

# HELHEDSPAN GELLERUP OG TOVESHØJ







## HELHEDSPLAN GELLERUP OG TOVESHØJ

"En god by er, hvor en lille dreng kan gå rundt og se, hvad han vil være, når han bliver stor"

Louis Kahn

### EN NY BYDEL I BYEN

Baggrunden for denne helhedsplan er en vision, der ønsker at omdanne Gellerup og Toveshøj fra et stort problemlaget boligområde i Brabrand til en attraktiv bydel i Århus. En bydel med sin egen karakter, originale arkitektoniske udformning og sit særlige byliv, men i tæt kontakt med det øvrige Århus.

### Byttet med Århus

Visionen forudsætter en kombination af arkitektonisk-funktionelle og socialt-kulturelle tiltag, der indebærer at Gellerup/ Toveshøj bytter funktioner og bymiljøer og, som en konsekvens heraf, beboere med det øvrige Århus.

Det betyder også at Gellerup/ Toveshøj får en ny byarkitektonisk udformning og tilføres et nyt funktionelt indhold for derigennem at blive attraktiv for det øvrige Århus både som besøgsål og bosætningsalternativ.

På sigt betyder det en mere blandet beboersammensætning, indkomstmæssigt, erhvervsmæssigt, kulturelt, etnisk, etc. Ønsket om at bytte indkomst med Århus (hæve indkomsten i bydelen) ses her som et resultat af en langsigtet strategi for opgradering af bydelens udformning, liv, aktiviteter og image mere end af en øjeblikkelig ændring af ejerforhold og beboersammensætning.

### Gellerups styrker og svagheder

Den visionære omdannelse af Gellerup bygger på områdets nuværende styrker og svagheder. Til disse styrker hører:

- De mange unge i området
- Det multikulturelle miljø
- Det grønne rekreative miljø og det åbne landskab
- Iværksætterånden/ fuserånden
- Tætheden til Århus centrum
- De mange indkøbsfaciliteter

Til svaghederne hører:

- De mange arbejdsløse
- Det lave uddannelsesniveau
- Den lave gennemsnitsindkomst
- Den dårlige sundhedstilstand
- Den udifferentierede forstads- eller sovebykarakter
- Den isolerede regionale situation

### Det funktionelle bytte

Projektets funktionelle bytte med Århus er en fem-strengt strategi, der satser på at tilføre området:

- Flere synligt aktive beboere i form af studenter
- Flere uddannelses tilbud
- Flere arbejdspladser
- Flere kropslige aktivitetstilbud
- Flere forskellige boligtyper

**Studenter** er et aktiv for alle byer. De befolker gader og pladser døgnet rundt og er kulturelt meget synlige og aktive.

En større andel af studenter, lokket til af billige ungdomsboliger, skal stimulere bydelens aktivitetsniveau samt befolke bydelens rum og landskaber.

Det betyder at området må tilføres flere, gerne billige studenter- og ungdomsboliger ved at ombygge eksisterende lejligheder og bygge nye boliger.

**Uddannelser** er tænkt som led i en integreret, præuniversitær bydelcampus, der med en kombination af hånden og åndens arbejde kan appellere til områdets mange unge.

Den langsigtede strategi er, at disse skal tilbydes forbilleder i form af præuniversitære (og universitære) uddannelses tilbud, kombineret med unge iværksætterinitiativer plus kropslige udfoldelsesmuligheder - bydelen som kostskole.

Andre uddannelser, f.eks. universitære er ligeledes velkomne.

**Arbejdspladser** er tænkt som iværksætteragtige, fuser- eller kuvøseerhverv, der kan trække på bydelens studerende og unge og i praksis virkede sammen med bydelens uddannelser. Billige erhvervslejemål er i denne sammenhæng stimulerende for realiseringen af visionen.



Split



Ribe



Gellerupparken



Ifølge den almindelige byfornyelsescyklus vil et aktivt og dynamisk bymiljø på sigt forvandle nogle af iværksættervirksomhederne til etablerede foretagender, der atter trækker konsoliderede foretagender til sig og i deres kølvand etablerede og ressourcestærke beboere, hvorefter en opadgående spiral for bydelen kan være sat i gang. Visionen udelukker ikke andre mere traditionelle offentlige eller traditionelle arbejdspladser.

**Kropslige aktiviteter**, leg og sport kan etableres i overensstemmelse med Gellerups særlige forudsætninger, som forstadsaktiviteter eller bysport, der bruger kulturlandskabet som uformaliseret bane og arena.

Suburbane, indendørs og udendørs sportsgrene kan sammentænkes med bebyggelsens terræn, rum og flader. De rigelige friarealer kan rumme sportsgrene som løb og gang, skøjte- og skaterløb, cykelløb og sågar skiløb, suburbant integreret på oplyste løjper, stier, pladser, plæner og plateauer. Dette udelukker ikke mere almindelige kropslige udfoldelser så som svømning, boldspil og atletik fra at etablere sig i bydelen eller på de åbne arealer ned mod Brabrand Sø, hvor også et stadion eller en Århusiansk storarena vil tilføre Gellerup dynamik og identitet.

**Bolig- og lejlighedstyper** i et mere varieret udbud fra ungdomsboliger i én eller to etager, i høje opstikkere eller lave infill-bygninger vil fremme Gellerups attraktivitet og byttet med Århus. Det samme gælder større og dyrere penthouseboliger med en flot udsigt fra toppen af de høje boligblokke.

#### Funktionsbyttets udformning

For at skabe liv og social synergi i bydelen skal boliger, uddannelsesinstitutioner, erhvervsarealer, kulturelle, sportslige, sociale og rekreative funktioner blandes.

Der kan ikke skabes liv og aktivitet overalt i bydelen, dertil er den for stor og for tyndt befolket, og det er vel heller ikke ønskeligt. Aktiviteten skal derfor koncentreres i punkter, hvor der ønskes en høj grad af urbanitet i kontrast til mere rolige byområder, f.eks. omkring "strøget" og de nye bytorve.

Det er derfor vigtigere at tænke på udformningen af byens rumforløb, bygningsmasser og betydningsfulde steder end at udforme konkrete bygningstyper efter specifikke krav.

En generel og fleksibel bygningsstruktur kan i praksis anvendes til både erhverv, institutioner og boliger.

#### Adderede funktioner

Den følgende liste er eksempler på nye funktioner og aktivitetsmuligheder i Gellerup/ Toveshøj, fremkommet under workshopprocessen, her i projektets prioriterede rækkefølge:

#### Uddannelse

Byintegreret campus for preuniversitære uddannelser:

- Gymnasium: it- og mediegymnasium, internationalt gymnasium, teknisk gymnasium
- Handelsskole
- Teknisk skole
- Studenterkursus
- Ungdomsskoler
- VUC
- SOSU uddannelser
- Brancheskoler
- Uddannelsesvejledning
- Højskole
- Universitetsafdelinger knyttet til sprog og kulturstudier, arabisk institut
- Ny folkeskole

#### Leg og sport

- Svømmebad, badekulturhus, Hamam
- Fitness, wellness center (faciliteterne kan af energihensyn bygges sammen med badene)
- Aktivitetshus (mod Sletten)
- Skøjte- og skaterbaner på stiforløb, gader og p-pladser
- Street volley, street basket, street anything
- Indendørs/ udendørs legeplads med personale
- Boldspilområder
- Picnic faciliteter
- Skisportscenter på Grimhøjbakkerne
- Idrætscenter
- Sportsklubber
- Overdækket multibane
- Sportsarena

På de grønne, rekreative områder syd for Silkeborgvej tænkes mere etableret klubsport at finde sted.



Situationsplan



## Sundhed

Traditionelle sundhedsfaciliteter suppleret med klinikker for kvinder og for livsstilssygdomme tænkes integreret i det centrale bybånd, gerne i kontakt med kulturfaciliteter og de grønne sports- og legearealerne.

- Sundhedscenter

## Kultur

- Communitycenter/ fælleshus
- Rådhus/ Brabrand Boligforening
- Bibliotek
- Foreningshus (festsal), mediecenter (tv, radio, musikstudier)
- Kulturhus/ kulturinstitut (udd.-/ forsk.- center)
- Kvindehus
- Børnehus
- Moske
- Decentrale kulturfora/ forsamlingshuse/ væresteder
- Restaurant, Café
- Gallerier

## Erhverv

- Posthus
- Liberale iværksættererhverv indenfor humanistiske, tekniske og samfundsmæssige faggrene
- Erhverv med behov for god tilgængelighed og åbne grønne omgivelser
- Offentlige arbejdspladser, kommunal administration, arbejdsformidling, etc.
- Etablerede erhverv med behov for god tilgængelighed, plads og eksponeringsbehov (Åby Ringvej)
- Butikker

## Funktionsområder

Projektet ønsker at blande beboelse, uddannelse, erhverv, sundheds- og sportsfunktioner for at gøre bydelen så levende og dynamisk som muligt.

Bydelens funktioner placeres derfor i overlappende funktionsområder:

- erhverv blandet med beboelse i centerbåndet,
- uddannelse på Gammelgårdsskolens område, i centerbåndet og langs Sletten,
- sundhed og kropslig udfoldelse ud mod Sletten og det grønne bånd.

De offentlige publikumsmagneter og betydningsfulde institutioner placeres på pladserne og på strøget.

Boligområdernes infill-byggeri er fortrinsvis boliger og mindre erhverv.

## Det byarkitektoniske bytte

Projektets byarkitektoniske strategi er at kombinere det bedste fra forstaden med det bedste fra byen: den åbne, grønne, landskabelige bebyggelse med den tætte, rumlige, bymæssighed.

Området fremstår i dag som et stort boligområde hvor centrum er et grønt vakuum og hovedgaden en sti mellem to indkøbscentre.

Projektet ønsker at vise Gellerup som en markant suburban plus urban bydel ved at tilføje den en ny midte med en central plads ("rådhusplads") og en aktiv hovedgade, der forbinder bydelens torve, sidegader og kvarterer.

Centralpladsen, strøget og de øvrige nyetablerede byrum knytter på vanlig vis erhverv, institutioner og beboelse til sig, ligesom de danner tyngdepunkter og bevægelseslinier i bydelens kvarterer.

## Additionsprincippet

Fornyelse ved at tilføje i stedet for at rive ned er projektets gennemgående byfornyelsesprincip.

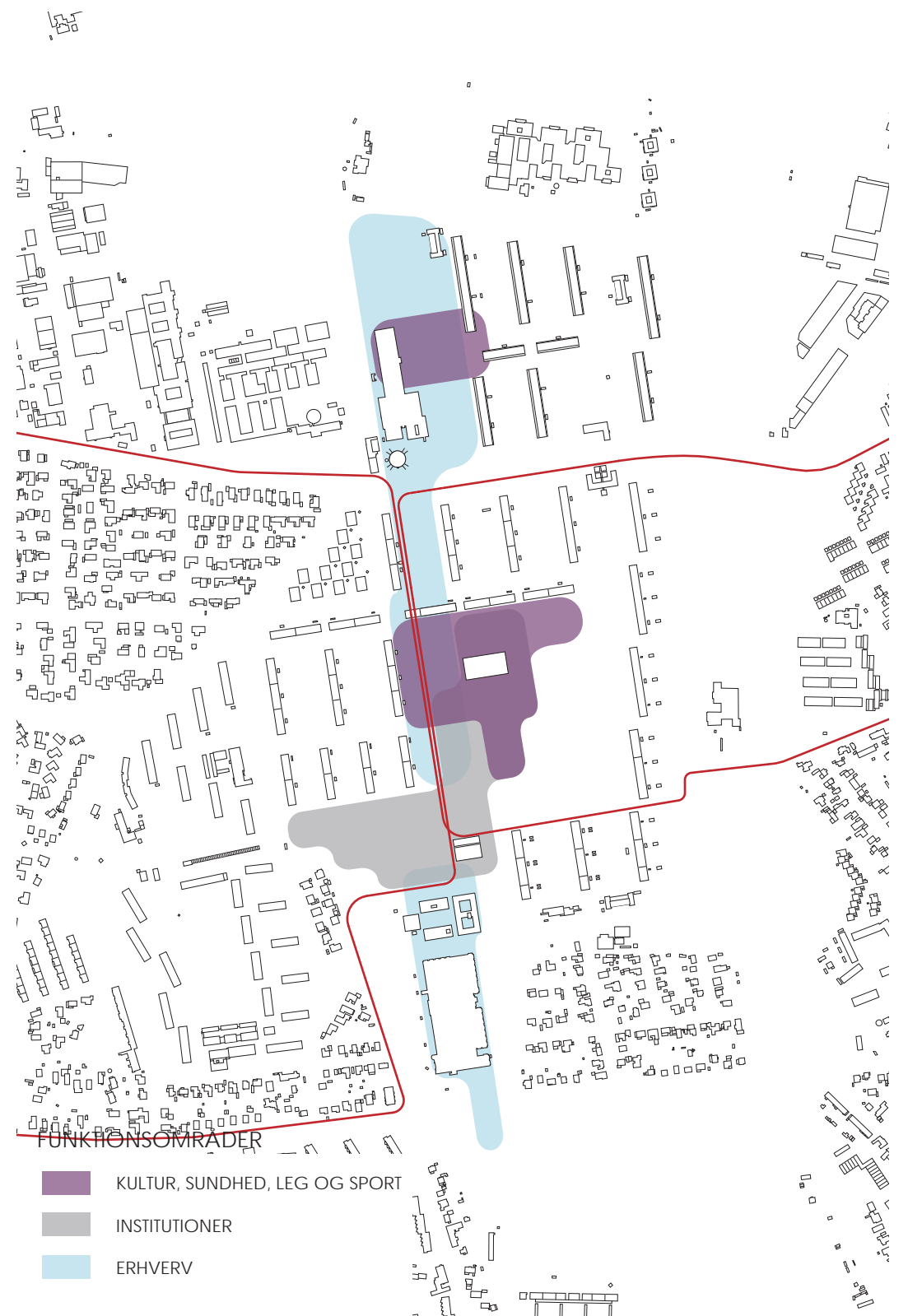
Forbilledet er den sammensatte, oplevelsesrige by bestående af flere historiske lag og tilføjelser.

