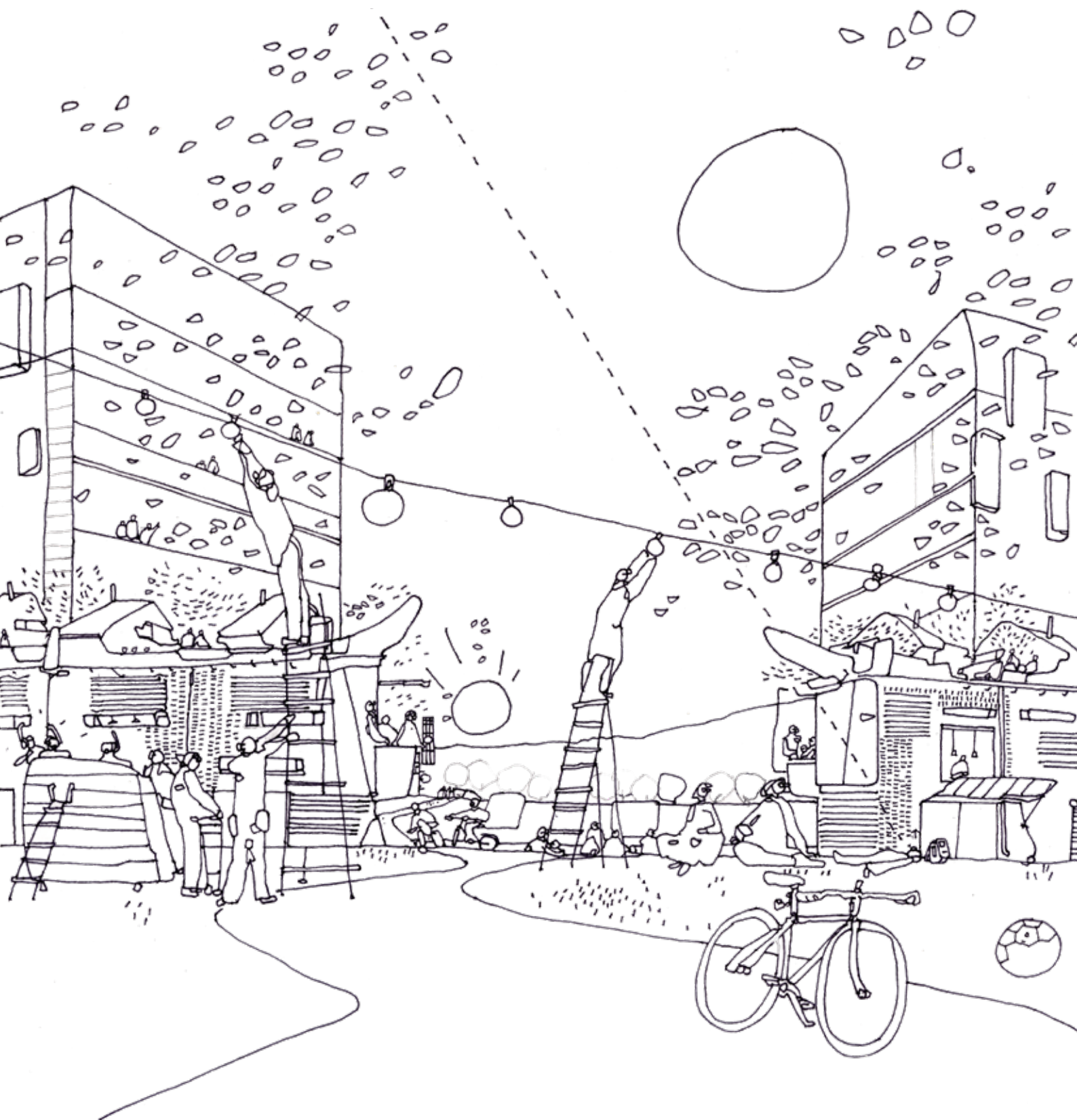


HELHEDSPLAN FOR BISPEHAVEN

16. NOVEMBER 2021

ÿ ØSTJYSK BOLIG



Udgivelsesdato: 16.11.2021
 Udgivet af: Østjysk Bolig
 Udarbejdet af: Udviklingssekretariatet i Østjysk Bolig,
 i dialog med Aarhus Kommune.
 Rådgivere: Arkitema og COWI
 Forside & bagside: Per Petri

INDHOLD

1.	VELKOMMEN TIL HELHEDSPLANEN FOR BISPEHAVEN	3
1.1	Helhedsplanens omfang: fase 1 og 2	4
2	FRA UDVIKLINGSPLAN TIL HELHEDSPLAN	6
2.1	Vision	7
2.2	Målsætninger for helhedsplanen	9
3	BOLIGOMRÅDET	10
4	RAMMEBETINGELSER OG FORUDSÆTNINGER	12
5	FYSISK OMDANNELSE OG RENOVERING	17
5.1	Markante fysiske forandringer i Bispehaven	17
5.2	Designprincipper	22
5.3	Nedrivning, midlertidighed og genanvendelse	24
5.4	De store bymæssige træk: mødesteder og infrastruktur	27
5.5	Nye boligtyper i Bispehaven	29
5.6	Landskabet: gårdrum, haver og leg	40
5.7	Arkitekturen: facader og gavle	46
5.8	Inde i blokkene: opgange og aktivitetslokaler	53
6	GENHUSNING AF BEBOERE	57
7	ØKONOMI	60
7.1	Omkostninger	60
7.2	Finansiering	62
7.3	Huslejestigning	64
7.4	Fase 2	64
8	TIDSPLAN	65
9	KOMMUNIKATION OG INDDRAGELSE	66
10	ERSTATNINGSKVOTER	68
11	BILAGSOVERSIGT	69



Figur 1. Februar 2015: Beboerne i Bispehaven har på en lysworkshop ifm. Tryghedsrenoveringen arbejdet med effektbelysning som metode til at skabe øget tryghed. En ud af de seks lysinstallationer, der blev udviklet, er den på fotoet her, hvor hvert ord repræsenterer de værdier, der er vigtige i Bispehaven.

1. VELKOMMEN TIL HELHEDSPLANEN FOR BISPEHAVEN

Aarhus Kommune og Østjysk Bolig har i efteråret 2017 besluttet at udarbejde en fælles udviklingsplan, som skal bidrage til at ændre Bispehaven fra et særligt udsat boligområde til en attraktiv og tryk bydel med en blandet beboersammensætning.

I april 2019 indgik Aarhus Kommune og Østjysk Bolig en aftale på baggrund af ovenstående, som samtidig gør det muligt at leve op til de nye ændringer af Lov om almene boliger (L38 2018/2019). Denne indebærer et krav om, at der max må være 40 pct. almene familieboliger i hårde ghettoer i 2030.

Aftalen indeholder en række øvrige tiltag med henblik på, at parterne ønsker en udviklingsplan for hele bydelen, som både indeholder fysiske og sociale tiltag og indsatser. Aftalen bygger således på internationale erfaringer, som viser, at en kombination af sociale og fysiske indsatser er nødvendigt for at omdanne et udsat boligområde til en attraktiv bydel med en blandet beboersammensætning.

Den netop afsluttede tryghedsrenovering har gjort op med en stor del af de fysiske udfordringer, som tidligere har afskåret Bispehaven fra den omkringliggende by. Udearealerne mellem blokkene er blevet renoveret og fremstår nu imødekommende og overskuelige, og bebyggelsen er med nedrevne parkeringskældre, nye adgangsforhold og renoverede stueetager i tegl og træ blevet lettere at forholde sig til i en menneskelig skala. Voldene er fjernet, og der er arbejdet med en mere åben infrastruktur. Et nyt fælleshus på kanten af området peger fremad mod et mere tilgængeligt og trygt Bispehaven og byder alle omkring sig indenfor.

Renoveringen har dog ikke taget livtag med den strukturelle udfordring, at Bispehaven er en ensartet bebyggelse i meget stor skala med en ensidig ejerform, en skæv beboersammensætning, og et image, der fastholder et negativt billede af områ-

det. Med Loven om parallelsamfund fra 2018 kom Bispehaven på den hårde ghettoliste, hvorfor andelen af almene boliger i området skal reduceres til 40 pct. inden 2030.

På baggrund af lovgivningen har Aarhus Kommune og Østjysk Bolig indgået en aftale om, at tre høje og tre lave blokke med denne helhedsplan skal nedrives centralt i Bispehaven, og at flere arealer skal frasælges og udvikles med private boliger, offentlige og private institutioner samt erhvervsbyggeri. Bispehavens matrikel er relativt lille med en meget høj bebyggelsesprocent, og derfor er det desværre nødvendigt at nedrive blokke for at gøre plads til andre boliger af en anden type end dem, vi finder her i forvejen. Dette skal bidrage til at skabe en større variation og en mere blandet bydel. Men udover de nødvendige nedrivninger får de tilbageværende boliger med helhedsplanen samtidig et tiltrængt løft.

Formålet med helhedsplanen er altså kort fortalt at bygge videre på de gode takter fra tryghedsrenoveringen, at sænke andelen af almene familieboliger til 40 pct. som følge af lovgivningen, at forbedre de boliger, der bliver tilbage i afdelingen, og ikke mindst at styrke koblingen til den nærliggende bydel gennem kvartersdannelser, attraktive mødesteder og gode forbindelser.

Med en kombination af fortsatte sociale indsatser inden for fællesskab, uddannelse og beskæftigelse og de ovenstående fysiske tiltag forventes det, at Bispehaven ændres så markant, at vi i 2030 er en del af en tryk bydel med en blandet beboersammensætning, som på en række socioøkonomiske faktorer ligner resten af Aarhus.

Vi glæder os til at præsentere jer for arbejdet.

Velkommen til Helhedsplanen for Bispehaven.

1.1 HELHEDSPLANENS OMFANG: FASE 1 OG 2

Aarhus Kommune og Østjysk Bolig aftalte i 2019 en lovpligtig udviklingsplan for Bispehaven. Udviklingsplanen skal være gennemført i 2030. Helhedsplanen er en del af udmøntningen af den lovpligtige udviklingsplan fra 2019, og den skal godkendes på et afdelingsmøde i Afdeling 6 - Bispehaven, i Aarhus Byråd samt godkendes af Landsbyggefonden.

Helhedsplanen opdeles i en fase 1 og en fase 2, der samtænkes ud fra principper om byggerationalitet og mindst mulig gene for beboerne.

Fase 1

Fase 1 fastlægger økonomien for nedrivning af seks blokke (tre høje: A1, A2 og A3 samt tre lave: B8, B7 og B6), vilkår for tomgang og genhusning, nødvendige arbejder pga. nedrivning (fx bearbejdning af terræn og infrastruktur), renoveringstiltag ift. de tilbageblivende blokke og gårdrum, samt en række andre temaer i overensstemmelse med udviklingsplanen. Derudover ændres vedligeholdelsesordningen fra B- til A-ordning for at sikre standen på afdelingens lejemåle i fremtiden.

For at skabe et bredere udvalg af boligtyper omdannes og totalistandsættes endvidere op til 66 lejemål til bl.a. tilgængelighedsboliger og 2-etagers haveboliger med privat forhave.

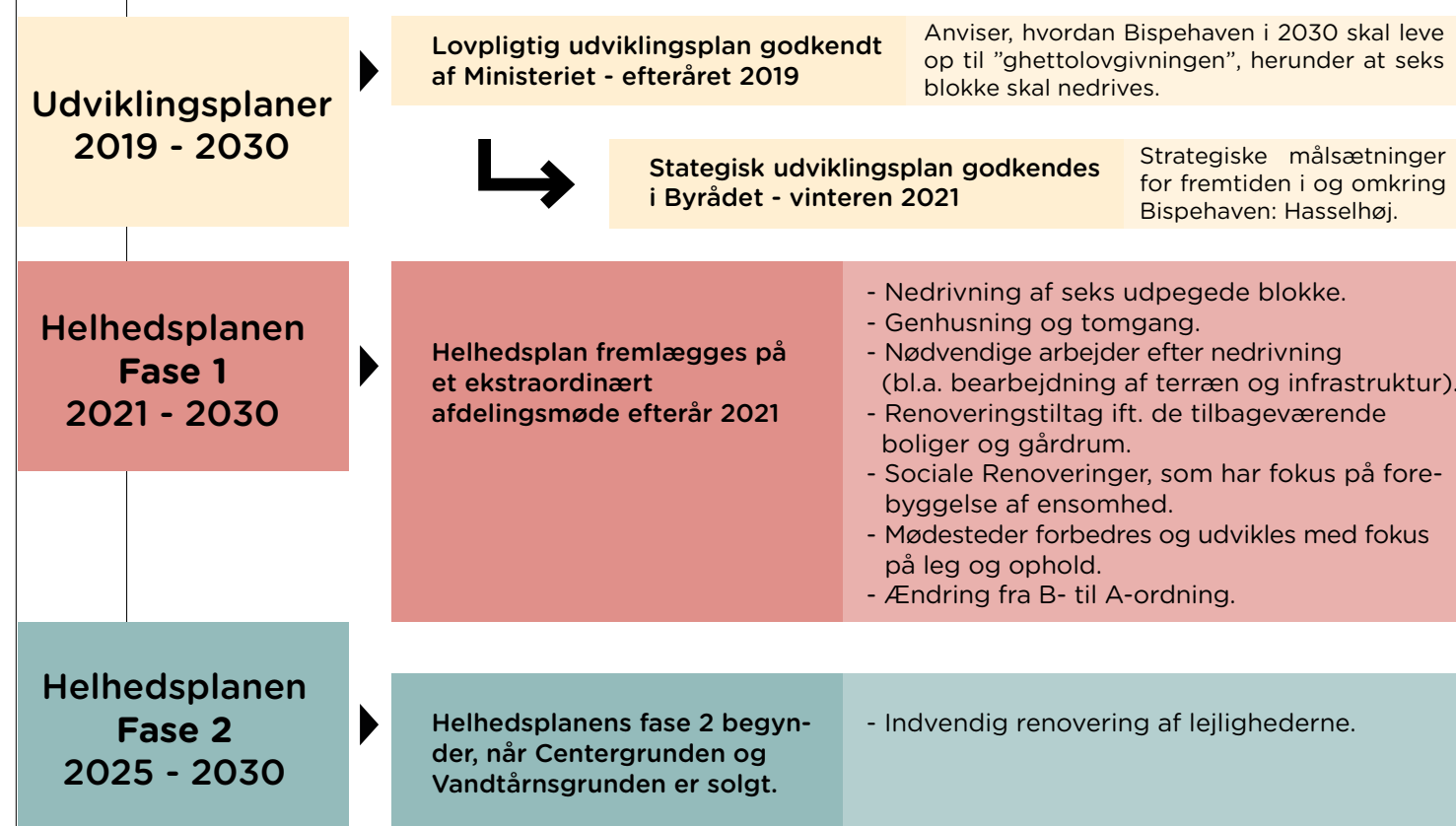
Fase 2

Fase 2 omfatter indvendige istandsættelsesarbejder i boliger, som ikke gennemgår en totalistandsættelse i Helhedsplanens fase 1. Omfanget af den

indvendige renovering afhænger af provenuet fra grundsalget og gennemførelse af en beboerinddragelsesproces med fokus på ønsker og behov. Således skal arbejderne prioriteres og omfanget holdes på et niveau, hvor huslejen fortsat vurderes markedskonform.

Nærværende Helhedsplan fastlægger alene økonomien og huslejekonsekvenser for Helhedsplanens fase 1. Helhedsplanens fase 2 vil skulle til særskilt afstemning hos beboerne, når de økonomiske forudsætninger er kendt og der er tilvejebragt et solidt grundlag for at kunne prioritere de indvendige arbejder.

Aarhus Kommune godkender med Helhedsplanen for Bispehaven den overordnede ramme og retning for Bispehavens udvikling. Herunder de beskrevne designprincipper og den overordnede økonomiske ramme for renoveringen. Der er fra Aarhus Kommunes side ikke taget stilling til eller sket godkendelse af selve udformningen af de fysiske greb eller konkretisering af, hvordan den økonomiske ramme mere præcist fordeles og prioriteres i den samlede renovering. Udformningen af den konkrete renovering af de enkelte boligblokke og udearealer skal i den videre proces ske under inddragelse af kommunen og forudsætter sædvanlig myndighedsbehandling (byggesagsbehandling, sagsbehandling efter almenboligloven m.m.). I forlængelse af helhedsplanens godkendelse i Østjysk Bolig og i Aarhus Byråd vil der være en grundig proces, hvor den vedtagne ramme for renoveringen konkretiseres i et samarbejde mellem boligforening og kommune.



Figur 2: Udmøntning af udviklingsplan til helhedsplan

2.

FRA UDVIKLINGSPLAN TIL HELHEDSPLAN

Lovpligtig udviklingsplan

I november 2018 vedtog et bredt flertal i Folketinget "Lovgivning om parallelsamfund", der satte rammerne for, hvordan særligt udsatte boligområder skal udvikles frem mod 2030. Bispehaven er et af de 15 områder, som skal gennemgå en større omdannelse gennem en lovpligtig udviklingsplan ved bl.a. at reducere andelen af almene familieboliger til maksimalt 40%.

Bispehaven har været på listen over landets udsatte områder, siden listen kom til verden i 2010. Da listen over hårde områder (som fulgte af den nye lovgivning) blev offentliggjort den 1. december 2018, husede Bispehaven 2.215 beboere. Ved et ghettoområde forstås et alment boligområde med mindst 1.000 beboere, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 pct., og hvor mindst to af kriterierne herunder er opfyldt. Ved et hårdt ghettoområde forstås et boligområde, som de seneste fire år har opfyldt betingelserne for at være et ghettoområde.

På baggrund af lovgivningen indgik Aarhus Kommune og Østjysk Bolig i foråret 2019 en aftale om fremtidens Bispehaven. I aftalen beskrives en bred vifte af indsatser for nye boliger, renovering, erhverv, nye faciliteter til idræt og kultur mv., ligesom aftalen indeholder nedrivning af blokke for at imødekomme lovgivning om andelen af almene familieboliger. Aftalen er grundlaget for den lovpligtige udviklingsplan, som ministeriet godkendte i efteråret 2019¹.

Strategisk udviklingsplan

I løbet af 2020-21 har Aarhus Kommune og Østjysk Bolig sammen udarbejdet en strategisk udviklingsplan for ikke kun Bispehaven, men hele den omkringliggende bydel med en fælles vision og strategi. En strategisk udviklingsplan er mere overordnet og strategisk, end den er konkret. "Den strategiske udviklingsplan for Hasselhøj: Bispehaven, Ellekær og dele af Hasle" arbejder på tværs af fysiske og

¹ Østjysk Boligs repræsentantskab godkendte i maj 2019 den lovpligtige ministerielle udviklingsplan.

Beboere (1.000 +)	Udenfor arbejdsmarked > 40%	E & I Ikke vestlig > 50%	Dømte ≥ 1,98%	Kun grundskole > 60%	Gennemsnitlig indkomst < 55%
1. jan 2018	2016-17	1. jan 2018	2016-17	1. jan 2018	År 2017
2.215	48,1	67,6	2,18	74,5	56,1

Figur 3. Liste over hårde ghettoområder pr. 1.12.2018. Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen baseret på udtræk fra Danmarks Statistiks forskerordning.

sociale indsatser og beskriver de samlede visioner for udviklingen af bydelen. Den indeholder de hovedgreb, strategier, økonomi- og tidsplaner, som sætter retningen for bydelens udvikling. Samtidigt indeholder udviklingsplanen helt konkrete projekter og indsatser, som skal udvikles de kommende år. Planen skal ses som et dynamisk værktøj, der sikrer, at visionen realiseres. Samtidig giver den plads til, at der løbende kan ske ændringer i vilkår, ønsker og behov. Det er på den måde en både robust og fleksibel plan, der udvikles i dialog med beboere, lokalområdet, kommende investorer og andre aktører.

Den strategiske udviklingsplan bygger videre på de gode takter fra Tryghedsrenoveringen af Bispehaven, og den supplerer og spiller sammen med de klassiske kommunale plandokumenter som f.eks. lokalplaner og kommunale helhedsplaner.

Samtidigt tænkes den strategiske udviklingsplan i tæt sammenhæng med den boligsociale helhedsplan for Bispehaven og en række øvrige politikområder og planer i forhold til fx børn og unge, sundhed, sport og fritid, kultur, boligpolitik mv.

