

EN GOD BY FOR BØRN ER EN GOD BY FOR ALLE

FORARBEJDE TIL DEN NÆSTE GENERATION AF EN UDVIKLINGSPLAN
FOR GELLERUP OG TOVESHØJ



Maj 2019



INDHOLD

FORORD

01 NY LOVGIVNING

02 VISION

03 GELLERUP OG TOVESHØJ I TAL

04 EN GOD BY FOR BØRN

05 POSITIV OMDANNELSE

06 MÅLGRUPPER OG MARKED

07 PRINCIPPER FOR DEN NYE BYDEL

08 BYUDVIKLINGSSTRATEGI

09 UDVIKLINGSSCENARIE

LÆSEVEJLEDNING

03 HVAD KAN DU LÆSE I DETTE DOKUMENT?

04 Dette dokument beskriver de elementer, som Aarhus Kommune anser som helt centrale i udviklingen af Gellerup og Toveshøj.

07 Dokumentets første del udgør en ramme for udviklingen i området.

11 Dernæst fremlægges relevant viden om byudvikling i ud-satte boligområder. Her beskrives, hvorfor det er afgørende at skabe en god by for børn, hvis udviklingen af Gellerup og Toveshøj skal lykkes. En god by for børn er nemlig en god by for alle.

14 Endelig præsenteres de greb, der skal gennemføres for at komme i mål med at gøre Gellerup og Toveshøj til en attraktiv bydel i Aarhus. Det illustreres med et udviklingsscenarie.

22 Udviklingsscenariet viser, hvordan Gellerup og Toveshøj fortsat kan udvikles gennem kvartersdannelse og nye by-funktioner. Det skal ske via fortætning, etablering af nye boligtyper, nedrivninger af almene boliger og renovering i høj kvalitet.

God læselyst

KOLOFON

Udarbejdet af:



Aarhus Kommune
Integration og Bydelsudvikling
Borgmesterens Afdeling
Rådhuspladsen 2
8000 Aarhus C

I samarbejde med:



Store Torv 14, 1. sal, 8000 Aarhus C
Gothersgade 11A, 1123 København K

www.cfbo.dk

EFFEKT

Blågårdsgade 8, 2. sal
2200 København N

www.effekt.dk

Billedrettigheder
Rettigheder til alle billeder tilhører Aarhus Kommune med-mindre andet er angivet.

FORORD

Brabrand Boligforening og Aarhus Kommune indgik i 2010 en aftale, som dannede baggrund for en fælles dispositionsplan for Gellerup og Toveshøj. De to organisationer har efterfølgende arbejdet tæt sammen om at realisere den ambitiøse byudvikling, der blev vedtaget med dispositionsplanen. Gellerup og Toveshøj har derfor gennemgået en række gennemgribende forandringer, og flere er på vej. Målet er at skabe en attraktiv bydel i Aarhus.

I foråret 2018 kom regeringen med et nyt lovforslag for udsatte boligområder i Danmark. Loven blev vedtaget senere på året. Som en del af den nye lovgivning skal der laves udviklingsplaner for Danmarks hårde ghettos i et samarbejde mellem de berørte boligorganisationer og kommuner. Udviklingsplanerne skal redegøre for, hvordan andelen af almene boliger i områderne bliver reduceret til 40 pct.

I juni 2018 vedtog Aarhus Byråd en aftale om udsatte boligområder, der beskriver, hvordan indsatsen i byens udsatte boligområder skal formes. For Gellerup og Toveshøj gælder, at den udvikling, der allerede er sat i gang, skal fortsætte og forstærkes.

De efterfølgende sider giver, med afsæt i Aarhus Kommunes aftale om udsatte boligområder, inspiration til de kommende drøftelser i forbindelse med udarbejdelse af udviklingsplanen for Gellerup og Toveshøj. Udviklingsplanen skal indsendes til Transport-, Bolig- og Bygningsministeriet i juni 2019.

Dokumentet har været tilrettet løbende i dialog med interne og eksterne parter. To specifikke ændringer skal fremhæves. I aftalen fra 2018 var det besluttet at sælge en blok på 120 boligheder. Blandt andet efter dialog med markedsinteressenter er det vurderingen, at dette ikke er økonomisk realiserbart. Det afgøres derfor ikke på nuværende tidspunkt, men drøftes på et senere tidspunkt.

For det andet er der lavet en etapeopdeling af udviklingsplanen:

1. etape omfatter Gellerup og gennemføres i perioden 2020-2026

2. etape omfatter Toveshøj og gennemføres i perioden 2024-2030

I Udviklingsscenariet udpeges der konkrete blokke til renovering og nedrivning i Gellerup i etape 1, mens der alene fastsættes et antal blokke til renovering og nedrivning i Toveshøj i etape 2, men ikke en konkret stillingtagen til hvilke blokke. Der tages stilling til, hvilke blokke, der skal renoveres hhv. nedrives i Toveshøj senest i 2023 med henblik på, at renoveringer i etape 2 kan gennemføres fra 2024 og nedrivninger fra 2025.

01 NY LOVGIVNING SÆTTER NYE RAMMER FOR UDVIKLINGEN

I november 2018 vedtog Folketinget ny lovgivning for udsatte boligområder. Med den bliver der stillet krav om reduktion af andelen af almene familieboliger til max. 40 procent i de "hårde ghettoområder". Gellerup og Toveshøj kategoriseres som en "hård ghetto".

Som følge af den nye lovgivning skal Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening samlet indsende en udviklingsplan til godkendelse hos Transport-, Bygge- og Boligministeren senest juni 2019.

Loven rummer flere redskaber til reduktion af andelen af almene familieboliger, blandt andet:

- Fortætning med ejerboliger, andelsboliger, almene ungdoms- og ældreboliger og private udlejningsboliger.
- Salg af almene familieboliger til ejerboliger, private udlejningsboliger eller andelsboliger.
- Nedrivning af almene familieboliger.
- Ommærkning af almene familieboliger til almene ungdoms- og ældreboliger.

Der bliver taget afsæt i antallet af almene familieboliger i området i 2010.

AFTALE OM UDSATTE BOLIGOMRÅDER I AARHUS KOMMUNE 2018

En bred forligskreds i Aarhus Byråd vedtog i juni 2018 "Aftale om udsatte boligområder i Aarhus Kommune". Alle partier i byrådet undtagen Enhedslisten står bag aftalen.

Et element i aftalen er afgrænsningen af boligområdet. Da Gellerup og Toveshøj oprindeligt blev etableret, var der en del grønne friarealer i kanten af området. Arealer, der nu er ved at blive udviklet og bebygget. Aftalen slår fast, at disse arealer ikke skal indgå i udviklingsplanen alene for at nå hurtigere til 40 procent. Målet er en velfungerende bydel, og de 40 procent almene boliger er et middel hertil, ikke et mål i sig selv. Derfor skal fokus være på, at der bliver truffet de nødvendige beslutninger for at sikre forandringen fra boligområde til en bydel med en blandet beboersammensætning – en beboersammensætning, der nærmer sig Aarhus, hvad angår niveauet for beskæftigelse, uddannelse, kriminalitet osv.

Forligspartierne i Aarhus Kommune er enige om at opføre nye almene boliger som erstatning for de almene boliger, der bliver nedrevet eller solgt i forbindelse med de kommende udviklingsplaner i Gellerup, Toveshøj og Bispehaven. De kommende nye almene boliger skal placeres i andre dele af byen, sådan at målet om at skabe en blandet by realiseres både gennem udvikling af de udsatte byområder og resten af byen.



Gellerup og Toveshøj er en del af Aarhus, og derfor skal udviklingen ses i sammenhæng med udviklingen af resten af byen. Vi baserer derfor vores arbejde i området på Aarhus Kommunes bydækkende strategier og politikker.

UDVIKLINGENS FORANKRING

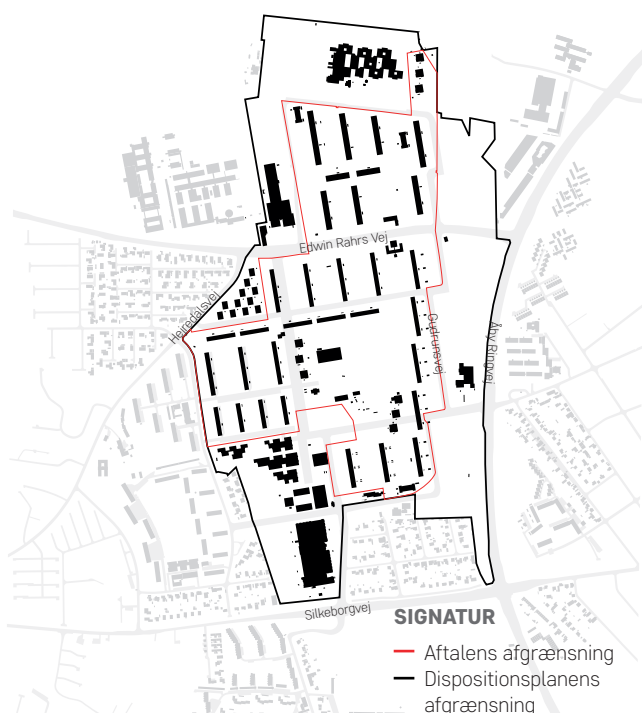
Fundamentet for en positiv forandring af Gellerup og Toveshøj vil fortsat være en kombination af fysiske og sociale indsatser.

Den fortsatte fysiske omdannelse af bydelen bygger videre på principperne i dispositionsplanen fra 2011. Samtidig er udviklingen forankret i en række af Aarhus Kommunes gældende politikker og strategier:

- Beskæftigelsespolitik, 2018.
- Kommuneplan, 2017.
- Fælles strategi for indsatsen i udsatte boligområder, 2017.
- Boligpolitik, 2016.
- Kvalitetsguide til alment nybyggeri, 2016.
- Medborgerskabspolitik, 2016.
- Planstrategi, 2015.
- Børne- og Ungepolitik, 2015.
- Sundhedspolitik, 2014.
- Integrationspolitik, 2007.



FRA EN ISOLERET Ø



TIL EN DEL AF BYEN



AFTALE OM UDSATTE BOLIGOMRÅDER, AARHUS KOMMUNE, JUNI 2018

Forligspartierne bag aftalen er enige om, at følgende elementer skal indgå i en udviklingsplan for området:

- Nedrivning af yderligere 600 familieboliger.
- Salg af 120 familieboliger (1 stor blok).
- Nybyggeri/fortætning af ca. 450 enheder erhverv.
- Nybyggeri/fortætning med ca. 1.600 enheder private boliger.

Forligspartierne er herudover enige om, at der som en del af udviklingsplanen skal være fokus på:

- At tiltrække og udvikle byfunktioner.
- At sikre høj kvalitet i renoveringerne, bl.a. ift.: Arkitektur, vedligeholdelse, lejlighedstyper og planløsning.
- At skabe kvarterer med hver deres karakteristika.
- At skabe mulighed for at opdele afdelinger i mindre enheder som afspejler kvartersdannelse og byfunktioner.

- At skabe den nødvendige plads til Verdensbadet som en del af Sports- og Kulturcampus.
- At udviklingen af erhverv langs Edwin Rahrs Vej styrkes.
- At omdanne en eller flere eksisterende blokke til punkthuse.
- At skabe strukturelle forandringer i Toveshøj og i Dortesvej kvartererne.
- At udnytte de attraktive områder langs byparken til tæt-lavt boligbyggeri.
- At understøtte udviklingen af en attraktiv og levende bygade.
- At opnå synergi mellem erhverv og boliger.

Aftalen har desuden fokus på at styrke den kommunale indsats for børn og unge, udsatte familier, beskæftigelse, tryghed, kommunikation og medborgerskab.



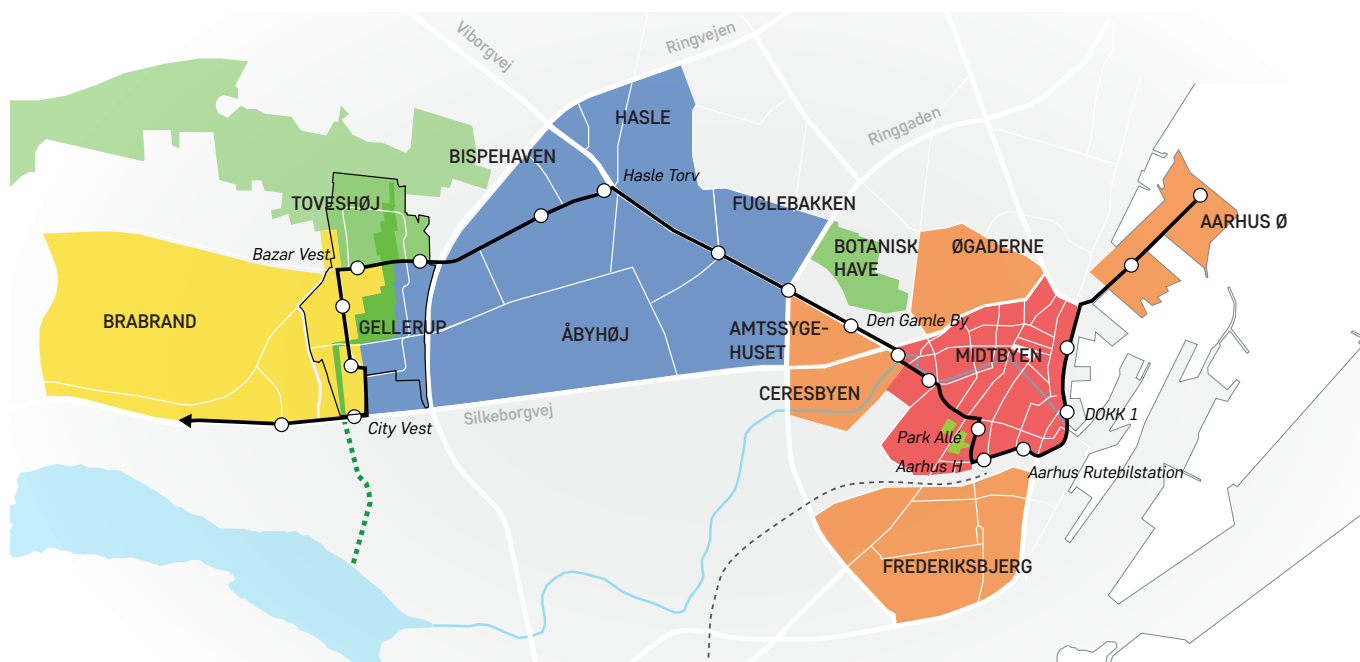
DET VIL VI



02 VISION

FRA Ø TIL BY

Gellerup og Toveshøj har i mange år ligget som et isoleret boligområde på kanten af Aarhus. Målet med omdannelsen er at gøre Gellerup og Toveshøj til en del af byen. En evt. kommende letbane/et højklassificeret kollektivt transportmiddel binder byen sammen påny - fra Aarhus Ø til Brabrand.