Den mest omfattende addition sker langs det nye strøg og dets torve, men også langs "sidegaderne" og i gårdene mellem de eksisterende blokke kan der udfyldes med nyt byggeri.

På toppen af boligblokkene kan der påfyldes penthouses, (i projektet vist som større lejligheder på toppen af de høje blokke med elevator).

I additionsprincippet ligger en respekt for det eksisterende byggeri og dets historiske betydning.

Det adderede byggeri er derfor gennemgående lavere end det eksisterende, hvilket tillader Gellerups tidstypiske modernisme fortsat at tegne sig som struktur og skyline i bybilledet.



## Urbanitet, tæthed og koncentration

Bymæssigheden, byrummene og det urbane hierarki i bydelen skabes ved at koncentrere bebyggelse langs bybåndets hoved- og sidegader og omkring de vigtigste pladser og torve. De høje opstikkerne på strøget, ved Verdenstorvet og ved Edwin Rahrsvej/ Ringvejen fungerer som betydnings- og orienteringsfyrtårne i bydelen og virker samtidig som generatorer for bylivet ved at befolke de centrale bydele.

## Transformation

En egentlig transformation af det eksisterende byggeri sker indenfor rammerne af lejlighederne, der kan sammenlægges og ombygges efter behov og i bundetagerne, der med fordel kan omdannes fra lejligheder til mere offentlige formål som institutioner og erhverv, hvor det passer ind i bybilledet.

Transformationer i større omfang kan tænkes hvis Nordgårdsskolens eller Hejredalskollegiets store regulære grunde nybygges.

## Kulturel addition

Overført til det socialt-kulturelle område betragter projektet den kulturelle mangfoldighed i Gellerupområdet som en kvalitet og prøver byarkitektonisk, funktionelt at skabe rammerne om en addition mere end en sammensmeltning af sociale grupper og kulturer.

## Byudviklingsprocessen

Den socialt-kulturelle og fysisk-funktionelle byudviklingsstrategi skal være robust i relation til det lange tidsrum, hvori den foreløber og de skiftende vilkår, den bliver underlagt.

Projektets første og vigtigste elementer i Gellerups udvikling fra boligområde til bydel er etableringen af den kollektive trafiklinie ind gennem bydelen og etableringen af bydelens centrale plads.

Ved at flytte den kollektive trafik fra periferien til midten af området, etableres strøget allerede fra starten som symbolsk hovedgade i den ny bydel. Bydelen får forstærket sin identitet som et stop og et sted i Århusregionen.

Langs denne i starten virtuelle hovedgade udbygges sidegader, torve og pladser på det udlagte "bybånd" fra City Vest til Bazar Vest som en slags ikke forstyrrende storskala-infill i en bygade.

Etableringen af den kollektive linie, først som bus og måske senere som en letbane, kræver en underføring i terrænet ved "Yggdrasil", hvis skrænt og boligblok udgør en side i bydelens fremtidige centrale plads: Verdenspladsen.

I fortsættelse af dette indgreb vil det være naturligt at anlægge og bygge pladsen som den anden og vigtige identitetsskaber i bydelen.

De øvrige pladser i strøgbåndet bør ligeledes anlægges tidligt for at definere de centrale bymæssige omdrejningspunkter i Gellerup.

Fra pladser og torve (Verdensplads-, Kirketorvs-, Bazarplads- og Moske-torvsområdet) kan centervæksten så vokse ud, indtil centerbåndet lukker sig om et sammenhængende hovedstrøg. Den øvrige, adderende udbygning af området kan foregå relativt fasefrit og uafhængigt.

Det er vigtigt, at der fra starten etableres billige ungdomsboliger og erhvervskvadratmeter samt uddannelsesinstitutioner parallelt med den almindelige byudvikling.

Omdannelsen af de eksisterende, grønne rekreative områder til mere åbne og transparente arealer for ophold, sport og leg kan ligeledes startes op med det samme og foregå parallelt med men relativt uafhængigt af den øvrige byfornyelse. Nordgårdsskolen og Hejredalskollegiet kan i første omgang bruges til egnede funktioner som de findes, men senere evt. rives ned og udbygges til nye formål.

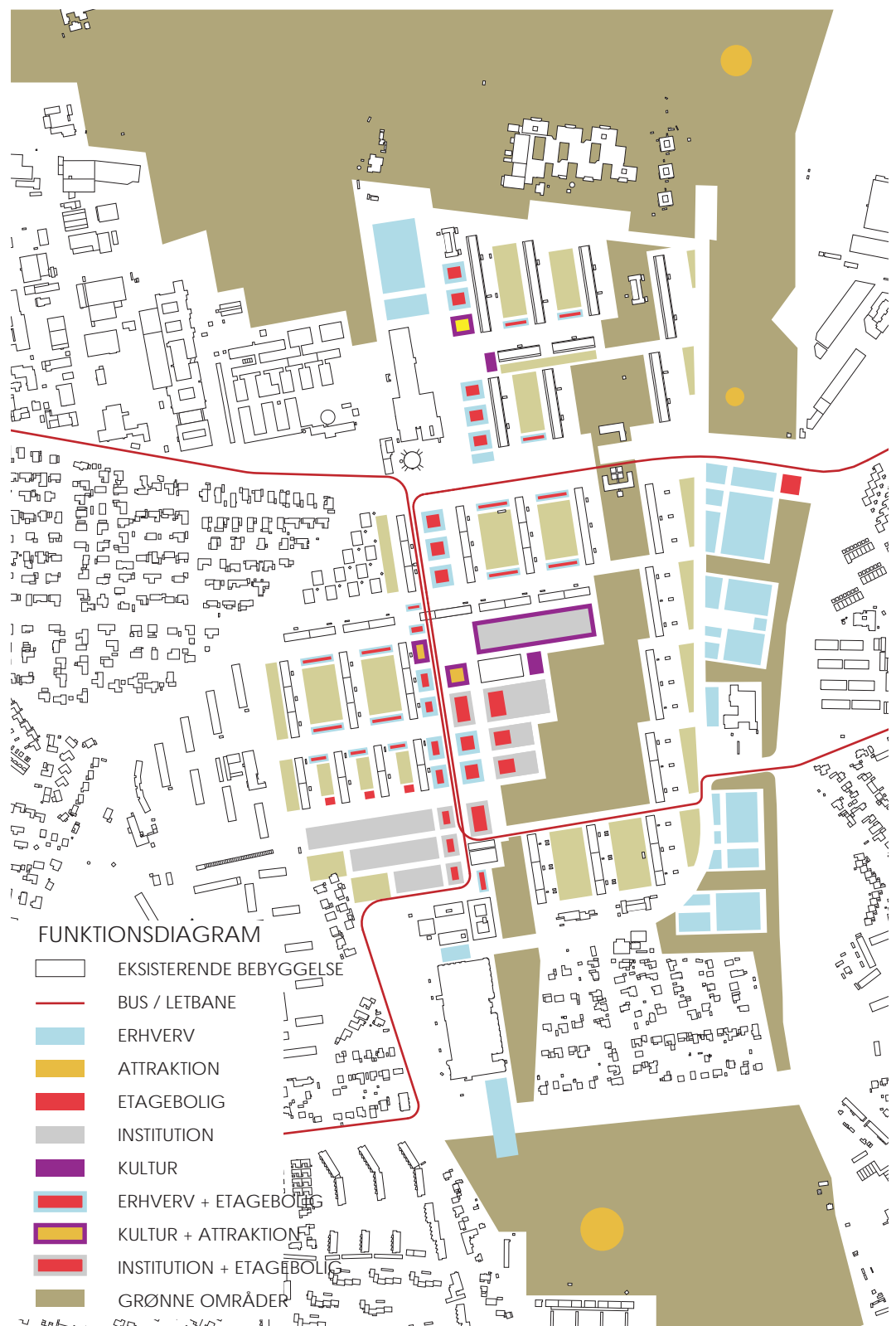
Da de centrale pladser og bybåndet er vigtige elementer i byudviklingen, skal de offentlige institutioners etablering prioriteres og placeres i relation hertil, en proces, der må styres lokalpolitisk, men er vist som et udspil i projektet.

## Tilgængelighed og kontakt til Århus

En vigtig forudsætning for bydelens relation til Århus og omvendt er dens tilgængelighed.

Analysefasen påviste, at Gellerups letbarrierede karakter gjorde det nødvendigt at skaffe bedre ekstern tilgængelighed. Projektet foreslår derfor etableringen af en vejadgang fra Ringvejen ved Globekrydset ind til Gudrunnsvej. Desuden foreslås på sigt en ny adgang fra Silkeborgvej vest om City Vest for at skabe en direkte, gående og cyklende forbindelse fra Gellerups grønne parkstrøg til de rekreative arealer mellem Silkeborgvej og Brabrand Sø øst om City Vest.

Desuden foreslås det, at en evt. fremtidig letbanen føres gen-





nem Gellerups nye "strøg", måske i første omgang som en buslinie, ligesom en buslinie, der forbinder kvartererne øst og vest for Gellerup, kan tænkes ført gennem strøget.

Det centrale Strøg eller hovedgaden, der løber hele vejen igennem Gellerup- og Toveshøjplanen, betragtes fortsat som et vigtigt element i bydelens tilgængelighed og for dens bymæssige sammenhæng. Strøgets krydsninger af Edwin Rahrsvej og Silkeborgvej bør i den forbindelse tages under særlig byarkitektonisk og teknisk behandling.

Gellerups parker sættes i forbindelse med de grønne og blå landskaber nord og syd for området via grønne korridorer og en hovedparksti, der for gående og cyklende føres niveaufrit over Edwin Rahrsvej og Silkeborgvej.

En bedre adgang til og fra bydelens øst og vest for Gellerup tænkes kombineret med bl.a. Ringvejsovergangene ved Edwin Rahrsvej og Globekrydset

Projektet anbefaler at Gellerup får sin egen Gellerup Station på hovedbanen mod Brabrand.

#### **Intern trafik**

Gellerups og Toveshøjs trafikmønstre ønskes forvandlet fra en antennestruktur med lukkede veje til en netværksstruktur med åbne forbindelser.

Cykel- og gangstier skal fortsat være dominerende trafikårer i bydelen.

Overgangene ved Silkeborgvej og Edwin Rahrsvej skal i den forbindelse have særlig behandling.

Hovedadgangen for den kørende trafik fra Silkeborgvej til City Vest og Gellerups strøg sker Vest om City Vest for at overvinde terrænspring og sikre bus og evt. letbane adgang til strøget. Samtidig kan parkeringen øst for City Vest og Tinesvej frigøres til parkering i konstruktion og evt. centerudbygning og på toppen en grøn forbindelse mellem Gellerupparken, de rekreative arealer syd Silkeborgvej ned til Brabrand sø.

Ny parkering omkring strøg og torve tænkes delvist etableret i konstruktion.

#### **Byarkitektonisk form og udtryk**

Den arkitektoniske udformning af bydelen respekterer det naturlige skrånende terræn og den kulturskabte geometri i Gellerupplanen.

Projektets adderede byggerier holdes i 2-3 etager, hvad der tillader den oprindelige 4-8 etagers bebyggelses struktur at skinne igennem.

I det centrale bybånd og omkring pladserne når enkelte opstikere op til 8-12 etager kun overgået af Verdenstovets og Ringgadehusets høje markører.

