



Den 19. november 2010

## **Aftale om dispositionsplan**

Formålet med nærværende aftale er at bekræfte enigheden mellem Brabrand Boligforening og Århus Kommune om den endelige dispositionsplan for Gellerup og Toveshøj, herunder en plan for salg, omdannelser og nedrivninger. Aftalen beskriver endvidere de overordnede rammer for gennemførelsen af den kommende fase 2, der er opdelt i hhv. en fase 2a og 2b, hvor førstnævnte omfatter initiativer, der på nuværende tidspunkt vurderes at være finansiering til, mens sidstnævnte kræver yderligere finansiering. Indholdet i fase 2b, herunder færdiggørelsen af infrastrukturen, vil blive fastlagt i den kommende partnerskabsaftale.

Med nærværende aftale bekræfter parterne samtidig de forpligtelser, der allerede blev indgået i aftalen fra juni 2009.

### Baggrund

På baggrund af den politiske aftale, der blev indgået i juni 2009 mellem Brabrand Boligforening og Århus Kommune, blev der udarbejdet et dispositionsplanforslag, som blev sendt i høring fra marts til maj 2010. For en grundig gennemgang af de modtagne høringsvar, herunder stillingtagen til om og hvordan de bliver indarbejdet i den endelige dispositionsplan, henvises til notatet "Gennemgang af resultat af den offentlige høring af Forslag til Dispositionsplan for Gellerupparken og Toveshøj", som blev godkendt af den politiske styregruppe d. 30. august 2010.

## **Fase 2a - en hurtig, synlig og markant forandring**

### Ny infrastruktur

Med dispositionsplanen vedtages en helt ny infrastruktur for Gellerup og Toveshøj. Det nye vejnet vil åbne området mod Århus, opdele Gellerup og Toveshøj i mindre kvarterer, bringe trafik ind i området og fjerne eksisterende blinde veje. Allerede i fase 2a etableres en væsentlig del af dispositionsplanens infrastruktur, herunder to nye veje på tværs af Gellerup, hhv. fra Ringvejen syd for Globus 1 til Sigridsvej og fra Gudrunsvej med adgang til det nye ringvejsareal til Lottesvej med forbindelse til Hejredalsvej. Endvidere etableres bygaden, en helt ny Gudrunsvej med tilslutning til Åby Ringvej ved Globus 1, hvilket indebærer et vejgennembrud i blok B4. Derudover tilstræbes det at skabe en forbindelse i det nordvestlige hjørne af Toveshøj, ved at for-

længe Janesvej så den forbindes med passagen, der løber fra Edwin Rahrs Vej langs med Bazar Vest og Toveshøj.

### Bygaden

Rygraden i den kommende dybtgående fysiske forandring af Gellerup og Toveshøj bliver den nye bygade fra City Vest til Bazar Vest. Realisering af bygaden omfatter en regulering af terrænet, og at en blok, der går på tværs af den kommende gades linjeføring rives ned. For at skabe et oplevelsesrigt gaderum og fremme et blomstrende byliv skal der langs byparken bygges nyt blandet butiks-, erhvervs- og boligbyggeri. Bygadens centrale mødested bliver Verdenspladsen, hvor der vil blive etableret et beboerhus.

### Edwin Rahrs Vej

Parterne er enige om, at der i området skal ske en markant og synlig arkitektonisk forandring. Derfor koncentrerer en væsentlig del af den kommende omdannelse i et øst/vest orienteret bånd langs Edwin Rahrs Vej. Her vil den gode tilgængelighed til det nye byområde i samspillet med ny arkitektur med markant signalværdi give omverdenen indblik i de dybtgående fysiske forbedringer i Gellerup og Toveshøj. Der gennemføres trafikdæmpning på Edwin Rahrs Vej.