I 2030 er der i Gellerup og Toveshøj gjort op med områdets fysiske og sociale isolation, og bydelen er omdannet til en blandet bydel med en alsidig beboersammensætning, et sikkert og trygt nærmiljø, et rigt byliv og en oplevelsesrig arkitektur.

Det, der i dag primært opleves som to store almene boligafdelinger, er omdannet til en række bykvarterer, der med hver sin karakter og identitet hænger sammen med den omkringliggende by. Bydelen er bundet sammen af ny infrastruktur og ikke mindst af et kommende højklassificeret kollektivt transportmiddel, der løber lige igennem området. Området har også fået en række nye byfunktioner og attraktioner, som gør, at besøgende fra Brabrand og resten af Aarhus lægger vejen forbi.

Bykvartererne rummer mange forskellige boligformer og erhvervsbyggerier. De tilbageblevne blokke er blevet renoveret, og nye bygninger er kommet til.

Området er nu en del af Brabrand, hvor det er rart at vokse op, hvor børn trives i gode daginstitutioner og dygtiggør sig i skoletiden, og hvor lige så mange af bydelens voksne er på arbejdsmarkedet som i den omkringliggende by. Måske er deres arbejdsplads også i nogle af de nye funktioner,



Med de næste skridt i udviklingen af Gellerup og Toveshøj vil der være fokus på at få skabt kvarterer og nabolag, som i gadeniveau er trygge og attraktive - også for de målgrupper, der ønskes fastholdt og tiltrukket til området.

der er kommet til. Både bydelens borgere og besøgende benytter stedets muligheder for et aktivt fritidsliv. Der er muligheder for at få kulturelle oplevelser og dyrke motion. Her er sunde og stærke fællesskaber, og forskellige mennesker mødes på kryds og tværs, ligesom de nye funktioner skaber rum for at mødes på tværs af byen.

Centralt i visionen er målet om at omdanne Gellerup og Toveshøj fra at være et lukket boligområde til en åben, attraktiv og blandet del af Brabrand og Aarhus. En bydel, der er med til at skabe de bedste forudsætninger for at børn kan trives og vokse op. En god by for børn er en god by for alle!

03 GELLERUP OG TOVESHØJ I TAL

I forbindelse med dispositionsplanen for Gellerup og Toveshøj blev der vedtaget en række effektmål. Flere af effektmålene har som målsætning, at Gellerup og Toveshøj på de enkelte parametre skal være som resten af Aarhus, mens andre effektmål måler på, om der sker en positiv udvikling.

For beskæftigelse og uddannelse gælder det bl.a., at Gellerup og Toveshøj skal nå Aarhus-niveau i 2030, mens det for fx sundhed gælder, at der skal ske en positiv udvikling, der som et minimum er bedre end udviklingen i Aarhus generelt

Selv om der er fremgang at spore, er vi langt fra i mål. Gellerup og Toveshøj adskiller sig markant fra resten af Aarhus på flere afgørende parametre. Det tydeliggør, at der fortsat er brug for en vedvarende social indsats, kombineret med massive fysiske forandringer, for at nå i mål.

Effektmålene dækker følgende områder:

- Beskæftigelse
- Uddannelse
- Udsatte børn og unge
- Sundhed
- Tryghed
- Medborgerskab
- Image
- Kultur og fritid

I ARBEJDE (SELVFORSØRGENDE MED VIRKSOMHEDSTILKNYTNING)



UNGDOMSUDDANNELSE



I 2018 er der
3 GANGE

så mange 24-årige i Gellerup og Toveshøj, uafhængigt af køn, der ikke har afsluttet eller er i gang med en ungdomsuddannelse som i Aarhus uden for de almene boligområder (pr. 100 borgere).

Kilde: BoSoc

UDDANNELSESPARATHED

i 2018 har

3 GANGE

så mange børn i Gellerup og Toveshøj ikke opnået mindst 02 i både dansk og matematik i 9. klasse som i resten af Aarhus Kommune (pr. 100 borgere).



Kilde: Aarhus Kommune

GENNEMSNITSINDKOMST

i 2018 er
gennemsnitsindkomsten i
Gellerup og Toveshøj
\$ 54% af landsgennemsnittet

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

GELLERUP OG TOVESHØJ

1,7/10

af kvinder i Gellerup og Toveshøj mellem 18-64 år er **selvforsørgende**

2,5/10

af mænd i Gellerup og Toveshøj mellem 18-64 år er **selvforsørgende**

AARHUS (UDEN FOR DE ALMENE BOLIGOMRÅDER)

5,2/10

af kvinder i Aarhus uden for de almene boligområder mellem 18-64 år er **selvforsørgende**

5,8/10

af mænd i Aarhus uden for de almene boligområder mellem 18-64 år er **selvforsørgende**

Kilde: BoSoc

AARHUS VOKSER – OG SAMMENHÆNGSKRAFTEN SKAL VOKSE MED

Aarhus vokser – for tiden med 5000 indbyggere pr. år. I takt med byvæksten skal der udvikles gode bydele i hele byen. De næste skridt i den fysiske forandring af Gellerup og Tøveshøj omfatter blandt andet, at der vil blive bygget nye private boliger og erhverv, og der vil blive skabt nye byrum og kvarterer. Det skal være med til at skabe en bydel med en varieret beboersammensætning og flere gode rollemøder, som børn og unge kan følge og spejle sig i.

Men gode boliger og attraktive kvarterer, byrum og funktioner gør det ikke alene, og det tager tid, før det nye liv i bydelen har slået rødder, og nye fællesskaber er vokset frem. Derfor skal den fysiske omdannelse kombineres med målrettede sociale indsatser, som skal være med til at sikre, at beboersammensætningen i Aarhus og Gellerup i højere grad ligner hinanden, og at vi når i mål med de vedtagne effektmål.

UDSATTE BØRN OG UNGE

i 2018 er

8 GANGE

gange så mange 10 - 17 årige sigtet for kriminalitet i Gellerup og Tøveshøj som i resten af Aarhus.



Kilde: Aarhus Kommune

HELBRED



i 2018 er

6 GANGE

så mange i Gellerup og Tøveshøj på helbreds-betinget overførselsindkomst som i Aarhus udenfor de almene boligområder (pr. 100 borgere)

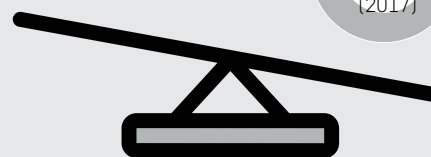
Kilde: BoSoc

SUNDHED FOR BØRN

AARHUS KOMMUNE

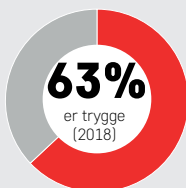


GELLERUP OG TØVESHØJ



Kilde: Aarhus Kommune

ANDEL TRYGGE BORGERE



GELLERUP OG TØVESHØJ



AARHUS

Kilde: Politiets tryghedsundersøgelser 2013-2018

TANDSUNDHED HOS BØRN

i 2017 havde

8 GANGE

så mange 3 årige børn i Gellerup og Tøveshøj over 6 huller i tænderne som i resten af Aarhus Kommune (pr. 100 borgere)



Kilde: Aarhus Kommune



04 EN GOD BY FOR BØRN ER EN BLANDET BY

Det er børnene og de unge, der tegner bydelens fremtid, og det er deres trivsel, der står forrest i det næste skridt i udviklingen af Gellerup og Toveshøj.

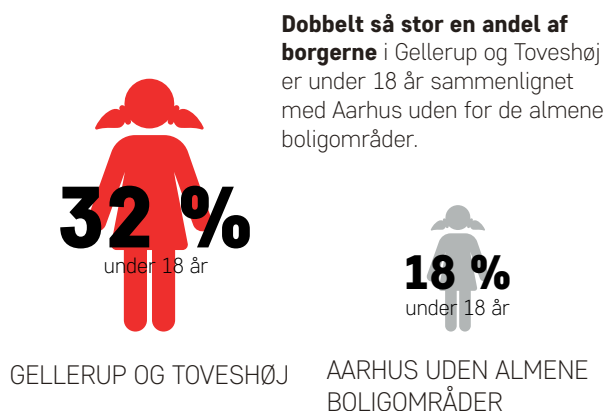
Børn og unge i Gellerup og Toveshøj skal have de samme muligheder for at forfølge deres drømme og skabe sig en god tilværelse som andre børn og unge i Aarhus Kommune. Derfor skal udviklingen af bydelen ske, så den understøtter lige muligheder for alle børn og unge – i Gellerup og Toveshøj som i resten af byen.

ET SPEJL AF SAMFUNDET

Børn og unge spejler sig i deres nærområde, og de opbygger fællesskaber i familien, i fritiden, i daginstitutionen og i skolen. Det er her, de lærer, hvordan verden ser ud, og de møder den kultur og de normer, de skal forholde sig til. Derfor skal der i bydelen generelt være fokus på at skabe mødesteder, der både har en nærhed til børn og unge, og som samtidig tilbyder dem et spejl af samfundet.

Den videre udvikling af bydelen skal derfor ske med et blik for, hvordan byen ser ud i børnehøjde: Hvordan ser verden ud, når den spejler sig i øjnene på et barn? Hvad er det, han eller hun ser? Er det et område med mennesker med forskellige livsvilkår, etniciteter osv., eller er det et monokulturelt og -socialt udsat område? Er huse og omgivelser til at overskue, og gør området et barn trygt? Det er væsentligt at huske, at et barns radius og perspektiv ikke er særligt stort – barnet spejler det og dem, der er helt tæt på og ikke nødvendigvis det eller dem, der er i et andet kvarter i bydelen. Derfor er en tydelig bydel, tydelige bykvarterer og gode nabolag vigtige.

ALDER



Kilde: BoSoc



Der skal skabes naturlige mødesteder for nye og nuværende beboere og deres børn. Der skal være mulighed for at etablere attraktive dagtilbud, skoletilbud og fritidstilbud, som sikrer mødet mellem forskellige kulturer og afspejler en bydel i social balance.

Det skal ske for at bryde den kulturelle marginalisering af børn, der allerede bor i Gellerup og Toveshøj, og for at tiltrække ressourcestærke børnefamilier.

BØRN OG UNGE SPEJLER SIG I DERES NÆROMRÅDE OG DE KULTURER OG NORMER, DET RUMMER

Børn og unge fra kulturelt marginaliserede familier har en øget risiko for lavt selvværd, som kan skyldes, at de i højere grad føler sig anderledes og oplever at skille sig ud. Samtidig har børn og unge fra kulturelt marginaliserede familier en øget risiko for at udvikle antisocial adfærd og ende i kriminalitet (Rambøll, 2016).

En manglende samhørighed med det danske samfund og dermed manglende spejling i andre eller forskellige kulturer skaber nemt en "dem og os"-holdning. For børn og unge giver det en oplevelse af "udenforskab" og en oplevelse af at være sat udenfor vigtige sammenhænge, af ikke at høre til, ikke at være med og ikke at passe ind i fællesskaber, uddannelsesinstitutioner, arbejdsliv m.m.

Oplevelsen af 'udenforskab' resulterer for nogle unge i, at de orienterer sig mod andre (gade)fællesskaber, som eksempelvis kriminelle bander, hvor de oplever, at de har lettere adgang til status, tilhørsforhold og respekt (Bruse-lius-Jensen & Pless, 2016). Der er risiko for, at disse unge udvikler en modkultur til det samfundssystem, de oplever at være udelukket fra, og at de decideret vender sig mod samfundet og udvikler sig til modborgere snarere end medborgere. Årsagen kan bl.a. være manglende uddannelse, negative forventninger, stempning og stigmatisering knyttet til både deres etniske oprindelse og området, de bor i (Soei, 2011).

For at modvirke, at børn og unge søger ind i negative fællesskaber som fx gade- eller bandefællesskaber, er det vigtigt at have for øje, hvilke fællesskaber de tilbydes i stedet.



Vi skal skabe en by med en blandet beboersammensætning ved at planlægge en mangfoldighed af boliger i alle bydele – både når det gælder boligtyper, boligstørrelser, prisniveauer og ejerformer.

Den blandede by er en afgørende forudsætning for at skabe en god by for børnene i Gellerup og Toveshøj og i resten af byen. Vi ved, at den blandede by giver bedre forudsætninger for at klare sig fremadrettet i livet i forhold til at bo i socialt udsatte boligområder. Vi ved også, at udsatte boligområder kan løftes via fysiske og sociale indsatser.