Bydelen rummer en stor variation af gader, pladser og torve plus mange forskellige røde og grønne by- og forstadsrum. Alle med forskelligt indhold, forskellig udformning og stemning. Fra klassiske, tætbyggede, sidegader, alléer, esplanader til en sydvendt udsigtsrambla langs Verdenspladsen med udsigt over både bydelens nye, grønne taglandskab, Sletten og ådalen. Også forskellige torve og pladser, park-, haverum og grønninger er rigeligt repræsenteret.

Projektets byudbygning og fornyelse af Gellerup og Toveshøj søger i vidt omfang at respektere den modernisme, der med Gellerupplanen fik sit unikke, tidstypiske udtryk.

Den adderede arkitektur bør prøve at understrege dette forhold i materialekarakter og udtryk ved på en gang at tilpasse sig og kontrastere den eksisterende arkitektur og dermed skabe variation i bymiljøets form og udtryk.

#### **Bæredygtighed**

Bæredygtigheden tænkes inddraget i bydelens fornyelse ud fra en helhedsorienteret tilgang.

Bæredygtigheden skal være både:

- A Miljømæssig
- B Social
- C Økonomisk

A) Miljømæssig bæredygtighed gennem:

En bevidst udnyttelse af bydelens sammensætning af tæthed og åbenhed, der rummer klimatiske og miljømæssige fordele i relation til vind og sol, fauna og flora og mulige livskvaliteter i form af et godt motionerende eller kontemplerende liv.

En bevidst udnyttelse af naturlige energikilder samt brug af de

nyeste principper for effektiv isolering, minimering af kuldebroer, energiruder, varmegenvinding ved ventilation eller naturlig ventilation, implementering af vedvarende energi som solvarme, jordvarme, etc. Dertil kommer muligheden for et integreret energi- og miljøsystem for hele området.

En bevidst udnyttelse af de nye bygningsanlægs tagflader som et grønt taglandskab til ophold, energiindvinding og regnvandsudnyttelse, beskyttelse mod uv-nedbrydning og forøget fotosyntese.

En bevidst udnyttelse af regnvand som element i byens rum og på dens belagte flader eller i anlagte biotoper og fasciner. En bevidst satsning på at opnå en CO2 neutral bydel.

B) Social bæredygtighed gennem:

En aktiv politik omkring bebyggelsens og boligernes mangfoldighed i udformning og ejerforhold og i kombinationen med boliger, uddannelses- og kulturinstitutioner samt erhverv.

Et socialt og kulturelt mere differentieret miks af beboere vil i denne sammenhæng kunne betegnes som en social bæredygtig udvikling.

Beboernes demokratiske medvirken i bydelens liv og udvikling kan også tælle med i den sociale bæredygtighed.

C) Økonomisk bæredygtighed gennem:

Bestræbelsen på at sikre en økonomisk fordel af de økologiske og bæredygtige tiltag for både beboere, boligforening og øvrige aktører i bydelen.

Dette kan bl.a. indebære en afbalanceret vurdering af forholdet mellem anlægs- og driftsudgifter over tid.

#### **Helhedsplanens uddybning**

En viderebearbejdning og detaljering af projektet er ønskeligt indenfor et utal af emner og problemfelter. Blandt de mere øjeblikkelige behov for uddybninger kan følgende nævnes:

- 1 Centerbåndets udbygningsproces og udformning
- 2 Transformationer af blokke, penthouse- og stueetageombygninger
- 3 Organisering af et udviklingsselskab
- 4 Uddannelsescampus
- 5 Bæredygtighed
- 6 Erhverv
- 7 Skicenter Grimhøj

#### **Projektets relation til helhedsplanens ankre**

Projektet respekterer helhedsplanens oplæg omkring ankre og forbindelseslinier.

Alle ankre har fået tilført eller styrket funktionelle attraktorer, og forbindelserne til og mellem dem er byarkitektonisk blevet understreget.

Ankrene fungerer på denne måde både som definerende samlingspunkter for de enkelte kvarterer og for hele bydelen.

#### **DET NY BYLANDSKAB**

##### **Baggrund**

Gellerupparken og Toveshøj fremstår i dag som meget grønne bebyggelser, med en tæt og artsrig bevoksning mellem de markante bygninger. Med en gennemgribende plantestrategi på skrånninger og restarealer er det over tid lykkedes at reducere den visuelle påvirkning fra byggeriets tekniske anlæg.

Den eksisterende bevoksning er etableret med mange små skovplanter, der burde være udtynnet flere gange undervejs. Med en rettidig og successiv udtyndning ville bevoksningen i dag fremstå med store fuldkronede træer, i kraft af gode voksemuligheder for de enkelte planter.

Uden den nødvendige udtyndning fremstår bevoksningen i dag overordnet set som et tæt og ensartet krat, der flere steder udgør en fysisk og visuel barriere omkring ensartede haverum uden særegen karakter eller identitet.

##### **Det ny landskab**

Gellerupparkens og Tovehøjs særkende som grønne byområder tænkes fastholdt som et overordnet krav til den fremtidige udvikling, men de eksisterende barrierer bør fjernes med henblik på større visuel og fysisk kontakt mellem de mange funktioner i bydelen.

Større visuel åbenhed er en af de tryghedsskabende faktorer der skal være med til at gøre Gellerupparken og Toveshøj attraktive som en samlet bydel i Århus.

Vi foreslår, at der udvikles en klar og overskuelig struktur, med **Strøget** og **Sletten** som bydelens langstrakte fællesrum, hvor beboere og gæster udefra kan mødes i en urban eller landskabelig kontekst.

Strøget som et sammenhængende bybånd med gader, torve og pladser og Sletten fungerende som en langstrakt grønning, der slynger sig diagonalt gennem hele bebyggelsen som en naturlig landskabskorridor mellem de rekreative områder nord for Toveshøj og Brabrandssøen syd for Silkeborgvej.

Forslaget arbejder desuden med begrebet **pocketparks**, der er forbeholdt de lokale beboere i Gellerup og Toveshøj. En pocketpark er en halvprivat zone, placeret som et grønt pauserum mellem bydelens bygninger, og udformet som et stiliseret landskab, der kan nydes som et kunstnerisk billede set oppe fra de tilstødende etageejendomme og selvfølgelig opleves i terræn som mulighed for rekreativt ophold i grønne omgivelser tæt på boligen..

Det nye landskab foreslås udviklet med følgende elementer:

1. Beplantning
2. Lys
3. Vand

#### Beplantning

Den grønne struktur skal være med til at fremhæve de store træer i helhedsplanen og samtidig give identitet og karakter til rummene mellem de enkelte bygninger. Den gennemgående beplantning foreslås etableret med spredte trægrupper og solitærtræer. Den eksisterende bevoksning udtyndes så kun de mest markante træer står tilbage. Skovbunden ryddes helt så der kan sås græs som en gennemgående grøn bund. Efter nogle år vil de bevarede træer vokse til, og sammen skabe en karakterfuld bevoksning med højstammede træer, en situation, der kan sammenlignes Århus Universitetspark.

**Strøget** fremhæves som den centrale bygade hvis træerækker, etableres med opstammede og formklippede trækroner. Træerækkerne markerer strøgets udstrækning i den nord-syd gående retning mellem Basaren og Cityvest. Den åbne liniestruktur er samtidig et billede på det fremtidige flow af mennesker der skaber bevægelse og dynamik i bybilledet.

**Sletten** fremhæves som et gennemgående grønt landskabsbånd afgrænset af bølgende skovbryn på begge sider. Skovbrynene etableres ganske enkelt med en større tæthed mellem skovtræerne, og med en reference til dyrehaven tilstræbes en visuel og fysisk åbenhed under trækronerne.

De små pocketparks skal i fremtiden etableres med en identitetsskabende karakter, der på en gang kan markere haverummet som en halvprivat zone og samtidig give de omkringboende beboere en ejerskabsfølelse til netop deres pocketpark som noget særligt i Bydelen.

Plantevalget i de enkelte gårdrum foreslås etableret med stor karaktergivende virkning, eksempelvis ét gårdrum med birk, et andet med slyngplanter på pergolaer, et tredje med flerstammede tibetanske kirsebær osv. Herudover kan der selvfølgelig suppleres med blomster og buske, til glæde for både dyr og mennesker.

#### Lys

Der skal i forbindelse med helhedsplanen udarbejdes et belysningsprojekt, der først og fremmest sikrer størst mulig tryghed. Herudover foreslås etableret en belysning der kan anvendes som et kunstnerisk tiltag med mulighed for mange forskellige visuelle oplevelser.

Med en intelligent belysning, der reagerer på aktivt på livet i bygaden, vil lyset ikke bare være et tryghedskabende element men samtidig være en stemningsskabende og dynamisk effekt. Med forskellige farver og lysintensitet kan bygaden iscenesættes på mange forskellige måder.

I kontrast til den lysende bygade, foreslås den grønne græsslette friholdt for belysning. Det store mørke rum fremhæves med lysende stier i begge sider.

Som en særlig lysende slange er der etableret uplights på en slynget motionsrute rundt i hele bebyggelsen.

#### Vand

Vand er et vigtigt element der foreslås inddraget i den ny helhedsplan for Gellerup.

På **Strøget** anvendes regnvand som et kunstnerisk tema, idet afvandingen foreslås udført med opsamling i et spindelvævs-system af linjer nedfræset i belægningen. På udvalgte steder





opsamles vandet i stiliserede vandpytter i præcise geometriske former. Herefter ledes vandet til de rodvenlige bærelag som gadetræerne vokser i, en økologisk og bæredygtig måde at anvende overfladevand frem for den sædvanlige afledning til kloak.

På centrale steder, - eksempelvis Verdenspladsen - anvendes vand som et kunstnerisk element i forskellig udformning og udtryk.

På **Sletten** anlægges en mindre dalsænkning i landskabets midterlinje. Dalsænkeningen foreslås anvendt som et naturligt formet forsinkelsesbassin til opsamling af overflade- og tagvand fra de omkringliggende arealer og bygninger. Afhængig af vandmængder og intensitet vil vandelementet som en dynamisk og levende organisme skifte udseende.

### Verdenspladsen

Verdenspladsen er et centralt omdrejningspunkt, der skal optage mange forskellige begivenheder og funktioner. Det vigtigste i den forbindelse er et robust og brugbart gulv, - der i dette forslag er hævet op som en scene foran publikum, der har taget plads på det sydvendte trappeanlæg.

Små multihuller i belægningen sikrer den nødvendige fleksibilitet, så det bliver nemt at opstille boder, parasoller, flag og meget andet om formiddagen, og efter et hurtigt sceneskift kan afholde rockkoncerter eller fredsdemonstrationer om eftermiddagen.

På en råkold regnvejrsdag, hvor pladsen står næsten tom er det vandet og træerne på pladsen som giver oplevelser. Det fine belægningmønster inddelt i mindre felter aftegner med forskellige overflader vandets indvirkning på gulvets mønster, og træerne er det grønne element der giver lyd og bevægelse ved vindens påvirkning.

Det cirkulære vandelement er et kunstnerisk tiltag, som kan tolkes på mange måder befordrende for fantasien og helt nye tankerækker. Vi ser den som et lille lokalt verdensbillede, der reflekterer skyerne, stjernerne og livet i hjertet af Gellerup.

## PROBLEMFELTER OG LØSNINGSFORSLAG

### 1. INDLEDNING

Vi vil i det følgende fremlægge forslag til løsninger for Gellerup og Toveshøj ud fra en analyse af områdets problemer og ressourcer, hvorved den klare sammenhæng mellem konstaterede problemer og løsninger fastholdes. Det er valgt her at bruge en helhedsbetragtning på områdets ressourcer, således at områdets fysiske/arkitektoniske ressourcer ses i sammenhæng med de menneskelige og organisatoriske ressourcer, der skal være til stede for at udnytte de fysiske. Det er projektets opfattelse, at det ikke giver meget mening at betragte de fysiske ressourcer løst fra den sammenhæng, der er nødvendig for at bringe dem i spil.

Vi vurderer, at omdannelsen til en attraktiv bydel vil strække sig over en 20-årig periode. Områdets i dag manglende attraktivitet kan ses som et koncentreret udtryk for alle de øvrige problemfelter og er derfor også det helt centrale punkt, der skal sættes ind overfor. Vi foreslår en faseopdelte udvikling, hvor der i første omgang sættes på at tiltrække unge under uddannelse, iværksættere og erhverv. Det må samtidig sikres, at Gellerup og Toveshøj ikke kommer til at opleves som 20-årigt byggerod, således at de forskellige områder successivt gøres helt færdige.

Hovedprincippet i vort forslag til at skabe en attraktiv bydel er additionsprincippet. En fornyelse ved at tilføje i stedet for at rive ned. Den sammensatte, oplevelsesrige by bestående af flere historiske lag eller tilføjelser er forbilledet. Vi adderer penthouses i toppen af blokkene og institutioner og erhverv i bundetagen, og vi laver infill-byggeri langs bydelens gader og pladser.

