

Udviklingsplan for Solbakken

Civica, FAB, Odense Boligselskab og Odense Kommune vil udarbejde en udviklingsplan for Solbakken. Udviklingsplanen skal understøtte en fortsat positiv udvikling af området, så Solbakken bliver et endnu mere trygt og attraktivt område i Odense. Udviklingsplanen skal beskrive den ønskede fysiske udvikling af området. Samtidig opprioriteres tryghedsskabende og kriminalitetsforebyggende indsatser.

Solbakken mv. har været på ghettolisten siden 2016. Civica, FAB, Odense Boligselskab og Odense Kommune har i samarbejde iværksat flere indsatser for at få Solbakken af ghettolisten. Der er en yderst positiv udvikling i Solbakken, og med en fortsættelse af de nuværende indsatser, er det kun et spørgsmål om kort tid inden Solbakken ikke overskrider ghettokriterierne. Solbakken forventes at komme af ghettolisten i 2021.

På ghettolisten 2020 forventes der på baggrund af Odense Kommunes interne opgørelse kun at være tale om marginale overskridelser af to ghettokriterier. Kriteriet for andelen af dømte forventes overskredet med én person. Andelen af beboere med grundskolen som højeste uddannelse forventes overskredet med syv personer. Men det betyder, at Solbakken mv. forventes at blive karakteriseret som hård ghetto, når ghettolisten bliver offentliggjort den 1. december 2020.

Tidspunkt	Beboere	Ikke vestlig >50%	Udenfor Arb.markedet >40%	Andel dømte 3xlandsgns*	Kun grundskole >60%	Gns. indkomst <55%
Odense Kommunes egne tal aug. 2020	1288	54,2	37,9**	2,30	61,4	56,0
Ghettolisten 2019	1331	53,0	41,5	2,55	62,4	56,0
Ghettolisten 2018	1324	52,4	42,5	2,25	65,3	56,3

* Kriteriet for kriminalitet svarer til tre gange landsgennemsnittet. I 2020 er det 2,27%, i 2019 var det 2,03% og i 2018 var det 1,98 %.

** Udenfor arbejdsmarkedet er et tal beregnet af Odense Kommune som gennemsnit af uge 1 2019 og uge 1 2020. Det er et tilnærmet tal for kriteriet udenfor arbejdsmarkedet på ghettolisten 2020.

Igangsatte indsatser i Solbakken:

- Fleksibel udlejning og kombineret udlejning
- Beskæftigelsesindsatser
- Tjek af folkeregisteradresser
- Godkendelse af udenlandske uddannelsesbeviser
- Flyttehjælp til dømte kriminelle
- Boligsocial helhedsplan

De igangsatte indsatser betyder, at beboersammensætningen udvikler sig i en hensigtsmæssig retning, og at stadig flere beboere kommer i job og uddannelse. Mange beboere er glade for at bo i Solbakken, og området har et stort potentiale. Der er et veludbygget vejnet, og der er gode indkøbsmuligheder, daginstitutioner, skole og ungdomsuddannelser i nærområdet. Der er dog fortsat sociale og økonomiske udfordringer i Solbakken, og boligområdet kan forekomme lukket i forhold til de omkringliggende kvarterer.

Med en fælles udviklingsplan for Solbakken vil Civica, FAB, Odense Boligselskab og Odense Kommune understøtte en fortsat positiv udvikling af området, så Solbakken bliver et endnu mere attraktivt, trygt og åbent område med nyrenoverede og tidssvarende boliger. Infrastrukturen skal løftes gennem omlægning af veje og nye stiforbindelser. De grønne arealer skal gentænkes, og der skal etableres nye fælles faciliteter.

Udviklingsplanen skal beskrive den ønskede fysiske udvikling af området. Samtidig opprioriteres tryghedsskabende og kriminalitetsforebyggende indsatser i Solbakken. Samspillet mellem de fysiske helhedsplaner, byrum og infrastrukturplanen samt de tryghedsskabende, kriminalitetsforebyggende og boligsociale indsatser sikrer, at Solbakken udvikler sig til en attraktiv og velfungerende blandet bydel i Odense.



OM SOLBAKKEN

Solbakken er placeret i det nordøstlige Odense ca. 2,5 km fra centrum.

Der bor ca. 1.300 beboere fordelt på 644 husstande.

