

## Skabelon til udarbejdelse af en udviklingsplan

6. maj 2019

### 1. Titel på udviklingsplan

Titel: Gellerup og Toveshøj

### 2. Ansvarlig kontaktperson (er) i boligorganisation

Navn: Ole Bech Jensen

Titel: Projektchef

Telefon: 21540054

E-mail: obj@bbbo.dk

### 3. Ansvarlig kontaktperson(er) i kommune

Navn: Per Frølund

Titel: Programleder

Telefon: 24522260

E-mail: pfr@aarhus.dk

### 4. Faktuel beskrivelse af de fysiske forhold i boligområdet og boligformer

*Giv en kort karakteristik af boligområdet (max. 10 linjer).*

Gellerup og Toveshøj er et alment boligområde, der ligger i den vestlige del af Aarhus i bydelen Brabrand ca. 5 km fra Aarhus centrum. Boligområdet blev opført i perioden 1968-1972 som et klassisk eksempel på et modernistisk boligområde. Gellerup og Toveshøj består af 27 boligblokke i beton.

I 2010 indgik Brabrand Boligforening og Aarhus Kommune en aftale, som dannede baggrund for en fælles dispositionsplan for Gellerup og Toveshøj. Gellerup og Toveshøj har derfor gennemgået en række gennemgribende forandringer, og flere er på vej. Målet er at skabe en ny bydel i Aarhus. Udviklingen er nået et stykke vej, men er ikke i mål endnu.

*Giv en præsentation af bebyggelsesstrukturen og boligforholdene i boligområdet.*

Gellerup og Toveshøj består af boligblokke udført i beton. Blokkene er placeret med en indbyrdes afstand, der bl.a. sikrer gode solforhold på udearealer og facader. Bebyggelsesstrukturen bygger på et meget komplekst landskab, hvor parkeringspladser ligger sænket i forhold til både indgange og udearealer.

Gellerup (afd. 4) består i dag af syv 8-etagers blokke (herunder er to under renovering), samt 11 4-etagers blokke.

Toveshøj (afd. 5) består af ni 4-etagers blokke (heraf er en under renovering).

*Hvad karakteriserer bebyggelsesstrukturen i boligområdet (hvor meget er alment, er der karréer, punkthuse, rækkehuse eller andet)?*

Der er pt. 2055 almene familieboliger indenfor Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen afgrænsning af boligområdet. Boligerne er fordelt på 27 stangbebyggelser i beton. Herudover ligger en gammel gård, der har været anvendt til forskellige formål gennem tiden. I løbet af 2019/20 åbner 352 almene ungdomsboliger. Ligeledes er der lokalplanlagt 63 etageboliger med erhverv på gadeniveau og 26 rækkehuse, som står klar i løbet af 2020.

Som en konsekvens af den igangværende helhedsplan er et kompleks med 1000 kommunale arbejdspladser taget i brug i starten af 2019, mens Brabrand Boligforenings nye kontordomicil tages i brug medio 2019.

*Hvilken type erhverv, detailhandel og erhvervsejendomme er der i jeres boligområde?*

Indenfor Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen afgrænsning af boligområdet har der indtil januar 2019 udelukkende været almene boliger. I januar 2019 åbnede Teknik- og Miljø ca. 24.000 m<sup>2</sup> store kontorbyggeri til 1000 medarbejdere, hvori cafeen "Cafe Europa" ligger. Herudover er følgende erhverv lokalplanlagt som en konsekvens af den igangværende helhedsplan: Brabrand Boligforenings kontordomicil på 3.000 m<sup>2</sup>, 880 m<sup>2</sup> erhverv i bunden af etagebyggeri samt 8000 m<sup>2</sup> erhverv på byggefelt, der endnu ikke er solgt. Endeligt har området følgende offentlige formål: En svømmehal, daginstitutioner og klubber samt beboerhus.

