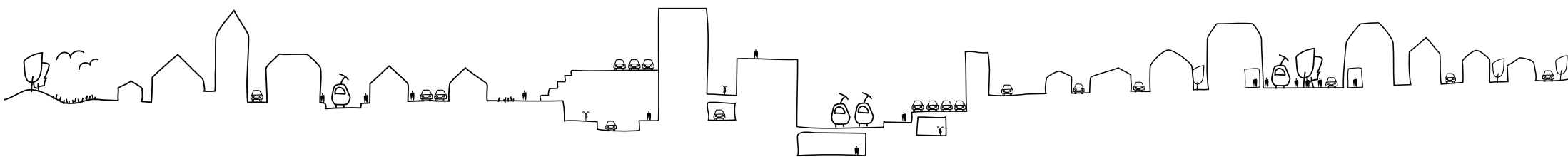


STRATEGISK UDVIKLINGSPLAN FOR HØJE-TAASTRUP KOMMUNE



Niels Bjørn

urban
creators

primus
arkitekter



BYRUMKLANG

resonans



INDHOLD

Indledning	4
1 Taastrupgaard og Kjeld Abells kvarter	10
2 Gadehavegård og Gregersens kvarter	30
3 Charlotteskvarteret og Hartmanns kvarter	50
4 Forandringsredskaber	70

Kolofon

Planen er udarbejdet for Høje-Taastrup Kommune, KAB/AKB Taastrup, Danske Funktionærers Boligselskab DFB/domea.dk, VIBO og Realdania af Team Niels Bjørn.

Teamet består af en række mindre virksomheder, der har arbejdet tæt sammen om opgaven, Bureauet Niels Bjørn, Sted By- og Landskabsarkitekter, Primus Arkitekter, Urban Creators, ByRumKlang, Resonans og KOMMON.

Planen er udarbejdet juni 2017 til juni 2018 og er en af tre strategiske udviklingsplaner under Realdanias program By i Balance.

BILAG:

Tendensanalyse

Fysisk analyse

Social analyse

”Det er visionen at udvikle Taastrupgaard, Gadehavegård og Charlotteskvarteret fra at være isolerede enklaver med en skæv social beboersammensætning og et dårligt omdømme til at blive velfungerende byområder med en høj livskvalitet, en robust social balance, lokal stolthed og inkluderende fællesskaber, der giver alle lige adgang til beskæftigelse, uddannelse og et aktivt fritidsliv.

Visionen er, at Høje-Taastrup Kommune i 2040 er kendt for sine inkluderende bykvarterer, og et stærkt og visionært uddannelses- og iværksætttermiljø, der tiltrækker nye borgere og nyt erhverv, og derved sikrer kommunen en robust og bæredygtig fremtid.”

INDLEDNING

INDHOLD

Grundlag og opbygning	6
Områderne skal matche fleres drømme	7
Udviklingsplanens logik	8
Vision for de tre kvarterer	9

Grundlag og opbygning

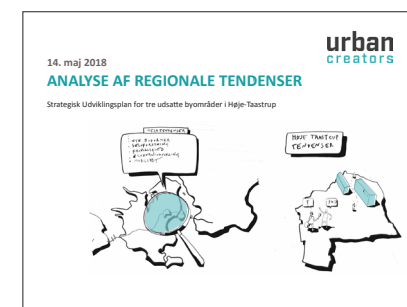
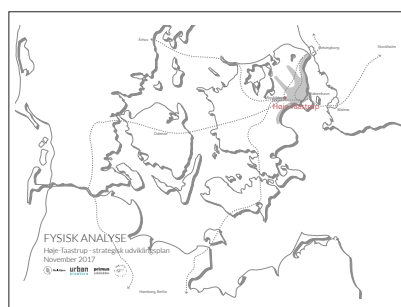
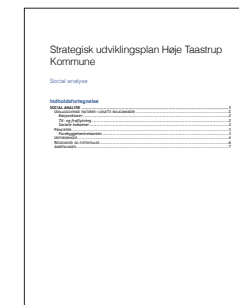
Dette dokument er en strategisk udviklingsplan for Høje-Taastrup Kommune. Planens formål er at sikre, at de tre boligområder Taastrupgaard, Gadehavegård og Charlott kvarteret udvikles fra socialt belastede til socialt balancerede områder.

Grundlag

Den strategiske udviklingsplan står på forskellige dokumenter, politikker og strategier, som går forud. Vigtigst er naturligvis programmet til opgaven 'Program: Strategisk udviklingsplan' samt især to dokumenter fra Høje-Taastrup Kommune, nemlig: 'Udsatte boligområder i HTK - visioner og indsatsområder' og 'Udviklingsstrategi 2016-2028'.

Derudover står planen på en række analyser, som vi foretog i den indledende fase i arbejdet med den strategiske udviklingsplan. Analyserne er: Fysisk analyse, Tendensanalyse, Social analyse og Mønsteranalyse. Analyserne har dannet grundlag for såvel forståelsen af problemerne som af de løsninger, vi foreslår i denne strategiske udviklingsplan.

Planen er udarbejdet i tæt dialog med kommune, boligorganisationer og Realdania. Beboerrepræsenter, politikere og lokale interessenter har på workshop bidraget til udarbejdning af visioner for de



Ud over programmet hviler den strategiske udviklingsplan på bl.a. Høje-Taastrup Kommunes udviklingsstrategi og 'Nyt fokus - Udsatte boligområder i HTK - visioner og indsatsområder 2016-2028'. I det indledende arbejde har rådgiverholdet desuden udarbejdet fire analyser: Fysisk analyse, Tendensanalyse, Social analyse og Mønsteranalyse. De har givet forståelse af problematikkerne – og peget i retning af de løsninger, som udviklingsplanen indeholder.

tre områder. Planen er udarbejdet parallelt med en landsdækkende debat om de udsatte boligområder, som er mundet ud i flere landspolitiske aftaler om indsatser mod parallelsamfund.

Planens opbygning

Udviklingsplanen er opbygget sådan, at hvert af de tre udsatte områder har sit eget kapitel med forslag til

konkrete indsatser og en beskrivelse af de principper, som skal følges for at sikre den positive udvikling. Forandringshistorien fortælles i kapitel 4, hvor vi også udfolder de vigtige kapacitetsopbyggende tiltag, som gælder for alle områder og hele kommunen. Det gælder opbygning af social, organisatorisk og økonomisk kapacitet samt attraktive områder.

Områderne skal matche fleres drømme

Høje-Taastrup Kommunes tre udsatte boligområder Taastrupgaard, Gadehavegård og Charlott kvarteret skal løftes ved at gøre områderne mere attraktive for flere.

De tre områder har ved første øjekast meget til fælles. Både i de socioøkonomiske karakteristika, hvor der er lave indkomstgennemsnit og lave uddannelsesgennemsnit, og i de fysiske karakteristika, hvor områderne er opført i samme periode i 1970'erne efter den samme modernistiske planlægningsmåde.

Men de tre områder adskiller sig også fra hinanden, især ved at ligge i henholdsvis Hedehusene, Høje Taastrup og Taastrup, tre forskellige byer og forskellige bytyper. Forskellene udstyrer områderne med stedbundne potentialer og muligheder, som planen her søger at udnytte bedst muligt.

På længere afstand

Høje-Taastrup Kommune har stor succes som erhvervskommune. Mange virksomheder flytter til og er glade for at ligge i kommunen. Desværre har kommunen ikke samme succes som bosætningskommune. To analyser fra COWI viser, at potentielle tilflyttere fravælger kommunen, bl.a. fordi den ikke præsenterer sig æstetisk godt, og fordi de udsatte områder præger kommunens image negativt. Store byudviklingsområder som Nærheden i Hedehusene



Høje Taastrup ligger trafikalt set optimalt placeret som forby til hovedstaden og koblet på såvel motorvej som toget til hele Danmark og videre til Sverige og Tyskland.

og Høje Taastrup C i Høje Taastrup forventes at få en positiv effekt på tilflytningen og fortællingen om Høje-Taastrup Kommune som bostedskommune. Men det er afgørende også at få de store, almene områder med i udviklingen. De skal også blive så attraktive bosteder, at flere ønsker at bosætte sig her.

Det kan opnås ved at områderne matcher flere menneskers drøm om et sted at bo. De tre fortællinger i kapitlerne 1, 2 og 3 gør netop det: Giver en udviklingsretning, som kan sikre, at boligområderne i fremtiden bliver attraktive bosteder for flere mennesker, som har et frit valg på boligmarkedet.

Den regionale kontekst

Høje Taastrup har i regionalt perspektiv en stærk placering. Koblet op på motorvejsnettet, er man i bil hurtigt i København, Helsingør, Næstved og Slagelse.

Stationen er hovedstadens forpost, eneste stop på lyntogets strækning mellem København og Odense. Du er koblet på tog til Hamborg og Stockholm, du er hurtigt i Kastrup Lufthavn. En ringvej 5, som der er tanker om (men endnu ingen konkrete planer for), kommer efter al sandsynlighed også til at skære gennem Høje-Taastrup Kommune.

Det tæt vævede infrastrukturelle net på regional og international skala giver Høje-Taastrup en stærk position. Kommunen ligger ganske enkelt godt. Også fordi presset på hovedstadens boligmarked er stort; selvom der opføres mange nye boliger i København, dækker de ikke behovet. Huspriserne presses opad, og det giver omegnskommunerne en fordel i disse år. Der er altså udefrakommende mekanismer, samfundstendenser, som har betydning for de tre udsatte områders udviklingskraft. Det forsøger vi i udviklingsplanen at få det maksimale ud af.

Udviklingsplanens logik

Hvad er problemet?

Områderne er socialt udsatte, dvs., at de statistisk set er ganske langt under gennemsnittet på en række socioøkonomiske forhold.

Hvorfor er problemet opstået?

Områderne opleves ikke tilstrækkeligt attraktive for mennesker, der har økonomisk mulighed for at vælge bosted. Konsekvensen er, at tilflytterne fortsat fastholder de lave socioøkonomiske gennemsnitstal.

Hvad skal vi opnå?

Områderne skal permanent ud af ghettolisten. Det sker ved at beboersammensætningen opfylder nogle socio-økonomiske forventninger.

Hvad er løsningen?

Områderne skal gøres så attraktive, at de matcher flere menneskers drøm om et sted at bo. Det fører til såvel fastholdelse som tilflytning af ressourcerstærke. Derved ændres de socioøkonomiske gennemsnitstal, og området er ikke længere socialt udsat.

Hvad er metoden?

Områdernes attraktivitet skal øges gennem stedsspecifik byudvikling, der udnytter unikke potentialer i nærområderne, kobler det med relevante samfundstendenser og fordele ved regional placering og med samfundstendenser. Det giver retning til fysiske og sociale indsatser, samt til partnerskaber, der får forandringen realiseret.

Visioner for de tre kvarterer

Visionerne for de tre kvarterer uddybes i de kommende kapitler.



Vision for Kjeld Abells kvarter

I 2040 er bebyggelsen, der i dag kaldes Taastrupgaard, blevet en naturlig del af et naturskønt og livligt bykvarter, kendetegnet af en række stærke kulturinstitutioner, attraktive nye ejerboliger og en succesfuld omdannelse af det almene område. Et bylivsstrøg samler kulturstederne med spise- og kaffesteder og giver basis for et oplevelsesrigt byliv, der også trækker på mosens naturkvaliteter. Bylivsstrøget udgør en stærk ryggrad i Taastrups naturskønne kulturkvarter.



Vision for Gadehavegaard

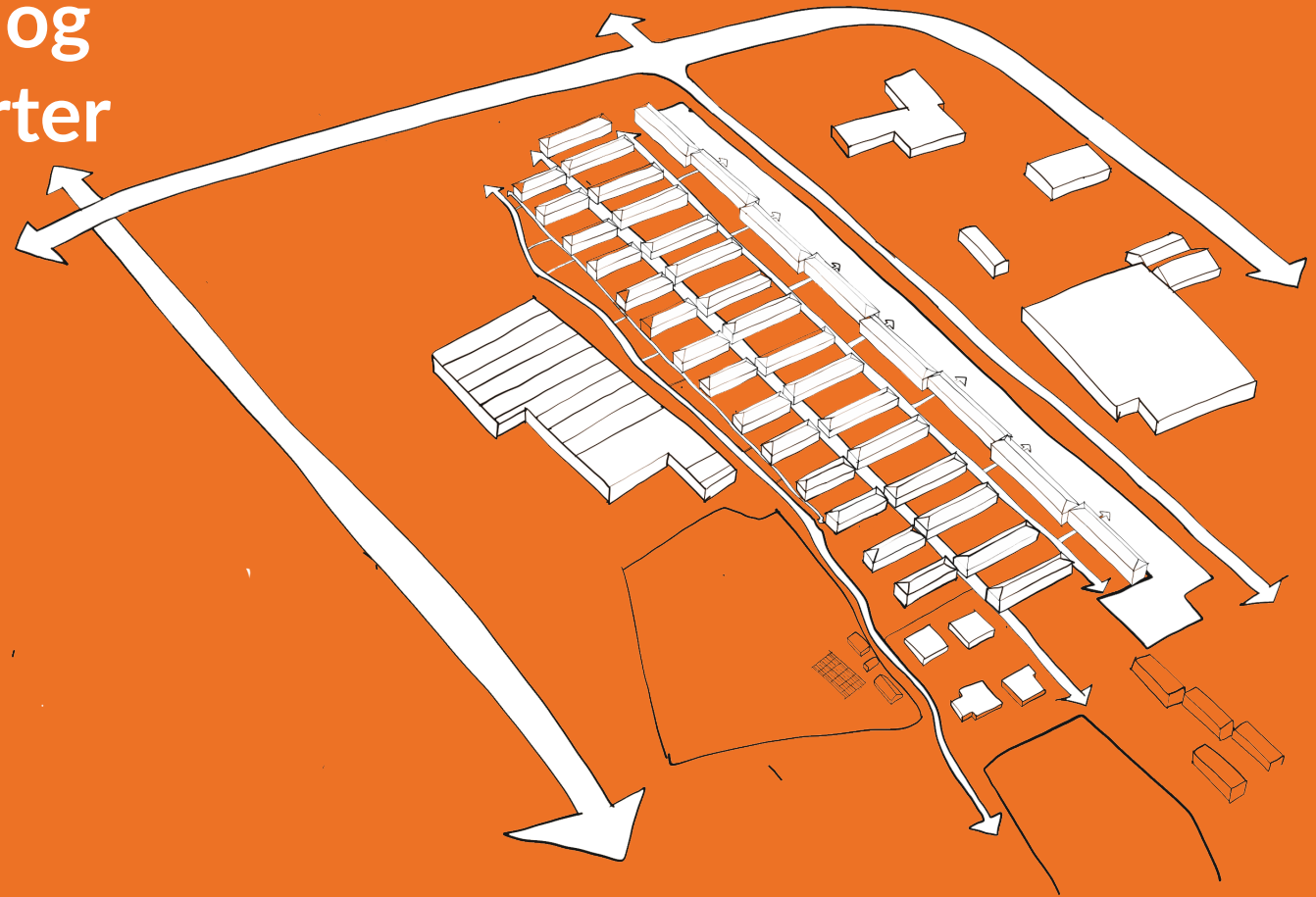
I 2040 ligger Gadehavegård i et levende og attraktivt kvarter af stor strategisk betydning for vidensbaserede virksomheder og uddannelsesinstitutioner, som især arbejder med innovation indenfor byggeri og beboelse. Kvarteret rummer en mangfoldighed af nyskabende boliger og bygningstyper i forskellige ejerformer og til mange forskellige beboertyper, og den regionale opkobling skaber udveksling med besøgende fra nær og fjern.



Vision for Charlotteager

I 2040 er Charlotteskvarteret en del af et skønt, fredeligt kvarter i spiselig natur og med en række attraktive, rekreative funktioner, der understøtter et aktivt og sundt liv. Mange beboere dyrker have, og der er opstået en del mindre virksomheder omkring lokal fødevarerproduktion. Kvarteret har sammen med NærHeden nyfortolket Hedehusenes identitet ved at gøre kvartererne til sanserige områder med stærke, nære fællesskaber og en stor forskellighed i ejerformer, boligtyper og arkitektur.

1 Taastrupgaard og Kjeld Abells kvarter



INDHOLD

Taastrupgaard og Kjeld Abells kvarter	11
Problem, løsning og styringsredskaber	12
Vision for Kjeld Abells kvarter	13
Stedspotentialer og samfundstendenser	14
Princip 1	18
Princip 2	22
Princip 3	26

Taastrupgaard og Kjeld Abells kvarter

Den almene boligbebyggelse Taastrupgaard ligger i Taastrup, som er vokset op omkring Taastrup Station. Taastrupgaard består af en lang blok på knap 600 meter og 30 mindre blokke, der ligger som tænderne i en kam til den lange blok.

Selsmose skolen øst for Taastrupgaard brændte ned for et par år siden. Skolen fungerer midlertidigt i barakker på grunden, men planen er nu at nedrive otte blokke i Taastrupgaard og bygge en helt ny skole og børnekulturhus.

Taastrup Teater & Musikhus og Selsmosen er vigtige kvaliteter i nærområdet, og der er udarbejdet en helhedsplan for at udbygge og fortætte Selsmoseområdet med nye boliger og funktioner.

Taastrupgaard har et uheldigt image og er ofte i medierne med negative historier, men mange beboere er glade for at bo her. Af de socio-økonomiske parametre performer Taastrupgaard fint på beskæftigelse.

I Høje-Taastrup Kommunes 'Udsatte boligområder i HTK - visioner og indsatsområder' fra 2016, defineres et nyt kvarter, Kjeld Abells kvarter, med en kulturprofil, som Taastrupgaard kan trække udviklingskraft fra.



Problem, løsning og styringsredskaber

PROBLEMET

Selv om Taastrupgaard både har den naturskønne Selsmosen i nærheden og ligger tæt ved Taastrup Station, opleves bebyggelsen isoleret fra den omkringliggende by. Jernbanen mod syd, Hveen Boulevard mod vest og Taastrupgaardsvej mod nord danner markante grænser mod området, og mod øst adskiller et grønt område med fodboldbane, sammen med mosen, Taastrupgaard fra den omkringliggende by.

Oplevelsen af fysisk isolation forstærker områdets sociale udfordringer. Den er med til at fastholde uhensigtsmæssige flyttemønstre, hvor Taastrupgaard ikke opleves som et attraktivt bosted for mennesker, som har mulighed for at vælge, hvor de vil bo.

LØSNINGEN

Løsningen ligger i at udnytte Taastrupgaard og omegns unikke kvaliteter til at hægte området op på Taastrup og blive en naturlig del af byen. Som unikke kvaliteter er både Taastrup Teater & Musikhus samt det kommende Børnekulturhus stærke kulturinstitutioner, som kan udnyttes til at forme en kulturel identitet for kvarteret.

Identiteten bygges stærk ved at tilføre flere kulturelle funktioner samt funktioner, der understøtter den kulturelle profil, at engagere lokale i en række bylivsfunktioner og at gennemføre et par markante, fysiske greb, som åbner området for omverdenen og væver Taastrupgaard sammen med den omkringliggende by til Kjeld Abells kvarter.

STYRINGSREDSKABERNE

Forandringen af Taastrupgaard kan lykkes ved at gennemføre en række indsatser, som følger tre principper:

1. Udnyt byudviklingsarealer til at flette Taastrupgaard med den omkringliggende by.
2. Udarbejd en bylivsstrategi, som forbinder Taastrupgaard med Taastrup.
3. Realiser en ambitiøs omdannelse af Taastrupgaard, så bomiljøet opfylder nutidige behov, krav og præferencer.

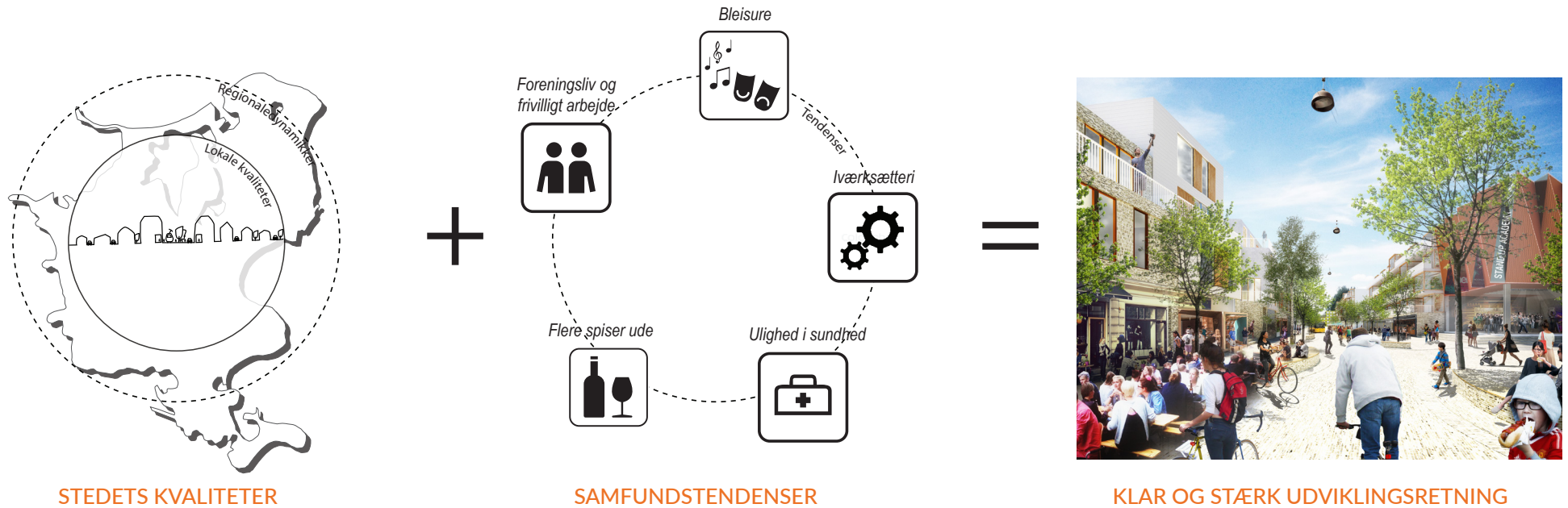
Vision for Kjeld Abells kvarter

I 2040 er bebyggelsen, der i dag kaldes Taastrupgaard, blevet en naturlig del af et naturskønt og livligt bykvarter, kendetegnet af en række stærke kulturinstitutioner, attraktive nye ejerboliger og en succesfuld omdannelse af det almene område. Et bylivsstrøg samler kulturstederne med spise- og kaffesteder og giver basis for et oplevelsesrigt byliv, der også trækker på mosens naturkvaliteter. Bylivsstrøget udgør en stærk rygrad i Taastrups naturskønne kulturkvarter.



Stedspotentialer og samfundstendenser giver udviklingsretningen

Den kraft, der skal til for at udvikle Taastrupgaard, kommer både indefra og udefra. Indefra har vi identificeret en række stedbundne kvaliteter og regionale dynamikker, som udgør et potentiale til en unik udviklingsretning. Udefra peger vi på en række samfundstendenser, der passer som hånd i handske til Taastrupgaards unikke placering og potentialer. Sammen giver det opskriften på en klar og stærk udviklingsretning for Taastrupgaard og Kjeld Abells kvarter.



De lokale ressourcer er afsættet

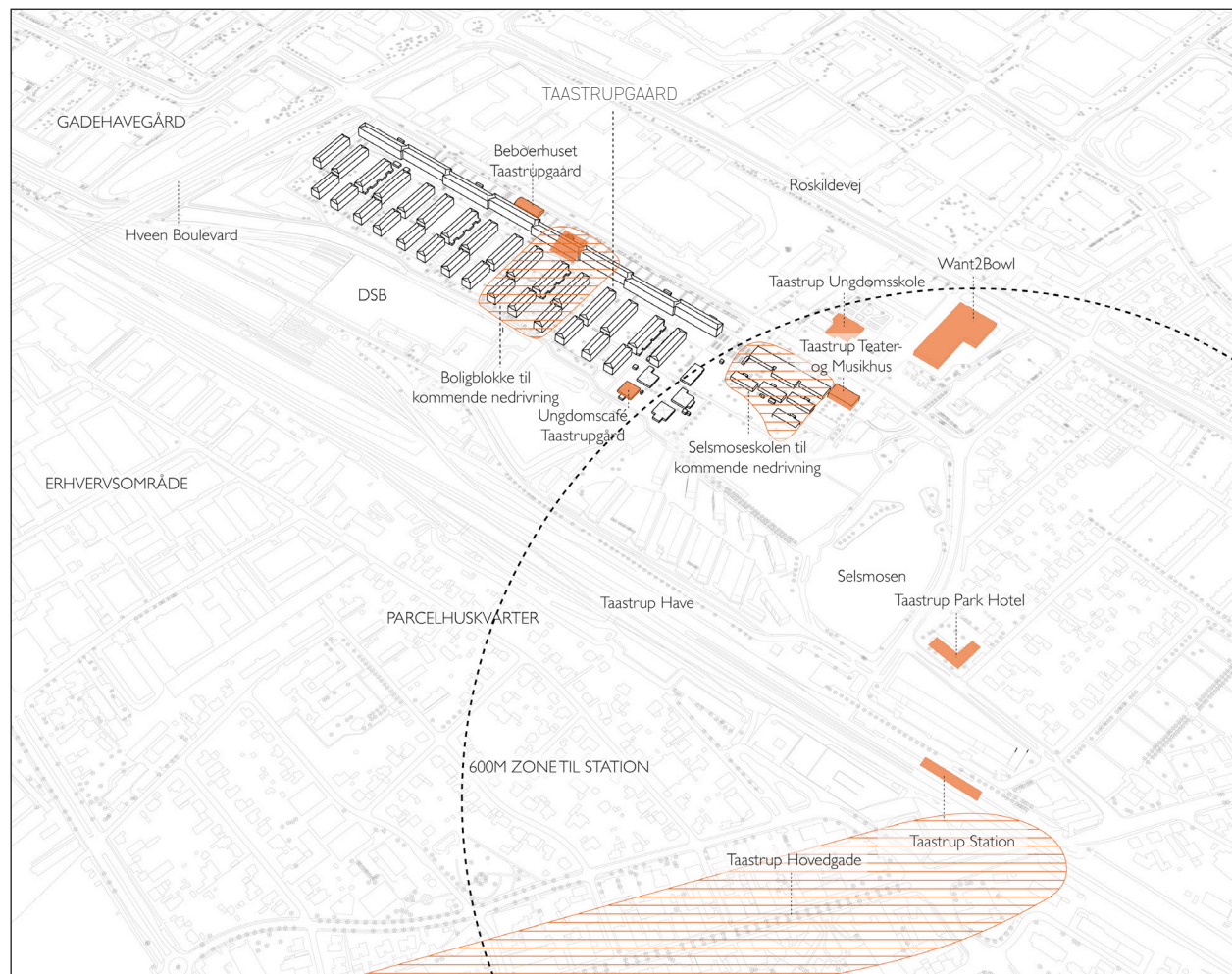
Områdets placering og kvaliteter udgør kimen til en fortælling, som kan blive kvarterets stærke, nye, positive identitet. Børnekulturhuset er på vej. Taastrup Teater & Musikhus findes allerede. Og det samme gør Want2Bowl. Det giver i alt tre kulturhuse, som der kan bygges videre på til en kulturel identitet for kvarteret.

