

STRATEGISK UDVIKLINGSPLAN FOR
MUNKEBO
UDSATTE BYDELE I KOLDING



INDHOLD

| | |
|--------------------------------------|----|
| FORORD - ATTRAKTIVE BYDELE I KOLDING | 3 |
| BAGGRUND | 4 |
| HVAD ER EN UDVIKLINGSPLAN? | 5 |
| VISION - DEN GODE OG BLANDEDE BY | 6 |
| MÅLGRUPPER, MARKED OG FLYTTEMØNSTRE | 8 |
| STRATEGI | 10 |
| MUNKEBO | |
| MUNKEBO IDAG | 14 |
| VISION | 20 |
| UDVIKLINGSSTRATEGI | 22 |
| 1_NYE FORBINDELSER | 24 |
| 2_DESTINATIONER | 26 |
| 3_FÆLLESSKABER OG BYKVARTERER | 28 |
| 4_NYE BOLIGER OG NYE EJERFORMER | 30 |
| MUNKEBO 2030 | 32 |
| TIDSPLAN | 34 |

UDARBEJDET AF:



AAR:
STORE TORV 14,1
8000 AARHUS C

KBH:
GOTHERSGADE 11
1123 KØBENHAVN

WWW.CFBO.DK
CVR 37 57 69 64

FORORD - ATTRAKTIVE BYDELE I KOLDING

I løbet af foråret 2019 har Kolding Kommune, i samarbejde med boligorganisationerne Alfabo, Boligselskabet Kolding og AAB Kolding/Bovia, udarbejdet strategiske udviklingsplaner for Koldings udsatte bydele. Visionen er at omdanne de udfordrede boligområder til velfungerende og attraktive bydele, som kan fastholde og tiltrække ressourcestærke beboere.

Folketinget har i 2018 vedtaget ny lovgivning for udsatte boligområder i Danmark, som foreskriver, at der skal laves udviklingsplaner for Danmarks såkaldte "hårde" ghettos. Udviklingsplanerne, som skal udarbejdes af de berørte kommuner og boligorganisationer, skal redegøre for, hvordan andelen af almene familieboliger i områderne bliver reduceret til 40 procent (medmindre, at der er dispenseret til anden procent).

Vi mener ikke, det giver mening at omtale hverken Munkebo eller Skovvejen/Skovparken som "hårde ghettoområder". Heller ikke at de er udtryk for "parallelsamfund", som det landspolitiske udspil bag lovgivningen nævner. Men det ændrer ikke på, at områderne er på listen, og at områderne dermed kan være mindre attraktive at flytte til end andre områder i Kolding.

Kolding Kommune og boligorganisationerne har igennem en længere periode arbejdet med boligsociale helhedsplaner med indsatser i Koldings almene boligafdelinger. Arbejdet har blandt andet haft fokus på at højne oplevelsen af tryghed i områderne og på koordinering af den boligsociale indsats. Indtil nu har der dog ikke været en sammenhængende bystrategisk tilgang til de fysiske tiltag i bolig- og nærområderne.

Denne strategiske udviklingsplan sætter en ambitiøs retning for udviklingen af Koldings udsatte bydele frem til 2030. Områderne skal i de kommende år udvikles og styrkes som blandede bydele, der med nye bolig- og ejerformer kan fastholde og tiltrække

ressourcestærke borgere. Planen indledes med en generel del, der på baggrund af forskning indenfor feltet behandler omdannelse af udsatte boligområder på et overordnet niveau, og som efterfølges af en specifik del for Munkebo.

Siden den nye lovgivning blev vedtaget, har Kolding Kommune og boligorganisationerne anvendt de eksisterende muligheder for at søge dispensationer, så de berørte boligområder rammes af mindre skrappe krav end lovgivningens udgangspunkt. Herunder har samarbejdspartnerne søgt dispensation fra lovgivningens krav om, at områderne højst må omfatte 40 pct. almene familieboliger i 2030. Den seneste ansøgning for Munkebo om dispensation til nedbringelse til en andel af almene familieboliger på højst 70 pct. blev imødekommet delvist med ministeriets afgørelse til 60 pct. På den baggrund indeholder den foreliggende strategiske udviklingsplan tiltag, der nedbringer til den dispenserede procentsats. (se oversigt t.h.)

På vegne af Kolding Kommune og Alfabo:

Maj 2019

Jørn Pedersen
Borgmester, Kolding Kommune

Tobias Jørgensen
Formand, Udvalget for Udfordrede Boligområder

Bent Jacobsen
Formand, Alfabo

PROCESSEN INDTIL NU



BAGGRUND

NY LOVGIVNING SÆTTER NYE RAMMER FOR UDVIKLINGEN

Folketingets nye lovgivning sætter fokus på at vende udviklingen i de udsatte boligområder, så de bliver velintegrerede områder i byen med en mere blandet beboersammensætning. Målsætningen er at fjerne og undgå parallelsamfund i Danmark. Med lovgivningen er der krav om at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 procent inden 2030 i de "hårde" ghettoområder (se infoboks).

For 'hårde ghettoområder' skal der være udarbejdet en udviklingsplan i samarbejde mellem Kolding Kommune og de relevante boligorganisationer senest 1. juni 2019, som efterfølgende skal godkendes af Transport-, bygnings-, og boligministeriet. Udviklingsplanen skal redegøre for, hvordan planens tiltag bidrager til reduktionen, samt hvordan andre boligtyper og erhverv forventes at bidrage positivt til områdets udvikling.

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- eller ældreboliger.

Reduktionen af andelen af almene familieboliger udregnes som 40 procent af den samlede boligmasse, som er givet ved det samlede antal boliger; herunder almene familieboliger,

BEBOERSAMMENSÆTNING 2018 IFT. GHETTOKRITERIERNE

| | Skovvejen/ Skovparken | Munkebo |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Kriterie 1 Udenfor arbejdsmarkedet | 41,5% (23 personer) | 42,9% (27 personer) |
| Kriterie 2 Dømte/kriminalitet | 2,3% (5 personer) | 1,5% |
| Kriterie 3 Kun grundskoleudd. | 74,2% (100 personer) | 71,8% (85 personer) |
| Kriterie 4 Gns. indkomst | 58,9% | 62,4% |
| Kriterie 5 Ikke-vestlige indvandrere | 66,4% (387 personer) | 60,2% (158 personer) |

*Rød markering angiver, at ghettokriterie er overskredet.
(ændringsmål er markeret i parentes)*

almene ungdoms- og ældreboliger, private udlejningsboliger, ejerboliger, andelsboliger, nedrevne boliger samt erhvervsarealer i området.

De eventuelle boliger, som er nedrevet siden 2010, og som ikke er erstattet af andre almene boliger, kan medtælles i opgørelsen af den samlede boligmasse. På samme måde vil almene familieboliger, som fremover bliver nedrevet, også kunne medtælles i opgørelsen af den samlede boligmasse. Ved udregningen opgøres erhvervsareal, så 75 m² udgør én bolig.

HVAD ER EN 'HÅRD GHETTO'?

Følgende kriterier gælder for fysisk sammenhængende områder med min. 1.000 beboere:

1. Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
2. Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst tre gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
3. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct.
4. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusiv uddannelsessøgende udgør mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.
5. Andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50%

Udsatte boligområder opfylder mindst to af kriterierne 1-4

Ghettoområder opfylder mindst to af kriterierne 1-4 samt kriterie 5

Hårde ghettoområder har været på 'Ghettolisten' de seneste 5 år

Kilde: Almenboligloven § 61a

HVAD ER EN UDVIKLINGSPLAN?

Som følge af den nye lovgivning skal Kolding Kommune i samarbejde med de respektive boligorganisationer udarbejde udviklingsplaner for Skovvejen/Skovparken og Munkebo. Udviklingsplanerne skal redegøre for, hvordan andelen af almenfamilieboliger i boligområderne vil være nedbragt til maksimalt 40 pct. i Skovvejen/Skovparken og 60 pct. i Munkebo inden 2030.

Samtidig skal den sætte retningen for at opfylde den overordnede vision: At omdanne områderne til velfungerende og attraktive bydele, som kan fastholde og tiltrække ressourcerstærke beboere.

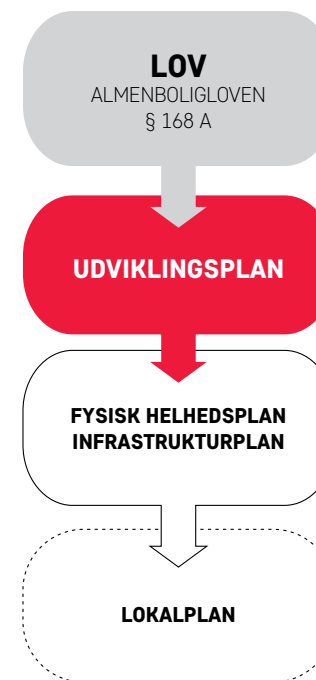
En udviklingsplan er en sammenhængende plan, der fastlægger en vision og udpeger konkrete strategier for, hvordan visionen skal realiseres gennem en langsigtet byudvikling. Derfor er en udviklingsplan mere strategi, end den er planlægning. Den er mere vision og retning for en byudvikling, end den er en færdig masterplan.

Udviklingsplanen er et dynamisk redskab, der kan tilpasse sig de ændringer i forudsætninger, der måtte opstå undervejs, samtidig med at den holder udviklingen fast i den overordnede vision. I en foranderlig verden er det vigtigt, at udviklingsplanen ikke låser byudviklingen fast i en detaljeret plan, men i stedet skaber muligheder og er fleksibel.

Udviklingsplanen har både en strategisk og en økonomisk dimension, ligesom den indeholder en plan for en etapevis realisering af byudviklingen. Den strategiske dimension handler om, hvilke initiativer der skal gennemføres for at realisere visionen. Den økonomiske dimension handler om at balancere indtægter og udgifter gennem hele projektperioden.