VI SKAL SKABE RUM FOR POSITIVE NETVÆRK FOR BØRN OG UNGE

Positive netværk og venskaber er en central beskyttelsesfaktor, idet omgivelserne kan medvirke til at sætte sunde standarder for barnet og den unge. For kulturelt marginaliserede børn og unge er et interkulturelt netværk en beskyttelsesfaktor, idet det er med til at bryde kulturel marginalisering og kan facilitere inklusion. Et stærkt netværk begrænset til egen etniske eller kulturelle gruppe kan omvendt være med til at skabe en os og dem-relation og dermed fremme kulturel marginalisering (Rambøll, 2016).

I udsatte områder har daginstitutioner og skoler en endnu større opgave end i andre bydele i forhold til at socialisere, dvs. forme og danne barnet, så det medfører en udvikling af de kompetencer, der skal til for at kunne mestre det nære samfund, som barnet er en del af (Frønæs, 1999). Den opgave er meget svær, hvis institutioner og skoler har en børnesammensætning, der er udfordret af en overvægt af børn, der opdrages i familier, som er dårligt integrerede og dermed har svært ved at videregive kultur og normer fra det danske samfund til deres børn.

DEN BLANDEDE BY

Det er Aarhus Kommunes afsæt, at den blandede by er en afgørende forudsætning for at skabe bedre vilkår for børn og unge - ikke bare i Gellerup og Toveshøj, men i hele byen. Det er det, fordi vi ved, at der er en række afgørende positive effekter ved den blandede by. Effekter der kan understøtte børns muligheder for at blive aktive medborgere i byen.

Den videre udvikling af Gellerup og Toveshøj skal derfor sikre, at området omdannes til en bydel, der kan byde på attraktive boliger og kvarterer - ligesom resten af Aarhus. Der skal være en kombination af stærke og efterspurgte funktioner, fx et attraktivt skoletilbud, dagsinstitutioner og fritidstilbud og blandede boligtyper og byrum i høj arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet. Derudover skal der være gode, interessante og varierede byfunktioner som fx biograf, caféer, butikker og servicetilbud.

HVORDAN SKABER VI EN BLANDET BYDEL?

For at skabe en blanded bydel, skal bydelens flyttemønstre ændres, så flere af de ressourcestærke borgere, der bor i bydelen i dag, bliver boende, og flere ressourcestærke borgere flytter til. Området skal gøres attraktivt for ressourcestærke grupper, som i dag vælger bydelen fra.

Et middel til at ændre bydelens flyttedynamikker er Aarhus Kommunes boligpolitik, som har til formål at modvirke opsplitningen af byen og styrke den sociale sammenhængskraft. Det kræver et balanceret boligmarked, der understøtter byens mangfoldighed gennem et varieret udbud af bl.a. boligtyper og boligstørrelser, prisniveauer og ejerformer i alle bydele.

To af de redskaber, Aarhus Kommune bruger for at skabe en blanded by, er at:

- Støtte byggeri af almene familieboliger og almene ungdomsboliger med henblik på, at de fortsat udgør ca. en fjerdedel af boligmassen.
- Muliggøre etablering af ejerboliger i udsatte boligområder, som kan fastholde og tiltrække ressourcestærke beboergrupper.

I Gellerup og Toveshøj handler det bl.a. om at tilføre området nye, attraktive bosætningsmuligheder med boligtyper målrettet børnefamilier fx ejerbolig.

HVAD VED VI OM FLYTTEMØNSTRE I ALMENE BOLIGOMRÅDER?

I dag sker der en stor fraflytning fra Gellerup og Toveshøj af bl.a. ressourcestærke beboere. Det er en tendens, som er afgørende at ændre for at opnå en blanded beboersammensætning.

I rapporten "Ressourcestærke børnefamiliers flytterationaler" (2018) undersøger Center for Boligsocial Udvikling (CFBU) rationale bag ressourcestærke børnefamiliers fraflytning fra de 200 største almene boligområder i Danmark. Undersøgelsen viser, at ønsket om at eje hus og have har indflydelse på 77 % af alle de ressourcestærke børnefamilier, som flytter væk. Særligt det at få egen have er en væsentlig faktor (Foldgast, Glad og Larsen, 2018). Et andet vigtigt rationale for fastholdelse er, at familierne har ad-



gang til en bolig, der opfylder en moderne børnefamilies krav, samt at der er en tilstrækkelig variation i boligernes størrelse, antal værelser osv. Et tredje rationale for fastholdelse er, at der bliver taget hånd om de sociale udfordringer, der er i boligområdet. Endeligt har det en betydning for fastholdelse, at der er gode skole- og daginstitutioner (Foldgast, Glad og Larsen, 2018).

DEN BLANDEDE BY ER PÅ VEJ, MEN...

I Gellerup og Toveshøj er der allerede gang i omfattende strukturelle og fysiske forandringer. Der er anlagt ny infrastruktur og vigtige nye byfunktioner er på vej. Det samme gælder nyt boligbyggeri, men med en overvægt af lejlighedsbyggeri - herunder mange små lejligheder.



For at øge Gellerup og Toveshøjs attraktionsværdi anbefales det, at der - udover et fortsat fokus på sociale indsatser og gode skole- og daginstitutionstilbud - i den videre udvikling tilføjes flere attraktive rækkehuse med private haver for at fastholde og tiltrække ressourcestærke familier, da det nuværende boligudbud ikke matcher deres ønsker.

HVAD VED VI OM EFFEKTER AF DEN BLANDEDE BY?

Der er evidens for, at strukturelle og fysiske forandringer i udsatte boligområder i samspil med sociale indsatser skaber vedvarende positive sociale forandringer - ikke bare på individniveau, men også på bydelsniveau.

Målet med strukturelle og fysiske forandringer er at ændre de udsatte områder fra at være isolerede og monofunktionelle boligområder til at blive funktionsblandede bydele der hænger sammen med den omkringliggende by.

De positive sociale effekter handler blandt andet om arbejdsløshed, uddannelsesniveau, indkomstniveau, kriminalitet, andel af beboere på overførselsindkomst, tryghed, tillid og samfundsengagement. Der kan også ses et løft af de oprindelige beboeres indtægtsniveau, tryghed, tillid, stolthed og livskvalitet, ligesom kombinationen af fysiske og sociale indsatser medfører en imageforbedring af området (Bjørn og Hølek, 2014).

Den blandede by er en del af forudsætningen for at skabe rammer for lige muligheder for alle på tværs af samfundslag. Udenlandske studier viser, at et område eller en bydel, der er blandet på tværs af indkomstskel, reducerer

en række negative effekter i form af negative sociale interaktioner, dårlige rollemønstre, manglende ejerskab og negativ adfærd i området samt stigmatisering af området (Galster, 2018).

Strategier for den blandede by har desuden betydning for et område ved, at ressourcestærke borgere gennem købekraft og krav påvirker et områdes serviceniveau og derigennem skaber grundlag for fx bedre skoler, fritidsaktiviteter og flere butikker (Bech-Danielsen og Stender, 2017).

HVAD VED VI OM DE NEGATIVE EFFEKTER I ET UDSAT BOLIGOMRÅDE?

Amerikanske studier viser, at andelen af borgere med socialt udfordrende adfærd stiger, når koncentrationen af borgere med de laveste indkomster er højere end 20 procent (Galster, 2018). Denne tendens understøttes af dansk forskning, der påviser to negative sociale effekter; nemlig i forhold til kriminalitet og den mentale sundhed, da kriminalitet smitter, og mænds mentale sundhed forværres ved at bo i et udsat boligområde (Dustmann & Landersøe, 2018; Dohlmann Weatherall, Boje-Kovacs & Greve, 2018).

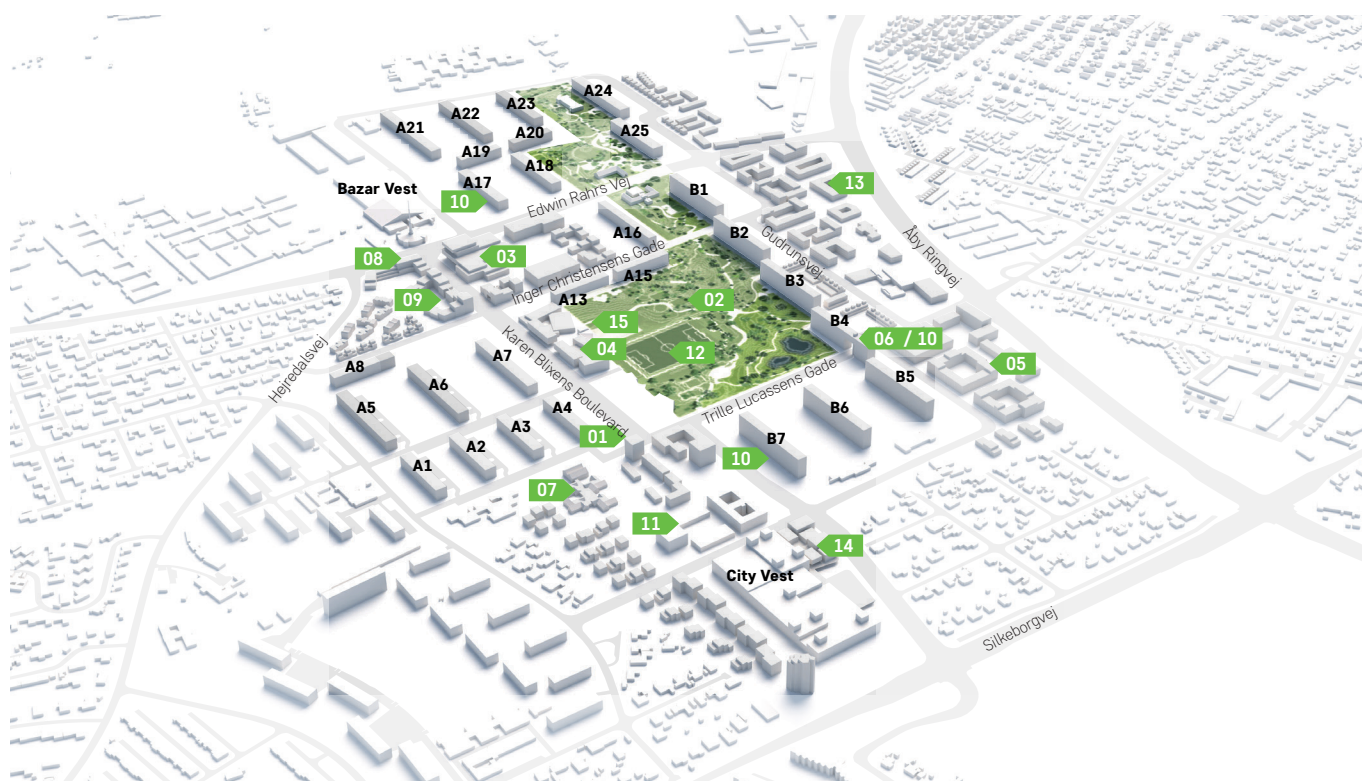
Svenske studier viser, at borgernes fremtidige indkomst falder, når koncentrationen af borgere med de 30 procent laveste indkomster er højere end 15 procent i et område (Galster et al. 2007). Der er dog ikke gennemført lignende studier i Danmark, og der bør tages forbehold for at oversætte udenlandske erfaringer direkte til en dansk kontekst.

Meget tyder dog på, at der er en grænse for, hvor stor koncentration af borgere med lavere indkomst et lokalområde kan rumme og samtidig forblive et velfungerende lokalmiljø. Data fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen viser, at Gellerup og Toveshøj i 2018 havde en gennemsnitsindkomst på 54 procent af landsgennemsnittet - det er dermed et af Danmarks fattigste områder (Transport-, Bygnings- og Bolig ministeriet, 2018). Gellerup og Toveshøj har derved karakteristika, som forskning andre steder har påpeget som udslagsgivende for at skabe negative sociale effekter.

05 POSITIV OMDANNELSE ER I GANG

HVAD HAR VI ALLEREDE GJORT?

Udviklingen i Gellerup og Toveshøj har været i gang længe, og mange ændringer er allerede gennemført eller på vej. Figuren giver et overblik over gennemførte eller planlagte forandringer.



Med udgangspunkt i helhedsplanen for Gellerup og Toveshøj blev Brabrand Boligforening og Aarhus Kommune i juni 2010 enige om grundlaget for en dispositionsplan (2011) for området. Målet er at omdanne Gellerup og Toveshøj fra at være et isoleret og monofunktionelt boligområde til en åben og blandet bydel med et mix af forskellige funktioner og boligtyper. Planen beskriver, hvordan målet kan nås via gennemgribende fysisk forandring og sociale indsatser.

Dispositionsplanen blev vedtaget af beboerne i Gellerup og Toveshøj sidst på året 2010 og vedtaget i Aarhus Byråd i foråret 2011. Med vedtagelsen var der også enighed om, at udviklingen i Gellerup og Toveshøj skulle ske i faser, og at næste fase skulle have fokus på kvarterdannelserne, herunder evt. yderligere nedrivninger for at opnå en blandet bydel. Det er denne fase, som nu igangsættes.

FORANDRINGER, DER KAN SES

Der er med dispositionsplanen fra start sat et højt ambitionsniveau, og udviklingen er i fuld gang.

Mange af dispositionsplanens konkrete og fysiske greb er gennemført eller på vej. Et nyt netværk af veje, som åbner området op og skaber nye byudviklingsmuligheder inde i området, er etableret, en ny bypark står stort set færdig, og i hjertet af parken er Aarhus Kommunes flotteste kunstgræsbane anlagt. Fem blokke er revet ned for at give plads til veje, ungdomsboliger og 1.000 kommunale arbejdspladser. Derudover er der solgt jord til private investorer, og de første private byggerier er på vej.

Og der er mange flere initiativer på vej, som vil være med til at åbne bydelen endnu mere op: I løbet af 2019 begynder byggeriet af Sports - og Kulturcampus, som bliver en stor attraktion for hele byen. Der arbejdes også på at skabe en ny højskole, og der investeres i ombygning og udvikling af City Vest.