Den stationsnære placering giver potentiale for kundegrundlag, og det samme gør fortætningsmulighederne på Selsmosegrunden. Ligesom mosens rekreative kvaliteter, gør den til en lille destination. Nord for bebyggelsen ligger fødevarer virksomheder som Spangsborg og Kohberg, der udgør kimen til en madprofil, som er oplagt at koble med kultur.

Taastrup by har en klar hovedgadestruktur med en attraktiv bygade, der samler bylivet. Ved at trække den struktur videre gennem Kjeld Abells kvarter kan der både skabes bedre sammenhæng med Taastrup by og en klar og attraktiv bystruktur.

Regionale dynamikker er motorkraft

Nærheden til Taastrup Station skaber let opkobling på hovedstadsområdet offentlige transportnet og giver unikke byudviklingsmuligheder. Et stort arbejdsmarked er indenfor rækkevidde, også lokalt med erhvervsområdet nord for Taastrupgaardsvej. Taastrup Teater & Musikhus har en regional position som et kulturhus, hvor stand-up-komikere tester deres materiale inden premieren. Den kulturelle førerposition kan udnyttes.



Det kommende Børnekulturhus udgør et stærkt åbningstræk for omdannelse af Taastrupgaard og kvarteret omkring. Sammen med Taastrup Teater & Musikhus og den stand-up scene, som er opdyrket her, giver det kvarteret en kulturel identitet, som er et godt grundlag at bygge videre på. Fødevarer virksomhederne i erhvervsområdet nord for Taastrupgaard udgør også ressourcer. Samtidig har Selsmosen unikke rekreative kvaliteter, hvilket allerede er blevet understøttet af en opgradering for få år siden.

Samfundstendenser udstikker retningen

Fra tendensanalysen, som vi udarbejdede i efteråret 2017 og findes som bilag, har vi udvalgt de tendenser, som er relevante for Taastrupgaard og Kjeld Abells kvarter. Relevansen handler om, at tendenserne udgør et godt match for stedets unikke kvaliteter og regionale placering.



Tendens 1: Flere spiser ude

Mens butikshandlen flytter over på internettet og får en negativ konsekvens for butikkerne, står det anderledes til med mad- og drikkesteder. Antallet af restaurantbesøg bare vokser og vokser.

Tendensen er relevant for Taastrupgaard, fordi den matcher kvarterets voksende, kulturelle profil. Kulturoplevelser kobler nemt med madoplevelser. Og fordi der i området ligger flere fødevarerproducenter, som kan opfordres til at etablere udsalgssteder eller spisesteder.



Tendens 2: Ulighed i sundhed

Sundhedsrisici og sygdom stiger med faldende social position. Samtidig er der en tendens til at flere dyrker velvære, fitness og har fokus på sund mad og en sund livsstil. Samlet ses bringer de to tendenser fokus på sundhed - både i form af idræt og bevægelse og i form af sund mad.

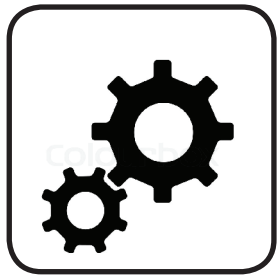
Tendensen er relevant for Taastrupgaard, fordi det kommende Børnekulturhus skal have nye idrætsanlæg. Og den kobler med tendens 1, fordi madoplevelser også kan understøtte sundhed.



Tendens 3: Foreningsliv og frivilligt arbejde

Teenagere og seniorer (70+) er de grupper, hvor der er størst stigning blandt frivillige. I foreninger mødes man om fælles interesser med mennesker af forskellig baggrund. Undersøgelser viser, at frivilligt engagement giver større sundhed, bidrager til større tillid og fører til større deltagelse i demokratiet.

Tendensen er relevant for Taastrupgaard, fordi der i forvejen blandt andet er en frivillig teaterforening, og kvarterets voksende kulturprofil muliggør, at der kan etableres flere netværk af frivillige, som kan styrke lokalsamfundet.



Tendens 4: Iværksætteri

Der er gang i iværksætteriet i Region Hovedstaden. I perioden 2010-2015 er der registreret 21% nye virksomheder. Desuden er det en tendens, at flere unge starter ny virksomhed. Her ses en fordobling fra 2009-2016.

Tendensen er relevant for Taastrupgaard, fordi der med kulturprofilen er mulighed for at koble iværksættervirksomheder og få nye spisesteder til at spire frem, gerne også baseret på mad fra andre lande, som beboere har rødder i.



Tendens 5: Bleisure

Det er en voksende tendens indenfor turisme hos forretningsrejsende at koble oplevelser på. Tendensen kaldes "bleisure", en sammensætning af "business" og "leisure".

Tendensen er relevant for Taastrupgaard, fordi bebyggelsen ligger stationsnært og ved et erhvervsområde, hvor nogle virksomheder har udenlandsk arbejdskraft på korttidskontrakter.

Skab et sammenhængende kvarter

Princip 1: Udnyt byudviklingsarealer til at flette Taastrupgaard med den omkringliggende by.

Hvad består princippet i?

Taastrupgaard er omgivet af uudnyttede arealer på alle sider, som udgør barrierer mellem boligbebyggelsen og den omkringliggende by. Kernen i princippet er at byudvikle arealerne og opføre boliger og relevante funktioner.

Hvad er formålet med princippet?

Med byggeri i velovervejede bystrukturer kan byudviklingsarealerne 'sy' Taastrupgaard sammen med den omkringliggende by og derved ophæve den karakter af isoleret ø, som præger bebyggelsen i dag.

Hvilke ressourcer og dynamikker udnyttes?

Udviklingen af arealerne muliggøres af urbaniseringen, som presser grundpriserne så højt op i København, at omegnskommunerne i disse år oplever en stigende interesse for at bygge boliger. Samtidig er placeringen i Taastrup attraktiv, da det ligger godt for både vej- og togforbindelser til et stort opland.

PROBLEM

I dag henligger Taastrupgaard som en meget tæt bebyggelse omgivet af øde og diffuse arealer. Det giver en oplevelse af Taastrupgaard som en ø, afskåret fra byen af ubenyttede arealer.

POTENTIALE

De ubebyggede områder udgør såvel en økonomisk værdi som en unik mulighed for at lime Taastrupgaard sammen med den omkringliggende by. Hvis byudviklingsarealerne udnyttes rigtigt, kan infrastruktur og bebyggelsesstruktur ændre Taastrupgaard til at hænge naturligt sammen med den omkringliggende by. Tendensen om kulturel oplevelsesøkonomi udstyrer de kommende byudviklingsprojekter både med retning og med realisme.



ILLUSTRATION: HØJE-TAASTRUP KOMMUNE / PRIMUS + STED + NIELS BJØRN

Selsmoseområdet er et af fire oplagte byudviklingsområder, der kan udvikles til nye kvarterer i byen. Når arealerne udvikles skal det gøres på en måde, som bidrager til at forbinde Taastrupgaard med den omgivende by. Illustrationen er fra helhedsplanen 'Selsmosekvarteret', udarbejdet af Sted By- og Landskabsarkitekter, Primus Arkitekter og Bureauet Niels Bjørn.

Kvarterer i kvarteret

Ved at arbejde strategisk med hvert af de fire byudviklingsfelter, kan de hver især sammenkoble en del af Taastrupgaard med en del af den omkringliggende by. Dermed kan byudviklingsgrundene udnyttes til at 'trække' dele af Taastrupgaard i forskellige retninger og føre til mindre kvartersdannelser med naturlige forskelle i karakteristika, boligtyper og tæthed.

Område 1: Ved Selsmosen

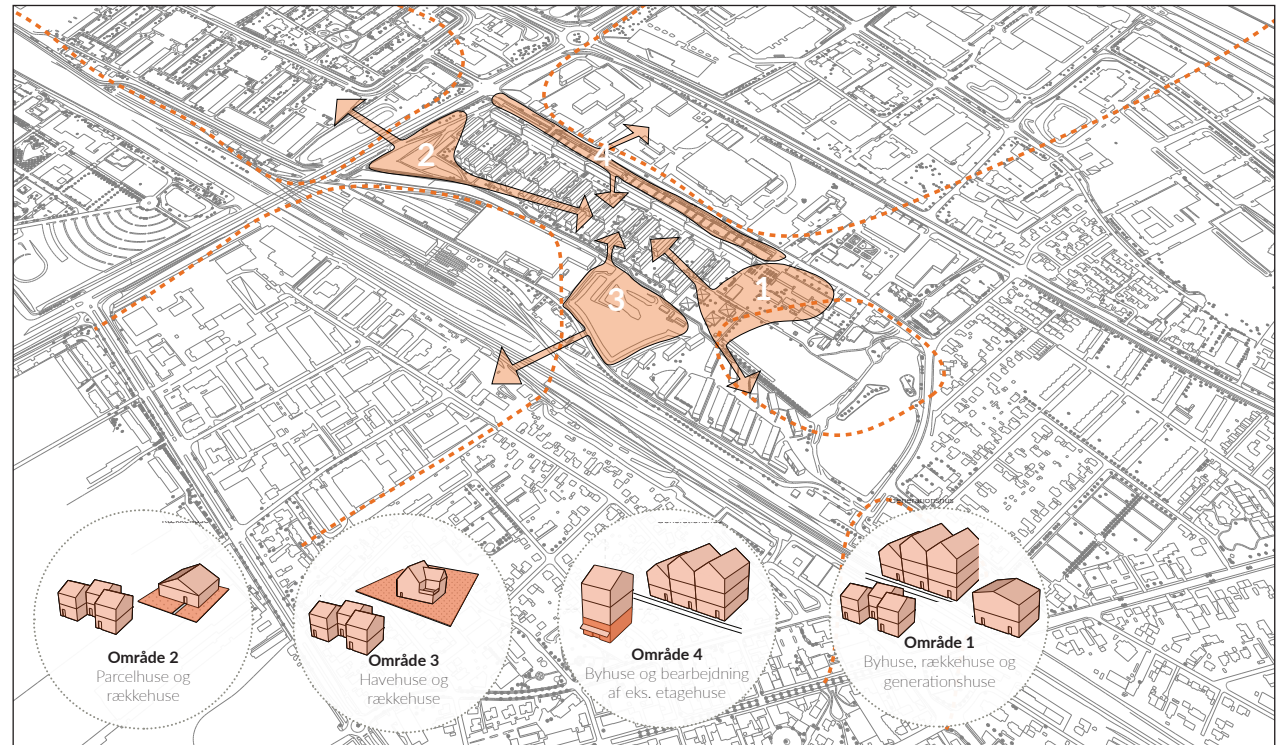
Parallelt med udarbejdelsen af denne udviklingsplan er der i marts 2018 udarbejdet en helhedsplan for område 1, som har fået titlen 'Selsmosekvarteret'. Helhedsplanen anlægger et bylivsstrøg fra Taastrup Station langs Selsmosen til Taastrup Teater og videre til det kommende Børnekulturhus. Desuden foreslås en karrébebyggelse med byhuse og rækkehuse i forskellig arkitektur, som også skal give Taastrupgaard en ny sammenhæng med både teater, mose og station.

Område 2: Ved Hveen Boulevard

Det foreslås, at området ved Hveen Boulevard udvikles med en lavere tæthed end i området ved Selsmosen. Her bliver der mere plads til sundhedsfunktioner og bevægelse udenfor. Boligerne vil oplagt være især rækkehuse og eventuelt parcelhuse

Område 3: Mod (og over) banen

Arealerne udvikles til fredeligt boligområde, hvor der er plads til at dyrke have. Det kan være små fristående huse eller rækkehuse, som er typologierne



Af de fire foreslåede byudviklingsområder, er der parallelt med udarbejdelsen af denne udviklingsplan udarbejdet en helhedsplan for område 1, nemlig "Selsmosekvarteret", hvor der er tegnet en bebyggelse, som skaber sammenhæng mellem Taastrup Station, Selsmosen, Taastrup Teater og Taastrupgaard. I den helhedsplan indgår område 3 også på idéplanet. De øvrige to byudviklingsområder har brug for en helhedsplan.

her. Samtidig foreslås en cykelbro over jernbanen (udfoldes i princip 2), som kobler området her på en nord-syd gående forbindelse videre op til Børnekulturhuset og op til erhvervsområdet mod nord.

Område 4: Omdannet parkeringsareal mod nord

Det langstrakte parkeringsareal nord for Taastrup-

gaards lange blok omdannes til byudviklingsareal ved at distribuere parkering langs det nye vejgrid (udfoldes i princip 3). Der udbygges med byhuse som randbebyggelse mod Taastrupgaardsvej. Optimalt set bebygges også den nordlige side af Taastrupgaardsvej, så der opstår klare randbebyggelser på begge sider, der 'lyner kvarteret sammen'.

Indsatser



Princippet at byudvikle arealerne realiseres især gennem fysiske og økonomiske indsatser. De fysiske indsatser skal styres, sådan at det nye byggeri gør noget positivt for Taastrupgaard. Derfor er det helt afgørende, hvilke bystrukturer og bebyggelsesstrukturer, arealerne udvikles til.

Fysiske indsatser

- Arealerne bør udvikles til byggeri, der følger Det kriminalpræventive råds retningslinier fra 'Byplanlægning der skaber tryghed'.
- Byggeri skal følge Jan Gehls 12 kvalitetsprincipper for menneskeligt byggeri.
- Som hovedregel bør der etableres gennemgående vejgrid og ikke blinde veje.
- Som hovedregel bør parkering placeres langs veje og ikke i store parkeringsområder.
- Det anbefales at udvikle rand-/karrébebyggelser, hvor gadedørene vender mod vejnettet.
- Det anbefales at undgå punkthuse og andet byggeri, som efterlader udearealer utydelige, utrygge og uden ejerskab.
- Byggerier bør designes, så det er tydeligt, hvad der



er offentlige, halvoffentlige, halvprivate og private udearealer.

- Byggeri bør opføres i kvalitetsmaterialer, der patinerer smukt og i forskellige materialer, som giver en varieret oplevelsesværdi.

Sociale indsatser

- Fritids- og kulturcenter: Inddrag lokale foreninger i udvikling af nye fritidstilbud og -faciliteter, når Selsmoseskolens rekreative arealer inddrages.
- Teknik- og miljøcenter: Benyt inddragelsesprocesser til at involvere beboere og eksterne interessenter. Brug deres input aktivt, giv dem ansvar og kommuniker tæt om nye tiltag. Facilitér midlertidighed i forbindelse med byggeprojekter.
- Borger- og Arbejdsmarkedscenter: Etabler frem-skudt beskæftigelsesindsats i samarbejde med det boligsociale sekretariat. Sørg for lærepladser, praktikpladser og jobs til lokale unge i forbindelse med renoveringer og nybyggeri.
- Understøt, at unge fra Taastrupgaard bliver en ressource for andre, fx som besøgs- og aktivitetsvenner for ældre og ensomme.



Organisatoriske indsatser

- Udarbejd lokalplaner og helhedsplaner, som fastlægger de fysiske principper som formuleret her på siden.
- Vi anbefaler, at arealerne udvikles sammen med private developere, der anerkender de fysiske principper.
- Byg videre på lokale erfaringer fra InQvations partnerskab med NEXT og Løkkefonden om at engagere unges digitale kompetencer i innovative uddannelsesforløb.

Hvad bør I gøre først?

- I bør udvikle business cases for de fire byudviklingsområder og udarbejde salgskataloger.
- Invitér developere til at byde på opgaven og gennemfør en dialogproces med de interesserede, hvor I sammen fastlægger målgrupper og kvalitetsprincipper.
- Udarbejd helhedsplaner for områderne på samme måde, som der er udviklet en helhedsplan for Selsmosekvarteret.

HVIS FORUDSÆTNINGERNE ÆNDRER SIG

Hvis urbaniseringen ikke fortsætter med samme kraft og efterspørgslen på boliger derfor ikke bliver så høj i Taastrup, kan byudviklingen ske i et langsommere tempo og eventuelt med mere erhverv.

Hvis tendensen om oplevelsesøkonomi aftager, kan byudviklingen ske i højere grad på andre stedbundne kvaliteter som fx Selsmosen.



EKSEMPEL

Byudvikling har forandret Bijlmermeer

Bijlmermeer er et stort boligområde, der tidligere bestod af et meget stort antal ens modernistiske boligblokke. I mange år var det Amsterdams mest berygtede boligområde med store sociale problemer, men i dag er området transformeret, blandt andet gennem en omfattende fysisk transformation, som involverede delvis nedrivning, samt opførelse af nye, private boliger. De blandede ejerformer, den forskelligartede arkitektur og den klare bystruktur har været afgørende for en ændring af Bijlmermeer til et socialt balanceret kvarter med forskellige typer af boliger til forskellige beboergrupper.

FOTO: JENS FREDERIKSEN

Skab byliv i kvarteret

Princip 2: Udarbejd en bylivsstrategi.

Hvad består princippet i?

Princippet udnytter de to stærke kulturinstitutioner, Taastrup Teater & Musikhus samt det kommende Børnekulturhus som basis for en bylivsstrategi. Bylivsstrategien har både et fysisk aftryk i form af et bylivsstrøg, der samler kvarterets udadvendte funktioner og et organisatorisk spor i form af iværksætterier indenfor nye spisesteder og etablering af nye institutioner som et stand up-akademi.

Hvad er formålet med princippet?

Formålet er at synliggøre og aktivere området med en klar fortælling om kulturens kvarter ved at styrke kulturaktiviteterne med flere udadvendte aktiviteter. Strategien benytter sig af byplanlægningsparadigmet 'Byliv før byrum før bygning', som Københavns Kommune med stor succes har brugt til at tilføre byen liv og attraktivitet. Det tiltrækker besøgende og nye beboere.

Hvilke dynamikker og ressourcer udnyttes?

Princippet læner sig op af Taastrup Teater & Musikhus' succes som kulturinstitution. Blandt andet har huset succes som en scene, hvor stand up-komikere tester deres nye materiale, før de tager på turné. Princippet udnytter også, at et børnekulturhus er på vej og understøtter, at dets potentiale virkelig udfoldes.

PROBLEM

I dag ligger Taastrup Teater & Musikhus på en måde, der hverken smitter af på kvarteret omkring eller får nogen positiv betydning for Taastrupgaard. Børnekulturhuset risikerer også med sin kommende placering, hvor otte blokke fjernes, at blive et hus, der ligger for sig selv, dvs de attraktive aktiviteter med identitetsbærende potentiale, som de to kulturinstitutioner rummer, bliver ikke forløst.

POTENTIALE

De to kulturinstitutioner udgør et meget stærkt potentiale for at skabe byliv, bygge yderligere funktioner på og skabe en identitet for et helt kvarter. Men skal det lykkes, kræver det en række præcise, fysiske greb, såvel som indsatser i form af partnerskaber og igangsættende aktiviteter. Tendenserne om oplevelsesøkonomi, om sundhed, om bleisure, om iværksætterier og om frivilligt arbejde understøtter alle bylivsstrategien.



Illustration fra Høje-Taastrup Kommunes film om det kommende Børnekulturhus

ILLUSTRATION: HØJE-TAASTRUP KOMMUNE/ANB TAASTRUPRUM ARKITEKTER

Bylivsstrategi

Det anbefales, at der udformes en fælles strategi, som følger tilgangen 'Byliv før byrum før bygning'. Bylivsstrategien omfatter partnerskaber med virksomheder og uddannelsesinstitutioner, iværksætterier indenfor især madkultur samt en række fysiske greb, som danner ramme om bylivet.

Bylivsstrøget

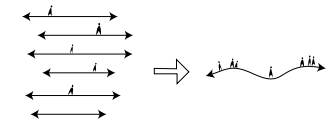
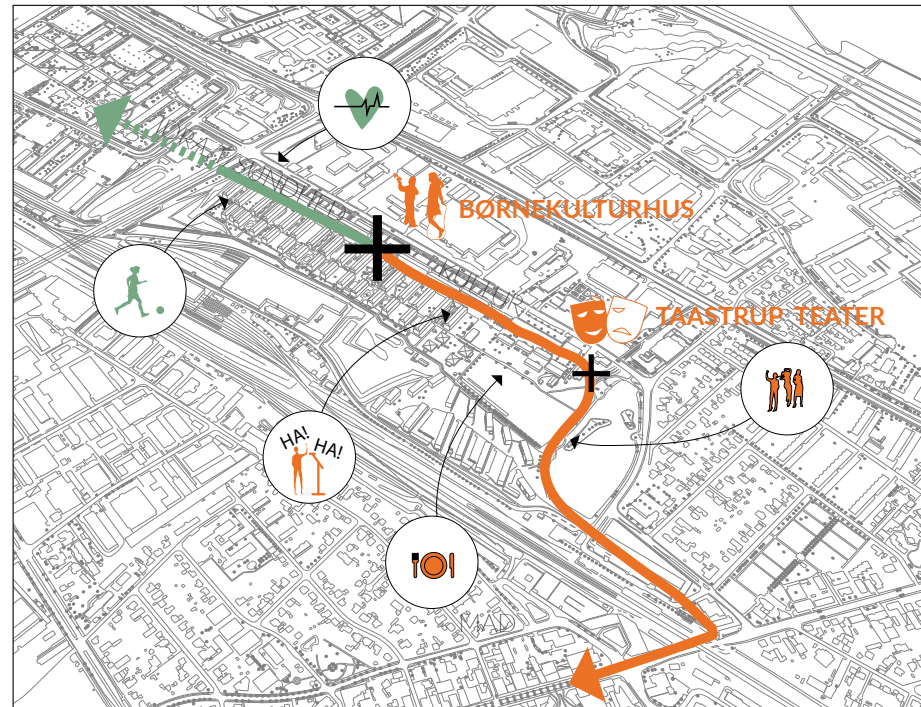
Strategiens fysiske manifestation er et bylivsstrøg, som samler alle udadvendte aktiviteter på et oplevelsesrigt hovedstrøg. Funktionerne koncentrereres i punkter, som giver energi og oplevelse til hele strøget. Bylivsstrøget forlænger Taastrup Hovedgade forbi Taastrup Station, Selsmosen, Taastrup Teater & Musikhus og Børnekulturhuset. Med en tryk overgang i niveau kan strøget fortsætte over Hveen Boulevard til Gadehavegaard. Forbindelsen bør understøttes af en bymæssig fortætning og indsnævring af Hveen Boulevard.

Kulturhuse og spisesteder

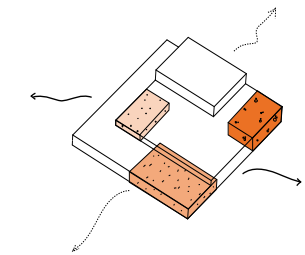
Hvor Taastrup Hovedgade er en butiksgade, har bylivsstrøget nord for stationen karakter af et forløb med spisesteder og kulturhuse. Fx kan Danmarks første stand up-uddannelse etableres her i samarbejde med erhvervsskolen og Børnekulturhuset. Mange af initiativerne kan igangsættes af lokale iværksættere.

Ildræts- og sundhedsstrøg

Vest for Børnekulturhuset skifter strøget program fra kultur og mad til sundhed og bevægelse. Vi foreslår at



Et centralt strøg samler menneskene, der færdes i kvarteret, så der bliver aktivitet og nye mødesteder.



Børnekulturhuset bliver et centralt samlingspunkt i kvarteret. Ved at vende en række funktioner udad inviterer det både lokale og besøgende ind - og skaber liv på det nye bylivsstrøg.

samle en række sundhedsfunktioner, som i dag ligger gemt væk i centret ved Taastrup Station, til en større synlighed på bylivsstrøget. Uderummet udformes som et bevægelsesforløb i samarbejde med skolen.

Invitation til partnerskaber

Bylivsstrategien er et redskab til at invitere eksterne samarbejdspartnere ind i partnerskaber. Det kan være Spangsborg og Kohberg ved Taastrupgaardensvej, der involveres i at udvikle spisesteder, tilbyde mentorforløb

for iværksættere og andet. Og det gælder virksomheder, der producerer specialvarer til nichemarkeder, som det fx sker med produktionen af sort honning i dag.

En første fase med midlertidighed

For at kickstarte bylivet kan der i første fase arbejdes med midlertidighed, hvor fx food trucks på strækningen fra stationen til teatret kan give lokale spisesteder mulighed for at afprøve koncepter og forretningsmodeller.



Bylivsstrategien kan udvikles med inspiration fra Giv-RumNu, der er lykkedes med økonomiske og juridiske modeller til at skaffe billige m² til kulturelle iværksættere. Med inspiration fra By og Havns bylivsafdeling, som har arbejdet med at udvikle bylivsaktiviteter i By og Havns byudviklingsområder. Og fra Københavns Kommune, som har gjort det enkelt at få tilladelse til arrangementer, licens til at sælge mad fra boder osv.

Fysiske indsatser

- Afgørende for bylivsstrategiens succes er anlægget af bylivsstrøget, som forlænger Taastrup Hovedgade forbi Taastrup Station, følger Selsmosen til Taastrup Teater, fortsætter til Børnekulturhuset og videre til Hveen Boulevard. Bylivsstrøgets belægninger og forløb gør det til et oplevelsesrigt strøg på de bløde trafikanters betingelser.
- Etablér et nyt kryds over Hveen Boulevard, syd for Taastrupgaardvej. Den nye vej er bylivsstrøget som fortsætter vespå til Gadehavegård. Mellem det nye kryds og krydset ved Taastrupgaardsvej indsnævres boulevarden og fortættes med funktioner, der understøtter bylivsprofilen.

- Placér spisesteder langs bylivsstrøget, først i en midlertidig fase i form af food trucks, senere i stueetagerne på nyt byggeri.
- Når Stand Up-Akademiet er en realitet, kan der søges fondsmidler til en uddannelsesbygning.
- På den nordlige side af bylivsstrøget gennem Taastrupgaard etableres pavilloner i skrænten, som kan rumme bylivsfunktioner.