Under udviklingsplanen ligger et niveau af helhedsplaner med fokus på bygninger, boliger, udearealer og infrastruktur. Helhedsplanerne er konkrete for de enkelte boligafdelinger og udfolder udviklingsplanens vision gennem konkrete indsatser. Det er derfor vigtigt, at udviklingsplanen er tilpas rummelig til, at helhedsplanerne kan udvikle sig under skiftende forudsætninger og hastigheder over de kommende år, men at den samtidig udstikker klare strategier, der gør det muligt for helhedsplanerne at opfylde den overordnede vision.

Udviklingsplanens indgreb og projekter skal derfor opfattes som forslag til udviklingsmuligheder, som udfoldes nærmere gennem helheds- og infrastrukturplaner. Ved realisering af projekter i udviklingsplanen kan dette afstedkomme yderligere undersøgelser, lokalplanlægning og lignende.



VISION: DEN GODE OG BLANDEDE BY

Både Skovvejen/Skovparken og Munkebo er dejlige steder, hvor mange beboere trives og har det godt. Det ændrer dog ikke på, at forskning vedrørende udsatte boligområder viser, at mennesker – og særligt børn – præges af deres omgivelser og sociale netværk, og at det derfor har en betydning for børns fremtidsmuligheder, hvor de vokser op. Forskning viser også, at det at bo i et udsat boligområde påvirker den enkeltes livsmuligheder med hensyn til bl.a. uddannelse, indkomst, beskæftigelse o. lign. Samtidig har det at vokse op i et udsat boligområde en negativ effekt ift. skolegang og fremtid på særligt de børn og unge, som er letpåvirkelige over for negative rollemodeller.

Ser man på et boligområdes sociale udfordringer, så er der et 'tipping point', hvor området bliver fastholdt i en negativ spiral, når problemerne når et vist omfang. Forskning peger på, at sociale problemer forstærkes, når de isoleres og koncentrerer i særlige boligområder. Det er derfor vigtigt at reducere koncentrationen af sociale problemer i boligområderne. Det kan for eksempel ske ved at åbne områderne op og fastholde og tiltrække ressourcestærke beboere.

ET SPEJL AF SAMFUNDET

Mennesker – og særligt børn og unge – spejler sig i deres nær-område, og de opbygger fællesskaber i familien, på arbejdspladsen, i fritiden, i skolen og daginstitutionen osv. Det er her, man lærer, hvordan verden ser ud, og møder den kultur og de normer, man skal forholde sig til. Undersøgelser viser, at særligt 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, og at de har en øget risiko for at udvikle antisocial adfærd, ende i kriminalitet o.lign.

POSITIVE NETVÆRK

Det er vigtigt, at der i udsatte bydele er et fokus på at skabe mødesteder som samtidig tilbyder et spejl af samfundet. Forskning viser, at positive netværk og venskaber er en central beskyttelsesfaktor imod negative fællesskaber, idet omgivelserne kan medvirke til at sætte sunde standarder for det enkelte individ. Det interkulturelle netværk er vigtigt for at bryde kulturel marginalisering og facilitere inklusion. Derimod kan et stærk netværk, begrænset til egen etniske eller kulturelle gruppe, være med til at skabe en 'os og dem'-relation og dermed fremme kulturel marginalisering.

DEN BLANDEDE BY

En blandet beboersammensætning er en del af at forebygge og modvirke koncentrationen af udsatte borgere og dermed skabe grundlaget for mere velfungerende boligområder. Danske undersøgelser indenfor området peger på, at særligt børn og unge fra ressourcetsvage familier oplever en positiv effekt ved at vokse op i en bydel med en blandet beboersammensætning. Dette er med til at skabe et fundament for at skabe positive rollemodeller. Strukturelle og fysiske forandringer i udsatte boligområder skaber, i samspil med sociale indsatser, grundlaget for vedvarende positive forandringer – ikke bare på individniveau – men på bydelsniveau.

Målet med strukturelle og fysiske forandringer er at ændre udsatte områder fra at være isolerede og monofunktionelle boligområder til at blive funktionsblandede bydele, der i høj grad hænger sammen med den omkringliggende by. Det er en generel strategi, der underbygges af forskning indenfor området.

De positive sociale effekter retter sig bl.a. imod tilknytning til arbejdsmarkedet, uddannelsesniveau, indkomstniveau,

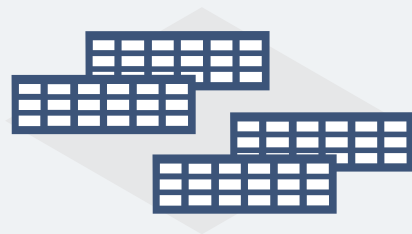
kriminalitet, andel af borgere på overførelsesindkomst, tryghed, tillid og samfundsengagement. Altså de faktorer, der er med til at placere områder som Munkebo og Skovvejen/Skovparken på den hårde ghettoliste. Men de sociale effekter, der påvirkes af ændringer i den fysiske struktur, er også med til at løfte de oprindelige borgeres indtægtsniveau, tryghed, tillid, stolthed og livskvalitet. Ligeledes medfører kombinationen af fysiske og sociale indsatser en imageforbedring af et udsat boligområde, hvilket har stor betydning ift. at tiltrække nye, ressourcestærke målgrupper.

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 bydel, der er blandet på tværs af indkomstskel, reducerer en række negative effekter – i form af negative sociale interaktioner, dårlige rollemodeller, manglende ejerskab og negativ adfærd i området samt stigmatisering af området.

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.

Kilder:

- Bech-Danielsen, C. og Stender, M. (2017).** *Fra ghetto til blandet by*
Langkilde, S., Mikkelsen, C. og Nielsen, H. (2019). *Fra fraflytning til fastholdelse*
Bjørn, N. og Holek, A. (2014). *Evidens for sociale effekter af fysiske indsatser i udsatte områder.*



FRA MONOFUNKTIONELLE BOLIGOMRÅDER

Skovvejen/Skovparken og Munkebo har i mange år ligget som fysisk isolerede boligområder i det nordlige Kolding, omkranset af store omfartsveje. Områderne er kendetegnet ved de ensartede bygninger, de store grønne plæner og parkeringspladser og de manglende sammenhænge til den omkringliggende by. Her kommer man ikke, medmindre man bor her, eller kender nogen, der gør.

TIL BLANDEDE BYDELE

Skovvejen/Skovparken og Munkebo er en del af byen 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 boligområder, er omdannet til en række bykvarterer, der med hver sin karakter og identitet hænger sammen med den omkringliggende by.

MÅLGRUPPER, MARKED OG FLYTTEMØNSTRE

Bydelenes flyttemønstre skal ændres for at skabe en blandet bydel, så flere af de ressourcestærke borgere bliver boende.

Udsatte boligområder er kendetegnet ved et flyttemønster, hvor økonomisk ressourcestærke borgere flytter væk, når de får andre muligheder på boligmarkedet, mens mindre ressourcestærke borgere flytter til. Paradoksalt nok skaber områderne en social mobilitet, hvor de beboere, der kommer i arbejde, flytter. Det betyder, at områderne på strukturelt plan er statiske, mens de på individniveau er foranderlige. For at ændre dette mønster skal de udsatte bydele gøres attraktive for ressourcestærke grupper, som enten flytter væk, eller som i dag helt vælger bydelene fra.

MÅLGRUPPER

For mange borgere vil det være et stort skridt at skulle flytte til et område, som i dag har ry for at være et socialt udsat boligområde eller en 'hård ghetto'. Det skal der ændres på!

I første omgang vil det være hensigtsmæssigt at fokusere på udvalgte målgrupper 'first movers' – som lettest træffer beslutningen om at flytte til et tidligere udsat område. Det handler om at skabe en forandring i området, som gør det attraktivt at blive boende for de ressourcestærke borgere, der i dag flytter fra det udsatte området i jagten efter andre boligtyper, og som samtidig kan medvirke til, at personer med højere uddannelsesniveau, indtægt osv. bosætter sig i området.

Et af midlerne til at fastholde og tiltrække de ønskede målgrupper er at skabe attraktive kvarterer og at tilføre området nye boligtyper, som er målrettede målgruppernes særlige behov og ønsker. Det kan være boligtyper, som ikke nødvendigvis findes på markedet i forvejen, eller som ikke findes i den kvalitet

og pris, der kan tilbydes lige her, og hvor der potentielt er en økonomisk gevinst at hente for gruppen af 'first movers'.

SKAB MULIGHED FOR AT GØRE BOLIGKARRIERE

På det danske boligmarked er det 'at gøre boligkarriere' en styrende mekanisme for mange, og at flytte til en større bolig eller selv eje sin bolig er således forhold, der kan få ressourcestærke familier til at flytte væk fra de almene lejligheder.

Undersøgelser af ressourcestærke familiers flytterationaler viser, at ønsket om at eje hus og have er den mest tungtvejende grund til, at ressourcestærke borgere flytter væk. De fremhæver det gode naboskab og den tryghed, det afstedkommer, som noget at det bedste ved at bo i den almene sektor, og at de som udgangspunkt gerne vil blive i områderne, hvis de havde mulighed for at finde en bolig, der passede deres behov.

Det er vigtigt, at boliguddudet bliver varieret, så det svarer til nutidens mange forskellige boformer. De almene lejligheder skal suppleres med nye boligtyper og boligstørrelser. Transformationerne af områderne skal særligt skabe mulighed for private lejligheder og opførelsen af nye tæt-lave boliger.

PRIVATE INVESTERINGER I UDSATTE BYDELE

Salg af almene familieboliger og byggeretter i de almene boligområder til private investorer og udviklere er et af redskaberne i transformationen af de udsatte områder. Investeringer i udsatte områder opfattes af investorer som risikofyldte, idet områdernes nuværende karakter og usikkerhed omkring den fremtidige udvikling har betydning for lejeniveauet og gendlejningsrisikoen. Omvendt vurderes der at være en interesse, hvis prissætningen afspejler risikoen.