Udenfor Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen afgrænsning af boligområdet ligger butikscenteret City Vest umiddelbart syd for området, mens Bazar Vest med en række mindre butikker ligger umiddelbart nord/vest for området. Derudover er der placeret en folkeskole og idrætsanlæg i områdets nærhed.

*Er der øvrige forhold vedrørende boligområdets fysiske forhold, som er væsentlige at fremhæve?*

Byggeriet i Gellerup og Toveshøj skal renoveres, så det får en høj kvalitet og standard.

Parterne er enige om, at det tilbageværende almene byggeri skal renoveres bedst muligt inden for den økonomiske ramme, som er til rådighed. Der skal være tale om renoveringer i høj kvalitet, varieret arkitektur og blandede lejlighedstyper.

Parterne er enige om, at eksempler herpå blandt andet kan være 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.

## **5. Præsentation af tiltagene i jeres udviklingsplan**

*Hvilke konkrete tiltag igangsætter I med henblik på at opnå målet om at nedbringe andelen af almene familieboliger til maks. 40 pct. inden 2030? (husk at I kan tage udgangspunkt i 2010 og frem).*

Udviklingsplanen skal være med til at sikre, at der kan skabes nye og attraktive udviklingsområder - bl.a. til rækkehuse til nye målgrupper. Nyt byggeri og nye byfunktioner inkl. erhverv skal understøtte og forstærke tre nye bykvarterer med særlige identiteter, variation og velfungerende nabolag.

Udviklingsplanen gennemføres i to hovedetaper:

1. etape omfatter Karen Blixen-kvarteret og Trille Lucassen-kvarteret og gennemføres i perioden 2020-2026.
2. etape omfatter Toveshøj-kvarteret og gennemføres i perioden 2024-2030.

Tabellen herunder sammenfatter den samlede udvikling i udviklingsplanen.



	Kvarter	Renoveres	Nedrives	Nyt privat byggeri
<b>Etape 1</b>	Karen Blixen-kvarteret	A1, A2, A3, A16  <b>216 boliger</b>	A4, A5, A6, A7, A8, A13, A15  <b>400 boliger</b>	253 rækkehuse 255 lejligheder 14.000 kvm erhverv (187 enheder)  <b>I alt 508 nye boliger</b>
	Trille Lucas-sen-kvarteret	B1, B2, B3, B5, B6  <b>600 boliger</b>		81 rækkehuse 87 lejligheder 2.310 kvm erhverv (31 enheder)  <b>I alt 168 nye boliger</b>
<b>Etape 2</b>	Toveshøj-kvarteret	  <b>Ca. 350 boliger</b>	  <b>200 boliger</b>	152 rækkehuse 75 lejligheder 1.000 kvm erhverv (13 enheder)  <b>I alt 227 nye boliger</b>
<b>I alt</b>		<b>Ca. 1.166 boliger</b>	<b>600 boliger</b>	<b>I alt 903 nye boliger og 231 enheder erhverv</b>

Hertil kommer allerede planlagte projekter, som ikke fremgår ovenfor. Det drejer sig om 26 rækkehuse, 63 lejligheder, 352 almene ungdomsboliger (i alt 441 ikke-almene familieboliger) og 44.576 kvm erhverv og offentlige formål (594 enheder). Derudover er der siden 2010 nedrevet 345 almene familieboliger, ligesom der som nævnt allerede er påbegyndt renovering af 282 almene familieboliger (B4, B7 og A17).

Parterne er enige om, at boliger, der evt. nedlægges i forbindelse med renoveringerne, vil tælle med i det samlede antal nedlæggelser. Det samlede antal nedrivninger er 600 boliger.