Sociale indsatser

- Borger- og Arbejdsmarkedscenter: Undersøg social-økonomiske forretningsmodeller gennem boligso- ciale indsatser med henblik på at skabe beskæf- tigelse. Kan Kohbergs kantineordning fx leveres af lokal virksomhed, som også har caféudsalg? En fremskudt indsats kan fx hjælpe med mentorstøtte.
- Byrådscenter: Lav inkubatorfunktion for nye virksomheder. Med en fremskudt erhvervsindsats kan I understøtte nem adgang til billige lokaler, afsætningsaftaler med lokale virksomheder, bran- cherelevant rådgivning og støtte til organisering, markedsføring mm.
- Benyt det boligsociale sekretariat som platform for

udvikling af nye bylivstilbud: inddragende proces- ser, netværksdannelse, inspirationsoplæg, kontor- pladser mm. bidrager til et naturligt voksende miljø for bylivsoplevelser i området.

- Giv beboerne adgang til kreative værksteder hvor de kan producere forskellige former for kunst og kunsthåndværk, som kan sælges i et fælles galleri på bylivsstrøget.

Organisatoriske indsatser

- Etablér Stand Up-Akademiet i samarbejde med Ungdomsskolen, Produktionsskolen og STX som et uddannelsesforberedende tiltag for unge.
- Invitér lokale virksomheder og institutioner til et partnerskabsseminar om fælles oplevelsesøkonomi- ske initiativer.
- Etablér et samarbejde med Statens Kunstfond om kunst til bylivsstrøget, fx strækningen mellem stati- onen og teatret, der kan blive en attraktion som et skulpturstrøg.
- Invitér succesfulde iværksættere med rødder i Taastrupgaard ind som inspiratorer, mentorer og rollemodeller for unge, eksempelvis Moonis Kamil.

Hvad bør I gøre først?

- Udarbejd en bylivsstrategi i et samarbejde mellem kommune og boligorganisation, eventuelt med andre aktører også.
- Invitér aktører til partnerskab om udvikling af Stand Up-Akademi (erhvervsskolen, forfatterskolen, Taastrup Teater og Musikhus med flere).
- Undersøg, om der findes lokale iværksættere, som er interesseret i at etablere spisesteder (midlertidigt eller permanent). Hjælp dem med at lægge forretningsplan og udstyr dem med businessmentor.

Åbningstræk

- Børnekulturhuset er kvarterets åbningstræk. For at give Børnekulturhuset mest mulig kraft, bør I sørge for at time det med anlægget af bylivsstrøget.

HVIS FORUDSÆTNINGERNE ÆNDRER SIG

Hvis tendensen med at gå ud og spise daler, kan bylivsstrøgets sundheds- og idrætsprofil opgraderes.

Hvis iværksætteri falder, kan bylivsaktiviteterne i højere grad baseres på veletablerede virksomheders aktiviteter.

EKSEMPEL

Bylivsstrøg langs Aarhus Å

I 1980'erne var Åboulevarden i Aarhus en larmende, snævret trafikgade. Efter en politisk proces, blev det besluttet at åbne Aarhus Å og lade den tilbageværende trafik foregå på de bløde trafikanters betingelser. Bylivet er piblet frem med små caféer, isbarer og spisesteder langs Åboulevarden, og forløbet udgør et oplevelsesrigt forløb, som mange vælger som en hyggelig spadseretur.

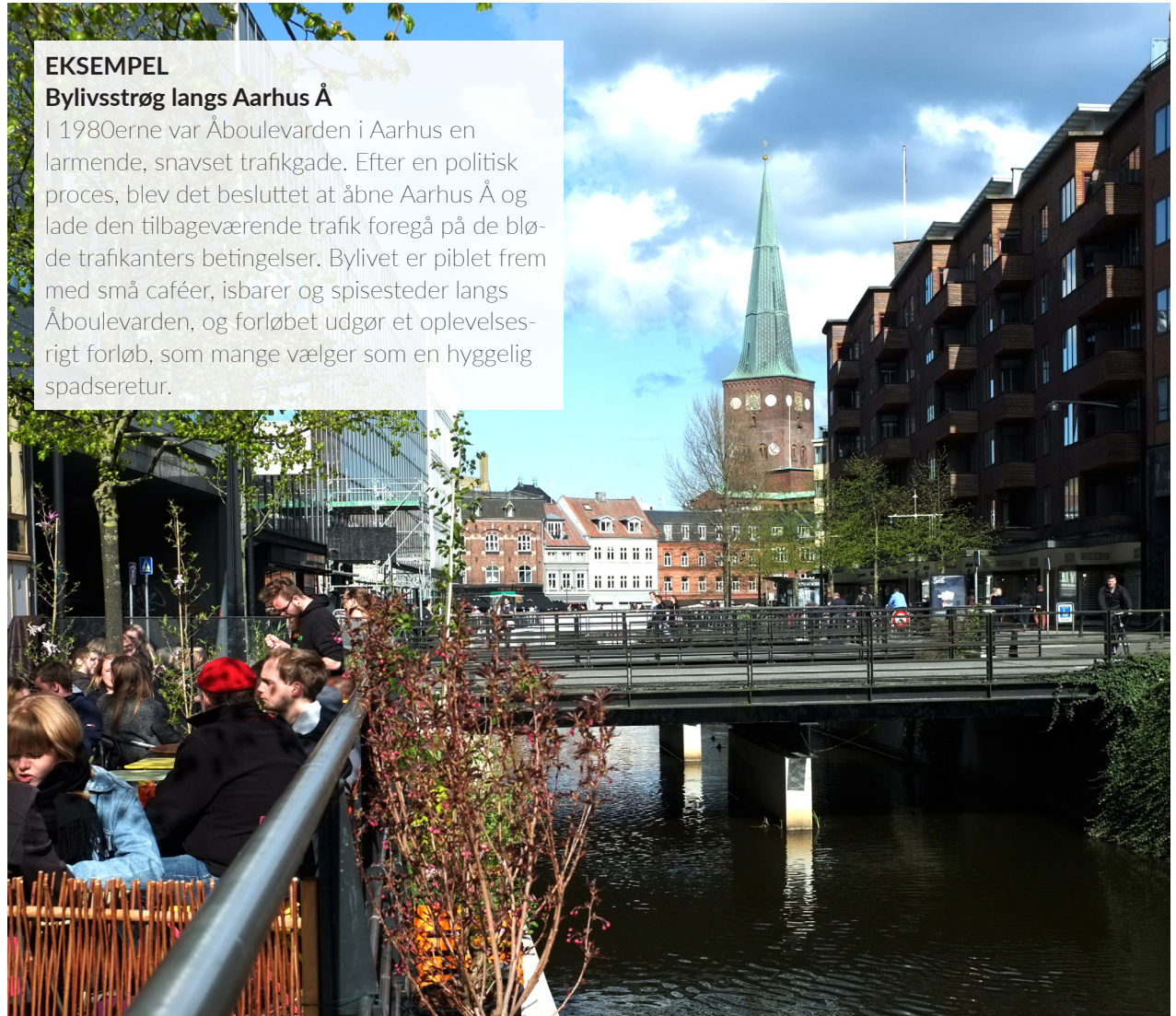


FOTO: CHRISTOFFER BUCH

Skab en velfungerende bystruktur

Princip 3: Realiser en ambitiøs om-dannelse af Taastrupgaard, så bomiljøet opfylder nutidige behov, krav og præferencer.

Hvad består princippet i?

Princippet handler grundlæggende om at transformere Taastrupgaard fysisk, så bebyggelsen fremstår som et attraktivt boligtilbud for flere end i dag. Det sker gennem en fysisk helhedsplan og en infrastrukturan-søgning til Landsbyggefonden.

Hvad er formålet med princippet?

Det handler om at sørge for, at det fysiske miljø ikke alene opfylder basale bo-behov hos de beboere, vi ønsker at fastholde og tiltrække, men også krav og præferencer hos bestemte målgrupper. Med kvartets kulturprofil skal bomiljøerne matche kulturinteressererede målgruppers bo-præferencer. Se uddybning om målgrupper i kapitel 4.

Hvilke dynamikker og ressourcer udnyttes?

Vi udnytter, at Taastrup siden den finansielle krise er blevet mere eftertragtet at investere i for developere. Priserne på Københavns boligmarked er så høje, at flere søger til omegnskommunerne. Analyser fra COWI viser, at Høje-Taastrup har et ringe ry som bosted, til dels på grund af Taastrupgaards dårlige image. Derfor er det afgørende at transformere Taastrupgaard, så det bliver et attraktivt sted, hvor flere vælger at bo.

PROBLEM

I dag oplever Taastrupgaard især tilflytning fra grupper, som ikke fundamentalt forbedrer de sociale statistikker. Hvis Taastrupgaard skal permanent af ghettolisten, er det derfor afgørende med en fysisk omdannelse, som højner områdets attraktivitet for nogle målgrupper med bedre socio-økonomiske forhold.

POTENTIALE

En fysisk helhedsplan og en infrastrukturan-søgning er under forberedelse. Begge er vigtige redskaber til at gennemføre den nødvendige omdannelse. Det politiske forlig om max. 40 % almene familieboliger kalder på mere nedrivning, hvilket kan bane vej for nye boliger i typologier, som matcher nutidige bodrømme. Desuden kan det tilflytningspres, der aktuelt er på hovedstadsområdet udnyttes ved at tilføre attraktive boliger, der kan tiltrække beboere, som højner det socioøkonomiske gennemsnit.



ILLUSTRATION: HØJE-TAASTRUP KOMMUNE, AKB TAASTRUPRUM ARKITEKTER

AKB forbereder en fysisk renovering, som skal opgradere facader og skabe en forskellighed i udtrykket. Samtidig finansieres nedrivning af otte blokke, hvilket skaber mulighed for kommunens køb af grund til at opføre Børnekulturhuset.

Sammenhængende vejnet

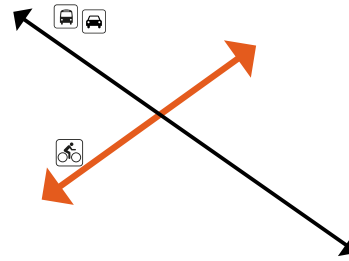
I dag opleves Taastrupgaard frakoblet byens normale hverdagsflow. Det skyldes, at ingen veje løber gennem Taastrupgaard. Stier løber igennem, men biltrafikken ledes udenom. Bystudier har vist, at når et område som Taastrupgaard består af blinde veje og møder byen med store parkeringspladser, så opstår der en død zone. Sådant en død zone forstærker isolationen af socialt udsatte borgere og oplevelsen af ikke at være en del af samfundet.

Et sammenhængende vejnet hæfter både Taastrupgaard op på den omgivende bys flow, og styrker oplevelsen af tryghed, samtidig med at det virker kriminalpræventivt. Der foregår flest indbrud i biler på store p-pladser. Hvis der kan parkeres i gader, så bilen kan ses fra boligen, er det langt sikrere. Samtidig er det mere trygt at færdes i livlige gader med trafik. Trafikken reguleres, så knallerter og biler kun kan køre langsomt igennem.

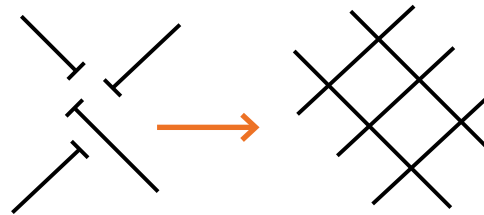
En sidste fordel er, at et sammenhængende vejnet gør det lettere at finde rundt og finde frem til sin destination. De blinde veje gør området vanskeligt at forstå og svært at orientere sig i.

En ny cykelbro forbinder tværs over banen

Alle forbindelseslinier i Taastrupgaard går øst-vest. Skal man fra nord til syd, er det vanskeligt. Med det kommende Børnekulturhus som en vigtig attraktor for kvarteret, vil en ny cykelbro over banen kunne



Taastrupgaard's forbindelser til den omgivende by styrkes med bylicvsstrøget og en cykelforbindelse fra nord til syd.

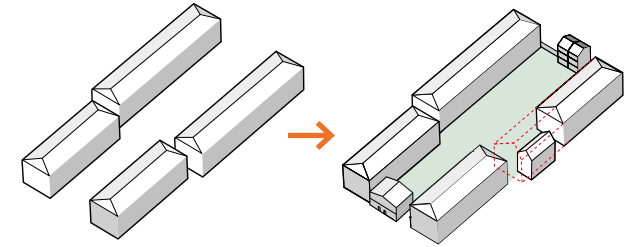


Ved at omdanne de blinde veje til et sammenhængende vejgrid skabes bedre adgang til Taastrupgaard

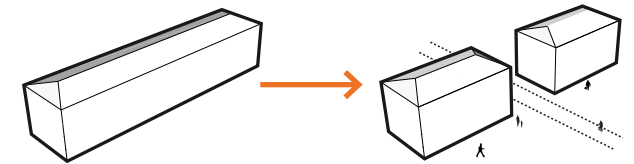
give en attraktiv nord-sydgående forbindelse, der gør det let og sikkert for beboere syd for banen at komme til Børnekulturhuset og videre til erhvervsområdet nord for Taastrupgaardsvej. Cykelforbindelsen åbner en vigtig ny transportåre i Taastrup.

Nedrivning giver mulighed for øget attraktivitet

Otte blokke nedrives for at give plads til Børnekulturhuset. Men det resterende Taastrupgaard er stadig en meget tæt, ensartet og dominerende bebyggelse. Med mere nedrivning kan der gives plads til tidssvarende og forskelligartet kvalitetsbyggeri, som kan fastholde



Fortætninger og strategiske, delvise nedrivninger kan skabe mere beskyttede gårdmiljøer og mere hensigtsmæssige bystrukturer.



Fortætninger skaber mere beskyttede gårdmiljøer og gennembrydning af blokke nedbryder skalaen og forbedrer forbindelserne.

og tiltrække mere ressourcestærke beboere. Det er vigtigt at indarbejde forskellighed i arkitektur og bygningsformer, hvis attraktiviteten skal øges.

Bystrukturen kan styrkes gennem fortætning

De fritliggende blokke i Taastrupgaard har den svaghed, at udearealerne er svære for beboerne at opnå ejerskab til. Kun der, hvor der er private haver, er ejerskabet højt. Ved at tilføre nye bygninger kan bebyggelsesstrukturer afsluttes, så der fx opstår fælles gårdrum, der er trygge og rare for naboer at mødes i, fordi det er tydeligt, at arealet er deres fælles have eller gård og ikke hele kvarterets.



Den fysiske omdannelse af selve Taastrupgaard må ske gennem fysisk helhedsplan, infrastrukturansøgning og eventuelt frasalg af blokke eller grundstykker til private developere.

Fysiske indsatser

De fysiske principper, som skal følges, hvis det skal gøre en forskel for Taastrupgaard, er:

- Etablér sammenhængende vejgrid med parkering langs vejene i stedet for i store parkeringsanlæg
- Sørg for at byggeriet indgangspartier vender mod vejene.
- Nedriv blokke for at give plads til nyt byggeri i forskelligartet og attraktiv arkitektur og forskellige ejerformer.
- Anlæg nyt byggeri på måder, der afslutter bebyggelsesstruktur, sådan at der kommer entydig klarhed over offentlige, halvoffentlige, halvprivate og private udearealer.
- Følg desuden de fysiske principper formuleret på side 20.



Sociale indsatser

Undersøg potentiale for aktiviteter og anvendelse af byrum gennem midlertidige nedslag rettet mod tryghed og trivsel i lokalområdet:

- Samarbejd med lokale foreninger om udnyttelse af bevægelsesrum, opstart og udvikling af stedspecifikke traditioner (alt fra julefest, fastelavn og skt. hans aften til teaterfestival, stand-up festival mm.).
- Udarbejd en tryghedsstrategi baseret på antropologiske undersøgelser af faktisk adfærd og viden om ønskelig adfærd.



Organisatoriske indsatser

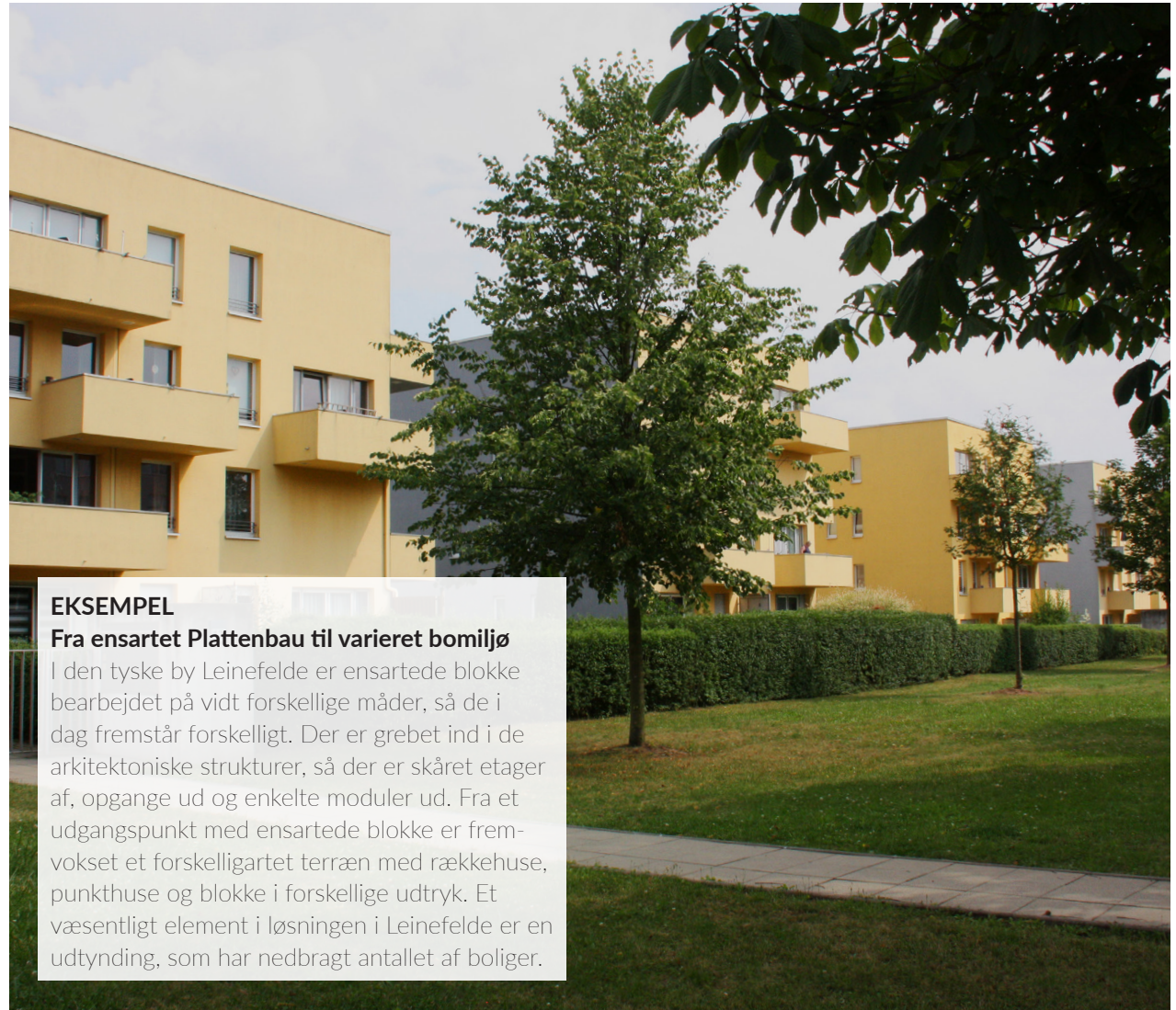
- Med det nye politiske forlig i hånden kan boligorganisationen gå til Landsbyggefonden og aftale en plan for eventuel yderligere nedrivning eller frasalg.

Hvad bør I gøre først?

- Indled dialog med Landsbyggefonden om nye muligheder og forventninger på baggrund af det nye politiske forlig. Skal der mere nedrivning til? Eller frasalg?
- Udarbejd en ambitiøs infrastrukturansøgning, som har så mange miljøarbejder med som muligt af de, der kan øge områdets attraktionsværdi
- Gennemfør en fysisk helhedsplan, der transformerer de eksisterende blokke og øger deres attraktivitet.

HVIS FORUDSÆTNINGERNE ÆNDRER SIG

Hvis urbaniseringen og presset på hovedstadens boliger aftager, skal omdannelsen af Taastrupgaard ske ved udtynding til en rar, forstadslignende tæthed og skala (eventuelt med inspiration fra Leinefelde – se eksemplet til højre), i stedet for at fortætte.

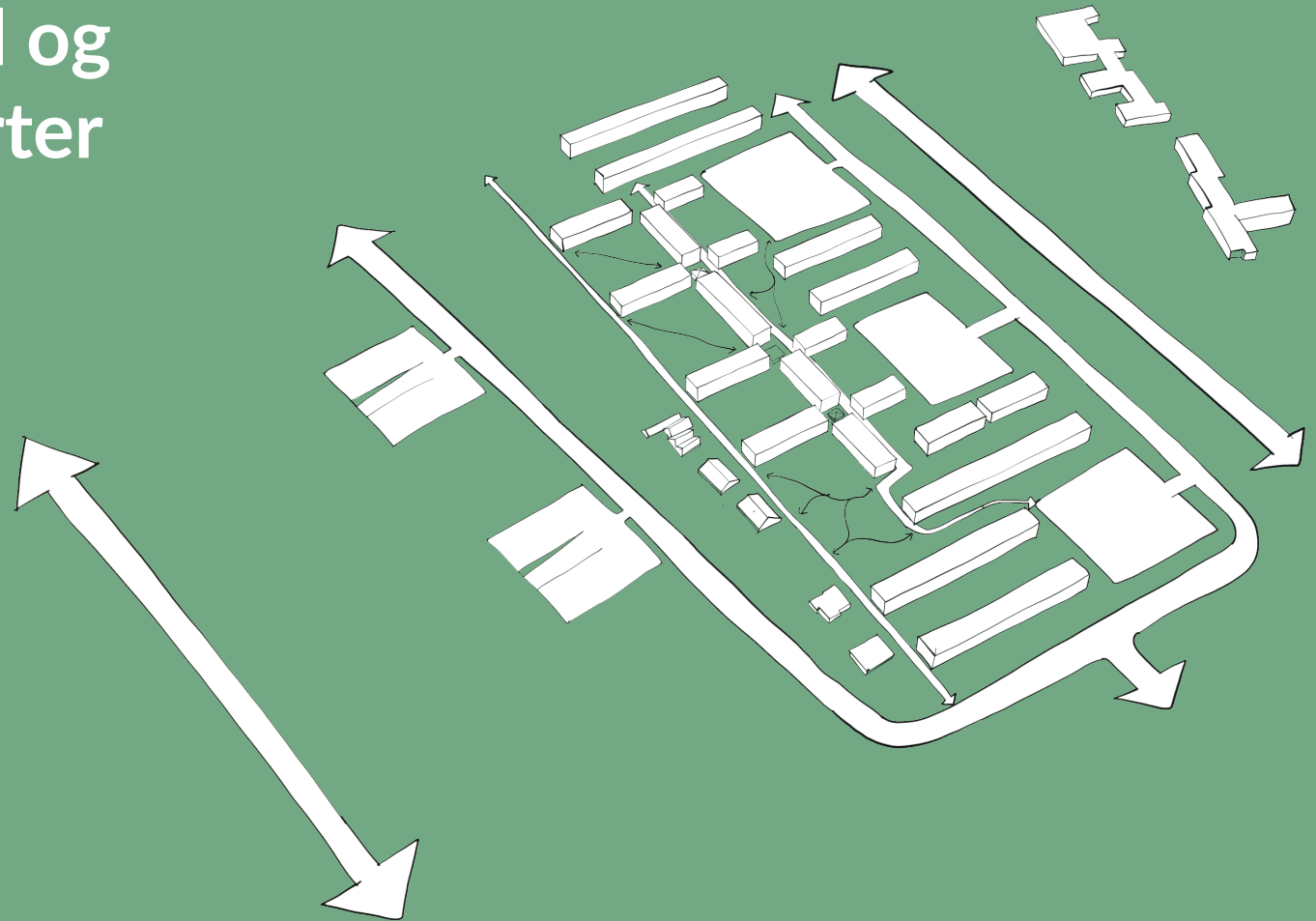


EKSEMPEL

Fra ensartet Plattenbau til varieret bomiljø

I den tyske by Leinefelde er ensartede blokke bearbejdet på vidt forskellige måder, så de i dag fremstår forskelligt. Der er grebet ind i de arkitektoniske strukturer, så der er skåret etager af, opgange ud og enkelte moduler ud. Fra et udgangspunkt med ensartede blokke er fremvokset et forskelligartet terræn med rækkehuse, punkthuse og blokke i forskellige udtryk. Et væsentligt element i løsningen i Leinefelde er en udtynding, som har nedbragt antallet af boliger.