Ejendomsrådgiverne RED vurderer, at der på nuværende tidspunkt er en større efterspørgsel efter lediggjorte bygninger end byggeretter til ejerboliger eller private udlejningsboliger. Dette begrundes med, at det i mange tilfælde vil være mere attraktivt for en udvikler at købe byggeretter andre steder i byen, hvor risikoen er lavere, set i forhold til den pris, der betales for byggeretterne.

Overordnet vurderes der at være en fornuftig investorinteresse for køb af lediggjorte bygninger i Kolding, men efterspørgslen og prissætningen forventes at afhænge af bygningens beliggenhed i boligområderne. I Skovvejen/Skovparken vurderes den sydlige rand at være mest attraktiv, mens Munkebo har en størrelse, der gør, at alle dele vurderes at være omsættelige. Det centrale i denne sammenhæng er den enkelte bygnings tilknytning til naboområder og dermed de potentielle lejeres opfattelse af områdets og boligens attraktivitet.

Investorenes primære bekymring ift. investering i ejendomme i udsatte områder er den langsigtede udvikling. Det har derfor stor betydning for afsætningen af boligerne, at der er sikkerhed for, at området ændrer karakter bl.a. via øget tilgængelighed til områderne og tilførsel af nye funktioner og aktiviteter. Omdannelsen af Skovvejen/Skovparken bør således omfatte en forbedret adgang til området således, at hovedparten af boligerne kan tilgås fra kanterne, men også at der er forbedrede muligheder for at bevæge sig på tværs af området. Etablering af nye funktioner kan ligeledes være med til at øge attraktiviteten og trygheden i området, hvilket vurderes at have en langsigtet positiv effekt på udlejningsmulighederne og dermed de langsigtede udviklingsmuligheder for nybyggeri.

ALMENE BOLIGER I KOLDING

I Kolding ligger flere almene boligafdelinger inden for en 500 meters radius og inden for det samme skoledistrikt. Det er derfor væsentligt at se omdannelsen af et udsat boligområde i en større sammenhæng, når der tales om genhusning, så problemer ikke blot eksporteres til andre, allerede udsatte, områder, eller at der skabes helt nye.

VANSENSEFFEKTEN

Ifølge en undersøgelse fra Statens Byggeforskningsinstitut fører udflytning af beboere fra udsatte boligområder ofte til, at beboerne genkoncentreres i andre boligområder, som både geografisk, og i forhold til socioøkonomisk og etnisk sammensætning, ligner dem, de er fraflyttet. Denne dynamik kaldes "vandsengseffekten".

Vandsengseffekten er vigtig at have in mente, idet genkoncentrationen af beboere fra udsatte boligområder kan påvirke beboersammensætningen i nye boligområder, så der er risiko for, at disse optages på listen over udsatte boligområder (jf. ghettokriterierne). Det er derfor vigtigt, at der er en overordnet genhusningsstrategi, som sikrer, at genhusning ikke resulterer i, at udfordringerne eksporteres til andre dele af byen.



Omdannelsen til en blandet bydel med varierede boligtyper skal være med til at fastholde og tiltrække ressourcerstærke beboere. Beboere der ellers ville have søgt andre steder hen for at få opfyldt deres boligdrømme

STRATEGI: ÅBN OP OG SKAB SAMMENHÆNG

UDFORDRINGEN

En fysisk omdannelse er ikke et mål i sig selv, men en afgørende del af en helhedsorienteret transformation af de udsatte bydele. Fysisk transformation skaber ikke i sig selv social forandring, men er en del af forudsætningen for vedvarende sociale forandringer. Målet med den fysiske del af strategien er at skabe et nyt fundament for, at Munkebo og Skovvejen/Skovparken kan udvikles fra at være lukkede og isolerede boligområder til at blive attraktive og spændende bykvarterer i Kolding. Bykvarter, der hænger sammen med resten af den by, der ligger lige omkring.

Munkebo samt Skovparken/Skovvejen, er begge store områder med mange ensartede boligblokke omkranset af større trafikårer, uden muligheder for gennemkørsel. Det virker til, at de to boligområder ligger som hver sin 'ø' afskåret fra den omkringliggende by.

Det er tankevækkende, at særligt Skovparken/Skovvejen er næsten lige så stort som Koldings gamle bykerne – men kun med 3 indgange. En i øst, en i vest og en i syd.

Gældende for både Munkebo og Skovparken/Skovvejen er, at ankomsten til boligerne sker ad et blindt vejsystem, et 'antennesystem', med en enkelt tilkobling til de store omfartsveje. Begge områder ligger ligeledes placeret mellem større funktionelt opdeltede områder - hvor der er industri- og erhvervsområder til den ene side, parcelhusområder på den anden, almene boligområder på den tredje, derefter uddannelsesinstitutioner på den fjerde osv. Skalaen i bystrukturen gør det vanskeligt som besøgende at læse stedet og som beboer at opleve et ejerskab.

Udfordringen er selvforstærkende - når et område først er kommet ind i en negativ spiral, så kan afgrænsningen være med til at forstærke isolationen og forværre stigmatisering, så det bliver et område, som udefrakommende undgår og har negative antagelser om. Det kræver altså en væsentlig forandring i det eksisterende for at få skabt en ændring i omgivelsernes opfattelse af boligområdet.

STRATEGIEN

Strategien er med til at skabe oplevelsen af en bydel og gøre det logisk og interessant at færdes i området, uanset om man bor der eller ej. Med et gennemgående netværk af veje og stier, en afskaffelse af 'ingenmandsland' og et opgør med monofunktionaliteten bringes bylivet ind i området, og det flettes sammen med den øvrige by.

Målet med strategien er at nedbryde de store områder i mindre enheder, hvilket er med til at skabe en oplevelse af kvarterer og nabolag i et boligområde, der i dag bliver set som ét stort område. Nye veje og et mere fintmasket netværk af veje og forbindelser er det middel, der bruges til at dele områderne op i mindre enheder.

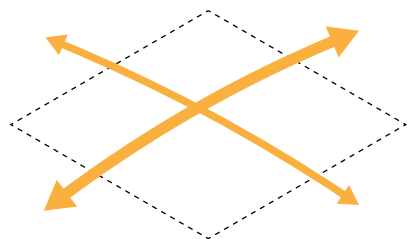
VÆRKTØJSKASSEN

I SBI-publikationen 'Fra ghetto til blandet by' er der udarbejdet en værktøjskasse med indsatser til at forbedre forholdene i udsatte boligområder. Strategierne i udviklingsplanen bygger ovenpå de erfaringer, der er samlet i publikationen

- Bearbejdning af diffuse randzoner
- Trafikale bindeled
- Blandede funktioner
- Attraktioner
- Blandede boligtyper og ejerformer
- Bygningsrenovering og arkitektonisk opgradering
- Nedrivning
- Bearbejdning af kantzoner
- Omdannelse af uderum
- Imagepleje
- Rum for nye fællesskaber
- Kobling af fysiske og sociale indsatser

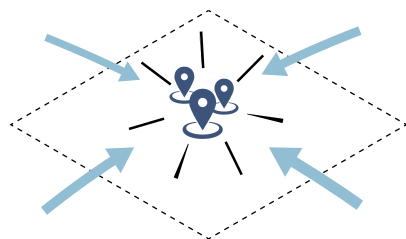
Bech-Danielsen, C. og Stender, M. (2017), Fra ghetto til blandet by. Gads forlag

STRATEGI: FRA MONOFUNKTIONELT BOLIGOMRÅDE TIL BYDEL I BYEN



ÅBNE OP

Der etableres et nyt netværk af veje og stier, der binder boligområderne sammen med den omkringliggende by, og som gør det muligt at færdes igennem boligområderne. Der skabes indre sammenhæng og større tilgængelighed med et logisk og let aflæseligt netværk af veje og stier, der har sammenhæng til de omkringliggende veje.



SKABE DESTINATIONER OG FORANDRING DER HVOR FOLK FÆRDES

Nye destinationer giver borgere og besøgende fra resten af byen en anledning til at komme i områderne. Nye destinationer og funktioner skaber dermed grundlag for social udveksling mellem beboere fra forskellige bydele. Målet er at skabe mere liv og tryghed ved at gøre boligområdet til en del af hverdagslivet i Kolding og skabe 'juveler', som er med til at gøre områderne kendt for noget andet end at være et udsat boligområde.



SKAB KVARTERER MED FORSKELLIGHED OG IDENTITET

Det nye netværk af veje deler de store områder op i mindre kvarterer, der udvikles med hver sin identitet, og hvor de mindre naboskaber skaber rammen om det gode hverdagsliv. Arkitektonisk kvalitet er et redskab til at skabe forskellighed og variation og til at skabe både ejerskab og stolthed. Derfor er det vigtigt at evt. renovering af bygninger gennemføres på en måde, der varierer mellem de enkelte kvarterer.



SKABE FLERE MULIGHEDER FOR AT BO OG EJE

Det nye netværk skaber nye byudviklingsmuligheder, hvor fortætning, omdannelse, sammenlægning og renovering af eksisterende bygninger sammen med frasalg og flere ejerformer skaber nye attraktive bosætningsmuligheder, der kan være med at fastholde ressourcestærke beboere og tiltrække nye ressourcestærke indbyggere til bydelen.



Standpunkt for visualisering



Ovenfor: Munkebo i dag

Modstående side: Munkebo i 2030





MUNKEBO

MUNKEBO I DAG

FAKTUEL BESKRIVELSE

Boligområdet Munkebo, afdeling 101-0 ved Alfabo (tidligere Lejerbo Kolding) er beliggende i den nordlige del af Kolding, op til Vejlevej mod øst og Gl. Esbjergvej mod nord. Her er afdelingen placeret i den vestlige side af skoledistriktet og grænser op til Munkevængets skole.

Mod nord, på modsatte side af Gl. Esbjergvej, ligger et industriområde med let industri. Mod øst, på modsatte side af Vejlevej, ligger der flere boligkvarterer, med både almene og private boliger. Vest og syd for afdelingen støder afdelingen op til boligkvarterer med både rækkehuse og villaer, og med en kombination af almene og private boliger.