### 2. PROBLEMFELTER OG LØSNINGSFORSLAG

I det følgende gennemgår vi de væsentligste problemfelter sammen med de løsningsforslag, der knytter sig til problemfeltet.

#### Områdets beboersammensætning

Gellerupparken og Toveshøj har 2339 almene boliger, heraf er de 1744 beliggende i Gellerup. Området er langt fattigere end Århus Kommune som helhed, og det hører til et af landets fattigste almene boligområder. Statistikken viser også, at der ikke umiddelbart er udsigt til at ændre på dette forhold, da tilflytternes indkomst også ligger meget lavt. Andelen af beboere uden for arbejdsstyrken var pr. 1/1 2007 på 60 procent i Gellerup og i Toveshøj, mens der i Århus kommune er 34 % uden for arbejdsstyrken.





Andelen af indvandrere og efterkommere var pr. 1/1 2008 82 % i Toveshøj, og 90 % i Gellerup. I Århus Kommune som helhed udgjorde indvandrere og efterkommere en langt mindre andel nemlig 13 procent. Betragter vi nærmere, hvor indvandrerne kommer fra, ses det, at indvandrerne i Gellerup/Toveshøj kommer fra ikke-vestlige lande, hvorimod en stor del af indvandrerne, 38 %, i Århus kommer fra EU og andre europæiske lande.

Aldersstrukturen er præget af mange børn sammenlignet med Århus kommune. I Toveshøj er 40 % mellem 0 - 17 år. I Gellerup er det 44 % og i Århus kommune er det 21 %. Der er betydeligt flere både enlige med børn og par med børn, end det er tilfældet i kommunen som helhed. Omvendt er der relativt få ældre i området (Kilde: materiale fra Danmarks Statistik modtaget fra Århus kommune).

Konsekvenserne af den oven for beskrevne beboersammensætning er bl.a. at det efterlader mange børn uden støttende forbilleder, når det drejer sig om arbejdsmarkedet. Ligesom de lave indkomster skaber mange af de traditionelle fattigdomsfølggevirkninger i form af passivitet på en række områder: f.eks. manglende muligheder for forældrene til at betale for fritidsaktiviteter for børnene. Der skal derfor fortsat være en massiv social og kulturel støtte til området.

#### Løsning:

En bred vifte af løsninger skal hjælpe med til at gøre beboersammensætningen mindre skæv: benyttelse af udlejningsregler, skabelse af et mere attraktivt område generelt, byggeri af nye boliger og salg af almene boliger. Udlejningsreglerne bliver kun effektive, hvis området bliver mere attraktivt at bo i.

#### Konkrete løsninger:

Kun indflytning af folk i arbejde eller under uddannelse.

Nybyggeri af ungdomsboliger, ejer- og andelsboliger, samt omdannelse af nogle af de almene boliger til medejeboliger.

Salg af almene boliger til andels- og ejerboliger.

Sats i første omgang på tilflytning af unge og iværksættere.

Kreative erhverv i store eventuelt sammenlagte lejligheder, hvor man samtidig har ret til at bo i lejligheden.

#### Manglende attraktivitet

Den manglende attraktivitet kommer bl.a. til udtryk derved, at tilflytterne til området også har en lav tilknytning til arbejdsmarkedet og forbundet hermed en lav indkomst. En undersøgelse foretaget blandt dem, der ønsker at flytte, viser, at der skal gøres noget ved problemer som dårlig vedligeholdelse og nedslidning, kriminalitet, vold og hærværk, hvis de fortsat skal blive boende. Disse punkter må imidlertid i forhold til Helhedsplanens målsætninger anses for minimumsbetingelser, der skal opfyldes. Områdets attraktivitet skal givetvis øges betydeligt, hvis der skal ske et afgørende ryk væk fra den nuværende situation. Områdets manglende attraktivitet kan, som nævnt, ses som et koncentreret udtryk for alle de øvrige problemfelter og er derfor også det helt centrale punkt, som der skal sættes ind overfor. Dette kræver en indsats over en bred front, som er vist konkret nedenfor, men indsatsen over for kriminalitet, normbrud mv. er også central, når området skal gøres mere attraktivt, ligesom den tættere tilknytning til det øvrige Århus er vigtig. I første fase bliver ungeinitiativerne helt centrale.

#### Løsning:

Etablering af ungdomscampus med uddannelsesinstitutioner og boliger.

Bygade med letbane/bus og Verdensplads med restauranter og kulturhus.

Nationalt Ski-, Skater- og skøjtecenter på Hasle Bakker.

Der etableres to høje, markante bygninger. Den ene i det nordvestlige hjørne af Verdenspladsen. Den anden på hjørnet af Edwin Rahrsvej og Åby Ringvej.

Belyst stisystem rundt om og i bydelen til gang, cykling, skøjter og rulleski

Retablering af svømmehals glasfacade, nyindretning af bade-land, udendørs svømmebad og Hamam. (Der skal fortsat være mulighed for at forhindre indkik i svømmehallen).

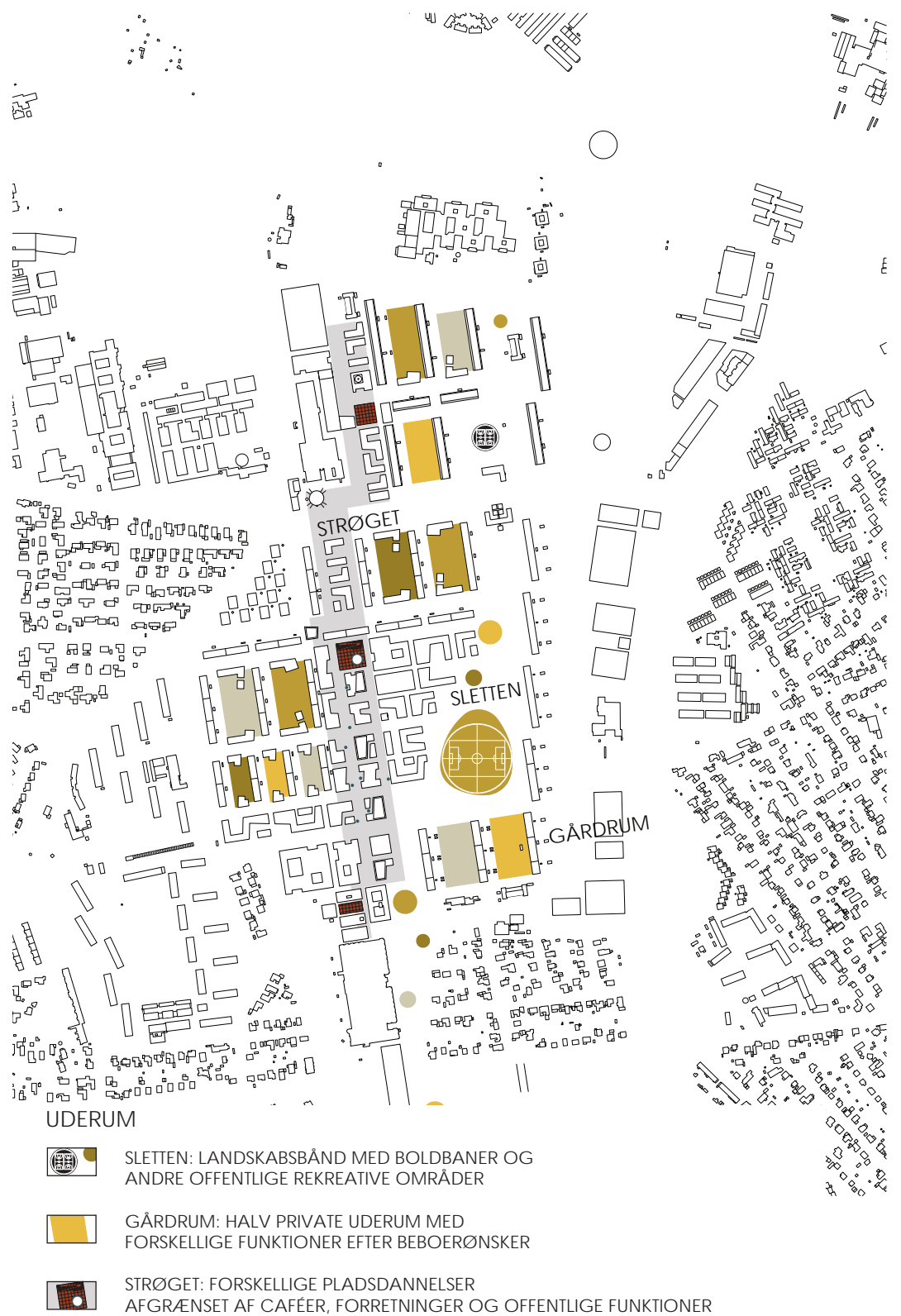
Omdannelse af stuelejligheder i de store blokke til daginstitutioner.

Vedligeholdelse og modernisering af boligerne: bl.a. nye køkkener, istandsættelse af opgange og udsmykning af gavle og facader.

Ombygning af 1 værelses lejligheder til flørums-boliger.

Fortætning og rekreativ indretning af gårdrum.

Udnyttelse af, at områderne umiddelbart syd og nord for Gellerup/Toveshøj rummer folkeskoler med gode og mange aktivitetstilbud og muligheder både indendørs og udendørs, og af,



UDERUM



SLETTEN: LANDSKABSBÅND MED BOLDBANER OG ANDRE OFFENTLIGE REKREATIVE OMRÅDER



GÅRDRUM: HALV PRIVATE UDERUM MED FORSKELLIGE FUNKTIONER EFTER BEBOERØNSKER



STRØGET: FORSKELLIGE PLADSDANNELSER AFGRÆNSET AF CAFÉER, FORRETNINGER OG OFFENTLIGE FUNKTIONER



at der mod nord er højene Hasle Bakker og Grimhøj, og at der mod syd er det store rekreative område ved Brabrand sø med skov og den kommende Brabrand station.

I området syd for Helhedsplanens område, nær den "nye Brabrand Station" etableres en stor indendørs arena.

### Isolation fra Århus og de nære omgivelser

Silkeborgvej og specielt Åby Ringvej indkapsler bebyggelsen. Hertil kommer at Edwin Rahrsvej siges at skære området op. Området fremstår arkitektonisk lukket i forhold til den øvrige del af byen. Denne isolation skal brydes gennem nye samfærdselsmidler som letbane/bus, vejgennembrud og direkte forbindelser med cykel- og gangstier.

Nogle borgere taler også om en mental barriere, der skal nedbrydes. Et brud med isolationen indebærer imidlertid også, at beboerne i de øvrige dele af Århus skal have noget at komme efter i området. Det kunne f.eks. være at løbe på ski eller at løbe på rulleskøjter på en lang sammenhængende bane. Der ligger videre en ressource i området langs Åby Ringvej, som kan ændres fra en barriere til at huse vigtige erhvervsfunktioner, der kan medvirke til at øge det samlede områdes attraktivitet.

### Løsning:

Nationalt ski-, skater- og skøjtecenter på Hasle bakker.

Byens eller landets højeste punkt med restaurant på Hasle Bakker med udsigt over Århusbugten til Mols Bjerge og Samsø og mod syd ud over Brabrand sø.

Stisystem, der er belyst efter mørkets frembrud, egnet til primært rulleskøjter og rulleski, men også med adgang for gang, løb og cykling, mens knallerter skal holdes ude.

Der etableres en ungdomscampus med erhvervs- og gymnasiale uddannelser, videnscentre og lignende i samarbejde med byens højere læreanstalter, samt ungdomsboliger.

Astridsvej forlænges, så den krydser bygaden og føres videre over Åby Ringvej.

Overdækning over Silkeborgvej, hvorved det grønne træk kan fortsætte helt til Brabrand station, sø og skov.

Udvikling af arealet langs Åby Ringvej med virksomhedshovedsæder og enkelte større butikker: F.eks. bilhandler, møbelforretninger o.l. Området skal gøres åbent, så der skabes fri adgang mellem Gudrunsvej og Åby Ringvej.

Letbane/bus ad bygaden.

Oplyst bevægelsesparat, transparent bygning med lys 24 timer i døgnet ved bygaden.

Som led i Bygaden etableres en bred overgang af Edwin Rahrsvej ved kraftværk og ny affaldsbygning.

Der etableres en indendørslegeplads, der kan blive et attraktivt besøgsmaal for alle institutionsbørn i Århus og omegn.

Der placeres spændende aktiviteter i Gellerup i forbindelse med Århus festuge og andre arrangementer, der kan trække gæster til området og understrege Gellerups som en aktiv og interessant bydel i Århus.

Aktiviteter og events på verdenspladsen og dens trappeanlæg.

