

En ambitiøs helhedsplan skal ændre de socialt udsatte boligområder Gellerup og Toveshøj i Århus til en attraktiv bydel med arbejdspladser, specialbutikker en befolkningssammensætning, der afspejler kommunens gennemsnit

Fra boligområde til bydel

Af | Irene Brandt

Da beboerne midt i december sidste år stemte for Helhedsplanene for Gellerup og Toveshøj skabte de Danmarkshistorie. Beboerne stemte ja til den hidtil største plan, der med fysiske forandringer skal udvikle landet mest udsatte boligområde til en attraktiv bydel.

"Helhedsplanen er en historisk mulighed for at skabe en positiv udvikling, ny energi og nye muligheder. Dette er muligheden for at ændre området. I fællesskab kan vi nu arbejde for en bedre

fremtid for Gellerup og Toveshøj," udtalte Århus' borgmester, Nicolai Wammen, efter afstemningen.

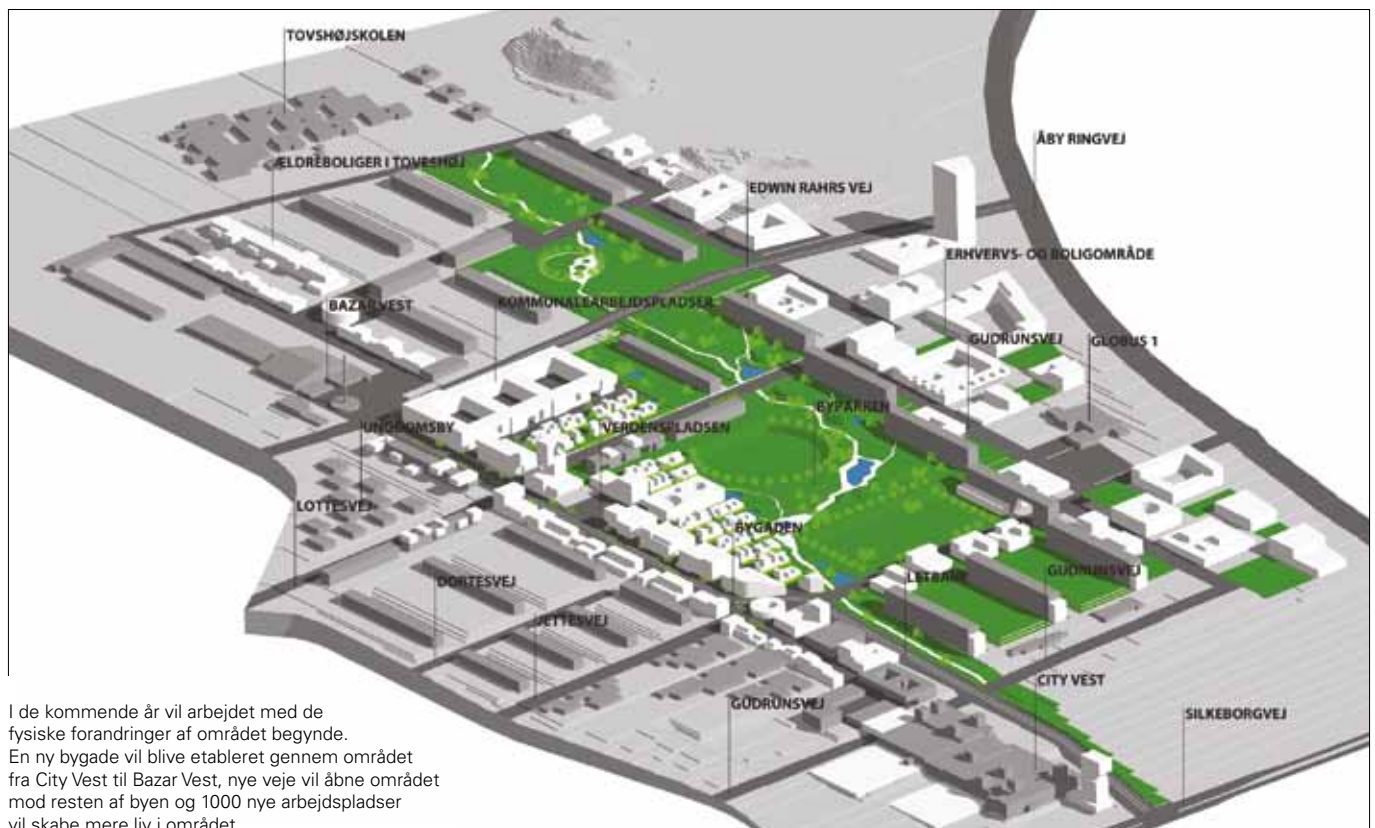
I Gellerupsekretariatet på rådhuset er glæden over beboernes opbakning til den ambitiøse plan selvsagt også stor.