HVAD HAR VI ALLEREDE GJORT?

01 NYT VEJSYSTEM

Et nyt vejsystem deler området op i mindre kvarterer og forbinder området naturligt med resten af Aarhus' vejsystem. Det er nu muligt at køre gennem Gellerup og Toveshøj fra nord til syd.

02 BYPARKEN

Parken snor sig gennem Gellerup og Toveshøj, hvor den forbinder Skjoldhøjken mod nord med Brabrand-søen mod syd. Den 10 hektar store Bypark indeholder grønne lege-, stille- og aktivitetsområder.

03 BLIXENS

1.000 kommunale medarbejdere fra Teknik & Miljø og Sociale Forhold & Beskæftigelse er sammen med medarbejdere fra Østjyllands Politi flyttet ind i et nyt kontorhus på Karen Blixens Boulevard. Det nye kontorhus er åbent for offentligheden med café og kaffeteri i gadeplan.

04 BIBLIOTEKET OG BEBOERHUSET

Det nye bibliotek bliver et medborgercenter med fokus på leg, læring, inspiration og viden. Beboerhuset bliver det nye samlingssted for bl.a. områdets beboere. De to huse forventes at stå klar i begyndelsen af 2020.

05 CA. 400 NYE LEJE- OG EJRLEJLIGHEDER

To nye kvarterer med omkring 400 familie- og ungdomsboliger vokser frem syd for Globus1. Husene bliver hhv. to og fire-fem etager. Den første etape forventes at stå færdige i sommeren 2019.

06 PORT FRA ÅBY RINGVEJ

Gellerup får en ny ikonisk indgangsport, når Trille Lucassens Gade er færdiganlagt. Den nye gade vil forbinde Åby Ringvej og Karen Blixens Boulevard og gå tværs igennem en blok på Gudrunsvvej.

07 VÆKSTHUSET

Væksthuset på Jettesvej åbnede som den første bygning i Helhedsplanen. Den rummer fire dagtilbud og et sundhedscenter og er et eksempel på en moderne daginstitution, bygget til trivsel og et godt børneliv.

08 NY ADMINISTRATIONSBYGNING

Brabrand Boligforening opfører et nyt domicil på hjørnet af Edwin Rahrs Vej og Karen Blixens Boulevard. Den nye administrationsbygning forventes at stå klar sidst i 2019.

09 NY UNGDOMSBYDEL

I løbet af 2019 står Brabrand Boligforenings nye ungdomsboligers første fase færdige med boliger til 352 unge.

10 PILOTPROJEKTER

Tre blokke er udpeget som pilotprojekter i renoveringen af de eksisterende blokke (B4, B7 og A17).

11 GELLERUP HØJSKOLE

Der arbejdes på at etablere en højskole i Gellerup. Højskolen skal være med til at skabe liv i området døgnet rundt.

12 ARENA VEST, KUNSTGRÆSBANE

Aarhus' flotteste kunstgræsbane ligger centralt midt i Gellerup.

13 BOLIGER OG ERHVERV LANGS RINGVEJEN

Nyt bolig- og erhvervsområde langs Ringvejen.

14 NYT BIOGRAF-CENTER – UDVIKLING AF CITY VEST

Udvikling af CityVest og det omkringliggende område med nyt bolighøjhus og en ny biograf med flere sale. Der bliver også bygget rækkehuse omkring det nuværende center.

15 VERDENSBADET

Der arbejdes på, at Aarhus om få år får den nye attraktion Verdensbadet. Verdensbadet er en videreudvikling af det klassiske badeland med inspiration fra mange forskellige kulturers badetraditioner.





02 / 12 BYPARKEN, ARENAVEST



09 NY UNGDOMSBYDEL



10 ET AF PILOTPROJEKTERNE



06 MÅLGRUPPER OG MARKED

For at opnå en blandet og socialt balanceret bydel, der også er attraktiv for fx børnefamilier, er der behov for at supplere med flere nye boligtyper og boligstørrelser. Nedrivninger af eksisterende blokke skal særligt skabe mulighed for, at der kan opføres nye tæt-lave boliger som for eksempel række-huse og townhouses med en varieret størrelse.

Det er vigtigt at boligudbuddet bliver varieret, så det tilsva- rer nutidens mange forskellige boformer. Der skal således være boligtyper til kernefamilien, singlen, fraskilte, bofæl- lesskabet, parret osv.

Der er et potentiale i Gellerup og Toveshøj for at sælge bo- liger, der ligger i attraktive boligkvarterer og som kan være med til at skabe en blandet by.

Det slår en markedsscreening foretaget af Colliers fast. Den igangværende omdannelse skaber nye byggemuligheder til en markant lavere pris, sammenlignet med de omkringlig- gende byområder. De nye byggemuligheder ligger i relativ nærhed til centrum med en rigtig god opkobling til byens og regionens infrastruktur, som forstærkes yderligere med et kommende højklassificeret kollektivt transportmiddel.

Den positive omdannelse af bydelen er godt i gang. Det gælder også boligudviklingen og særligt udviklingen af lej- lighedsbyggeri på kanten af bydelen, hvoraf en betragtelig del er mindre lejligheder.

For mange vil det imidlertid være et stort skridt at skulle flytte til et område, som i dag har ry for at være et socialt udsat boligområde. Det er derfor afgørende, at nye boliger målrettes og gøres attraktive for målgrupper, som kan på- virke områdets socioøkonomiske diversitet, herunder "first movers", som forventes at være mest mobile.

BEGRÆNSET BEHOV FOR FLERE LEJLIGHEDER

Colliers vurderer, at der er basis for nye tæt-lav boliger med en størrelse på mellem 95 m² og 140 m². Færrest af de helt små og helt store og flest mellem 105 m² og 125 m². Det anbefales samtidig primært at bygge tæt-lave boliger i to etager, da fx tre-etagers townhouses er svære at afsætte på det aarhusianske boligmarked.

Hvad angår lejligheder anbefaler markedsscreeningen, at andelen af nye lejligheder begrænses mest muligt, idet der allerede er mange lejlighedsbyggerier undervejs i Gellerup og Toveshøj.

Derudover er der - på den korte bane - primært afsæt- ningsmuligheder for mindre lejligheder. I den efterfølgende skitsering af udvikling af Gellerup og Toveshøj placeres der derfor kun lejlighedsbyggeri på steder, hvor der er en struk- turel begrundelse for tætte, høje og lukkede bystrukturer.

Lejlighedsbyggerier kan bruges til at skærme mod støj fra veje, for at understøtte den bymæssig karakter og skabe en bymæssig kant på fx Karen Blixens Boulevards vestside.

Potentialet i Gellerup og Toveshøj vurderes at være:

- Billigere byggemuligheder, hvorfor det an- befales, at der ikke gennem planlægningen påføres ekstra byggemodningsomkostninger til fx parkering i konstruktion.
- Boligtypologier som kun i begrænset omfang findes i samme radius fra Aarhus Midtby, fx som boliger med egen have/terrasse og evt. carport.
- Boliger i overskuelige nabolag, hvor det in- terne fællesskab er i centrum fx som mindre karrélignende strukturer.
- Evt. mulighed for at kunne påvirke og indivi- dualisere byggeriet fx som selvbyg, medbyg eller lignende.

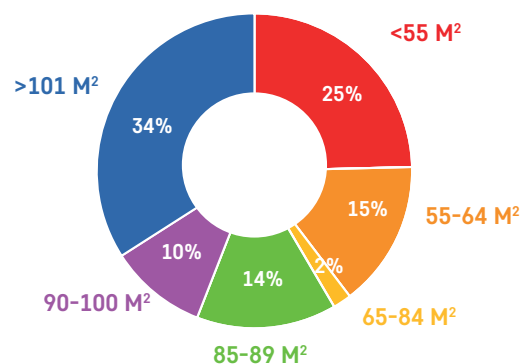
Der vurderes, at være den største kommercielle interesse for hhv. tre- (55-65 m²) og fire- (75-85 m²) rumms lejlighede- der og i mindre grad større lejligheder (90-100 m²) fx som duplex (dobbeltthøje)- eller penthouselejligheder.

MÅLGRUPPER

Det er afgørende at ændre bydelens flyttemønstre for at skabe en blandet bydel, hvor børn og unge vokser op på lige vilkår med andre børn og unge i resten af Aarhus, så ressourcestærke borgere, der i dag flytter fra Gellerup og

FORDELING AF LEJLIGHEDSTYPER 2020 I GELLERUP OG TOVESHØJ

Fordeling af størrelser af lejligheder i 2020. Inkluderer alle eksisteren- de blokke, nye opførte og planlagte lejligheder indenfor Dispositionsplanens afgrænsning.

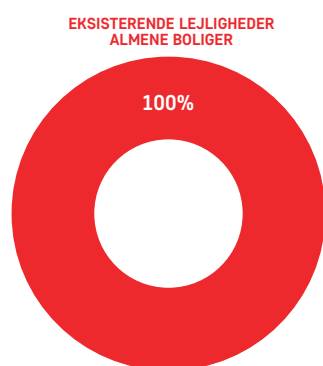




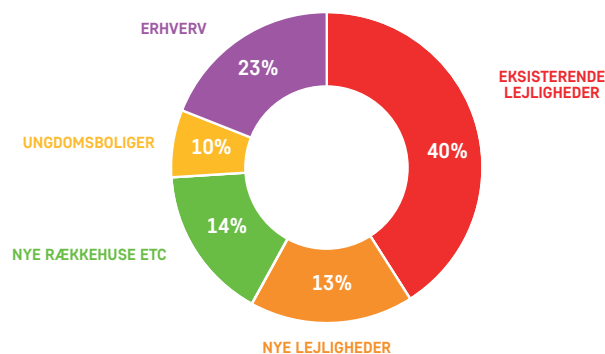
FORDELING AF BOLIGTYPER

Fordeling af hhv. eksisterende og nye opførte og planlagte lejligheder, rækkehuse mm. inden for aftalens afgrænsning, hvis anbefalingerne bliver fulgt.

**BOLIGTYPER
2010**



**BOLIGTYPER
2030**



Toveshøj i jagten efter andre boligtyper og et andet boligområde, bliver boende, og personer med højere uddannelsesniveau, indtægt osv. bosætter sig i området.

I første omgang vil det være hensigtsmæssigt at fokusere på udvalgte målgrupper - "first movers" - som lettest træffer beslutning om at flytte til et tidligere socialt udsat område.

Et af midlerne til at nå de ønskede målgrupper er at skabe attraktive kvarterer og at tilføre nye boligtyper målrettet de ønskede målgruppers særlige behov og ønsker. Boligtyper, som ikke nødvendigvis findes på markedet i forvejen, eller ikke findes i den kvalitet og pris, som kan tilbydes lige her, og hvor der potentielt set er en økonomisk gevinst at hente for "first movers".

"First movers" fordeler sig i forskellige grupper med forskellige ønsker og krav til boligen og bydelen:

- **De ressourcestærke fraflyttere:** Denne målgruppe består af ressourcestærke borgere i Gellerup og Toveshøj, som fraflytter området i jagten på en ny boligtype eller -drøm. Gruppen har potentiale til at være et vigtigt bindeled mellem eksisterende borgere i de tilbageblivende blokke og nye tilflyttere.
- **"Stay overe":** Denne målgruppe består af unge tilflyttere, som kender området, og som evt. allerede har et lokalt netværk. Det kan fx være unge, som har boet i bydelen i forbindelse med deres uddannelse, og som ønsker at blive boende i området, når de skal flytte ud af ungdomsboligen.

- **Førstegangskøbere:** Denne målgruppe har ikke altid mulighed for at være så kræsne som købere, der handler bolig senere i livet. Desuden er yngre mennesker oftere mindre bekymrede og ser mere optimistisk på mulighederne og deres egen situation.
- **Nye i byen:** Tilflyttere til Aarhus har ikke nødvendigvis det samme indgående kendskab til byen og bydelens fortællinger, og kan have lettere ved at vælge et område "rent" ud fra kvaliteten på boligen og lokalområdet, som de oplever det.
- **Ressourcestærke seniorer:** En målgruppe som kender byen og har stor mobilitet. Det kan fx være den store gruppe af de ressourcestærke seniorer, der vil væk fra parcelhuset og ind i nye værdifællesskaber, hvor de er med til at gøre en forskel. Det kan være i bofællesskaber med andre.

Derudover er der et særligt fokus på at tiltrække **ressourcestærke børnefamilier**. Børnefamilierne er en vigtig målgruppe for den videre udvikling af bydelen. Hvis Gellerup og Toveshøj skal gøres attraktiv for børnefamilierne er det helt afgørende, at der skabes attraktive kvarterer med gode boliger, en god fritidsinfrastruktur og adgang til et attraktivt skole- og daginstitutionstilbud. Kvartererne skal danne rammen om et godt børneliv med rig mulighed for fri udfoldelse, hvor det er fuldstændigt trygt at færdes.

Udviklingen af Gellerup og Toveshøj skal også have fokus på at skabe mulighed for målgrupper, der søger andre boformer som fx **bofællesskaber** og **byggselv-fællesskaber**.





DET GØR VI

07 PRINCIPPER FOR DEN NYE BYDEL

Den videre udvikling af Gellerup og Toveshøj står på skuldrene af dispositionsplanen fra 2011.

Et centralt og stærkt værktøj i udviklingsplanen er de ni tommelfingerregler, som blev formuleret med dispositionsplanen. Tommelfingerreglerne fungerer som retningsgiver i udviklingen af projekter i bydelen, og de har til formål at sikre, at hvert enkelt delprojekt medvirker til at understøtte visionen om en attraktiv og blandet bydel.

Tommelfingerreglerne er stadig gældende ved udvikling af Gellerup og Toveshøj. Med den nye rammesætning er der desuden udarbejdet seks udviklingsprincipper. Principperne skal sikre, at bl.a. fortætninger og nedrivninger bidrager til at nå visionen og skaber grundlag for nye og attraktive udviklingsområder til nye rækkehuse, townhouses osv.