### Monofunktionalitet

Området er primært et boligområde. Der findes kun i begrænset omfang erhverv, kulturinstitutioner, og uddannelsesinstitutioner. Denne monofunktionalitet har også den konsekvens, at indbyggerne i det øvrige Århus ikke har meget grund til at bevæge sig ind i området. Specielt mangel på erhverv, der skaber byliv, dvs. erhverv, som enten får indbyggerne i det øvrige Århus til at komme til Gellerup eller som betjener området f.eks. læge- og tandlægekonsultationer. Eller som skaber brugere af området, hvorved der kan skabes grundlag for butiks- og cafévirksomhed. Monofunktionaliteten skal brydes gennem tilførsel af andre funktioner end boliger såsom private og offentlige erhverv. Det vurderes, at det oven foreslåede erhvervsområde ved Åby Ringvej kan gøres interessant af flere grunde. For det første vil det ligge med meget let adgang til det jyske motorvejsnet og til havnen i Århus. For det andet vil der gennem udlejningsregler kunne sikres boliger i området til de ansatte, der måtte ønske det.: konkret

### Løsning:

Ungdoms-campus

Lægehus- sundhedscenter og/eller sundhedsvidenscenter.

Erhvervsområde langs Åby Ringvej.

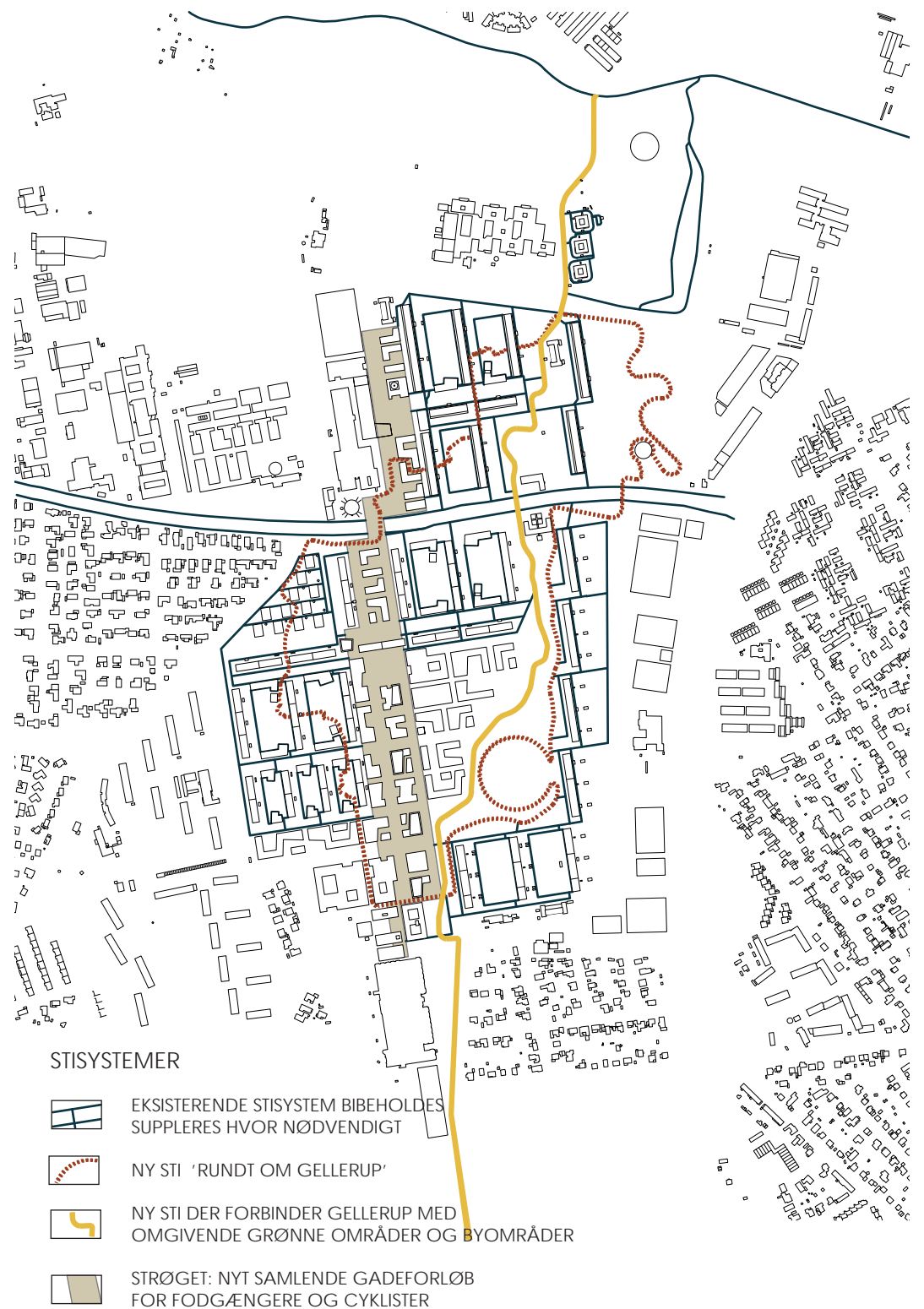
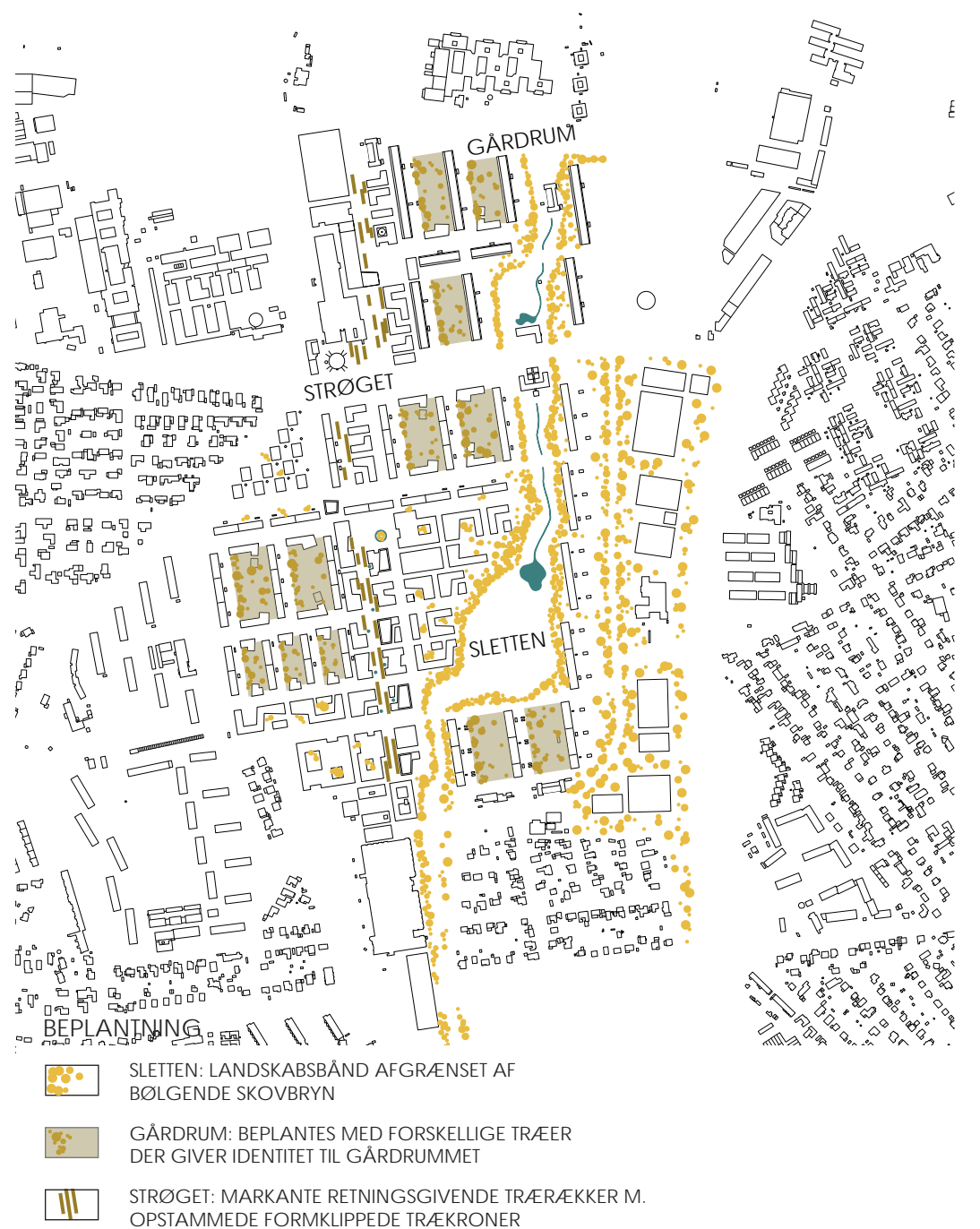
Erhvervsområde og moske ved Basar

Indflytning af 500 kommunale arbejdspladser svarende til 13.000 m<sup>2</sup> til området inden 2015.

Iværksætterhus, iværksætter butikker og lejligheder

Kunstner lejligheder

Højskole





### Kun én boligtype - almene boliger

Området har ikke blot kun boliger, men også kun en boligtype, nemlig almene boliger. At der kun er almene boliger har store konsekvenser for beboersammensætningen. Beboerne i almene boliger har generelt lavere indkomst, mindre tilknytning til arbejdsmarkedet og i mindre omfang en kompetencegivende uddannelse end i samfundet som helhed.

Der er åbnet for salg af almene boliger. Det er næppe muligt at sælge med fordel lige nu, men det kommende salg må forberedes, således at der kan etableres blandede ejerformer, så snart det er muligt. Der kan blive tale om private andelsboliger og ejerboliger. Men der er også behov for andre boligtyper til at fastholde beboere, der ellers ville flytte

#### Løsning:

Der skal indrettes særlige almene boliger med ret til egne forbedringer og istandsættelser, "medejeboliger".

Der skal bygges nye ungdoms-, andels- og ejerboliger

Der skal sælges et antal almene boliger som andels- og ejerboliger.

### Problemer med manglende tryghed og oplevelser af uhen-sigtsmæssig adfærd blandt unge i området

Problemerne består bl.a. i knallertkørsel på stier, truende adfærd, hurtig kørsel på mindre veje mv. Der er problemer med, at de unge keder sig. Som det er fremgået ovenfor, oplever en del beboere, at der er for meget vold og kriminalitet i området. Nogle borgere peger på særlige områder med problemer fx parkeringspladsen ved Basar og området bag kirken. Der er problemer med mange indbrud. Der er også problemer med affald og ønsker om en renere by. Forskere peger på, at normbrud ofte kalder politiet til både Gellerup og andre tilsvarende områder. Sådanne normbrud, der ikke har karakter af egentlig kriminalitet, kan skabe stor utryghed. Der er ofte mange børn samlet på legepladser uden voksenopsyn og det resulterer i konfliktskyldt og uheldig adfærd blandt børnene.

#### Løsning:

Meyer projektet fortsættes og udvides med et projekt Emma for kvinder.

Buskads og anden beplantning, der skaber utryghed, fjernes. Der sikres trygge områder med god belysning og uden skumle passager.

Der gøres en løbende indsats for at begrænse knallertkørsel og anden utrygheds skabende adfærd.

Der fastholdes og nyetableres en bred vifte af tilbud til bydelens unge.

Ressocialiseringsprojekt efter udståede domme. (Der er ca. 50 domfældte per år).

Der etableres personale på flere legepladser i dag-, eftermiddag- og aften timerne.

Der igangsættes en særlig indsats for at støtte forældrene med den opdragende forældrerolle.

Der aftales fælles adfærdskodeks over for problemer med unge med udgangspunkt i "Samvirkets" regler.

### Manglende byliv

Der mangler byliv specielt om aftenen og i weekender. Der er ingen steder at gå hen efter lukketid. Der kunne skabes cafeer og andre mødesteder og etableres lys på en række faciliteter som fodboldbaner m.v. Specielt kvinderne mangler samlingssteder, mens mændene bl.a. har klubberne i basaren.

#### Løsning:

I forbindelse med verdenspladsen ved bygaden etableres restauranter og et kulturhus.

Ud til bygaden etableres et transparent bevægelseshus med lys og åbent hele døgnet.

Der etableres 2 trygge og oplyste stoppesteder for letbane/bus i Bygaden.

De to torve "Mosketorvet" og "Kirketorvet" etableres som spændende og trygge byrum.

### Området har et dårligt image

Det associeres med "ghetto" stenkastende unge, kriminalitet og vold. En åbning af området mod omverdenen, således at flere får et personligt og ikke kun mediebetret indtryk af området er vigtigt i den forbindelse, ligesom en løbende rapportering af de fremskridt, der sker, er central. Attraktive og prestigefyldte aktiviteter kunne bidrage til et mere positivt image.

Her forventes især det nye idrætscenter ved Hasle Bakker at have en positiv effekt

#### Løsning:

Der etableres nationalt ski- skater- og skøjte center på Hasle Bakker





Der etableres spændende restauranter og caféer på verdenspladsen.