Parterne er enige om, at ovenstående er en ramme for omfanget af nybyggeri, og at konkrete fortætningsbyggerier drøftes i de kommende år i takt med at planen detaljeres og realiseres. Der er tale om en plan med et langt tidsperspektiv, hvor der som nævnt skal være mulighed for at tilpasse sig undervejs bl.a. i takt med at markedet ændrer sig. Parterne er i

forlængelse heraf også enige om, at muligheden for at sælge almene boliger udover ovenstående ramme for nedrivninger ikke afgøres på nuværende tidspunkt, men drøftes på et senere tidspunkt. Hvis der mellem parterne kan opnås enighed om et salg er det vigtigt, at salg så vidt muligt kan gennemføres uden tab og til borgere, som kan være med til at ændre beboersammensætningen.

*Beskriv kort baggrunden for jeres valg af tiltag og begrund hvorfor det er meningsfuldt at vælge netop den vej.*

Tiltagene imødekommer lovkravet om 40% almene familieboliger i 2030 og skaber mulighed for at gennemføre den ønskede omdannelse af området. Herunder er der lagt vægt på:

- At skabe mulighed for at danne nye attraktive bykvarterer og nabolag i sammenhængende udviklingsområder med nyt og gammelt byggeri.
- At tilvejebringe nye private boligtyper i form af rækkehuse, townhouses eller andre tæt-lave boligtyper og ejerlejligheder- som ikke findes i området i dag.

*Beskriv hvor mange almene familieboliger i jeres boligområde der er omfattet af jeres valgte tiltag (fx hvor mange sælges, ommærkes, nedrives, fortættes der med) og angiv eventuelt hvilke boliger i området, der konkret er tale om.*

For at leve op til lovens krav om 40 % almene familieboliger og at skabe plads til nye boliger og nye funktioner, er der behov for at nedlægge en række lejemål. Dette giver mulighed for at etablere nyt privat boligbyggeri, primært i form af tæt-lavt byggeri, town-houses, ejerlejligheder, samt nyt erhverv og nye offentlige funktioner, herunder realisere Sports- og Kulturcampus, dagtilbud m.v. Såfremt Aarhus Kommune beslutter at opføre en ny skole i området, vil dette også være muligt.

Den kommende udvikling i Gellerup og Toveshøj er beskrevet i tabellen ovenover. Derudover er der allerede siden 2010 gennemført en række fysiske forandringer i området. Det drejer sig om planlægning og opførelsen af 26 private rækkehuse, 63 private lejligheder, 352 almene ungdomsboliger (i alt 441 ikke-almene familieboliger) og 44.576 kvm erhverv og offentlige formål (594 enheder). Derudover er der siden 2010 nedrevet 345 almene familieboliger, ligesom der som nævnt allerede er påbegyndt renovering af 282 almene familieboliger (B4, B7 og A17).

Den samlede udvikling fra 2010 til 2030 kan sammenfattes som følger:

Udvikling i boligtyper fra 2010 til 2030	
Almene familieboliger i 2010	2.400
Nedrivninger efter 2010	345* + 600 = 945
Nybyg erhverv og offentlige formål	594* + 231 = 825
Nybyg private boliger m.v.	441* + 903 = 1.344

\* Allerede planlagt eller gennemført

Ovenstående udvikling lever op til lovkravet om maksimalt 40 % almene familieboliger i 2030.

## 6. Tidsplan

*Hvad er de vigtigste tidsmæssige nedslagspunkter i udviklingsplanen? (Henvis eventuelt til bilag med tidslinje for tiltagene de enkelte år frem mod 2030).*

Udviklingsplanen indeholder målsætninger og tiltag frem til 2030.

Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening er enige om, at forandringerne i etape 1 gennemføres så hurtigt som muligt. Etapeplanen tager hensyn til, at det øvrige boligmarked i Aarhus Kommune har mulighed for at modtage de borgere, der skal genhuses som følge af de besluttede nedrivninger i både Gellerup, Toveshøj og Bispehaven.

Tidsplanen herunder sammenfatter de to etaper.