TOMMELFINGERREGLER FRA 2011

- #1 "Før trafikken igennem i stedet for udenom kvarteret."
- #2 "Etabler gader med fortove og orienter bygningerne mod gaderne i stedet for mod landskabet."
- #3 "Multifunktionalitet: Bland flere funktioner i den enkelte bygning."
- #4 "Multitypologi: Byg mere og byg mange slags."
- #5 "Indfør en menneskelig skala i både det enkelte byggeri og i bydelens løsninger."
- #6 "Byg i mange materialer, men brug kvalitetsmaterialer, der patinerer smukt."
- #7 "Afskaf ingenmandsland."
- #8 "Etabler destinationer, så folk udefra har en grund til at komme til området."
- #9 "Skab identitet gennem stærk arkitektur."

UDVIKLINGSPRINCIPPER

Målet med udviklingsprincipperne er at sikre, at fortætninger og nedrivninger giver basis for at skabe reel forandring i Gellerup og Toveshøj gennem attraktive, nye byudviklingsmuligheder.

#1

SKAB EN Blandet BY - HVOR BØRN KAN SPEJLE SIG

Børn og unge spejler sig i deres nærområde. Derfor skal vi sikre, at der er gode rollemønstre og attraktive og konstruktive mødesteder, hvor børn og unge har mulighed for at udfolde sig.

#2

SIKRE ET ATTRAKTIVT DAG- OG SKOLETILBUD

Et attraktivt dag- og skoletilbud er afgørende for at fastholde og tiltrække ressourcer stærke beboere til området. Et velfungerende dag- og skoletilbud tager afsæt i den blandede by.

#3

SIKRE ATTRAKTIVE BOLIGER

Vi skal sikre, at både de tilbageblevne almene boliger og de nye private boliger får bedst mulig placering, udearealer og udtryk. For at sikre en blandet beboersammensætning skal alle boliger i Gellerup og Toveshøj være attraktive på det aarhusianske boligmarked.

#4

SKAB STØRRE SAMMENHÆNGENDE UDVIKLINGSOMRÅDER

Ved at skabe større sammenhængende udviklingsområder får vi de bedste muligheder for at sikre både nye kvarterer og attraktive boliger i området. Vi skal sikre, at den igangværende udvikling fortsætter og forstærkes, og at der bliver gennemført forandringer, der er synlige fra bydelens offentlige arealer.

#5

SKAB MINDRE KVARTERER

Gellerup og Toveshøj skal opdeles i mindre kvarterer med fokus på fællesskab og nabolag. De mindre kvarterer skal have egen identitet og en variation i arkitektur, der understøtter de gode relationer og muligheder for at deltage aktivt i lokalsamfundet. Det betyder, at organiseringen af boligforeningens afdelingsstruktur bør nedskaleres til mindre enheder, så den understøtter kvartersdannelserne.

#6

SKAB ET VARIERET BOLIGUDBUD

En blandet beboersammensætning er nøglen til positive spejlinger for børn. Vi skal derfor tilføre nye boligtyper og skabe attraktive byfunktioner, som tiltrækker og fastholder ressourcer stærke beboere. Vi skal have fokus på at etablere rækkehuse, hvor det kan lade sig gøre. Netop rækkehuse er efterspurgt af den ønskede målgruppe og findes i dag ikke i Gellerup.



UDVIKLINGSPRINCIPPER

Udviklingsprincipperne afspejler værdier og kvaliteter, som Aarhus Kommune ønsker skal ligge til grund for den videre udvikling af Gellerup og Toveshøj som en attraktiv bydel i børnehøjde. De danner derudover grundlaget for det udviklingsscenarie, der er udarbejdet for at vise, hvordan den politiske beslutning kan skabe et nyt grundlag for den videre omdannelse af Gellerup og Toveshøj til en blandet bydel med et varieret og attraktivt boligudbud med forskellige boligtyper.

Det er en særlig forudsætning, at scenariet kan gøre bydelen attraktiv for målgrupper, som i dag ikke søger til bydelen - blandt andet de ressourcestærke familier, der i dag søger væk, samt nye ressourcestærke børnefamilier.

Udviklingsprincipperne skal bl.a. medvirke til, at næste skridt i omdannelsen af Gellerup og Toveshøj skaber:

- En tryk bydel
- Gode nabolag
- Positive spejlinger
- Liveability i børnehøjde

En tryk bydel

Omdannelsen skal skabe en tryk bydel, da den oplevede tryk er et fundament for at kunne udvikle området til en attraktiv bydel.

Der må ikke være områder, som opleves uklare og utrygge. Nye bygninger og funktioner skal orienteres mod offentlige veje og pladser, så de bidrager til passiv overvågning. Udearealer skal disponeres, så der skabes naturligt og klart ejerskab.

I en tryk bydel kan forældre ubekymret lade deres børn færdes i byrummene. Og børn føler sig sikre og har let ved at orientere sig i landskabet.

Gode nabolag

Omdannelsen skal understøtte nedskaleringen af området. Nedskaleringen skal skabe lokal- og nabofællesskaber i en størrelsesorden, som børn kan overskue og som giver positive relationer.

Det er vigtigt at designe området, så der skabes det bedst mulige grundlag for, at individet trives, at husstande føler ejerskab og stolthed ved at bo i bydelen, at naboskaber kan opstå, og at fællesskaber kan etableres på tværs af sociale skel.

Nyt byggeri og nye byrum skal understøtte fællesskaber - i struktur, funktioner, kvalitet og størrelse. Både de formelle fællesskaber, hvor naboer mødes om traditioner i fællesrum, i gårdrum, i haven eller på legepladsen i parken, men også de uformelle fællesskaber, hvor man får en snak med sin nabo på vej ind i sin bolig.

Kvartererne skal danne rammen om et godt hverdagsliv for blandt andre børnefamilier med gode fritidsfunktioner og trykke, skønne byrum med muligheder for fællesskaber.

Positive spejlinger

Omdannelsen skal modvirke opsplitningen af byen og styrke byens sociale sammenhængskraft.

Der skal i særlig grad skabes attraktive kvarterer og variation i boligudbuddet. Dette gøres med attraktive rækkehuse med egen have og lejligheder som tiltrækker nye og eksisterende ressourcestærke børnefamilier og borgere, som søger bolig i Aarhus.

Bydelen skal blandes, så der opstår gode nabolag, hvor børn og unge har mulighed for at spejle sig i stærke relationer.

Liveability i børnehøjde

Omdannelsen skal skabe trykke og levende bykvarterer med by(livs)kvalitet i centrum.

Det gøres ved at sikre, at bygningerne bidrager til at understøtte et godt socialt liv mellem husene med by og mellemrum af høj kvalitet, der giver gode muligheder for møder, ophold og aktivitet.

Fokus skal i særlig grad rettes mod bygningernes kantzoner og mod at skabe åbenhed og liv i bunden af de bygninger, der er orienteret mod bydelens primære byrum og forbindelser. Målet er at skabe overgange mellem den private sfære omkring boligen og det offentlige liv i bydelens byrum.

Børn i alle aldre skal have nem adgang til velplacerede og veludformede legepladser, der passer til deres udvikling og behov.



Fokus på attraktive og gode boliger

Der er særligt to forhold, der skal opfyldes for at skabe en attraktiv og blandet bydel. Det ene er gode og spændende boliger, og det andet er attraktive områder.

Den oprindelige plan for Gellerup og Toveshøj er udtryk for et meget godt og grundigt arkitektarbejde. Blokke er placeret med en indbydes afstand, der bl.a. sikrer gode solforhold på udearealer og facader. Planen bygger samtidig på et meget komplekst landskab, hvor parkeringspladser ligger sænket i forhold til både indgange og udearealer. I den videre udvikling af området skal det sikres, at udearealer, boliger og p-forhold bidrager til en attraktiv bydel.

EN ATTRAKTIV OG BLANDET BY

Nye byggerier skal i samspil med de eksisterende blokke skabe en attraktiv og blandet by. Det er derfor vigtigt, at der bliver taget en række hensyn i placeringen af nyt byggeri, der skal sikre fælles opholdsarealer af høj kvalitet.

Udviklingen i Gellerup og Toveshøj skal følge retningslinjerne i Kommuneplan 2017, der beskriver de hensyn, der skal tages i forhold til parkering, skygge, opholdsarealer, skala og indkig osv. I den tætte by er man fælles om pladsen, hvilket kræver et fokus på at skabe gode, effektive løsninger, som bl.a. både sikrer rekreative, grønne mødesteder og parkeringsløsninger tæt på boligen. I forhold til konkrete projekter (fx pilotprojekterne B4, B7 og A17) skal der tages højde for ovennævnte på projektniveau i forbindelse med sagsbehandlingen.

KVALITET I RENOVERINGEN AF EKSISTERENDE BLOKKE

Nyt byggeri skal suppleres med renovering af de eksisterende blokke, der skal renoveres og bearbejdes arkitektonisk med fokus på at skabe forskellighed i det arkitektoniske udtryk og sammenhæng til de nye boliger.

Det er afgørende, at de tilbageblevne blokke også bliver attraktive boliger på det aarhusianske boligmarked. Blokkens boliger skal ikke være 'B-boliger' i bydelen, men skal renoveres, så der skabes nye moderne boligtilbud til både eksisterende og nye beboere.

Der lægges i særlig grad op til, at der i forbindelse med renoveringen lægges vægt på tommelfingerregel #5: "Indfør en menneskelig skala i både det enkelte byggeri og i bydelens løsninger" og tommelfingerregel #7: "Afskaf ingenmandsland". Det gøres fx ved at fokusere på bygningernes kantzoner og på at skabe flere forskellige boligtyper i blokkene ved fx at fjerne en opgang, omdanne stuelejligheder til integrerede rækkehuse i op til 2 etager med egen have o. lign.

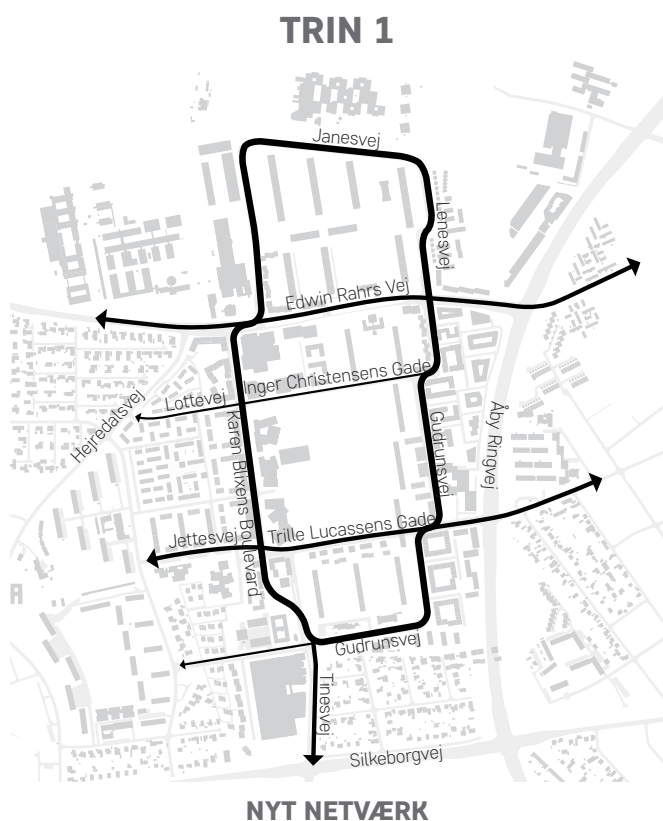
EN GENTÆNKNING AF ORGANISERINGEN

Foruden at have fokus på den fysiske renovering kan der være behov for at gentænke organiseringen af boligforeningens afdelingsstruktur de to store afdelinger bør nedskales, så de kommer til at hænge sammen med kvartersdannelserne eller evt. endnu mindre enheder.



UDVIKLINGS- SCENARIO

08 BYUDVIKLINGSSTRATEGI



Første trin i omdannelsesstrategien for Gellerup og Toveshøj er etableringen af et nyt netværk af veje, der åbner bydelen op og skaber nye byudviklingsmuligheder inde i det før lukkede område. Samtidig styrkes forbindelserne til den omkringliggende by, og der skabes mulighed for, at et højklassificeret kollektivt transportmiddel kan køre gennem bydelen og binde den stærkere op på Aarhus C.

Strategien for omdannelsen af Gellerup og Toveshøj til en blandet bydel er lagt med vedtagelsen af dispositionsplanen i 2011. Omdannelsesstrategien består grundlæggende af tre indbyrdes afhængige trin. Første trin handler om at åbne området op og skabe nye muligheder for byudvikling inde i det lukkede område. Andet trin handler om at skabe en anledning for den omkringliggende by til at besøge området. Det sidste trin handler om at ændre bolig- og befolkningssammensætningen, så den kommer til at afspejle den omkringliggende by.

Det første og det andet trin - der er en forudsætning for det tredje trin - er allerede gennemført eller i gang med at blive gennemført og hviler i vid udstrækning på den gamle dispositionsplan.

Med vedtagelse af "Aftale om udsatte boligområder i Aarhus Kommune" og realisering af det tredje trin i omdannelsesstrategien er der behov for en ny og opdateret udviklingsplan, der skal medvirke til at skabe de planlægningsmæssige grundlag for at realisere strategiens sidste trin og visionen om en blandet bydel.



Andet trin i omdannelsesstrategien for Gellerup og Toveshøj er etableringen af nye destinationer i Gellerup og Toveshøj, der giver borgere fra resten af byen og besøgende udefra en anledning til at besøge bydelen. Målet er at gøre bydelen til en del af byens hverdagsliv - på lige fod med andre bydele i Aarhus.