"Når både politikerne i byrådet og beboerne bakker Helhedsplanen for Gellerup og Toveshøj op, giver det os et helt andet grundlag at arbejde videre på," konstaterer sekretariatsleder Per Frølund fra Gellerupsekretariatet.

Startede med stenkast

Det er Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening, som ejer de 32 boligblokke, der tilsammen udgør boligområderne Gellerup og Toveshøj, der for nogle år siden gik sammen om at udarbejde Helhedsplanen. Baggrunden var den eskalerende uro i boligområderne, hvor brændende containere og stenkastende børn og unge prægede bydelen.

"Aarhus Kommune har gjort og gør stadig en massiv indsats for at skaffe uddannelse og beskæftigelse til beboerne i >



I de kommende år vil arbejdet med de fysiske forandringer af området begynde. En ny bygade vil blive etableret gennem området fra City Vest til Bazar Vest, nye veje vil åbne området mod resten af byen og 1000 nye arbejdspladser vil skabe mere liv i området.



Tommelfingerregler

Dispositionsplanen for Gellerup og Toveshøj bygger i vid udstrækning på de senere års byfornyelsesdiskussioner. Konklusionerne kan sammenfattes i ni tommelfingerregler:

- 1 Før trafikken igennem i stedet for udenom kvarteret
- 2 Etablér 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 Etablér destinationer, så folk udefra har en grund til at komme i området
- 9 Skab identitet gennem stærk arkitektur



>

de to boligområder, og denne indsats skal selvfølgelig fortsætte. De fysiske rammer løser ikke folks sociale problemer; men de vil give bedre rammer for de mennesker, der bor i området, og samtidig håber vi, at en større mangfoldighed i boligmassen kan ændre den sociale profil på beboersammensætningen. Med Helhedsplanen håber vi, at vi kan fastholde de ressourcestærke beboere i området, for mange af dem, vil meget gerne have en ejerbolig," siger Per Frølund.

Tre blokke skal væk

Toveshøj og Gellerup ligger på en kedelig førsteplads over de mest udsatte boligområder i Danmark.

"Hvis vi skal ændre beboersammensætningen, er vi nødt til at starte med at ændre de fysiske rammer til en bydel, der kan tiltrække en blandet skare af borgere," siger Per Frølund og fortsætter:

"I dag ville man aldrig bygge så mange almene boliger på ét sted. I Helhedsplanen indgår nedrivningen af tre blokke og ombygning af to andre blokke til ungdoms-

boliger; men aller først handler det om at få ændret lokalplanerne, så det bliver muligt at etablere erhverv og institutioner i områderne. Ambitionen er, at der etableres 1.000 arbejdspladser i området. Heraf planlægger Aarhus Kommune selv at etablere ca. 700 kommunale arbejdspladser ved for eksempel at flytte en forvaltningen væk fra de dyre grunde inden for Ringgaden til den nye bydel i Gellerup og Toveshøj. Samtidig forventer vi, at ca. 100 arbejdspladser vil følge med fra uddannelsesinstitutioner, som ønsker at etablere sig i området. Tilbage er 200 arbejdspladser, som vi forventer, det private erhvervsliv vil etablere."