	Tiltag	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Forberedelse	Udviklingsplan vedtages og detaljeres												
Etape 1 - Gellerup	Renovering	B4, B7		A1, A2, A3, A16, B1, B2, B3, B5, B6									
	Nedrivning			A4, A5, A6, A7, A8, A13		A15							
	Nedrivningslokalplan vedtages												
	Nyopførelse			676 boliger + 218 enheder erhverv									
	Lokalplansprocesser igangsættes												
Etape 2 - Toveshøj	Udpege boliger til nedrivning												
	Renovering	A17					Ca. 350 boliger						
	Nedrivning							200 boliger					
	Nedrivningslokalplan vedtages												
	Nyopførelse							227 boliger + 13 enheder erhverv					
	Lokalplansprocesser igangsættes												

Parterne er enige om, at forandringerne starter i Dortesvej-kvarteret.

## 7. Organisering

*Beskriv det organisatoriske set-up for udviklingsplanens gennemførelse.*

Med udgangspunkt i parternes "normalsystemer" har der hidtil været dannet en fælles programledelse. Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening er som udgangspunkt enige om, at modellen kan videreføres i det kommende arbejde. Samarbejdet skal være baseret på tidlig dialog og inddragelse, herunder også i forhold til renovering, salg af jord, nybyggeri m.v.

*Beskriv samarbejdsflader og ansvarsfordeling mellem kommune og boligorganisation.*

Arbejdet sker med udgangspunkt i den ovenfor beskrevne fælles organisering. Herunder vil der ske en fælles projektudvikling, mens selve gennemførelsen vil variere alt efter projekttype og ejerforhold. Alle igangsatte aktiviteter skal understøtte den fælles vision og mål for området.

*Hvordan sikrer I inddragelse af det politiske niveau og eventuel brug af eksterne konsulenter?*

Det politiske niveau i både kommune og boligorganisation vil blive involveret tæt i udviklingsplanens gennemførelse.

Aarhus Byråd har forholdt sig til den ønskede udvikling med aftalen fra juni 2018 om udsatte boligområder. Herunder er det besluttet, at man årligt i byrådet vil følge op på en række effektmål på beskæftigelse, uddannelse, sundhed m.v.

Eksterne rådgivere er og vil blive involveret i arbejdet fremadrettet.

*Hvilke mulige samarbejdspartnere indgår i udviklingsplanens gennemførelse (fx beboere, virksomheder, afdelingsbestyrelser, foreninger, skoler og andre nøgleinstitutioner i området)?*

Se nedenstående.

*Hvordan sikrer I en aktiv inddragelse af afdelingsbestyrelse, beboere og nøgleinstitutioner i boligområdet i forhold til udviklingsplanens gennemførelse?*

Der vil ske en løbende involvering af beboere, naboer fra de omkringliggende områder, fællesråd, beboerdemokrati, investorer, eksperter mfl. i overensstemmelse med lovgivningen.



## 8. Milepæle, dokumentation og afrapportering

Opstil og beskriv milepæle for hvert af tiltagene i udviklingsplanen.

Udviklingsplanen omfatter målsætninger og tiltag opdelt i to etaper frem til 2030.

1. etape omfatter Karen Blixen-kvarteret og Trille Lucassen-kvarteret og gennemføres i perioden 2020-2026.

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

Årstal	Aktivitet / milepæl
2019	Udviklingsplan (skabelon) indsendes til ministeriet (maj)
2019	Udarbejdelse af fysisk helhedsplan
2019-20	Renovering af B4, B7 og A17
2019-21 og 2023	Lokalplansprocesser for Gellerup igangsættes
2020	Nedrivningslokalplan for Gellerup vedtages
2021-22	Nedrivning af A4, A5, A6, A7, A8 og A13
2020-21	Byrådsindstilling om renovering af A1, A2, A3, A16, B1, B2, B3, B5, B6 vedtages
2021-24	Renovering af A1, A2, A3, A16, B1, B2, B3, B5, B6
2020-21	Lokalplan for nyt byggeri i Gellerup vedtages
2021-26	Nyopførelse af private boliger og erhverv i Gellerup
2023	Almene familieboliger til nedrivning i Toveshøj udpeges
2024	Lokalplansprocesser for Toveshøj igangsættes
2024	Nedrivning af A15
2024	Nedrivningslokalplan for Toveshøj vedtages
2023-24	Byrådsindstilling om renovering af ca. 350 almene familieboliger i Toveshøj vedtages
2024-28	Renovering af ca. 350 almene familieboliger i Toveshøj
2025-26	Nedrivning af 200 almene familieboliger i Toveshøj
2025-26	Lokalplan for nyt byggeri i Toveshøj vedtages
2026-30	Nyopførelse af private boliger og erhverv i Toveshøj