Godkendelse

I Helhedsplanen for Bispehaven medtages en række beskrivelser fra arbejdet med den strategiske udviklingsplan for bydelen, herunder mål, vision og bydelsstrategier. Da den strategiske udviklingsplan endnu ikke er behandlet i byrådet, indgår disse beskrivelser i Helhedsplanen for Bispehaven under forudsætning af byrådets godkendelse af den strategiske udviklingsplan for bydelen. De to planer forventes behandlet på samme byrådsmøde i slutningen af 2021.

2.1 VISION

Visionen for den strategiske udviklingsplan, og dermed for Bispehavens udvikling, er:

"Et godt hverdagsliv i den bynære bydel. I løbet af det næste årti udvikles Bispehaven, Ellekær og Hasle til en sammenhængende, blandet og bæredygtig bydel med et bredt udvalg af boligtyper og hverdagsfunktioner.

Lokalområdet vælges til på grund af gode boliger, velfungerende skoler, dagtilbud og idrætstilbud. Der er et bredt udvalg af indkøbsmuligheder og en attraktiv beliggenhed tæt på natur, god infrastruktur og en umiddelbar nærhed til bylivet i Aarhus midtby.

Børn vokser op i et trygt miljø, og alle har forudsætningerne for at skabe sig et godt liv. Boligområderne er naturligt integreret i bydelen og danner et familievenligt lokalområde med stærke fællesskaber. Et godt hverdagsliv for alle".

I skemaet på næste side kan man fornemme, hvad den strategiske udviklingsplan handler om. En række udviklingsprincipper og bydelsstrategier sætter rammen for bydelens udvikling frem til 2030. Planens hovedgreb skaber en række nye forbindelser, mødesteder og kvarterer med egen identitet. Samlet set bidrager elementerne til at realisere visionen, pejlemærkerne og det langsigtede mål om, at Bispehaven i 2030 er en mere integreret del af Hasle, som ligner resten af byen i forhold til fx uddannelsesniveau, beskæftigelse, sundhed og tryghed.

Bispehaven skal omdannes til en del af en attraktiv bydel med en alsidig beboersammensætning, som hænger godt sammen med den omkringliggende by. Den strategiske udviklingsplan er baseret på en bred og aktuel viden om, hvad der virker i forhold til at vende et udsat boligområde til en attraktiv bydel.

Bispehaven rummer den særlige udfordring, at bebyggelsesprocenten er høj, og udviklingen er derfor meget afhængig af kobling til den øvrige bydel i Hasle. Timingen falder heldigt sammen med den øvrige byudvikling i nærområdet, og udviklingsplanen dækker derfor geografisk over en større del af Hasle. Der er fastlagt tre hovedgreb, som med støtte af en række udviklingsprincipper og bydelstrategier skal sikre, at bydelen hænger godt sammen, og at Bispehaven bliver et aktiv i den samlede nye bydel.

tegier skal sikre, at bydelen hænger godt sammen, og at Bispehaven bliver et aktiv i den samlede nye bydel.

Målsætninger for den strategiske udviklingsplan

Som det beskrives i den strategiske udviklingsplan og i den boligsociale helhedsplan for Bispehaven, er der et stort fokus på sammenhængen mellem de fysiske og de sociale indsatser. Overordnet skal den samlede indsats i Bispehaven sikre, at vi opnår målene fra den strategiske udviklingsplan, som ses herunder:

Beskæftigelse: Lige så mange af områdets voksne er i arbejde og er selvforsørgende som i resten af byen.

Uddannelse: Lige så mange af områdets unge gennemfører en ungdomsuddannelse som i resten af byen.

Udsatte børn og unge: Der er ikke flere udsatte børn i området end i resten af byen. Børnene har aldersvarende dansk sprog.

Kultur og fritid: Lige så mange af områdets børn og unge er medlem af en forening som i resten af byen.

Tryghed: Trygheden i området er stigende. Kriminaliteten falder til samme niveau som resten af byen.

Medborgerskab: Flere af områdets beboere deltager i valg.

Image: Antal positive historier om Bispehaven er stigende og negative historier er faldende; boligpriserne i bydelen er stigende.

Boligsammensætning: Bedre mix af boligtyper, herunder max 40 pct. almene familieboliger.

Sundhed: Andelen af borgere på helbredsrelateret overførselsindkomst er ikke højere end i resten af byen.

Helhedsplan

Helhedsplanen for Bispehaven er udarbejdet med afsæt i både den lovpligtige udviklingsplan (2019) og den strategiske udviklingsplan for Bispehaven, Ellekær og dele af Hasle (dec. 2021).

Helhedsplanen for Bispehavens fase 1 udmønter dele af aftalen mellem Aarhus Kommune og Østjysk Bolig fra 2019². Herunder nedrivning af de seks udpegede blokke. Helhedsplanen bidrager dermed

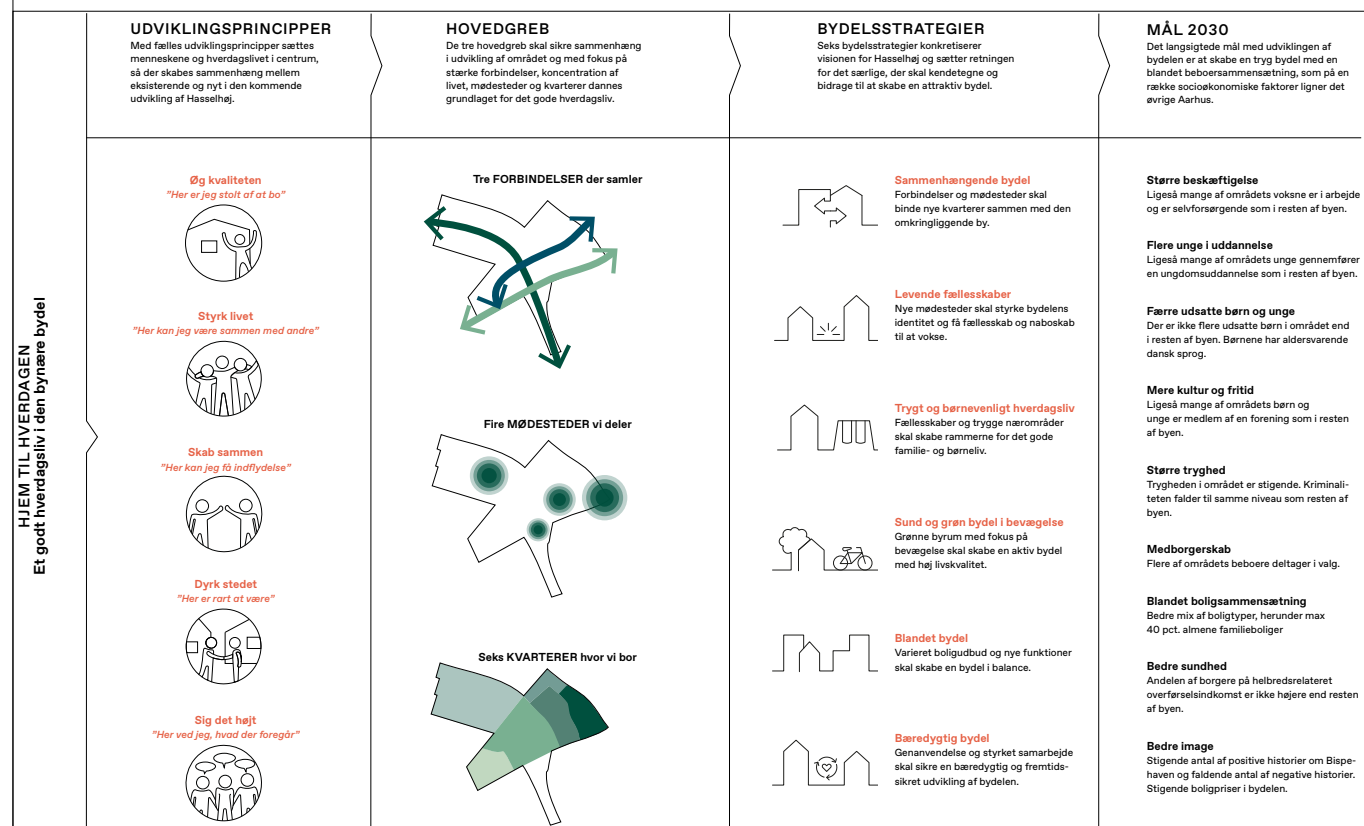
² Andre dele af aftalen står Aarhus Kommune for.

til at opnå en reduktion i andelen af almene boliger i Bispehaven med henblik på at nå 40% almene boliger i 2030. Samtidig renoveres de tilbageværende almene boliger til glæde for nuværende og kommende beboere. En forventelig fase 2 af Helhedsplanen har fokus på indvendig renovering af de tilbageblivende lejemål.

2.2 MÅLSÆTNINGER FOR HELHEDSPLANEN

Med baggrund i aftalen mellem Aarhus Kommune og Østjysk Bolig omkring udvikling og renovering af Bispehaven samt visionen og strategierne i den strategiske udviklingsplan skal Helhedsplanen for Bispehaven sikre:

- At området i fremtiden består af kvarterer med egen identitet og karakter i en attraktiv bydel i Aarhus.
- At boligerne er attraktive på fremtidens boligmarked i forhold til stand og huslejeniveau, og at afdelingens fremtidige drift og økonomi er bæredygtig.
- At renoveringen af området skaber variation, kvalitet og værdi, der kan fastholde og tiltrække en bred målgruppe og dermed skabe en bredere beboersammensætning.
- At nye mødesteder etableres, og eksisterende opgraderes, så beboere og hele bydelen kan mødes på tværs af fællesskaber i Bispehaven.
- At der arbejdes med infrastruktur, der åbner og forbinder Bispehaven bedre til bydelen Hasle.



Figur 4: Sammenfattende skema over den strategiske udviklingsplan.

3.

BOLIGOMRÅDET

Bispehaven er et alment boligområde beliggende i Hasle – 4 km vest for Aarhus C. Boligområdet administreres af Østjysk Bolig og rummer i dag 871 boliger.

Bispehaven er opført mellem 1969 og 1973. Boligområdet består af syv syv-etagers boligblokke, 12 fire-etagers boligblokke samt fire to-etagers rækkehuse.

Boligblokkene er opført i beton, og boligområdet er på mange måder typisk for efterkrigstidens store montagebyggerier. Denne byggeteknik er kendetegnet af ens boligblokke, monofunktionalitet, separerede trafiksystemer og markante barrierer ud mod den omkringliggende by.

Bispehaven er tidligere blevet renoveret af to omgange; i slutningen af 1980'erne og i midten af 00'erne.

I renoveringen fra 1985-87 handlede det om at få rettet op på en række bygningskader, at ombygge store lejligheder til mindre og at beplante nogle af friarealernes betonbelægninger. I renoveringen i 2004-07 fik blokkene facadeisolering og ny klimaskærm (inddækning af altaner og gule skærmtegl, nye vinduer, døre og tag). Begge renoveringer havde til formål at øge områdets arkitektoniske og byggetekniske standard, og samtidig en forbedring af boligområdets omdømme, men de inddrog ikke kriminalpræventive tiltag eller omfattende ændringer af udearealerne.

Derfor blev der i 2016 igangsat en Tryghedsrenovering, som afsluttes her i 2021. Tryghedsrenoveringen handler om at skabe et trygkere, mere åbent og attraktivt boligområde.

Nuværende beboere

Områdeprofilen 2020 for Bispehaven³ viser en beboersammensætning, som adskiller sig markant fra resten af byen demografisk og socioøkonomisk. Andelen af børn og unge er næsten dobbelt så stor som i resten af byen – og dermed er der færre voksne/forældre pr. barn. Knap halvdelen af beboerne står uden for arbejdsmarkedet – heraf en stor andel på helbredsbetings overførselsindkomst. Dermed er gennemsnitsindkomsten også betydeligt lavere end gennemsnittet i Aarhus. Endelig er to tredjedele af beboerne af ikke-vestlig herkomst.

Andelen af beboere med sigtelse og domme er betydeligt højere end i resten af byen. Det skaber bekymring for, at børn og unge har en øget risiko for at blive involveret i kriminalitet.

Den sociale udfordring med lav tilknytning til uddannelse og arbejdsmarked adresseres gennem et stærkt samarbejde mellem kommunale enheder, foreninger i området og den fremskudte boligsociale indsats. Ud over at adressere specifikke sociale udfordringer for den enkelte, bidrager kommunale og boligsociale indsatser også til at aktivere de nye mødesteder i den fysiske helhedsplan, så de bliver godt forankret hos nye såvel som eksisterende beboere.

³ Se bilaget Områdeprofil Bispehaven 2020. Kilde: BoSocData.



Figur 5: Luftfoto (august 2020) over Bispehaven og nærområder.

4. RAMMEBETINGELSER OG FORUDSÆTNINGER

De beskrevne tiltag i næste afsnit "5. Fysisk omdannelse og renovering" hviler på en række økonomiske og fysiske rammebetingelser og forudsætninger, som har ligget til grund for Helhedsplanens valg og prioriteringer.

Økonomiske forudsætninger

Helhedsplanen er støttet af Landsbyggefonden og Aarhus Kommune, og er finansieret af en række tilskud, støttede lån og ved frasalg af byggeretter på Vandtårnsgrunden og Centergrunden. Formålet med finansieringen er, at huslejen stiger så lidt som muligt, og at huslejen vil blive fordelt efter boligernes værdi. Det er derfor kun i de boliger, hvor der sker en forbedring af boligens stand og funktion, at huslejen vil stige, når renoveringen er færdig.

Renoveringens budget er skabt på baggrund af Helhedsplanens dele, og det ligger derfor fast, hvad der skal ske i renoveringen, mens det for de fleste tiltag ikke ligger fast, hvor tiltagene skal gennemføres og hvordan de skal udformes. Budgettet vil med andre ord blive revideret, efterhånden som vi får undersøgt hvad der skal til for at ændre på bygningerne, designet tiltagene og endeligt, når vi får et fast tilbud fra entreprenøren. Budgettets størrelse og huslejekonsekvens vil vi som udgangspunkt ikke ændre på, og hvis det er nødvendigt at ændre væsentligt, vil dette komme til afstemning på et nyt afdelingsmøde.

Fase 1

Helhedsplanens fase 1 "Nedrivning og renovering" finansieres i hovedtræk ved:

- Støttede lån
- Huslejestøtte og driftsstøttelån
- Tilskud i form af Infrastrukturmidler fra Landsbyggefonden
- Fællespuljetilskud, som Landsbyggefonden giver
- Trækningsretsmidler fra boligorganisationen
- Reguleringskonto
- Huslejestigning i forbedrede boliger

Som konsekvens af nedrivningen bliver Afdeling 6 - Bispehaven mindre, og derfor skal en del af afdelingens nuværende lån fjernes, så de tilbageværende boliger ikke hænger på en gæld, der er større, end afdelingen kan indfri. Dette går en del af salget af byggeretter til, sammen med en såkaldt kapitaltilførsel, og resten finansieres ved hjælp af O-lån hos Landsbyggefonden.

Fase 2

Fase 2 "Indvendig istandsættelse" kender vi ikke omfanget af endnu, og budgettet bliver først endeligt sat, når provenuet fra salg af Centergrunden kendes. Det er derfor heller ikke besluttet, om den indvendige istandsættelse er noget, der skal gælde for hele afdelingen, eller om beboerne kan tilvælge den individuelt.

Vi ved dog allerede, hvilke kilder der skal finansiere etappen, nemlig:

- Provenu fra salg af byggeretter på Centergrunden og Vandtårnsgrunden
- Huslejestigning i forbedrede boliger
- Råderet (kollektiv eller individuel)

Salg af byggeretter og kapitaltilførsel

Østjysk Boligs salg af byggeretter er ikke en del af finansieringen af Helhedsplanens fase 1 men indgår sammen med kapitaltilførselssagen som en del af indfrielsen af de bagvedliggende lån. Det er salg af Centergrunden (arealet, hvor blokke nedrives), der bidrager forholdsmæssigt med sokkelarealet.

Det forventede nettoprovenu ved salg af byggeretter på Centergrunden og Vandtårnsgrunden øremærkes til Helhedsplanens fase 2, som omfatter indvendige istandsættelsesarbejder. Østjysk Bolig har indgået betinget købsaftale for Vandtårnsgrunden og er i dialog med en privat udvikler med henblik på salg af Centergrunden. Købsaftaler er betinget af en godkendt lokalplan og vil skulle godkendes af Østjysk Boligs øverste myndighed og Aarhus Kommune.

Provenuet størrelse afhænger af mange forhold, bl.a. plangrundlaget, som forventes afklaret i løbet af 2022 sammen med Aarhus Kommune, hvor der udarbejdes en Kvarterplan⁴ for Centergrunden og hvor der arbejdes videre med mulighederne for Vandtårnsgrunden.

Lejlighedernes stand

Bispehavens lejligheder står i mange tilfælde som oprindeligt og er mange steder præget af slid og forældede materialer fra 70'erne (dvs. plast-gerig-

⁴ Se et eksempel på en Kvarterplan her: <https://helhedspiangellerup.dk/media/67004/karen-blixen-kvarteret-kvarterplan.pdf>

ter, smalle døre, 50 år gamle installationer osv.).

Derfor er det af afgørende vigtighed for både beboere og afdelingens konkurrencedygtighed, på et marked hvor der bygges meget nyt i Aarhus, at der i denne helhedsplans fase 2 også bliver taget hånd om den indvendige renovering, så der bliver skabt tidssvarende lejemål.

For at sikre, at nyrenoverede boliger fastholdes i en velvedligeholdet stand, ændres afdelingens vedligeholdelsesordning fra B- til A-ordning.

Målgrupper i fremtidens Bispehaven

Fastholdelse og tiltrækning af nye målgrupper er afgørende for at lykkes med udviklingen af Bispehaven.

I Aarhus Kommune er der i forbindelse med udarbejdelsen af den strategiske udviklingsplan blevet udarbejdet en markedsanalyse og gennemført en række undersøgelser og analyser af, hvilke målgrupper det er realistisk at tiltrække til området. Der er undersøgt flyttemønstre i Aarhus Kommune, og der er sket en generel afdækning af boligønsker og behov. På baggrund af dette er der identificeret én primær målgruppe og to sekundære målgrupper, som er realistiske at arbejde med i forhold til den fremtidige bosætning i Bispehaven.

Med afsæt i denne viden er det muligt at identificere en række behov og en strategisk prioritering af, hvilke boliger og øvrige funktioner området på sigt skal indeholde.

Målgrupperne er:

Primær målgruppe: børnefamilier.

Sekundære målgrupper: ressourcestærke seniorer og ressourcestærke fraflyttere.

I udarbejdelsen af Helhedsplanen er der skelet til erfaringer og viden fra renoveringer af Gellerup

og Rosenhøj. Den viden er oversat til Bispehavens særlige forhold og kontekst. For at sikre, at renoveringen af boligerne i Bispehaven er tilpasset de relevante målgrupper og det generelle boligmarked i Aarhus, har Østjysk Bolig, med opfordring af Aarhus Kommune, fået et ejendomsmæglerfirma til at udarbejde en markedsanalyse. Her peges blandt andet på de unge - fx unge børnefamilier⁵, der er mindre fordomsfulde - som en relevant målgruppe.

Gennem den største fysiske forandring - nedrivning af seks blokke i Bispehaven, og frigørelse af areal til nybyggede private boliger og erhverv - bliver Bispehaven fremover et mere blandet boligområde med flere forskellige ejerformer, og dette vil give en god blanding af målgrupper. Særligt nedrivningen af seks blokke inden for Bispehavens matrikel og udbygning af arealer omkring Ellekær giver mulighed for at tilføre bydelen andre kvaliteter, nye boligtyper og ejerformer.

I denne Helhedsplan, som kun dækker over Bispehavens matrikel, arbejdes der med at gøre op med monotone blokke i en stor skala, utidssvarende lejemål, udeområder uden særlig identitet og utidssvarende fællesfaciliteter. Der arbejdes med større differentiering af lejemål, og gennem nedrivning af blokke og efterfølgende grundsalg frigøres der midler, som i fase 2 skal bidrage til en del af en indvendig renovering af de tilbageblevne blokke. Der dannes nye offentlige mødesteder, som skaber et naturligt centrum ved Rymarken syd og bidrager med en destination, som skal gøre Bispehaven attraktiv at besøge, også for andre end dem, der bor her.

⁵ Se bilaget Markedsanalyse september 2021. Kilde Danbolig.