Den fysiske forandrings bærende element langs Edwin Rahrs Vej lokaliseres øst for bygaden, hvor der i dag er placeret to blokke. Her vil et stort og helt nyt kvarter blive skabt, som med erhverv, uddannelse, kommunale arbejdspladser og blandede boligformer vil have sin egen identitet og et unikt arkitektonisk udtryk. Omdrejningspunktet i det nye kvarter vil være et spændende kontordomicil kombineret med nye rammer for uddannelsestilbud af høj arkitektonisk standard. Udover at huse mindst 1000 arbejdspladser, herunder mindst 500 kommunale. Dertil opføres en række nye boliger af varierende ejerformer, herunder ungdoms-, andels- og ejerboliger i form af både lejligheder og tæt lavt byggeri. Endelig vil en blok blive radikalt forandret med henblik på salg med det formål at skabe en sammenhæng fra det nye kvarter omkring de kommunale arbejdspladser og ned til Verdenspladsen, byparken og bygaden.

Forandringen af Edwin Rahrs Vej afsluttes ved Ringvejen. Her er det med den fine beliggenhed i bakkelandskabet oplagt at etablere et blandet erhvervs- og beboelsesområde med bl.a. et arkitektonisk skarpt skåret højhus og nye boliger af varierende ejerformer. Højhuset vil fungere som et varetegn, der giver det nye byområde identitet og markerer indgangen til et nyt Gellerup og Toveshøj.

For at sikre den nødvendige byplanmæssige og arkitektoniske kvalitet og sammenhæng udskrives der en samlet arkitektkonkurrence for hele omdannelsen af området langs Edwin Rahrs Vej. Med disse forandringer vil Gellerupparken set fra Edwin Rahrs Vej opleves markant anderledes end i dag.

### Toveshøj

Parterne er enige om at det er væsentligt at skabe synlige fysiske omannelser i den kommende etape i Toveshøj. Der har gennem længere tid været ønske om at placere ældreboliger mv. i Vestbyen, og parterne er derfor enige om, at Århus Kommune og Brabrand Boligforening skal arbejde for at placere plejeboliger i Toveshøj. Konkret er parterne enige om at pege på en forandring af blok A21 på Janesvej som den umiddelbart mest egnede blok for en sådan omdannelse. Parterne er enige om, at der skal sættes et samarbejde i gang med henblik på at få belyst såvel de økonomiske som de faglige muligheder for forandringen, herunder også mulighederne for at kombinere forandringen med supplerende ejerboliger, boliger til over 55 årige (de såkaldte +55) og boliger for voksen handicappede for at sikre en realistisk økonomi og en blandet funktionalitet.

Nord for bygaden vil der i Toveshøj endvidere blive opført et aktivitetshus, der skal kunne rumme forskellige offentlige og private funktioner som eksempelvis et lægehus og en sundhedscafé.

### Byparken

Fase 2a indebærer en stor forandring af de grønne arealer i Gellerup og Toveshøj. Formålet er at opnå en helhed ved at skabe kontakt mellem Gellerupparkens og Toveshøjs forskellige kvarterer, samt styrke sammenhængen med de eksisterende rekreative korridorer nord og syd for bebyggelsen og den omgivende by. Samtidig skal områderne indrettes så det føles trygt og sikkert at færdes, hvorfor en helt ny belysning er en del af forandringen af de grønne områder.

Den samlede effekt af dette er afgørende for Gellerupparken og Toveshøjs omdannelse. De grønne friarealers udformning og brug søger at skabe en balance mellem ønsket om funktioner til aktivitet og kropslig udfoldelse med ønsket om roligere, grønne, landskabelige forløb. Parterne er enige om at udformningen af byparken skal ske med tæt inddragelse af områdets beboere.

### Attraktive lejligheder

Brabrand Boligforening har som led i helhedsplanen besluttet, at alle lejligheder fremover gennemgår en renovering ved lejerskifte. Dette betyder, at den generelle lejlighedsstand løbende vil blive forbedret betragteligt i området, og at lejlighederne dermed gøres mere attraktive for potentielle lejere. Dertil tilstræbes det, at de mindre attraktive 1-værelseslejligheder i Gellerup og Toveshøj lægges sammen med andre lejligheder allerede i fase 2a.