Der udarbejdes en fælles kommunikationsstrategi mellem kommune og boligforening, således at der i kriser f.eks. ved brande og anden kriminalitet ikke sendes modstridende signaler til offentligheden.

Der skabes en fælles strategi for branding af området med udgangspunkt i Inspirationsgruppen. Ifølge branding eksperter er der i denne type branding brug for at alle relevante aktører er involveret i branding, som således ikke blot kan overlades til reklamebureauer.

### Sundhedsproblemer

Området har en række sundhedsproblemer, der er en følge af dårlig økonomi og levestil. Problemer med manglende motion er udtalt og gælder både mænd, kvinder og børn, ligesom der er brug for kostvejledning.

### Løsning:

Etablering af mange og varierede sports- og motionstilbud.

Der etableres et lægehus/sundhedscenter og sundhedsvidenscenter.

Kostvejledning også til mændene, der ofte forestår indkøbene i Basaren og dermed bestemmer, hvad der spises i hjemmet.

### 3. HVILKE KVALITETER KAN DER DRAGES FORDEL AF?

Vi oplister først de fysiske / arkitektoniske ressourcer, som området rummer.

Dernæst redegøres der for de menneskelige og organisatoriske ressourcer f.eks. i form af pågående indsatser i området. Herunder medtages en række organisatoriske virkemidler, som er centrale for, at processen kan lykkes.

### Fysisk/ arkitektoniske kvaliteter, som kan bidrage til at løfte området

1) Lejligheder der i kvalitet, størrelse og pris normalt ville være konkurrencedygtige. (Der er dog også brug for et vist kvalitetsløft bl.a. af opgange og køkkener). Borgere peger også på de store lejligheder som en kvalitet

2) Højtbeliggende område. Dette er en vigtig kvalitet, der giver udsigtsmuligheder dels mod Århus dels mod ådalen.

3) Niveauforskelle i området, der kan udnyttes i skabelsen af en ny attraktivitet bl.a. ved etableringen af en verdensplads ved bygaden, en udsigtsrambla etc. Dette udnyttes bl.a. i forslag om vand gennem området.

4) Området har mange ubenyttede steder. Eksempelvis den nedlagte Nordgårdsskole og de ubenyttede tennisbaner. Der er generelt meget plads i området, der kan bruges til fortætning, idrætsanlæg m.v.

5) Bygninger m.v., der er værdifulde for området. To velfungerende detailhandelscentre (Basaren og City Vest). Disse danner ankre for bygaden, da der således er kvaliteter at komme efter i begge ender af gaden. Hallen ved Nordgårdsskolen omtales som et positivt sted. Svømmehallen på hjørnet af verdenspladsen skal igen etableres med glasfacade og skabe lys i området. Gellerupscenen siges at trække folk til. Områdets hjerte er i midten med store grønne områder og boldbaner

6) Området har en størrelse på i alt 75 hektarer og topografi, der muliggør opdeling i mindre bydele.

7) En forholdsvis kort afstand på 5 km til Århus midtby, der muliggør en hyppig interaktion med denne. Mod både syd og nord er der folkeskoler med gode og mange aktivitetstilbud og muligheder både inden døre og udendørs. Mod nord er der endvidere højene Hasle bakker og Grimhøj. I området ved Grimhøj (vest for Hasle Bakker) afholdes "den grimme festival" der er en flerdages musikfestival med mangeårig succes. Mod syd er der det store rekreative område ved Brabrand sø og Brabrand Skov og den nye Brabrand station.

### Hvilke organisatoriske og menneskelige kvaliteter kan indsatsen drage nytte af?

På baggrund af erfaringer fra tidligere indsatser i Danmark og i det øvrige Europa kan der peges på en række forhold:

1) Indsatsen er **forankret i toppen** af kommunen, hvilket muliggør en succesfuld **helhedsorienteret indsats**. Det er vigtigt, at denne organisatoriske forankring fastholdes i hele forløbet.

2) Indsatsen har et tilpas **stort omfang** og en tilstrækkelig **lang tidshorizont**, så den kan forventes at rykke afgørende ved de nuværende problemer i området.

3) Der er skabt et **konsensusfelt**, således at de nødvendige og relevante aktører er enige om indsatsen bl.a. kommune og boligforening, ligesom der er skabt rammer for deres medvirken. Der er skabt en beslutningsstruktur kombineret med en "netværksstruktur" i form af Inspirationsgruppen.

4) **Kommunens generelle prioriteringer og indsatser** skal bruges til at understøtte et løft af området, f.eks. kommunens globaliseringspolitik, trafikpolitik og klimapolitik. F.eks. kan der i forlængelse af globaliseringspolitikken lægges et internationalt gymnasium i området.

5) **Trykgarantien** for beboerne skaber gode muligheder for fleksibilitet, når det drejer sig om at nedlægge boligejendomme, salg af ejendomme m.v.

6) Betydelig erfaring hos mange aktører: beboere, ansatte i området, ansatte på rådhus og politikere med at forholde sig til områdets problemer og at agere på dem (**empowerment**). Uden at der foreligger "hårde data" til at underbygge dette, er det, projektets vurdering, at det nok er her i landet det bl.a. gennem Urbanindsatsen bedst er lykkedes at inddrage indvandrere og efterkommere indtil nu. Dette må bruges konstruktivt i den fortsatte indsats. I den forbindelse og i forbindelse med beboerinddragelsen i det hele taget er det vigtigt at være opmærksom på, at der hele tiden er incitament for beboerne til fortsat deltagelse f.eks. i form af penge til små sikre synlige succeser, således at beboerne ikke falder fra i det lange forløb. Borgere peger bl.a. på, at de kvindelige beboeres ressourcer kunne udnyttes bedre f.eks. i tilknytning til bygaden og verdenspladsen.

7) Der er vilje til at **styre beboersammensætningen** bl.a. ved at benytte de forskellige udlejningsregler – kombineret udlejning og "grøn" udlejning - med sigte på at skabe en mere blandet beboersammensætning. Disse er dog kun effektive, hvis bydelen opnår en attraktivitet der kan fastholde folk i arbejde. Samtidig ses der at være vilje til at inddrage attraktive almene afdelinger i andre dele af byen, når der skal foretages boligsocial anvisning, ligesom man vil inddrage disse i forbindelse med ydelse af flyttehjælp til ressourcetsvage familier, der måtte ønske at flytte til andre dele af byen.

### 4. DET VIDERE ARBEJDE

I dette afsnit vil en række spørgsmål vedrørende den kommende indsats blive drøftet. Det vurderes at være nødvendigt som udgangspunkt at fortsætte de eksisterende indsatser på det sociale område mv., ligesom der må igangsættes nye. Et krav til indsatsen er, at den som minimum må være CO2 neutral. Der opstilles et skitsemæssigt budget over udgifter og finansiering af disse. Det vurderes samtidigt at være nødvendigt at introducere nye organisationsformer bl.a. i relation til finansieringen af indsatsen. De nye organisationsformer vedrører for det første den overordnede struktur for Gellerup og Toveshøj, hvor det foreslås, at der sker en opdeling i fire bydele, hvilket kombineres med nye kvarterråd i forbindelse med områdefornyelsen. For det andet foreslås det, at der etableres et udviklingselskab til at forestå den løbende omdannelse af området.

#### A. Eksisterende indsatser:

Der skal arbejdes videre med de eksisterende indsatser på følgende områder:

- uddannelses-,
- beskæftigelses-,
- fritids- og social indsats.
- Iværksætterindsatsen Nyvirk, evt. et iværksætterhotel.
- Specifikt: Vejledningscentret for unge og forældre med støtte fra Landsbyggefonden fortsættes
- Organiseringen af de lokale aktører fortsættes i "Samvirket" og "Inspirationsgruppen".

#### B. Indsatser på vej:

- Intensiveret indsats over for frafald blandt områdets skoleelever,
- Fritidspas til idræts- og kulturfaciliteter,
- "Meyer-projekt": vedr. vedligeholdelse og rengøring af området. I den forbindelse bør erfaringerne fra delvist tilsvarende projekter i forbindelse med kvarterløftindsatserne andetsteds udnyttes.



- Planer om et sundhedscenter i området.
- Igangsættelse af indsats, hvis formål er at øge forældreansvaret for børn og unge i området.
- Ovennævnte indsatser bør i væsentlig grad kunne finansieres via støtte fra Landsbyggefonden og statsligt bevilgede områdeløft i de 4 kvarterer i bydelen.

### C. Bæredygtighed

Den kommende indsats må sigte mod både miljømæssig, social og økonomisk bæredygtighed i form af en substantiel energi- og resourcereduktion og CO2 neutralitet, social og kulturel mangfoldighed og større livskvalitet og endelig økonomisk rentabilitet i disse tiltag

### D. Hvor meget skal der bygges, og hvad koster det?

#### Nybyggeri

Areal, byggefelter: 100.000 m<sup>2</sup>

Bebyggelsesprocent ved gennemsnit på 4 etager: 200 - 250 %

Samlet BRT: 200 - 250.000 m<sup>2</sup>

Penthouses + bundetager: 50.000 m<sup>2</sup>

I alt: 200 - 300.000 m<sup>2</sup>

Pris pr. m<sup>2</sup> (håndværkerudgifter + 2.000 kr. pr. m<sup>2</sup>): 12.000 kr.

Pris i alt: 2,4 - 3,6 mia.

Anlægsudgifter (belægning, beplantning, belysning, etc.): 400 mio.

#### Renoveringsudgifter

200.000 m<sup>2</sup> BRT á 3.000 kr.: 600 mio.

I alt: 3,4 - 4,6 mia. kr.

### E. NYE BYDELE

Vi foreslår 4 nye bydele i Gellerup og Toveshøj, nemlig 1) Toveshøj, 2) Verdenstorvkarveret, 3) Gudrunsvejkarveret og 4) Dortesvejkarveret vest for bygaden omkring kirken. Udviklingen af disse bydele knyttes an til områdefornyelsen. Der skal søges om tilskud til områdefornyelse for alle de 4 nye bydele. Det vil give en lokal stemme og beslutningskompetence og sikre, at der bliver tænkt og taget beslutninger ud fra de enkelte bydeles behov, herunder behovet for at markere sig som en selvstændigt bydel i området. Områdefornyelse vil også skabe en ramme for, at alle lokale interessenter: beboere, erhvervsdrivende og kommunalt ansatte kan inddrages i processen.

### F. ETABLERING AF ET UDVIKLINGSSKAB OG FINANSIERING AF INDSATSEN

Den nødvendige finansiering af byggeriet foreslås fremskaffet ved at oprette et udviklingsselskab, der er et fællessejet selskab med Århus Kommune og Brabrand Boligorganisation som ejere. Det er tanken, at udviklingsselskabet skal fungere på markedsvilkår. Selskabets væsentligste kapital består af grunde og bygninger, som bliver indskudt af henholdsvis Århus Kommunen og Brabrand Boligforening. Udviklingsselskabet forestår den løbende omdannelse af området, alle indtægter fra grund- og ejendomssalg samt evt. driftsoverskud bliver i selskabet og bruges til at gennemføre dispositionsplanen. Selskabet forventes oprettet i løbet af 2009/2010 og skal i første omgang fungere i en 20-årig periode frem til 2029/2030. Forholdet til de lokale interessenter må overvejes nøje. En model vil være, at de lokale interessenter inddrages i udviklingsselskabet igennem kommunen og boligselskabet, dvs. indirekte. En anden model vil være, at de lokale interessenter bliver en del af selskabet gennem at indskyde "social kapital" i form af arbejde, engagement, deltagelse i omdannelsen og således derigennem bliver repræsenteret i bestyrelsen. Det må ligeledes overvejes, hvem der skal repræsenteres. Umiddelbart kan der peges på Samvirket og inspirationsgruppen. Der sikres i øvrigt indflydelse til lokale interessenter, gennem information og høringer.

Der skal optages forhandlinger med staten på, hvilken måde man fra statslig side vil bidrage til denne store indsats. Det kunne f.eks. være ved at bevilge områdefornyelsesprojekter til hvert af de fire nye kvarterer, samt finansiere den foreslåede nye Brabrand station, sikre fortsat betjening af området med et lokalt posthus og/eller lade fremtidige grundskatter indgå i udviklingsselskabets indtægter, som det kendes fra Ørestaden. Endelig kan Sats puljen søges.

Det forventes at Lokale og Anlægsfonden vil bidrage til et eller flere projekter, ligesom Realdaniafonden må søges bragt i spil.

Landsbyggefonden skal søges om penge til social og forebyggende indsats. Støtte til at holde huslejen nede samt fysiske forbedringer af boligerne og friarealerne, (ansøgningsfrist 1. april 2009).

Århus Kommune og Brabrand Boligforening har bevilget hver 62,5 mill.kr., i alt 125 mill.kr.