Det er vigtigt at fastholde, at en del af de almene lejemål i området stadig skal have en lav kvadratmeterpris for fortsat at kunne tilbyde gode, billige boliger i nærheden af byen, og for at stå godt på markedet i forhold til de mange nybyggede boligprojekter, som bygges i Aarhus i disse år⁶.

En indvendig renovering af lejemålene afhænger af både provenuet fra grundsalg, men også af de nuværende beboeres maksimale niveau for husleje.

Stiger den meget, kan afdelingen risikere at få tomgang, fordi lejlighederne trods opgraderinger ikke bliver valgt til. Derfor er imageændring og kommunikation fortsat et vigtigt spor for afdelingen.

Bispehavens nuværende boligudbud

I dag er der 871 lejemål i Afdeling 6 - Bispehaven.

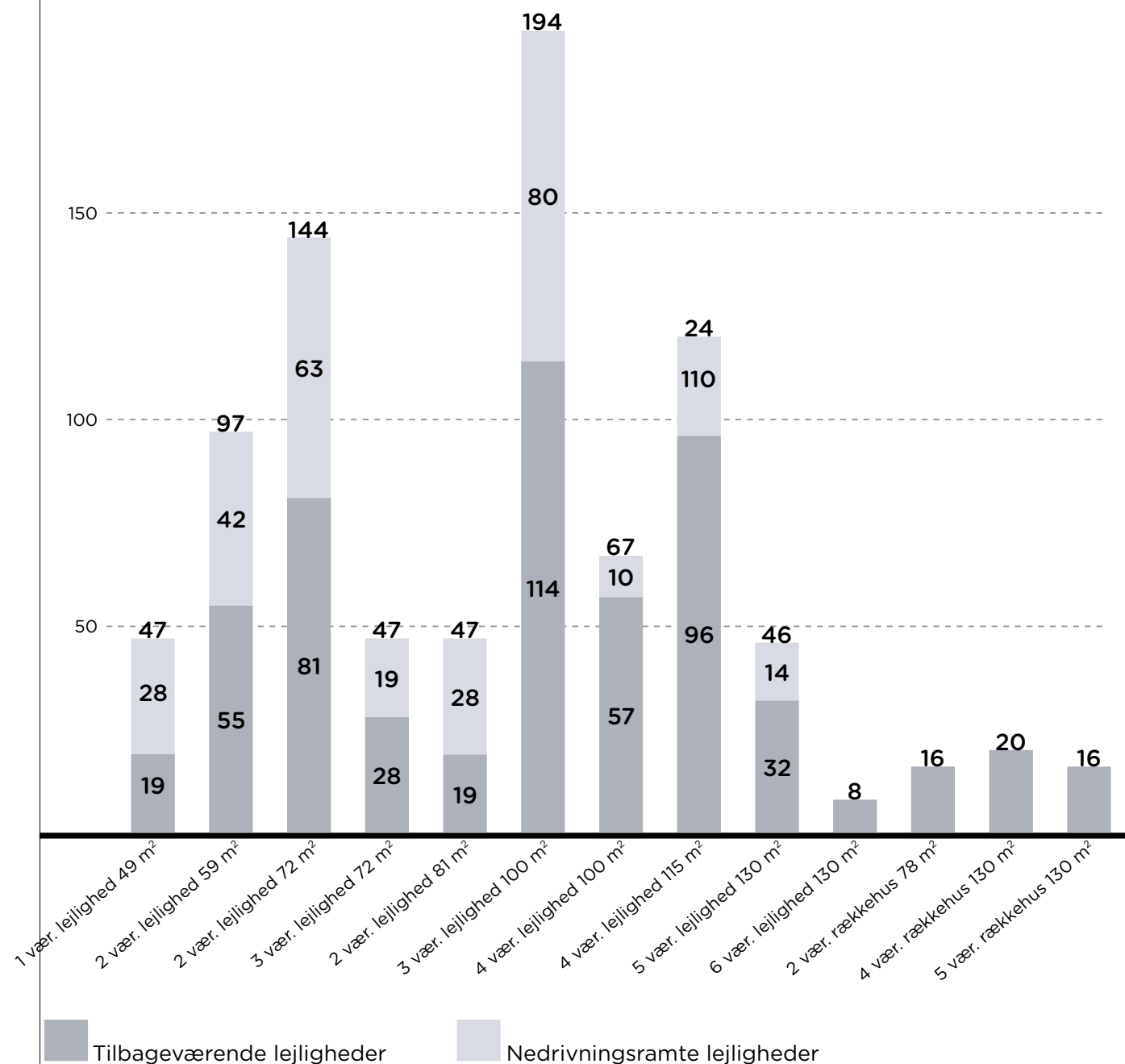
Efter nedrivning af seks blokke med 310 lejemål vil der være 561 lejemål tilbage fordelt på:

- Fire høje blokke (A) på syv etager med elevator, indeholdende 281 lejemål.
- Ni lave blokke (B og C) på fire etager uden elevator, indeholdende 228 lejemål.
- Fire rækkehus-stænger (D) med 13 lejemål i hver, indeholdende 52 lejemål.

Som det ses i figur 6, indeholder Bispehaven allerede nu en betydelig variation i størrelser af lejemål⁷, og selv efter nedrivning af seks blokke vil der være variation i størrelser og dermed pris.

⁶ Se bilaget Markedsanalyse september 2021. Kilde Danbolig.

⁷ Se bilaget Oversigt over lejemål i afd. 6, Bispehaven september 2021, Østjysk Bolig.



Figur 6: Opgørelse af forskellige typer af lejemål pr. august 2021, vist i antal.

Kvalitative interviews af Bispehavens nuværende beboere i 2020 har bekræftet, at beboerne påskønner udbuddet af størrelser, og mange beboere flytter internt i Bispehaven, eftersom familiens behov ændrer sig. Dette er en vigtig kvalitet at fastholde og bygge videre på. De nye boligtyper, som tilføjes i boligområdet, både ved privat nybyggeri og de lejemål, som omdannes i Bispehaven, har til formål at øge forskelligheden i udbuddet. Dermed øges muligheden for at fastholde beboere, som ellers var flyttet videre, og tiltrække nye beboere til området, som ellers ikke ville have overvejet Bispehaven. Det har været vigtigt at tilføre nye boligtyper, der ikke er i afdelingen i dag – som fx tilgængelighedsboligerne og haveboligerne.

Særligt Bispehavens rækkehuse er populære og har lange ventelister, og derfor arbejdes der i Helhedsplanens fase 1 med at omdanne nogle førstesals boliger i lave blokke til haveboliger med egen privat have.

Facader

Der er fortaget en gennemgående facaderenovering for 14 år siden (2004-07), der betyder, at Bispehaven i dag har samme slags facader, om blokkene er høje eller lave. Efter nedrivningen af de seks centralt beliggende blokke, vil de blokke, der står tilbage, opleves anderledes. Det ene område vil bestå af fire høje blokke samt rækkehuse og det andet af ni lave blokke og rækkehuse. En af forudsætningerne for den kommende omdannelse vil derfor være at forholde sig til de nuværende facader, dels på grund

af de kommende overskuelige antal enheder, der står tilbage, men også fordi det ikke vil være muligt at få støtte til yderligere facaderenoveringer af gennemgribende karakter.

Tryghedsrenovering og gårdrum

Der er foretaget gennemgribende renoveringer af gårdrummene i forbindelse med Tryghedsrenoveringen. Der har været gode intentioner for især at skabe tryghed og gode udearealer til ophold, fysisk aktivitet og leg. Der er dog områder, hvor økonomien ikke har slået til, og der mangler derfor adfærdsregulerende tiltag, flere legepladser og grønnere kantzoner. Et eksempel er at bilister kører og parkerer, hvor de har lyst. Der mangler ligeledes gode forbindelser mellem bebyggelse og gårdrum, der kan skabe liv og aktivitet i gårdrummene, især ved stueetagerne. Dette tages der hånd om i nærværende Helhedsplan, hvor et øget fokus på koblingen mellem inde og ude, især ved stueetagerne, er et af designprincipperne.

5. FYSISK OMDANNELSE OG RENOVERING

5.1 MARKANTE FYSISKE FORANDRINGER I BISPEHAVEN

Helhedsplanen er udarbejdet med udgangspunkt i den strategiske udviklingsplan og bygger ovenpå Tryghedsrenoveringen. Nedrivningen af seks blokke i Bispehaven er en meget markant fysisk forandring af boligområdet, som frigør mulighed for at udvikle området med nye fritidsaktiviteter, boliger, erhverv, nye veje og spændende byrum. Grundsølget bidrager til, at de almene boliger, som er tilbage, kan delvist renoveres og gøres mere attraktive. Gennem disse tiltag opnår vi inden 2030 lovkravet om de maksimalt 40% almene boliger i Bispehaven.

Hvordan griber vi udfordringerne an?

Helhedsplanen skal adressere de udfordringer, der er i Bispehaven i dag. Der skal skabes særlige destinationer via nye mødesteder og funktioner, så alle har en anledning til at komme i Bispehaven og se forandringerne med egne øjne – også selvom man ikke bor i området. Herigennem arbejdes der med afdelingens image, og der vil givetvis også være brug for at arbejde med Bispehavens image igennem diverse medier.

Der gennemføres en ny infrastruktur uden store og lukkede veje. Det betyder, at det fremover bliver nemt og bekvemt at cykle, gå og køre igennem Bispehaven, i stedet for udenom. Dette vil øge omverdenens kendskab til boligområdet og gøre området mere trygt at færdes i. Den grønne kile er allerede en velbenyttet stiforbindelse med et godt flow, og denne opgraderes med endnu flere aktiviteter og legemuligheder langs stien.

Gennem nedrivninger, nybyggeri og dannelsen af nye kvarterer ændres boligområdets variation af boligtyper og ejerformer, og danner rammen for en mere blandet bydel. Renovering af de blivende lejemål skaber mere moderne og attraktive boliger i Bispehaven til glæde for nuværende og kommende beboere. Der ombygges en andel af de nuværende boliger til nye attraktive lejemål, fx lejligheder med egen indgang fra terræn og privat have, og nogle steder ombygges boliger til opgraderede tilgængelighedsboliger med god plads og elevator.

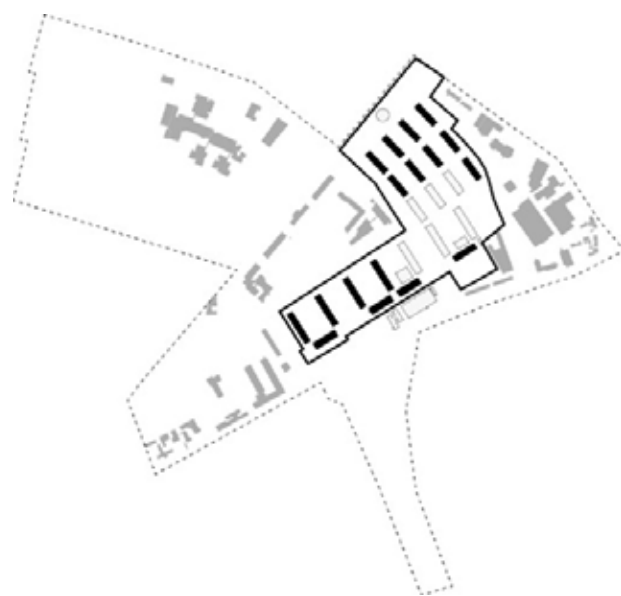
Der bygges videre på Tryghedsrenoveringen så området bliver endnu mere trygt: med flere øjne på parkerings- og opholdsarealer, blandt andet gennem åbning af gavlene, gennemlysning af de resterende opgange, belysningsstrategi og endnu bedre muligheder for leg og ophold i gårdrum samt sikre veje for bløde trafikanter.

Hovedgrebene i den strategiske udviklingsplan handler om at danne nye mødesteder og inddele bydelen og Bispehaven i mindre kvarterer med egen identitet. Samtidig skabes bedre forbindelser gennem boligområdet og til de omkringliggende bydele. En af ideerne bag den strategiske udviklingsplan er, at omdannelsen skal række ud over matrikelgrænserne og flette Bispehaven godt sammen med resten af bydelen.

Helhedsplanen her skal beskrive, hvad der kan gøres for at opfylde visionen om et godt hverdagsliv i en bynær bydel indenfor Bispehavens matrikel. Derfor handler næste afsnit både om, hvilke rammer den lovpligtige udviklingsplan fastlægger og om hvordan de forskellige hovedgreb fra den strategiske udviklingsplan sætter sit præg på Bispehaven. Alt det, der sker udenfor Bispehavens matrikel, kan der læses meget mere om i den strategiske udviklingsplan og på oestjyskbolig.dk.

Den lovpligtige udviklingsplan

Indenfor Bispehavens matrikel sætter den lovpligtige udviklingsplan sine spor helt konkret i form af nedrivning af seks blokke, der ligger centralt i Bispehaven (A1, A2, A3, B6, B7 og B8).



Figur 7: Nedrivning af seks blokke centralt i Bispehaven (de hvide) er den største fysiske forandring, der sker i området.

Den strategiske udviklingsplan for Bispehaven, Ellekær og dele af Hasle

Den strategiske udviklingsplan sætter konkrete spor indenfor Bispehavens matrikel (den stiplede linje på diagrammerne). Disse forklares kort herunder.



Figur 8: Kvartersdannelser

Seks nye kvarterer – hvor vi hører hjemme

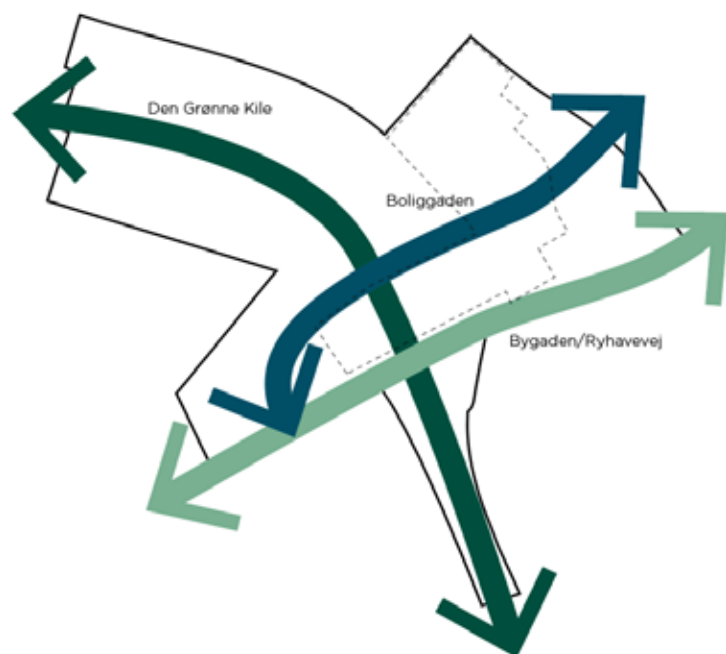
Der dannes i alt seks kvarterer, hvor tre inddeler Bispehaven: Vandtårnskvarteret, Havekvarteret og Parkkvarteret. Her skal der bygges nyt, der hvor der rives ned og hvor der er plads i forvejen (fx Vandtårnsgrunden). De nye byggerier bliver boliger af nye typer og ejerformer, erhverv og nye offentlige funktioner. Samtidig skal de blivende lejemål i Bispehaven renoveres. Renovering og omdannelse af boliger er et centralt greb i den videre udvikling. Der ønskes variation og høj kvalitet i løsningerne.

De blokke og rækkehuse, som står tilbage, skal forbedres, sådan at renoveringen tilgodeser de enkelte boliger og giver dem en større tilknytning til udearealerne. Udearealerne mellem blokkene styrkes yderligere som mødesteder, hvor beboerne i hele Bispehaven vil tage ophold og danne ramme for det gode naboskab.

Vandtårnskvarteret bliver i fremtiden et let tilgængeligt område med erhvervsbyggeri med spændende arkitektur, hvor man finder inspirerende virksomhedsfællesskaber og et levende arbejdsmiljø. Bebyggelsen skal overvejende være erhverv med mulighed for fx. offentlige institutioner, uddannelsesinstitutioner, dagligvarebutik og boliger. Der planlægges en vejforbindelse fra Rymarken til Bispehavevej, der skal give vejadgang til Vandtårnskvarteret og til de lave blokke i Bispehaven. Her åbnes en blind vejforbindelse, hvilket er vigtigt for at skabe et nyt netværk af veje, der binder sammen og åbner Bispehavens struktur.

Havekvarteret bliver et levende kvarter med intime og trygge gaderum, hvor der er plads til leg på gaderne, og hvor naboer mødes til en snak. Kvarteret bliver en blanding af nyt og eksisterende byggeri. I midten af Havekvarteret rives der blokke ned, som skal give plads til nye private boliger, og der sikres en god infrastruktur og sammenhæng mellem nyt og gammelt. De nye boliger bliver fortrinsvist nye private rækkehuse med egen have og enkelte etageboliger. Der skal arbejdes med en "Kvartersplan" for området i løbet af 2022, så vi sikrer bedst mulig sammenhæng mellem nyt og eksisterende byggeri. Det nye kvarter består derfor også af de ni tilbageblevne lave blokke. Snitfladerne mod de nye byggegrunde er vigtige og behandles i Kvartersplanen. Mod syd ligger de eksisterende rækkehuse, ungdomsboliger og det nye fælleshus. Der bliver etableret en ny flot legeplads på pladeauet herimellem, som skal kunne bruges af alle.

Parkkvarteret bliver et grønt boligkvarter med attraktive idræts- og kulturfaciliteter. Der etableres levende mødesteder i form af en ny Idræts- og kulturfacilitet og opgradering af den grønne kile og Oasen, som ligger mellem Klokkerparken og Ryhavevej. Nye private boliger på nordsiden af Hasle Centervej skal udnytte og fremhæve stedets særlige grønne kvaliteter med en karakter af boliggade med et lavt tempo og et trygt hverdagsliv.



Figur 9: Tre forbindelser, der samler bydelen

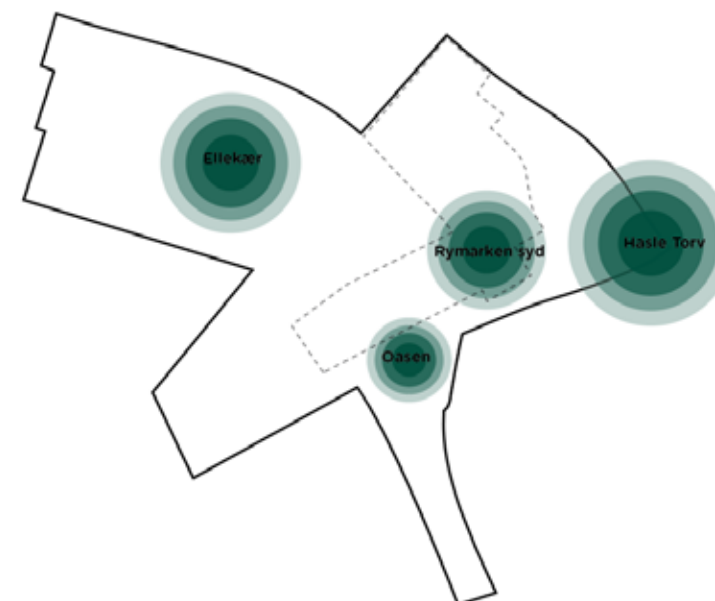
Tre forbindelser – der samler

Der laves nye veje og stier, der skaber bedre sammenhæng, både internt i Bispehaven, men også til den omkringliggende by. Der arbejdes videre med Den grønne kile, og der etableres en "boliggade" langs Hasle Centervej og videre over Rymarken, som forbinder Bispehaven til Viborgvej. Langs Ryhavevej arbejdes der for en fremtidig højklasset kollektiv forbindelse. Målet med de nye veje og stier er, at borgerne skal bevæge sig naturligt til og gennem Bispehaven og de omkringliggende områder.

Den grønne kile styrkes gennem Bispehaven ved en tydelig afmærkning af, hvor man færdes og med opgradering af opholdsmuligheder og forskellige nye landskabstræk. Der er fokus på tryghed, grønne elementer og fællesskab i bl.a. Oasen, som ligger langs kilen.

Boliggaden forlænges på tværs af Rymarken fra Rytoften til Viborgvej, så der bliver skabt nye indre sammenhænge og forbindelse til det omgivende. Omkring gaden udvikles nye kvarterer med egen identitet og karakter. Krydsningspunktet ved Rymarken vil have et særligt fokus i forhold til en naturlig og tryk krydsning af vejen.