Udviklingsplanen skal være med til at sikre, at der skabes nye og attraktive udviklingsområder - bl.a. til rækkehuse - som er realiserbare og målrettet målgrupper som kan være med til at vende udviklingen. Planen skal derudover medvirke til at sikre, at nye projekter - herunder de mange boligprojekter - understøtter udviklingen af bydelen og de tre bykvarterer.

Nyt byggeri og nye funktioner skal understøtte og forstærke tre bykvarterers særlige identiteter, så de i gadeniveau kommer til at fremstå entydige, klare og trygge.

Der er derfor et særligt fokus på at skabe identitetsstærke kvarterer og overskuelige nabolag, som kan danne rammen om det gode hverdagsliv.

Velfungerende nabolag er lige så afgørende for planens succes som gode boliger. Når ejendomsmæglere skal sælge en bolig, er beliggenheden et afgørende parameter for at kunne sælge en god bolig.



TRIN 3



TRE BYKVARTERER



MANGE NABOLAG

Sidste trin i omdannelsesstrategien af Gellerup og Toveshøj er at skabe attraktive nye bykvarterer og nabolag med attraktive nye bosætningsmuligheder, som kan fastholde eksisterende ressourcestærke beboere og tiltrække nye ressourcestærke indbyggere.

De tre bydele bryder det store område op i tre mindre enheder med hver sin stærke identitet, mens de mange nabolag skaber rammen om det gode hverdagsliv.

TRÉ BYKVARTERER

Omdannelsen af bydelen handler i høj grad om at få udviklet området til at være en attraktiv beliggenhed. Det gøres med afsæt i tre bykvarterer og et erhvervsbånd langs Edwin Rahrs Vej.

De tre bykvarterer er:

- Toveshøj kvarteret
- Karen Blixen kvarteret
- Trille Lucassen kvarteret

Hvert af de tre bykvarterer skal udvikles med afsæt i hver sin byvision. Målet er at skabe variation, kvaliteter og blandet by. Hvert kvarter har sine unikke forudsætninger, kvaliteter og potentialer som grundlag for at gøre kvartererne attraktive for såvel de nuværende ressourcestærke beboere, der ellers flytter væk, og de nye ressourcestærke borgere, som skal trækkes til.

NABOLAG

De tre bykvarterer skal rumme mindre nabolag. Forskning viser, at der er nogle naturlige fællesskabsstørrelser, som vi som mennesker opfatter os selv i. Vi kan indgå nære relationer, hvilket typisk vil være nabofællesskabet som fx en opgang, hvor man kender hinanden og ved, hvor man bor og hører til. Her er der god basis for, at man hilser, når man møder hinanden, og måske stopper for at få en snak.

Vi indgår også i fællesskaber med en større mængde af mennesker end ved de nære relationer. Størrelsen på nabolaget er vigtigt, hvis man vil sikre, at der opstår et fællesskab, da der er en øvre grænse for, hvor mange forskellige personer man kan opleve sig selv i fællesskab med.





OVERSICHT OVER MULIG OMDANNELSE

Blokkene A17, B4 og B7 er allerede ved at blive renoveret og indgår som udgangspunkt ikke som en del af nedrivningsovervejelserne.



SIGNATUR

- Nedrives
- Skal renoveres
- Igangværende renoveringsprojekt
- Afventer udpegnig
- Nye projekter

For den enkelte borger handler det om, at der er boliger og områder med god kvalitet og gode rammer på alle skalatrin: Først egen bolig, hvor fokus er rettet mod boligen og dens udearealers kvalitet. Udearealerne skal være lette at bearbejde og gøres til bløde, attraktive kantzoner. Det sikrer stærkt ejerskab og desuden øjne på gaden, hvilket øger trygheden.

Næste skalatrin er, at borgerens ejendom skal møde nabo-ejendommene på en måde, som giver basis for tryk og tilidsfuld interaktion. Det er vigtigt for fællesskabet omkring en indgang, at den er udformet på en måde, der inviterer til at hilse, gøre holdt og eventuelt få en snak. Har man hver sin indgang, er det vigtigt at placere indgangene, så der skabes mulighed for tryk interaktion. Det samme gælder haver og gårdum. Der skal være en klar zonerig, som

gør det let for den enkelte at forstå, hvor man hver især hører til. Samtidig skal afgrænsningen understøtte, at der let opstår interaktion.

Efterfølgende trin handler om, hvordan borgeren møder gaden og sit lokalområde. Gaderne skal være behagelige at færdes i, gerne med træer og beplantning, forskelle i facaderne, som skubber sig frem og tilbage, bestå af forskellige materialer eller blot rumme en mængde forskellige sanseoplevelser.

UDVIKLINGSSCENARIE

Med afsæt i de politiske forudsætninger er der udarbejdet et forslag til nedrivninger, hvis formål er at skabe plads til nye kvarterer.





Udviklingen foreslås gennemført i to etaper.

1. etape omfatter Gellerup og gennemføres i perioden 2020-2026 - hvor 400 lejligheder nedrives.

2. etape omfatter Toveshøj og gennemføres i perioden 2024-2030 - hvor 200 lejligheder nedrives.

Omdannelsen i Toveshøjkvarteret - der har et stort potentiale for familieboliger - afventer endelige udpegning til 2023. Renovering af udvalgte boliger i Toveshøj kan påbegyndes tidligere end dette.

SALG AF BLOK

I aftalen om udsatte boligområder blev forligspartierne enige om salg af 120 familieboliger i Gellerup (1 stor blok).

I foråret 2019 afholdt Aarhus Kommune sammen med Brabrand Boligforening en fælles markedsdialog. Formålet var at høre markedets bud på den videre udvikling af Gellerup og Toveshøj. I forbindelse med drøftelse af muligt salg af blok var konklusionen, at udgifterne ved renovering er for høje til at gøre køb af en blok attraktivt for en privat udvikler.

Det afgøres derfor ikke på nuværende tidspunkt, men drøftes på et senere tidspunkt. Det er vigtigt, at salg så vidt muligt kan gennemføres uden tab.

RENOVERING

Blokkene B4, B7 og A17, der allerede er ved at blive renoveret anbefales ikke at blive nedrevet.

Byggeriet i Gellerup og Toveshøj skal renoveres, så det får en høj kvalitet og standard. Der skal være tale om renoveringer i høj kvalitet, varieret arkitektur og blandede lejlighedstyper.

Renoveringen kan blandt andet indeholde strukturelle forandringer af lejlighederne fx i form af byhusbånd i stue-parterre-etager, gennemgående renovering og opgradering af alle tilbageværende lejemål, kriminalpræventive tiltag, herunder video ved indgangspartier og fællesarealer. Den gennemgående renovering kan blandt andet omfatte nye installationer til el, vand og varme, forbedret isolering, nye badeværelser, forbedring af indvendige vægge, døre og skabe samt renovering af opgange fællesarealer, elevatorer m.v. Det er således målet at lave gennemgribende forbedringer, som gør lejemålene attraktive for nuværende og kommende beboere.

Inden næste fase af renoveringer igangsættes, laves der en evaluering af renoveringen af de første tre pilotblokke ift. lejlighedernes stand før og efter renovering, de renoverede lejligheders attraktivitet på markedet, økonomi mm.

OMDANNELSE OG NEDRIVNING

Det lægges der op til, at blok A4-A8 i Karen Blixenkvarteret fjernes til at skabe større sammenhængende udviklingsområde. Dette giver mulighed for, at der kan opføres en ny bebyggelse, som danner en bymæssig kant mod Karen Blixens Boulevard, som hurtigt aftager i højde mod vest, og bliver til rækkehuse og townhouses i mindre kvarterer. Kvartererne opføres i en entydig struktur, der bindes sammen med de omkringliggende blokke og områder med boligveje.

Blok A13 og A15 fjernes for at give plads til Sports- og Kulturcampus, Verdensbadet og nye boliger. På nuværende tidspunkt er det uvist, om Verdensbadet bliver realiseret - men pladsen reserveres. Nye rækkehuse og eller erhverv kan i vist omfang placeres øst for Verdensbadet.

Såfremt Aarhus Kommune beslutter at opføre en ny skole i området, vil dette også være muligt.

Syd for Trille Lucassens Gade kan der opføres en ny og højere bebyggelse, hvor der skal sikres visuel sammenhæng mellem gårdrummene mellem blok B5, B6, B7 og byparken.

FORUDSÆTNINGER

Det er en forudsætning, at udviklingsscenariet kan leve op til gældende krav for planlægningen i Aarhus Kommune, de krav, der forventes at blive stillet fra fremtidige købere, og at scenariet ikke medvirker til at fordyre projekter gennem fx dyre parkeringsløsninger mm.

Scenariet lever op til en differentieret parkeringsnorm, hvor der til tæt-lav bebyggelse etableres en parkeringsplads i direkte tilknytning til den enkelte bolig og maksimalt en halv parkeringsplads som fællesparkering. Ved etageboliger - der fortrinsvis er placeret mod Karen Blixens Boulevard - tages der afsæt i midtbynormen med minimum en halv parkeringsplads pr. etagebolig.

I forhold til opholdsarealer tages der afsæt i kommuneplanens krav om 40 procent opholdsareal med en evt. mulighed for at reducere til ca. 35 procent, hvilket kun kan ske med afsæt i en konkret vurdering i forbindelse med et konkret projekt.

Det er derudover et krav i kommuneplanen, at der som minimum etableres 30 procent familieboliger i hver bydel for derigennem at medvirke til at sikre en blandet beboer- og boligsammensætning. Derudover er der reserveret plads til en daginstitution.

09 UDVIKLINGSSCENARIE

Med afsæt i de politiske forudsætninger er der udarbejdet et forslag til et udviklingsscenarie, der viser, hvordan det næste trin i omdannelsen af Gellerup og Toveshøj til en attraktiv og blandet bydel i Aarhus kan gribes an.

Scenariet viser, hvordan der kan skabes attraktive bykvarterer og nye nabolag. Nedrivning af blokke udnyttes således til at skabe basis for, at der kan opføres nye boligkvarterer, som kan opføres uafhængigt af de eksisterende blokke. Det skal dog ske på en sådan måde, at der med fx nye boligveje skabes bymæssig sammenhæng mellem nye boliger og eksisterende blokke. Den blandede by opnås således på bykvarterniveau, samtidig med at der kan opføres mindre og homogene nabolag af overskuelige størrelser.

Denne struktur medfører desuden en robusthed i ft. organisering mellem fx den almene afdelingsorganisering og nye grundejerforeninger, hvor fx nye grundejerforeninger i det daglige virke ikke gøres afhængige af den almene beslutningsstruktur.

En stor del af den igangværende boligudvikling mod bl.a. Åby Ringvej er lejlighedsbyggeri med en stor andel af mindre lejligheder. Det er derfor et særskilt mål at brede det samlede boligudbud ud, så paletten af muligheder udvides som grundlag for at fastholde og skabe en varieret og ressourcestærk beboersammensætning samt en attraktiv bydel.

Et middel er at skabe plads til en større andel af attraktive rækkehuse, town-houses eller andre tæt-lave boligtyper, så det samlede udbud af boligtyper balanceres i Gellerup og Toveshøj. Præmissen er en blandet bydel uden for Ringvejen, og målet er at finde balancen mellem den tætte by og et varieret og attraktivt boligudbud med forskellige boligtyper.

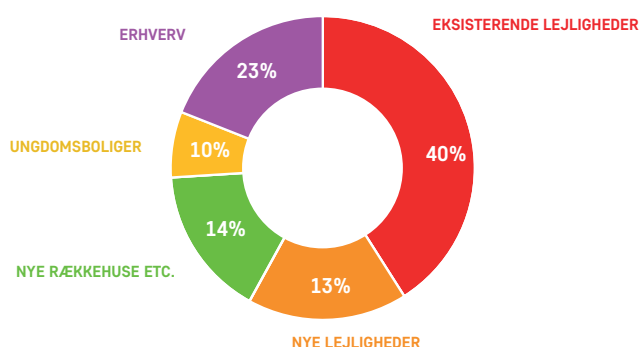
BYKVARTERER

I Karen Blixenkvarteret omkring Dortesvej forstærkes den eksisterende udvikling omkring Ungdomsbyen og Karen Blixens Boulevard, og der skabes en ny og lavere bystruktur som typologisk hænger sammen med Brabrand Øst med Pallisvej- og Hyrdedamskvarteret på den anden side af Hejredalsvej og Aarhus Kommunes udbud af nye tæt-lav boliger vest for Ungdomsbydelen som det sammenbindende led.

I Toveshøj-kvarteret vil der være mulighed for at bygge rækkehuse, der er orienteret mod byparken, så parklandskabet kan blive trukket helt ind i området.

FORDELING AF BOLIGTYPER 2030

Fordeling af hhv. eksisterende og nye opførte og planlagte lejligheder og rækkehuse inden for aftalens afgrænsning



Attraktiviteten af de eksisterende blokke bevares desuden ved ikke at bygge på de eksisterende blokkes udearealer og parkeringspladser, som i forbindelse med renovering kan forskønnes sammen med borgerne i de almene familieboliger.

Scenariet skaber således store og synlige forandringer mod både Hejredalsvej, Karen Blixens Boulevard, Trille Lucasens Gade, Janesvej, Byparken og Edwin Rahrs Vej, og styrker således de omdannelser, der allerede er i gang langs Gudrunsvvej og omkring City Vest.

OMDANNELSESFASER

Omdannelse i de enkelte udviklingsområder bør tilrettelægges på en sådan måde, at delområder og nabolag færdiggøres, så beboere ikke oplever at bo på en byggeplads gennem længere tid.

