



BILAG 2

Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S
Telefon 7221 8800
Fax 7262 6790
info@tbst.dk
tbst.dk

Skabelon til udarbejdelse af en udviklingsplan

30. april 2019

1. Titel på udviklingsplan

Titel: Bispehaven

2. Ansvarlig kontaktperson (er) i boligorganisation

Navn: Kim Kjærgaard

Titel: Udviklingschef

Telefon: 26313518

E-mail: kik@ojba.dk

3. Ansvarlig kontaktperson(er) i kommune

Navn: Mikkel Schjørring

Titel: Teamleder

Telefon: 40230885

E-mail: msc@aarhus.dk

4. Faktuel beskrivelse af de fysiske forhold i boligområdet og boligformer

Giv en kort karakteristik af boligområdet (max. 10 linjer).

Bispehaven er et alment boligområde, der ligger i den vestlige del af Aarhus i bydelen Hasle ca. 4 km fra Aarhus Centrum. Boligområdet blev opført i perioden 1969-1973 som et klassisk eksempel på et modernistisk boligområde. Bispehaven består af 19 markante blokbebyggelser og 4 rækkehusbebyggelser, der er udfordret af flere fysiske forhold, som bevirker at boligområdet isolerer sig fra resten af bydelen. Bispehaven har gennem flere år, været præget af utryghed og er nu i gang med en Tryghedsrenovering, som et første led i at åbne området op, skabe variation og attraktive og trygge udearealer gennem fysiske og sociale tiltag. Hasle Torv er Bispehavens nærmeste bydelscenter med indkøbsmuligheder, erhverv og busforbindelser til resten af Aarhus og et vigtigt bindeled mellem boligområdet og bydelen.

Giv en præsentation af bebyggelsesstrukturen og boligforholdene i boligområdet.

Bispehaven består af 7 høje blokke (A-blokke), 12 lave blokke (B- og C-blokke), 4 rækkehusbebyggelser (D-blokke) samt 2 fælleshuse (E-blokke – oprindeligt 4. Rives ned i forbindelse med Tryghedsrenoveringen). I alt er der 871 boliger fordelt på X 1-vær., X 2-vær., X 3-vær., X 4-vær, X 5-vær og X 6-vær.

Hvad karakteriserer bebyggelsesstrukturen i boligområdet (hvor meget er alment, er der karréer, punkthuse, rækkehuse eller andet)?

Inden for Bispehavens matrikelgrænse er andelen af almene familieboliger 100%. I umiddelbar nærhed til Bispehaven ligger Østjysk Boligs ungdomsboligafdelinger 16 og 17 med i alt 230 ungdomsboliger. De 7 høje blokke udgør sammen med 4 rækkehusbebyggelser en form for åben karrebebyggelse med parkering inde i gården. I forbindelse med Tryghedsrenoveringen omdannes de 12 lave blokke, således at de danner par og dermed udgør 6 individuelle gårdrum. I mellem 2 høje blokke (A5 og A6) løber den offentlige grønne kile, som skaber forbindelse fra villakvarteret i syd og til Ellekær i nord og videre ud mod Hasle Bakker og True Skov.

Hvilken type erhverv, detailhandel og erhvervsejendomme er der i jeres boligområde?

Inden for matrikelgrænsen er der et erhvervslejemål, hvor oprindelige boliger er omdannet til kontorfaciliteter. Uden for boligområdet ligger der i øst ud mod Viborgvej et større erhvervs- og serviceområde med restauranter, supermarked, møbelbutik, vinhandel mv. Ved krydset Rymarken/Ryhøvej i syd for

området ligger et supermarkedet og en minibazar. Området er ved at blive udviklet af bygningsejer med boliger og en ny dagligvarebutik i stueetagen.

Er der øvrige forhold vedrørende boligområdets fysiske forhold, som er væsentlige at fremhæve?

Østjysk Bolig gennemfører pt. en Tryghedsrenovering af Bispehaven, som udviklingsplanen bygger ovenpå.

5. Præsentation af tiltagene i jeres udviklingsplan

Hvilke konkrete tiltag igangsætter I med henblik på at opnå målet om at nedbringe andelen af almene familieboliger til maks. 40 pct. inden 2030? (husk at I kan tage udgangspunkt i 2010 og frem).