Ryhavedvej bliver omdrejningspunkt for arbejdet med en fremtidig højklasset kollektiv forbindelse. Ryhavevej forbinder Hasle Torv med den øvrige bydel og vil fungere som fordelingsvej mod villa-kvarterne i syd og Bispehaven i nord. Tættest på Hasle Torv vil vejen have størst bymæssighed med karakter af bygade, og mod vest vil vejens karakter skifte til en grøn lokal trafikvej. Det bliver altså en bymæssig forbindelse, der kobler bydelens centrale mødesteder og forbinder til den øvrige by.



Figur 10: Nye og opgraderede mødesteder

Fire mødesteder – vi deler

Fire nye mødesteder, der opgraderes ift. kultur-, fritids- og idrætsfaciliteter. To af disse ligger i eller på kanten af Bispehaven:

Rymarken Syd: her styrkes området ved det nye fælleshus med en stor legeplads øst for huset og en ny idræts- og kulturfacilitet overfor. Til sammen skal fælleshus og kulturhus blive en destination, som hele byen får lyst til at bruge. Samtidig forbedres forbindelsen for de bløde trafikanter i Bispehaven, så det bliver nemt og trygt at krydse Rymarken.

Oasen: den pædagogiske legeplads udbygges med leg, udeliv og aktiviteter, så det bliver lokalområdets omdrejningspunkt for natur, leg og fællesskab, og samtidig et spændende rum langs den grønne kile, som man kan gøre stop ved på sin tur. Der skabes gode stiforbindelser til Oasen. Her kommer også et stoppested på den fremtidige højklassede kollektive forbindelse.

De tre overordnede hovedgreb, som er uddybet herover, og deres indvirkning på Bispehaven er fysiske udtryk for de bydelstrategier, der er udarbejdet for Bispehaven, Ellekær og dele af Hasle (Hasselhøj). Gennem nye forbindelser og mødesteder skabes der en sammenhængende bydel, og de nye mødesteder skal styrke Bispehavens identitet og få fællesskab og naboskab til at vokse.

Fællesskaber og trygge nærområder skal skabe rammerne for det gode familie- og børneliv for alle. Grønne byrum, der opfordrer til bevægelse, skal skabe rammerne for en sund og aktiv bydel. Et varieret boligudbud og nye funktioner skal skabe en bydel i balance. Og ikke mindst skal fokus på genanvendelse og et styrket samarbejde sikre en bæredygtig og fremtidssikret udvikling af bydelen.

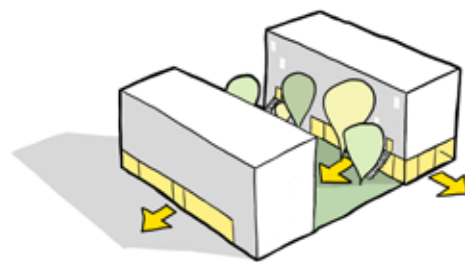
5.2 DESIGNPRINCIPPER

Østjysk Bolig og Aarhus Kommune har udvalgt syv bærende designprincipper for renoveringen af Bispehaven. Principperne udspringer af visionerne og målene i den strategiske udviklingsplan, herunder også de udviklingsprincipper, som er beskrevet. De udspringer også fra de umiddelbare erfaringer med den netop gennemførte Tryghedsrenovering.

Designprincipperne skal bidrage til, at Helhedsplanens målsætninger og den overordnede vision om "et godt hverdagsliv i en bynær bydel" opnås.

Koncentration af tiltag i stueetager

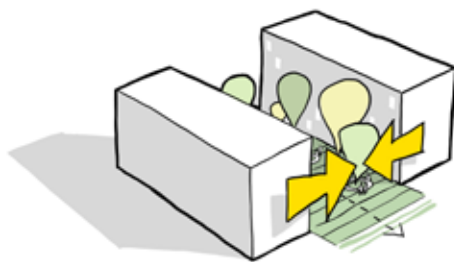
Koblingen mellem inde og ude styrkes, så der skabes bedre forbindelser og tydelig sammenhæng mellem bolig og uderum for at skabe liv, åbenhed og tryghed i gårdrum og ved facaderne; særligt i stueplan.



Figur 12: Tiltag i stueetager

Identitet og kvartersdannelse

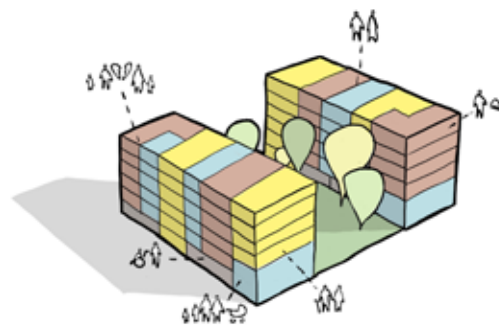
Der skabes overskuelighed, tilhørsforhold og identitet i de bolignære fællesskaber, gennem forskellighed og variation i materiale, arkitektur og landskabsbearbejdning.



Figur 11: Identitet og kvartersdannelse

Et mere alsidigt lejlighedsmix

Der skabes et mere alsidigt lejlighedsmix gennem variation i lejlighedernes stand, type, størrelser og tilgængelighed.



Figur 13: Mere alsidigt lejlighedsmix

Tryghed og fællesskaber

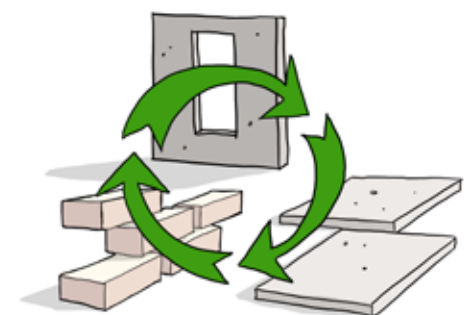
Østjysk Bolig og Aarhus Kommune har arbejdet aktivt med at øge trygheden i Bispehaven, senest med gennemførelsen af Tryghedsrenoveringen og på bedding er pilotprojektet Sociale Renoveringer. De kommende renoveringer skal bygge på den eksisterende erfaring og viden for kriminalpræventive og tryghedsskabende tiltag.



Figur 14: Tryghed og fællesskaber

Fokus på bæredygtighed og genanvendelse

Renoveringen gennemføres med blik for klimavenlighed og bæredygtighed og FN's verdensmål. For eksempel gennem genanvendelse af byggematerialer, inventar og beplantning.



Figur 16: Fokus på bæredygtighed og genanvendelse

Høj kvalitet i materialer og beplantning

Kvalitet i renoveringen nu og i fremtiden er en vigtig forudsætning for at kunne tiltrække og fastholde en blandet beboersammensætning på fremtidens boligmarked. Derfor skal der sikres en høj kvalitet og robusthed i renoveringerne med blik for, hvordan materialer patineres, anvendes og vedligeholdes, og det skal sikres, at den givne kvalitet kan realiseres. Det gælder både bygningsmaterialer, beplantning og inventar i uderum og mødesteder.



Figur 15: Høj kvalitet

Nedrivning og transformation

Nedrivning, renovering og nybyggeri skal planlægges og udføres, så det generer de tilbageværende beboere mindst muligt. Hele transformationen skal ske med blik for størst mulig bæredygtighed og genanvendelse i processen, og der skal arbejdes aktivt med midlertidighed.



Figur 17: Nedrivning og transformation

Udmøntningen af designprincipperne og en nærmere beskrivelse af arbejder og resultater vil blive uddybet i de følgende afsnit. De konkrete tiltag i Helhedsplanen opfylder designprincipperne på mange forskellige måder, og mange tiltag – særligt de tryghedsfremmende – går på tværs af flere designprincipper.

De overordnede principper ligger rammen for de kommende renoveringer i Bispehaven, som er beskrevet i følgende afsnit:

- 5.3. Nedrivning, midlertidighed og genanvendelse**
- 5.4. De store bymæssige træk: mødesteder og infrastruktur**
- 5.5. Nye boligtyper i Bispehaven**
- 5.6. Landskabet: gårdrum, haver og leg**
- 5.7. Arkitekturen: facader og gavle**
- 5.8. Inde i blokkene: opgange og aktivitetslokaler**

5.3 NEDRIVNING, MIDLERTIDIGHED OG GENANVENDELSE

Nedrivning

Nedrivning skal ske for at leve op til lovens krav om reduktion af almene familieboliger som aftalt i den lovpligtige udviklingsplan. I udviklingsplanen er det beskrevet, at seks blokke i Afdeling 6 - Bispehaven skal nedrives for at give plads til nye private boliger og erhverv. Det drejer sig om blokkene A1, A2, A3, B6, B7 og B8. Disse blokke nedrives for at frigive en central byggegrund i Bispehaven, og for at binde Bispehaven sammen på en ny måde via to nye kvarterer: Havekvarteret og Parkkvarteret.

Nedrivning af de seks blokke vil ske i fase 1. Rækkefølge og tidsplan for nedrivning kan ses i afsnit 8 "Tidsplan". Beboerne i de blokke, der skal nedrives, opsiges og genhuses som beskrevet i afsnit 6 "Genhusning af beboere".

Midlertidighed

Alle arealer, hvor blokke nedrives, vil blive jævnet og plantet til midlertidigt - fx kan der blive sået blomstereng - så de fremstår pæne og vedligeholdte frem til opførelse af andet byggeri på arealerne. Der skal arbejdes med spændende og informative byggehegn, der skærmer, og hvor man samtidig kan se, hvad der sker. Det skal sikres, at midlertidige stier og veje er tilgængelige for alle.

Derudover skal der arbejdes med kommunikation og skiltning, der guider beboere og naboer.

Genanvendelse

En helhedsplan, som omfatter nedrivning af 310 boliger, vil som udgangspunkt medføre et negativt klimaftryk. Det ændrer imidlertid ikke ved ambitionen om at gennemføre de fysiske arbejder, som er en konsekvens af den lovpligtige udviklingsplan, på den mest skånsomme måde i relation til klima og bæredygtighed inden for de økonomiske rammer, som er til rådighed. I medfør heraf vil der efter Helhedsplanens vedtagelse ske en afsøgning af muligheder for genanvendelse af bygningsdele som fx skærmtegl, vinduer og døre mv.

I forbindelse med Helhedsplanen kortlægges byggematerialer, inventar og beplantning i Bispehaven, for at øge den størst mulige genanvendelse.

Ligeledes er det ved realisering af renoveringsarbejder og øvrige arbejder i Helhedsplanen hensigten at vælge de løsninger, som inden for den aftalte økonomiske ramme skaber den mindst mulige klimabelastning.

Konkrete tiltag under nedrivning, midlertidighed og genanvendelse

Økonomien til de nødvendige tiltag, der følger med lovgivningen, som fx nedrivning, genhusning, administration mv., er afsat i Landsbyggefonden, således at disse ikke belaster beboernes husleje.

Det drejer sig om:

- **Nedrivning af seks blokke inkl. miljøsanering**
(man skal lokalisere de potentielle miljøfarlige stoffer, der er i bygningen, så de kan blive adskilt fra de materialer, der kan genbruges. Asbest, PCB, bly, skimmelsvamp og tungmetaller skal bortskaffes efter særlige regler)
- **Midlertidige foranstaltninger og byggemodning**
- **Nedrivning af garageanlæg under de høje blokke, der skal nedrives, inkl. miljøsanering**
- **Særlige tiltag til bæredygtig nedrivning**
- **Genhusning inkl. tomgangsleje**



Figur 18: Oversigtskort over de store forandringer i Bispehaven i de kommende år.

5.4 DE STORE BYMÆSSIGE TRÆK: MØDESTEDER OG INFRASTRUKTUR

Helhedsplanen sikrer, at der indenfor Bispehavens matrikel etableres nye mødesteder, og at eksisterende mødesteder, som fx Oasen, opgraderes, så beboere i Bispehaven og hele bydelen kan mødes på tværs. Dette understøtter en sammenhængende bydel med levende fællesskaber og udviklingsprincippet "Koncentrer livet".



Figur 19: Referencebillede. Arkitekt Dorte Mandrup har tegnet Sundbyøster Hallen II i København. Hallen er et spændende eksempel på en bygning med et supermarked i stueetagen, en sportshal på første og lejligheder på øverste etage. Bygningen giver liv og identitet til kvarteret, den er placeret i.

Det ene mødested bliver en ny kultur- og idrætsfacilitet, der forventes etableret, hvor A3 rives ned, i et samarbejde med Aarhus Kommune. Denne skal understøtte skabelsen af et centralt mødested i bydelen med fokus på kultur og idræt, og er med til at skabe en ny identitet for Parkkvarteret. Skråt overfor ligger det nye Fælleshuset, og for at understøtte dette centrale sted i Bispehaven, anlægges der en ny stor legeplads øst for Fælleshuset, og pladsen mellem dem bearbejdes, så det er trygt og tilgængeligt at bevæge sig imellem dem.

Det andet mødested er Oasen, beliggende mellem Klokkerparken og Bispehaven ved Ryhavevej. Her skal der arbejdes for at skabe et inkluderende mødested med fokus på leg, natur og fællesskab på tværs.



Figur 20: Projekt Bydelskilden i Oasen.

Der arbejdes fortsat med en infrastruktur, der åbner og forbinder Bispehaven bedre til bydelen Hasle, og dette sker blandt andet via den nye boliggade, som skal forlænge Hasle Centervej helt ud til Viborgvej. Se figur 18.

Langs Ryhavevej forberedes der til en fremtidig højklasset kollektiv forbindelse, og som en del af Helhedsplanen forberedes der i Bispehaven til lade-

standere til elbiler, dér hvor der ikke er lagt tomrør ind endnu (ved de lave blokke). Dette vil klargøre Bispehaven til fremtidens bæredygtige transport.

Derudover arbejdes der med mindre nærlegepladser og kantzoner med beplantning og opholdsmuligheder ved opgangene. Disse skal sikre, at beboerne også får mere private mødesteder, udover de halvoffentlige fælles faciliteter.

Forventede konkrete tiltag under mødesteder og infrastruktur:

- Kultur- og idrætsfacilitet (Østjysk Boligs andel)
- Stor legeplads og stiforbindelse øst for det nye Fælleshus (legeplads, stiforbindelser og belysning)
- Opbygning af et mødested med plads til leg for alle aldre ved Oasen
- Den grønne kile (forbindelser, inventar og parkering, samt sikre overgange)
- I overensstemmelse med den kommende Kvartersplan anlægges Boliggaden og Centergrunden
- Vej, der skal betjene Vandtårnsgrunden og forbinde Bispehavevej med Rymarken nord for C-blokkene (ny vej inkl. vejinventar)
- Sikkerhed på stier (pullerter, gadebelysning og effektbelysning)
- Forbedring af forhold for cykler (cykelparkering)
- Rymarken (byrum ved den sydlige del af Rymarken, fokus på bløde trafikanter)
- Effektbelysning ved bl.a. ved Rymarken syd, den grønne kile og Boliggaden, der skaber større tryghed og oplevelser
- Rør til elbilladestandere ved de lave blokke

5.5 NYE BOLIGTYPER I BISPEHAVEN

Gennem nedrivninger, renoveringer og privat nybyggeri øges boligområdets variation af boligtyper og ejerformer, og danner rammen for en mere blanded bydel.

For at imødekomme både det nuværende og fremtidige boligmarked er det nødvendigt at indtænke en stor grad af variation og attraktive lejemål i afdelingen. Der har ikke tidligere været tomgang i Bispehaven, og dette skulle gerne fortsætte. Derfor er der udarbejdet en analyse af marked og behov af et uafhængigt ejendomsmæglerfirma⁸. Firmaet har gennemgået de foreslåede løsninger på nye boligtyper, deres attraktivitet, og de har sammenholdt de nye løsninger med den nuværende lejligheds-sammensætning. Der er ligeledes trukket på erfaring fra andre nye store omdannelser i Danmark.

Helhedsplanen giver mulighed for, at nogle boliger skal omdannes gennemgribende til haveboliger, gavlboliger og tilgængelighedsboliger. Andre boliger vil få tilført mindre tiltag, som hæver kvaliteten af boligen, fx via en ny altan i gavlen, en åben altan ved et nyt køkken, eller privat nedgang til gårdrummet fra opgangsfacaden.

⁸ Se bilaget Markedsanalyse september 2021. Kilde Danbolig.

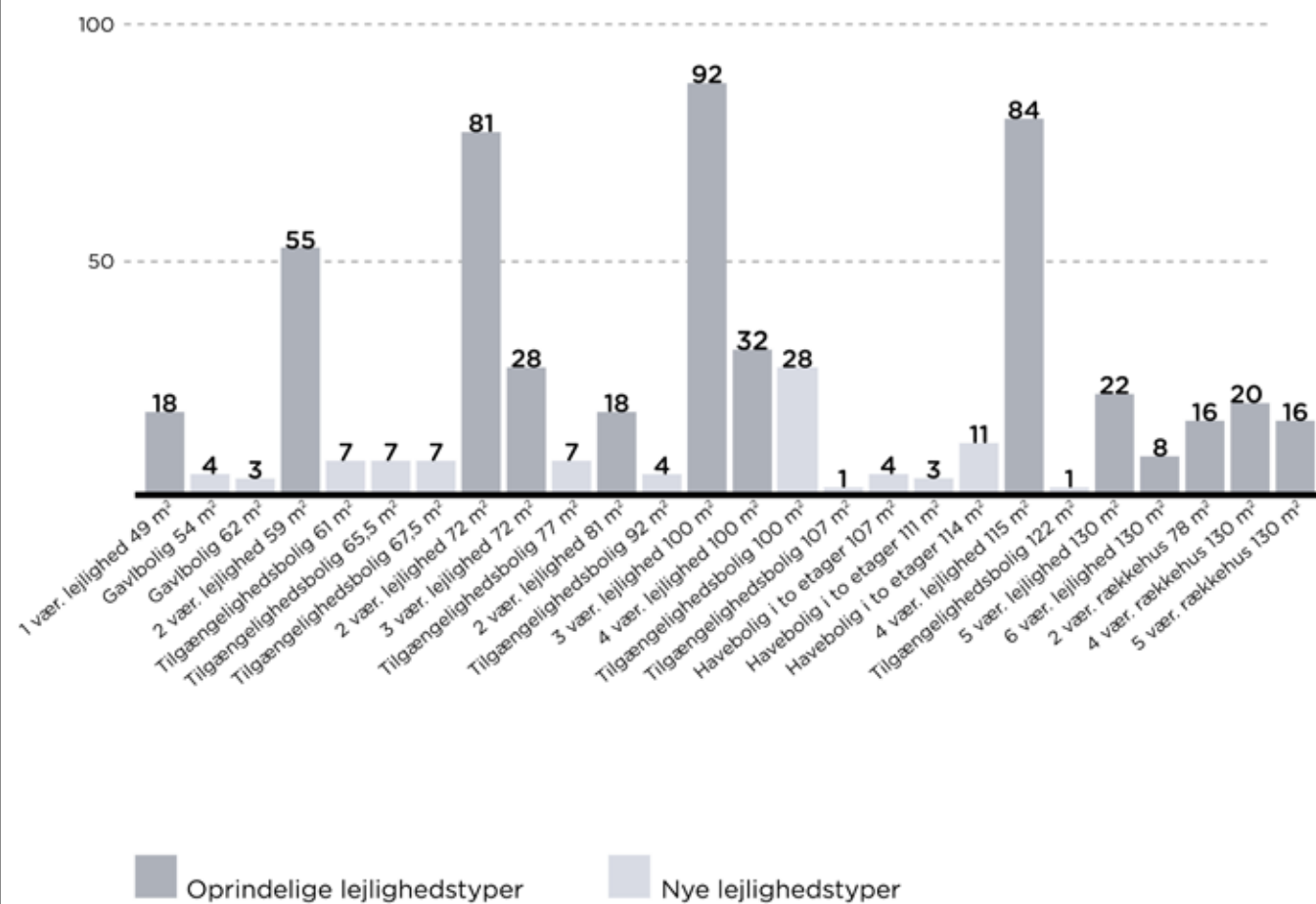
Helhedsplanen forventes at indeholde følgende tiltag:

Nye boligtyper ved omdannelse:

- Omdannelse til tilgængelighedsboliger; op til 62 stk.
- Midter-lejligheder, der omdannes til have-boliger (bolig i 2-etager med egen have og udgang); 11 stk.
- Lejligheder i gavlen, der opdeles til en mindre gavlbolig (7. stk.) og en havebolig (7 stk.)