#### Salg af lejligheder

Et afklaringsarbejde har vist, at det på nuværende tidspunkt, hvor den massive forandring af området ikke er påbegyndt, og hvor lovgivningen gør det svært at renovere en blok med henblik på salg, er svært at realisere et salg af en blok. Ambitionen om at sælge lejligheder hurtigst muligt er usvækket, og der arbejdes videre med modeller herfor. I den forbindelse forventes det, at regeringens annoncerede lovændring vedr. salg af almene boliger i udsatte boligområder kan understøtte dette arbejde.

#### Scenario for omdannelse, nedrivning og salg

På baggrund af ovenstående beskrivelse af fase 2a er parterne enige om et nyt scenario for omdannelse, nedrivning og salg. I det nye scenario kombineres kvalitetene fra de 3 oprindelige scenarier med følgende konsekvenser for de eksisterende blokke:

Nedrivning: blokkene A11, A12 og A14

Omdannelse: blokkene A9 og A10 samt blok A25 i Toveshøj til ældreboliger mv.

Salg: blok A13 sælges nu, på baggrund af erfaringerne hermed udpeges en ny blok til salg i 2012.

#### Tryksgaranti

I den beskrevne proces vil der fortsat blive lagt vægt på at inddrage områdets beboere og informere om helhedsplanen og dens konsekvenser. I den forbindelse fremhæver parterne tryksgarantien, som giver beboerne en sikkerhed for, at de ikke skal fraflytte området mod deres vilje som følge af de fysiske omdannelser i forbindelse med gennemførelsen af helhedsplanen.

#### Huslejetab

I det omfang der i forbindelse med etableringen af kommunale arbejdspladser i blok A14 opstår huslejetab, udover det d. 19. november

2010 forudsatte, forpligter kommunen sig til at dække dette såfremt det ikke er muligt at få dette tab dækket på anden vis uden at det direkte eller indirekte belaster boligforeningen og afdelingen. Herudover er parterne enige om, at aftalen om at nedrive blok A12 og A14 bortfalder, såfremt Århus Kommune ikke har truffet beslutning om etableringen af de kommunale arbejdspladser senest med udgangen af 2014.

### **Økonomi**

Beskrivelsen af fase 2a bygger på en overordnet vurdering af, hvor langt de eksisterende finansieringsmuligheder umiddelbart rækker. Vurderingen er foretaget i et samarbejde mellem Brabrand Boligforening og Århus Kommune, baseret på tal fra COWI, og forudsætter umiddelbart godkendelse af Landsbyggefonden, der bl.a. disponerer de midler, som er afsat til infrastruktur i forbindelse med regeringens ghettopakke. Århus Kommune og Brabrand Boligforening er på den baggrund enige om, at boligforeningen, på et fælles grundlag med Århus Kommune, indleder forhandlinger med Landsbyggefonden om finansieringen af nærværende aftale.

For indfrielsen af dispositionsplanens vision for området i 2030 er der fortsat behov for yderligere finansiering, som bl.a. vil blive søgt tilvejebragt via jordsalg, yderligere midler fra Landsbyggefonden, staten, private investorer og fonde mv. Endelig forventes det, at regeringens nye ghettoudspil vil bidrage til realiseringen af helhedsplanens visioner.

### Bilag:

- Illustration af endeligt scenario for nedrivning, salg og omdannelse
- Politisk aftale af juni 2009
- Forslag til dispositionsplan  
<http://www.helhedsplangellerup.dk/Dispositionsplan>
- Endelige effektmål for helhedsplan Gellerup/Toveshøj
- Gennemgang af resultat af den offentlige høring af Forslag til Dispositionsplan for Gellerupparken og Toveshøj
- Notat vedr. proces for vedtagelse af dispositionsplan
- Notat vedr. indgåelse af partnerskabsaftale

Brabrand Boligforening

Socialdemokraterne

Venstre

Socialistisk Folkeparti

Det Radikale Venstre

Det Konservative Folkeparti