

Indstilling

Til Magistraten
Fra Borgmesterens Afdeling og Teknik og Miljø
Dato 26. september 2017

Udviklingsplan for fysisk omdannelse af Bispehaven og nærområder

Det foreslås, at der udarbejdes en fælles udviklingsplan mellem Aarhus Kommune og Østjysk Bolig for en fysisk omdannelse af Bispehaven og de omkringliggende områder.

1. Resume

Den foreslåede udviklingsplan skal bygge ovenpå den tryghedsrenovering af området, som Østjysk Bolig gennemfører de kommende år.

Udviklingsplanen skal svare på, hvilken slags bydel Bispehaven skal være i fremtiden. Planen skal dermed identificere de greb, vi ved har effekt, som er rigtige at benytte i Bispehaven, og i hvilken kombination og tidsmæssig rækkefølge. Herunder vil de finansieringsmæssige behov og muligheder blive belyst.

Et vigtigt spørgsmål omhandler, hvordan Bispehaven forbindes bedre til den omkringliggende by og omvendt.

Fokus er endvidere på at skabe sammenhæng og synergi mellem de fysiske forandringer og de sociale indsatser og øvrige tiltag i området.

Udgiften til udarbejdelse af en udviklingsplan deles ligeligt mellem boligforening og kommune.

2. Beslutningspunkter

Det indstilles:

At 1) Magistraten godkender, at der udarbejdes en fælles udviklingsplan for en fysisk omdannelse af Bispehaven og de omkringliggende nærområder, som beskrevet i indstillingen.

3. Baggrund

Bispehaven er et af landets mest udsatte boligområder og har de seneste måneder været alvorligt udfordret af bandekonflikten. Bispehaven indeholder 880 husstande, med ca. 2300 beboere.

Der er i dag en række særlige tiltag i området, som supplerer den kommunale kerneindsats. Her kan bl.a. nævnes Partnerskabsaftalen mellem kommune, politi og boligforening, Den Boligsociale Helhedsplan (2017-2020) og den igangsatte gentænkning af tilbud til børn og Unge i Gellerup, Toveshøj og Ellekær.

I januar 2017 blev vinderprojektet for en tryghedsrenovering af Bispehaven fundet. Østjysk Bolig er bygherre på projektet, som gennemføres de kommende år og finansieres af Landsbyggefonden med knap 250 mio. kr. Projektet indeholder i hovedtræk:

- Nedbrydning af betonelementer, så Bispehaven de fleste steder kommer ned i niveau.
- Nye gårdrum, ny zonerings/tydelighed om arealer, bearbejdning af niveauforskelle, nye stier, adgangsforhold mv.
- Omdannelse af Rymarken til to spor samt ændringer langs Hasle Centervej
- Etablering af ny infrastruktur, flere forbindelser, og gentænkning af funktioner og rum
- Tryghedsskabende og kriminalpræventiv belysning
- Forbedrede udearealer og aktivitetssti
- Opførelse af et nyt fælleshus placeret på den sydlige del Rymarken

Østjysk Bolig er i gang med at projektere vinderprojektet. Dette sker i dialog med Aarhus Kommune. Der fremsendes en særskilt indstilling til byrådet om den kommunale garantistillelse til tryghedsrenoveringen.

Det vurderes, at tryghedsrenoveringen er et godt første skridt, men at yderligere strukturelle fysiske forandringer – sammen med en fortsat bred social- og politimæssig indsats - er nødvendige for at skabe den ønskede udvikling i området

Bispehaven gennemgik i første halvdel af 00'erne en omfangsrig energi- og facaderenovering til en værdi af knap 500 mio. kr.

På ovenstående baggrund har der været en række drøftelser mellem Aarhus Kommune og Østjysk Bolig. Boligforeningen er positive i forhold til at udarbejde en fælles udviklingsplan, og de indledende af-dækninger og analyser er igangsat.

4. Effekt

Udarbejdelse af en udviklingsplan er et naturligt næste skridt i udviklingen af Bispehaven. Tilgangen bygger på en radikal omdannelsesstrategi, som er i overensstemmelse med internationale erfaringer. Disse viser, at bystrukturelle ændringer er afgørende for, om det lykkes at ændre et område fra socialt udsat til socialt balanceret. De steder, hvor det er lykkedes, har ændret på bystrukturen via ny infrastruktur, omdannelse af bebyggelse, opførelse af nyt byggeri og nye funktioner og kombineret disse med sociale tiltag.

Implementering af en udviklingsplan med de rette indsatser vil i høj grad kunne understøtte Aarhus-fortællingens vision om en god by for alle og målene vedr. ungdomsuddannelse, selvforsørgende og medborgerskab. Planen vil også understøtte den netop vedtagne Strategi for Udsatte Boligområder samt bidrage til en bydel med større tryk-hed og en mere blandet beboersammensætning.

5. Ydelse

Udviklingsplanens hovedfokus er på de fysiske omdannelsesmulighe-der, men med et særligt fokus på sammenhængen til de sociale ind-satser og øvrige tiltag. I praksis vil det fx indeholde en dialog og sam-arbejde på tværs af en bred vifte af aktører og indsatser samt ved at tænke i kriminalpræventivt design og sikre uddannelses- og arbejds-pladser i forbindelse med den senere gennemførelse.