Mindre tiltag, der øger variationen:

- Lejligheder, der omdannes i stueplan med egen altan og/eller trappenedgang; op til 18 stk.
- Lejligheder, der omdannes og får fritlagt altan og nyt køkken; op til 83 stk.
- Gavllejligheder, der får en ny vinduesåbning (altan, vindue eller karnap): op til 80 stk.
- Mindre omdannelse af rækkehuse i D1 pga. ændret terræn: 11 stk.



Figur 21: Overblik over Afdeling 6 - Bispehavens boligtyper i fremtiden.

Det er en del af målsætningen fra den strategiske udviklingsplan, at omdannelsen af Bispehaven skal skabe en mere blandet bydel med et varieret boligudbud og et bedre "mix" af boligtyper.

Det betyder konkret, at beboerne får flere muligheder for at finde en lejlighed, der passer til familiens behov, når behovene ændrer sig igennem livet. Fx vil tilgængelighedsboligerne betyde, at man kan blive boende i Bispehaven, selvom man evt. får et handicap eller andet. Haveboligerne vil betyde, at afdelingen får flere boliger med egen have, som er meget populære. Og det betyder ikke mindst, at Helhedsplanen giver en delvis medfinansiering til den indvendige renovering af de lejemål, som renoveres gennemgribende. For at opsummere:

- 18 lejligheder kan omdannes til haveboliger
- 7 nye gavlboliger kan skabes ved opdeling.
- 48 lejligheder kan omdannes til 62 tilgængelighedsboliger.

Alle berørte beboere får tilbudt midlertidig genhusning, og der bliver taget hånd om dem.

De nye boligtyper medfører forventet ændringer i antallet af almene familieboliger:

Høje blokke:

281 lejemål efter nedrivning af tre høje blokke.

Lave blokke:

Ændres fra 228 til 249 lejemål, pga. opdelinger i 21 gavlboliger (14 tilgængelighedsboliger og syv gavlboliger).

Rækkehusene:

52 lejemål (uændret).

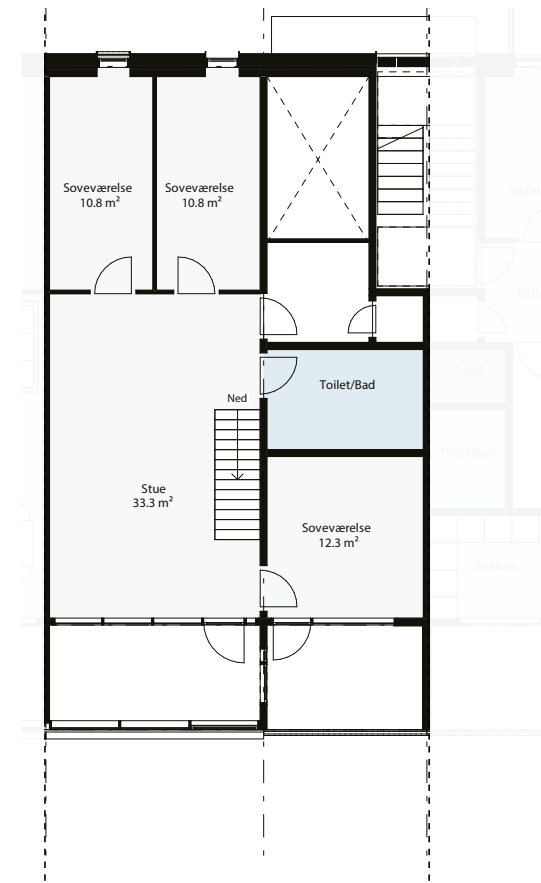
I alt 582 lejemål i fremtiden.

Tiltag konkretiseres efterfølgende

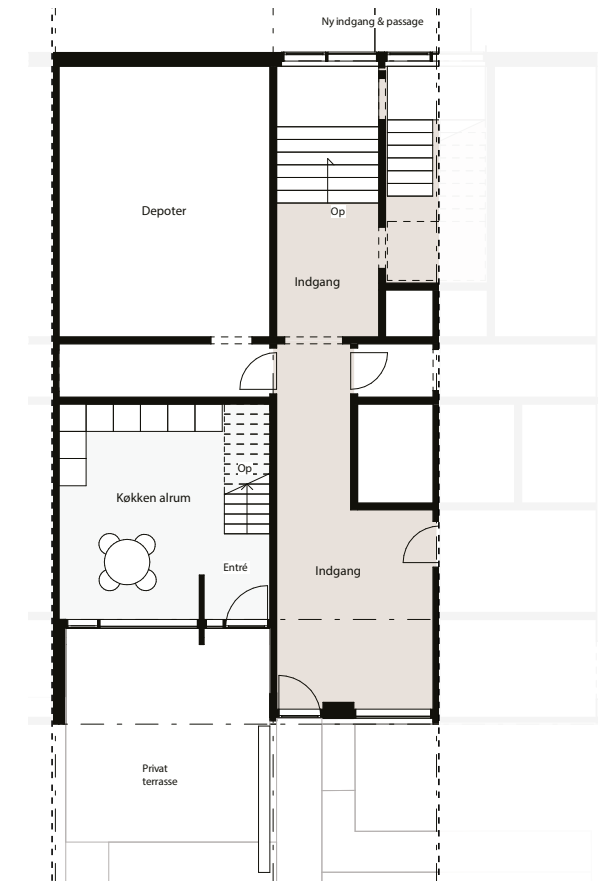
De forskellige tiltag, som vises i Helhedsplanen, er ikke et udtryk for færdige løsninger men eksempler på, hvordan tiltagene kunne komme til at se ud. Antal, placering og den konkrete udformning af tiltagene vil blive konkretiseret i det videre arbejde efter Helhedsplanens godkendelse i samarbejde mellem Aarhus Kommune, rådgivere og et byggeudvalg fra Bispehaven.



Figur 22 på venstre side: Her ses et eksempel på en mulig udformning af en havebolig. Kig mod privat forhave.



Figur 23: Eksempel på 1. sals plantegning med 4 rum og nyt stort badeværelse.



Figur 24: Eksempel på stueplan med nyt køkkenalrum og privat have.

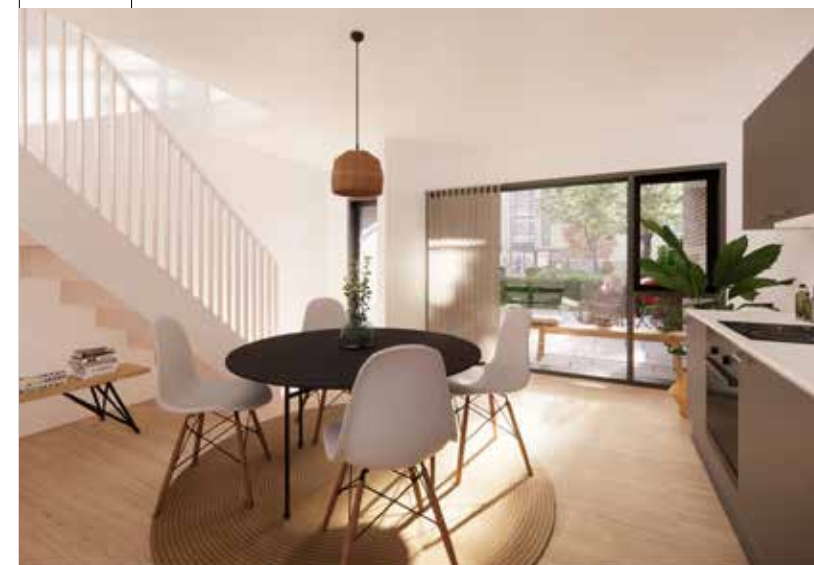
HAVEBOLIGER

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af Helhedsplanen arbejdet med muligheden for at ombygge 11 lejemål til lejligheder i to etager med privat have, egen indgang, køkkenalrum og flere værelser. Den præcise udformning af tiltaget udarbejdes i den videre proces.

Som skitseret her betyder det, at 11 boliger á 100 m² placeret på 1. salen ombygges til to-etagers boliger á 114m². Disse boliger får egen privat have og nyt køkkenalrum i stueplan. I køkkenalrummet laves nye store glaspartier så rummet bliver lyst og indbydende. Fra køkkenalrummet er der udgang til den afskærmede private have. Adgangen til boligen kan foregå via en privat entré direkte fra haven, og der etableres en intern trappe i boligen, som

skaber adgang mellem de to etager. Boligen får tre værelser ud over stue og køkkenalrum. Det gamle køkken inddrages til et stort soveværelse, og der laves et nyt større toilet/bad. Det gamle kammer ved trappen fjernes og bruges i stedet til at skabe et mere imødekomende ankomstrum til hele blokken.

Haveboligerne er med til at etablere en ny boligtype i de lave blokke, så der findes boliger med direkte kontakt til gårdrummet. Det skaber et tydeligt, positivt nyt udtryk med aktivitet, når man går gennem bebyggelsen, i stedet for de lukkede stueetager. Den nye forhave til haveboligerne skal designes, så den fremstår afskærmet, tryk og privat.



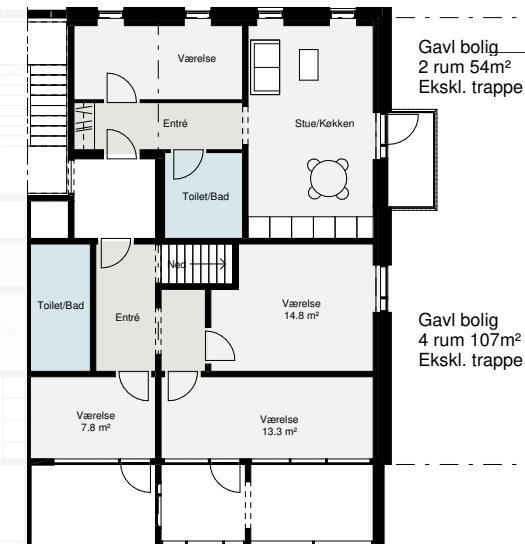
Figur 25: Eksempel på kig fra køkkenalrum mod privat forhave.

Haveboligerne på 114m² forventes at indeholde:

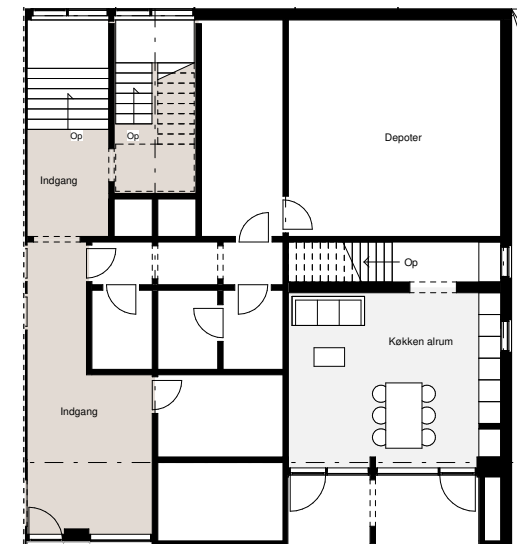
- Nyt køkkenalrum i stueplan
- Privat terrasse og forhave med afskærmende hegn
- Direkte udgang til egen have via nyt stort glasparti
- Tre værelser og stue på 1. sal
- Ny intern trappe mellem etagerne
- Nyt større badeværelse
- Rum som berøres af renoveringen, får nye overflader, døre og installationer



Figur 26 på venstre side: Her ses et eksempel på en mulig udformning af en havebolig i to etager, 107m². Kig mod afskærmet forhave.



Figur 27: Eksempel på 1. sals plantegning ved opdeling til to lejligheder.



Figur 28: Eksempel på stueplan med nyt køkkenalrum og privat have.



Figur 29: Eksempel på gavlbolig - 1. sal, 54m². Kig i køkkenalrum mod ny altan.



Figur 30: Eksempel på havebolig i to etager, 107m². Kig fra køkkenalrum mod privat forhava.

OPDELING TIL EN MINDRE HAVEBOLIG OG EN BOLIG I GAVLEN

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af Helhedsplanen arbejdet med muligheden for, at udvalgte sydvendte gavle på de lave blokke ombygges, så op til syv nuværende boliger bliver omdannet til 14 mindre haveboliger og gavlboliger. Den præcise udformning af tiltaget udarbejdes i den videre proces.

De nye mindre boliger får moderne planløsninger og forskellige kvaliteter, der giver stor boværdi.

Der opdeles til:

- En mindre bolig på 54m² med et værelse, et større køkkenalrum og en ny sydvendt altan i gavlen.
- En to-etagers havebolig med indvendig trappe på 107m². Boligen får tre værelser samt nyt køkkenalrum i stueplan med direkte adgang til egen privat og afskærmet have.

Disse to nye lejlighedstyper bidrager til en større variation af boligtyper i Bispehaven. Derudover er boligerne placeret attraktivt mod sydvest, og de får stor kontakt til gårdrummet. Nærmiljøet omkring boligerne designs, så der skabes gode og indbydende haver med afskærmet ophold langs de solfyldte facader.

Gavlboligen på 54m² forventes at indeholde:

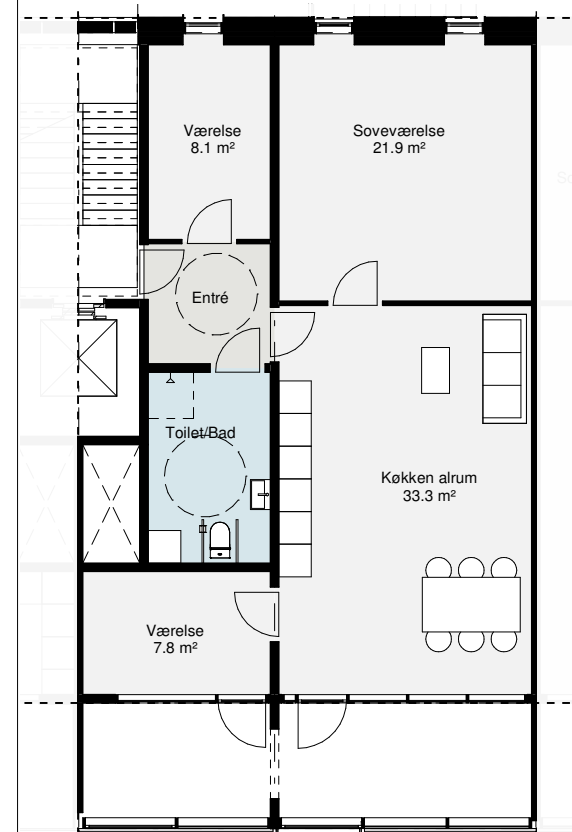
- Nyt køkkenalrum med sydvendt altan
- Et værelse
- Egen entré og fordelingsgang
- Nyt badeværelse
- Gennemrenoveret lejlighed med nye vægge, døre, overflader og installationer

Haveboligen på 107m² forventes at indeholde:

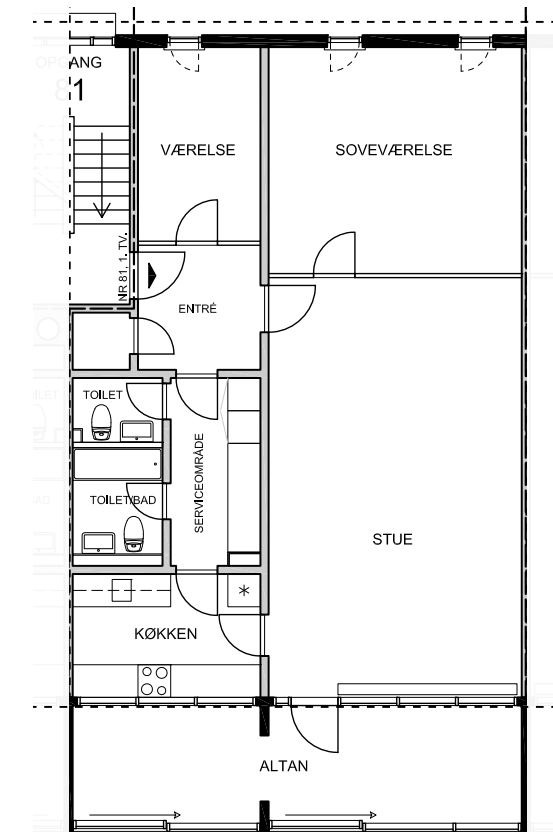
- Nyt køkkenalrum i stueplan
- Privat terrasse og forhava
- Direkte udgang til egen have
- Tre værelser på 1. sal
- Ny intern trappe mellem etagerne
- Nyt større badeværelse
- Rum som berøres af renoveringen, får nye overflader, døre og installationer



Figur 31 på venstre side: Her ses et eksempel på en mulig udformning af en tilgængelighedsbolig. Midterbolig - 100 m². Kig mod køkkenalrum.



Figur 32: Eksempel på en plantegning af en fremtidig tilgængelighedsbolig. (midterbolig, 100m²)



Figur 33: Eksisterende bolig.

TILGÆNGELIGHEDS- BOLIGER

Op til 48 lejligheder kan omdannes til 62 tilgængelighedsboliger - en boligtype, der ikke findes i Bispehaven i dag. I forhold til genhusningsopgaven er det nødvendigt at udpege blokkene, hvor tilgængelighedsboligerne skal ligge. Det forventes, at det bliver C4 og B4 - de to lave blokke, som ligger ud mod Rymarken lige over for Lokalcenteret. Her er parkeringsforholdene optimale, og her kan der ikke placeres andre tiltag netop pga. placeringen ud mod Rymarken.

I C4 og B4 kan nogle gavlejligheder opdeles da disse ikke tidligere er blevet opdelt, og dette bevirker, at der opnås en bedre variation i størrelserne af tilgængelighedsboligerne rettet mod målgruppen seniorere.

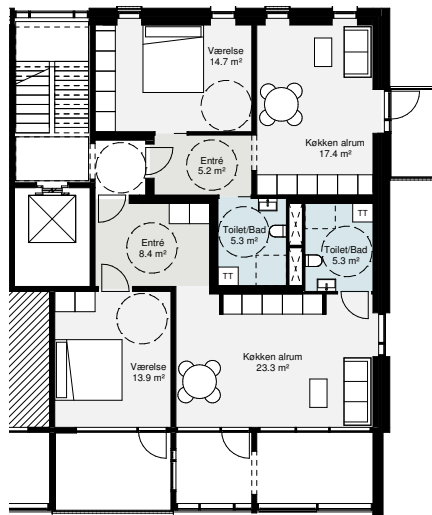
Boligerne omdannes, så de opfylder skærpede pladskrav i forhold til adgangsforhold, større badeværelser, køkkener mm. Blokkene får ligeledes etableret nye store elevatorer, så der skabes niveaufri adgang til alle boliger.

Boligerne renoveres, så de opfylder krav til støttet tilgængeligt byggeri, og for at leve op til tilgængelighedskravene. For at tilbyde et mere attraktivt badeværelse, ændres boligernes tidligere to små bad/toiletter til et stort tidssvarende og moderne badeværelse med adgang fra entréen. Køkkenet flyttes ind i stuen, så der skabes et stort moderne køkkenalrum. Dette giver mulighed for at etablere et nyt værelse i rummet, hvor det gamle køkken var placeret.

Hele tilgængelighedsboligen renoveres omfattende, så den kommer til at fremstå med nye overflader, vægge, døre, installationer, køkken mm.

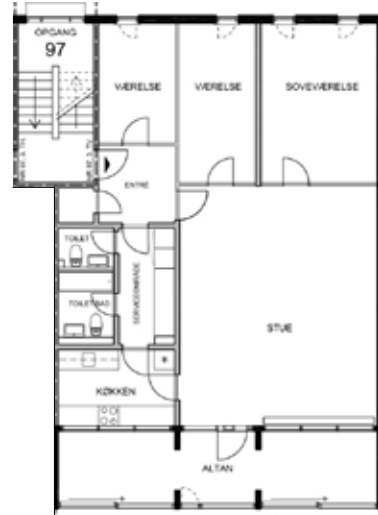
Tilgængelighedsboligerne forventes at indeholde:

- Nyt køkkenalrum
- Tre værelser
- Nyt større badeværelse
- Ny stor elevator, der sikrer niveaufri adgang fra terræn
- Nye eller renoverede overflader (vægge, lofter og gulve), døre, installationer osv.