Udviklingsplanen indeholder en lang række tiltag, som samlet set skal bidrage til at Bispehaven i 2030 er 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. Planen indeholder bl.a.:

- Ambition om at renovere blokke – både udvendigt og indvendigt
- Udvikling af Hasle Torv og butiksområde
- Nye veje, byrum og pladser
- Nye boliger og erhverv
- Styrket grøn kile fra Åbyhøj i syd til Hasle Bakker og True Skov i nord
- Nye og forbedrende faciliteter til idræt, bevægelse og kultur
- En styrket indsats på social-, beskæftigelses- og uddannelsesområdet

I forhold til nedrivning/nybyggeri nedrives der 3 høje blokke (A1, A2, A3) og 3 lave blokke (hvilke blokke besluttet i den videre proces), svarende til i alt 318 almene familieboliger. 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" 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 2030.¹

¹ 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 afgrænsning (ministeriets) af Bispehaven, såfremt boliger, der nedrives, medtælles i nævneren.

Beskriv kort baggrunden for jeres valg af tiltag og begrund hvorfor det er meningsfuldt at vælge netop den vej.

Tiltagene imødekommer lovkravet og skaber mulighed for at gennemføre den ønskede omdannelse af området. Herunder er der lagt vægt på, at 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. Nye boligtyper og ejerformer er nødvendige for at kunne fastholde og tiltrække nye beboergrupper.

Beskriv hvor mange almene familieboliger i jeres boligområde der er omfattet af jeres valgte tiltag (fx hvor mange sælges, ommærkes, nedrives, fortættes der med) og angiv eventuelt hvilke boliger i området, der konkret er tale om.

Nedrivning og nybyggeri (enheder)	
Almene familieboliger i dag	871
Nedrivning af 3 høje blokke og 3 lave blokke	318
Nybyg erhverv (inden for ministeriets geografiske afgrænsning)	270
Nybyg ejerboliger (inden for ministeriets geografiske afgrænsning)	230
Nybyg ejerboliger og erhverv (uden for ministeriets geografiske afgrænsning)	300
Bydelshus	25

6. Tidsplan

Hvad er de vigtigste tidsmæssige nedslagspunkter i udviklingsplanen? (Hvis eventuelt til bilag med tidslinje for tiltagene de enkelte år frem mod 2030).

Nedrivning af almene familieboliger og opførelse af nye private 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. De første nye erhvervsbyggerier og evt. boliger forventes at stå klar i 2022. Herefter vil der ske en etapevis opførelse af nye boliger og erhverv fra 2023 og frem til 2029 med henblik på at komme ned på max 40 pct. senest i 2030. Se yderligere i afsnit 8 om milepæle.

7. Organisering

Beskriv det organisatoriske set-up for udviklingsplanens gennemførelse.

Der er nedsat en administrativ styregruppe for omdannelsen af Bispehaven 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 inden udgangen af 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.

Beskriv samarbejdsflader og ansvarsfordeling mellem kommune og boligorganisation.

Arbejdet sker med udgangspunkt i den beskrevne fælles organisering. Herunder vil der ske en fælles projektudvikling, mens selve gennemførelsen vil variere alt efter projekttype og ejerforhold. Alle igangsatte aktiviteter skal understøtte den fælles vision og mål for området.

Hvordan sikrer I inddragelse af det politiske niveau og eventuel brug af eksterne konsulenter?

Det politiske niveau i både kommune og boligorganisation vil blive involveret tæt i udviklingsplanens udvikling og gennemførelse.

Aarhus Byråd har forholdt sig til den ønskede udvikling med aftalen fra juni 2018 om udsatte boligområder. Herunder er det besluttet at man årligt vil følge op på en række effektmål. Østjysk Boligs bestyrelse har ligeledes været involveret tæt i processen.

Eksterne rådgivere er og vil blive involveret i arbejdet fremadrettet.

Hvilke mulige samarbejdspartnere indgår i udviklingsplanens gennemførelse (fx beboere, virksomheder, afdelingsbestyrelser, foreninger, skoler og andre nøgleinstitutioner i området)?

Der vil der ske en involvering af beboere, borgere, foreninger, skoler, klub og andre nøgleaktører 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.

Hvordan sikrer I en aktiv inddragelse af afdelingsbestyrelse, beboere og nøgleinstitutioner i boligområdet i forhold til udviklingsplanens gennemførelse?

Der vil ske løbende involvering af beboere/borgere og andre relevante aktører i arbejdet med den samlede udviklingsplan og i udviklingen af de enkelte indsatser og projekter. I januar 2019 åbnede Mødestedet i Bispehaven, der ligger centralt i boligområdet med synlig og direkte adgang fra gadeniveau. Mødestedet er primært for beboere i Bispehaven, men døren står åben for alle, der har interesse i bydelens udvikling. Rammerne for en aktiv inddragelse af beboerne og beboerdemokratiet er dermed allerede etableret og fundamentet for en tryk og tillidsfuld proces er i sin opbygning og intensiveres i løbet af sommeren og efteråret 2019. Det er Østjysk Boligs ønske at være tæt på sine beboere og give dem medindflydelse, der hvor det er muligt.

