



VERSION D. 5/3 marts

Forslag til helhedsplan for Viby Syd

De fire almene boligafdelinger i Viby Syd (Kjærslund, Rosenhøj og Gl. og Ny Søndervangen) har de seneste år oplevet en koncentration af sociale problemer og at beboersammensætningen i højere og højere grad adskiller sig fra den øvrige del af byen.

Andelen af børn og unge er således meget stor, indkomstniveauet er lavt i forhold til den øvrige by, beboerne har dårligt fodfæste på arbejdsmarkedet og der er en forholdsmæssig stor gruppe af beboere af ikke-vestlig herkomst. Dette betyder, at bydelen risikerer at komme ind i en varig negativ spiral og på sigt udvikler sig til et isoleret parallelsamfund, hvilket er uhensigtsmæssigt for sammenhængskraften i Århus som bysamfund.

Århus Kommune, Viby Andelsboligforening og Boligforeningen Århus Omegn ønsker at ændre denne situation gennem en fælles koordineret indsats i form af dette forslag til en helhedsplan for Viby Syd.

Dette forslag til en helhedsplan ønsker Århus Kommune, Viby Andelsboligforening og Boligforeningen Århus Omegn borgernes bemærkninger til frem til **d. 11. maj 2009**.

Målsætningen for helhedsplanen

Målsætningen for helhedsplanen er at skabe en *attraktiv bydel* med en *alsidig beboersammensætning*, hvor *beboerne trives*.

Viby Andelsboligforening, boligforeningen Århus Omegn og Århus Kommune er enige om den samlede strategi, der skal sikre at målsætningen indfris. En strategi der betyder en forstærket og bredere boligsocial indsats og ikke mindst en markant fysisk forandring af bydelen for at gøre den og boligmassen mere attraktiv.

Helhedsplanen er baseret på den nyeste viden og anbefalinger på området og er i sit omfang og ambitionsniveau i Danmark kun sammen-

Århus Kommune

Borgmesterens Afdeling

Borgmesterens Afdeling

Rådhuset
8000 Århus C

Sagsnummer AK/2008/00460
Sagsbehandler Jens Heslop

Telefon 8940 2000
Direkte telefon 8940 2185
Telefax 8940 2121

E-post post@ba.aarhus.dk
E-post direkte jh@aarhus.dk

lignelig med helhedsplanen for Gellerup og Toveshøj, der signalerede en ny tilgang til indsatsen i de udsatte boligområder i Danmark.

Helhedsplanen vil supplere og forstærke den indsats som Århus Kommune, Viby Andelsboligforening og Boligforeningen Århus Omegn allerede har igangsat. Indsatsen omfatter bl.a. Partnerskabet, der er samarbejde mellem de lokale kommunale aktører og boligforeningerne centret omkring Lejligheden i Rosenhøj, har fungeret i en årrække og har skabt aktiviteter for både børn og unge og voksne, der er oprettet heldagsskole på Søndervangsskolen, der er etableret en række klub- og fritidstilbud, der er lavet et udlejningsforsøg for Rosenhøj osv. Der er med andre ord allerede sat en række skibe i søen – men der er behov for en ekstra indsats, fordi udviklingen i området ikke er blevet vendt.

Helhedsplanens forslag til konkrete nye initiativer er beskrevet nedenfor.

Den attraktive bydel

Det er nødvendigt at gøre Viby Syd mere attraktivt for at kunne tiltrække en bredere beboergruppe end nu og undgå mulige problemer med tomme lejligheder. Der skal derfor gøres følgende:

“Nyt Rosenhøj”

Beboerne i Rosenhøj har over efteråret og vinteren 2008/2009 arbejdet på et visionsoplæg for et “Nyt Rosenhøj”. Visionsoplægget vil være baggrund for den fysiske omdannelse af Rosenhøj, der skal gennemføres for at tiltrække nye beboergrupper, gøre området mere attraktivt og trygt samt skabe bedre rammer for beboernes liv.

Ombygningen vil medføre at en række 4- og 5-rum almene familieboliger omdannes til 2- og 3-rums boliger, som der en venteliste af personer i beskæftigelse til. Samtidig vil der ske en reduktion i det samlede antal almene boligkvadratmeter i Rosenhøj, nye ejerformer skal tilføres gennem nybyggeri og der vil blive skabt variation i bebyggelsen bl.a. gennem kvarterdannelse og større tilgængelighed.