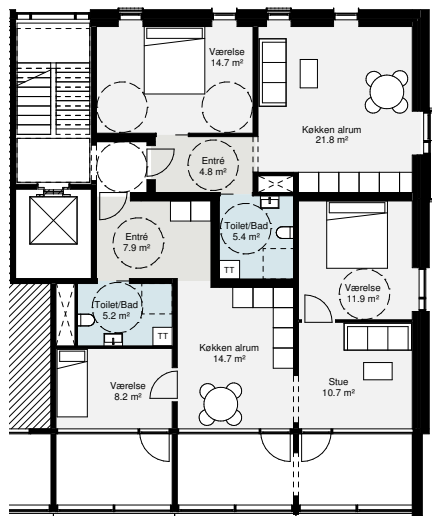


Ny tilgængelighedsbolig
2 rum
61m² inkl. opgang

Ny tilgængelighedsbolig
2 rum
67,5m² inkl. opgang

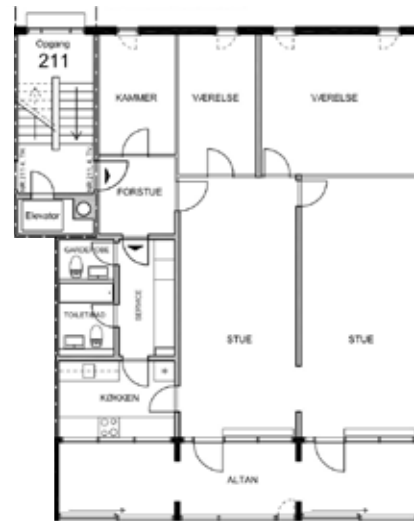


Figur 34 herover: Her ses et eksempel på en mulig udformning af en tilgængelighedsbolig, hvor en gavlbolig på 115m² opdeles til hhv. 61 og 67,5m². Til venstre: Fremtidigt princip over tilgængelighedsboliger ved opdeling, og til højre: Eksisterende plantegning.



Ny tilgængelighedsbolig
2 rum
65,5m² inkl. opgang

Ny tilgængelighedsbolig
4 rum
77m² inkl. opgang



Figur 35 herover: Her ses et eksempel på en mulig udformning af en tilgængelighedsbolig, hvor en gavlbolig på 130m² opdeles til hhv. 65,5 og 77m². Til venstre: Fremtidigt princip over tilgængelighedsboliger ved opdeling, og til højre: Eksisterende plantegning.



Figur 36: Eksempel på transformation af rækkehusene D1 pga. ændret terræn. Her ses et eksempel på en mulig udformning af en ny indgangssituation med fx espalier over en privat terrasse.



Figur 37: Eksempel på transformation af rækkehusene D1 pga. ændret terræn. Her ses et eksempel på en mulig udformning af en ny indgangssituation med fx en ny altan på 1. sal.

TRANSFORMATION AF RÆKKEHUSE I D1

Ved rækkehusene i blok D1 forandres landskabet markant, når de høje blokke foran rækkehusene nedrives. Den skjulte kælderetage på rækkehusene blotlægges, når parkeringskælderen rives ned. Derfor etableres der fx nye og imødekommende vindfang, nye forhaver/terrasser samt et nyt trappeforløb op til boligerne. Der vil blive mulighed for at få et privat uderum, evt. overdækket, mellem vindfangene. Dette vil give liv til områdets stueetager.

De to lejligheder i hver gavl på 1. sal berøres kun af facadearbejdet, og bibeholder deres adgang i gavlen.

De forandrede rækkehuse i D1 forventes at indeholde:

- Kælder, der graves fri og facade, der opmures med fx mursten
- Nye forhaver og evt. overdækkede private terrasser
- Evt. ny altan udvalgte steder mod Centergrunden
- Nye vindfang
- Indgangstrappen forandres så den matcher det nye terrænniveau
- Terræn og adgangsveje til rækkehusene tilrettes
- De rum som berøres af reoveringen, får nye overflader, døre og installationer



Figur 38: Principtegning af gårdrumsfællesskaber mellem blokkene og hovedgreb fra den strategiske udviklingsplan om gode forbindelser og fælles mødesteder.

5.6 LANDSKABET: GÅRDRUM, HAVER OG LEG

For at færdiggøre Tryghedsrenoveringen arbejdes der med en række mindre forbedringer i gårdrummene, og dertil kommer en række landskabsgreb, der bygger videre på Tryghedsrenoveringen ud fra hovedgrebene i den strategiske udviklingsplan.

Blokkene parres to og to omkring et fælles gårdrum, der gives forskellige identiteter/temaer, så der skabes variation og stedsidentitet i bebyggelsen. Se figur 38.



Figur 39: Principtegning, der viser opgangsfacade mod nordøst på en lav blok.

Generelt

I gårdrum og udearealer arbejdes der med en række forskellige elementer, herunder mere robust beplantning, bede og hække, opgradering af trampestier til reel belægning og fx kantsten ved udsatte steder, så beplantning ikke køres op af biler. Der er fokus på at skabe øget biodiversitet, som også kræver et mindre vedligehold/drift. Der opsættes skilte, der forklarer dette.

I de blokke, hvor der ligger et aktivitetslokale, som skal renoveres, skal der skabes sammenhæng mellem lokalerne og gårdrummet. Her arbejdes med forskellige elementer som fx ny belægning, mulig overdækning, opholdsmuligheder og legepladser lige udenfor.



Figur 40: Principtegning, der viser altanfacader, der vender mod sydvest.

Ved alle blokke arbejdes der videre med kantzonerne (arealerne lige foran blokkene), så der bliver en større variation og dermed forskellig identitet i gårdrummene. Her ses på forskellige elementer som beplantning, mulighed for overdækning og/eller bearbejdning af indgangspartierne, flere opholdsmuligheder og cykelparkering.

Der laves legemuligheder i alle gårdrum.

De nye tiltag vil skabe variation mellem blokkene, større stedsidentitet i de nære udemiljøer, og bedre overgange mellem ude og inde.



Figur 41: Her ses et eksempel på en mulig udformning af, hvordan landskabet tæt ved en lav blok kan komme til at se ud.



Figur 42: Her ses et eksempel på en mulig udformning af en kantzone ved opgangsfacaden på en lav blok.



Figur 43: Her ses et eksempel på en mulig udformning af en kantzone ved altanfacaden på en lav blok.

LANDSKAB VED DE LAVE BLOKKE - HAVEKVARTERET

For at effektuere flere designprincipper arbejdes der med levende stueetager og øget tryk ved, at der kommer flere øjne/vinduer mod udearealerne. I Havekvarteret, ved de lave blokke, arbejdes der særligt med at tilføre private haver til de omdannede parterreboliger på sydsiden - heraf navnet havebolig.

Der arbejdes med flere mulige elementer, herunder store bede, der afskærmer og viser tydeligt, hvad der er privat og hvad der er fælles - og samtidig giver mere liv og farver til gårdrummet. Der arbejdes også med mindre skærmvægge, fx i træ, ved stier og for at afgrænse haverne til siderne.

På opgangsfacaden ved de lave blokke arbejdes der med en række forskellige elementer, som stør-

re ankomstarealer med cykelparkering, belægning og bede med træer, der fremhæver de nye gennemlyste opgange. Her vil der enkelte steder være mindre private haver fra en 1. sals lejlighed, som får en privat trappe ned til gårdrummet med mulighed for egen lille have/terrace. Disse afgrænses som før beskrevet.

Generelt forventes gårdrummene at indeholde:

- Legemuligheder i alle gårdrum
- Flere opholdsmuligheder (fx terrasser med borde/bænkesæt)
- Flere cykelskure, der hvor de mangler.
- Opgraderede kantzoner (beplantning i bede tæt på facaden)
- Ny græsarmring
- Reetablerede skråningsanlæg
- Flere større træer



Figur 44: Her ses et eksempel på en mulig udformning af, hvordan et gårdrum kan komme til at se ud.



Figur 45: Princip-plantning for, hvordan et gårdrum ved de høje blokke kan komme til at se ud med mere leg og ophold (her A5/A4 og D3).

LANDSKAB VED DE HØJE BLOKKE - PARKKVARTERET

I Parkkvarteret tilføres flere store træer, mere beplantning i slyngede bede, som giver liv og identitet ved de lange facader, og der arbejdes med variation i forhold til indgangspartierne i form af fx overdækning.

Ude i gårdrummene bliver der flere muligheder for ophold på terrasser "i parken", steder, hvor man kan finde læ, flere cykelskure og flere legepladser for mindre børn i det grønne.

Der bygges også en uopvarmet garage til driftens maskiner med et flot, enkelt udtryk, gerne med genbrugsmaterialer.

Derudover vil uderummet mellem blok A4/D2 blive renoveret og komme til at spille godt sammen med den kommende kultur- og idrætsfacilitet (hvor A3 nedrives).

Generelt forventes gårdrummene at indeholde:

- Legemuligheder i alle gårdrum
- Flere opholdsmuligheder (terrasser med borde/bænkesæt)
- Flere cykelskure, der hvor de mangler.
- Opgraderede kantzoner (beplantning i bede tæt på facaden)
- Ny græsarmering
- Reetablerede skråningsanlæg
- Flere større træer

Figur 46: Her ses et eksempel på en mulig udformning af, hvordan et samlet udtryk på en lav blok kan komme til at se ud (altanfacade). Vil blive konkretiseret i det videre arbejde.



5.7 ARKITEKTUREN:

FACADER OG GAVLE

Tiltagene på facader og gavle kan bidrage til en større værdi inde i lejlighederne og bidrage positivt til at danne nye kvarterer med større variation. Når der åbnes op for livet i lejlighederne, øges den sociale sammenhængskraft, og trygheden forøges markant ved fx åbninger i gavlene – og her får beboerne en uovertruffen udsigt over Aarhus.

Materiemæssigt skabes der sammenhæng til og bygges videre på Tryghedsrenoveringen, fx gennem materialer, der bidrager til at skabe forskellighed. De nye tiltag som altaner og udvendige trapper, skal arkitektonisk tænkes sammen med det eksisterende, så de danner en harmonisk helhed.

Placering, antal og selve udformningen af tiltagene vil blive konkretiseret i det videre arbejde.



Figur 47: Her ses et eksempel på en mulig udformning af en åben altan og de nye vinduer i sammenhæng med et nyt køkken (set indefra).



Figur 48: Her ses et eksempel på en mulig udformning af, hvordan en ny åbnet privat altan kan komme til at se ud.

ÅBEN KØKKENALTAN

Der arbejdes med muligheden for, at op til 83 køkkenaltaner åbnes og den bagvedliggende facade, køkken samt altanrum bearbejdes.

Den aflukkede altan foran køkkenerne kan åbnes i op til 83 lejligheder. Dette muliggør, at de smalle vinduesbånd kan erstattes med vinduer i fuld rumhøjde, og der kan skabes direkte udgang til altanen. Dette giver en markant forøgelse af kvaliteten i lejligheden for den enkelte beboer. Samtidigt tilfører de åbne altaner en større dybde og dynamik i facaden og skaber et tydeligt og varieret skygespil.

Den åbne altan tilfører således nye funktioner til lejlighederne og ændrer det visuelle udtryk markant. Altanen vil i kraft af afskærmningen og sol/skygespillet bidrage positivt til at detaljere og bryde facaden op i en mere menneskelig skala.

Køkkenaltanerne forventes at indeholde:

- Ny åben altan (inddækningen fjernes foran køkkenet)
- Nyt køkken inkl. nye overflader, døre og installationer
- Nye vinduer fra gulv til loft, som erstatter de eksisterende smalle vinduesbånd
- Direkte udgang fra køkken til den åbne altan via ny terrassedør
- Lejlighederne vil både indeholde en ny åben og en eksisterende inddækket altan



Figur 49: Her ses et eksempel på en mulig udformning af, hvordan et indgangsparti på altanfacaden ved de lave blokke kan komme til at se ud.



Figur 50: Her ses et eksempel på en mulig udformning af, hvordan en nedgang fra en lejlighed ved opgangsfacaden på de lave blokke kan komme til at se ud.

INDGANGSPARTIER VED ALTANFACADE I LAVE BLOKKE

På altanfacaden er der ligeledes arbejdet med at etablere et mere markant og imødekomende indgangsparti. Det er et gennemgående ønske at understøtte livet og aktiviteten i Bispehavens ellers lukkede stueplan.

Indgangszonerne er netop et af de steder, hvor der færdes en stor mængde mennesker til dagligt. Derfor er det oplagt at sikre, disse områder fremstår venlige og velholdte, og at de kan understøtte hverdagens uformelle møder beboerne imellem.

Tiltagene kan variere i de forskellige gårdrum, for at skabe variation og karakter. Illustrationen er et princip for omdannelsen, og de konkrete overflader og materialer kan ændre sig i projekteringsprocessen.

ALTAN/TRAPPE TIL PRIVAT TERRASSE FRA 1. SAL

Der er arbejdet med muligheden for, at op til 18 lejligheder får et løft i form af en privat nedgang til terræn, samt en privat terrasse i gårdrummet. Enkelte steder vil der kunne tilføjes en altan med nedgang til terræn.

Opgangsfacaderne fremstår i dag med et meget lukket, stramt og ensformigt arkitektonisk udtryk. Med trappenedgangene og altaner med nedgang til terræn aktiveres designprincippet omkring levende stueetager, og der skabes ny kontakt til gårdrummet. Lejlighederne får en øget boværdi, og variationen i udbuddet øges ligeledes.

Tiltaget skal også være med til at øge forskelligheden i gårdrummene og dermed identiteten i de forskellige kvartersdannelser. Mere levende stueetager vil også skabe øget tryghed i form af ophold og øjne på gårdrummet.

Nedgangene placeres fx på opgangsfacader, der orienterer sig mod et grønt gårdrum, så man både får morgen- og middagssol.



Figur 51: Her ses et eksempel på en mulig udformning af, hvordan et indgangsparti ved opgangsfacaden kan komme til at se ud.

INDGANGSPARTI VED OPGANGSFACADE I LAVE BLOKKE

Der er arbejdet med, at indgangspartiet og kantzonen mod opgangsfacaderne bearbejdes for at skabe et mere imødekomende miljø.

Omkring det udvidede indgangsparti kan etableres et simpelt udhæng, og fx kan overdækningen fores med varmebehandlede trælisters.

Træet benyttes kun under beskyttende udhæng, hvilket sikrer, at det bevarer et flot udseende og minimerer fremtidigt vedligehold.

Ankomstrummets indvendige belysning bearbejdes ligeledes så hele ankomstsituationen, i kraft af indgangspartiets nye store glaspartier, fremtræder langt mere imødekomende og trygge.

Tiltaget kan variere i de forskellige gårdrum for at skabe variation og karakter. Illustrationen er et princip for omdannelsen, og de konkrete overflader og materialer kan ændre sig i projekteringsprocessen.



Figur 52: Her ses et eksempel på en mulig udformning af, hvordan et indgangsparti på altanfacaden ved de høje blokke kan komme til at se ud.

INDGANGSPARTI VED ALTANFACADE I HØJE BLOKKE

Indgangspartiet og kantzonen mod altanfacaderne bearbejdes for at skabe et mere imødekomende miljø i en skala, der passer til de høje blokke.

FACADEN PÅ A4

Den manglende tryghedsrenovering gennemføres på øst-facaden af A4, og forventes at indeholde:

- Opmuret facade med tegl
- Nye indgangspartier med døre af alu/glas og låsesystem med brik
- Ny belysning
- Nye kantzoner



Figur 53: Her ses et eksempel på en mulig udformning af, hvordan en gavl kan komme til at se ud. Billedet er et eksempel over mulige gavlåbninger, der øger boværdien og trygheden i området.

GAVLE

Der kan laves åbninger i de lukkede gavle op til 83 steder. Præcist antal, placering og type er ikke fastlagt.

Gavlene fremstår helt lukkede i dag og facadebeklædningen, der dækker gavlene, er meget monoton. Byggeteknisk er gavlene i god stand, og beklædningen har som udgangspunkt en lang levetid. Ud fra en bæredygtigheds-betragtning bør facaden i størst muligt omfang bevares.

Der er dog et udtalt ønske om at gøre Bispehaven mere åben og imødekommende, og det er ambitionen at tilføre Bispehaven en højere grad af transparens og tryghed.

I den forbindelse rummer de blinde gavle et oplagt potentiale for at skabe markante arkitektoniske forandringer med vinduer, karnapper og altaner. Gavlboligerne vil også få tilført mere dagslys samt attraktive visuelle kig mod den omkringliggende by. Grebet er ydermere et tiltag, der gavner variationen af lejemaal og dermed udbuddet i Bispehaven.

BEARBEJDNING AF DEN NEDERSTE DEL AF FACADEN VED LAVE BLOKKE

De lave blokkes østfacader er ikke blevet bearbejdet ved deres base i Tryghedsrenoveringen.

Baserne renoveres, hvor de i dag blot er malede, og tiltaget føres videre rundt til gavlene, således at blokken fremstår som en samlet helhed hele vejen rundt. Dermed bliver der skabt en fin sammenhæng med Tryghedsrenoveringen, de nye gennemlyste ankomstrum og indgangspartier. Se figur 53.



Figur 54: Her ses et eksempel på en mulig udformning af, hvordan en renoveret trappeopgang i de høje blokke kan komme til at se ud.

5.8 INDE I BLOKKENE: OPGANGE OG AKTIVITETSLOKALER

Samtlige opgange og ankomstrum renoveres, svarende til 20 opgange i høje blokke og 27 opgange i lave blokke, da disse ikke blev renoveret under Tryghedsrenoveringen.

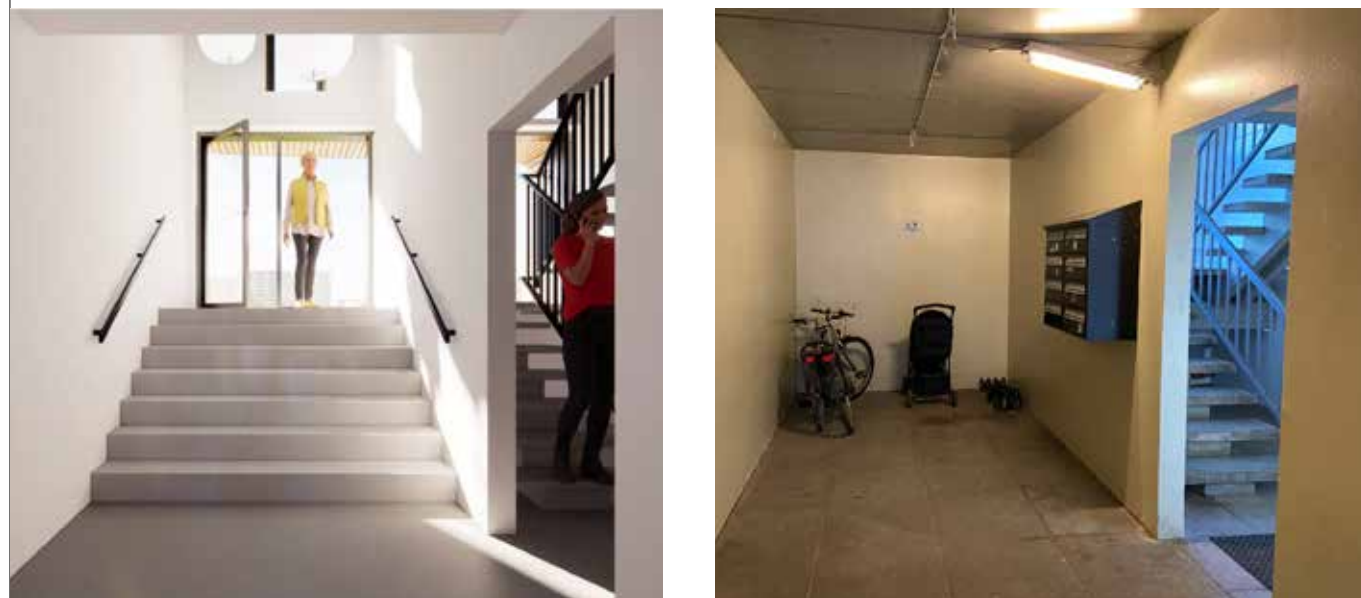
Der er i forbindelse med Tryghedsrenoveringen skabt gennemlyste ankomstrum i de høje blokke, men ikke i de lave - så ankomstrummene i de lave blokke (ni blokke - 27 opgange) bearbejdes nu. Der ophænges kommunikationsskærme til at fremme information og fællesskaber på tværs af beboerne i alle opgange. Dette tiltag er undersøgt som en del af et støttet pilotprojekt kaldet "Sociale Renoveringer", som har til formål at modvirke ensomhed. Belysningen i opgangene og ankomstrummet gentænkes/redesignes i samme projekt. Overgangen mellem inde og ude bearbejdes ligeledes.