Solbakken består af fire afdelinger:

- Solbakken (Civica),
- Påskeløkken (Civica)
- Riisingsparken (FAB)
- Smedeløkken (OBO)

Ny udviklingsplan for Solbakken

Civica, FAB, Odense Boligselskab og Odense Kommune vil sammen igangsætte arbejdet med at udarbejde en ambitiøs, helhedsorienteret og fornuftig udviklingsplan for Solbakken, der skal bygge videre på og aktivere områdets kvaliteter. Parterne er enige om at skabe den ønskede udvikling gennem styrket infrastruktur, renoveringer samt ommærkninger af boliger, og mulighederne for at opføre et mindre antal nye private boliger i området vil blive undersøgt.

Hvis Solbakken mv. bliver karakteriseret som hård ghetto, skal boligorganisationer og kommune indenfor seks måneder udarbejde en lovbestemt udviklingsplan for området, der viser hvordan andelen af almene familieboliger i området bliver bragt ned. Andelen af almene familieboliger kan nedbringes ved at ommærke almene familieboliger til ungdomsboliger i takt med den naturlige fraflytning fra området.

Parterne er enige om, at den ønskede udvikling kan opnås uden nedrivninger eller salg af almene familieboliger, da der er flere muligheder for at ommærke familieboliger til ungdomsboliger i de fire afdelinger. Der arbejdes derfor med muligheden for at ommærke nogle af familieboligerne i Solbakken til ungdomsboliger.

Af hensyn til de nuværende beboere vil boligerne blive ommærket, efterhånden som de nuværende beboere alligevel flytter fra disse boliger. De nuværende beboere forventes således ikke blive opsagt, men når en beboer flytter, vil den pågældende bolig blive ommærket, inden den bliver lejet ud igen.

Ommærkning til ungdomsboliger

Med en placering tæt ved Odense centrum og med let adgang til byens uddannelser er området attraktivt for studerende. Parterne er derfor enige om at undersøge mulighederne for at ommærke nogle af de nuværende almene familieboliger til ungdomsboliger.

Jf. Almenboliglovens § 4 er der bl.a. følgende muligheder for, efter aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen, at ommærke almene familieboliger til ungdomsboliger:

- Almene familieboliger, hvis bruttoetageareal ikke overstiger 50 m², kan ommærkes til almene ungdomsboliger

- Almene familieboliger med et bruttoetageareal på mellem 50 og 65 m², der er beliggende i ghettoområder, kan ommærkes til almene ungdomsboliger.

Opprioritering af tryghedsskabende og kriminalitetsforebyggende indsatser i Solbakken

For at understøtte udviklingen af Solbakken som et endnu mere trygt, attraktivt og velfungerende område bliver de tryghedsskabende og kriminalitetsforebyggende indsatser i Solbakken opprioriteret. De kriminalitetsforebyggende indsatser forventes også at påvirke ghettokriteriet for andelen af dømte beboere i området.

SSP-indsatser

Odense Kommune har organiseret det kriminalitetsforebyggende arbejde således, at SSP Odense har en særlig, koordinerende funktion, blandt andet i samarbejdet mellem børneområdet (Børn- og Ungeforvaltningen), voksenområdet (Beskæftigelses- og Socialforvaltningen) og Fyns Politi. Samarbejdet omfatter desuden boligforeningerne, BoligSocialt Hus, civilsamfundet, erhvervslivet og fritids- og foreningslivet (herunder i tæt samarbejde med By- og Kulturforvaltningen).

Bestyrelsen for SSP Odense har den 9. maj 2020 på strategisk niveau besluttet at opprioritere de tryghedsskabende og kriminalitetsforebyggende indsatser i bl.a. Rising/Solbakken. Dette arbejde er kommunen pt. ved at udmønte, hvilket blandt andet sker gennem fremskudte indsatser og netværk:

- **Fremskudt kriminalitetsforebyggende indsats i området**
Odense Kommune har etableret en lokal fremskudt indsats i området, i form af et lokalt SSP-kontor. SSP-kontoret har faste åbningstider, og er åbent for beboere såvel som øvrige civile aktører i lokalområdet. Indsatsen sker i samarbejde med boligorganisationerne, som har sat lokalerne til rådighed for den fremskudte indsats. Odense Kommune har desuden prioriteret at have tryghedsskabende medarbejdere som kommer i området. Medarbejderne udgør en central del af det kommunale fokus på at styrke det forebyggende arbejde i området.
- **Etablering af lokalt CKS-netværk**
Et væsentligt kriminalpræventivt værktøj er et stærkt og engageret civilsamfund. Odense Kommune har i samarbejde med BoligSocialt Hus etableret et lokalt CKS-netværk (Civilsamfundets Kriminalpræventive Samarbejde) for området, for herigennem at øge samarbejdet med lokalområdernes civilsamfundsaktører. Netværket er organiseret under SSP Odense, og har en bred deltagerkreds fra kommune og lokalsamfund. Deltagerne i CKS-netværket har til opgave at dele viden fra lokalområdet, drøfte behov for og aftale specifikke, målrettede indsatser i lokalområdet, med henblik på at støtte og styrke de lokale fritids- og foreningstilbud.

Boligsociale netværk understøtter Solbakken

Odense Kommune har særlig fokus på Solbakken via flere boligsociale netværk, der dækker de mest belastede boligafdelinger i byen. Der afholdes møde i netværkene minimum 4 gange årligt, med deltagelse af Fyns politi, SSP, boligorganisationerne og kommunen. Netværkene sikrer videndeling på tværs, og understøtter en fælles tilgang til løsninger. Odense Kommune ønsker at iværksætte hurtig handling omkring borgerne i Solbakken med særlige akutte problemstillinger, og det sikres via koordinering at indsatser på netværksmøderne.

Tryghed i Solbakken og fastholdelse af borgere i boligerne.

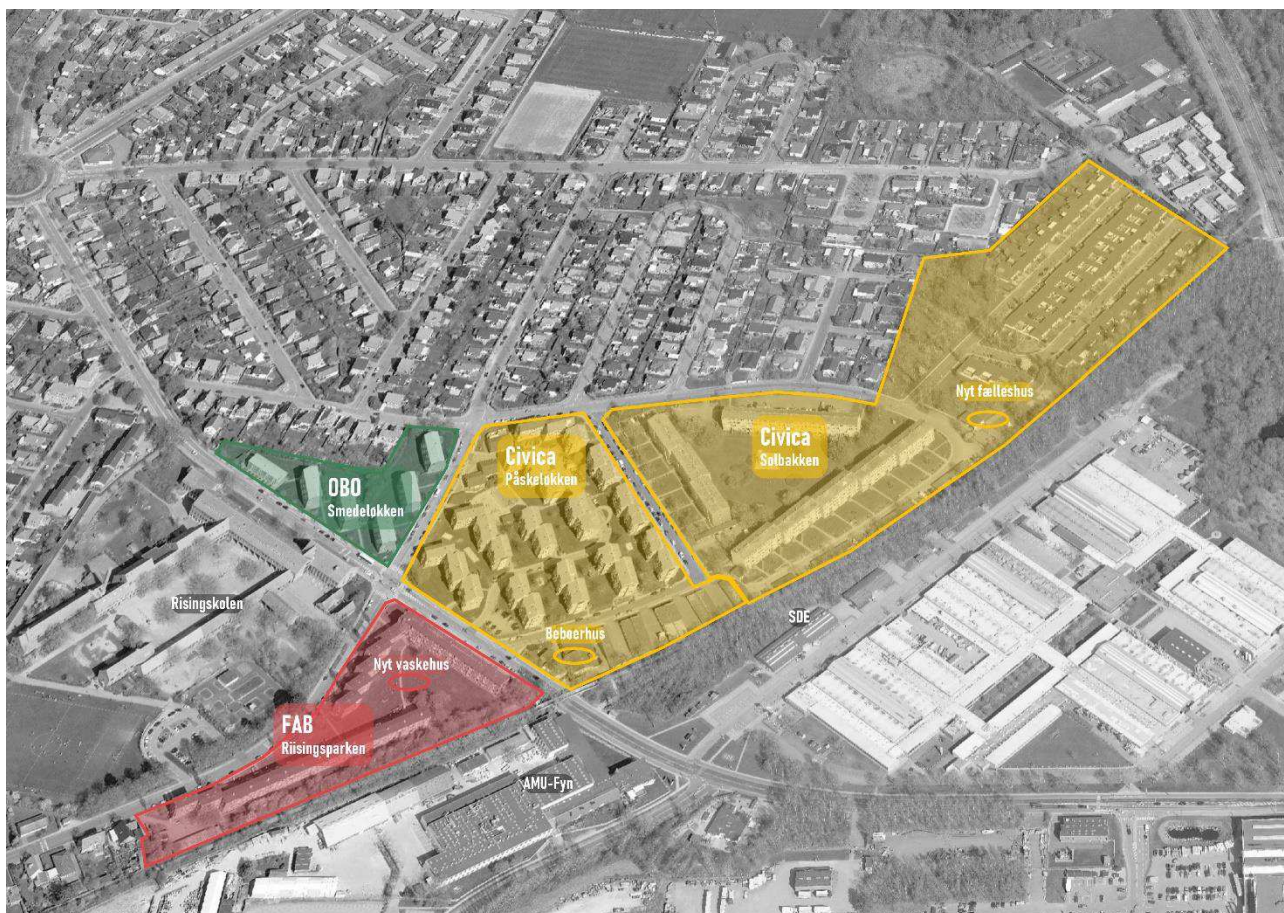
Odense Kommune har øget trygheden i Solbakken via samarbejde med boligorganisationerne. Kommunen har udarbejdet en folder "Når naboskabet bliver svært". Beboere, som oplever en konkret problemstilling med en person, som man følger sig utryg ved, eller er bekymret for, kan kontakte Odense Kommune på en særlig e-mailadresse. Kommunen reagerer på alle henvendelser, og ingen i Solbakken må stå alene tilbage. Alligevel er der fortsat beboere, som føler sig utrygge. Derfor har kommunen en målsætning om at iværksætte endnu hurtigere reaktioner på bekymringer i Solbakken, samt tilbyde relevante indsatser hurtigt i dialog med borgeren. Målet er hurtig forebyggelse som middel til at sikre øget tryghed samt nedbringe kriminaliteten i området.

