

30. april 2019

## **Aftale mellem Østjysk Bolig og Aarhus Kommune om centrale elementer i en udviklingsplan for Bispehaven og nærområder**

*Aftalens indhold udgør grundlaget for den plan, som skal indsendes til ministeriet inden 1. juni og for den samlede udviklingsplan for bydelen, som forventes godkendt hos Østjysk Bolig og i Byrådet sidst i 2019.*

### **1. Baggrund**

Aarhus Kommune og Østjysk Bolig har i efteråret 2017 besluttet at udarbejde en fælles udviklingsplan, som skal bidrage til at ændre området fra et særligt udsat boligområde til en attraktiv og tryk bydel med en blandet beboersammensætning. Østjysk Bolig gennemfører allerede i disse år en tryghedsrenovering af området. Aarhus Byråd har med "Aftale om udsatte boligområder" fra juni 2018 ønsket at skabe "en sammenhængende og blandet by uden udsatte boligområder. En by med gode boliger, attraktive bydele og trygge rammer for det gode liv. Med sammenhæng, stærke fællesskaber og social balance."

Nærværende aftale er lavet med dette afsæt, og skal samtidig gøre det muligt at leve op til de seneste ændringer af Lov om almene boliger (L38 2018/2019), som indebærer et krav om at der max må være 40 pct. almene familieboliger i 2030.

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

### **2. Vision og pejlemærker**

#### Vision

*Bispehaven er i 2030 en integreret del af et nyt lokalområde i bydelen Hasle. Det nye lokalområde består af en række mindre kvarterer med mange slags boliger, bygninger og mennesker. Det er lykkedes at bygge videre på stedets grønne og bynære kvaliteter og at gøre op med områdets sociale og fysiske isolation.*

*Området vælges til på grund af attraktive boliger, velfungerende skole- og dagtilbud samt et bredt udvalg af indkøbsmuligheder. Børn vokser op i et trygt miljø og har lige så gode forudsætninger for at skabe sig et godt liv, som børn i resten af byen.*

*Med et kommende højklassificeret kollektivt transportmiddel er lokalområdets beboere på få minutter i midtbyen med dens mange tilbud. Hjemme i det nære miljø nyder man, at tempoet er mere afslappet end i bymidten, og alligevel mere livligt end i parcelhusforstaden. Når pulsen ryger op, er det fordi, man dyrker sport på det nye anlæg ved Ellekær, eller bevæger sig i den grønne kile eller i det nye aktivitetsområde ved klubben. Bydelshuset er et nyt samlingssted for lokalområdets beboere, og tæt derved giver nye rammer for kulturaktiviteter og iværksætterier besøgende gode oplevelser til glæde for hele bydelen.*

*Nogle steder er blokke renoveret, og der er opstået nye naboskaber i de grønne rum og gader mellem*

*bygningerne. Andre steder har nedrevne blokke givet plads til nye rækkehuse, hvor især børnefamilier er flyttet ind. Nye erhvervsbyggerier skaber arbejdspladser i området og tilføjer lokalområdet liv og aktivitet.*

*Ud over de mange forandringer internt i lokalområdet er der sket en overordnet bymæssig sammenfletning: Mod øst skaber den nye boliggade på en del af den nuværende Hasle Centervej en stærk sammenhæng til et nyt Hasle Torv og butiks- og serviceområde. Mod vest opføres nye boliger, som bygger bro til de eksisterende. Sydpå forbinder den grønne kile via Klokkerparken området med Åbyhøj. Og mod nord kobler Ellekærområdet sig på Hasle Bakker og videre med cykelsti til True Skov.*

### Pejlemærker

Der arbejdes endvidere med at formulere en række pejlemærker, som skal give strategisk retning til den kommende udvikling. Der vil også blive opstillet en række centrale mål – fx for uddannelse, beskæftigelse, sundhed, tryghed m.fl. – for hvordan området skal udvikle sig frem mod 2030. Dette arbejde er i gang og løber frem til vedtagelsen af udviklingsplanen, forventet sidst i 2019.