2 Gadehavegård og Gregersens kvarter



INDHOLD

Gadehavegård og Gregersens kvarter	31
Problem, løsning og styringsredskaber	32
Vision for Gregersens Kvarter	33
Stedspotentialer og samfundstendenser	34
Princip 1	38
Princip 2	42
Princip 3	46

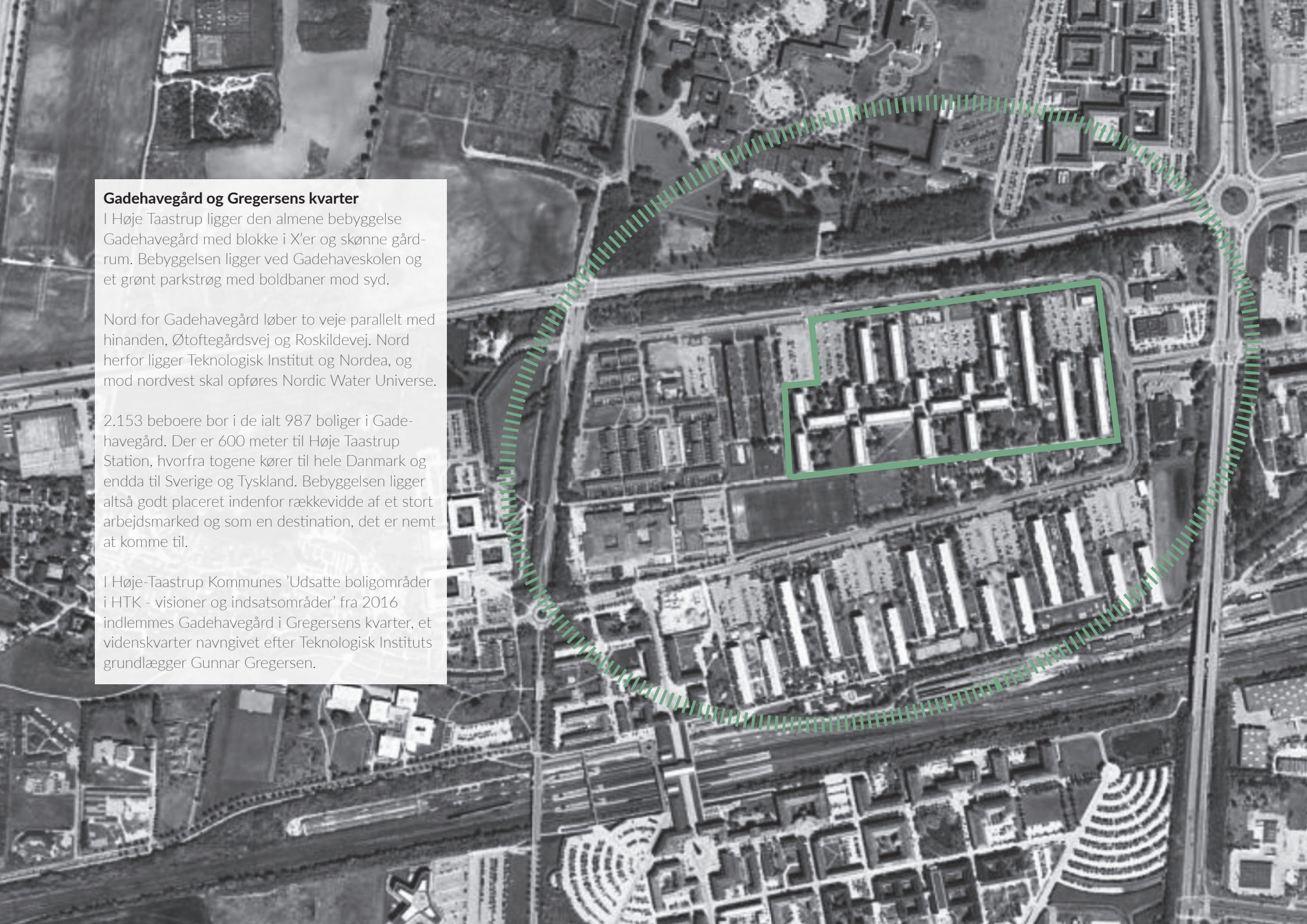
Gadehavegård og Gregersens kvarter

I Høje Taastrup ligger den almene bebyggelse Gadehavegård med blokke i X'er og skønne gård-rum. Bebyggelsen ligger ved Gadehaveskolen og et grønt parkstrøg med boldbaner mod syd.

Nord for Gadehavegård løber to veje parallelt med hinanden, Øtoftøgårdsvej og Roskildevej. Nord herfor ligger Teknologisk Institut og Nordea, og mod nordvest skal opføres Nordic Water Universe.

2.153 beboere bor i de ialt 987 boliger i Gadehavegård. Der er 600 meter til Høje Taastrup Station, hvorfra togene kører til hele Danmark og endda til Sverige og Tyskland. Bebyggelsen ligger altså godt placeret indenfor rækkevidde af et stort arbejdsmarked og som en destination, det er nemt at komme til.

I Høje-Taastrup Kommunes 'Udsatte boligområder i HTK - visioner og indsatsområder' fra 2016 indlemmes Gadehavegård i Gregersens kvarter, et videnskvarter navngivet efter Teknologisk Instituts grundlægger Gunnar Gregersen.



Problem, løsning og styringsredskaber

PROBLEMET

Gadehavegårds problem er, at der er mange beboere udenfor arbejdsmarkedet, uden eller med kort uddannelse, og mange med lav indtægt. Selv om beboerformænd har været dygtige til at fortælle deres historie om, at de er glade for at bo i kvarteret, er de socio-økonomiske forhold udefra set en udfordring, som fastholder boligområdet på regeringens berygtede ghettoliste.

Ud fra en bystrategisk betragtning er det uheldigt for Gadehavegård, at der ikke er noget 'normalby' i nærområderne, som bebyggelsen kan koble sig på og sammen med. Dermed kan løsningen ikke være den samme som i Taastrupgaard og Charlottetkvarteret, hvor løsningen er at få bebyggelsen til at ligne den omkringliggende by.

LØSNINGEN

Løsningen ligger i at forstå, hvordan Gadehavegård kan blive et aktiv og en motor for udvikling af hele kvarteret til et videnskvarter indenfor byggeri og dermed realisere den fortælling om videnskvarteret, som blev påbegyndt i Nyt fokus på udsatte byområder.

Gadehavegårds renovering af en boligblok til 0-energihus er begyndelsen af fortællingen, som skal bredes ud. Med en levende boligudstilling som trækplaster, opbygges attraktivitet for virksomheder, besøgende og beboere. Det sker ved at udvikle området til både videnscenter for innovation indenfor byggeriet og til et boligeksperimentarium, der udnytter Gadehavegårds unikke historie og ressourcer.

STYRINGSREDSKABERNE

Forandringen af Gadehavegård kan lykkes ved at gennemføre en række indsatser, som følger tre principper:

1. Gør kvartershuset til identitetsskabende kraftcenter, der kobler vidensinstitutioner indenfor byggeriet til kvarterets udvikling og beboernes aktiviteter.
2. Etablér hub for eksperimenterende nye boligformer og innovative vidensvirksomheder indenfor byggebranchen og sørg for, at alt nyt byggeri bidrager arkitektonisk til at styrke profilen som boligeksperimentarium.
3. Gennemfør renoverings- og byudviklingsplaner af Gadehavegård, der fører til en mangfoldighed af nye og afprøvende boligformer.

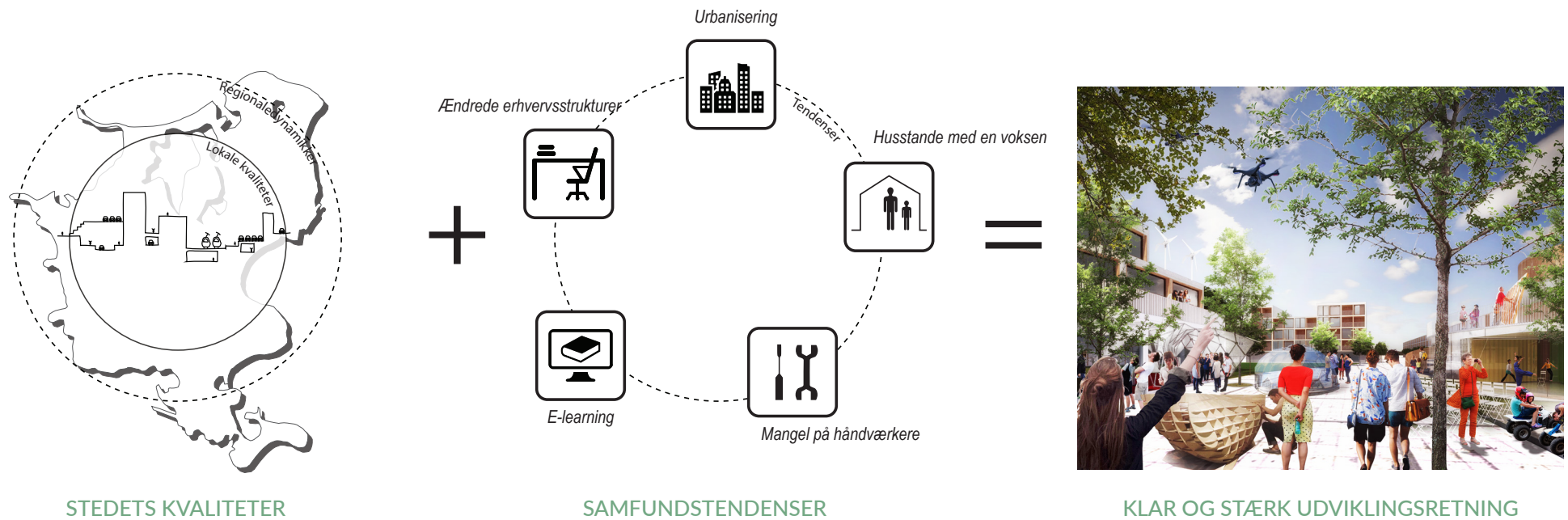
Vision for Gregersens kvarter

I 2040 ligger Gadehavegård i et levende og attraktivt byområde af stor strategisk betydning for vidensbaserede virksomheder og uddannelsesinstitutioner, som især arbejder med innovation indenfor byggeri og beboelse. Kvarteret rummer en mangfoldighed af nyskabende boliger og bygningstyper i forskellige ejerformer og til mange forskellige beboertyper, og den regionale opkobling skaber udveksling med besøgende fra nær og fjern.



Stedspotentialer og samfundstendenser giver udviklingsretningen

Den kraft, der skal udvikle Gadehavegård, kommer både indefra og udefra. Indefra har vi identificeret en række stedbundne kvaliteter og regionale dynamikker, som udgør et potentiale til en unik udviklingsretning. Udefra peger vi på en række samfundstendenser, der passer godt til Gadehavegårds unikke placering og potentialer. Sammen giver det opskriften på en klar og stærk udviklingsretning for Gadehavegård og Gregersens kvarter.



De lokale ressourcer er afsættet

Gadehavegårds renovering af en hel blok til 0-energi- hus er en kickstarter, som rummer kimen til en ny og positiv fortælling for kvarteret. Nemlig en fortælling om innovativt, bæredygtigt boligbyggeri og boligrenovering. Den fortælling passer fint med lokale virksomheder som Teknologisk Institut og IKEA, og med uddannelsesinstitutionen NEXT.

Tilsammen udgør de gode byggesten, som kan samles til en ny identitet for kvarteret, en fortælling der kan bygge bro mellem eksisterende beboere og nye beboer- og erhvervssegmenter, der er optaget af nye løsninger til bæredygtige boliger og bomiljøer.

Gadehavegårds modernistiske bebyggelsesstruktur passer ind i Høje Taastrup, som er modernistisk i sin bystruktur. At strukturerne passer sammen, gør, at det ikke i så høj grad er vigtigt at få ændret bystrukturen som at få skabt nogle stærke, vigtige tyngdepunkter.

Regionale dynamikker er motorkraft

Såvel vejssystem som togtrafik forbinder Høje Taastrup nemt og direkte til store dele af Sjælland og endda videre endnu. Beliggenheden betyder, at det er let at komme til og fra, hvilket er en af årsagerne til Høje-Taastrups succes som erhvervskommune. Og netop succesen som erhvervskommune er en regional førerposition, som kan udnyttes til at gøre identiteten for kvarteret skarp og relevant.



Teknologisk Institut, NEXT og IKEA udgør på forskellig vis stærke institutioner med identitetsskabende potentiale for kvarteret. Innovation indenfor byggeriet er fundamentet for en stor del af TIs kerneydelser. IKEA er kendt for at finde smarte løsninger til bolivet og har bevæget sig fra boligens indre til også at bygge huse. Og NEXT rummer uddannelser af betydning for byggeriet. Disse er derfor oplagte at tage kontakt til for at afsøge samarbejdsmuligheder.

Samfundstendenser udstikker retningen

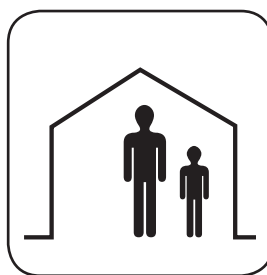
Fra tendensanalysen, som vi udarbejdede i efteråret 2017 og findes som bilag, har vi udvalgt de tendenser, som er relevante for Gadehavegård og Greger-sens Kvarter ud fra en betragtning om stedets unikke kvaliteter og regionale placering.



Tendens 1: Urbanisering

Boligens pris og adgang til kollektiv transport er de to vigtigste faktorer, når boligkøbere vælger bolig i Region Hovedstaden. Presset på Københavns boligmarked har drevet priserne så højt op, at de billigere priser giver udviklingsmuligheder for omegnskommuner.

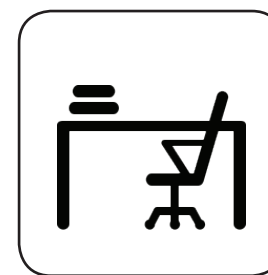
Tendensen er relevant for Gadehavegård, fordi bebyggelsen ligger tæt ved Høje Taastrup Station og motorvejen, hvorfor beliggenheden er god for bolig-søgere i hovedstadsområdet.



Tendens 2: Husstande med en voksen

Der er en stigning i antallet af enlige på landsplan. Tendensen gør, at der også i fremtiden vil være stigende efterspørgsel på mindre udlejningsboliger, da mange enlige foretrækker at bo til leje. Tendensen udmønter sig også i en efterspørgsel på nye typer af bofællesskaber.

Tendensen er relevant for Gadehavegård, fordi der med 0-energiopgraderingen allerede er påbegyndt en fortælling om at levere unikke boligløsninger, og der er en helhedsplan undervejs, som kan tage konsekvensen af særlige målgrupper.



Tendens 3: Ændrede erhvervsstrukturer

Flere danske virksomheder trækker produktionen hjem fra Asien og andre steder. Til gengæld outsources funktioner som markedsføring, økonomistyring og kundeservice. Det betyder, at der ses flere mindre forretningsenheder, og at virksomheder søger sammen i hubs, hvor de kan dele funktioner og operere i netværk. Samtidig ønsker et stigende antal virksomheder at lokalisere sig i dynamisk og spændende bymiljøer, hvor de kan udnytte byens rum og mødesteder.

Tendensen er relevant for Gadehavegård, fordi profilen som innovativt bolig- og byggekvartier kalder på

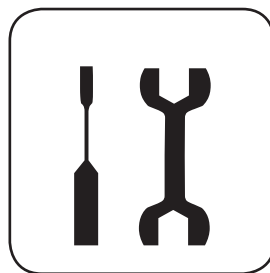


at udvikle nye måder at koble erhverv og boliger på.

Tendens 4: E-learning

Ved årsskiftet 2017 var flere end 59 mio mennesker på verdensplan i gang med en online-uddannelse. Fænomenet vokser lynhurtigt. Den typiske fjernuddannede er ikke traditionelle universitetsstuderende eller udsatte unge, som ellers ikke får en boglig uddannelse. I stedet er kursisterne typisk 25-45 år og tager en fjernuddannelse for at fremme deres karriere.

Tendensen er relevant, fordi Gadehavegård med sin nye, videns- og innovationsprofil har brug for at knytte partnerskaber med uddannelsesinstitutioner. Der er et potentiale i eksempelvis at bruge kvartershuset



som sted, der synliggør e-uddannelser.

Tendens 5: Mangel på håndværkere

Undersøgelser peger på, at vi om 15 år vil mangle 90.000 håndværkere, metalarbejdere og andre faglærte, hvis det nuværende uddannelsesmønster fortsætter.

Tendensen er relevant for Gadehavegård, fordi kvarteret med sin nye profil kan udnytte et potentiale i at uddanne håndværkere og sikre jobs til dem i området.

Kvartershuset skal styrke og synliggøre områdets identitet

Princip 1: Gør kvartershuset til identitetsskabende kraftcenter.

Hvad består princippet i?

Der er indledt drøftelser med Gadehavegårds beboere om at nedlægge det eksisterende beboerhus og i stedet opføre et kvartershus på en placering ved den grønne kile. Det er oplagt at udnytte den mulighed og gøre kvartershuset til et ikonisk hus, som formidler kvarterets identitet og hvorfra aktiviteter igangsættes, som udvikler kvartersidentiteten. Vi anbefaler at placere byudviklingsenheden her, som får til opgave at stable en ny bolig- og erhvervshub på benene (uddybes i princip 2). Her mødes virksomheder og uddannelsesinstitutioner om innovative tiltag indenfor byggeriet, som kan afprøves i kvarteret. Og her kan beboerne mødes med besøgende udefra, som er nysgerrige på, hvad der sker i kvarteret.

Hvad er formålet med princippet?

Formålet er at skabe en identitetsskabende destination i kvarteret, som samtidig bliver stedet, hvorfra kvarterets forandrende aktiviteter udklækkes. Dvs. ikke alene et kvartershus men et besøgs- og udviklingscenter for partnerskaber, små opstartsvirksomheder og parter indenfor byggeriet.

Hvilke ressourcer og dynamikker udnyttes?

Princippet udnytter, at der allerede er indledt drøftelser med beboerne og planlægges et kvartershus.

PROBLEM

Gadehavegård er i dag en boligbebyggelse, som ingen har anledning til at komme gennem, med mindre man skal besøge beboere. Bebyggelsen mangler attraktionsværdi og berøringspunkter, hvor der sker en udveksling og et møde med omverdenen. Selv beboerhuset forekommer indadvendt og 'selvtilstrækkeligt'.

POTENTIALE

Beslutningen om at erstatte beboerhuset med et centralt placeret kvartershus åbner for, at der kan tilbydes m² og funktioner til andre aktører, der kan inviteres med i udviklingen af huset og kvarteret. Det er et stærkt potentiale at bruge huset til at vise arkitektonisk nytænkning og til at øge områdets æstetiske kvalitet. Og samtidig gøre det til et åbningstræk for kvarterets udvikling. Ændrede erhvervsstrukturer, e-learning og efterspørgsel på håndværkere er tendenser, der understøtter dette potentiale.



COBEs Illustration af kvartershuset fra visionsplanen for kvarteret.

ILLUSTRATION: COBE/HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

Det nye samlingspunkt i kvarteret

Det kommende kvartershus bliver ikke blot et samlingspunkt for kvarterets beboere, men også et hus, hvor kvarterets nye fortælling og identitet formidles, og et sted hvor partnerskaber dannes og ny viden om boformer og boligformer udvikles, afprøves og gives form. Det anbefales at gøre huset til et sted, hvor fremtidens beboere kommer såvel som studerende, forskere og virksomheder, som ønsker at få del i viden om og opleve nye boligformer. Man skal blive inspireret og overrasket.

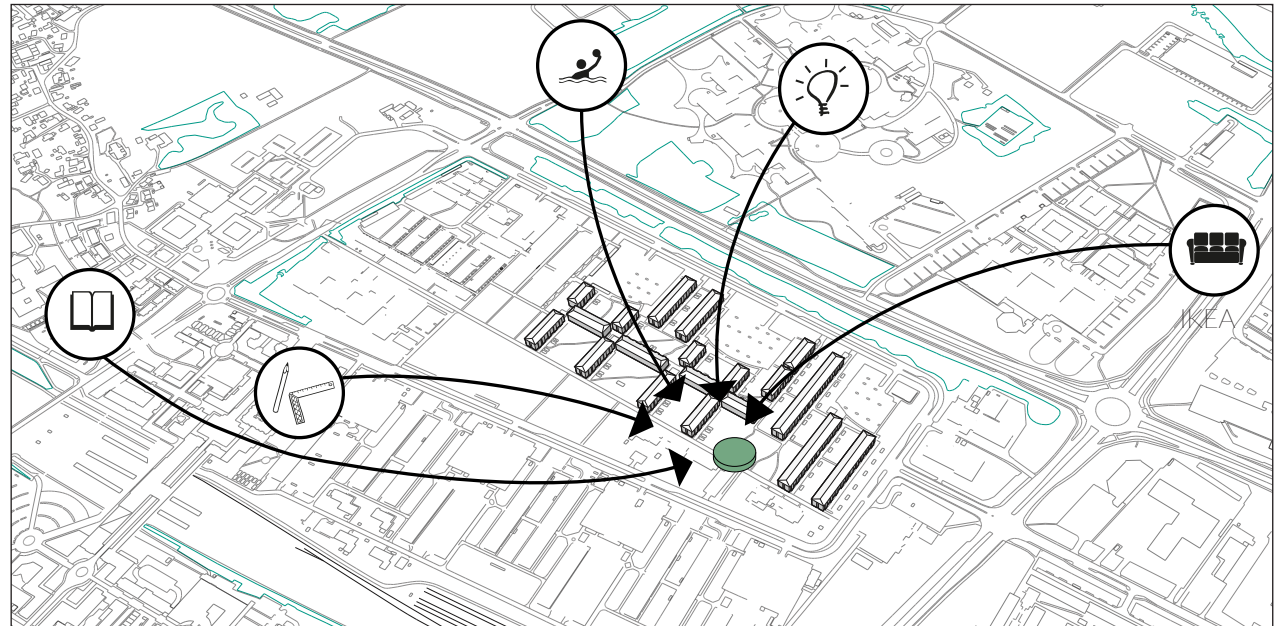
Forum for samarbejder og videndeling

I sin bedste form kan kvartershuset blive centrum for viden om hele kvarterets udvikling. Eksempelvis er det oplagt her, man møder en beboer, som tager en med på tur rundt i området og ind i flere boliger. Og det er her, at opstartsvirksomheder holder udviklingsmøder og afprøver ideer. I kvartershuset har den projektleder og det projektsekretariat til huse, hvis opgave det er at få boligudstillingen realiseret.

En del af huset er permanent – her ligger beboernes og eventuelt kommunens rum og aktiviteter. Andre dele er midlertidige eller fleksible strukturer, som kan ændres efter behov over tid.

Et vartegn for kvarteret

Huset skal fungere som et ikon, der markerer stedet og fortællingen om stedet, og er med til at formidle kvarterets nye positive identitet som videnskvarter



Det anbefales at udvikle Kvarterhuset til både at blive et samlingspunkt for kvarterets beboere og et hus, hvor ny viden om boformer og boligformer udvikles, afprøves og gives form – og videreformidles til beboere og besøgende i boligudstillingen.

indenfor innovativt boligbyggeri. Kvarterhuset kan også oplagt være stedet, hvor Høje-Taastrup Kommune udvikler og placerer en progressiv indsats overfor byggegrupper og selvbyggere, som her i kommunen får særligt gunstig rådgivning og hjælp til at finde egnede byggegrunde. Det er desuden oplagt, at EU-projektet Healthy Corridor får til huse i Kvarterhuset.

Placering og program afprøves med midlertidighed

Det midlertidige kvartershus bør ligesom det permanente kvartershus udformes så det understøtter ønsket om kvarterets udvikling til et bolig- og arkitektur-eksperimentarium og tænkes aktivt ind i strategien om en vidensby. Og da Høje-Taastrup Kommunes anlægsmidler er bundet en årrække frem, kunne den midlertidige struktur være en løsning, som muliggør kommunens deltagelse.



Fysiske indsatser

- Opfør en midlertidig pavillon-udgave af kvarterhuset og brug den til at invitere potentielle partnere ind i og til at afklare, hvor mange m², der kan afsættes til eksterne huslejer – og hvilke funktioner, der kan opstå positive synergier mellem.
- Brug den midlertidige pavillon-udgave af kvarterhuset til at understøtte ønsket om kvarterets udvikling til et bolig- og arkitektur-eksperimentarium, som tænkes aktivt ind i strategien om et videnskvarter for innovation indenfor byggeriet.
- Udvid vejnettet til at forbinde kvarterhuset, så det er nemt at finde og nemt at komme til og fra.

Sociale indsatser

- Fritids- og kulturcenter: Invitér og facilitér lokale netværk af beboere og især eksterne interessenter, som på sigt kan blive til varige aktivitetsplatforme i kvarterhuset.
- Etablér en særlig platform for foreningsaktiviteter, som kan tiltrække både lokale og bydækkende foreninger. Det gøres bedst i en demokratisk styregruppestruktur, som involverer alle relevante parter. (inklusive foreninger), så de 'får hånden på kogepladen'. Lyt til dem og brug dem aktivt.
- Hold fokus på fællesskabende aktiviteter og invitér eksempelvis beboere og andre til arrangementer vedrørende den levende boligudstilling. Løbende events gør det kommende hus åbent og interessant at være i.
- Borger- og arbejdsmarkedscenter: Etablér partnerskaber med mindre iværksættere i samarbejde med uddannelser og eksempelvis jobcenter.

Organisatoriske indsatser

- Vi anbefaler, at I nedsætter en bestyrelse for kvarterhuset, som består af parter fra boligorganisation, kommune og lokale interessenter af relevans, herunder både virksomheder og uddannelsesinstitutioner, som arbejder med innovation indenfor byggeriet.
- Vi anbefaler, at I udvikler partnerskaber med mindre iværksættere i samarbejde med uddannelser og eksempelvis jobcenter.
- Skab et hus, der har karakter af en innovativ hub; et mødested med mødefaciliteter og cafe for innovative iværksættere, etablerede virksomheder og borgere, der går sammen om sociale, kulturelle og erhvervs-mæssige aktiviteter.
- Vi foreslår at placere EU-projektet Healthy Corridor i kvarterhuset og give dem mulighed for at lade deres aktiviteter udgå herfra – og i retning af Taastrupgaard

Hvad bør I gøre først?

Afhold møder med ønskede parter som Teknologisk Institut, IKEA, NEXT, Arkitektskolen med flere, med det formål at skabe interesse for at lægge aktiviteter i kvartershuset.

Åbningstræk

Kvartershuset er åbningstrækket for forandringen af Gadehavegård; i en første udgave i form af en midlertidig pavillon, senere som permanent struktur, der rummer såvel beboernes aktiviteter som andre parter engagement i udviklingen af den erhvervs- og bolighub for eksperimenterende boligbyggeri, som udfoldes i princip 2.

HVIS FORUDSÆTNINGERNE ÆNDRER SIG

Hvis behovet for bymiljøer til erhvervsvirksomheder ændrer sig, kan kvartershuset få en større vægt af de beboerdrevne funktioner og som besøgssted for besøgende til boligudstilling.

Hvis e-learning ikke længere er en efterspurgt uddannelsesform, skal uddannelsesindsatserne i stedet udvikles som stedbundne aktiviteter, fx i samarbejde med NEXT.

Hvis der ikke længere er mangel på håndværkere, skal uddannelsesindsatsen tilpasses de nye behov.



EKSEMPEL

E&P-huset i Gellerup

Med etableringen af den midlertidige struktur E & P-huset har forandringen af Gellerup og Toveshøj trådt et vigtigt skridt fra 'hemmelige' og svært forståelige bystrategiske planer til et folkeligt mødested, der synliggør såvel livet i området som de mange omdannelsesplaner. Huset bruges som mødested for beboere, som destination for besøgende udefra, der her får formidlet planerne og kan møde Brabrand Boligforening og Aarhus Kommune, såvel som beboere. Det er et synligt hus, som rummer den positive forandringshistorie i sig.