Afsæt for ny udviklingsplan

Der er forberedt en Byrum og infrastrukturplan samt fysiske helhedsplaner for afdelingerne Solbakken og Riisingsparken. Helhedsplanerne vil overordnet set forbedre kvaliteten af boligerne, mens infrastrukturplanen forbedrer den omkringliggende infrastruktur. De allerede udarbejdede planer udgør afsættet for udviklingsplanen for Solbakken. Planerne vil blive justeret, så de afspejler de intentioner, som parterne er enige om skal kendetegne den fælles udviklingsplan.

I de fysiske helhedsplaner for Solbakken og Riisingsparken vil der være stort fokus på, hvilke typer og størrelser af boliger, der kan medvirke til at tiltrække de ønskede målgrupper til området. Og det kan skrives ind i planerne, hvilke boliger der er mulighed for at ommærke til ungdomsboliger, efterhånden som beboerne flytter.

Erfaringen fra andre fysiske helhedsplaner er, at mens renoveringerne af boligerne står på, er der ofte flere beboere, der vælger at flytte fra området. I en periode forventes der derfor at være flere lejligheder, der kan lejes ud til nye beboere, der opfylder de fleksible udlejningskriterier. Forventningerne er derfor, at renoveringerne vil bidrage til, at beboersammensætningen i Solbakken vil udvikle sig i en positiv retning.



Byrum og infrastrukturplanen

Formålet med Byrum og infrastrukturplanen er, at nedbryde fysiske og visuelle barrierer samt integration med de omkringliggende bykvarterer.

De overordnede tiltag i infrastrukturplanen er:

- Tiltag langs Kertemindestien (nye stier samt opholds- og aktivitetsplads)
- Tværgående stier og omlægning af veje
- Opholdsrum i forlængelse af stisystemer

I infrastrukturplanen er der fokus på en tidssvarende indretning af området, hvor man undgår blinde veje og lukkede garagearealer. Der bliver snoede vejforløb med parkering nær boligen. Åbenhed, frit udsyn og tryghed bliver en prioritet. Infrastrukturplanen indeholder blandt andet fartdæmpning på Risingvej, forbedring af veje og stisystemer afdelingerne imellem. Der vil blive taget hånd om den oplevede tryghed med forbedring af belysning.