Afdelingen består af 4 matrikler: matrikel 24f, 24e, 26a og 18i. Dog er matrikel 18i jf. bekendtgørelsen ikke en del af Munkebo i denne sammenhæng og indgår derfor ikke i den videre beskrivelse (Bekendtgørelse om afgrænsning af boligområder efter § 61 a, stk. 3, i lov om almene boliger m.v. - BEK 1365).

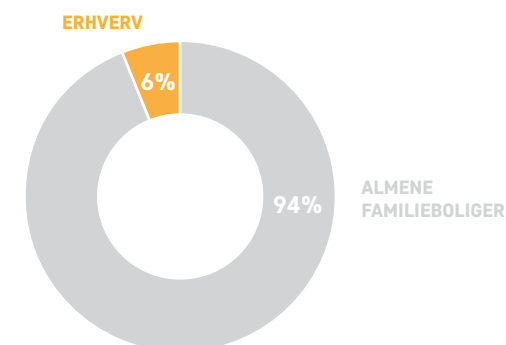
Matrikel 18i, der omfatter Pinjevej 3-11, var frem til 2012 en selvstændig afdeling 165-1, men blev lagt ind under Munkebo, afdeling 101-1. Den daværende afdeling 165-01 blev renoveret

under samme helhedsplan, som afdeling 101-1 blev i 2008.

Afdelingen er opført fra 1968 – 1972. Afdelingen ekskl. Pinjevej består af 22 bygninger i 2, 3 og 4 etager. Boligerne indeholder mellem 2 og 4 værelser.

BYMÆSSIG SAMMENHÆNG

Med en placering i det nordvestlige Kolding, ligger Munkebo i et område med god infrastruktur opkobling til E45 med ca. 2 km langs Vejlevej og Ny Esbjergvej. Der er gode indkøbsmuligheder med flere dagligvarebutikker inden for en radius af 100 m. Der er god adgang til uddannelse og institutioner i området, som rummer en daginstitution og Munkevængets Skole, som ligger side om side med Munkebo på den anden side af et levende hegn. Der er flere uddannelsesinstitutioner i denne del af byen, bl.a. Kolding Gymnasium, Hansenberg og AMU Syd, som ligger på den anden side af Vejlevej. Boligområdet er serviceret af en busrute, der i dag kører gennem et hjørne af boligområdet langs Palme Allé. Der er gode vej- og stiforbindelser fra Munkebo til både Koldings bymidte og til Kolding Storcenter i den nordlige del af byen. Ligeledes er der kun få hundrede meter til en grøn kile, der fører til Harteværket og Kolding Å.



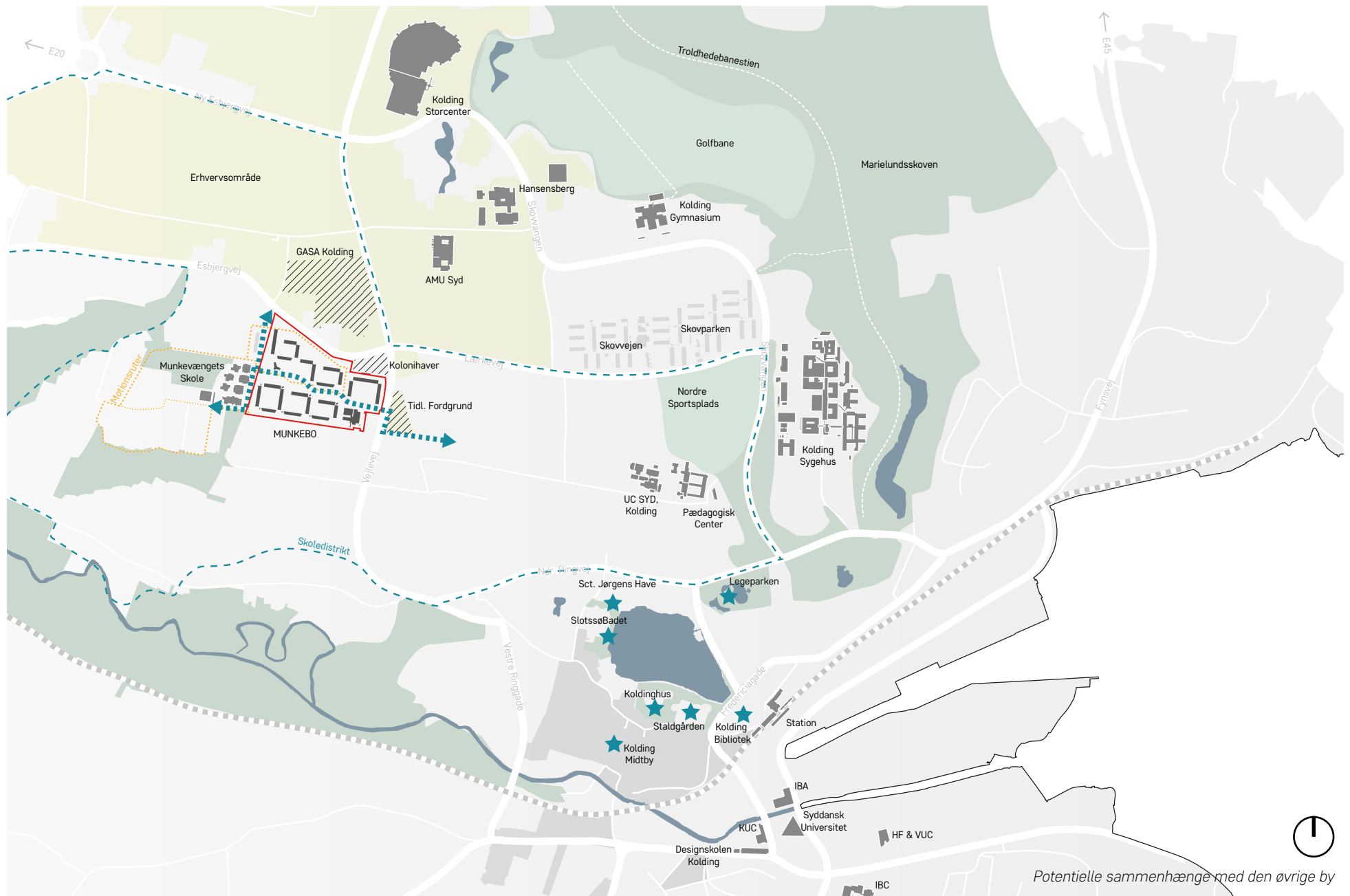
STATUS 2019

| | Antal | % |
|-------------------------|---------------------------|----|
| ■ Almene familieboliger | 561 | 94 |
| ■ Erhverv* | 35 (2.636m ²) | 6 |
| Antal boliger i alt | 596 | |

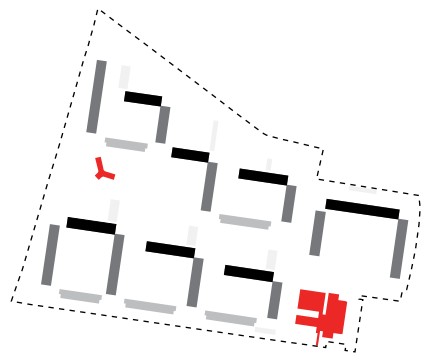
** 75m²=1 bolig

FORDELING AF BOLIGTYPER OG ERHVERV I 2019

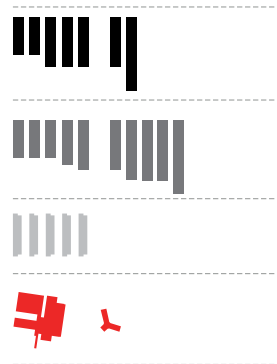
Diagrammet viser en fordeling af hhv. almene familieboliger og erhverv, hvor almene familieboliger udgør en dominerende andel af boligområdet.



Potentielle sammenhænge med den øvrige by



Bebyggelsesstruktur i Munkebo



7 stk. 4-etagers bygninger

10 stk. 3-etagers bygninger

5 stk. 2-etagers bygninger

Butikcenter, daginstitution, fælleshus



Matrikelinddeling og afgrænsning
Matr. 18i indgår ikke i afgrænsning (jf. s. 14)

BEBYGGELSESSTRUKTUR

Munkebo består af etagebyggeri i varierende højde arrangeret omkring seks gårdrum. Hvert gårdrum afgrænses mod nord af en 4-etagers bygning, mod øst og vest af 3-etagers bygninger, og mod syd af en svalegangsbygning i 2 etager. Det store gårdrum nærmest Vejlevej, også kaldet 'hesteskoen', er dog ikke bebygget mod syd, men åbner sig i stedet op mod det lokale handelsområde.

Centralt i området ligger "Den Grønne Gren" - et aktivitetshus fra 2010. Omkring huset findes forskellige udendørsaktiviteter for børn og unge. Her iblandt en multibane (basketball og fodbold), en hoppepude og en Tarzan-bane omkranset af en cykelbane for områdets mindste beboere.

Derudover har afdelingen et motionscenter og en lokal genbrugsbutik, der begge er drevet af beboere i afdelingen.

Motionscenteret og genbrugsbutikken er placeret i kælderen under Cypressvej 36.

I det sydøstlige hjørne af boligområdet ligger et erhvervsbyggeri, som sammen med det lokale supermarked LIVA og to andre erhvervsbygninger danner et lokalt handelsområde med blandt andet apotek, bager, kiosk, en pub, to frisører, pizzeria, biludlejning, bank, tankstation og en fagforening. Erhvervsbyggeriet indeholder også en daginstitution (vuggestue + børnehave), en festsal med plads til 180 personer samt 7 boliger.

BOLIGFORHOLD

På de enkelte gårdrums sydlige side ligger i alt fem 2-etagers bygninger med sammenlagt 92 stk. 2-værelses boliger. Boligerne i stueetagen har direkte adgang fra terræn og udgang til egen have, mens boligerne på 1. sal har adgang via svalegang.