FOTO: E&P-HUSET

Gør kvarteret til et center for viden og innovation i byggeriet

Princip 2: Etabler hub for eksperimenterende nye boligformer og innovative vidensvirksomheder indenfor byggebranchen og sørg for at, at alt nyt byggeri bidrager arkitektonisk til at styrke profilen som boligeksperimentarium.

Hvad består princippet i?

Princippet består i at etablere en hub, dvs en klynge, for innovation indenfor boligudvikling sammen med institutioner og virksomheder, der fx udvikler bæredygtige materialer, nye byggeprocesser eller viden om boligpræferencer. Samtidig skal hub'en rumme eksperimenter med nye boformer. På 'legepladser' i området kan studerende bygge modeller og prototyper.

Hvad er formålet med princippet?

Formålet er at skabe et unikt og attraktivt sted, hvor man finder den nyeste viden indenfor boligudvikling, og hvor den viden sættes konkret og aktivt i spil i form af iværksætteri, uddannelse og konkret byggeri. Hub'en skal sikre tilflytning fra nye beboertyper såvel som generere iværksætteri og uddannelse.

Hvilke dynamikker og ressourcer udnyttes?

Der er i lokalområdet en række institutioner med unikke kompetencer og interesser i byggeriets innovation, som kan inviteres til samarbejde, fx Teknologisk Institut og IKEA. Også Rockwool, der ligger i kommunen, er en oplagt regional samarbejdspartner.

PROBLEM
 Gadehavegård ligger omgivet af erhverv, park og store veje. Der er ikke noget klassisk by i nærområdet, som har en attraktiv fortælling, som Gadehavegård kan forbinde med. Der er store ubebyggede områder omkring Gadehavegård, og med den modernistiske bystruktur, lukker hver enhed sig om sig selv frem for at spille sammen, som i en mere klassisk bystruktur. Boligområde, virksomheder og institutioner ligger hver for sig, og der er ikke er noget, som skaber oplevelsen af et kvarter med en identitet.

POTENTIALE
 Gadehavegårds 0-energiblok kan udnyttes som springbræt for en større fortælling om kvarteret som hub for innovation indenfor bæredygtigt byggeri og boligudvikling. De mange ubebyggede arealer i kvarteret, som ligger trafikalt godt i en regional kontekst, kan udnyttes til at placere såvel erhverv, der arbejder med byggeri (fra teknologiske nyvindinger til håndværksfag) som eksperimenterende, nye boligformer, der formidler kvarterets identitet.



FOTO: TEKNOLOGISK INSTITUT/DRAGØR LUFTFOTO

Teknologisk Institut ligger i nærområdet og er en oplagt interessant i en hub for byggeriets innovation.



FOTO: LINE ERIKSEN

IKEA, der har en filial i Høje Taastrup, har tidligere udviklet det præfabrikerede boligkoncept BoKlok sammen med Skanska.

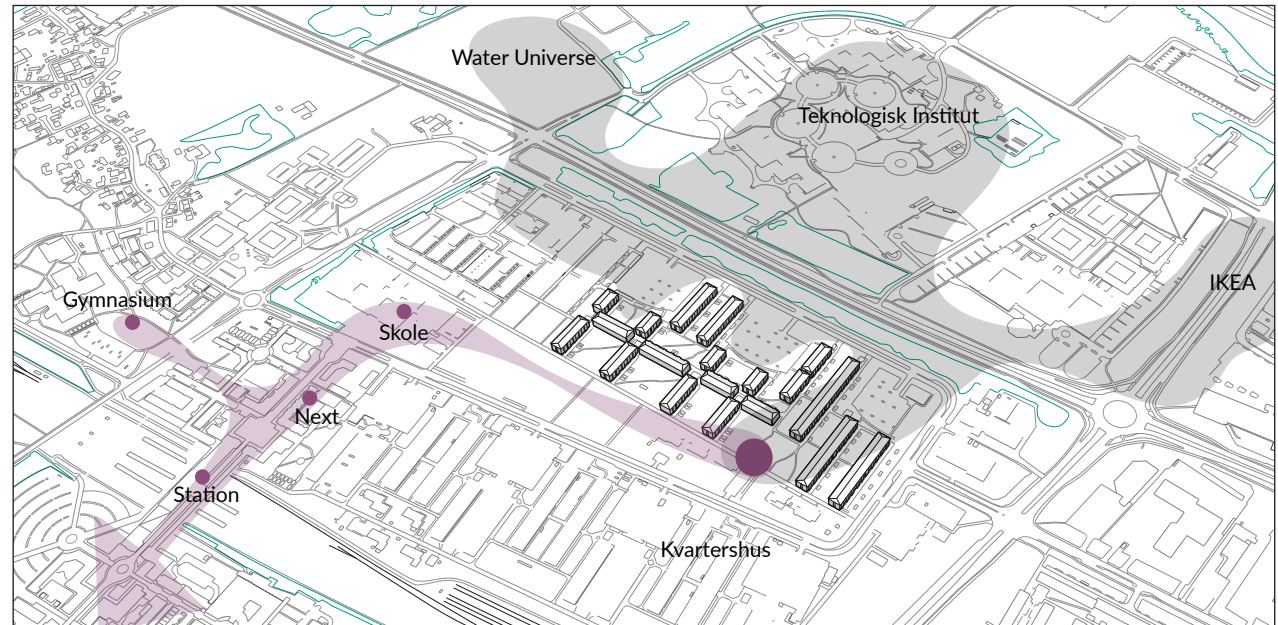
En blandet by med fokus på innovation i byggeriet

Nord og nordvest for Gadehavegård henligger i dag ganske store uudnyttede arealer, som er oplagte at byudvikle med det formål at etablere en hub for innovation indenfor boligudvikling her.

Mellem Øtoftevej og Roskildevej er et ubebygget, grønt område uden store rekreative kvaliteter, og på den anden side af Roskildevej er der også ganske store grønne arealer, som i dag ikke benyttes. Kører man ad Roskildevej i dag er der buskads på begge sider og ikke en oplevelse af bymæssighed. Ved at bebygge på begge sider af vejen med erhvervs- og boligbyggeri, der udgør en hub for innovation indenfor boligudvikling, kan arealerne hjælpe med at skabe en klar, bymæssig struktur, som kan forbinde Gadehavegård til et vigtigt sted, som giver ny, positiv identitet til kvarteret.

Plads til eksperimenter

Det anbefales at tage kontakt til institutioner som Arkitektskolen og DTU, som her kan tilbydes plads til at foretage boligudviklings-eksperimenter og prototypebyggeri i 1:1. Etablerede virksomheder kan lægge deres udviklingsafdelinger her, hvor de får synergi ud af at være placeret med andre virksomheder, der arbejder indenfor innovation i boligudvikling. Og nystartede virksomheder kan her finde m² i en meningsfuld sammenhæng.



Med kvartershuset som centrum kan den nye videnshub oplagt strække sig ud i to retninger, dels nordpå i mulige erhvervsamarbejder med virksomheder som IKEA, Teknologisk Institut og Nordic Water Universe. Og sydvestpå i mulige uddannelsessamarbejder med Gadehave-skolen, gymnasiet og NEXT.

Urbane byggegrupper finder grunde

Byggegrupper, der har lyst til at opføre boliger til særlige målgrupper i mere urbane omgivelser, end det fx tilbydes i Trekroner, kan købe grunde og indgå i en fortælling om et nybyggerkvarter med en afprøvende karakter.

Nyuddannede arkitekter, ingeniører og andre med lyst til at afprøve en forretningsidé, kan her finde bo-

ligformer, hvor de også kan have deres virksomhed, endda en virksomhed, der ind mellem kræver plads til at foretage byggeeksempler.

Nem adgang til kunder

Fordelen for virksomheder ved at ligge her er adgangen til kunder, der kan bruge deres produkter. En anden fordel er, at kvarteret over tid bliver et levende showroom for innovative ideer og byggeprojekter.



Fysiske indsatser

De fysiske indsatser afhænger af, hvad der lykkes organisatorisk, men vi fastlægger nogle principper, som skal guide de fysiske indsatser:

- Nyt byggeri skal være i en kvalitet, som højner kvarterets æstetiske værdi.
- Der skal gives mulighed for innovative eksperimenter med nye, bæredygtige byggematerialer til brug for boligudvikling.
- Der skal gives mulighed for innovative eksperimenter med processer og involvering, der kan føre til nye boligformer.
- Der skal gives mulighed for innovation indenfor byggeri, der blander boliger med erhverv.



Sociale indsatser

- Udnyt den boligsociale helhedsplan til at udvikle et regionalt videnscenter for innovation indenfor håndværksfag.
- Engager beboere som guider og værter i den levende boligudstilling.
- Udpeg en vært for udviklingen af hub'en, som både rummer uddannelse og iværksætter, boligudstilling, partnerskaber. Der skal løbende afholdes møder med forskellige interessenter for at drøfte muligheder og styre planlægningen.



Organisatoriske indsatser

De organisatoriske indsatser handler i første omgang om at pulje grunde nord og nordvest for Gadehavegård til et område, der oplagt kan huse en hub for innovation indenfor boligudvikling. Det kan være i form af et udviklingselskab eller et partnerskab, stiftet af parter som TI, IKEA, Arkitektskolen, HTK og DFB/Domea.dk, og/eller andre parter.

- Udarbejd en lokalplan med klart definerede men åbne rammer for eksperimenterende boligbyggeri. Lokalplanen skal tillade et blandet byområde med både boliger og erhverv.
- Invitér prominente danske designere og arkitekter til at understøtte udviklingen og inviterer børn og unge fra kvarteret til at være kreative medskabere.
- Udnyt at dansk arkitektur og design har en anerkendt internationale profil i markedsføringen
- Giv de besøgende en unik oplevelse i et levende kultur- og innovationssted med autenticitet og liv.

Hvad bør I gøre først?

- Afklar de lokalplanmæssige og juridiske grænser for hub'en.
- Afhold indledende møder med relevante videninstitutioner og virksomheder, hvor I fremlægger ideen om en erhvervs- og bolighub for innovation indenfor boligudvikling og inviterer til partnerskab om konkretisering af forslaget.
- På baggrund af møderne bør I udvikle et kortfattet kommunikations- og/eller grundsalgsmateriale, som på indbydende vis præsenterer retningen for hub'en.

HVIS FORUDSÆTNINGERNE ÆNDRER SIG

Hvis erhvervsstrukturer ikke ændrer sig som forudset, kan der sættes større fokus på de uddannelsesmæssige aspekter af den eksperimenterende bolig- og erhvervshub.

Hvis de uddannelsesmæssige tendenser ændrer sig i andre retninger end forudset, kan der sættes større fokus på de erhvervmæssige aspekter af den eksperimenterende bolig- og erhvervshub.



EKSEMPEL IBA Hamburg

Byudviklingsprojektet IBA i Hamburg er en innovativ og ambitiøs bystrategisk udvikling af dele af Hamburg, der kobler iværksætterier og små vidensbaserede virksomheder indenfor innovation i byggeriet med nye boligformer og udviklingen af nye boligtyper.

Projektet blev igangsat af den internationale byggeudstilling i Hamburg i perioden 2006-2013, men projektet er fortsat med at udvikle sig efter byggeudstillingens ophør, fordi det har været en succes, og der har vist sig stor interesse fra såvel beboere som virksomheder. I bygningen yderst til venstre på fotoet udnyttes alger i facaderne til at generere energi til bygningen.

Gør det almene boligmiljø nyskabende og attraktivt

Princip 3: Gennemfør renoverings- og byudviklingsplaner af Gadehavegård, der fører til en mangfoldighed af nye og afprøvende boligformer.

Hvad består princippet i?

Princippet fastlægger nogle retningslinier for den fysiske udvikling af DFB/Domea.dks arealer i Gadehavegård. Her er hovedprincippet at arbejde med en urban side mod nord og en mere grøn og fredelig side mod syd, der placerer Gadehavegård som 'lynlåsen', der får de to byidentiteter til at hænge sammen.

Hvad er formålet med princippet?

Formålet med princippet er at udstyre DFB/Domea.dk og deres rådgivere med en klar udviklingsretning og konkrete indsatser, der kan føre til, at området udnytter egne potentialer til at skabe en stærk, spændende og attraktiv ny profil, der kan ændre flyttemønstrene i en positiv retning.

Hvilke ressourcer og dynamikker udnyttes?

Princippet udnytter, at Gadehavegård har renoveret en blok til 0-energihus og dermed allerede er foregangs eksempel indenfor innovation i byggeriet. Og udnytte det, at fx Teknologisk Institut og IKEA ligger i nærområdet og er institutioner, som på forskellig vis bidrager til fremtidens byggeri og boformer og derfor er oplagte samarbejdspartnere i omdannelsen.

PROBLEM

Gadehavegård ligner mange andre boligblokområder i Danmark og har ikke en tidssvarende identitet, der opleves attraktiv for mennesker, der har flere valgmuligheder på boligmarkedet. Derfor har Gadehavegård både vanskeligt ved at fastholde og at tiltrække beboere, der øger de socio-økonomiske statistikker, hvilket er kerneårsagen til, at området er på ghettolisten.

POTENTIALE

Gadehavegård har et unikt potentiale i at forstærke og videreføre den positive fortælling om sin egen, energirenoverede boligblok. Samtidig er der stærke institutioner i nærområdet, som spiller godt ind i den fortælling, og der er i regionen yderligere institutioner, som kan styrke identiteten. Tendenserne, som især understøtter disse potentialer er urbanisering, husstande med én voksen og ændrede erhvervsstrukturer.



FOTO: BERG ARKITEKTUR

Energirenoveringen fra 2015 er den første passivhusrenovering af et etagehus i Danmark er en stærk fortælling, som kan bruges i den nye fortælling om kvarteret.

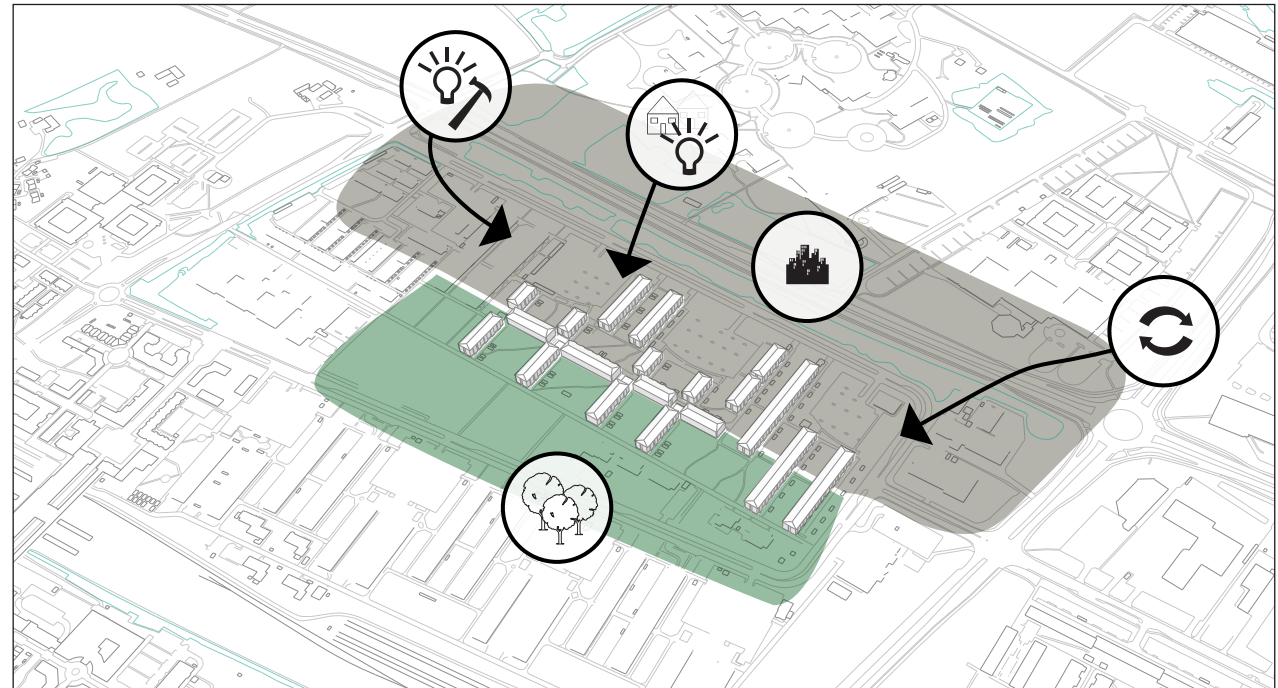
Byudvikling, renovering og fortætning

Med etableringen af en erhvervs- og bolighub nord for Gadehavegård (udfoldet i princip 2), bliver området fortættet og udviklet i urban retning nord for Gadehavegård. Mod syd ligger 'den grønne kile' som et rekreativt forløb. Nord og syd for Gadehavegård har områderne altså ganske forskellig karakter. Det kan renoveringen af Gadehavegård udnytte ved, at der arbejdes med let adgang til det grønne og naturmæssige kvaliteter mod syd, mens der mod nord arbejdes efter mere urbane principper, blandt andet indførelsen af et vejnet.

Blokke i X giver sære steder

Gadehavegård er anlagt af blokke i X-formationer og nogle stænger. Der, hvor fire gavle mødes i midten af et X, opstår sære og dårligt fungerende steder. Det virker på samme tid som blindgyder og som vigtige krydsningspunkter. Det vil sige, at logikken er forvirrende, og stederne er uklare. I hjørnerne møder private haver offentlige stier på en måde, der får nogle beboere til at barrikadere sig bag høje hegn.

Det bør omdannelsen ændre på ved at skabe klarhed over, hvad der er offentlige flow- og trafikrum, og hvad der er fredelige og skønne mødesteder. Der skal skabes enkel klarhed over bebyggelsesstrukturen. Det kan nogle steder kræve nedrivning at skabe gode løsninger.



Gadehavegård som en 'lynslås' mellem det urbane og det grønne: Mod Roskildevej er bebyggelsestætheden høj og karakteren urban - mod syd falder tætheden og karakteren bliver mere grøn

Forskellighed er godt

I dag fremstår de fleste blokke i Gadehavegård ens. Den energirenoverede blok adskiller sig fra de øvrige, men hvis det skal lykkes at gøre området attraktivt, er det oplagt at arbejde med markante forskelle. Det kan ske ved at renovere blokkene – ikke bare med

forskellige facader, men efter forskellige arkitektoniske principper, hvor én blok fx omdannes til town houses, en anden reduceres med nogle moduler, en tredje 'skrælles' og frasælges til en byggegruppe, der vil færdiggøre den efter deres behov og ønsker, og så videre.



Fysiske indsatser

- Etablér et vejnet, som i den nordlige del af Gadehavegård skaber klar sammenhæng mellem vej og gadedør.
- Omlæg parkering fra store parkeringspladser til parkering langs vejene og i mindre p-lommer.
- Renovér blokkene individuelt efter forskellige arkitektoniske programmer for at afprøve nye boligformer, nye materialer og nye processer med beboerne.
- Foretag delvise nedrivninger for at skabe en klar by- og bebyggelsesstruktur og for at give plads til nyt, attraktivt og eksperimenterende boligbyggeri.



Sociale indsatser

De fysiske forslag og idéer kan dø en meget tidlig død, hvis der ikke er fokus på at skabe opbakning blandt lokalt beboerdemokrati og foreninger. Derfor handler de sociale indsatser i dette princip om at sikre ejerskab gennem kommunikation og inddragelse. Fokus på ejerskab:

- Tilrettelæg processer, hvor beboere og eksterne interessenter kan finde hinanden, så både lokalområdets egenart og eksisterende kvaliteter bibeholdes, og nye ideer og muligheder tilpasses i tråd med eksisterende viden og drift.

Brug områdefornyelse og living labs til kapacitetsopbygning:

- Arbejd hele tiden ud fra, hvordan tiltag kan skabe værdi for både beboerne og andre interessenter.
- Kortlæg, hvad beboerne kan bidrage med gennem det levede liv i bebyggelsen.
- Understøt bolivs-laboratorium og det fællesskabsorienterede med inddragelsesprocesser.



Organisatoriske indsatser

- Udarbejd en infrastrukturansøgning, som rummer mange miljøarbejder.
- Det anbefales at tage en snak med Landsbyggefonden for at udvikle en model, der kan sikre renoveringen på måder, der afprøver en række nye løsninger indenfor boligrenovering.
- Tilknyt forskellige rådgivere på udvalgte dele af Gadehavegårds helhedsplan. Hver rådgiver skal både arbejde med renovering og med fortætning/nybyggeri og skabe sammenhæng mellem de to.

Hvad bør I gøre først?

- Kontakt Landsbyggefonden for at afklare en opdeling af helhedsplanen i mindre etaper.
- Kortlæg boligdrømme hos beboerne og indkreds koncepter, der kan føre til renovering og nybyggeri, som kan opfylde drømmene.

HVIS FORUDSÆTNINGERNE ÆNDRER SIG

Hvis erhvervsstrukturer ikke ændrer sig som forudset, kan der sættes større fokus på de uddannelsesmæssige aspekter af den eksperimenterende bolig- og erhvervshub.

Hvis de uddannelsesmæssige tendenser ændrer sig i andre retninger end forudset, kan der sættes større fokus på de erhvervmæssige aspekter af den eksperimenterende bolig- og erhvervshub.

EKSEMPEL

I Almere eksperimenteres med boligbyggeri

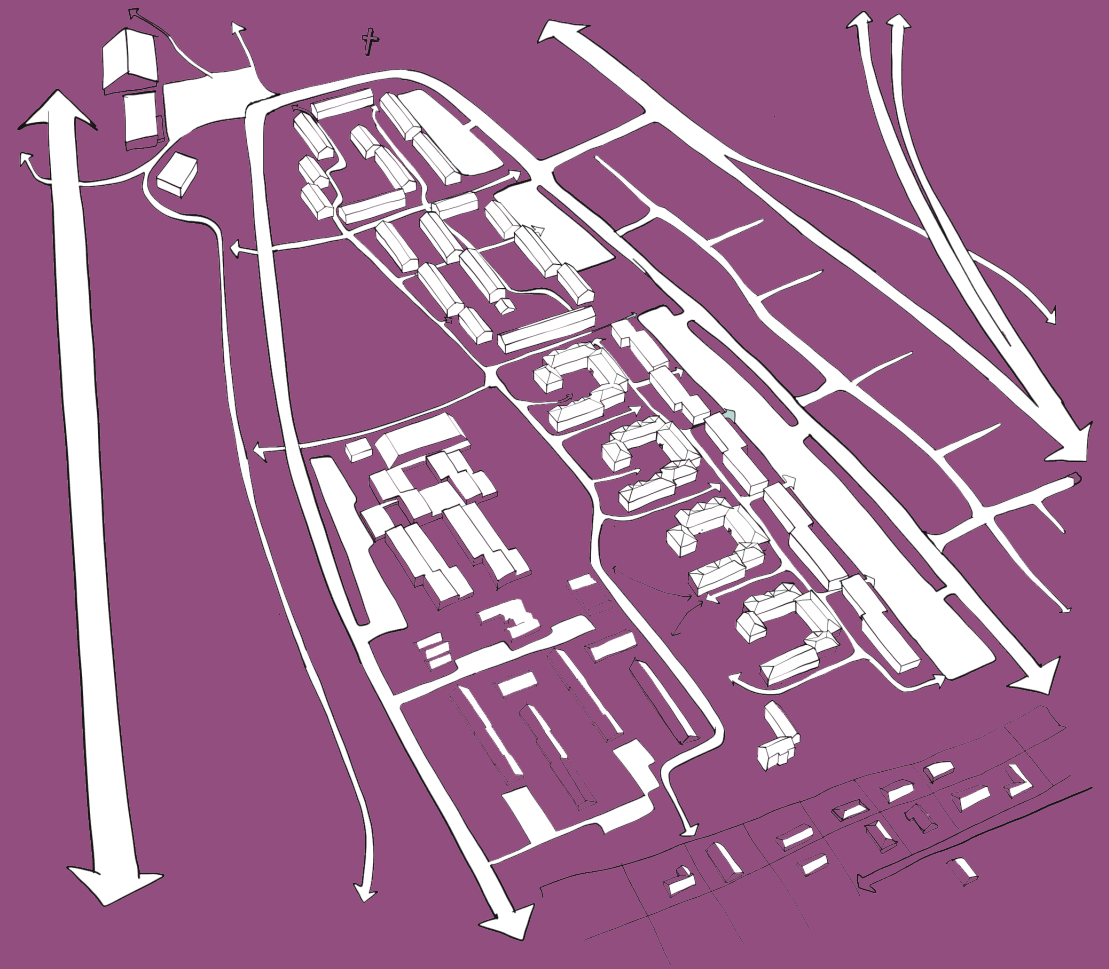
Den hollandske by Almere har siden 1970'erne eksperimenteret med selvbyggeri og at tilbyde unikke forhold for private boligbyggere og byggegrupper. Det nyeste kvarter i byen hedder Homerus og er en rund byplan med mange mindre kvarterer. Hvert kvarter er i lokalplan underlagt bestemte regler. Eksempelvis må der i et minikvarter kun opføres træhuse på max 40 m². I et andet opføres rækkehuse og townhouses i tre etager. I et tredje opføres store villaer. Og så videre.

Indenfor de overordnede rammer er der ganske stor frihed, så den enkelte boligbygger kan opføre sit hus efter egne drømme. Det giver en stor forskellighed i byggeriet og mange eksperimenter i både rumlige løsninger, materialevalg og arkitektonisk udtryk. Kvarteret har været under udbygning i omkring 10 år, og selv om det ikke er færdigbygget, udgør det både et attraktivt sted at bygge og bo, samt et spændende sted at besøge og blive inspireret til nye tanker indenfor boligbyggeri og boligudvikling.