*Angiv opstart og forventet afslutning på hvert enkelt tiltag (fx på en tidslinje som et bilag).*

Se tidsplan under afsnit 6.

*Beskriv hvordan I vil dokumentere de enkelte tiltag.*

Udviklingen og gennemførelsen af de enkelte tiltag følges løbende. Der vil derudover være en årlig samlet status og afrapportering til det politiske niveau på effektmål for udviklingen af Gellerup og Toveshøj samt status på fremdrift på aktuelle projekter.

*Beskriv kort hvordan I vil sikre den rette fremdrift i udviklingsplanen.*

Der er nedsat en programorganisation, som med udgangspunkt i en programledelsestilgang har ansvaret for at sikre fremdrift i udviklingsplanen.

## **9. Overvejelser om genhusning**

*Hvordan vil udfordringerne med genhusning konkret blive imødegået?*

Den beskrevne udvikling indebærer, at en række borgere skal fraflytte deres nuværende hjem.

Aarhus Kommune og BL's 5. kreds har indgået en aftale om genhusning og nybyggeri. Brabrand Boligforening tilslutter sig hermed aftalen om genhusning og nybyggeri. Alle borgere, der skal fraflytte deres bolig som en del af aftalen, vil derfor blive genhuset i overensstemmelse med "Aftale om genhusning og nybyggeri" indgået mellem Aarhus Kommune og BL's 5. kreds.

Aftalen sikrer alle beboere en ny permanent, passende bolig i overensstemmelse med lovgivningen. Aftalen indebærer også, at alle beboere som udgangspunkt tilbydes en genhusningsbolig med en husleje på max 800 kr. pr m<sup>2</sup> pr. år (2017-niveau). Samtidig indebærer aftalen, at der skal tages individuelle hensyn til berørte beboere fx i forhold til ønsket boligstørrelse og placering såsom nærhed til skole, dagtilbud, arbejde, offentlig transport m.v. Der er endelig fokus på at sikre en god genhusningsproces, herunder på at sikre information, råd og vejledning, så de beboere, der skal genhuses, oplever størst mulig tryghed og en god modtagelse i deres nye bolig. Aarhus Kommune vil tilstræbe, at den enkelte beboer får flere valgmuligheder i forbindelse med valg af genhusningsbolig.

Parterne er enige om at etablere en model med flyttehjælp til frivillig fraflytning målrettet beboere, som ikke lever op til kravene i fleksibel udlejning.

Muligheden for genhusning internt i boligområdet undersøges med Transport-, Bygnings- og Boligministeriet. Aarhus Kommunes umiddelbare vurdering er, at boligforeningen har en ret til at genhuse internt i området. Der etableres en model med fortrinsret til beboere, der er i arbejde, under uddannelse eller 65 år eller derover.

Aarhus Kommune har afsat midler i aftalen med 5. kreds bl.a. til erstatningsbyggeri og til at kommunen kan tage en aktiv rolle i genhusningsarbejdet og hjælpe med bl.a. råd, vejledning og modtagelse i den nye bolig.

I aftalen mellem BL's 5. kreds og Aarhus Kommune indgår, at man er indstillet på "en vis fleksibilitet" i forhold til kvoter til de boligorganisationer, der skal nedrive eller sælge boliger som følge af en udviklingsplan.