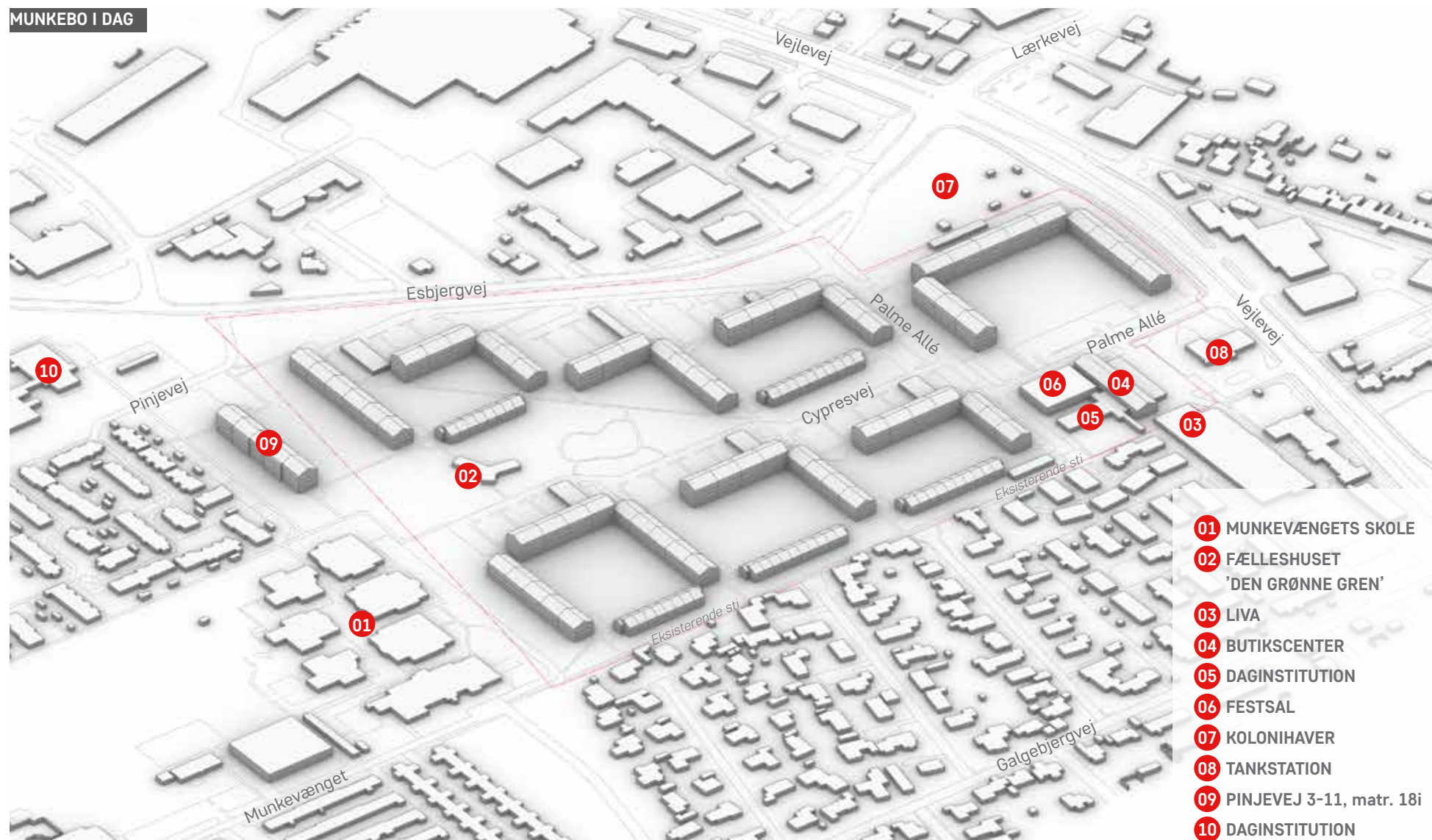
Gårdrummene er flankeret af 3-etagers bygninger mod øst og vest samt 4-etagers bygninger mod nord. Samlet er det 14 bygninger med i alt 374 boliger, fordelt på 3- og 4-værelses boliger. Adgangen sker via trappeopgange.

Langs Vejlevej ligger en åben karré af to 3- og en 4-etagers bygning med i alt 88 boliger. Karréen kaldes 'Hesteskoen', og rummer overvejende 3- og 4-værelses boliger på 96 – 109 m².

Alle boliger, på nær seks mindre boliger, har altaner med fleksible vinduespartier, der kan aflukkes.

På 1. salen af afdelingens erhvervskompleks ligger 7 boliger med 2- til 3-værelses lejligheder. Boligerne har adgang via svalegang.

MUNKEBO I DAG



- 01 MUNKEVÆNGETS SKOLE
- 02 FÆLLESHUSET 'DEN GRØNNE GREN'
- 03 LIVA
- 04 BUTIKSCENTER
- 05 DAGINSTITUTION
- 06 FESTSAL
- 07 KOLONIAVER
- 08 TANKSTATION
- 09 PINJEVEJ 3-11, matr. 18i
- 10 DAGINSTITUTION



CYPRESVEJ



STØRRE PARKERINGSAREALER LANGS FACADER



GARAGER MELLEM BYGNINGER OG VEJ



GÅDRUM NORD FOR CYPRESVEJ



OPHOLDSAREALER I GÅDRUM



STI HENOVER DET CENTRALE OMRÅDE



FÆLLESHUSET 'DEN GRØNNE GREN' OG DET CENTRALE FÆLLES OPHOLDSAREAL



GÅRDRUM SYD FOR CYPRESVEJ



GAVL MOD DET CENTRALE OMRÅDE

VISION

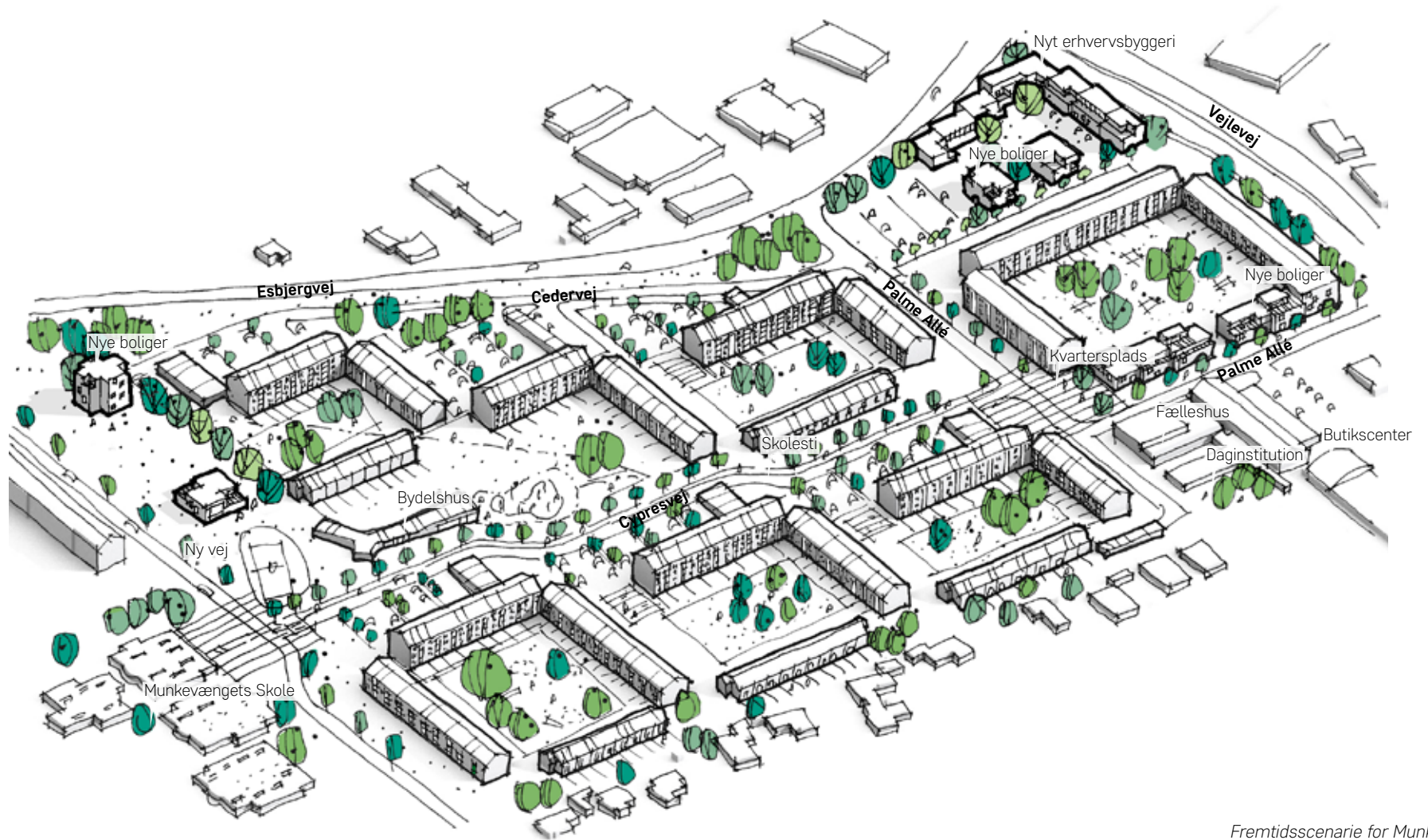
MUNKEBO SKAL VÆRE EN ATTRAKTIV OG BLANDET BYDEL MED EN ALSIDIG BEBOERSAMMENSÆTNING – OGSÅ PÅ LANG SIGT. MUNKEBO SKAL VÆRE EN BYDEL, DER TILBYDER FORSKELLIGE MÅDER AT BO PÅ, ET KVALITETSRIGT OG TRYGT NÆRMILJØ, ET RIGT BYLIV, INDBYDENDE UDERUM OG ARKITEKTONISK KVALITET. MUNKEBO SKAL INDBYDE TIL MØDER MELLE Mennesker fra forskellige sociale og kulturelle lag, og være en aktiv del af Koldings hverdagsliv.