FOTO: AHAVELAAR/ADOBE STOCK_138808676

3 Charlotteskvarteret og Hartmanns kvarter



INDHOLD

Chalotteskvarteret og Hartmanns Kvarter	51
Problem, løsning og styringsredskaber	52
Vision for Hartmanns Kvarter	53
Stedspotentialer og samfundstendenser	54
Princip 1	58
Princip 2	62
Princip 3	66

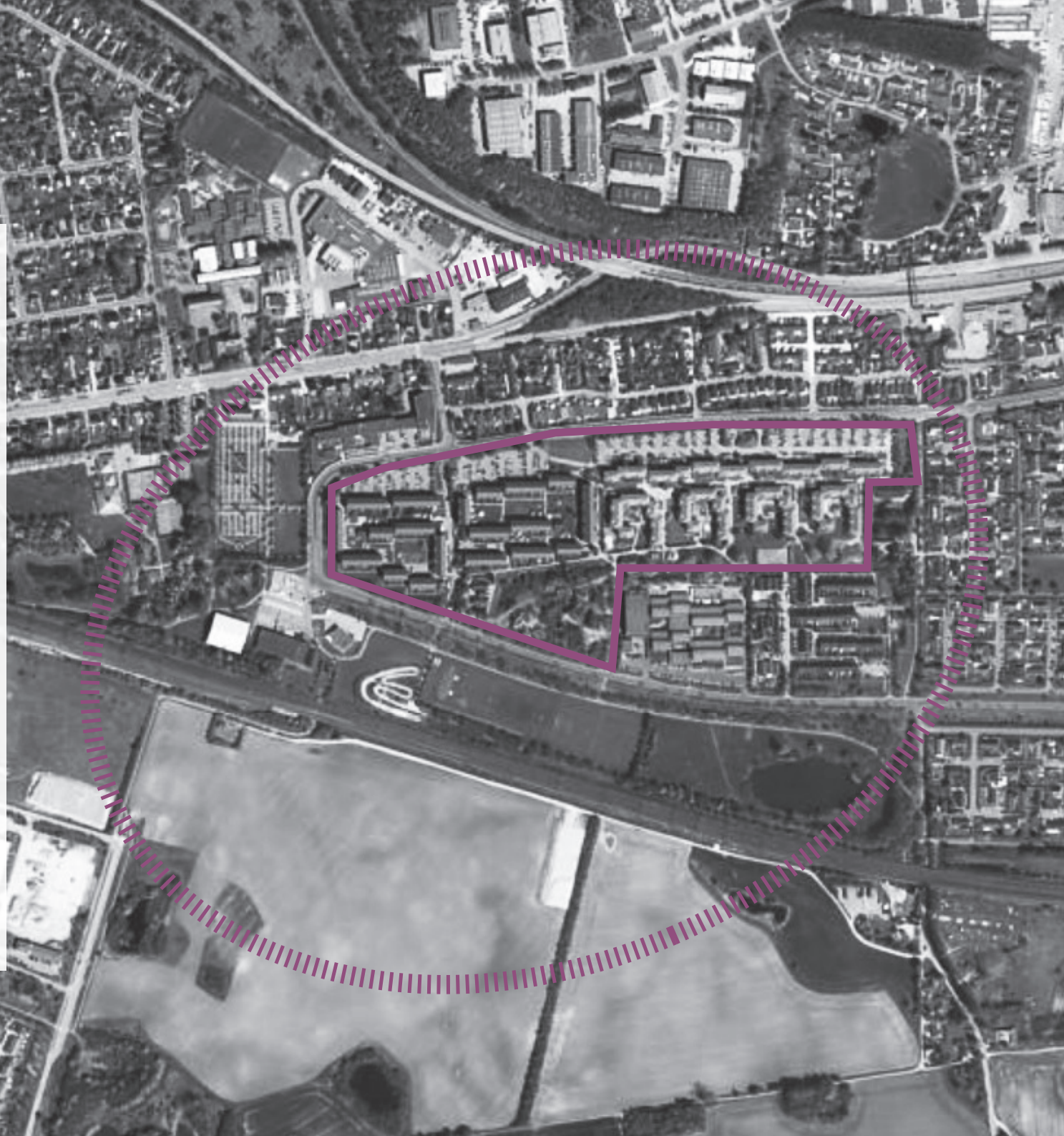
Charlottekvarteret og Hartmanns kvarter

Den almene bebyggelse Charlottekvarteret består af to forskellige dele. Den østlige del af bebyggelsen administreres af VIBO, mens den vestlige administreres af Domea.dk og ejes af DFB. Bebyggelsen ligger nord for jernbanen, som afskærer Charlottekvarteret fra det nye byudviklingsområde NærHeden.

Mod øst og nord ligger parcelhusområder, mens der lige vest for bebyggelsen ligger idrætshal, spejderhus, tennisbaner og tyrkisk kulturhus. Der er omkring 700 meter til Hedehusene station fra Charlottekvarterets vestligste ende.

I Charlottekvarteret bor mennesker med oprindelse i mange forskellige lande. Som et socialt udsat område performer området lavt på uddannelsesniveau, beskæftigelsesniveau og indtægtsniveau. Men mange er glade for at bo her, og de senere års lokalt engagerende projekter som Råderum har forøget stoltheden og boværdien.

Høje-Taastrup Kommune har i 'Udsatte boligområder i HTK - visioner og indsatsområder' fra 2016 defineret Hartmanns kvarter som Charlottekvarteret ligger i og skal blive en del af. Hartmanns kvarter henviser til familien Hartmann, som i generationer ejede teglværket i Hedehusene.



Problem, løsning og styringsredskaber

PROBLEMET

Selvom Charlottekvarteret fra december 2017 ikke længere er på ghettolisten, hænger en mørk sky over området. Med opbygningen af det nye byudviklingsområde NærHeden åbner en ny skole syd for banen, og Charlotteskolen lukker.

Dermed fjernes et centralt omdrejningspunkt for hverdagslivet, og det flotte, nyetablerede "Råderum" mellem skole og bebyggelse, risikerer at visne. Der er en reel risiko for, at den sydøstlige del af Hedehusene knækker i to dele, så der opstår en dem-og-os-situation med jernbanen som barriere mellem NærHedens og Charlottekvarterets beboere.

LØSNINGEN

Løsningen ligger i at udnytte Charlottekvarterets unikke kvaliteter, hægte området op på NærHedens fortælling og blive til ét kvarter sammen med NærHeden. NærHeden udgør en vigtig økonomisk driver for Hedehusenes udvikling. Der arbejdes fokuseret med at tilføre området en identitet, som fornyer Hedehusene.

Alt det kan Charlottekvarteret få del i ved at tænke sig med ind i NærHedens profil og identitet, etablere et tæt samarbejde med byudviklings-selskabet og koncentrere energien på at skabe sammenhængende by og ikke to adskilte kvarterer.

STYRINGSREDSKABERNE

Forandringen af Charlottekvarteret kan lykkes ved at gennemføre en række indsatser, som følger tre principper:

1. Etablér et byudviklingsselskab, som får ansvar for at skabe sammenhæng mellem Charlottekvarteret og NærHeden med attraktive funktioner, tryk forbindelse og spiseligt landskab.
2. Udnyt den lukkede Charlotteskole som inkubator til at afprøve funktioner, boligtyper og landskabskvaliteter, som derefter finder permanent plads i kvarteret.
3. Omdan Charlottekvarteret over tid efter NærHedens forbillede om tæthed og forskellighed og til fællesskabsorienterede målgrupper.

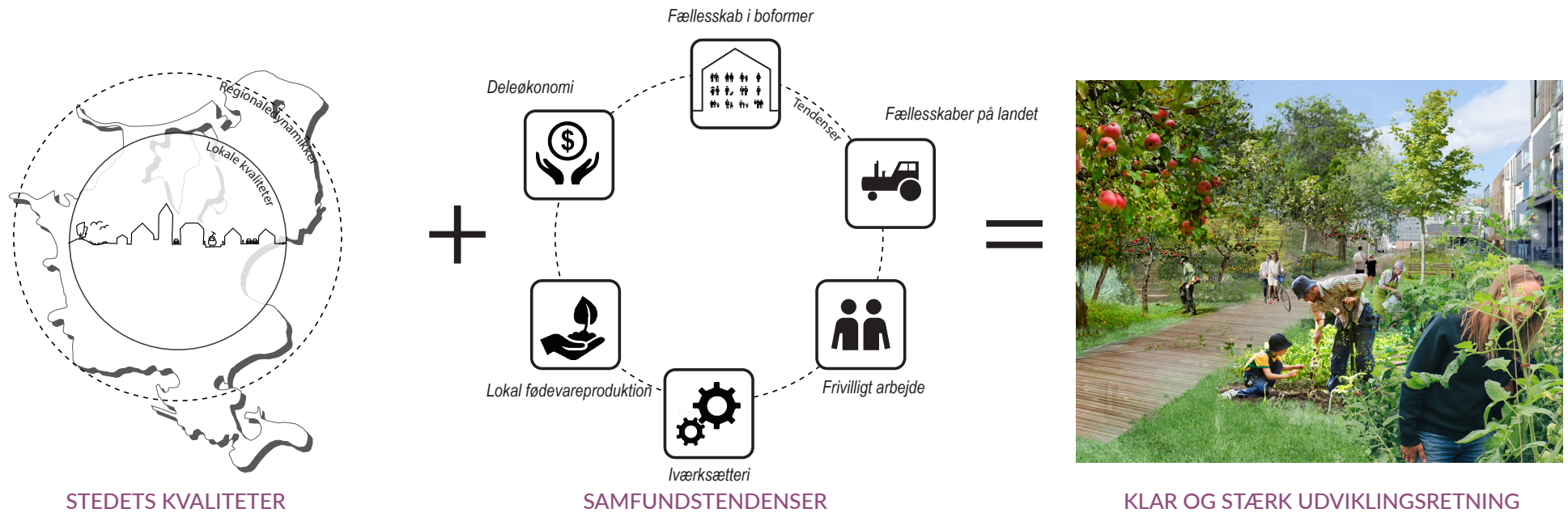
Vision for Hartmanns Kvarter

I 2040 er Charlott kvarteret en del af et skønt, fredeligt kvarter i spiselig natur og med en række attraktive, rekreative funktioner, der understøtter et aktivt og sundt liv. Mange beboere dyrker have, og der er opstået en del, mindre virksomheder omkring lokal fødevarerproduktion. Kvarteret har sammen med NærHeden nyfortolket Hedehusenes identitet ved at gøre kvartererne til sanserige områder med stærke, nære fællesskaber og en stor forskellighed i ejerformer, boligtyper og arkitektur.



Stedspotentialer og samfundstendenser giver udviklingsretningen

Den kraft, der skal udvikle Charlott kvarteret, kommer både indefra og udefra. Indefra har vi identificeret en række stedbundne kvaliteter og regionale dynamikker, som udgør et potentiale til en unik udviklingsretning. Udefra peger vi på en række samfundstendenser, der passer godt til Charlott kvarterets unikke placering og potentialer. Sammen giver det opskriften på en klar og stærk udviklingsretning for Charlott kvarteret og Hartmanns kvarter.



De lokale ressourcer er afsættet

Råderumsprojektet er en perle af et byrumsprojekt, som kobler skolen og bebyggelsen fint sammen. Dele af Charlottekvarteret rummer kvaliteter, som inviterer til ejerskab og naboskab. Der er ganske mange idrætsfaciliteter i nærområdet og landskabskvaliteter i form af en bakke, store grønninger med en dam og nærhed til hedelandskab. Selv om Charlotteskolen nedlægges, udgør dens faciliteter ressourcer, som kan udnyttes. Og der er to fælleshuse, hvoraf DFBs er helt nyopført.

Regionale dynamikker er motorkraft

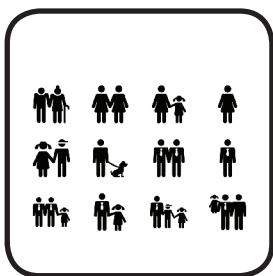
Med NærHeden som driver begynder Hedehusene at læne sig ind i en fortælling, som deles med Trekroner og dele af Roskilde, nemlig en fortælling om et attraktivt sted for moderne bofællesskaber. Hedehusenes placering som nær nabo til Trekroner og Roskilde gør det til en regional dynamik, som både NærHeden og også Charlottekvarteret kan trække på.



Charlottekvarterets placering på kanten af Hedehusene betyder, at der er landskabsmæssige kvaliteter i "baghaven", som kan udnyttes til at øge kvarterets attraktivitet og identitet. Idrætsfaciliteterne som hallen, tennisklubben og cykelbanen udgør stærke funktioner, der kan bygges videre på.

Samfundstendenser udstikker retningen

Fra tendensanalysen, som vi udarbejdede i efteråret 2017 og findes som bilag, har vi udvalgt de tendenser, som er relevante for Charlottekvarteret og Hartmanns kvarter ud fra en betragtning om stedets unikke kvaliteter og regionale placering.



Tendens 1: Fællesskab i boformer

Antallet af personer, der bor i en husstand med mere end en familie, er på landsplan steget med 20 pct. på 6 år. En undersøgelse fra 2010 viser, at 27 pct. af singleforældre overvejer at flytte i bofællesskab. Også interessen for seniorbofællesskaber vokser. Der findes 200-300 seniorbofællesskaber, mens op imod 80.000 flere har ønske om at bo i seniorbofællesskab.

Tendensen er relevant for Charlottekvarteret, fordi NærHeden nyfortolker Hedehusene med en klar fællesskabsorienteret fortælling om bomiljø og livsstil.



Tendens 2: Fællesskaber på landet

Flere studier viser, at både singler, børnefamilier og seniorer flytter på landet sammen for at indgå i bofællesskaber med attraktive tilbud om fællesspisning, fællesrum, fællestransport og ikke mindst fælles aktiviteter.

Tendensen er relevant for Charlottekvarteret, fordi området ligger i den sydligste del af Hedehusene, med det åbne land på sydsiden.



Tendens 3: Deleøkonomi

Der opleves for tiden en stigning i delebilsordninger som bybiler, fx DriveNow og Car2Go, og i tjene-ster til samkørsel og udlejning af privatbiler som fx GoMore. Desuden er der stor interesse for at dele maskiner og værktøj, så ikke alle husstande behøver hver sin græsslåmaskine, boremaskine, mv.

Tendensen er relevant for Charlottekvarteret, fordi NærHeden nyfortolker Hedehusene med en klar fællesskabsorienteret fortælling om bomiljø og livsstil.



Tendens 4: Frivilligt arbejde

Ca. 40 % af den danske befolkning er engageret i frivilligt arbejde. Tallet har længe ligget stabilt. Men det er en ny tendens, at teenagere og seniorer (+70) tegner sig for den største andel af frivillige.

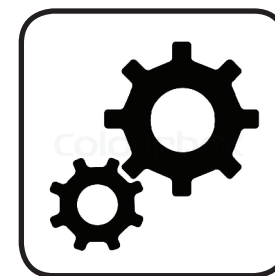
Tendensen er relevant for Charlott kvarteret, fordi de mange idrætsforeninger og de spiselige planter er oplagte samlingspunkter for frivillige.



Tendens 5: Lokal fødevarerproduktion

Hver fjerde dansker efterspørger lokalt producerede fødevarer. Og i USA er lokal fødevarerproduktion steget med 70 % de seneste fem år. Forbrugerne sætter pris på at kende fødevarernes ophav og at det ikke har krævet CO₂-spild at transportere varerne over store afstande.

Tendensen er relevant for Charlott kvarteret, fordi der allerede er have dyrkningsfællesskaber i området, og der er ganske meget plads og jord i kvarteret til at udvide dyrkningen.



Tendens 6: Iværksætteri

Der er gang i iværksætteri i Region Hovedstaden. I perioden 2010-2015 er der registreret 21 % nye virksomheder. Desuden er der en tendens til, at flere unge starter virksomhed. Her ses en fordobling i perioden 2009-2016.

Tendensen er relevant for Charlott kvarteret, fordi der både med have dyrkningen og med Charlott skolens værksteder er oplagt mulighed for at afprøve iværksætteri for små produktionsvirksomheder.

Skab sammenhæng med NærHeden

Princip 1: Etabler et byudviklingsselskab, som får ansvar for at skabe sammenhæng mellem Charlottekvarteret og NærHeden med attraktive funktioner, tryk forbindelse og spiseligt landskab.

Hvad består princippet i?

Kernen i princippet er, at vi anbefaler, at der etableres et byudviklingsselskab. Byudviklingsselskabet bør være en konstruktion, som kan agere forretningsmæssigt og finde frem til holdbare business cases i udviklingen af Charlottekvarteret.

Hvad er formålet med princippet?

Vi foreslår, at Byudviklingsselskabet inviterer Arealudviklingsselskabet NærHeden til et tæt samarbejde med det formål i fællesskab at gennemføre de indsatser, som kan få Charlottekvarteret og NærHeden til at fungere som et samlet byområde.

Hvilke dynamikker og ressourcer udnyttes?

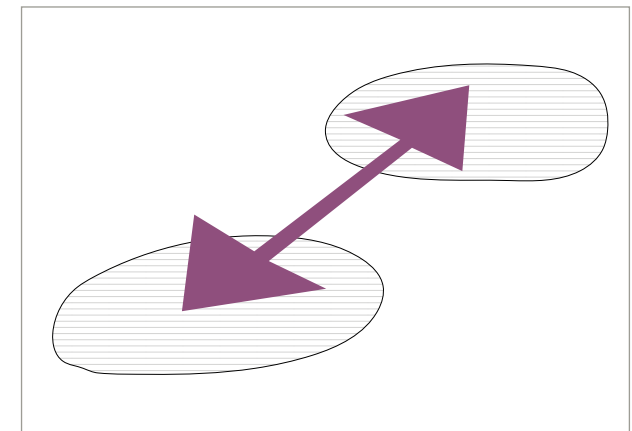
NærHeden udgør en kæmpe investering fra Høje-Taastrup Kommune og en række developere og pensionskasser, som alle forventer at få investeringerne forrentet af at området bliver en succes. Den massive kraft, som ligger i de investeringer, udnytter Charlottekvarteret til at hægte sig på og blive en del af udviklingen.

PROBLEM

Problemet i dag er, at ingen har naturligt ansvar for at sammenbinde NærHeden og Charlottekvarteret. Med jernbanen som markant grænse, er der risiko for, at adskillelsen både er fysisk og social, og at der udvikles et rigt NærHeden og et stadigt fattigere Charlottekvarteret.

POTENTIALE

Et udviklingsselskab bestående af relevante grundejere (boligorganisationerne og kommunen) kan med tre overordnede greb sikre en sammenvoksning af de to kvarterer til et. De tre greb foldes ud på næste side. Tendenserne, der udnyttes til at give potentialet kraft, er lokal fødevarerproduktion, fællesskaber på landet og fællesskaber i boformer.



Charlottekvarterets store potentiale ligger i at hægte sig på den stærke udviklingsmotor, som NærHeden er.

Det spiselige landskab

“Spis din kommune” skriver Høje-Taastrup Kommune på sin hjemmeside og fortæller, at der er anlagt et strøg med spiselige frugttræer og -buske i Hedehusene. Den spiselige kommune kan styrkes og udvides til også at omfatte det grønne loop, som sammenbinde NærHeden med Hedehusene, og til at omfatte og sammenbinde udearealerne syd for bebyggelsen Charlotteskvarteret.

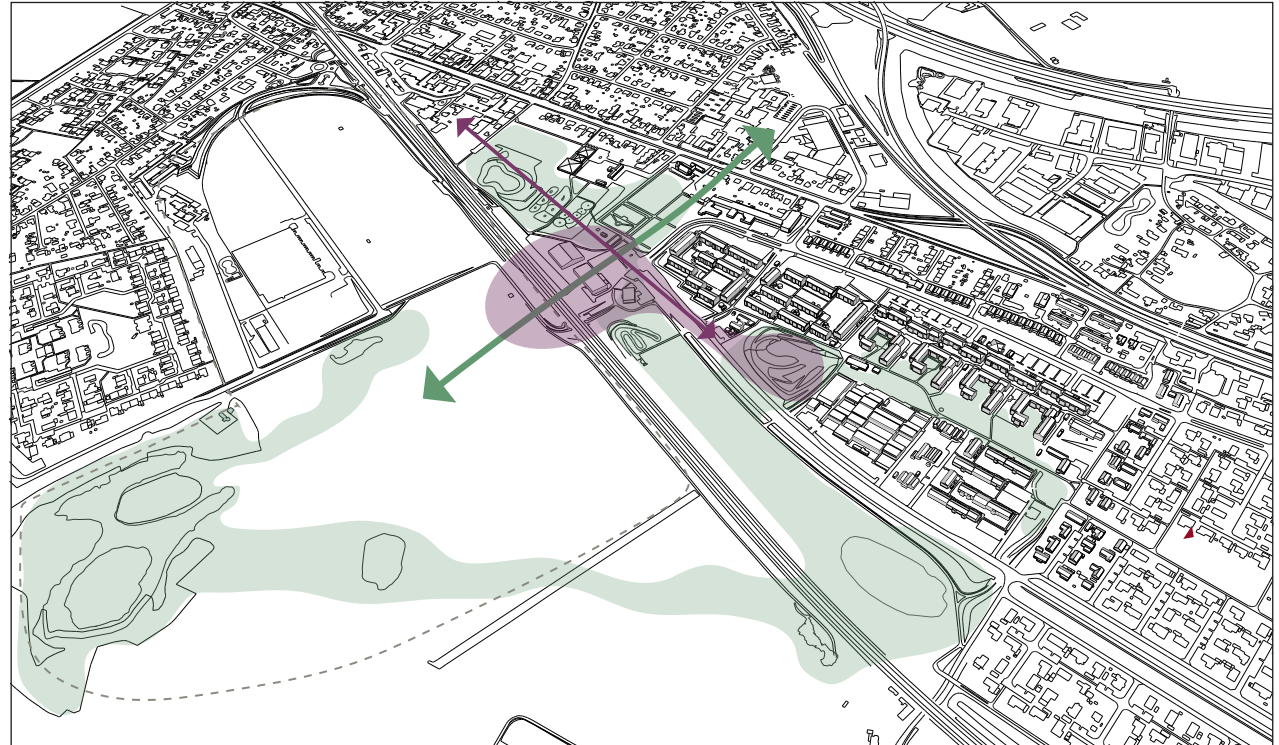
Det spiselige kvarter vil give området en identitet, som inviterer folk rundt på oplevelse og jagt efter spiselige frugter og planter. Identiteten er også mulig at videreudvikle til iværksætteri, hvor deciderede småproduktioner kan afprøves og skabe basis for forarbejdning og/eller salg til butikker og restauranter.

Området omkring underføringen

I fremtiden bliver underføringen under jernbanen mellem Charlotteskvarteret og NærHeden en helt afgørende forbindelse for alle skoleelever og for de brugere af Charlotteskolen/væksthuset og idrætsfaciliteterne på begge sider af banen. For at ændre underføringen fra et problemområde til et trygt, spændende og attraktivt sted, vil det være oplagt at udarbejde en helhedsplan for området.

Nye attraktive funktioner

Helhedsplanen kan modne arealer til ejendomsudvikling, og samtidig kan den klarlægge, hvordan de eksisterende institutioner som hallen, det tyrkiske



Udviklingselskabet skal først og fremmest etablere samarbejde med NærHeden om at udvikle tre strenge, som skal sikre en stærk forbundethed mellem NærHeden og Charlotteskvarteret: 1) Forskønnelse og tryghedsopgradering af forbindelsen mellem de to områder (enten som bro eller som forskønnelse af tunnel). 2) Fortætning med funktioner (idræt og mad) omkring forbindelsen. Og 3) Udvidelse af 'et spiseligt landskab' til en sammenbindende funktion.

kulturhus, spejderhuset og tennisbanerne kan spille sammen, og hvilke ekstra funktioner, der kan anlægges i området så karakteren af idræts- og kulturområde styrkes – herunder hvor de skal placeres og hvordan de skal programmeres.

Helhedsplanen kan være afgørende for at lykkes med at koble Charlotteskvarteret sammen med NærHeden og sikre, at det bliver et sammenhængende byområde og sikre, at der er attraktivt og velfungerende på begge sider af banen.



Fysiske indsatser

- Anlæg et spiseligt landskab, som binder kvartererne sammen.
- Anlæg flere idrætsfaciliteter, som binder kvartererne sammen.
- Anlæg funktioner som madhus og andre fællesskabsorienterede funktioner, som binder kvartererne sammen (hvilke funktioner afgøres af inkubatorforløb, se princip 2)
- Erstat tunnellen med en bro over banen eller gør tunnellen bredere og lysere og gør den til et oplevelsesrigt, trygt rum.
- Foretag byudvikling af grunden syd for Charlottegårdsvej til boliger.



Sociale indsatser

Vi anbefaler, at I udnytter de sociale indsatser som vært for de fysiske indsatser og som koordinerende enhed for de aktiviteter, som skal drive de fysiske greb fx ved at:

- Engagere beboere og eksterne foreninger, iværksættere mm. i aktiviteter i socialøkonomiske virksomheder ift. det spiselige landskab.
- Inddrage idrætsforeninger i at planlægge idrætsfaciliteter og en organisatorisk platform for idrætsaktiviteterne.
- Benytte den boligsociale helhedsplan som motor for fællesskabende aktiviteter vedrørende madfaciliteter.
- Inddrage relevante erhvervs- og uddannelsespartnere i at skabe beskæftigelse og uddannelse af beboerne i forhold til ovennævnte aktiviteter.



Organisatoriske indsatser

Som en del af etableringen af et byudviklingsselskab anbefaler vi, at I undersøger partnerskabspotentialerne i forhold til organisering og finansiering ud fra de fem skridt til partnerskaber (se uddybet partnerskabsmodel kapitel 4):

- Sørg for, at I har de rette kompetencer til at skabe forretningsmæssig bæredygtighed.
- Invitér eksperter og developere ind til at drøfte partnerskabsmulighederne i en åben og tidlig dialog.

Hvad bør I gøre først?

Vi anbefaler, at I starter med at invitere Arealudviklingselskabet NærHeden til tæt samarbejde om de indsatser, som skal til for at skabe klar og stærk bymæssig sammenhæng mellem Charlott kvarteret og NærHeden.

Dernæst bør I afsøge andre aktører, der kunne blive parter i et udviklingselskab (lokale grundejere, virksomheder, fonde).

Endelig etablerer I selskabet med det formål at sikre sammenhæng på tværs af banen.

Åbningstræk:

Byg en bro mellem Charlott kvarteret og NærHeden.

HVIS FORUDSÆTNINGERNE ÆNDRER SIG

Hvis fællesskaber i boformer og fællesskaber på landet ikke fortsætter som en tendens, vil NærHeden have behov for at omdefinere sit grundkoncept. Charlott kvarterets byudviklingselskab udvikler i samarbejde med NærHeden en ny profil, som er relevant i forhold til de nye tendenser.

Hvis lokal fødevarerproduktion ikke fortsat efterspørges, kan det spiselige landskab i højere grad udnyttes til private frem for erhvervmæssige formål.



EKSEMPEL

Flere parter om transformationen af Park Hill

Den nedslidte Park Hill-bebyggelse i Sheffield transformeres i et samarbejde mellem Urban Splash (privat ejendomsudvikler) i samarbejde med Sheffield City Council, boligselskabet Great Places og English Heritage. En del af boligerne er solgt fra for at finansiere en gennemgribende renovering af den fredede bebyggelse. Ud over renoveringen er der etableret erhvervslejemål og nye boligtyper og der er gennemført en stor branding-kampagne.