Potentialet i de grønne udearealer vil blive aktiveret og forstærket ved at etablere legepladser og andre udeaktiviteter og mødesteder i boligafdelingerne samt i overgange mellem boligafdelingerne. Der foreslås en forbedring og udbygning af Kertemindestien, så funktionaliteten kan rumme den øgede cykeltrafik i området nu og i fremtiden

Byrum og infrastrukturplanen er et samarbejde mellem beboerne samt FAB, Civica, Odense Boligselskab og Odense Kommune. Infrastrukturplanen er godkendt af afdelingerne, Odense Kommune og af Landsbyggefonden og Trafik, Bolig og Byggestyrelsen.

Den fysiske helhedsplan for afdelingen Solbakken

Med den fysiske helhedsplan for Solbakken skal boligerne renoveres gennemgående. Det sker på baggrund af bygningernes tilstand og det fremtidige behov. Renoveringen omfatter blandt andet nye vinduer og døre, nye køkkener, nye badeværelser, ny ventilation, vvs- og elinstallationer samt nyt efterisoleret tag. I én blok arbejdes med røking af boligerne indenfor bygningens ydre omrids, for at sikre gode dagslysforhold samt altaner til alle boliger.

Midt i afdelingen etableres et nyt fælleshus, med opholdszoner i nærforbindelse hertil. Tanken er at fælleshuset skal være med til understøtte fællesskabet i afdelingen, og sammen med den øvrige opdatering af udearealer være med til at understøtte liv på tværs af boligerne i de udvendige arealer. Helhedsplanen vil samlet set medføre, at Solbakken bliver en attraktiv og bæredygtig boligafdeling med gode boliger og attraktive udearealer.

Den fysiske helhedsplan for afdelingen Riisingsparken

Med den fysiske helhedsplan for Riisingsparken vil der ske en gennemgribende renovering af boligerne med bl.a. nye vinduer, udskiftning af sanitet på badeværelser, nye køkkener, boligventilation og opgradering af elinstallationer. Der vil også blive etableret et nyt vaskeri beliggende midt i området med nyetableret plads til ophold og leg. Der vil komme nye stiforbindelser i området og etablering af nye opholdsområder. Det eksisterende fælleshus bliver renoveret og bebyggelsen får nye facadeudtryk. Helhedsplanen vil samlet set medføre at Riisingsparken bliver en attraktiv og bæredygtig boligafdeling med gode boliger og attraktive udearealer.

Eksisterende indsatser

Der er igangsat flere indsatser for at for Solbakken af ghettolisten:

- **Fleksibel udlejning og kombineret udlejning**

Der bliver anvendt fleksibel udlejning i Solbakken. Det vil sige, at boligsøgende, der er i beskæftigelse eller under uddannelse, har en uddannelse over grundskoleniveau og har et vist indkomstniveau kommer foran på ventelisten. Boligorganisationerne stiller desuden krav om at boligsøgende har ren straffeattest. I andet halvår af 2019 blev der desuden anvendt kombineret udlejning, men da ghettolisten for 2019 udkom var det ikke længere tilladt at anvende kombineret udlejning. Andelen udenfor arbejdsmarkedet opgjort over det seneste år skal være større end 40 %, for at der må anvendes kombineret udlejning, og for Solbakken mv. var andelen uden for arbejdsmarkedet 39,4 % opgjort for det seneste år.

- **Særlige beskæftigelsesindsatser**

Odense Kommune har iværksat en udvidet beskæftigelsesindsats i samarbejde med boligorganisationerne i området og BoligSocialt Hus. Kommunens medarbejdere er fysisk til stede i

Solbakken, via en fremskudt indsats i området, og har et tæt og koordineret samarbejde med de boligsociale beskæftigelsesmentorer.

Indsatsen består af et intensivt aktivitetsforløb med fokus på jobsøgning og praktikforløb i virksomheder, herunder personligt jobformidlingsforløb for denne målgruppe. Erfaringerne er gode, og indsatsen har flyttet området positivt siden slutningen af 2018 hvor indsatsen blev igangsat

Odense Kommune monitorerer udviklingen i Solbakken tæt, og kommunen forventer, at andelen af offentligt forsørgede vil være faldet til 37,9 % på den næste ghettoliste pr. 1. december 2020, og er dermed væsentligt under ghettokriteriet på 40%.