Det anbefales, at udviklingen i Karen Blixenkvarteret igangsættes ved at de udpegede blokke fjernes, og siden ved at renoveringen af blok A1, A2 og A3 igangsættes, samtidig med at nye boliger opføres. Strategien er at igangsætte en samlet og omfattende omdannelse i bykvarteret for at skabe en markant og synlig forandring, der følger op på den forandring, der allerede er i gang omkring ungdomsbyen mod nord.

Omdannelsen i Trille Lucassenkvarteret og området øst for Aarhus Kommunes kontorhus er uafhængig af udviklingen i Karen Blixenkvarteret og kan igangsættes løbende.



Nye kvarterer - nye boliger

Det nye byggeri samles i større udviklingsområder, der skaber kvartersdannelser og nabolag. På modstående side ses placering og størrelse af den fremtidige fortætning i Gellerup. Den nærmere detaljering af udviklingen i Toveshøj afventer etape 2.

Størstedelen af fortætningen i etape 1 sker i Karen Blixenskvarteret (3+4).

I Karen Blixenskvarteret opføres en ny bebyggelse (4), som danner en bymæssig kant mod Karen Blixens Boulevard, men som hurtigt aftager i højden mod vest og bliver til rækkehuse og townhouses i mindre kvarterer (3).

Ved Edwin Rahrs Vej (5), øst for B1, opføres nye rækkehuse. Langs vejen placeres erhverv, som danner en bymæssig kant og skærmer bebyggelsen mod syd mod trafikstøj.

Område 2 og 6 er to af de tre pilotprojekter, som skal realiseres i området.



BYHUSENE ISLANDS BRYGGE, KØBENHAVN (VANDKUNSTEN)
Eksempel på urban fortætning som i Karen Blixenskvarteret
Foto: nybygget.dk



LIME TREE SQUARE, SOMERSET (FEILDEN, CLEGG, BRADLEY STUDIO, HAMILTON-BAILLIE ASSOCIATES)
Eksempel på landskabelig tæt-lav bebyggelse som i Toveshøjkvarteret
Foto: Hamilton-Baillie Associates

FORTÆTNINGER

Figuren viser placering af den fremtidige fortætning i Gellerup og Toveshøj. I den nedenstående tabel er en opgørelse af hvad, der fortættes med i de forskellige steder.



Toveshøjkvarteret

	Rækkehuse	Lejligheder	Erhverv
1	128 enheder	-	-
2	24 enheder	75 enheder	1.000 m ²
	152 enheder	75 enheder	1.000 m ²

Karen Blixenkvarteret

3	253 enheder	-	-
4	-	255 enheder	5.000 m ²
	253 enheder	255 enheder	5.000 m ²

Trille Lucassenkvarteret

5	28 enheder	-	2.310 m ²
6	18 enheder	87 enheder	-
	46 enheder	87 enheder	-
	451 enheder	417 enheder	8.310 m²

Karen Blixenkvarteret

ET URBANT KVARTER

Karen Blixenkvarteret er det mest urbane kvarter i Gellerup og Toveshøj og er bydelens bylivsmæssige rygrad. Den forbinder de store og offentlige funktioner, og en kommende højklassificeret kollektiv trafik vil have tre vigtige stoppesteder; på Edwin Rahrs Vej, ved Verdenspladsen/Sports- og kulturcampus og på Boulevardens sydlige del.

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

BYLIVSSTRATEGI

Bylivsstrategien for området består i at koncentrere vigtige, offentlige og udadvendte funktioner langs boulevarden, der er spændt ud mellem Bazar Vest i nord og City Vest i syd, hvorved Karen Blixens Boulevard fungerer som en bylivsakse mellem de to vigtige destinationer.

Boulevardens vejprofil er meget bred med plads til at højklassificeret kollektiv transport kan køre gennem bykvarteret. Dette tracé opdeler gaden i hhv. en vest- og østside med udvalgte krydspunkter på tværs. Det er her de største offentlige byfunktioner og destinationer i den østlige del af Brabrand ligger fx Bazar Vest, Aarhus Kommunes kontorhus, Sport- og Kulturcampus og City Vest.

Østsiden har et bredt og solorienteret fortovej, der giver de mest oplagte muligheder for udendørs ophold. De forskellige funktioner ligger som store enkeltstående bygninger med hver sin stærke arkitektoniske identitet og særlige relation til byparken. På boulevardens vestside findes funktioner med mere privat karakter fx den nye Ungdomsby og Brabrand Boligforenings nye domicil. Funktioner der i deres arkitektur åbner sig uden at indeholde store og offentlige funktioner.

Syd for Trille Lucassens Gade forskyder flowet på Karen Blixens Boulevard sig til gadens vestside for at få kontakt til overgangen til City Vest, Gellerup Kirke og en kommende

Gellerup Højskole, mens den primære fodgængerforbindelse forløber sammen med den højklassificerede kollektive transport langs Tinesvej på østsiden af City Vest.

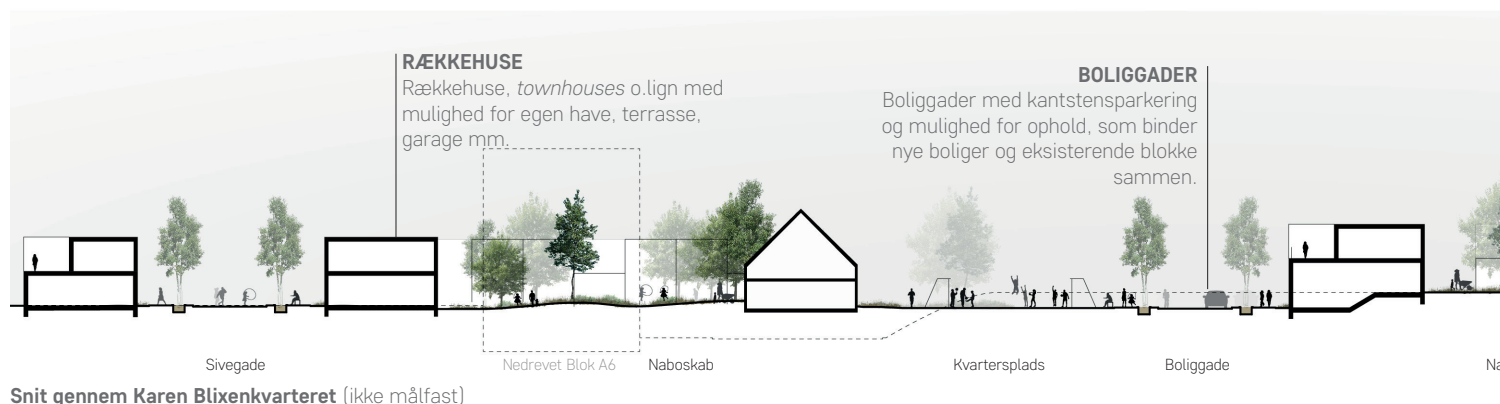
BEBYGGELSE OG BYFUNKTIONER

Ny bebyggelse skal medvirke til at underbygge den bymæssige karakter langs Karen Blixens Boulevard. Det gøres ved fortsat at placere store offentlige funktioner på boulevardens østside på den byggemulighed, der er tilbage ved krydsningen mellem Karen Blixens Boulevard og Trille Lucassens Gade. Her skal der arbejdes for endnu en offentlig byfunktion med et indhold, der åbner sig mod boulevard. Syd for Trille Lucassens Gade skal der i stueetagerne på gadens vestside placeres offentlige og åbne byfunktioner.

På boulevardens vestside placeres primært boligbyggeri med en bygningshøjde på minimum 4 etager og med facade i en udgangsbyggelinje som følger Karen Blixens Boulevards vestlige kant. I krydsningen med bykvarterets tværgående gader og i særlig grad Lottesvej (hvor der er forbindelse til et kommende stop for højklassificeret kollektiv trafik) skal der i bygningerne placeres offentlige og evt. kommercielle funktioner. I den øvrige del af bebyggelsen skal der i stueetagerne arbejdes arkitektonisk med at nedskalere bygningerne gennem fx kantzoner, arkitektonisk bearbejdning og detaljering af facader mm.

Vest for boligbebyggelsen mod Karen Blixens Boulevard skal eksisterende og ny bebyggelse reduceres i skala, og der skal skabes plads til attraktive tæt-lave boliger med lodrette lejlighedsskel og velafgrænsede nabolag adskilt af grønne boligkvarterer. Nabolagene skal gives en bymæssig karakter, der adskiller dem fra den øvrige bebyggelse.

Eksisterende blokke skal renoveres og bearbejdes arkitektonisk med fokus på at skabe forskellighed, nye kantzoner og flere forskellige boligtyper i blokkene. Det kan fx ske ved at omdanne stuelejligheder til integrerede rækkehuse i op til 2 etager med egen have.





KAREN BLIXENKVARTERET

Luftperspektivet viser et eksempel på, hvordan der i Karen Blixenkvarteret kan opføres et nyt bykvarter med lejligheder, rækkehuse og townhouses.

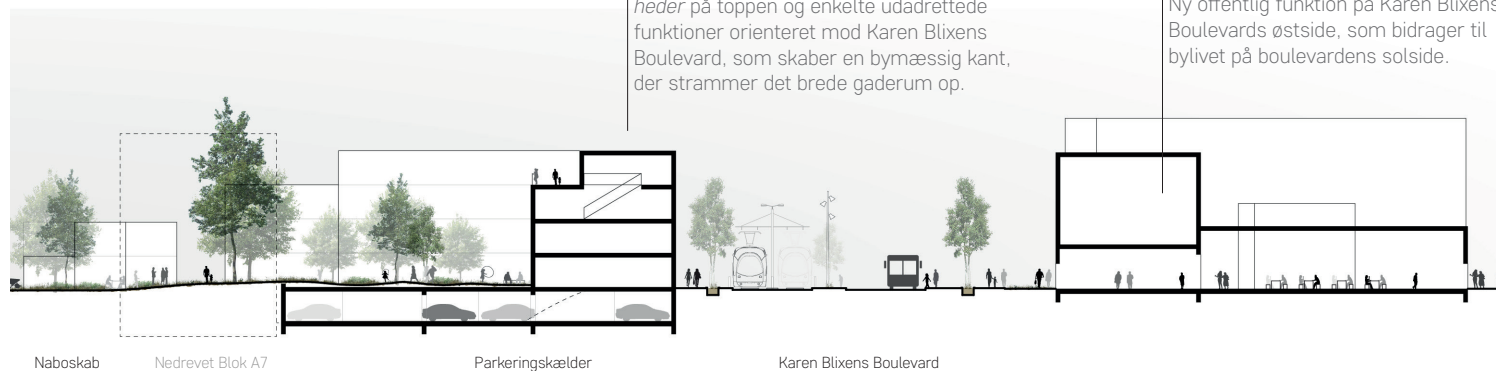


ETAGEBYGGERI

Etagebyggeri med *duplex/penthouselejligheder* på toppen og enkelte udadrettede funktioner orienteret mod Karen Blixens Boulevard, som skaber en bymæssig kant, der strammer det brede gaderum op.

SPORTS- OG KULTURCAMPUS

Ny offentlig funktion på Karen Blixens Boulevards østside, som bidrager til bylivet på boulevardens solside.





REFERENCEEKSEMPLER PÅ URBANE NABOLAG I EN MENNESKELIG SKALA



ABODE, GREAT KNEIGHTON, CAMBRIDGE (PROTECTOR & MATTHEWS ARCHITECTS)
Foto: Protector & Matthews Architects



BYHUSENE ISLANDS BRYGGE, KØBENHAVN (VANDKUNSTEN)
Eksempel på urbane sivegader, der skaber rammerne for et godt
naboskab, hvor nabolagets børn kan lege i gaderne.
Foto: Janne Klerk





EKSEMPEL PÅ OMDANNELSE AF DORTESVEJ



Toveshøj kvarteret

ET GRØNT KVARTER

Toveshøj kvarteret har i dag en række kvaliteter, som videreudviklingen skal udnytte og forstærke, og som lige nu bliver yderligere styrket gennem anlæg af den nye bypark.

Hvor Karen Blixen kvarteret er bymæssigt og præget af byliv, er Toveshøj grønnere, mere stille og helt entydigt et boligkvarter. Disse kvaliteter skal forstærkes, både når det gælder tilbageblivende blokke og nyt boligbyggeri. Toveshøjs særlige bosætningspotentiale ligger i den landskabelige sammenhæng og muligheden for at trække landskabet ind i de nye bebyggelser.

I dag består Toveshøj af ni 4-etagers blokke, der alle ligger ryg mod ryg adskilt af parkeringspladser og et åbent grønt område uden klare naboskabskvaliteter. Blokkene ligger med en indbyrdes afstand, der sikrer gode opholdskvaliteter og lys- og skyggeforhold.

EN DEL AF LOOPET

Bykvarteret bindes sammen af det nordlige loop i Gellerup og Toveshøj, der består af Janesvej og Lenesvej, og som omkranser bydelen og skaber forbindelser til de enkelt nabolag. Der er således ikke gennemskærende forbindelsesveje gennem området, men alene mulighed for sammenhængende boliggader, der skaber nogle gode rammer for mødesteder på kvarterspladser, by- og sivegader.

Bykvarteret afgrænses mod syd af Edwin Rahrs Vej, som er en af de vestlige indfaldsveje til Aarhus, og som bærer en del trafik og derfor også trafikstøj, der overskrider de gældende grænseværdier.

NYE ATTRAKTIVE BOLIGTYPER

Nye bebyggelser skal medvirke til at underbygge de landskabelige og grønne kvaliteter i Toveshøj. De skal udnytte muligheden for at skabe nye boligtyper, som tilføjer nye bosætningsmuligheder, og som skaber et bredt og varieret udbud af nye tæt-lav boliger i Gellerup og Toveshøj.

Ny bebyggelse opføres i mindre og velafgrænsede nabolag.