## BILAG 1 UDDYBNING AF INDSATSER PÅ BL.A. IDRÆTSOMRÅDET

### Sport

Det er vurderingen, at satsning på sport både vil kunne engagere børn og unge fra Gellerup og blive attraktive tilbud for børn og unge i resten af Århus/landet.

### Der etableres nationalt ski-, skater- og skøjtecenter på Hasle Bakker

Udbygningen af de tre bakker fortsættes. Det vurderes, hvor højt det er muligt at gøre bakkerne ved fortsat tilførsel af overskudsjord. En minimums sigtelinje kunne være, at det skal blive Århus højeste punkt > 128 meter. Eller måske Danmarks Højeste punkt > 183 meter, (Ejer Bavnehøj incl. Tårn).

Etablering af det højeste punkt kan opnås med en bygning rummende diverse klublokaler en restaurant/café og eller en vindmølle. Grundet det unikke panorama over Århus by og bugt kan det blive et yndet udfugtsmål.

Ski-, skater- og skøjtecentret etableres i samarbejde med de respektive specialforbund og Team Danmark, så det sikres at bane udformning og materialebrug er optimal. Der skal etableres nationale centre for ski-, skating og skøjteløb, men der skal samtidig i det daglige være offentlig adgang. Lokale & Anlægsfonden har vist interesse for ideen.

Dansk Skiforbund ønsker mulighed for at dyrke ski 12 måneder om året her i landet. Ved en udbygning af Hasle Bakker vil det være muligt at etablere et antal liftbetjente alpine skibakker. En Fun park til free-style (Snowboard og ski). Funpark og pister etableres med et underlag af kunstsne/stof, der er uafhængig af temperaturer.

Indretningen af skater-center på/ved bakkerne sker ved hjælp af nogle af de internationale kendte stjerner, der findes i miljøet. Det er målet, at denne bane får ry for at være landets bedste. Dermed vil der både blive appelleret bredt til ungdommen i Gellerup såvel som resten af landet.

Der etableres gode faciliteter for rullerløbere. Dette kan ske på flere måder. F.eks. kan der etableres en overdækket hurtigrullerløbebane, hvor der satses ambitiøst f.eks. med mesterskaber i disciplinen. Og en rullerløbebane (stisystem) i området, der er oplyst og trygt. (Der findes en tilsvarende i Aalborg Øst på ca. 10 km) Stisystemet har sit udgangspunkt i Hasle Bakker og omfatter stier i Gellerup og Toveshøj og hvis muligt med tilslutning til gode lange stiforløb uden for området med egnet asfalt og plads til rullerløb. Der skal laves en særlig indsats for at holde knallerter væk fra stierne.

### Lokalt idrætscenter

I det grønne bælte Gellerup etableres et mindre idrætscenter med vægt på fodbold og andre boldbaserede breddeidrætter. Der etableres en "hjemmebane" med mulighed for at etablere et antal tilskuerpladser. Der etableres evt. et mindre multifunktionelt klubhus med mulighed for bad, omklædning og vask af kludtøj. En større, etableret boldspil- og stadionfunktion placeres på området syd for Silkeborgvej.

Der etableres en række bevægelsesparate områder i tilknytning hertil, her sikres mulighed for at udøve ikke klub organiseret idræt. Der skal være mulighed for fodbold, basketball, volleyball og håndbold.

Der etableres en let og transparent bygning som en klimaskærm over et område med asfalt. Bygningen er placeret sammen med de øvrige idrætsanlæg og ud til bygaden. Der er lys i bygningen så den kan bruges døgnet rundt.

I idrætshallen ved bygaden og overfor Nordgårdsskolen etableres et Wellnesscenter.

Fodboldbanen i Toveshøj bevares.

### Indendørs legeplads

Der etableres en indendørs legeplads. Målgruppen er børn fra 0 - 12 år. Der er tilknyttet fast personale på ca. 5 personer, der står for drift og opsyn med legepladsen, men der er ikke tale om en egentlig institution med en fast børnegruppe.

Legepladsen er et tilbud til børneinstitutionerne i Gellerup/ Toveshøj og til resten af Århus. Erfaringerne fra Københavnske indendørs legeplads Blegdamsremisen er, at tilbudet hurtigt bliver meget populært og man skal være skrevet op i lag tid i forvejen for at komme til. Udenfor institutionernes åbningstid er legepladsen et tilbud primært til lokalområdets børn. Børnenes forældre skal inddrages i udvikling af dette tilbud. Reference: www.blegdamsremisen.dk

## BILAG 2 SPØRGSMÅL OG SVAR

Det er konsortiet opfattelse, at de stillede spørgsmål i det store og hele er besvaret i hovedpapiret. For god ordens skyld vil der dog her ske en bevarelse i oversigtlig form.

Den administrative styregruppe har ønsket særligt at sætte fokus på neden nævnte 8 spørgsmål. Vi har valgt at stille spørgsmål og konsortiets svar i umiddelbar forlængelse.

1. Hvad er projektforslagets bærende elementer med henblik på at opnå social forandring og integration?

Forslaget er baseret på, at området må gøres attraktivt også for dem, der i dag ikke ønsker at bo der. Dertil kræves radikale forandringer bestående i nye ejerformer, addition af nye funktioner (bla. idræt) og bygninger, udnyttelse af udlejningsregler samt sociale og beskæftigelsesmæssige, kombineret med en indsats mod normbrud og kriminalitet, etablering af nye bydele og som et resultat af ovenstående en levende bydel.

2. Hvilke af projektforslagets bærende elementer er et ubetinget 'must' og hvilke elementer 'nice to have'?

Tilføjelsen af funktioner er et must, der er flere muligheder for fysisk at opnå dem

3. Projektforslagets etapedeling: I hvilken rækkefølge og hvad skal gennemføres de kommende 5 år, og hvad følger de kommende 10-15 år?

Etablering af bygaden og verdenspladsen skal ske i løbet af de første fem år. Udviklingselskabet vil løbende forestå omdannelsen i det tempo, der sikres økonomisk grundlag.

4. Hvordan ser processen ud fra 2009 til 2015?

Processen styres af udviklingselskabet.

5. Hvordan ændres beboersammensætningen over tid, og hvilken sammenhæng er der mellem beboersammensætning og lejlighedstyper?

Der vil komme flere unge under uddannelse og der vil komme flere og mere ressourcerstærke beboere. Når områdets attraktivitet øges, vil der gennem udlejningsreglerne kunne ske en ændret beboersammensætning. Flere ejerformer vil bidrage hertil.

6. Hvordan understøtter de nye funktioners indhold og lokalisering en ændring af Gellerupparkens og Toveshøjs sociale mønstre og sammenhænge? Hvad er de sociale og arkitektoniske argumenter for den foreslåede lokalisering af funktioner?

Kravet om at etablere en bygade og en attraktiv bydel, der er en dynamisk del af Århus by.

7. Jo større præcision og dybde des bedre med henblik på en dokumentation af effekten af de foreslåede indsatsområder.
8. Økonomien i de bærende elementer – hvad koster det? Se overordnede notat

### Social indsats

Fortsat højt kommunalt serviceniveau, særlige sociale og kulturelle indsatser

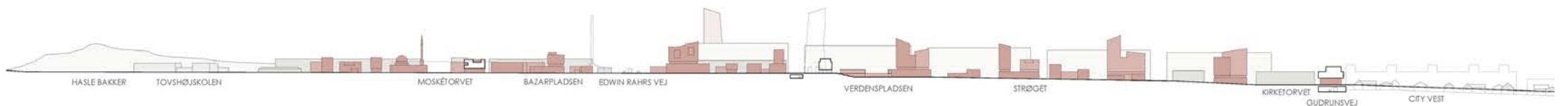
Decentraliseret økonomi til de nye kvarterer – "små sikre succeser". Finansieret via 4 områdefornyelses projekter, de første 5 år.