Den konkrete udformning af omdannelsen af Rosenhøj vil blive fastlagt på baggrund af en arkitektkonkurrence, der vil inddrage visionsoplægget om et “Nyt Rosenhøj”. I realiseringen af visionen vil arkitekterne få mulighed for at anvende alle de arkitektoniske og fysiske værktøjer, der anbefales i Programbestyrelsen, der er regeringens tænketank på området. Disse værktøjer omfatter bl.a. omdannelse af

almene boliger til andre formål end beboelse, nedrivning for at gøre plads til andet end boliger og skabe nye sammenhænge i bebyggelsen, tilbygning til eksisterende bygninger, åbning af området samt tilførsel af nye ejerformer.

Kommunale arbejdspladser i Rosenhøj

Som en del af renoveringen og ombygningen af Rosenhøj vil Århus Kommune placere 100 administrative arbejdspladser i Rosenhøj.

Renovering af Kjærslund

Kjærslund skal gøres endnu mere attraktivt ved at iværksætte en markant renovering af indgangsfacaderne og eventuelt en tilpasning af udearealerne for at skabe bedre sammenhæng med de omkringliggende områder.

Udearealer og åbning mod den øvrige by

I forbindelse med renoveringerne af Kjærslund og Rosenhøj, skal områdets overordnede sammenhæng i form af veje, torve og stisystemer overvejes for at skabe bedre forbindelse til den omkringliggende by og den fysiske forbindelse til Søndervangen skal styrkes. Tilpasningen af udearealerne skal desuden tjene til at skabe mere tryghed og forebygge kriminalitet.

Skabe et bedre image

Der er behov for en ny branding af området, der har rod i de forandringer og aktiviteter, der vil blive gennemført over den kommende årrække. Første skridt er taget med igangsættelsen af "Nyt Rosenhøj" og skabelsen af et borgerjournalistkorps, der skal medvirke til at de gode historier fortælles og imaget ændres. Denne indsats skal kombineres med en egentlig fælles kommunikationsstrategi for området, der skal sikre at det ikke er et unuanceret billede af området, der formidles til omverdenen og beboerne, samtidig med kommunikationen skal understøttes af et medieværksted.

Den alsidige beboersammensætning

Kommunen og boligforeningerne ønsker at påvirke tilflytningsmønsteret til området direkte for at kunne skabe en mere alsidig beboersammensætning og bringe flere af beboerne i beskæftigelse.

Udlejningsforsøg for Rosenhøj og Kjærslund og Søndervangen

Velfærdsministeriet har i foråret 2008 givet tilladelse til, at Rosenhøj er pilotforsøg for en ny udlejningsmodel, hvor op til 100 pct. af boligerne udlejes udenom ventelisten til personer, der opfylder definerede

kriterier såsom tilknytning til arbejdsmarkedet. Forsøget ønskes udvidet til Kjærslund og Søndervangen for at hindre, at beboersammensætningen her oplever det samme skred, som der er sket i Rosenhøj.

Udlejningsaftaler for Kjærslund og Søndervangen

Århus Kommune og Viby Andelsboligforening har lavet nye udlejningsaftaler for Kjærslund og Søndervangen, hvor en bredere gruppe personer får fortrinsret end nu og par uden børn sidestilles med børnefamilier.

Jobhjælp

Den eksisterende ekstraordinære indsats i området i form af en opsøgende håndholdt indsats med rod i Lejlighedsprojektet opprioriteres.

Trivsel

Det er afgørende for at få en velfungerende attraktiv bydel med en alsidig beboersammensætning, at beboerne fastholdes i området og trives. KUBEN forestår en undersøgelse af den fysiske placering og sammentænkning af en række af de nedenstående initiativer i et medborgerhus eller evt. i tilknytning til en ny idrætshal . Borgerne vil blive inddraget i denne proces.