Udviklingsplanen beskriver en forandring frem mod 2030, men perspektivet for Munkebos udvikling er længere. Det er kun et delmål at nedbringe andelen af almene boliger i området. Det mere langsigtede mål handler om at sikre, at en ny og attraktiv bydel vokser frem i det nordlige Kolding. Munkebo skal være et sted, hvor man uden betænkning har lyst til at bosætte sig og blive boende i mange år.

For at nå det mål er det afgørende at kunne fastholde de ressourcestærke beboere i området og få nye til at flytte til. Omverdenens billede af Munkebo som et ensartet alment boligområde skal ændres. Området skal ikke længere være en isoleret ø afskåret af omfartsveje, men en sammenhængende del af den omkringliggende by.

Styrkede forbindelser og destinationer skal åbne boligområdet op og sikre, at flere borgere får et direkte kendskab til området og anledning til selv at opleve det. Nye boligtyper og ejerformer gør det muligt at undgå, at beboere, der er glade for området, skal søge væk, hvis de ønsker at udskifte den almene bolig med en ejerlejlighed eller et rækkehus.

I 2030 består Munkebo af flere mindre kvarterer med hver deres karakter og udtryk. Nye private boliger blander sig med renoverede og transformerede bygninger, der tilbyder anderledes attraktive almene boliger. I de nye gaderum og gårdhaver mødes beboerne på tværs af ejerformer i et sikkert og trygt nærmiljø med det gode naboskab i centrum.



Fremtidsscenarie for Munkebo

UDVIKLINGSSTRATEGI

Målet med omdannelsen af Munkebo er at binde boligområdet bedre sammen med den omkringliggende by, og skabe nye muligheder og rammer for at bo i bydelen.

Grænserne - såvel de fysiske som mentale - mellem Munkebo og resten af byen skal ophæves, så området i endnu højere grad opleves som en sammenhængende del af den øvrige by, og som et så attraktivt sted at bo, at områdets resourcestærke beboere bliver boende, og nye flytter til.

Strategien for omdannelsen af Munkebo består af 4 sammenhængende udviklingstrin, som tilsammen danner grundlaget for udviklingen af en attraktiv og blandet bydel. De 4 udviklingstrin er:

1. En **opgradering af hovedgaden** og et **nyt vejgennembrud**, der styrker forbindelsen gennem området til:
2. Kvarterets **destinationer** - skolen og et opgraderet bydelshus, der tiltrækker både beboere indefra og besøgende udefra, som får øjnene op for:
3. Områdets varierede **kvarterer og fællesskaber**, der får forskellige identiteter, og som *medvirker til at stimulere investeringslysten* ift.:
4. nye **boligtyper og ejerformer**, som *fastholder resourcestærke beboere og trækker nye resourcestærke beboere til*.



0. I DAG

Munkebo er i dag et boligområde, som man ikke færdes igennem, medmindre man bor der. De to indkørsler til området fra hhv. Gl. Esbjergvej i nord og Vejlevej i øst er forbundet med hinanden, men inde i området ender de blindt i store parkeringsarealer. De bløde trafikanter ledes syd om området ad en gang- og cykelsti. Munkebo og Munkevængets Skole vender ryggen mod hinanden med et klart skel og kun en smal passage for gående



1. NYE FORBINDELSER

Munkebo kobles fysisk sammen med Munkevængets Skole og den øvrige by ved dels at anlægge et nyt vejforløb fra skolen til Gl. Esbjergvej i nord, dels med en opgradering af den gennemgående Cypressvej med en ny grøn gang- og cykelforbindelse, der fungerer som sikker skolevej gennem området.



2. NYE DESTINATIONER

I det centrale område, orienteret mod den nye hovedgade, opgraderes det eksisterende fælleshus til et større bydelshus. Bydelshuset og skolen udgør tilsammen to stærke destinationer, der med den opgraderede vejforbindelse medvirker til at trække folk udefra til og gennem området. Ved at skabe et samarbejde mellem Munkebo og skolen om underommene, skabes endnu en stærk attraktion, der styrker sammenhængskraften i området..



3. FÆLLESSKABER OG BYKVARTERER

Munkebo rummer allerede konturerne af en tydelig karréstruktur. De lokale fællesskaber omkring de enkelte gårdrum skal gennem udviklingen styrkes med fokus på forskellighed og identitet.



4. NYE BOLIGTYPER OG EJERFORMER

Et varieret boligudbud skal sætte rammerne for en blandet beboersammensætning og muligheden for at gøre boligkarriere inden for området. Nye boligtyper og attraktive byfunktioner skal tiltrække og fastholde ressourcerstærke beboere.

1_NYE FORBINDELSER

Første skridt er at styrke sammenhængen mellem Munkevængets Skole og Munkebo, der i dag ligger ryg mod ryd med kun en smal passage for gående imellem sig. Den fysiske sammenkobling mellem Munkevængets Skole og Munkebo forbedres bl.a. gennem en bedre afvikling af trafikken til og fra Munkevængets Skole, hvor forbindelsen langs Cypressvej gennem Munkebo fremmes som den primære skolevej.

Munkevængets Skole betjenes i dag via en blind vej fra skolens østlige side. Ved anlæggelse af nyt vejforløb fra skolen mod nord til Gl. Esbjergvej, forbindes skolen med Munkebo. Dette vil samtidig åbne muligheden for at få bybussen til at betjene hele Munkebo og boligområderne vest for området ved en eventuel mindre omlægning af en busrute. Den infrastrukturelle sammenkobling gør det samtidig muligt for skolen og Munkebo i højere grad at udnytte hinandens udendørsaktiviteter.

Cypressvej, som i dag er adgangsvejen til boligerne, foreslås mellem Palme Allé og det nye krydsningspunkt ved Munkevængets skole at blive opgraderet med en ny bred gang- og cykelsti til at lede cyklende og gående skolebørn sikkert mod skolen. Tæt knyttet op på både bydelshus og udendørs funktioner vil forbindelsen fungere som en grøn kile, der styrker sammenhængskraften øst-vest i området og rækker ud til den omkringliggende by.

Cykelstien, som i dag løber lige syd for Munkebo, foreslås omlagt, så cyklisterne fremover ledes ind gennem Munkebo. Dermed ledes cyklister fra den østlige del af skoledistriktet på sikker vis over Vejlevej mod skolen via den nye gang- og cykelforbindelse. Formålet med omlægningen handler blandt andet om at få mere bevægelse gennem området – vel at mærke i form af bløde trafikkanter – ligesom der kan undgås uhensigtsmæssige krydsninger mellem cyklende og gående skoleelever og bilister ved skolens sydøstlige hjørne.



VEJNET

- Ny vejforbindelse
- Ny Gang-/cykelforbindelse
- Ny Busforbindelse
- Nye stiforbindelser
- Ny sikker krydsning for bløde trafikkanter



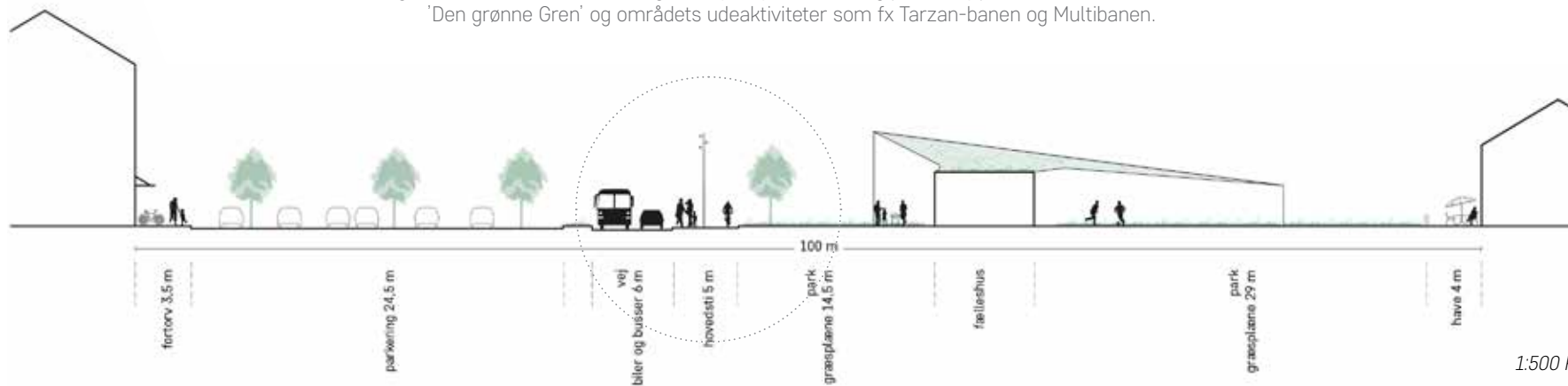
FÆLLESSTI, CBS CAMPUS (MARIANNE LEVINSSEN LANDSKAB)
Eksempel på bred, grøn fællessti



SORGENFRIVANG II (GHB ARKITEKTER)
Eksempel på grøn parkering

HOVEDGADE

Munkebo skal være en naturlig og oplagt del af byen at færdes i. Her skal styrkede stiftorbindelser og aktive uderum medvirke til, at boligområdet åbnes op for den omkringliggende by. Cypressvej skal, som områdets hovedgade, også fungere som en tryk skolerute til og fra Munkevængets Skole. Det betyder bl.a., at det nuværende vejtracé opgraderes med en bred fælles sti for de bløde trafikanter langs vejens nordlige side. Her vil man som fodgænger eller cyklist bevæge sig langs Munkebos centrale, grønne areal, der strækker sig fra Vejlevej til skolen, og på sin vej passere Munkebos fælleshus 'Den grønne Gren' og områdets udeaktiviteter som fx Tarzan-banen og Multibanen.