Det er i forlængelse heraf aftalt, at der kan tildeles 1 ny kvote til en almen familiebolig for hver 2 boliger, der nedrives eller sælges som følge af en udviklingsplan. Boligorganisationerne, der skal gennemføre udviklingsplaner, kan byde ind på øvrige kvoter efter gældende principper på lige fod med øvrige boligorganisationer.

BBBO vil blive tildelt kvoter i overensstemmelse med denne aftale.

## 10. Finansieringsskitse

*Beskriv her hvordan tiltagene forventes finansieret.*

Parterne har lagt vægt på, at den samlede plan er i økonomisk balance. Det er med denne aftale både fastlagt, hvor meget der skal renoveres og på hvilket niveau. Det er også aftalt hvor meget, der skal nedrives samt hvor meget nybyggeri, området skal tilføres. Det bemærkes, at der er tale om en langsigtet plan, og parterne forpligter sig til at handle såfremt udviklingen viser sig at ændre i forudsætningerne for økonomien. Aarhus Kommune anerkender således, at der skal være balance mellem Brabrand Boligforenings indtægter fra salg af byggeretter og udgifter til at gennemføre renoveringerne.

Der er lavet uddybende økonomiske beregninger hvori forudsætninger også fremgår. Disse kan eftersendes, hvis dette ønskes.

I beregning af økonomien bag udviklingsplanen indgår nedenstående elementer for både etape 1 og 2. Økonomien skal på et senere tidspunkt fordeles på de respektive etaper.

- Nedrivning af 600 boliger (inkl. flytteudgifter, tomgangshusleje i fraflyttede og erstatningsboliger)
- Renovering af ca. 1.166 boliger (udover B4, B7 og A17)
- Reetablering/løft af udearealer i et vist omfang.

Nedenstående tabel viser den samlede økonomi for udviklingsplanen.

Mio. kr.	Gellerup og Toveshøj
Udgifter	-1702
Finansiering LBF/BBBO midler	1367
Finansiering jordsalg	335
Netto (ikke finansieret = +)	0

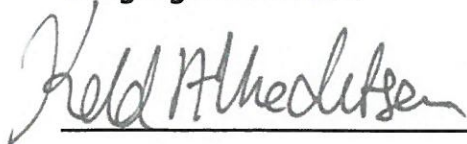
Renoveringsudgifter er primært finansieret af Brabrand Boligforening og LBF, mens nedrivning er finansieret af både Aarhus Kommune, Brabrand Boligforening og LBF.

Det er en forudsætning for udviklingsplanens realisering, at Landsbyggefonden bidrager med de fornødne midler til "kapitaltilførsel / gældsafvikling", "renoveringsstøtte" og "øvrige forhold". Økonomien bag udviklingsplanen er i flere omgange drøftet med Landsbyggefonden.

Forligspartierne i Aarhus Byråd har i forbindelse med aftalen om udsatte boligområder (juni 2018) forpligtet sig til at tilvejebringe en langsigtet finansiering af de ønskede initiativer. Der er allerede afsat nogle midler i Budget 2019-2022 og de resterende midler drøftes og besluttet i forbindelse med Budget 2020-2023.

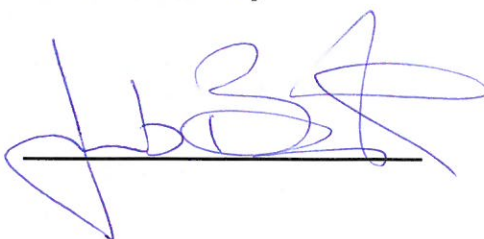
Udover dette afholder kommunen udgifter til en række udviklingsprojekter, Sport- og Kulturcampus, beskæftigelsesindsats, kommunikation, støtte til genhusning m.v. Kommunen stiller samtidig væsentlige garantier for renoveringsarbejderne.

**Underskrift  
øverste myndighed i  
boligorganisationen**



---

**Underskrift  
kommunalbestyrelsen**



---