Skolen som omdrejningspunkt

Det synes afgørende for området udvikling, at der etableres et velfungerende skoletilbud, da mange familier enten fravælger området, når der søges bolig, eller placerer deres børn i andre skoler, hvilket betyder at børnenes og de voksnes sociale kontakt reduceres. Den negative udvikling i elevtallet – hvor mere end 2/3 af området børn og unge pendler til en anden skole – skal derfor ændres. Heldagsskolen er første skridt i denne retning, men heldagsskolekonceptet er dog først nu ved at blive fuldt implementeret

Det er bl.a. på denne baggrund, at Søndervangsskoledistrikt som en del af helhedsplanen bliver et af de tre første områder, hvor det bydækkende RULL-projekt¹ igangsættes. Som følge af RULL-projektet gennemføres en omfattende modernisering af institutionernes og skolens ude- og indearealer, for at understøtte og skabe kreative læringsmiljøer for børnene. Erfaringerne fra RULL-projektet vil desuden blive inddraget i renoveringen af udearealerne i Kjærslund og Rosenhøj ligesom, der vil kunne tænkes i fælles løsninger.

¹ RULL: Rum til Leg og Læring

Udviklingsarbejdet i forbindelse med RULL på Søndervangsskolen vil desuden medføre nye pædagogiske tiltag.

Bedre rammer for det sociale liv – medborgerhus

Beboerne har efterlyst bedre fysiske faciliteter i området til klubber, arrangementer etc., der kan være med til at skabe et tilhørsforhold til området og et bedre socialt miljø.

Århus Kommune, Viby Andelsboligforening og Boligforeningen Århus Omegn ønsker derfor at skabe et centralt medborgerhus i umiddelbar nærhed af Rosenhøj og eventuelt med "satellitter" i Kjærslund og Søndervangen lokalområdet.

Hvilke muligheder og faciliteter medborgerhuset skal indeholde, skal fastlægges i samarbejde med borgerne. Som en del af helhedsplanen vil der blive afsat midler til huset og Søndervangsskolens bygninger vil kunne indgå overvejelserne.

Motion og fritidsaktiviteter

Der er mange børn og unge i området, der har behov for at deltage i meningsfulde fritidsaktiviteter og dyrke motion og derforuden være kilde til social kontakt imellem de voksne i området. Der har derfor været igangsat en række initiativer som eksempelvis Athletic South for at fremme børnenes deltagelse i idræts- og fritidsaktiviteter.

Disse aktiviteter ønskes videreført af medarbejdere der skal have større fokus på at fremme samarbejdet mellem de etablerede idrætsforeninger og udbrede kendskabet blandt beboerne til den danske foreningskultur og struktur samt de muligheder for økonomisk støtte til kontingenter, der bl.a. er med "Fritidspasordningen".

Idrætshal i samarbejde med gymnasiet

Områdets idrætsfaciliteter er fuldt booket af primært de etablerede idrætsforeninger. Der er således et behov for øget kapacitet for at tilfredsstille fritidsbrugernes behov.

Samtidig udvider Viby Gymnasium i disse år elevtallet og har behov for en større kapacitet af tidssvarende idrætsfaciliteter i området og ønsker som følge heraf at etablere en idrætshal. Århus Kommune, Viby Andelsboligforening og Boligforeningen Århus Omegn vil derfor indgå i et samarbejde med gymnasiet om etableringen af en fælles

idrætshal, der kan anvendes af gymnasiet i dagtimerne og fritidsbrugere om eftermiddagen og aftenen.

Det Lokale Partnerskab

Det lokale Partnerskab (Lejlighedsprojektet) har kørt siden 2005 som et samarbejde mellem boligforeningerne og Socialcenter Syd. Der er fundet midler til projektets videreførelse og der vil blive indgivet en ansøgning til Landsbyggefonden, der skal muliggøre en udvidelse og tilpasning af aktiviteterne.

Sundhed og trivsel

Sundhedstilstanden blandt beboere i udsatte boligområder som Søndervangen, Kjærslund og Rosenhøj er generelt dårligere end for byen generelt. Der vil derfor blive igangsat en sundhedsindsats i området, der fokuserer på motion og kost, samtidig med at der skabes en sundhedscafe, hvor borgerne kan få råd og vejledning samt få sundhedstjek. Sundhedsfremme vil desuden blive indtænkt i de øvrige initiativer.