### **3. Tiltag**

Udviklingsplanen tager udgangspunkt i stedets kvaliteter, fx med den grønne og bynære beliggenhed, og bygger videre på den igangværende tryghedsrenovering, som også arbejder med at integrere området bedre med den omkringliggende by. Dette skal bl.a. ske ved at nedbryde de nuværende barrierer og omdanne gader, forbindelser og byrum, så de får en mere imødekommende karakter og indbyder til liv og aktivitet. Nye kvarterer med nye boliger, erhverv og øvrige funktioner skal bidrage til en helt ny bydel, som kan fastholde og tiltrække nye beboergrupper. Udviklingsplanen er både en plan for Bispehaven og den omkringliggende bydel, hvor målet er at få Bispehaven integreret bedre i den omkringliggende by og omvendt.

Det er centralt for Aarhus Kommune og Østjysk Bolig, at de berørte beboere får tilbudt en ny permanent, passende almen bolig i overensstemmelse med lov om almene boliger og får tilbudt flyttehjælp. Det er herudover vigtigt, at der tages individuelle hensyn fx for nærhed til skole, dagtilbud, arbejde, offentlig transport m.v. i overensstemmelse med den aftale, som Aarhus Kommune og BL's 5. kreds har indgået om genhusning og nybyggeri. Det er et fælles mål, at berørte beboere skal opleve mest mulig tryghed og have mulighed for at få råd og vejledning i processen. Aarhus Kommune har afsat midler til at kommunen kan tage en aktiv rolle i genhusningsarbejdet og hjælpe med bl.a. råd, vejledning og modtagelse det nye sted.

Målet er at skabe en bydel med blandede funktioner og nye boligformer, som kan fastholde og tiltrække nye beboergrupper, herunder særligt børnefamilier til området.

### **Centrale elementer**

Østjysk Bolig og Aarhus Kommune er enige om, at følgende elementer er centrale i en udviklingsplan for bydelen. Flere vil komme til i den kommende udviklingsproces. Herunder er parterne enige om at det er en kombination af fysiske og ikke-fysiske indsatser og strategier, der til sammen skal sikre den ønskede udvikling frem mod 2030.

### Renovering af almene boliger

- Ambition om at renovere de almene blokke/boliger - om muligt både indvendigt og udvendigt. Herunder kan der fx arbejdes med at åbne gavlene op med vinduer og altaner, så udsigten over byen kommer til sin ret. Indtægter til Østjysk Bolig fra salg af jord kan medfinansiere disse forbedringer i afdelingen til gavn for beboerne. Der skal udarbejdes en samlet plan for dette arbejde i et samarbejde mellem Østjysk Bolig, Landsbyggefonden og Aarhus Kommune. Herunder indtænkes øvrige indsatser, fx "sociale renoveringer", som Østjysk Bolig pt. arbejder med.

### En sammenhængende bydel

- Hasle Torv og butiks- og serviceområdet, skal udvikles med henblik på at det bliver et levende og attraktivt knudepunkt i bydelen.
- Nye veje, byrum og pladser, som ophæver de nuværende fysiske barrierer, binder bydelen sammen internt og åbner den op til den omkringliggende by. Herunder er det vigtigt med god kollektiv trafik, som den kommende letbane eller anden højklassificeret offentlig transport vil bidrage til. Konkret skal der bl.a. arbejdes videre med at skabe en ny karakter af Rymarken, Ryhavevej og Hasle Centervej. Aarhus kommune igangsætter som en del af den første etape udvikling af arealerne langs Hasle Centervej og Ryhavevej til nye boliger. Herunder kan der med fordel arbejdes med at ændre områdets vej- og stednavne i takt med at området udvikler sig.