- **Godkendelse af udenlandske uddannelsesbeviser**

Det registrerede uddannelsesniveau er lavt i Solbakken, hvilket betyder at området opfylder ghettokriteriet for uddannelsesniveau. Odense Kommune, boligorganisationerne og BoligSocialt Hus har i samarbejde igangsat en målrettet og opsøgende indsats få udenlandske uddannelsesbeviser oversat og godkendt. Samlet fik 10 beboere uddannelser godkendt i 2019 før d. 30/9 2019 mens 1 beboer fik godkendt i sidste kvartal 2019. Ordningen kører fortsat.

- **Tjek af folkeregisteradresser**

Det er blevet undersøgt, om der er lejemaal med for mange beboere ift. boligens størrelse, og der er blevet kontrolleret om reglerne for C/O adresser bliver misbrugt i Solbakken.

- **Ekstra indsats fra Vejledning og Kontrol via IT-systemet "Særlige adresser"**

Odense Kommune har taget en fokuseret anvendelse af IT-værktøjet "Særlige adresser" i brug. Værktøjet medfører, at borgere ikke kan tilmelde sig en adresse uden først at vise al den dokumentation, der kan afkræves i Folkeregisteret. Dermed bliver det sværere for boligsøgende at omgå de særlige krav, boligorganisationerne stiller i den fleksible udlejning, til personer, som ønsker at flytte ind i Solbakken.

- **Flyttehjælp til beboere med en dom**

Solbakken overskrider kriteriet for andelen af beboere med en dom. Det er muligt at yde tilskud til hel eller delvis dækning af flytteudgifter og udgifter til etablering i ny bolig til lejere, som fraflytter en almen boligafdeling. Denne form for flyttehjælp kan tildeles ud fra nogle fastsatte kriterier.

Odense Byråd har besluttet at give et flyttetilskud på 15.000 kr. til beboere med dom for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer, da de hører under ghettokriteriet for kriminalitet. Indsatsen er gennemført i samarbejde mellem Odense Kommune, boligorganisationerne og BoligSocialt Hus.

I 2019 fik to beboere med domme udbetalt flyttetilskud fra kommunen. Herudover fik endnu en dømt beboer hjælp til at flytte, dog uden at opfylde kriteriet for at få flyttehjælp. Ingen borgere har pt. taget imod flyttehjælp i 2020, men Odense kommune forventer at mindst én beboer vil modtage flyttehjælp inden udgangen af 2020.

- **Boligsocial helhedsplan**

Den boligsociale helhedsplan i Solbakken understøtter arbejdet med at skabe et trygt og velfungerende boligområde. Målet er, at flere beboere kommer i job og uddannelse, børn og unge er aktive i skole-, uddannelses- og fritidsliv, forældrene har indblik i og forståelse for børns og unges dagligdag, og flere beboerne bliver del af fællesskaber.

De igangsatte indsatser har positive effekter. Særligt beskæftigelsesindsatserne har i samarbejde med den boligsociale helhedsplan bidraget til at skabe en positiv udvikling i området. På ghettolisten 2018 var 42,5 % af beboerne i aldersgruppen 18-64 år på offentlig forsørgelse, og Odense Kommunes tilnærmede opgørelse af beskæftigelseskriteriet for ghettolisten 2020 er 37,9 %.

Opsummering

Solbakken er inde i en yderst positiv udvikling, og med de nuværende indsatser forventes området snart at komme af ghettolisten. For at understøtte en fortsat positiv udvikling af området vil Civica, FAB, Odense Boligselskab og Odense Kommune udarbejde en udviklingsplan for Solbakken. Ambitionen med udviklingsplanen er, at Solbakken bliver et endnu mere trygt og attraktivt område i Odense med en blandet beboersammensætning. Udviklingsplanen bygger videre på den allerede godkendte Byrum og Infrastrukturplan samt de udarbejdede fysiske helhedsplaner for afdelingerne Solbakken og Riisingsparken. I forbindelse med udarbejdelse af udviklingsplanen vil mulighederne for at ommærke nogle familieboliger til ungdomsboliger i takt med den naturlige fraflytning blive undersøgt. Der vil samtidig ske en opprioritering af de tryghedsskabende og kriminalitetsforebyggende indsatser i Solbakken.