FOTO: URBAN SPLASH

Sådan kan Charlotteskolen skabe nye kvaliteter i kvarteret

Princip 2: Udnyt den lukkede Charlotteskole som inkubator til at afprøve funktioner, boligtyper og landskabskvaliteter, som derefter finder permanent plads i kvarteret.

Hvad består princippet i?

Charlotteskolen lukker, når den nye skole i NærHeden åbner. Skolen rummer bygninger og funktioner, som er værdifulde ressourcer. I stedet for at fjerne skolen, foreslår vi, at I stiller ressourcerne til rådighed for iværksættere og andre som billige m² i en begrænset periode på 5-10 år. Derefter fjernes bygningerne, og på grunden etableres, hvad der har vist sig gangbart og stærkt.

Hvad er formålet med princippet?

Formålet er at udnytte skolens ressourcer som inkubator til at afprøve forskellige scenarier og muligheder for noget, der senere kan flyttes ud og blive til permanente funktioner, virksomheder, naturelementer eller boligformer i kvarteret.

Hvilke dynamikker og ressourcer udnyttes?

Princippet udnytter den unikke ressource, at Charlotteskolen lukkes, hvilket frigør bygninger med værksteder og andre funktioner. Samtidig udnytter princippet kraften og de mange nye beboere i byudviklingsområdet NærHeden til at generere inkubatorkraft.

PROBLEM

Det er en udfordring for Charlottekvarteret, at Charlotteskolen lukker. Uden skolen, er der ingen grund til, at besøgende (heriblandt kommende beboere i NærHeden) skulle komme til Charlottekvarteret. Konsekvensen er øget isolation. Samtidig mister det fine Råderumsprojekt sin funktion at forbinde skole og bebyggelse, når skolen lukkes. Får skolebygningen lov at stå og fofalde, vil den desuden være grobund for utryghed og dårligt image.

POTENTIALE

Skolebygningen udgør både som m² og som funktioner et stort potentiale til at afprøve, hvad kvarteret har brug for. Det er unikt at have sådan en mulighed, og udnyttes den strategisk, kan skolen fungere som inkubator til at udklække såvel virksomheder som funktioner og fysiske elementer, der kan styrke kvarterets attraktivitet. De tendenser, som understøtter potentialet er iværksætteri, lokal fødevarerproduktion, frivilligt arbejde, deleøkonomi, fællesskab på landet og fællesskab i boformer.



Charlotteskolen og det nye Råderums-projekt har øget Charlottekvarterets attraktionsværdi. Når skolen lukker er det afgørende at udnytte dens ressourcer til at afprøve, hvad kvarteret har brug for.

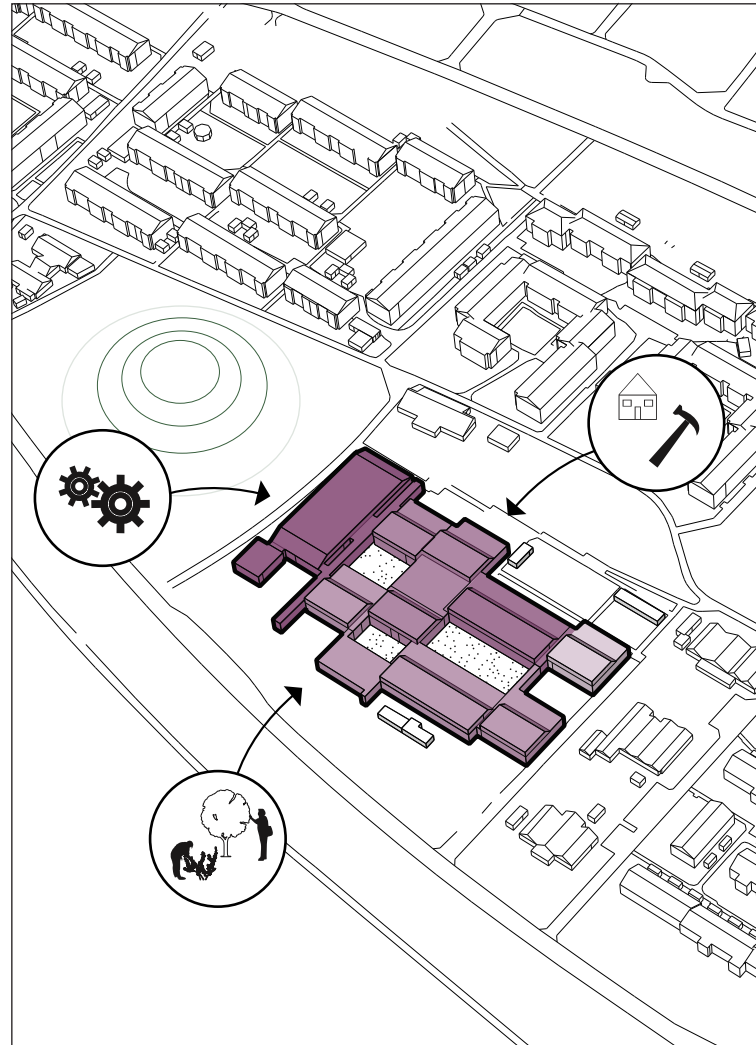
Skolen som inkubator

Skolens mange kvadratmetre, værksteder og særlige rum som eksempelvis hallen udgør alt sammen elementer til en unik afprøvningsstation.

Byudviklingselskabet, som er formuleret i princip 1 kan oplagt få til huse her på skolen, og kan spille en rolle i at for at afprøve, hvad kvarteret kunne få gavn af. Det kan være flere idrætsfunktioner, iværksættervirksomheder indenfor idræt eller lokal fødevarerproduktion i en lille skala, eller udviklingen af elementer til det spiselige landskab. Det kan også være nye boligformer.

Afprøvningen kan involvere lokale beboere, foreninger og andre, der har ambitioner om at afprøve en idé, som kan komme kvarteret til gavn. Gjort rigtigt, kan projektet i løbet af få år føde en række stærke, nye funktioner, som kan understøtte visionen om at binde NærHeden og Charlotteskvarteret sammen. Efterhånden som idéer viser sig levedygtige, flyttes de ud af skolens midlertidighed og placeres permanent i kvarteret.

Efter 5-10 års inkubation, har skolens ressourcer udtjent deres virke, bygningerne fjernes, og grunden udnyttes til eksempelvis nye boliger, der passer til kvarterets profil, hvis det er det, som afprøvningsperioden har vist mest relevant at udnytte grunden til. Enkelte af skolens ressourcer som hallen kan overvejes at blive stående.



Charlotteskolen lukkes, når den nye skole i NærHeden åbner. Det efterlader Charlotteskolen som et åbent potentiale, der kan udnyttes til at afprøve en række scenarier for, hvad der kan vise sig bæredygtigt og brugbart for beboere og for kvarteret.

5-10 år : Test af udviklingspotentialer

Boligformål

Fællesskab

Det spiselige landskab

Iværksætter/
produktion

...?



Princippet at udnytte Charlotteskolens ressourcer som inkubator er et styringsredskab, som skal sikre retning for en mængde indsatser. Indsatserne kan ikke fastlægges for nuværende, da princippet netop handler om en afprøvning af muligheder. Derfor skal de fleste indsatser her forstås som eksempler.

Fysiske indsatser

- Udnyt Charlotteskolens fysiske ressourcer som testlaboratorium.
- Etabler 'Madkulturens Hus', som rummer samlet administration for iværksættere indenfor småproduktion af lokale fødevarer og fællesspiserforeninger mv.
- Start udplantning af spiselige vækster i landskabet, som er blevet opdyrket i væksthuse på Charlotteskolen
- Riv Charlotteskolen ned efter 5-10 år.
- Opfør nye boliger med store haver og eventuelt små produktionshaver på såvel skolegrunden som på grunden syd for Charlotttegårdsvej.



Sociale indsatser

Udnyt de sociale indsatser som et strategisk og organisatorisk værtsskab til at understøtte de fysiske indsatser og samarbejder omkring dem. Administration og organisering af aktiviteterne i Madkulturens Hus, understøttelse af inkubatormiljø mm. med henblik på øget beskæftigelse og lokal sammenhængskraft kan oplagt ligge inden for rammen af de boligsociale indsatser.



Partnerskaber / organisering

Invitér lokale, regionale og nationale partnere ind til drøftelse af et testlaboratorium på Charlotteskolen. Partnere indenfor idræt og bevægelse, der kan inviteres ind er ngo'er som Game og Get2Sport. Iværksættere indenfor lokal fødevarerproduktion, der kan inviteres ind er fx Grennesminde og nationale fødevareraktører som Aarstiderne.

Hvad bør I gøre først?

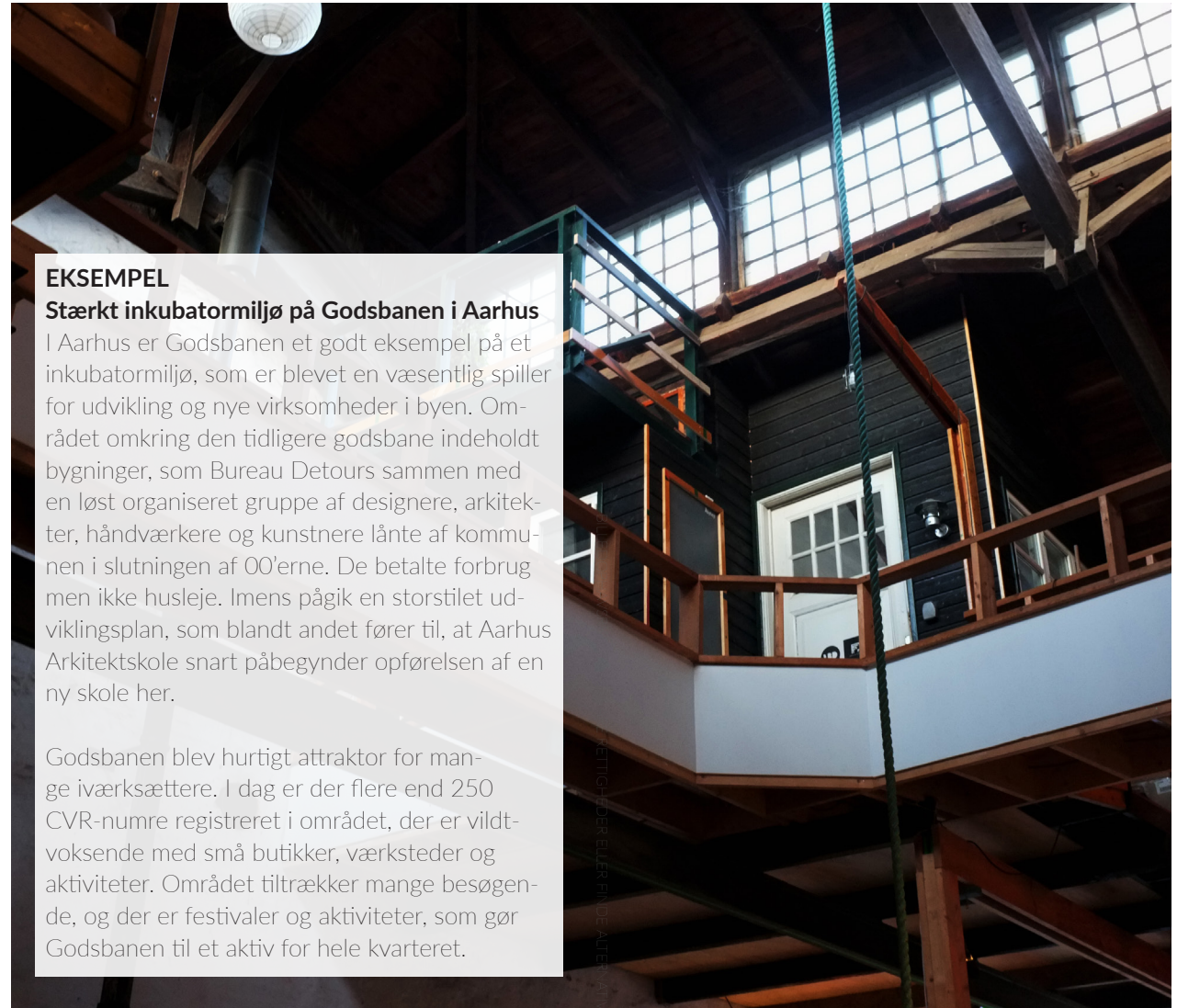
Udpeg en styregruppe og en projektleder, som står for udlejning af Charlotteskolens lokaler og værksteder til iværksættere og foreninger, der vil teste ideer, som understøtter kvartersvisionen. Projektlederen udarbejder en økonomisk løsning på minimal drift af skolen i en 5-10 årig periode, hvor lejeindtægter udgør en del af løsningen.

Åbningstræk

Afprøvningen af funktioner og scenarier gør Charlotteskolen til et oplagt åbningstræk. Inkubatorparten fører til identitetsskabende aktiviteter og projekter, som efter en midlertidig fase i skolebygningen kan realiseres i permanent form

HVIS FORUDSÆTNINGERNE ÆNDRER SIG

Det smarte ved princippet her er, at inkubatorperioden netop gør det muligt at gribe nye tendenser, der skulle vise sig og at tage konsekvensen af tendenser, som skulle vise sig at afmatte.



EKSEMPEL

Stærkt inkubatormiljø på Godsbanen i Aarhus

I Aarhus er Godsbanen et godt eksempel på et inkubatormiljø, som er blevet en væsentlig spiller for udvikling og nye virksomheder i byen. Området omkring den tidligere godsbane indeholdt bygninger, som Bureau Detours sammen med en løst organiseret gruppe af designere, arkitekter, håndværkere og kunstnere lånte af kommunen i slutningen af 00'erne. De betalte forbrug men ikke husleje. Imens pågik en storstilet udviklingsplan, som blandt andet fører til, at Aarhus Arkitektskole snart påbegynder opførelsen af en ny skole her.

Godsbanen blev hurtigt attraktiv for mange iværksættere. I dag er der flere end 250 CVR-numre registreret i området, der er vildtvoksende med små butikker, værksteder og aktiviteter. Området tiltrækker mange besøgende, og der er festivaler og aktiviteter, som gør Godsbanen til et aktivt for hele kvarteret.

FOTOGRAF: ELLER HANSEN

FOTO: CHRISTOFFER BUCH

Gør kvarteret lige så attraktivt som NærHeden

Princip 3: Omdan Charlottekvarteret over tid efter NærHedens forbillede om tæthed og forskellighed og til fællesskabsorienterede målgrupper.

Hvad består princippet i?

Princippet handler om at omdanne bebyggelsen Charlottekvarteret efter de samme regler, som byudviklingsområdet NærHeden opføres efter. Reglerne handler om målgrupper med tætte fællesskaber og nærhed til mange gode funktioner. Hver boliggruppe rummer bygninger med forskelligt udtryk og udstyres med fælleshus og -faciliteter. Omdannelsen sker over tid i etaper.

Hvad er formålet med princippet?

Ved at omdanne Charlottekvarteret efter NærHedens principper over tid, kan området gøres attraktivt for flere og de to kvarterer kan smelte sammen til et, så der ikke opstår et 'dem-og-os', som adskilles af jernbanen.

Hvilke dynamikker og ressourcer udnyttes?

Omdannelsen udnytter, at NærHeden tilfører Hede-husene en ny og attraktiv identitet som en by for lokale fællesskaber. Ved at gøre sig til del af den fortælling, forstærker Charlottekvarteret fortællingen til gavn for Hede-husene og for boligområdet selv.

PROBLEM

Charlottekvarteret udgøres af to almene bebyggelser med ret forskellig karakter og kvaliteter. Ingen af dem matcher i dag fuldstændigt de værdier og kvaliteter, som NærHeden slår sig op på. Derfor er der risiko for, alene i kraft af det fysiske udtryk, at der opstår et 'dem og os'.

POTENTIALE

NærHeden nyfortolker Hede-husenes identitet i en ny tid: Fællesskab, kvalitet i bygninger og uderum og tæthed i det byggede miljø giver både bæredygtig by og grobund for gode naboskaber, stærkt ejerskab og rummelige fællesskaber. De klare principper udgør et potentiale, som kan overtages i Charlottekvarteret. De tendenser, som understøtter potentialet med kraft, er deleøkonomi, fællesskab på landet og fællesskab i boformer.



I udviklingen af NærHeden er der arbejdet målrettet med at skabe en attraktiv identitet.



Fysiske indsatser

- Identificér de dele af VIBOs og DFB/Domea.dks bebyggelser, som først trænger til renovering eller som har størst potentiale for omdannelse.
- Foretag omdannelser efter NærHedens principper om forskellighed i arkitektur og mindre boliggrupper med fælles faciliteter.
- Skab ændringer i blokkenes strukturer og arbejde med at variere arkitekturen med forskellige former, detaljer og materialer.
- Arkitektoniske udfordringer som de sænkede indgangspartier i DFB/Domea.dks del af Charlottekvarteret bør udbedres.
- Udnyt bakken mellem Charlottekvarteret og Charlotttegårdsvej som et landskabstræk, der kan tilføre nogle boliggrupper særlige kvaliteter.



Sociale indsatser

- Identificér beboere, som har potentiale til og ønske om at være med på en omdannelsesrejse, hvor deres værdier og interesser er med til at definere basis for nye fællesskaber og fællesskabsboliger.
- Etablér mødregrupper og andre oplagte sociale grupper på tværs af NærHeden og Charlottekvarteret.



Organisatoriske indsatser

- Understøt det strategiske fokus på fællesskabsorienterede målgrupper ved at involvere og engagere etablerede, nye og spirende fællesskaber i den videre udviklingsproces.
- Hent inspiration i det mangfoldige og succesfulde borgerdrevne fællesskab INSP! i Roskilde og i internationale erfaringer med udviklingen af local communities i Impact Hubs i blandt andet San Francisco.
- Vær åbne for at forene fællesskaber med fokus på trivsel og livskvalitet med fællesskaber, der har et erhvervsmæssigt og uddannelsesmæssigt fokus.
- Vær nysgerrige på, hvordan I kan arbejde med match på tværs af målgrupper og aldersgrupper og eksempelvis få pensionister og unge til at understøtte hinandens livssituationer.

Hvad bør I gøre først?

- Gennemfør en kortlægning af beboerne i Charlottekvarteret ud fra værdier og målgrupper for at finde frem til beboere med størst potentiale til at hjælpe med at bygge bro til NærHeden.
- Identificér, hvilke dele af Charlottekvarteret, der egner sig bedst til at påbegynde en fysisk omdannelse efter NærHedens principper (eventuelt dele, som ønskes solgt).
- Udregn business case på, hvordan omdannelsen kan finansieres.

Åbningstræk

Omdan en mindre del af Charlottekvarteret efter NærHedens principper i et tæt samarbejde med en beboergruppe, der har ønsker om fællesskab, botyper og fællesfunktion

HVIS FORUDSÆTNINGERNE ÆNDRER SIG

Hvis det viser sig, at fællesskaber ikke efterspørges i boformer, udvikles Charlottekvarteret til mere individualiserede beboertyper.



EKSEMPEL

ReGen Villages – vision om selvforsyning

Tegnestuen EFFEKT har udviklet projektet ReGen Villages som et innovativt bud på et selvforsynende kvarter, hvor miniproduktioner af fødevarer sker i tætte, nye boligformer, så erhverv og bolig blandes, og så beplantning skaber naturkvaliteter i og omkring boligene.

4 Forandringsredskaber

INDHOLD

Forandringshistorien	72
Store forandringer kræver stærk organisering	74
Økonomisk kapacitet er mere end penge	78
Social forandring kommer indefra og udefra	80
Områderne skal opleves attraktive af flere	84

Forandringshistorien

Forandringshistorien er en model, som forklarer, hvordan de mange forskellige indsatser fører til fælles mål.

Arbejdet med udsatte områder er omfattende og komplekst. Vi foreslår mange slags indsatser, som skal igangsættes og styres over mange år. Skal det lykkes, kræver det, at mange personer placeret i forskellige organisationer har en fælles forståelse af retning og endemål og samarbejder for at nå målene.

Forandringshistorien er en model, som giver overblik over sammenhængene mellem styringsredskaber, indsatser, effekter og mål.

To niveauer af styringsredskaber

Styringsredskaberne er de regler, som er vigtige at kende og fastholde, hvis målene skal nås. Styringsredskaberne styrer indsatserne. Det vil sige, at de indsatser, som igangsættes og gennemføres, skal følge de regler, som udstikkes af styringsredskaberne. Ellers er der en overhængende fare for, at indsatserne ikke fører til de ønskede effekter og mål, men i stedet fører i forskellige retninger, og at målene derfor ikke nås.

Den strategiske udviklingsplan for Høje-Taastrup Kommune har to niveauer af styringsredskaber. Det første niveau er principperne for hvert kvarter, som er gennemgået i kapitel 1, 2 og 3. Principperne udgør de stedspecifikke styringsredskaber. Dvs. at de skal sikre udviklingen af de tre kvartersidentiteter, som er

fastlagt i visionerne.

Forandringsredskaber

Det andet niveau af styringsredskaber er forandringsredskaberne, som udfoldes over de kommende sider her i dette kapitel. Dette niveau handler om de generelle og fælles retningslinier, som skal være på plads, hvis de tre kvarterer skal udvikles som ønsket.

Forandringsredskaberne fastlægger de fælles regler for samarbejde på tværs af kommune og alle boligorganisationer. Det handler om, at hvis I skal lykkes med ambitionerne, er der nogle grundlæggende regler, som skal følges, udover de kvartersspecifikke principper.

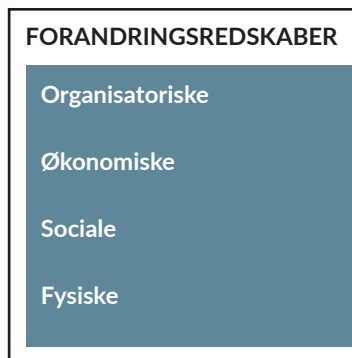
De to niveauer af regler – principper og forandringsredskaber – udgør altså tilsammen styringsredskaberne, som de involverede bør kende og følge. Populært sagt bør de involverede kunne recitere principper og forandringsredskaber i søvne og bære t-shirts påtrykt med principperne og forandringsredskaberne!

Kapacitet som nøglebegreb

Det vigtigste at opnå på det fælles og overordnede niveau er arbejdsmåder, som fører til opbygning af økonomisk, social og organisatorisk kapacitet samt øger kvarterernes stedsattraktivitet så meget, at der igangsættes positive flyttemønstre. Reglerne herfor – forandringsredskaberne – udfoldes gennem dette kapitel.

På næste side er forandringshistorien afbilledet som en samlet model.

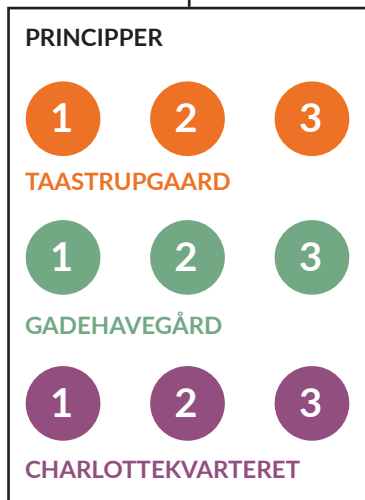
STYRINGSREDSKABER



+



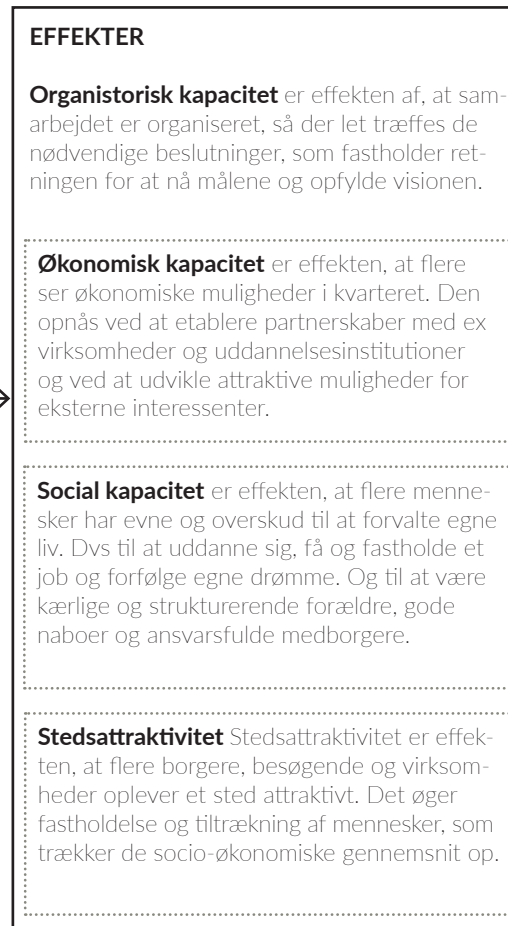
Styringsredskaberne består af to niveauer: Principperne, som er beskrevet i kapitel 1, 2 og 3 udgør de stedspecifikke styringsredskaber, som skal sikre unikke og stærke kvartersidentiteter. Forandringsredskaberne er de fælles og overordnede måder, boligorganisationer og kommune bør arbejde på for at nå i mål.



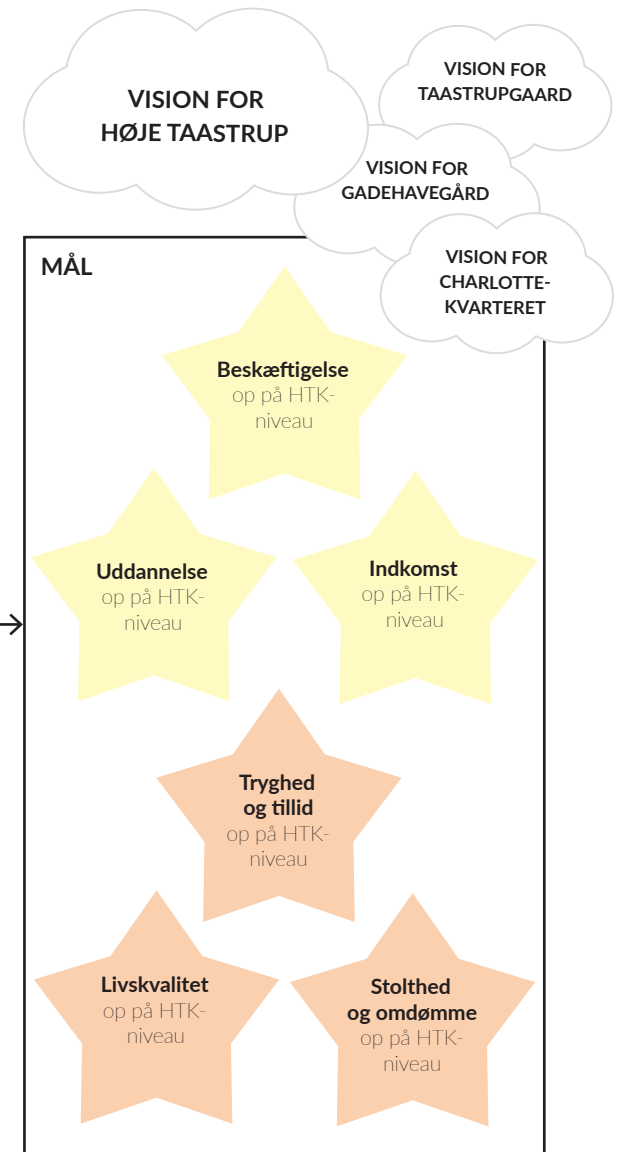
Styrringsredskaberne (det vil sige forandringsredskaber og principper til sammen) skal sikre en klar retning for indsatserne.