### Nybyggeri

- Nye boligtyper og ejerformer skal tilføres området, herunder tæt-lavt byggeri og rækkehuse, så der opnås et alsidigt boligudbud, som kan fastholde og tiltrække nye beboergrupper.
- Nye erhvervsbyggerier tilføres området, bl.a. på vandtårnsgrunden mod Ringvejen og den øverste del af Viborgvej.
- Ny dagligvarebutik og boliger i området, som parterne er enige om, er et stort aktiv og til gavn for områdets samlede udvikling.
- Østjysk Bolig flytter som led i udviklingen af vandtårnsgrunden ind i et nyt kontorhus i den østlige del af området mod Viborgvej. Parterne er enige om, at dette kan give en stærk "first mover"-effekt og give liv og besøg til området. Østjysk Bolig ønsker at flytte ind 1. kvartal 2021, hvilket betyder, at lokalplanarbejdet skal opstartes med det samme.  
Den resterende del "vandtårngrunden" skal udvikles inden for en kort fremtid.

### Grønne områder og faciliteter til en levende bydel

- En styrket grøn kile, der skaber en sammenhængende og attraktiv forbindelse fra True Skov, Hasle Bakker og ned til Klokkeparken. Ønsket er at skabe en rekreativ forbindelse med afsæt i eksisterende stier og tunnel samt nye aktiviteter, der kan åbne og forbinde Bispehaven mod den resterende bydel og skabe sammenhæng mellem områdets fritids- og idrætsfaciliteter. Ved at styrke den tværgående adgang gennem bydelen og tilføje nye faciliteter, øges aktiviteten og tryktheden i området.
- Som led i den grønne kile skal idrætsanlægget ved Ellekær udvikles, både fysisk og aktivitetsmæssigt. Der arbejdes på idéplan med at skabe øget aktivitet på idrætsanlægget ved anlæggelse af kunstgræs og klub-/caféfaciliteter, så det i højere grad bliver et aktiv for bydelen.

Bl.a. understøttet af ”get2sport aarhus”-indsatsen. Foreninger og andre relevante aktører vil blive involveret i det videre udviklingsarbejde.

- Udvikling af arealet ved klubben i Bispehaven til et multifunktionelt aktivitetsområde med fx parkourbane, ophold og leg til gavn for områdets beboere og resten af bydelen. Udviklingen sker i samarbejde med de kommende brugere samt Realdania og Lokale- og Anlægsfonden. Som led i denne udvikling undersøges det, om nye boliger skal indgå i denne del af området.
- Der etableres møde- og aktivitetsfaciliteter for bydelens beboere, som kan bidrage til liv og aktivitet i området. Aarhus Kommune har afsat økonomi til et sted, der kan indeholde forskellige kulturaktiviteter, fx musik, teater og iværksætterier samt idræt, fx badminton, yoga, boldspil og øvrige bevægelsesformer, som kan tiltrække en bred brugergruppe. Projektet skal udvikles i samarbejde med de kommende brugere, foreninger og andre relevante aktører. Faciliteterne kan eventuelt med fordel tænkes sammen med etablering af kommunale arbejdspladser og nye boliger.
- Fokus på klimatilpasninger, rekreativt vandmiljø m.m.