1:500 Principsnit

2_DESTINATIONER

Målet med at etablere særlige attraktioner i området er at binde Munkebo bedre sammen med omgivelserne og tiltrække nye beboere og besøgende til bydelen. Destinationerne skal være så attraktive, at de kan tiltrække besøgende fra hele byen.

Det store, centrale opholdsareal i Munkebo har potentiale til at skabe nye destinationer og forbindelser, der griber fat i den omkringliggende by. Med et fokus på at højne området som destination, vil arealet i fremtiden rumme såvel afdelingens beboere som besøgende fra den omkringliggende by.



Det centrale område strækker sig som en landskabelig kile fra Vejlevej til Munkevængets Skole. Området videreudvikles som en bypark og åben skolegård, hvor skolen og Munkebo kan være fælles om attraktive udearealer. Her kan fx Munkebos multibane indgå som aktivitet i undervisningen og frikvartererne, og motionsruter om skolen og gennem Munkebo kan bruges af beboere og elever. Skoleruten gennem Munkebo vil udgøre et iøjnefaldende forløb med plads til såvel fysiske udfoldelser som nicher til ophold.

Som åbningstræk udbygges og opgraderes 'Den Grønne Gren' - Munkebos aktivitetshus - til et bydelshus, som skal betjene hele byområdet fremover. Herved skabes en platform for møder med beboere fra den omkringliggende by. Bydelshuset rummer muligheder for møder og fællesskaber mellem mennesker med forskellige sociale og kulturelle baggrunde.

Nord og øst for Munkebo er potentielle udviklingsområder, som på længere sigt kan udvikles med andre byfunktioner og aktiviteter fx kontorbyggeri og boliger. Byudviklingen kan understøtte byområdet som helhed - med nye boliger i tilstødende områder, vil Munkebo kunne få en mere central placering i et fremtidigt boligområde i Kolding nord, og derved øges befolkningsgrundlaget for det nye bydelshus. Nye beboere kunne oplagt opbygge deres lokale netværk via bydelshuset.



DESTINATIONER

-  Forstærkede destinationer
-  Potentielle udviklingsområder



GENTOFTE SPORTSHAL (VANDKUNSTEN)
Eksempel på opholdsniche og et aktivt landskab - inde og ude



LØVVANGEN, NØRRESUNDBY (KAAI)
Eksempel på et kvartershus med aktive udearealer i et udsat boligområde



VIRRING SKOLE (TRANSFORM)
Eksempel på en løbebane trukket helt op til skolens indgang og gennem bygningen



FURUSET VERDENSPARK, OSLO (KRAGH OG BERGLUND)
Eksempel på et markant stifortøb som aktivitetslinje gennem et parkområde



FURUSET VERDENSPARK, OSLO (KRAGH OG BERGLUND)
Eksempel på, hvordan et markant og aktivt byrum kan tiltrække børn og unge



VANLØSE SKOLE OG HYLTEBJERG SKOLE (1:1 LANDSKAB)
Eksempel på en åben skolegård

3_FÆLLESSKABER OG BYKVARTERER

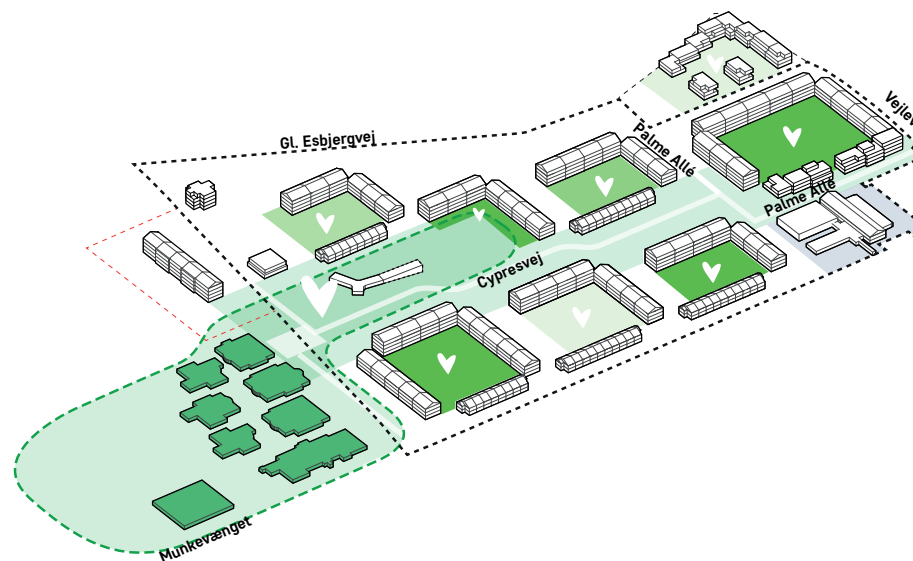
Et fokus på fællesskaber og bykvarterer skal styrke oplevelsen af tryghed og tillid mellem beboerne. Der etableres forskellige rum, der kan fremme fællesskaber og engagement i Munkebos udvikling, samt styrke beboernes tilknytning til området.

Fornemmelsen af forskellige identiteter og bykvarterer i Munkebo kan fremmes ved at etablere rammer for fællesskaber. De store uderum opdeles i mindre enheder og danner derved rum for de små fællesskaber målrettet afgrænsede brugergrupper som for eksempel bydelens seniorer, små børn m.fl.

I udviklingsprocessen kan beboernes idéer og input til udformningen af bygninger og uderum være med til at skabe variation og identitet i området.

Det nye bydelshus får en samlende funktion - ikke bare for Munkebo, men også for boligområderne omkring, og vil dermed medvirke til at åbne området op for den omkringliggende by.

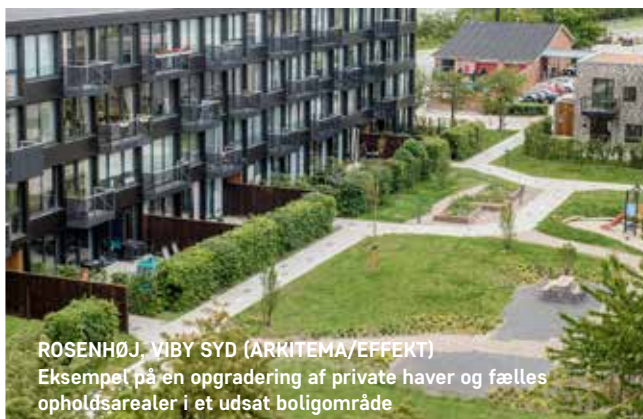
Kolonihaverne på grunden mod krydset Esbjergvej/Vejlevej dyrkes i dag af beboerne i Munkebo. Ved en fremtidig udbygning af grunden flyttes fællesskabet omkring kolonihaverne til de enkelte gårdrum, hvor mindre urbane haver vil danne rammerne om det lokale naboskab.



FÆLLESSKABER OG BYKVARTERER



NORDRE FÆLLEDKVARTERET (ARKITEMA/EFFEKT)
Eksempel på arkitektur omkring et grønt gårdrum



ROSENHØJ, VIBY SYD (ARKITEMA/EFFEKT)
Eksempel på en opgradering af private haver og fælles opholdsarealer i et udsat boligområde



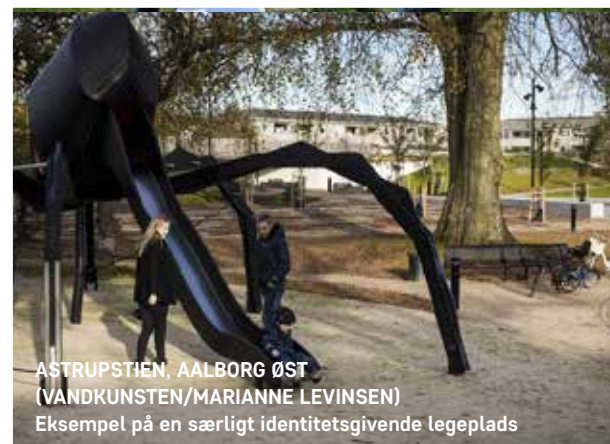
BO01, MALMØ (RENZO PIANO/CHRISTOPH KOHLBECKER)
Eksempel på et 'broget' og landskabeligt nabolag



BYHUSENE ISLANDS BRYGGE, KØBENHAVN (VANDKUNSTEN)
Eksempel på urbane sivegader, der skaber rammerne for et godt nabolag, hvor nabolagets børn kan lege i gaderne



TRUDES LUND BOFÆLLESSKAB (VANDKUNSTEN)
Eksempel på et gårdumsfællesskab



ASTRUPSTIEN, AALBORG ØST (VANDKUNSTEN/MARIANNE LEVINSEN)
Eksempel på en særligt identitetgivende legeplads

4_NYE BOLIGTYPER OG EJERFORMER

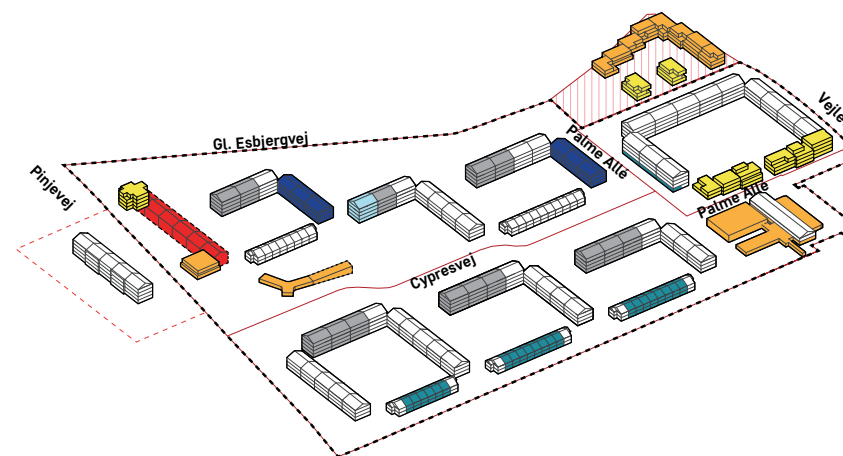
Fra at være et boligområde med overvejende én vare på hylden – almene boliger i varierende størrelse – skal der i 2030 være mange forskellige måder at bo og eje. Derfor er der benyttet en række forskellige virkemidler til at nedbringe antallet af almene familieboliger.