Indsatsen vil supplere den bydækkende indsats, der forventes igangsat af de århusianske boligforeninger og kommunen i alle byens udsatte boligområder

Økonomi

Gennemførelsen af helhedsplanen kræver investeringer på mere end en halv mia. kr. i såvel fysiske omdannelser som boligsociale aktiviteter

Der er opnået tilsagn fra Landsbyggefonden om dens medvirken til renoveringen af Rosenhøj (samlet ramme på 405 mio. kr., hvoraf Århus Omegns hovedforening bidrager med 100 mio. kr.) og Kjærslund (samlet ramme på 41,4 mio. kr.). Støtten gives i form af støttede lån, der tilbagebetales over huslejen.

Renoveringerne i Rosenhøj og Kjærslund vil medføre huslejestigninger, som ikke kan fastlægges på nuværende tidspunkt. Huslejestigningerne vil blive forelagt afdelingsmøderne og indgå i det beboerdemokratiske beslutningsgrundlag.

For at holde huslejestigningerne nede vil Landsbyggefonden og Århus Omegns hovedforening give huslejestøtte i Rosenhøj. Derfor vil Århus Kommune lave et kapitalindskud i afdeling Rosenhøj. Renove-

ringen af Kjærslund kan efter reglerne ikke opnå støtte til huslejenedsættelser.

Desuden er der indgivet ansøgningerne til Landsbyggefonden og Velfærdsministeriet om støtte til både fysiske omdannelser og boligsociale indsatser. I denne forbindelse vil de 16 mio. kr. som kommunen har afsat til helhedsplanen komme i spil som medfinansiering sammen med andre eksisterende kommunale midler og midler fra boligforeningerne. Der forventes svar på begge ansøgninger i foråret 2009.

Når svarene på ansøgningerne foreligger, vil den samlede økonomiske ramme for helhedsplanen være kendt. Helhedsplanen vil derefter blive tilpasset de nye økonomiske rammer, hvilket kan betyde, at der skal ske en prioritering mellem de foreslåede initiativer.

Vi kan med andre ord love, at der er midler til en omdannelse af Rosenhøj og en reovering af Kjærslund, men det er ikke sikkert, at der vil blive penge nok til at alle de øvrige initiativer kan gennemføres.

Bl.a. for at kunne lave den rigtige prioritering af midlerne til rådighed er det derfor vigtigt, at borgerne bidrager med deres bemærkninger og betragtninger om, hvad der er vigtigst for bydelens udvikling.

Høring – beboerne og borgerne skal komme til orde

Helhedsplanen er udarbejdet i et samarbejde mellem Århus Kommune, Viby Andelsboligforening og Boligforeningen Århus Omegn på baggrund af parternes kendskab til området, borgernes ønsker som de er kommet til udtryk på et borgermøde d. 18. juni 2008 og diverse andre kanaler.

Helhedsplanen er således Århus Kommune, Viby Andelsboligforening og Boligforeningen Århus Omegns udspil, der ønskes drøftet med beboerne og borgerne for at sikre det bedst mulige slutprodukt. **Alle har derfor mulighed for at komme med deres bemærkninger til helhedsplanen frem til d. 4. maj 2009.**

I forbindelse med høringsfasen vil der blive arrangeret et borgermøde d. 21. april, hvor alle der har interesse for bydeles udvikling kan deltage, og der vil blive afholdt afdelingsmøder i de fire involverede almene boligafdelinger (Rosenhøj, Kjærslund, Gl. Søndervangen og Ny Søndervangen). På afdelingsmøderne vil udkastet til helhedsplanen blive gennemgået.

Efter høringsfasen vil Århus Kommune, Viby Andelsboligforening og Boligforeningen Århus Omegn tilpasse helhedsplanen i lyset af i indkomne bemærkninger og bidrag, hvorefter planen vil blive forelagt byrådet.

Mere information om helhedsplanen kan findes på kommunens og boligforeningernes hjemmesider

- www.aarhuskommune.dk/????
- www.alboa.dk
- www.boaarhusomegn.dk

Høringssvar kan sendes til:

Århus Kommune, Rådhuset, 8000 Århus c

Att.: Tine Enkelund

E-mail: borg@aarhus.dk

Tlf. 89402201

Pressehenvendelser til:

Thomas Fensten: 8940 2156 og tf@aarhus.dk