#### Øvrige tiltag, herunder vedr. beskæftigelse, uddannelse og øvrige sociale indsatser

- En styrket indsats på social-, beskæftigelses- og uddannelsesområdet. Konkrete indsatser udvikles i samarbejde mellem Østjysk Bolig og de relevante fagforvaltninger. Herunder kunne der tænkes i metoden bag Projekt ”opgang til opgang”. En helhedsorienteret og relationel beskæftigelsesindsats overfor udsatte familier med det formål at skabe markante og blivende forandringer. I sammenhæng med dette og i forlængelse af de kommende års byggeprojekter, vil der blive nye job- og uddannelsesmuligheder – også for områdets beboere.
- Den nye Boligsociale Helhedsplan, som udvikles i løbet af 2019-2020, skal målrettes og koordineres med Udviklingsplanen, så alle indsatser understøtter vision og mål for området. Og så der sikres en tæt sammenhæng og synergi mellem de sociale og fysiske indsatser.
- Der arbejdes på idéplan med mulighed for udflytning af kommunale arbejdspladser, som kan indgå i et nyt og levende hus, også efter normal arbejdstid. En blanding af funktioner og aktive stueetager, som byder indenfor, skal bidrage til at sikre dette. Projektet kan med fordel kobles med boliger og andre funktioner, så der opstår synergi ift. fælles lokaler, mødefaciliteter m.v. Der er tale om et idéoplæg og ikke en konkret plan på nuværende tidspunkt.
- Der undersøges mulighederne for at etablere et ”generationernes mødested”, der samler funktioner til børn, unge og ældre i umiddelbar tilknytning til hinanden. Herunder tænkes beboerne i områdets nuværende ungdomsboliger ind. Rammer og mulig placering af et fremtidigt dagtilbud i bydelen indgår heri, og dette tænkes sammen med seniorboliger, bofællesskaber, ungdomsboliger og lignende, hvor generationsbrobygning styrker sammenhængskraften og fællesskaberne i området.

#### **Nedrivning og nybyggeri – lovkrav om max 40 pct. almene familieboliger**

Bispehaven omfatter i dag 871 almene familieboliger. For at leve op til lovkravet og skabe mulighed for at gennemføre den ønskede omdannelse er parterne enige om at nedrive 3 høje blokke (A1, A2, A3) og 3 lave blokke (hvilke blokke besluttet i den videre proces), svarende til i alt 318 boliger.

Samtidigt tilføres området 530 nye private boliger (primært tæt-lavt byggeri, herunder 2 etages rækkehuse) og nyt erhverv svarende til 270 enheder samt bygninger til offentlige formål (nyt bydelshus svarende til 25

enheder). Det giver i alt 825 nye "boligenheder"<sup>1</sup> i området. Hermed vil andelen af almene familieboliger i Bispehaven blive nedbragt i overensstemmelse med det nationale lovkrav om max 40 pct. almene familieboliger i 2030.<sup>2</sup>

Parterne har lagt vægt på, at disse nedrivninger understøtter visionen for bydelen og at en markant fysisk forandring af området giver mulighed for at udvikle området med nye aktiviteter, boliger, erhverv, gader og byrum, herunder bidrage til, at de almene boliger, som er tilbage, gøres mere attraktive.

Aarhus Kommune og BL's 5. Kreds har lavet en aftale om genhusning og nybyggeri hvor det fremgår at man er indstillet på en vis fleksibilitet hvad angår de boligorganisationer, der skal fjerne boliger som følge af en udviklingsplan. I forlængelse heraf er det aftalt, at der kan tildeles 1 ny kvote til en almen familiebolig for hver 2 boliger, der nedrives, som følge af en udviklingsplan.

### **Etapeplan**

En række elementer og projekter vil blive igangsat og gennemført i løbet af få år, mens andre først udvikles og gennemføres etapevis frem til 2030. Der vil indgå en overordnet etapeplan i den plan, som indsendes til ministeriet 1. juni. Etapeplanen vil blive konkretiseret i en mere detaljeret plan som udarbejdes efter ministeriets behandling.

Nedrivning og opførelse af nye boliger og erhverv vil ske etapevis. De 3 høje blokke forventes nedrevet i perioden fra 2022-2024, mens de 3 lave blokke nedrives i forlængelse af nedrivningen af de høje blokke. I den forbindelse er det vigtigt, at udviklingen af de forskellige byggefelter ses i sammenhæng. Parterne er derfor enige om, at der skal tages beslutning om, hvilke 3 lave blokke der nedrives, inden udviklingen af arealet hvor de 3 høje blokke er placeret fastlægges.

En række af aftalens øvrige elementer forventes at blive gennemført inden for de kommende år og vil dermed kunne supplere Tryghedsrenoveringen på kort sigt. Det drejer sig, bl.a. om aktivitetsområdet, dele af den grønne kile, anlægget ved Ellekær, de første nye private boliger samt et nyt kontorhus til Østjysk Bolig. Udviklingen vil stå på i mange år og det er derfor vigtigt at sikre gode forhold for beboerne i processen. Herunder kan der arbejdes med "midlertidighed", som kan være første skridt frem mod de blivende forandringer.