Omdrejningspunktet for hele den nye bydel bliver etableringen af en helt ny bygade, som forbinder de to indkøbsområder, City Vest og Bazar Vest, der i dag ligger i hver sin ende af området. I bygaden skal der etableres specialforretninger, restauranter, institutioner og kommunale kontorer - alt med det ene formål at tiltrække borgere fra hele byen til den nye bydel.

"Kommunen skal gå forrest og etablere arbejdspladserne, som derefter vil tiltrække

de private investorer, så der også bliver etableret butikker mm.," siger Per Frølund og tilføjer:

"Men vi håber, at vi samtidig kan bevare områdets særpræg, selvom vi de kommende år kommer til at skabe meget nyt."

Første etape: Bygaden

Nu, hvor beboerne har stemt for Helhedsplanen, skal Gellerupsekretariatet i gang med at gennemføre den ambitiøse plan.

"Den første opgave bliver at disponere, hvor vejene i bydelen i fremtiden skal være. Derefter skal parcellerne sættes til salg, og om to år forventer vi, at vi kan starte de først arbejder hen mod den endelige fysiske forandring af områderne. Samtidig skal vi have afviklet en arkitektkonkurrence for byplanen," fortæller Per Frølund.

I løbet af foråret skal sekretariatet i samarbejde med Brabrand Boligforening lave partnerskabsaftaler for hvem, der laver hvad, og hvordan arbejdet skal finansieres.

"Opgaven skal lægges dér, hvor kompetencen er. Det betyder, at Teknik og Miljøforvaltningen sandsynligvis kommer til at

>



Når regnskabet skal gøres op - er det godt med en DIVA ved sin side

Der er landet en DIVA - det nye software til værdifastsættelse. DIVA (det Digitale Vandselskabs Anlægskartotek) er udviklet specielt til de danske forsyningsselskabers nye virkelighed i et samarbejde mellem anerkendte revisionselskaber, eksperter på forsyningsområdet og systemudviklere.

Orbicon har hjulpet 40 forsyninger i mål med selskabsdannelsen, og har med DIVA udviklet et nyt og funktionelt økonomi- og ledelsesprogram.

.....
Vi bygger en grøn fremtid sammen.
www.orbicon.dk/informatik



>

stå for en stor del af planlægningsopgaven; mens vejdisponeringen formodentlig kommer til at ligge hos eksterne leverandører," siger Per Frølund.

Femtedelsordning

Udover anlæggelsen af bygaden er det især etableringen af nye huse med multifunktioner og gennem etablering af ejerboliger i bydelen, at den befolkningsmæssige sammensætning skal opnå større bredde; men for at skaffe plads til etablering af de nye bygninger og veje er der tre eksisterende boligblokke, som skal rives ned. Der er stadig gæld i disse blokke, så Landsbygefonden har måtte træde til, og der er blevet indgået en femtedelsordning, som betyder, at Aarhus Kommune, Brabrand Boligforening samt kreditforeningen, hver dækker 1/5 af restgælden, mens Landsbygefonden tager sig af de sidste 2/5.

De mest markante forandringer vil ske omkring Edwin Rahrsvej, som sammen med den ny bygade vil danne omdrejningspunktet for de fysiske forandringer. De 1000 arbejdspladser skal også placeres i området omkring Edwin Rahrsvej.

Ændringer ved Gellerup og Toveshøj:

- Markant og synlig arkitektonisk forandring, koncentreret i et øst/vest orienteret bånd langs Edwin Rahrs Vej.
- Øst for bygaden skabes et nyt, stort kvarter med egen identitet og unik arkitektonisk udtryk. Det indebærer:
 - To blokke nedrives
 - Etableringen af et kontordomicil med plads til erhverv, uddannelse, blandende boligformer og 1000 arbejdspladser, herunder mindst 500 kommunale arbejdspladser.
 - Radikal forandring af en blok med henblik på salg.