Relationen mellem nye boligbyggerier og eksisterende, renoverede blokke skabes gennem nye, grønne boliggader, som binder bykvarteret sammen og skaber mulighed for både parkering og ophold. Parkering skal derudover ske på mindre, grønne parkeringspladser eller som parkering integreret i den enkelte bolig.

Mod Edwin Rahrs Vej og Bazarpladsen skal ny bebyggelse skabe en ny og bymæssig kant, som dels er med til at skabe en bymæssig karakter omkring Edwin Rahrs Vej, dels medvirker til at skærme boligerne i Toveshøj mod trafikstøj.

Den nærmere detaljering af udviklingen i Toveshøj afventer etape 2.



Eksempel på landskabeligt nabolag i en menneskelig skala



BOÖL, MALMØ (RENZO PIANO/CHRISTOPH KOHLBECKER)
Foto: Sébastien Ludwig



Eksempel på, hvordan der i Toveshøj kan skabes nye grønne boligkvarterer og nabolag.



SVALIN, ROSKILDE (HOUSE ARKITEKTER/FRIST HANSENS TEGNESTUE)
Eksempel på et bæredygtigt bofællesskab placeret midt i naturen og alligevel tæt på byen.
Foto: Realdania



Trille Lucassenkvarteret

NYT OG GAMMELT

Trille Lucassenkvarteret kendetegnes ved de 8-etagers blokke, som altid har været Gellerups visuelle fremtræden i Aarhus' skyline. De skaber en klar visuel afgrænsning og overgang mellem byparken og udviklingsområderne langs Åby Ringvej.

De nye bebyggelser langs Ringvejen og Gudrunsvej er med til at skabe en ny visuel skyline af nyt og gammelt - som Gellerups nye ansigt mod resten af Aarhus. Samlet fremstår kvarteret som et tæt bebygget, urbant kvarter.

GUDRUNSVEJ SOM BYKVARTERETS RYGRAD

Gudrunsvej er bykvarterets strukturelle rygrad som binder nyt og gammelt sammen i et fælles gadeforløb. Nye *townhouses* og bebyggelser langs Gudrunsvej skaber et byrum i øjenhøjde. Institutioner og Globus1 skaber vigtige offentlige funktioner langs gaden og et centralt omdrejningspunkt i krydsningen mellem Gudrunsvej og Trille Lucassens Gade.

Udviklingen af Trille Lucassenkvarteret er allerede godt i gang med store private udviklingsprojekter på den østlige side af Gudrunsvej, hvor de først beboere flytter ind i sommeren 2019. Bebyggelserne på den østlige side af Gudrunsvej markerer gadens forløb og skaber en klart defineret overgang til de bagvedliggende gader og bebyggelser.

Nye bebyggelser på den vestlige side af Gudrunsvej er med til at skabe en bymæssig overgang mellem det offentlige byrum og de 8-etagers blokke.

NABOLAG

Bykvarteret er opdelt i tre nabolag; Gudrunsvej Nord, Gudrunsvej Syd og den del af Trille Lucassens Gade som flankerer byparken med de tre sydligste blokke B5, B6 og B7.

Ny bebyggelse langs Trille Lucassens Gade skaber et nyt ansigt mod byparken og bedre og mere direkte byrumsmæssige forbindelser.

RENOVERING AF DE 8-ETAGERS BLOKKE

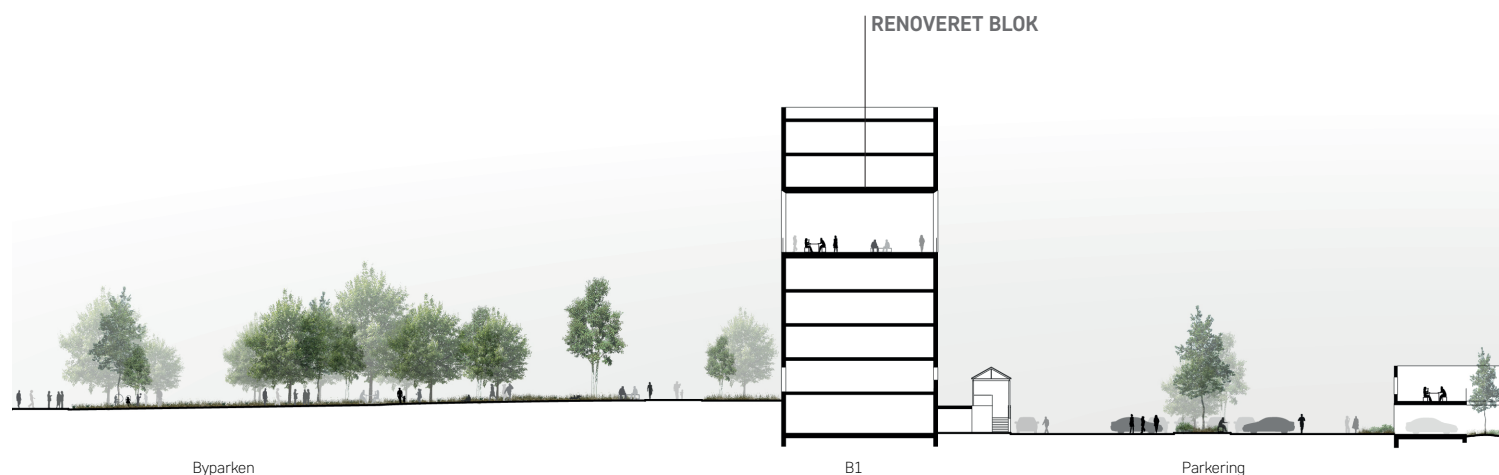
En af forudsætningerne for bykvarterets succes er en omfattende renovering af de 8-etagers blokke langs Gudrunsvej.

Gennembrydningen af blok B4 muliggør, at Trille Lucassens Gade åbner bydelen op og forbinder Åby Ringvej med Karen Blixens Boulevard. Det er et markant, visuelt symbol for blandingen af nyt og gammelt: Hele Gellerup og Toveshøjs nye byport.

De øvrige blokke bør ligeledes transformeres med nye markante greb, som bidrager positivt til bykvarterets nye kvaliteter.

Blokkene bør renoveres med radikale nye tiltag, som samtidig arbejder med bygningernes kvaliteter og udtryk.

De høje blokke bør renoveres med forskellige greb, men med respekt for helheden.



Snit gennem Trille Lucassenkvarteret (ikke målfast)

Edwin Rahrs Vej

BYDELENS NYE ANSIGT

Edwin Rahrs Vej er ikke et selvstændigt kvarter, men et særligt sted i den vestlige del af Aarhus, som både opdeler og samler Gellerup og Toveshøj.

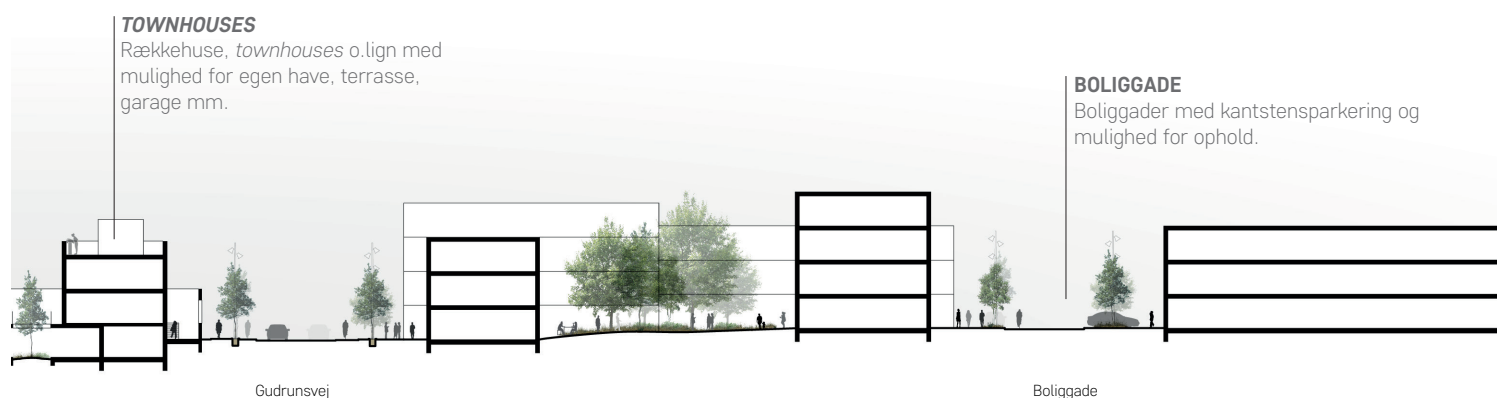
Edwin Rahrs Vej har i dag en meget opløst karakter, hvor boligblokkene er trukket tilbage i forhold til vejen. Gellerup og Toveshøjs nye funktioner som fx Aarhus Kommunes nye kontorhus og Brabrand Boligforenings nye domicil opføres med facade orienteret mod Edwin Rahrs Vej, og det medvirker til at styrke vejens bymæssige karakter.

I fremtiden skal erhvervsbåndet langs Edwin Rahrs Vej styrkes. Det vil understrege en opdeling mellem Toveshøjskvarteret og de to kvarterer syd for Edwin Rahrs Vej, hvilket vil bidrage til at nedskalere området og understøtte kvartersdannelserne.

Der lægges op til, at ny bebyggelse opføres, så den medvirker til at stramme gaderummet op og samtidig skærme de bagvedliggende områder og udearealer mod trafikstøjen fra Edwin Rahrs Vej.

Der vurderes ikke at være tilstrækkeligt basis for, at fx stueetagerne i nyt byggeri mod Edwin Rahrs Vej kan fyldes med offentlige og kommercielle funktioner. En anden type af åben karakter kan være medvirkende til at skabe en positiv byrumsoplevelse for de mange forbigående i hverdagen.

I krydsninger og omkring et kommende stop for højklassificeret kollektiv transport skal der etableres publikumsorienterede funktioner som fx mindre butikker el.lign. De skal medvirke til at øge trygheden i de områder, hvor særlig mange opholder og bevæger sig.



Kilder

Bech-Danielsen, C. og Stender, M. (2017). *Fra ghetto til blandet by.* København: Gads Forlag.

Bjørn og Hølek (2014). *Evidens for sociale effekter af fysiske indsatser i udsatte områder. Review af 27 effektstudier fra ni lande.* Udarbejdet for Københavns Kommune og Arkitektforeningen. Tilgængelig på <http://www.nielsbjorn.dk/evidens-sociale-effekter-af-fysiske-indsatser-i-udsatte-omr%C3%A5der>

Bruselius-Jensen, M. og Pless, M. (2017). *Nye veje i det forebyggende politiarbejde med unge i udsatte boligområder.* Erfaringer fra Lokaltværk for Unge - et kriminalitetsforebyggende projekt igangsat af Københavns Vestegns Politi. Center for Ungdomsforskning.

Christensen et al. (2015). *Erfaringer med at ændre socialt mix i udsatte boligområder.* Evaluering af brugen af anvisnings- og udlejningsredskaber som led i Landsbyggefondens 2006-10-midler. Udarbejdet af SFI – Det Nationale Forskningscenter for Velfærd. Tilgængelig på <https://www.sfi.dk/publikationer/erfaringer-med-at-aendre-socialt-mix-i-udsatte-boligomraader-10803/>

Dohlmann Weatherall, Boje-Kovacs & Greve (2018). *Dine naboer kan påvirke din mentale sundhed.* Udarbejdet for Kraks Fond Byforskning. Tilgængelig på http://kraksfondbyforskning.dk/wp-content/uploads/2018/09/KFB_helbred_web_opslag.pdf.

Dustmann og Landersøe (2018). *Child's Gender, Young Fathers' Crime, and Spillover Effects in Criminal behavior.* Udarbejdet af Rockwoolfondens Forskningsenhed. Study paper 127. Tilgængelig på https://www.rockwoolfonden.dk/app/uploads/2018/04/RFF-Study-Paper-127_Childs-gender-young-fathers-crime-and-spillover-effects-in-criminal-behavior-1.pdf

Foldgast, A., Glad, A. and Larsen, S. (2018). *Ressourcestærke børnefamiliers flytterationaler.* 1st ed. [ebook] Hvidovre: Center for Boligsocial Udvikling. Tilgængelig på <https://www.cfbu.dk/udgivelser/ressourcestaerke-boernefamiliers-flytterationaler/>.

Frønes, Ivar (1999). *Kammeraterne og moderniteten i Børn og familie i det postmoderne samfund, redigeret af Lars Dencik og Per Schultz Jørgensen.* København: H. Reitzels, 1999.

Galster (2018). *Oplæg på konference arrangeret af VIVE og Realdania "Blandede by- og boligområder og social mobilitet" d. 12. oktober 2018.* Tilgængelig på <https://realdania.dk/vaer-med/arrangementer/2018/togo/blandetby>

Galster (2013). *Neighborhood Social Mix, Theory, Evidence and Implications.* Kapitel 15 I N. Carmon & S. S. Fainstein (Eds.), *Policy, Planning, and People: Promoting Justice in Urban Development* (pp. 307-336).

Galster, Andersson, Musterd & Kauppinen (2007). *Does neighborhood income mix affect earnings of adults? New evidence from Sweden.* *Journal of Urban Economics* 63 (2008) 858-870.

Rambøll (2016). *Viden om risiko- og beskyttelsesfaktorer for børn og unge i udsatte familier.* Puljen til fremme af samarbejde mellem kommuner og frivillige organisationer. Videnskortlægning for Socialstyrelsen, august 2016.

Soei, A. (2011). *Vrede unge mænd. Optøjer og kampen for anerkendelse i et nyt Danmark.* København: Tiderne Skifter

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet (2018). *Liste over ghettoområder pr. 1. december 2018.* [notat] Tilgængelig på <https://www.trm.dk/da/publikationer/2018/liste-over-ghettoomraader-pr-1-december-2018>.



Noter

[illegible]