Alle ankomstrum og trappeopgange i både høje og lave blokke forventes at indeholde:

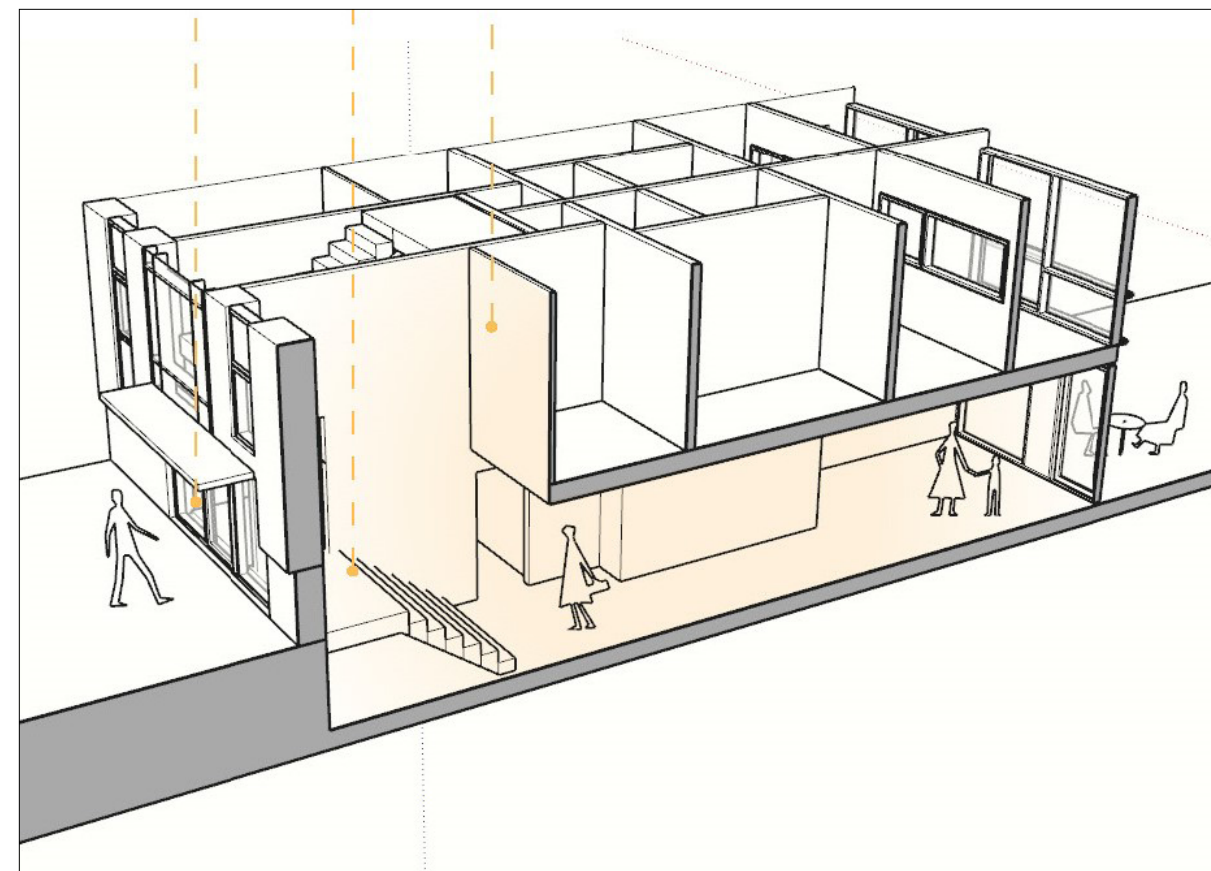
- Renoverede overflader, hvilket vil sige, at vægge, værn og elevatorer malerbehandles.
- De flotte oprindelige trapper bevares, men trin og trapperepos får ny belægning.
- Varierende farve- og materialevalg imellem opgangene, for at skabe variation, tryghed og tilhørsforhold.
- Renoveringen har fokus på lys, farver, kommunikation og muligvis kunst.
- Der er også fokus på brand, drift og vedligehold.
- Belægning i stueplan ændres fra udenørs fliser til et materiale, der nu byder velkommen hjem - "nu er du indendørs".
- Belysning og kommunikationsskærme: Der ophænges kommunikationsskærme og belysningen i opgangene gentænkes/redesignes med fokus på tryghed, liv og identitet.



Figur 55: Her ses et eksempel på en mulig udformning af, hvordan et gennemlyst ankomstrum i de lave blokke kan komme til at se ud. Herover ses de kommende kommunikationsskærme, som vil kunne fortælle om Bispehavens mange arrangementer og fællesskaber mv., samt daglig drift og meddelser til beboerne.



Figur 56: Til venstre ses et eksempel på en mulig udformning af, hvordan et gennemlyst ankomstrum i de lave blokke kan komme til at se ud. Til højre ses et eksisterende ankomstrum, der fremstår mørkt og utrygt.



Figur 57: Her ses et eksempel på en 3D-tegning, der illustrerer, hvordan et gennemlyst ankomstrum i de lave blokke kan komme til at se ud. Rummet bliver gennemlyst, mere overskueligt og trygt.

Gennemlyste ankomstrum i de lave blokke forventes at indeholde:

- Det lille kammer i stueplan over passagen inddrages. Dette skaber et dobbelthøjt, gennemlyst og overskueligt ankomstrum med mulighed for passage igennem hele boligblokken.
- Der etableres en ny og bred trappe, som forbinder blokkens to niveauer.
- Det nuværende glasparti udvides, så der trækkes mere dagslys ind i ankomstrummet.
- Det overflødige rum ved siden af trappen inddrages, og det vil være en lettelse for driften, der altid fjerner gamle cykler, skrald mv. netop dér.
- Postkasserne kommer til at hænge ved altansiden sammen med kommunikationsskærmen.

AKTIVITETSLOKALER

Der har været udfordringer med aktivitetslokalerne i de lave blokke ift. brandsikkerhed, og de har derfor været lukket ned i en længere periode. Der er hentet økonomi fra Tryghedsrenoveringen, således at et stort lokale i blok B3 er blevet brandsikret og gennemgribende renoveret til en høj standard.

Via Helhedsplanen her, afsættes der økonomi til at brandsikre og renovere op til 6 aktivitetslokaler.

Som følge af nedrivningerne skal afdelingen være opmærksom på:

- Når A1 nedrives, vil afdelingen ikke længere have gæsteværelser til rådighed.
- Når de lave blokke B6, B7 og B8 nedrives, vil der kun være ét vaskeri i den ende af afdelingen.
- Når Trivselshuset nedrives, mangler der et fitnessrum, da dette ikke kan være i det nye fælleshus.
- Derudover er fremtidige værkstedsfaciliteter uafklaret (behov og lokaler).

Når økonomien er godkendt, vil der pågå yderligere drøftelser i afdelingen om behov og muligheder.

I forbindelse med pilotprojektet Sociale Renoveringer har afdelingens aktivitets- og fælleslokaler været et vigtigt fokus. Det er her, man mødes om aktiviteter og projekter, som opstår blandt beboerne selv. De forskellige lokaler i afdelingen supplerer det nybyggede fælleshus og skaber liv og variation imellem blokkene.

Op til seks eksisterende aktivitetslokaler kan renoveres jf. brandkrav, og der kan opføres et nyt dobbelthøjt aktivitetslokale i gavlen på A4.

De renoverede aktivitetslokaler forventes at indeholde:

- Lydloft
- Nedrivning af den gamle facade, hvor nødvendigt
- Opgradering af ny facade
- Nyt terrændæk, hvor det er nødvendigt
- Branddøre
- Ventilation

Derudover er der afsat økonomi til ombygning af Tryghedskontoret i A5 - fx til nye fælles formål eller til boliger.

6. GENHUSNING AF BEBOERE

I 2018 er der indgået en genhusningsaftale mellem BL's 5. kreds og Aarhus Kommune om genhusning af de berørte beboere i Bispehaven og Gellerupparken/Toveshøj⁹. Denne forpligter de øvrige boligorganisationer i Aarhus til at stille det nødvendige antal boliger til rådighed for genhusning frem til 2030. Alle berørte beboere (dvs. personen/personerne på den nuværende lejekontrakt) bliver tilbudt en genhusningsbolig af passende størrelse, pris og med en passende beliggenhed, hvis det er muligt. Der tilbydes kun almene boliger indenfor kommunen.

De beboere, der ønsker at blive genhuset i Bispehaven, har fortrin til Bispehavens øvrige boliger. De tilbydes en bolig efter længst bo-anciennitet i afdelingen. Såfremt to eller flere har lige lang bo-anciennitet i afdelingen, skal boligen først tilbydes til den beboer, der opfylder de fleksible udlejningskriterier.

Genhusningsperioden

Genhusningsperioden består af en frivillig og en officiel periode. Flytninger, der er foretaget af beboere inden planerne er godkendt, er frivillig genhusning, hvor beboere selv har opsagt deres bolig. Den officielle genhusning kan først påbegyndes, når Helhedsplanen for Bispehaven er godkendt efter gældende regler. Under hele genhusningsperioden får beboerne dækket deres flytteudgifter i form af lån af flyttekasser og flytning af indbo af et flyttefirma.

Den frivillige genhusningsperiode for de høje blokke løber fra januar 2021, og for beboerne i de tre lave blokke forventes den at starte omkring januar 2022.

⁹ Se bilaget "Aftale mellem BL's 5. kreds og Aarhus Kommune om genhusning og nybyggeri".

Genhusningsteamet i Bispehaven

Genhusningsopgaven er en omfattende og vigtig opgave, som varetages af et team bestående af tre genhusningskonsulenter, en bydelsguide, udlejningsmedarbejdere og driftsmedarbejdere samt et flyttefirma. Derudover er der et nært samarbejde mellem bl.a. Aarhus Kommune, de øvrige boligorganisationer, bostøttepersoner, områdets boligsociale vicevært, KSA (Kirkernes Sociale Arbejder) m.fl. Genhusningskonsulenterne sidder lokalt i området i et arbejdsfællesskab med driften og Østjysk Boligs udviklingsmedarbejdere. Dette gør, at de er lette at få fat i og hurtigt kan lave et møde med en beboer.

I foråret 2021 blev der udarbejdet et udbud på selve flytteopgaven. Jydsk Flytteforretning skal fremadrettet løse opgaven med at flytte beboerne - et samarbejde der allerede er godt i gang.

Permanent genhusning

I starten af 2021 begyndte genhusningskonsulenterne i Bispehaven med at afholde beboersamtaler med de berørte familier. Dialog er kernen for at kunne løse genhusningsopgaven. Derfor aftaler genhusningskonsulenterne at komme hjem til beboerne og afholder beboersamtalen lige der, hvor der er rum og plads til, at kunne tale om det svære i flytteprocessen, tvivlene, frustrationerne eller glæden over at skulle genhuses. Da det kan fylde meget hos beboerne, opfordres der til at et familiemedlem, en kæreste, en ven eller en anden nær relation tager med til samtalen. Genhusningskonsulenterne oplever en stor gæstfrihed og imødekommenhed hos beboerne i Bispehaven. Kan samtalen ikke holdes i hjemmet, benyttes lokalerne i Mødestedet, der er beliggende i en af de høje blokke, der skal rives ned. Vigtigst er det at kunne mødes fysisk, se på hinanden, tale sammen og sikre,

at man forstår hinanden. I enkelte tilfælde kan der være brug for tolkebistand. Et behov, der vurderes i fællesskab med beboeren eller kommunen, og som dækkes af sagen.

Samtalerne tager udgangspunkt i en drøftelse om beboernes behov og ønsker til en ny bolig. Øn-skerne om bolig skal ende med at være så konkrete som muligt, da vi som udgangspunkt kun giver et boligtilbud. Der kan gives yderligere tilbud, hvis ikke der er match på ansøgers kriterier ved tilbud nr. 1. Det er genhusningskonsulenterne, der modtager boligtilbuddet først og dermed kan tale med beboeren om boligen, inden den lovformeligt bliver tilbudt. Det øger graden af medindflydelse hos beboeren, og dialogen er med til at skabe en trykthed om, at man ikke blot får et hvilket som helst tilbud.

Tilbud om genhusningsbolig

Ved permanent genhusning tilbydes der en almen bolig i Aarhus Kommune. Der er indgået en by-dækkende genhusningsaftale med BL's 5. Kreds. Derfor får beboeren mulighed for at ønske en genhusningsbolig både i Bispehaven, i Østjysk Boligs øvrige afdelinger samt i afdelinger tilhørende andre boligforeninger under BL's 5. Kreds. Finder beboeren selv en bolig indenfor genhusningsperioden, vil beboeren modtage flyttehjælp.

Opsigelser

Ingen beboere i Bispehaven er opsagt, og Østjysk Bolig er endnu ikke begyndt at genhuse beboerne. Ventelisten for genhusning kan først oprettes, når Helhedsplanen er godkendt ved afstemning. De beboere, som allerede er flyttet, har selv fundet en bolig. De har enten skrevet sig på venteliste i

Aarhusbolig, fundet en privat udlejningsbolig, eller købt en bolig.

Beboere, der bor i de nedrivningsramte blokke, har en måneds opsigelse fremfor de normale tre måneder. Beboere, der opsiges af Østjysk Bolig, vil blive opsagt og varslet i god tid.

Kommunikation om genhusningsprocessen

Østjysk Boligs tilgang til genhusningsprocessen er at være tæt på beboerne med udgangspunkt i en synlig og gennemsigtig proces, hvor dialog, lydhørhed og samarbejde er kernen for at lykkes. Tidligere erfaringer fra både Tryghedsrenoveringen i Bispehaven og genhusning af beboere i Ryhaven har vist os, at en relationel tilgang fremmer en gensidig forståelse for situationen med det formål at skabe en så god og tryk proces som muligt.

En afgørende og vigtig del for at nå i mål med processen er kommunikationen til beboerne. Vi arbejder metodisk for at afdække så mange forskellige behov som muligt og for at sikre, at vi når ud til alle. Mødestedet, et fysisk lokale i Bispehaven, er en metode for kommunikation, beboerbrevne en anden. Dertil kommer en opsøgende indsats med at banke på døre og sikre, at alle får informationen rettidigt og samtidig forstår den. I denne situation, hvor blokkene skal nedrives, er det afgørende, at vi kommer i kontakt med alle. Derfor er vi grundige med planlægning af genhusningsprocessen, så vi sikrer de rette værktøjer til at holde overblik over opgaven. Vi skal samtidig forudse, hvor der kan være særlige udfordringer, der skal løses. Det kan eksempelvis være særligt udsatte og sårbare beboere. De kræver ekstra ressourcer i form af

samtaler og samarbejde med relevante kommunale myndigheder.

Planen for informationen i forbindelse med genhusningsprocessen indeholder blandt andet en genhusningsmappe med alt relevant og nyttigt materiale på skrift, flere beboersamtaler, blokmøder, beboertelefoner, beboermail samt samtaler og områdebesøg med en bydelsguide. Derudover er der udarbejdet to fysiske genhusningskataloger. Disse skal give et overblik over, hvad der er af muligheder for genhusning i andre afdelinger i Aarhus Kommune ud fra de påkrævede kriterier. Kataloger

Beboersamtalen foregår typisk på denne måde:

Genhusningskonsulenterne kommer på besøg og fortæller, hvem de er og hvordan de kan hjælpe beboeren. Der spørges ind til, hvordan beboeren har det med situationen, og der udfyldes et spørgeskema sammen med beboeren. I samtalen spørges der ind til, og fortælles bl.a. om:

- *Beboerens nuværende bolig ift. antal værelser, kvadratmeter mm.*
- *Beboerens tilknytning til uddannelses- og arbejdsmarkedet ift. kriterier om fleksibel udlejning*
- *Beboerens ønske om intern genhusning eller genhusning til en anden afdeling.*
- *Beboerens ønsker og behov til størrelse, huslejeniveau, beliggenhed, elevator og husdyr.*
- *Orientering om kommunalt indskudslån og evt. ansøgning om lån.*
- *Der noteres tre prioriteringer ned til steder, hvis muligt.*
- *Bydelsguiden introduceres i forbindelse med genhus-*

gerne udarbejdes i samarbejde med Aarhus Kommune, Brabrand Boligforening og BL's 5. Kreds.

Al information foregår som udgangspunkt på dansk. Vi råder beboerne til at have en bisidder med til samtalerne og har god erfaring med at bruge voksne familiemedlemmer som tolke. Det skaber grundlaget for en god og tryk dialog, både for beboeren og for genhusningskonsulenten. Derudover formidler vi både i tegninger og billeder som supplement til det skrevne og talte ord. I sjældne tilfælde tager vi tolke på opgaven, hvis ikke andet er muligt.

ning til en anden afdeling med mulighed for yderligere samtaler og at komme på inspirationsture til de afdelinger, som beboeren er nysgerrig på at vide mere om.

Der udleveres et inspirationskatalog over genhusningsmuligheder til beboeren og en flyttemappe med relevant materiale (kontaktinfo, folder med spørgsmål og svar, synsinfo, flytteguide mv.).

Til sidst i samtalen er der tid til andre spørgsmål. Det er typisk spørgsmål om vedligeholdelseskonto, indskud, syn og det praktiske omkring flytning.

Derudover informerer vi også kort om, hvor vi er i tidsplanen, hvornår vi forventer, at blokken skal stå tom og beboerne får information om, hvornår vi går i gang med at opsiges og oprette genhusningsventelister.

Er der brug for at holde flere samtaler, står vi til rådighed for beboeren. Hellere kontakte os en gang for meget end en gang for lidt.

7. ØKONOMI

Helhedsplanens økonomi er kompliceret og sammensat af en renoveringsstøttesag, infrastrukturstøtte, kapitaltilførselssag, grundsalg, O-lån ved indfrielse af gamle lån med videre. Der er her givet en redegørelse i oversigtsform for først omkostninger, dernæst finansiering og huslejestigning, og sidst ganske kort om fase 2.

7.1 OMKOSTNINGER

Nedrivning	83.726.811 kr.
Nedrivning af seks blokke inkl. miljøsanering	57.318.600 kr.
Oprydning og opretning	4.412.500 kr.
Nedrivning af garageanlæg inkl. miljøsanering	4.718.750 kr.
Byggeplads og omkostninger	17.276.961 kr.

Genhusning og lejetab	37.680.000 kr.
Permanent genhusning og lejetab ved planlagt tomgang	33.000.000 kr.
Genhusning ifm. omdannelse af boliger	4.680.000 kr.

Renovering	303.092.667 kr.
Facader, altaner og gavle	50.060.672 kr.
Trappeopgange	31.577.111 kr.
Miljøarbejder (gårdrum, stier og parkering)	37.780.259 kr.
Omdannelse af haveboliger og gavlboliger	25.512.196 kr.
Omdannelse til tilgængelighedsboliger	72.003.828 kr.
Transformation af rækkehuse i D1	6.915.198 kr.
Øvrige (aktivitetslokaler mm.)	10.748.092 kr.
Byggepladsomkostninger og vinterforanstaltninger	11.729.868 kr.
Omkostninger	49.265.445 kr.
Driftsudgifter i byggeperioden (sekretariat i tre år)	7.500.000 kr.

Samlet budget	424.499.478 kr.
----------------------	------------------------

Tabel 1: Budget for nedrivning og renovering

Den Grønne Kile	9.750.000 kr.
Forbindelser, inventar og parkering	
Overgange ved Ryhavevej og Hasle Centervej	
Det grønne mødested (Oasen)	

Boliggaden og Centergrunden	21.250.000 kr.
Nyt kryds og vej inkl. vejinventar, belysning og beplantning	
Bearbejdning af Hasle Centervej (inkl. vejinventar, belysning og beplantning)	
Interne stier og veje, inkl. ved D1	

Indre veje og stier	2.875.000 kr.
Trafikdæmpning	
Sikkerhed på stier	
Forbedring af parkeringsforhold for cykler	

Byrum ved nyt fælleshus	8.125.000 kr.
Legeplads	
Sti og belysning	

Rymarken	6.250.000 kr.
Vej nord for C-blokkene	
Byrum ved den sydlige del af Rymarken	

Effektbelysning	3.750.000 kr.
------------------------	----------------------

Samlet budget	52.000.000 kr.
----------------------	-----------------------

Tabel 2: Budget for anvendelsen af infrastrukturmidler

7.2 FINANSIERING

Finansiering af infrastrukturbudget

Infrastrukturbudgettet finansieres ved hjælp af tilskud fra Landsbyggefonden og vil ikke give lån eller huslejestigning i Bispehaven.