### **4. Genhusning**

Ovenstående betyder, at en række beboere skal fraflytte deres nuværende lejemål. Aarhus Kommune og BL's 5. kreds har indgået en aftale om genhusning og nybyggeri. Østjysk Bolig bakker op om aftalen. Aftalen sikrer alle beboere en ny permanent, passende bolig i overensstemmelse med lovgivningen. Aftalen

---

<sup>1</sup> De 825 enheder opføres både indenfor (525 enheder) og udenfor (300 enheder) ministeriets geografiske afgrænsning af Bispehaven.

75 m<sup>2</sup> erhverv = 1 boligenhed (ministeriets definition).

<sup>2</sup> Beregningen er baseret på, at ministeriet vil tillade, at den af ministeriet fastsatte geografiske afgrænsning kan udvides til også at omfatte en række kommunale arealer langs / omkring Rymarken, Hasle Centervej og Ryhavevej. Ovenstående tiltag opfylder også lovens krav for den eksisterende geografiske afgrænsning (ministeriets) af Bispehaven, såfremt boliger, der nedrives, medtælles i nævneren.

indebærer også, at alle beboere som udgangspunkt tilbydes en genhusningsbolig med en husleje på max 800 kr. pr m<sup>2</sup> pr. år (2017 niveau). Samtidig indebærer aftalen, at der skal tages individuelle hensyn til berørte beboere fx ift. ønsket boligstørrelse og placering såsom nærhed til skole, dagtilbud, arbejde, offentlig transport m.v.

Der er et stærkt fælles fokus på at sikre en god genhusningsproces og benytte de forskellige redskaber som er til rådighed, herunder på at sikre information, råd og vejledning, så de beboere, der skal genhuses, oplever størst mulighed tryghed. Beboerne skal også opleve en god modtagelse i deres nye bolig.

Alle borgere, der skal fraflytte deres bolig som en del af aftalen, vil blive genhuset i overensstemmelse med "Aftale om genhusning og nybyggeri" indgået mellem Aarhus Kommune og BL's 5. kreds.

Aarhus Kommune har afsat midler i aftalen med 5. kreds. Bl.a. til erstatningsbyggeri og til at kommunen kan tage en aktiv rolle i genhusningsarbejdet og hjælpe med bl.a. råd, vejledning og modtagelse i den nye bolig.

Herudover indebærer genhusningen, at alle berørte beboere får flyttehjælp. Det forudsættes at Landsbyggefonden dækker udgifterne til både flyttehjælp og tomgangshusleje.

## **5. Organisering**

Der er nedsat en administrativ styregruppe for omdannelsen af bydelen med deltagelse af Aarhus Kommune og Østjysk Bolig. Styregruppen har ansvaret for at forankre planen politisk i egen organisation. Herunder er nedsat et programsekretariat, som driver og koordinerer processen samt en projektgruppe, som bidrager til udarbejdelsen af udviklingsplanen. Der vil endvidere ske en involvering af øvrige relevante aktører i regi af boligforening og kommune, herunder det lokale lederråd, hvor politiet også deltager. Endvidere er ministeriet og Landsbyggefonden vigtige samarbejdspartnere, ligesom fonde og private investorer forventes at bidrage til udviklingen. Parterne er enige om, at der i forbindelse med vedtagelsen af den egentlige Udviklingsplan sidst i 2019 skal ske en vurdering og tilpasning af organisationen og ressourcer, så der sikres et set up, som kan gennemføre en plan af denne størrelse og kompleksitet.

## **6. Borgerinvolvering**

I forlængelse af at der indsendes en plan til ministeriet 1. juni 2019 og opfyldelsen af de lovgivningsmæssige rammer således er på plads, vil der ske en involvering af beboere og borgere i bydelen i forhold til udviklingsplanen som helhed og de enkelte projekter, som udvikles undervejs. Borgerinvolveringen sker i tæt samarbejde mellem Østjysk Bolig og Aarhus Kommune.