I dag er der ingen ungdomsboliger i afdelingen. Derfor foreslås det at ommærke 50 mindre boliger under 55 m² til ungdomsboliger. I Kolding Nord ligger flere erhvervsuddannelser og virksomheder med lærepladser. Derfor kan der være et behov for ungdomsboliger for unge, der gerne vil flytte hjemmefra, men stadig være tæt på deres familie

Afdelingen har i dag ingen boliger med elevator. Boliger på 3. og især 4. sal er svære at udleje, og for at opnå elevatorbetjente boliger i området, ændres familieboliger til ældreboliger i én 4-etages opgang. Her er to familieboliger ombygget til tre ældreboliger pr. etage.

Enkelte bygninger foreslås frasolgt, og her afsøges mulighederne for et "byt-til-nyt"-princip. Princippet går ud på, at Kolding Kommune ved udbud af jord til etablering af private udlejningsboliger i andre områder i Kolding, vælger at betinge, at grundkøber køber bygninger i Munkebo, og at Alfabo får lov til at opføre tilsvarende antal boliger i den nye udstykning. Intentionen er at opnå to boligområder med blandede boligformer/ejerformer. Grunden til dette er, at der er større sandsynlighed for, at bygninger kan sælges direkte som del i en samlet, større handel.

Private ejerformer indføres med nybyggeri, så man som beboer i området har mulighed for at tage et skridt videre på boligstigen uden at behøve at søge væk fra Munkebo. Langs Palme



SIGNATUR

- Salg
- Ældreboliger
- Ungdomsboliger
- Fortætning
- Nedrivning
- Erhverv
- Tilgængelighedsboliger
- Udvidelse af områdeafgrænsning

Allé foreslås et nyt etagebyggeri, der lukker 'hestesko'-karréen og danner rammen om en bygade. Med sin placering på kanten af området er bebyggelsen samtidig med til at signalere, at Munkebo er under omdannelse. En tilsvarende signalværdi vil et punkthus i områdets nordvestlige hjørne have. Denne placering understøttes desuden af det nye vejgennembrud.

Nedrivning er ikke i udgangspunktet et ønskeligt virkemiddel, da bygningerne er nyrenoverede og i god stand. Dog foreslås områdets nordvestligste lange bygning nedrevet for at skabe plads til nybyggeri af både privat bolig- og erhvervsbyggeri, sidstnævnte for yderligere at understøtte miljøet omkring bydelshuset.

Boliger med gode tilgængelighedsforhold er en efterspurgt

boligtype, der vil være med til at sikre, at afdelingen er attraktiv på lang sigt – også for ressourcestærke beboere. Derfor er tilgængelighedsrenoverede boliger fremhævet som et virkemiddel, selvom de teknisk set regnes for familieboliger og derfor ikke indgår i beregningen for nedbringelse.

Nyt erhvervsbyggeri foreslås, under forudsætning af en udvidelse af områdeafgrænsningen, ved en udbygning af den kommunalt ejede kolonihavegrund mod krydset Gl. Esbjergvej/Vejlevej. Her vil byggeriet tjene dels som støjafskærmning for nyt boligbyggeri indadtil på grunden, dels som signalværdi om forandring udadtil. Erhvervsbyggeriet nær Pinjevej skal styrke sammenhængskraften omkring det nye bydelshus med fokus på iværksætter, design, cirkulær økonomi og jobskabelse for bydelens beboere.



ABODE, GREAT KNEIGHTON, CAMBRIDGE
(PROTECTOR & MATTHEWS ARCHITECTS)
Eksempel på forskellige tagformer og materialer



ABODE, GREAT KNEIGHTON, CAMBRIDGE
(PROTECTOR & MATTHEWS ARCHITECTS)
Eksempel på detaljer og variation i facadebeklædning



KLØVERBLADSGADE, VÅLBY (ONV/JAJA ARCHITECTS)
Eksempel på etageblok med vertikal inddeling af facade



ROSENHØJ, VIBY SYD (ARKITEMA/EFFEKT)
Eksempel på transformerede boligblokke og tæt-lav infill



ARENAKVARTERET, ØRESTADEN (ONV)
Eksempel på opbrudte facader og arkitektonisk detaljering.

MUNKEBO 2030

I 2030 er Munkebo en attraktiv bydel, der er tæt sammenbundet med resten af Koldings nordlige del.

Munkevængets Skole fungerer som områdets primære destination, og skoletrafikken fra distriktets østlige dele løber gennem hjertet af området. Med en sikker krydsning af Vejlevej og en bred og sikker gang-/cykelsti gennem området, er der nu etableret en tryk skolevej gennem Munkebos grønne områder.

Her har uderummene gennemgået en yderligere opgradering, der indgår som en del af skolens uderum, og den øgede brug både i og uden for skoletiden skaber liv i området. Her fungerer også det udvidede bydelshus som et samlingspunkt, hvor beboere i Munkebo og beboere fra den omkringliggende by kan mødes på tværs af social og kulturel baggrund. Med bussens rute, der nu føres gennem området, åbnes flere menneskers øjne for, at Munkebo er et grønt og godt sted at leve med mange kvaliteter.

Ved indkørslen fra Vejlevej er et nyt privat byggeri skudt op som et tydeligt signal til resten af byen om, at en forandring har fundet sted. Byggeriet skaber både en facade til en bygade mod centret og lukker den nuværende 'hestesko'-karré samt danner en mindre lokal pladssdannelse lige vest for bebyggelsen.

På de nuværende kolonihavearealer mod krydset Gl. Esbjergvej/ Vejlevej danner et nyt kontorbyggeri et nyt ansigt udadtil mod byens trafikåre og bidrager til funktionsblandingen i Munkebo. Bag byggeriet fortættes med nye boliger godt afskærmet fra de trafikerede veje. Både erhverv og boligbyggeri får adgang fra Munkebos side og vil derfor opleves som en naturlig forlængelse af området.

STATUS 2030

| | Antal | % |
|----------------------------------|--------|----|
| □ Almene familieboliger | 431 | 60 |
| ■ - tilgængelige* | (112) | |
| ■ Salg | 36 | 5 |
| ■ Ældreboliger** | 8 (+4) | 2 |
| ■ Ungdomsboliger | 50 | 7 |
| ■ Nedrivning*** | 36 | 5 |
| ■ Fortætning, private boliger*** | 60 | 8 |
| ■ Erhverv**** | 95 | 13 |
| Boligmasse 2030***** I alt | 720 | |

(Summen af tal i gule celler svarer til antal almene familieboliger i 2019)

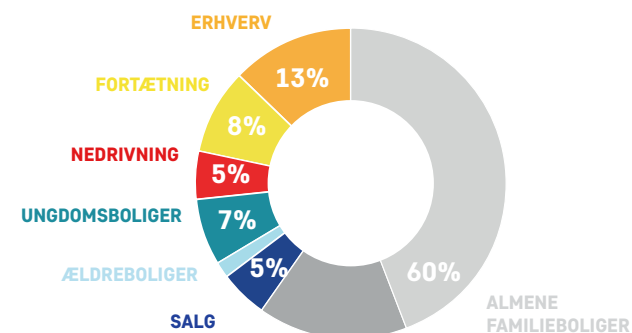
* Regnes med som almene familieboliger

** Tal i parentes angiver antal 'nye ældreboliger' (1 pr. etage)

*** Fordelt på: Palme Allé (34 boliger), 'Kolonihavegrund' (12 boliger), Byggeri v. Pinjevej (14 boliger)

**** 75m²=1 bolig. Fordelt på: Eksisterende erhvervsarealer Palme Allé 2 (2.336m²), 'Den grønne gren' (300m²), udvidelse af 'Den grønne gren' (200m²), nye erhvervsarealer Pinjevej (750m²), nye erhvervsarealer på kolonihavegrund (3.500m²).

***** Inkl. nedrivning



FORDELING AF BOLIGTYPER OG ERHVERV I 2030

Andelen af almene familieboliger er nedbragt til 60%. Diagrammet afspejler en varieret fordeling af hhv. eksisterende og nyeopførte boliger og erhverv



TIDSPLAN

Udviklingen af Munkebo er bundet op på et infrastrukturelt hovedgreb, der har til formål at skabe bedre sammenhæng til den øvrige by. Den principielle tids- og milepælsplan afspejler derfor udviklingsplanens strategi med at lade infrastruktur og forstærkede destinationer være åbningstrækket, der skal understøtte udviklingen af Munkebo til et endnu mere attraktivt boligområde.

Tids- og milepælsplanen er desuden disponeret til fordel for både projektudviklere, entreprenører og for bydelens beboere.

Indledningsvis ommærkes almene familieboliger til ungdomsboliger, og bydelsnetværket introduceres og udvikles.

Planlægningen af de enkelte greb begynder, og der sigtes mod at tiltagene i området realiseres i to perioder.

I den første periode skal den fysiske helhedsplan, bydelshuset og infrastrukturen realiseres sammen med fortætningsbyggeriet ved 'Hesteskoen' og på kolonihavegrunden.

I den anden periode sælges boligerne i to bygninger, og bygningen ved Pinjevej nedrives for at skabe plads til det sidste boligbyggeri samt et erhvervsbyggeri.

Periodeopdelingen sikrer at bydelen ikke fremstår som en byggeplads de næste 10 år. Fordelen ved at pulje delprojekterne er, at det giver mulighed for at kombinere delprojekter i enkelte større eller ét stort udbud.

PRINCIPIEL TIDS- OG MILEPÆLSPLAN