# HELHEDSPAN GELLERUP OG TOVESHØJ



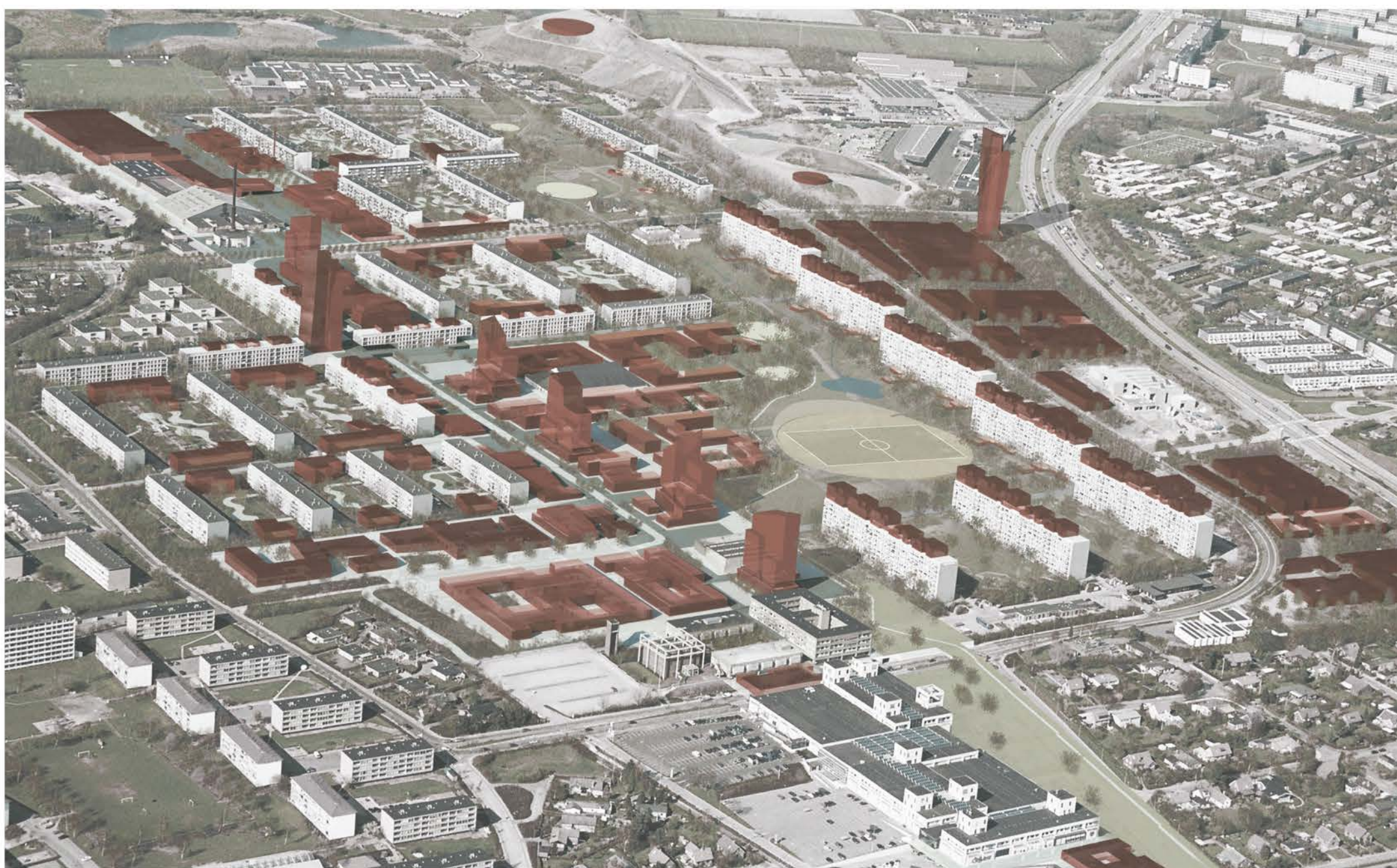
SITUATIONSPLAN 1:2000



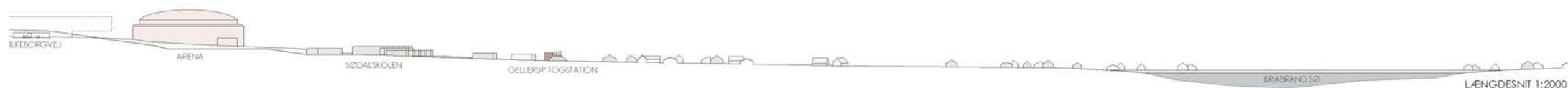




STRØGET BY DAY PANORAMA



VUE FRA SYDVEST



LÆNGDESNIIT 1:2000

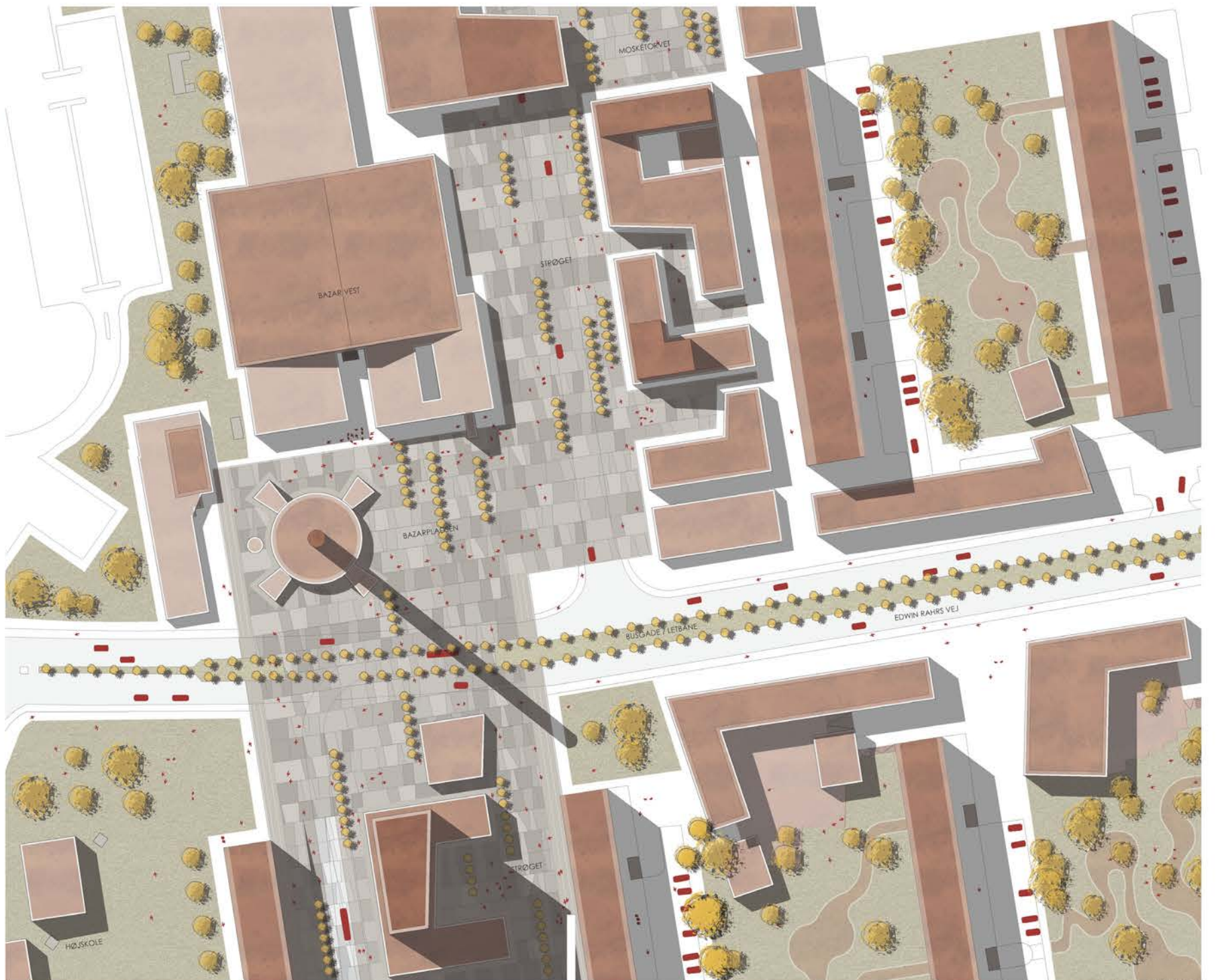




STRØGET BY NIGHT PANORAMA



BYGNINGSKROGDIAGRAM - SNIT  
 - BYGNINGSKROGDIAGRAM - SNIT  
 - BYGNINGSKROGDIAGRAM - SNIT  
 - BYGNINGSKROGDIAGRAM - SNIT  
 - BYGNINGSKROGDIAGRAM - SNIT



BAZARPLADSEN 1:500



MOSKÉTØRVEJ

BAZAR VEST

BAZARPLADSEN

EDWIN RAHRS VEJ

STRØGET

BAZARPLADSEN SNIT 1:500

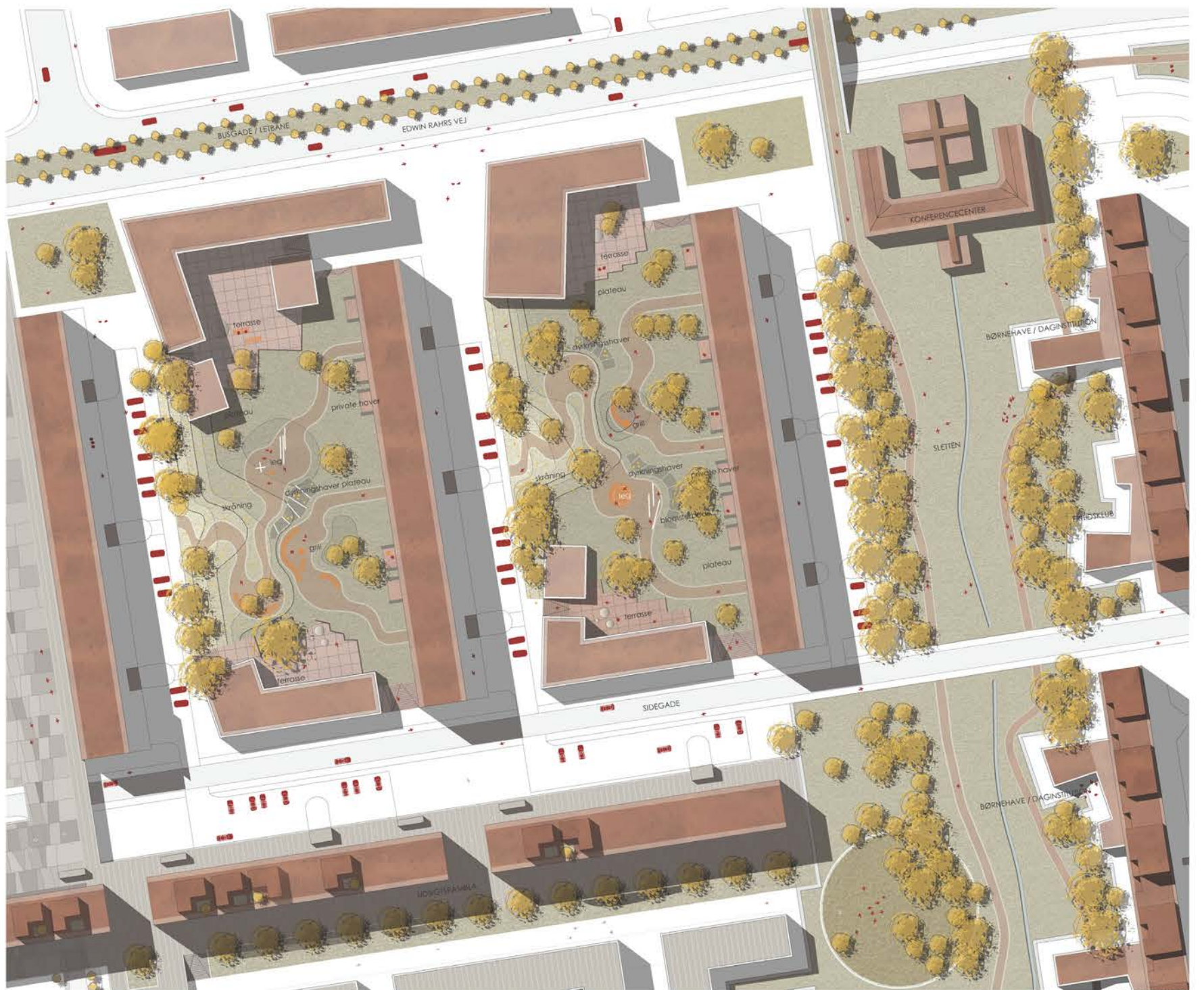








GÅRDRUM PANORAMA



GÅRDRUM 1:500



STRØGET

GÅRDRUM

GÅRDRUM

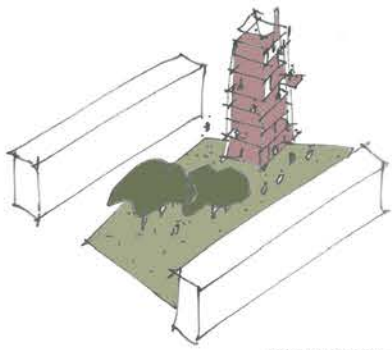
SLETEN

GÅRDRUM SNIT 1:500

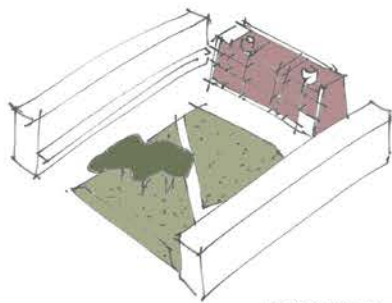




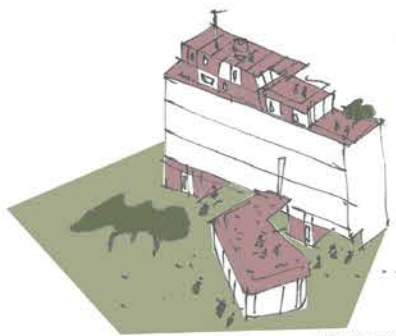
SLEITEN PANORAMA



BEBYGELSESINFILL



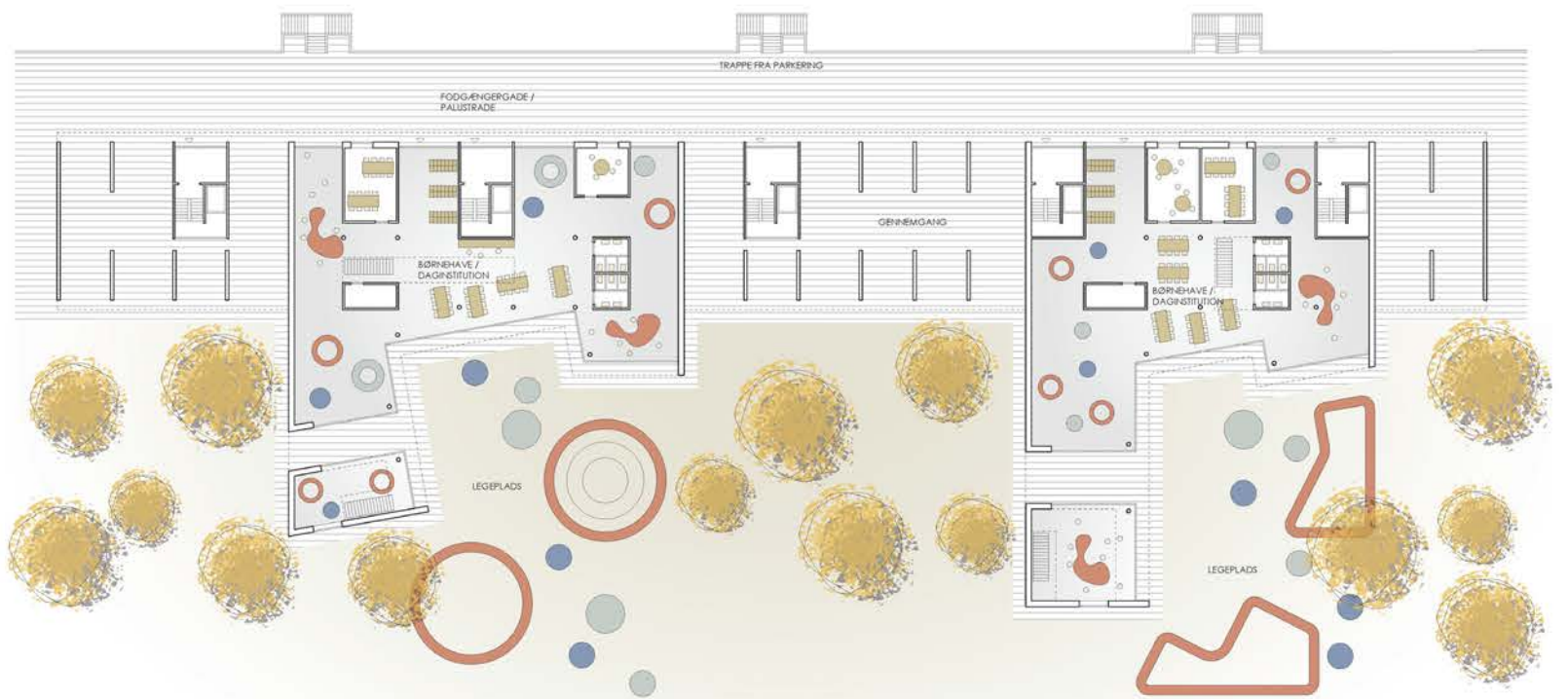
BEBYGELSESINFILL



TOP OG BUND



PENTHOUSEPLAN 1:200



STUEPLAN 1:200



BYGNINGSSNIT 1:200



BYGNINGSFACADE 1:200