## **7. Økonomi**

Økonomien i omdannelsen af Bispehaven kan deles i fire poster:

- Kapitaltilførsel / gældsafvikling.
- Renoveringsstøtte: Nedrivning, genhusning og tomgangshusleje.
- Salg af byggeretter.
- Øvrige forhold, såsom infrastruktur, byrum, grøn kile, øvrige faciliteter m.m.

Nedenstående tabel sammenfatter hovedelementernes forventede fordeling mellem Østjysk Bolig og Aarhus Kommune.

#### Oversigt over hovedkomponenter i økonomien

	Aarhus Kommune	Østjysk Bolig
Kapitaltilførsel	750.000	750.000
Renoveringsstøtte		Aftales med LBF
Salg af byggeretter (estimat)	-25.000.000	-65.000.000
Øvrige forhold	87.200.000	
I alt (+=udgift, - =indtægt)	62.950.000	-64.250.000

Som det fremgår, forventes Aarhus Kommune at have nettoudgifter på 63 mio. kr. Det er forudsat, at kommunen kan opnå en indtægt på 25 mio. kr. ekskl. moms ved salg af byggeretter i området (arealerne langs Hasle Centervej, Rymarken og Ryhavevej), som er indregnet som medfinansiering. Dertil kommer evt. øvrige tiltag, som ikke indgår som konkrete elementer i denne aftale. Forligspartierne i Aarhus Byråd har i forbindelse med aftalen om udsatte boligområder (juni 2018) forpligtet sig til at tilvejebringe en langsigtet finansiering af de ønskede initiativer. Der er allerede afsat nogle midler i Budget 2019-2022 og de resterende midler drøftes og besluttet i forbindelse med Budget 2020-2023.

Det forventes, at Østjysk Bolig via grundsalg til boliger og erhverv kan frigøre et betydeligt tocifret millionbeløb – skønnet til 65 mio. kr. der vil kunne bruges til forbedringer i Bispehaven, fx til indvendig renovering af de tilbageværende lejligheder.

Tallene uddybes herunder. Det skal samlet set bemærkes, at det er en forudsætning for udviklingsplanens realisering, at Landsbyggefonden bidrager som beskrevet.

#### **Kapitaltilførsel**

Der er en stor restgæld i de blokke, der skal nedrives, som en del af omdannelsen. Herfra skal fraregnes lån der ikke indfries, henlæggelser samt værdi af byggeretter på soklen. Det er på baggrund af møder med Landsbyggefonden forudsat, at Landsbyggefonden kan medfinansiere en betydelig del af kapitaltilførslen, så Østjysk Boligs og Aarhus Kommunes udgifter til kapitaltilførsel vil kunne holdes på et beskedent beløb.

#### **Renoveringsstøtte**

Renoveringsstøtten forventes i alt at udgøre ca. 83 mio. kr. og omfatter udgifter til nedrivning, flytteudgifter samt tomgangshusleje. Udgiften finansieres efter aftale mellem Østjysk Bolig og Landsbyggefonden. Det forudsættes at Landsbyggefonden dækker udgifterne.

#### **Salg af areal til boliger og erhverv, bl.a. til finansiering af omdannelse / renovering og forbedring af tilbageblevne blokke**

Udviklingsplanen vil generere indtægter til Østjysk Bolig fra salg af areal/byggeretter i Bispehaven. Det er endnu ikke fastlagt, hvor stor en del af disse, der placeres på "soklen" (ved de nedrevne blokke) og dermed

indgår i renoveringssagen/kapitaltilførslen, og hvor stor en del der ligger ved siden. For de arealer der ligger ved siden af soklen tilgår indtægterne Østjysk Bolig. Østjysk Bolig kan ligeledes sælge arealet/byggeretter på "Vandtårnsgrunden". Salgsindtægten vil variere efter, hvad arealerne efterfølgende anvendes til. Salg til erhverv og offentlige formål giver en lavere indtægt end salg til boligbyggeri. Det er samlet set forventningen, at Østjysk Bolig vil kunne sælge arealer for et højt tocifret millionbeløb – skønnet til 65 mio. kr. Dette provenu kan som nævnt bidrage til at lave forbedringer i Bispehaven, som en del af en samlet plan. Aarhus Kommunes salg af areal til boliger og evt. erhverv kan bruges som medfinansiering af øvrige forhold jf. herunder.