8. Milepæle, dokumentation og afrapportering

Opstil og beskriv milepæle for hvert af tiltagene i udviklingsplanen.

Nedenfor er beskrevet milepæle for de tiltag som relaterer sig til lovkravet om de 40 pct. almene familieboliger.

Planens øvrige tiltag – nye veje, gader, byrum og pladser, grøn kile, aktivitetsområde og øvrige faciliteter m.m. - udvikles og gennemføres etapevis. Den første udviklingsproces for et nyt aktivitetsområde i tilknytning til klubben og den grønne kile er i gang og flere kommer til de kommende år.

Milepæle i relation til lovkravet om max 40 pct. almene boliger. Enhederne i parentes relaterer sig til skemaet i afsnit 5.

Årstal	Aktivitet / milepæl
2019	Udviklingsplan (skabelon) indsendes til ministeriet (maj)
2019	Udviklingsplan (Helhedsplan) godkendes i byråd og Østjysk Bolig (december)
2019	Lokalplan for bydelshus godkendes
2020	Bydelshus (25 enheder)
2020	Lokalplan for erhverv godkendes
2021-2022	Nybyggeri af erhverv (indenfor ministeriets geografiske afgrænsning) (70 enheder)
2021	Lokalplan for private boliger godkendes
2021-2024	Nybyggeri af private boliger (udenfor ministeriets geografiske afgrænsning) (150 enheder)
2021	Nedrivningslokalplan godkendes
2022-2024	Nedrivning af 3 høje blokke
2022	Lokalplan for private boliger godkendes
2023-	Nybyggeri af private boliger (indenfor ministeriets geografiske af-

2025	grænsning) (150 enheder)
2024	Lokalplan for erhverv godkendes
2025-2027	Nybyggeri af erhverv (indenfor ministeriets geografiske afgrænsning) (200 enheder)
2024	Lokalplan for private boliger godkendes
2025-2028	Nybyggeri af private boliger (udenfor ministeriets geografiske afgrænsning) (150 enheder)
2024	Nedrivningslokalplan godkendes
2025-	Nedrivning af 3 lave blokke
2025	Lokalplan for private boliger godkendes
2026-2027	Nybyggeri af private boliger (indenfor ministeriets geografiske afgrænsning) (80 enheder)
2029	Nedrivning og nybyggeri gennemført sammen med de øvrige tiltag. Andel almene familieboliger er reduceret til 40 pct.

Angiv opstart og forventet afslutning på hvert enkelt tiltag (fx på en tidslinje som et bilag).
Se ovenfor.

Beskriv hvordan I vil dokumentere de enkelte tiltag.

Udviklingen og gennemførelse af de enkelte tiltag følges løbende. Der vil derudover være en årlig samlet status og afrapportering til det politiske niveau på effektmål for udviklingen af Bispehaven. Herunder i forhold til beskæftigelse, uddannelse, sundhed, tryghed mv. Se nærmere beskrivelse i aftalen om udsatte boligområder fra juni 2018.

Beskriv kort hvordan I vil sikre den rette fremdrift i udviklingsplanen.
Der er nedsat en programorganisation som med udgangspunkt i en programledelsestilgang (MSP) har ansvaret for at sikre fremdrift i udviklingsplanen.

9. Overvejelser om genhusning

Hvordan vil udfordringerne med genhusning konkret blive imødegået?

Aarhus Kommune og BL's 5. kreds har indgået en aftale om genhusning og

nybyggeri, som betyder, at boligforeningerne i hele kredsen bidrager til at løse denne opgave. Aftalen sikrer alle beboere en ny permanent, passende bolig i overensstemmelse med lovgivningen. Aftalen indebærer også, at alle beboere som udgangspunkt tilbydes en genhusningsbolig med en husleje på max 800 kr. pr m2 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.

10. Finansieringsskitse

Beskriv her hvordan tiltagene forventes finansieret.

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

Aarhus Kommune forventer at have nettoudgifter på 63 mio. kr. 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.

Det er en forudsætning for udviklingsplanens realisering, at Landsbyggefonden bidrager med de fornødne midler til "kapitaltilførsel / gældsafvikling", "renoveringsstøtte" og "øvrige forhold".

**Underskrift
øverste myndighed i
boligorganisationen**

Katja Hillers
Formand

**Underskrift
kommunalbestyrelsen**

Magnus Borst
Næstformand

Allan Søstrøm
Direktør