Frasalg af Centergrunden og Vandtårnsgrunden

Ved salget af Vandtårnsgrunden og Centergrunden er det aftalt med Landsbyggefonden, at provenu fra salg skal anvendes til indfrielse af gamle lån og til indvendig istandsættelse i Helhedsplanens fase 2.

Der er aftalt følgende fordeling:

Indfrielse af lån:

Provenu ved salg af byggeretter, der forholdsmæssigt angår de på Centergrunden nedrevne bygningers fodaftryk.

Indvendig istandsættelse af boliger:

Provenu ved salg af byggeretter på Vandtårnsgrunden samt af byggeretter, der forholdsmæssigt ligger udenfor de på Centergrunden nedrevne bygningers fodaftryk.

Kapitaltilførsel og O-lån:

Kapitaltilførsel på 2.000.000 kr. efter femtedelsmodel med anparter på 400.000 kr. anvendes sammen med del af provenu fra grundsalg til indfrielse af gamle lån, der angår de nedrevne boliger. Et evt. underskud finansieres ved O-lån i Landsbyggefonden.

Helhedsplan 006 Bispehaven		LBF	
Projektudgifter	Anslåede udgifter	Anslåede ydelses %	Årlig ydelse i kr.
Renoveringsstøttesag (gruppe 1 arbejder)	277.927.000	3,60	10.005.372
Forbedringsarbejder (gruppe 2 arbejder)	125.000.000	6,00	7.500.000
Forbedringsarbejder (gruppe 3 arbejder)	21.572.478	5,00	1.078.624
	424.499.478	4,38	18.583.996
Tilskud i henhold til Landsbyggefondens finansieringsskitse			
Driftsstøtte, eget bidrag mv.			
Kapitaltilførselssag (400.000 i anpart)	-2.000.000	6,00	-120.000
Indfrielse af lån mv. efter fradrag af grundsalg	2.000.000	6,00	120.000
Fællespuljetilskud	-17.600.000	6,00	-1.056.000
Trækningsretstilskud	-5.870.000	6,00	-352.200
	-23.470.000	6,00	-1.408.200
Projektudgifter minus tilskud i alt	401.029.478		17.175.796
Besparelser på driftsbudget i henhold til bevilling inkl. andre forhold			
Fritagelse pligtmæssige bidrag			-
Besparelse fritagelse indbetalinger dispositionsfond			-
Huslejestøtte/tilskud fra boligorganisationen/LBF-supplerende driftslån			-16.097.000
Besparelse på driftsbudget (konto 120)			-
Besparelser i alt			-16.097.000
Projektudgifter pr. år inklusiv evt. besparelser			1.078.796

Tabel 3: Finansiering af renoveringsbudget

7.3 HUSLEJESTIGNING

Den forventede årlige omkostningsstigning i afdelingen på kr. 1.078.796 finansieres ved huslejestigninger i de boliger, der totalrenoveres eller får nye køkkener.

Der er op til 83 boliger, som ved renoveringstiltaget "åben køkkenaltan" får et nyt køkken, og dermed en øget brugsværdi, som medfører en forventet månedlig huslejestigning på 253 kr. Se mere om tiltaget i afsnit 5.7.

De øvrige boliger stiger ikke i husleje som følge af Helhedsplanen.

Oversigt over totalrenoverede boliger					
	Antal	Gns. årlig kvm. pris (uden stigning)	Gns. årlig kvm. pris (med stigning)	Stigning pr. kvm. (årlig)	Fremtidig månedlig husleje pr. bolig
Tilgængelighedsboliger					
Midterbolig - 100m ² - (4-værelses)	28	772 kr.	887 kr.	115 kr.	7.393 kr.
Midterbolig - 92m ² - (3-værelses)	4	772 kr.	887 kr.	115 kr.	6.802 kr.
Gavlbolig - 61m ² - (2-værelses)	7	772 kr.	887 kr.	115 kr.	4.510 kr.
Gavlbolig - 65,5m ² - (2-værelses)	7	772 kr.	887 kr.	115 kr.	4.843 kr.
Gavlbolig - 67,5m ² - (2-værelses)	7	772 kr.	887 kr.	115 kr.	4.991 kr.
Gavlbolig - 77m ² - (4-værelses)	7	772 kr.	887 kr.	115 kr.	5.693 kr.
Gavlbolig - 107m ² - (4-værelses)	1	772 kr.	887 kr.	115 kr.	7.911 kr.
Gavlbolig - 122m ² - (4-værelses)	1	772 kr.	887 kr.	115 kr.	9.020 kr.
Gavl- og haveboliger					
Havebolig - 2 etager - 114m ² - (5-værelses)	11	772 kr.	862 kr.	90 kr.	8.189 kr.
Gavlbolig - 2 etager - 107m ² - (4-værelses)	4	772 kr.	862 kr.	90 kr.	7.686 kr.
Gavlbolig - 2 etager - 111m ² - (4-værelses)	3	772 kr.	862 kr.	90 kr.	7.974 kr.
Gavlbolig - 54m ² - (2-værelses)	4	772 kr.	862 kr.	90 kr.	3.879 kr.
Gavlbolig - 62m ² - (2-værelses)	3	772 kr.	862 kr.	90 kr.	4.454 kr.
TOTAL	87				

Tabel 4: Oversigt over forventede huslejestigninger (totalrenovering). Oversigten viser de nye boligtyper, hvor i alt 66 lejemaal omdannes og bliver til 87 totaltistandsatte boliger ved opdeling. Se mere om de forskellige boligtyper i afsnit 5.5.

7.4 FASE 2

Istandsættelsesarbejdet indvendigt i boligerne støttes ikke af Landsbyggefonden, men finansieres udelukkende fra provenu fra salg af grund og ved huslejestigning, evt som individuel eller kollektiv råderet. Budgettet for istandsættelsen lægges, når provenuet kendes.

8. TIDSPLAN

Figuren herunder viser en hovedtidsplan for gennemførelsen af nedrivning af blokke, permanent genhusning samt Helhedsplanens renoveringstiltag.

Efter vedtagelse af Helhedsplanen vil der være behov for yderligere tilpasning og detaljering af projektets principper for tiltag inden projektering og udbud.

Processen for dette er endnu ikke fastlagt, men kan fx gøres gennem en konkurrence. Rammerne for, hvordan renoveringens forskellige dele bedst implementeres, herunder evaluering og tilretning af tiltagene undervejs, aftales mellem Østjysk Bolig og Aarhus Kommune som en del af den videre proces. Inden udmøntningen skal der gennemføres en evaluering og en markedsanalyse af udlejningssituationen i Aarhus, jf. ovenstående.

Nedrivning af blokke er berammet til at påbegynde ultimo 2022 og forventes at være afsluttet inden udgangen af 2024 i takt med at blokkene tømmes. Den præcise tidsplan for nedrivningen af blokke

fastlægges i forbindelse med udbud og projektering af nedrivningsarbejderne i løbet af 2022.

Renoveringsarbejder i fase 1 forventes igangsat fra 2023. Fase 2 omfatter indvendige istandsættelsesarbejder i boliger, som ikke gennemgår en totalistandsættelse i Helhedsplanens fase 1.

Omfanget af den indvendige renovering afhænger af provenuet fra grundsalget og en beboerinddragelsesproces med fokus på ønsker og behov.

Ud fra principper om byggerationalitet og mindst mulig gene for beboere tænkes fase 1 og 2 sammen.

Med nærværende Helhedsplan træffes der alene beslutning om igangsætning af Helhedsplanens fase 1.

Fase 2 skal til særskilt afstemning for beboerne, når de økonomiske forudsætninger er kendt, og der er tilvejebragt et solidt grundlag for at kunne prioritere de indvendige arbejder.

Tidsplan	2022	2023	2024	2025	2026
Nedrivning af høje blokke (A1, A2 og A3)					
Genhusning - høje blokke					
Nedrivning af lave blokke (B6, B7 og B8)					
Genhusning - lave blokke					
Beboerinddragelse					
Renovering - Fase 1					
Renovering - Fase 2 (indvendig renovering)					

Figur 58: Skitse over tidsplan

9. KOMMUNIKATION OG INDDRAGELSE

Kommunikation og inddragelse af primært beboerne i Bispehaven og sekundært øvrige interessenter er en prioriteret og en integreret del af Helhedsplanen. Kommunikationsindsatser og beboerinddragelse tilpasses og tilrettelægges de naturlige forløb i projektførelsen. Se figur 59 herunder.

I forbindelse med Tryghedsreoveringen i Bispehaven blev der arbejdet målrettet med beboerinddragelse og tilpassede kommunikationsindsatser, og vi medtager de gode erfaringer herfra i arbejdet med Helhedsplanen.

Foruden de fire forløb er der selvstændige indsats omkring genhusning og ekstern kommunikation/branding.

Målsætning

Den overordnede målsætning for kommunikationsarbejdet og inddragelsen af beboere er at give beboerne et reelt medejerskab for den samlede plan. Dette forudsætter en accept og forståelse blandt beboerne for det lovmæssige grundlag.

Østjysk Bolig har siden 2018 kommunikeret åbent omkring de overordnede politiske beslutninger og de konkrete tiltag, der følger af disse. Og det er på denne platform, at vi fortsætter en åben og transparent dialog med beboerne.

Forløb 1: [2019-2021]

Kommunikation og inddragelse i udviklings- og planlægningsfasen.

Afdelingsbestyrelsen er løbende blevet orienteret om udviklingen, og der er afholdt møder, hvor kommentarer til materialet er blevet taget med videre.

Beboerne i Bispehaven er løbende blevet informeret om fremdrift og status i arbejdet med hhv. udviklingsplan og Helhedsplan. Dels skriftligt, dels i det åbne Infocenter og via et fælles informationsmøde.

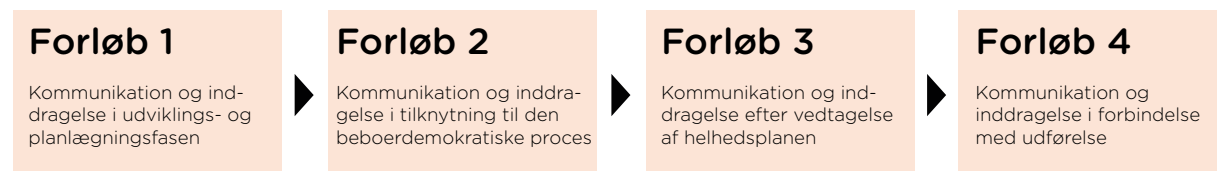
Forløb 2: [2021-2022]

Kommunikation og inddragelse i tilknytning til den beboerdemokratiske proces.

Siden juni 2021 har der været etableret et Infocenter i afdelingen med en udstilling af såvel udviklings- som Helhedsplanens hovedtræk, samt processen for beboerinddragelse. I Infocenteret er det også muligt at få 1:1 rådgivning omkring genhusning.

Infocenterets åbningstider:

Mandage - i lige uger - åbent fra kl. 16-18
Tirsdage - i alle uger - åbent fra kl. 10-12
Onsdage - i ulige uger - åbent fra kl. 16-18



Figur 59: Kommunikationsindsatser og beboerinddragelsesforløb.

Derudover er der - frem mod det ekstraordinære afdelingsmøde, hvor Helhedsplanen skal godkendes - lagt en plan for inddragelse og kommunikation, som har været drøftet med afdelingsbestyrelsen.

I det tilfælde, at beboerne stemmer nej til Helhedsplanen, vil Østjysk Boligs Repræsentantskab have mulighed for at udnytte en 'call-in'-bestemmelse i Lov om Almene Boliger. I givet fald vil der blive udarbejdet supplerende materiale - dels målrettet Repræsentantskabet, dels med information til beboerne i Bispehaven.

Forløb 3: [2022 og frem]

Kommunikation og inddragelse efter vedtagelse af helhedsplan.

Efter vedtagelsen af Helhedsplanen er der planlagt et forløb med inddragelse af beboere. Særligt med fokus på:

- Sociale Renoveringer
- Bydelens mødesteder
- Indvendig renovering

Foruden facilitering af processen vil der også blive afsat ressourcer til formidling fra møder, beboerreflektioner og resultater. Igen for at sikre åbenhed og fastholde et ejerskab blandt en bred kreds af beboere.

Forløb 4: [2022-2030]

Kommunikation i forbindelse med udførelse.

Der udarbejdes en selvstændig kommunikationsplan for beboerkommunikationen, når det fysiske arbejde indledes i afdelingen. Her involveres og forpligtes entreprenører og rådgivere også til at bidrage.

Som nævnt er der allerede gjort nogle nyttige erfaringer i forbindelse med Tryghedsreoveringen, og

der vil blive prioriteret ressourcer til beboerkommunikation: både løbende information via gængse kommunikationskanaler (mail, SMS, breve, web og SoMe), men også dialogmøder med de direkte berørte beboere under reoveringen.

Beboerne skal kunne følge med i udviklingen, og have oplevelsen af, at deres udfordringer håndteres inden for den givne ramme.

Genhusning

Der er allerede (jf. afsnit 6) en indsats i gang, der retter sig mod beboerne i de blokke, der nedrives. Her er der løbende blevet kommunikeret skriftligt og genhusningsteamet holder 1:1 møder med alle berørte beboere.

Bliver de indvendige reoveringer i afdelingens øvrige blokke så omfattende, at der bliver behov for midlertidig genhusning af nogle eller alle berørte beboere, vil genhusningsindsatsen samt kommunikationen blive tilpasset disse forhold.

Ekstern kommunikation

Der er i såvel udviklingsfasen som udførelsesfasen behov for en løbende kommunikation, vendt mod naboer og interessenter bredt set. Herunder: samarbejdspartnere, politikere, embedsfolk, presse mv.

Østjysk Boligs udviklingsafdeling, genhusningsteam, repræsentanter fra den boligsociale indsats samt Østjysk Boligs kommunikationsansvarlige medarbejder holder løbende koordineringsmøder, netop for at sikre en rettidig, relevant og koordineret kommunikationsindsats.

Der er også i dette regi en stor opmærksomhed på, at der sideløbende med den proces- og projektorienterede kommunikation (såvel til beboere som eksternt) skal udarbejdes og eksekveres på en egentlig brandingstrategi for fremtidens 'Hasselhøj' samt specifikt om den fremtidige afdeling, som den kommer til at se ud i Bispehaven.

10. ERSTATNINGSKVOTER

I aftalen mellem BL's 5. kreds og Aarhus Kommune om genhusning og nybyggeri¹⁰ er det aftalt, at "der kan tildeles 1 ny kvote til en almen familiebolig for hver 2 boliger, der nedrives eller sælges som følge af en udviklingsplan. Disse kvoter udmøntes løbende i perioden frem mod 2030, som er den periode, hvor udviklingsplanerne gennemføres".

Erstatningsboligerne er almene familieboliger som den ordinære kvote, og det præciseres, at disse erstatningsboliger er omfattet af de samme krav, som er gældende for den ordinære kvote. Der skal ske sædvanlig ansøgning om myndighedsbehandling (byggesagsbehandling, sagsbehandling efter almenboligloven mm.) i forbindelse med byggeprojekter.

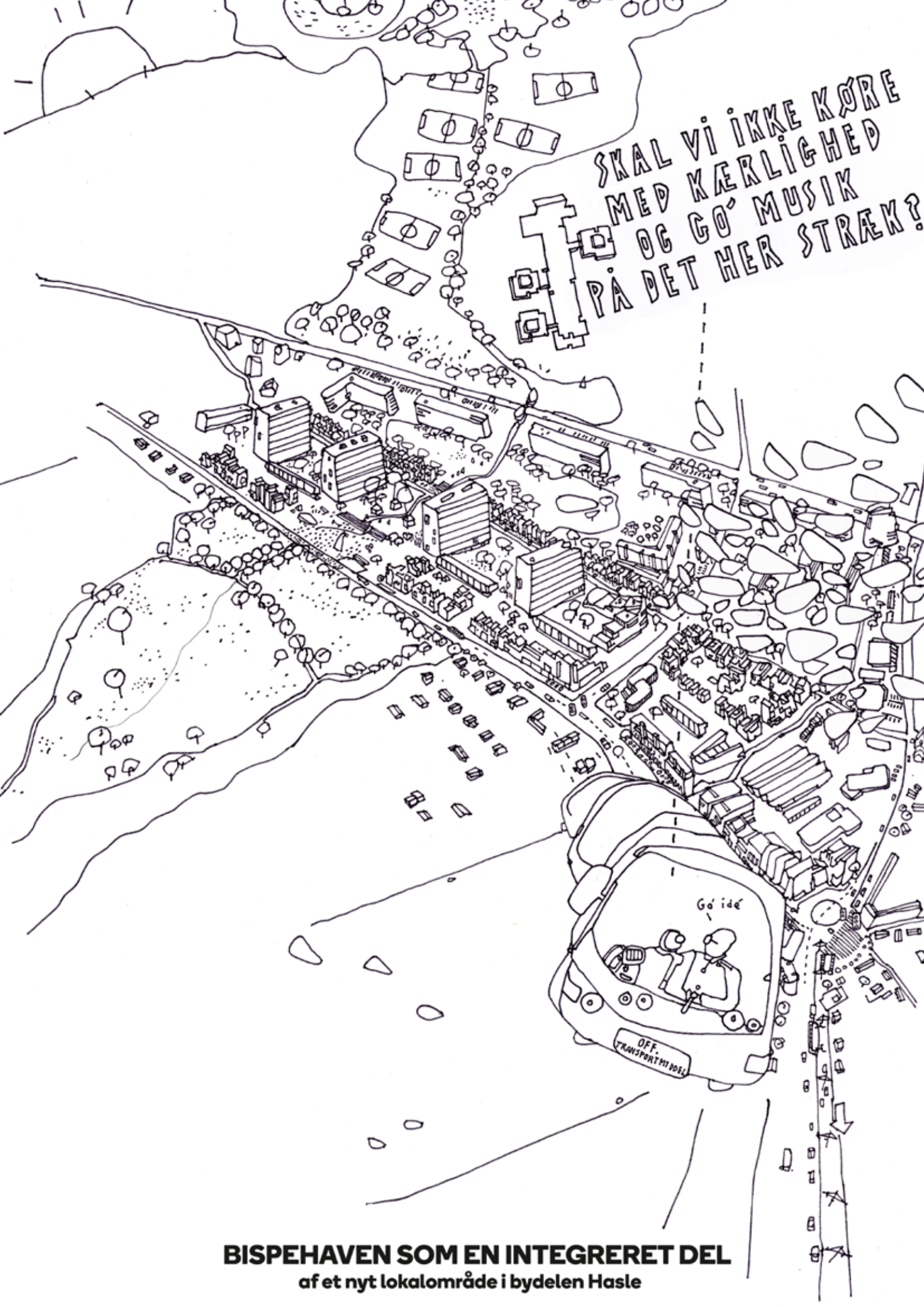
¹⁰ Se bilaget "Aftale mellem BL's 5. kreds og Aarhus Kommune om genhusning og nybyggeri".

Beliggenhed	Antal erstatningsboliger (75 m ² /bolig)	Egen grund/option	Kommunal grund	Privat grund	Kvotetildeling (forventet)
Arresøvej I	100		100		2020-2021
Harlev	50		50		2026-2028
I alt	150	0	150	0	

Figur 60: Anbefaling til placering. Aftale mellem Østjysk Bolig og Aarhus Kommune.

11. BILAGSOVERSIGT

1. Aftale mellem Østjysk Bolig og Aarhus Kommune om centrale elementer i en udviklingsplan for Bispehaven og nærområder. 30. april 2019.
2. Områdeprofil - Bispehaven 2020, BoSocData.
3. Markedsanalyse september 2021, Danbolig.
4. Oversigt over lejemål i Afdeling 6 - Bispehaven, september 2021, Østjysk Bolig.
5. Almene boliger i Aarhus - Aftale mellem BL's 5. kreds og Aarhus Kommune om genhusning og nybyggeri. 13.11.2018.



SKAL VI IKKE KØRE
MED KÆRLIGHED
OG GO' MUSIK
PÅ DET HER STRÆK?

BISPEHAVEN SOM EN INTEGRERET DEL
af et nyt lokalområde i bydelen Hasle