#### **Øvrige forhold, såsom infrastruktur, byrum, grøn kile, øvrige faciliteter m.m.**

Øvrige forhold omfatter udgifter til fx infrastruktur, nye byrum, den grønne kile, nye faciliteter i området. m.v. Posterne gennemgås herunder.

Der er fra Aarhus Kommune i alt afsat 40 mio. kr. til infrastruktur, byrum og pladser. Det forudsættes – for at kunne lave en samlet løsning med tilstrækkelig høj kvalitet - at der kan hentes yderligere 40 mio. kr. i medfinansiering fra Landsbyggefondens infrastrukturmidler.

Til etablering af den grønne kile er der afsat 10 mio. kr. Også her forudsættes et bidrag af samme størrelsesorden fra Landsbyggefondens infrastrukturmidler - for at opnå den nødvendige kvalitet - målrettet arealet mellem blok A5 og A6 samt overgange/sammenhæng til de omkringliggende byrum og forbindelser.

Der er afsat 5 mio. kr. til et aktivitetsområde ved klubben og den grønne kile. Også her forudsættes 50 % medfinansiering fra fonde. Projektet indgår aktuelt i en udviklingsproces sammen med Realdania og Lokale- og Anlægsfondens pulje til "Fællesrum".

Der er afsat 13,7 mio. kr. til etablering af erstatningskapacitet, hvis det viser sig hensigtsmæssigt at flytte det eksisterende dagtilbud til nye rammer, som følge af omdannelsen.

Der arbejdes på at afklare økonomi for ønsket om en ny idræts- og kulturfacilitet samt en opgradering af Ellekær idrætsanlæg og en videreførelse af get2sport. En mindre kultur/idrætsfacilitet vil formentlig ligge på 10-15 mio. kr. (kommunal udgift evt. i sammenhæng med fondsstøtte), mens opgraderingen af Ellekær til kunstgræs med nyt klubhus/mødested forventes at løbe op i 17 mio.kr., hvoraf kommunen foreslås at dække 6 mio.kr. 5 mio. kr. er allerede bevilget fra Landsbyggefonden til en kunstgræsbane og der skal derfor hentes mindst 6 mio. kr. yderligere fra andre aktører.

Hertil kommer driftsudgifter til kultur/idrætsfacilitet på ca. 1,5 mio.kr., drift af kunstgræs på ca. 1 mio.kr. og videreførelse af get2sport ligeledes på ca. 1 mio.kr. (bydækkende). Driftsudgifterne og konstruktion skal belyses nærmere.



Nedenfor er udgifterne under "øvrige forhold" sammenfattet i tabelform.

	Aarhus Kommune	LBF	Østjysk Bolig	Øvrige
Infrastruktur, byrum, pladser m.m.	40.000.000	40.000.000		
Aktivitetsområde ved klubben	5.000.000			5.000.000
Den grønne kile	10.000.000	10.000.000		
Reserve til flytning af dagtilbud	13.700.000			
Kultur- og idrætsfacilitet i Bispehaven	12.500.000			
Ellekær idrætsanlæg opgradering med nyt klubhus og kunstgræs	6.000.000	5.000.000		6.000.000
I alt (+=udgift, - =indtægt)	87.200.000	55.000.000		11.000.000

#### Bilag

- Kort over området med angivelse af blokke og geografisk afgrænsning.
- Illustrationer af fremtidens bydel (udarbejdet af Per Petri).