Østjysk Bolig og Aarhus Kommune har drøftet, at der er brug for en ambitiøs udviklingsplan og at alle "redskaber" og "omdannelsesgreb" bør overvejes og undersøges som en del af processen.

Udviklingsplanen skal svare på, hvilken bydel Bispehaven skal være i fremtiden. Og dermed også identificere hvilke af de greb, vi ved har effekt, og som er rigtige at benytte i Bispehaven, og i hvilken kombi-nation og tidsmæssig rækkefølge.

Hvad er det bymæssige- og sociale mål for udviklingen? Hvordan forbinder Bispehaven til den omkringliggende by? Hvilke greb og konkrete projekter skal gennemføres og i hvilken rækkefølge?

Kortet nedenfor er ikke en præcis afgrænsning af udviklingsarealerne, men illustrerer vigtigheden af, at der tænkes bredt og med fokus på at binde området sammen med den omkringliggende by.

Kort over området og forbindelser til den omkringliggende by.



Udviklingsplanen vil bl.a. arbejde med nye kvartersdannelser, fortætninger, identitet og bystruktur, der åbner området op og bidrager til at skabe en mere attraktiv bydel. Herunder er et vigtigt element at tilføre området forskellige boligtyper, der kan bidrage til at fastholde og tiltrække nye beboergrupper.

Arbejdet med udviklingsplanen skal koordineres med VVM'en for linjeføringen af letbanens etape 2 ved Bispehaven. Letbanens etape 2 vil have stor betydning for udviklingsmulighederne i området.

Udviklingsplanen opererer på et overordnet niveau og skal fungere som et fælles udgangspunkt og styringsværktøj for den videre planlægning. Der vil efterfølgende ske konkret projekt- og områdeudvikling, og dertil eventuel lokalplanudarbejdelse.

Der vil blive arbejdet med forslag til et "åbningstræk" / "første fase", som kan supplere Tryghedsrenoveringen på kortere sigt. Det vil kunne give en mere markant fysisk omdannelse i et afgrænset område og dermed markere en letforståelig, tydelig og positiv ny identitet i bevidstheden hos beboerne og alle andre aarhusianere.

6. Organisering

Der er nedsat en administrativ styregruppe for den fysiske omdannelse af Bispehaven med deltagelse af Aarhus Kommune, Østjysk Bolig og Boligorganisationernes 5. Kreds. Herunder er nedsat en projektgruppe, som har til opgave at udarbejde udviklingsplanen. Der vil endvidere ske en involvering af øvrige relevante aktører i regi af boligforening og kommune, herunder beboerne i området samt det lokale lederråd, hvor politiet også deltager. Endvidere er ministeriet og Landsbyggefonden vigtige samarbejdspartner, ligesom fonde og private investorer på sigt forventes at ville bidrage til udviklingen.

6.1. Videre proces

De indledende afdækninger og analyser er igangsat, og arbejdet med udviklingsplanen løber resten af 2017 og ind i 2018. Det forventes, at der i første halvdel af 2018 vil kunne ske en nærmere politisk drøftelse af de forskellige elementer af udviklingsplanen. På den baggrund besluttet hvilke initiativer, der bør igangsættes, i hvilken rækkefølge, og hvordan de kan finansieres.

Østjysk Bolig har forberedt Tryghedsrenoveringen over en længere årrække. Renoveringen gennemføres fra efteråret og frem og påbegyndes således inden, Udviklingsplanen er færdig. Dette medfører en vigtig fælles koordineringsopgave. Der er i den forbindelse enighed mellem kommune og boligforening om, at Tryghedsrenoveringen skal koordineres tæt med Udviklingsplanen, og at Tryghedsrenoveringen ikke må forhindre yderligere fysiske forandringer / projekter, som kan forventes gennemført inden for en overskuelig fremtid.

7. Ressourcer

Udover medarbejdertimer hos kommune og boligforening er der udgifter til ekstern rådgiverbistand, som deles ligeligt mellem Østjysk Bolig og Aarhus Kommune. Kommunens del finansieres inden for det eksisterende budget.

Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt i processen at komme med et præcist bud på, hvilken økonomi implementeringen af en udviklingsplan vil indebære. Dette afhænger af planens konkrete indhold. Erfaringerne fra Gellerup og Viby Syd viser, at gennemgribende forandringer vil medføre en væsentlig kommunal medfinansiering, som kan indgå i en samlet projektøkonomi.

Der er i budgetaftalen for 2018 afsat 7 mio. kr. i henholdsvis 2020 og 2021, der udmøntes konkret via indstilling til byrådet på baggrund af udviklingsplanen.

Området indeholder flere arealer, fx "vandtårnsområdet" ud til Ringvejen/Viborgvej (ejet af ØB) og langs Hasle Centervej (ejet af AAK), som eventuelt på sigt kan udvikles til boliger og/eller erhverv og dermed udgøre et muligt bidrag til planens finansiering.

Udviklingsplanen vil operere med forskellige scenarier, som kan gennemføres etapevis og tilpasses den økonomiske ramme over tid. De finansieringsmæssige behov og muligheder vil blive belyst som en del af det videre arbejde.

Jacob Bundsgaard

/

Peter Pedersen

Kristian Würtz

/

Niels Højberg

Sagsnummer: 15/033246-64
HR og Jura
Tlf.: 89 40 20 00

Antal tegn: 8265
Sagsbehandler: Mikkel Schjørring
Tlf.: 89 40 21 96
E-post: msc@aarhus.dk