- Nye boliger af varierede ejerformer, herunder ungdoms-, andels og ejerboliger i form af både lejligheder og tæt-lavt byggeri. Omdannelse af en blok til ældre/pleje-boliger i Toveshøj samt etablering af et aktivitetshus, der skal rumme forskellige offentlige og private funktioner som f.eks. et lægehus og en sundhedscafé. Etablering af bygade mellem City Vest og Bazar Vest. Dette indebærer nedrivning af en blok samt etablering af beboerhus ved den nye verdensplads.
- Omdannelse af to blokke til ungdomsboliger
- Erhvervs- og beboelsesområde ved Ringvejen med ikonbyggeri.



Foto: Illustration fra Helhedsplanen for Gellerup og Toveshøj



▲
Vejleåparken må i tre måneder have været Danmarks smukkeste ghetto

Tre boligområder er nu fjernet fra regeringens 'ghettoliste'

I oktober sidste år udpegede regeringen 29 boligområder som ghettoer. Nu bliver de reduceret til 26. De tre boligområder, som ikke længere lever op til definitionen på en ghetto, er Vejleåparken i Ishøj Kommune, Sebbesundvej i Ålborg og Tåstrupgård i Høje Taastrup.

De tre boligområder pilles af listen, fordi de ikke længere opfylder mindst to af de tre kriterier for, at regeringen kalder et boligområde for en ghetto. De tre kriterier er, at indvandrere og efterkommere skal udgøre mere end 50 procent af beboerne, at 40 procent af beboerne står uden job eller uddannelsesplads, og at mere end 270 ud af 10.000 beboere har fået en dom for en forbrydelse.

Færre kriminelle

I Vejleåparken i Ishøj Kommune var det kriteriet om andelen af kriminelle, der sendte boligområdet ind på ghattolisten – og nu

altså ud igen, da andelen af domme for kriminalitet er faldet fra 277 til 251.

Ishøjs borgmester Ole Bjørstorp glæder sig over, at Vejleåparken ikke længere er en ghetto, men han har samtidig kun hovedrysten til overs for regeringens hovsa-politik på området:

"I oktober sidste år blev Vejleåparken hen over en nat gjort til ghetto, fordi regeringen ændrede kriterierne. Vi har hele tiden vidst, at kun 3,5 kriminelle personer skulle flytte fra Vejleåparken for, at det ikke længere var en ghetto. Jeg er glad for, at den betegnelse nu er fortid, for den har været helt ufortjent. Vejleåparken må i tre måneder have været Danmarks smukkeste ghetto," siger Ishøjs borgmester med henvisning til, at boligområdet lige er renoveret for 1,8 milliarder kroner.

Fordobling i antallet af tilflyttere

Samtidig er andelen af ressourcestærke beboere støt stigende:

"De seneste to måneder har vi oplevet en fordobling i antallet af tilflyttere. Ressourcestærke børnefamilier vælger Vejleåparken til, og det er ikke ligefrem, hvad jeg forbinder med en ghetto. Den gennemsnitlige indkomst for en familie i Vejleåparken er på næsten 400.000 kroner om året," lyder det fra borgmester Ole Bjørstorp. Han opremser et par andre eksempler på, at udviklingen i Vejleåparken peger i en anden retning end det, man normalt forbinder med en ghetto.

I en naboskabsundersøgelse fra sidste år svarede tre ud af fire beboere ja til, at de er enten glade eller meget glade for at bo i Vejleåparken og 75 procent af beboerne har et arbejde – det gælder både for etniske danskere og beboere med anden etnisk baggrund end dansk. Det gør Vejleåparken til det boligområde i landet, hvor flest nydanskere er i job.