Indsatserne er de konkrete handlinger, som igangsættes. Handlingerne skal følge reglerne, som er defineret som principper og forandringsredskaber.



Effekterne er resultaterne af indsatserne. Hvis indsatserne ikke følger reglerne, som udstikkes af principper og forandringsredskaber, kan de ikke forventes at føre til de ønskede effekter.



Målene er de overordnede resultater, som skal opnås for at den strategiske udviklingsplan kan lykkes.

Store forandringer kræver stærk organisering

Forandringsredskab 1: Opbygning og forankring af kapacitet i kommune og boligorganisationer .

Den fremadrettede organisering skal sikre stærkt politisk lederskab indadtil og udadtil, koordineret strategisk og helhedsorienteret topledelse og styrket synergi mellem indsatser og mål på det operationelle niveau. Den strategiske udviklingsplan skal derfor forankres politisk og gøres operationel i strategi og drift.

Samarbejde om de nødvendige beslutninger

Organisatorisk kapacitet er effekten af, at kommune, boligorganisationer og andre parter samarbejder om at træffe de beslutninger, som er nødvendige for at fastholde retningen, nå målene og opfylde visionen. I skal opnå organisatorisk kapacitet for at sikre:

A. Stærkt politisk lederskab indadtil og udadtil

Forandringer af den art, som de tre boligområder står over for kræver stærkt politisk lederskab på tværs af organisationer. Et lederskab, der samarbejder om centrale økonomiske prioriteringer, udøver strategisk byledelse og sikrer samtalen med borgere, beboere, erhvervsliv, foreninger mfl.

B. Fælles strategisk retning og effektfokus

I skal have en administrativ topledelse, der arbejder i samme strategiske retning ud fra et fælles effektfokus og prioritering af mål, indsatser og ressourcer.

C. Fælles styring af indhold og økonomi

Overblik og programmæssig styring af de mange enkeltstående indsatser og helhedstænkning omkring brug af de økonomiske midler skal sikre, at I undgår uhensigtsmæssig konkurrence og dobbeltindsatser.

D. Kobling af fysiske, sociale og velfærdsfaglige tiltag

En bedre koordinering af boligorganisationernes fysiske renoveringer og sociale aktiviteter samt de kommunale institutioners hverdagsdrift i områderne skal sikre, at effekten øges for beboere, borgere og lokalsamfund.

Sådan kan I opbygge organisatorisk kapacitet

Vi anbefaler, at I opbygger organisatorisk kapacitet ved at styrke 17.4-udvalget, etablere en strategisk enhed på direktørniveau og oprette et fælles sekretariat:

PROBLEM

Utilstrækkelig koordinering

Til trods for, at den fælles organisering omkring de tre boligområder er forbedret, er der behov for at koordinere endnu tættere, så ressourcerne udnyttes bedre og effekten af de mange indsatser øges. Det kræver en stærkere strategisk helhedstænkning og fælles økonomiske prioriteringer på tværs af den politiske og administrative topledelse.

17.4-udvalget styrkes med flere aktører

Fortsæt den fælles politiske ledelse i 17.4-udvalget og inddrag eksempelvis flere eksterne partnere i form af private virksomheder, foreninger og lokale aktører i udvalgets arbejde.

Fælles strategisk enhed på direktørniveau

Etablér en fælles enhed med direktører fra Høje-Taastrup Kommune og de tre boligorganisationer. Det vil sige, at I samler de to kvarterbestyrelser i en fælles organisatorisk strategisk enhed.

Et fælles strategisk sekretariat

Etablér et fælles sekretariat, der har kompetencerne til at løse følgende opgaver:

- Program- og projektledelse, herunder mål- og effektstyring
- Politisk og strategisk sekretariatsbetjening og

løbende strategiudvikling.

- Mobilisering og håndtering af interessenter, både lokalt, regionalt og nationalt.
- Procesledelse, herunder facilitering af udviklingsprocesser og tværgående lederfora.
- Facilitering af partnerskaber, herunder støtte til businesscasetækning, finansiering og økonomistyring.

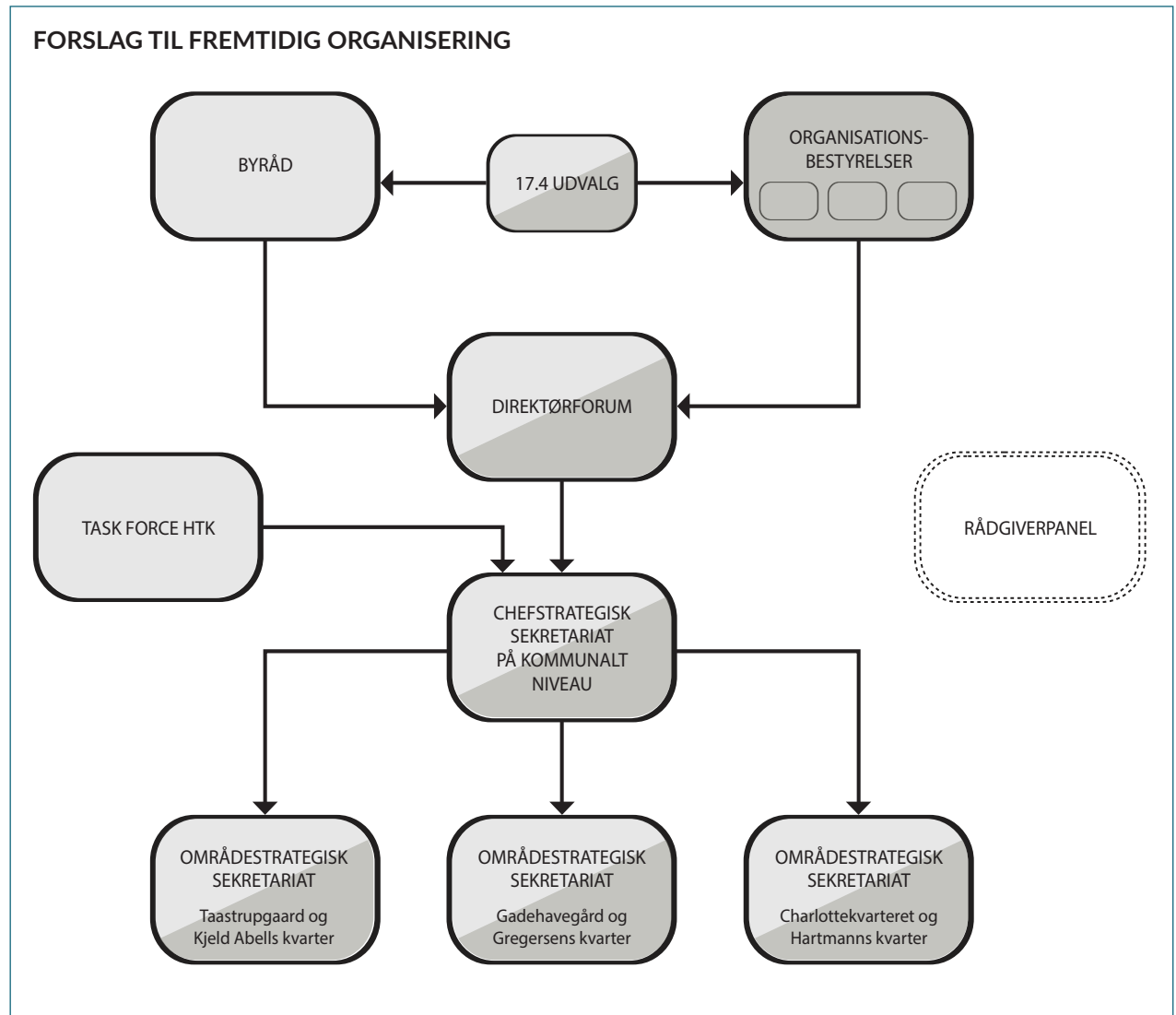
Sekretariatet skal desuden besidde byledelseskompetencer og være helhedsorienteret i forhold til at skabe sammenhæng mellem sociale og fysiske indsatser.

Vi anbefaler, at projektledere og medarbejdere fra boligsociale indsatser organisatorisk og ledelsesmæssigt er en del af det fælles sekretariat, men sidder fysisk ude i de enkelte områder. Inspiration til organiseringen kan fx hentes i områdefornyelser, der er lokale programmer med et selvstændigt budget og en varighed på i alt seks år.

Tre konkrete fælles skridt her og nu

Vi foreslår, at I tager tre konkrete initiativer her og nu for at sikre, at I har den fælles organisatoriske styrke til at forandre de tre udsatte byområder:

- Høje-Taastrup Kommune og de tre boligorganisationer sætter penge af i budget 2019 til at realisere udviklingsplanen i forhold til organisering i det fælles sekretariat.
- Det tværgående direktørforum prioriterer de fælles mål og specifikke effektmål.
- I etablerer et fælles strategisk sekretariat.



Klar byledelse er nødvendig for at holde retningen

Udviklingen af de tre socialt udsatte boligområder til attraktive bykvarterer lykkes kun, når der er en klar byledelse, som fastholder retningen. Byledelsen er et ord, vi benytter for at tydeliggøre, at forandringen af de tre udsatte områder er et spørgsmål om byudvikling med alt, hvad det indebærer af partnerskaber, sociale og fysiske indsatser.

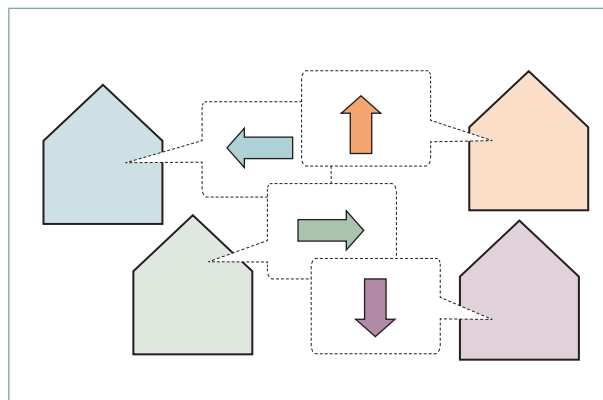
I forankrer udviklingsplanen ved at kommunikere og integrere dens visioner, mål, forandringsredskaber og principper i jeres organisationer:

Forandringsagenter i alle relevante fora

Vi anbefaler, at I benytter eksisterende rammer til at realisere udviklingsplanen, fx i forbindelse med kommunale budgetforhandlinger, under udviklingen af fysiske og boligsociale helhedsplaner eller i erhvervsnetværk. I skal sikre, at der i alle relevante fora er forandringsagenter, som er medejere af udviklingsplanen og arbejder for at realisere den i praksis.

Kobling til kommunale planer og politikker

I kommunalt regi kobler I principperne fra den strategiske udviklingsplan til nuværende og fremtidige politiske og strategiske styringsdokumenter, fx ved at indarbejde udviklingsplanens mål og principper i kommuneplanstrategi, kommuneplan, kommende erhvervspolitik, boligpolitik, kultur- og fritidspolitik, investeringskatalog mm.



Boligorganisationerne som byudviklere

Sammen bør I understøtte, at boligorganisationernes rolle ændrer sig fra udelukkende at være boligudbydere til også at være byudviklere, der ser og agerer ud over egen matrikelgrænse. Boligorganisationerne skal handle som strategiske byledere i samarbejde med kommunen, og på den måde fremtidssikre boligafdelingerne og de almene tilbud som tidssvarende og attraktive.

Fælles forandringskultur og forankringsplan

Det er nødvendigt, at I udvikler en fælles forandringskultur gennem en forankringsplan, der består af følgende grundelementer:

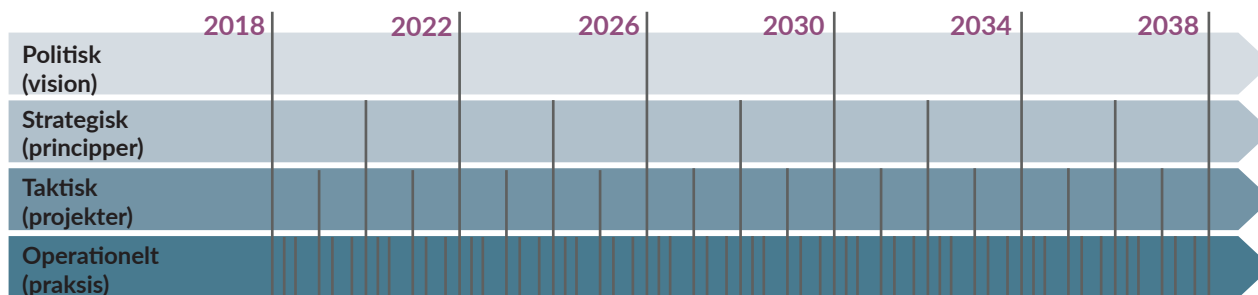
- Del visionerne bag udviklingsplanen bredt, så meningen og formålet med de mange forandringer forankres bredt gennem fælles fortællinger.

PROBLEM

Kompleksitet udfordrer samarbejdet på tværs

Samarbejdet mellem de tre boligorganisationer og Høje-Taastrup Kommune er udfordret af stor organisatorisk kompleksitet med mange forskellige politiske, strategiske, faglige, beboer- og borgerrelaterede retninger og prioriteringer. Kulturen i de forskellige organisationer er forskellig, og der er mange perspektiver på de langsigtede interesser og de konkrete handlemuligheder.

- Mobiliser interne og eksterne aktører i at tage ejerskab til at realisere udviklingsstrategien ved at igangsætte konkrete handlinger.
- Arbejd innovativt ved at tænke stort og starte småt og sætte understøttende eksperimenter i gang i hverdagen.
- Prioritér de vigtigste strategiske indsatser og sørg for at sikre fælles politisk, strategisk, operationel og økonomisk opbakning.
- I bør mødes løbende og sikre fremdrift og fælles retning – blandt andet gennem fysiske møder og en fælles digital platform.



Vi foreslår, at I hvert fjerde år foretager et 'reality check' på realiseringen af udviklingsplanen for at sikre, at der stadig er kraft og retning på de samfundstendenser, som udviklingsplanen udnytter. Hvis samfundstendenserne ændres eller der opstår nye, skal I justere forandringsredskaber og principper, så retningen mod målene kan opretholdes. Vi foreslår desuden, at I hvert andet år afholder en fælles konference, hvor de tre områders udvikling fortæles, perspektiveres og eksemplificeres. Endelig skal I løbende holde øje med, at projekterne følger principperne.

Topmøde hvert fjerde år

Vi foreslår, at kommune og boligorganisationer hvert fjerde år afholder et 'topmøde', hvor der gøres status for udviklingen af de tre udsatte områder. På topmødet laves et reality check af tendenserne, så indsatserne kan justeres, hvis nogle tendenser udvikler sig anderledes end forudset. Samtidig skal topmødet være en anledning til at fastholde og genfortælle kvartersidentiteterne, så retningen fastholdes.

Tre konkrete fælles skridt her og nu

I forankrer den strategiske udviklingsplan på område- og projektniveau, som det fremgår af principperne for de tre kvarterer. Samtidig anbefaler vi, at I tager tre fælles skridt for at sikre, at alle parter arbejder i samme retning:

- I direktørforum og i § 17 stk. 4-udvalget drøfter I, hvad en fælles tilgang til strategisk byledelse kræver af forandringer i forhold til organisering, ledelse og styring.
- Afhold et tværgående stormøde, hvor I lægger grunden for en fælles forandringskultur. Efterfølgende bygger I videre på forandringskulturen ved at igangsætte handlinger og eksperimenter på tværs af organisationer.
- Etablér og træn et korps af forandringsagenter, der mødes fysisk og digitalt og opbygger en fælles tilgang til realiseringen af den strategiske udviklingsplan.

Peter Andreas Norn

BYREGIMER OG STYRINGSEVNE: POLITISK LEDERSKAB AF STORE BYUDVIKLINGS-PROJEKTER

PhD School in Organisation and Management Studies Ph.d. Serie 32.2015

CBS COPENHAGEN BUSINESS SCHOOL

EKSEMPEL

Læring fra Malmö og Aarhus

Peter Andreas Norn undersøger i sin ph.d.-afhandling 'Byregimer og styringsevne' det politiske lederskab i to store byudviklingsprojekter, der er gennemført i perioden 1995-2014. De to projekter i henholdsvis Malmö og Aarhus har fungeret efter ganske forskellige principper. Det sammenlignende studie leder til konklusioner, som kan bruges i Høje-Taastrup Kommune.

- 1) Byudviklingsprojekter skal have samme strategiske retning som byen som helhed.
- 2) Byens strategiske retning skal sættes på baggrund af de lokale, regionale og globale udfordringer og muligheder.
- 3) Gennemførelse af byudviklingsprojekter forudsætter netværksledelse.

ILLUSTRATION: FORSIDE FRA PETER ANDREAS NORNS PHD-AFHANDLING 'BYREGIMER OG STYRINGSEVNE'

Økonomisk kapacitet er mere end penge

Forandringsredskab 2: Udvikling af økonomisk kapacitet.

Økonomisk kapacitet er en central forudsætning for, at udviklingsplanen lykkes. Det handler om at tiltrække stabile investeringer og opnå synergier via partnerskaber. Og det handler om borgernes økonomiske og menneskelige vækst og engagement via en stærkere tilknytning til uddannelse og arbejdsmarkedet.

Forandring koster penge

I skal opnå økonomisk kapacitet, fordi I har brug for at skabe moderne fysiske rammer og dermed øge tiltrækningen af nye beboergrupper. Samtidig får de nuværende beboere udvidet deres netværk gennem nye typer af partnerskaber, der kan give dem bedre adgang til uddannelse og arbejde.

I kan stimulere investeringslysten ved at styrke og synliggøre områdernes potentiale:

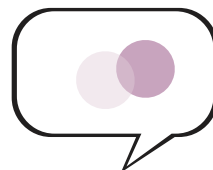
A. Partnerskaber om byudvikling

Det er nødvendigt, at flere parter ser muligheder i de tre byområder. Det kan I skabe grundlag for ved at etablere partnerskaber med virksomheder, uddannelsesinstitutioner, fonde, foreninger mv. og ved at udvikle attraktive investeringsmuligheder, der matcher efterspørgslen.

Fem skridt mod vellykkede partnerskaber



SSKRIDT 1:
Fælles formål og åbenhed



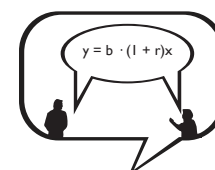
SSKRIDT 2:
Fælles ejerskab og bred forankring af formål, mål og indsats.



SSKRIDT 3:
Involvare brugere, borgere og beboere i udviklingen



SSKRIDT 4:
Fælles forståelse af forskellige typer af bundlinjer og værdiskabelse



SSKRIDT 5:
Fælles sprog og en systematik omkring resultat- og effektmål

B. Investeringer kræver investeringer

Giv overblik over de økonomiske, sociale og fysiske tiltag, der skaber tillid til, at kvartererne er på rette vej. Gør de tre boligområder attraktive for eksterne investorer ved at fremhæve de planlagte investeringer som kommuner, boligorganisationer og fonde foretager og vis, hvordan investeringerne er taktiske realiseringer af en større, strategisk plan.

C. Gode rammer for erhvervsudvikling

Understøt udvikling af klynger og hubs, der stimulerer økonomisk aktivitet og skaber synergi i forhold til beskæftigelse, innovation og iværksætteri. Det gør I blandt andet ved at invitere nye typer virksomheder ind i områderne.

D. Partnerskaber på tværs af sektorer

Etablér partnerskaber med lokale virksomheder ud

fra de forskellige brancher, der er til stede i Høje-Taastrup Kommune. Understøt nye former for samarbejde med uddannelsesinstitutioner og det private erhvervsliv.

E. Sociale investeringer

Undersøg potentialerne i sociale investeringer, fx i samarbejde med den sociale kapitalfond, pensionselskaber og forsikringselskaber og del viden og erfaringer om, hvordan andre er lykkedes med nye typer af sociale investeringer.

F. Nye økonomiske kompetencer

Vi anbefaler, at I fremmer den økonomiske kapacitet ved at udvikle kompetencer indenfor investeringer, businesscases og forretningstænkning på tværs af boligorganisationer og kommunale enheder.

PROBLEM

Manglende tillid til, at investeringer giver afkast

Boligområderne er udfordret af manglende tillid i omverdenen til, at udviklingen går den rette vej, og investeringer giver afkast. De er også udfordret af, at investeringer, som kommune og boligorganisationer foretager, forekommer spredte og ikke tilstrækkeligt stærke eller taktiske til at skabe den fornødne tillid hos private investorer.

Tre konkrete fælles skridt her og nu

I opbygger økonomisk kapacitet på område- og projektniveau, som det fremgår af principperne for de tre kvarterer. Samtidig anbefaler vi, at I tager tre fælles skridt for at sikre, at der ikke opstår 'konkurrence' mellem de tre områder, men tværtimod synergi i deres udvikling:

- Kortlæg de investeringer, som kommune og boligorganisationer foretager i de tre byområder, så I kan formidle det til eksterne investorer.
- Sørg for, at der i den nye organisering er medarbejdere med kompetencer til at facilitere partnerskaber med erhvervsliv, institutioner og andre relevante aktører.
- Sørg for at udvikle og styrke de økonomiske og forretningsmæssige kompetencer internt og via ekstern rådgivning om forretningspotentialer og -modeller.

EKSEMPEL

Private investeringer i Tingbjerg

Først blev Lille Torv solgt til den private investor Innovator, som opfører nye butikker og boliger i det socialt udsatte boligområde Tingbjerg. Derefter er det offentliggjort, at boligorganisationerne fsb og KAB har indgået en aftale med developeren NREP om at developeren køber en række grunde og udvikler private ejerboliger og nye funktioner, som skal fortætte mellem det eksisterende byggeri i Tingbjerg. Et partnerskab er etableret, og der er udarbejdet fælles mål og principper, sådan at de private, de almene og de offentlige investeringer arbejder sammen.



VISUALISERING: SLA LANDSKABSARKITEKTER

Social forandring kommer indefra og udefra

Forandringsredskab 3: Udvikling af social kapacitet.

Social forandring kommer indefra. Vi kan vise folk, det er farligt at ryge og være overvægtig – men de skal selv træffe beslutningen om at spise sundt, motionere og stoppe med at ryge. På samme måde handler social kapacitetsopbygning om at motivere folk til at være aktører i deres eget liv.

Social kapacitet er evnen til at mestre eget liv

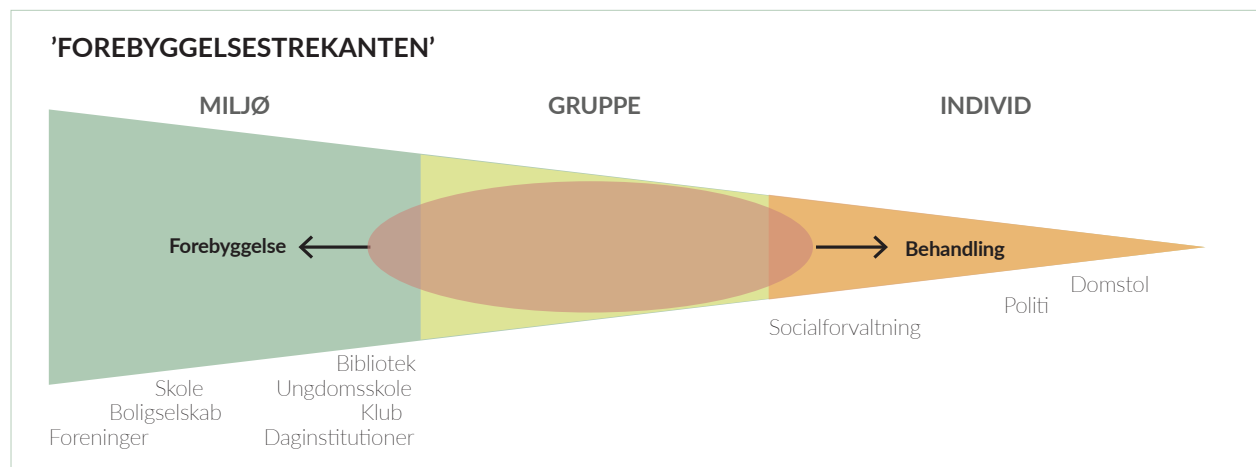
Social kapacitet betyder, at flere mennesker mestrer at forvalte eget liv. Det er evnen til at uddanne sig, få og fastholde et arbejde og forfølge egne drømme. Og det er evnen til at være kærlige og strukturerende forældre, gode naboer og ansvarsfulde medborgere.

Social kapacitet er en ressource i byudviklingen

Der skal opbygges social kapacitet i boligområderne, fordi den enkeltes og fællesskabets evne til at løfte og skabe positiv forandring er en grundlæggende forudsætning for at ændre de udsatte byområder til velfungerende og socialt balancerede bydele. Det gøres gennem tværgående koordinering og styrkelse af civilsamfundet.

Fælles retning og overblik

I hvert boligområde findes en række lokale interesser, som samarbejder og konkurrerer på forskellige planer. Gennem løbende samtaler med interessenterne kan I:



Forebyggelsestrekanten er en model for det kriminalpræventive arbejde. *Det grønne forebyggende* handler om at understøtte de almindelige funktioner i samfundet, som får de brede fællesskaber blandt børn og unge på rette vej: forældre, daginstitutioner, skole, foreningsliv mm. *Det gule foregribende* hjælper grupper af børn og unge, der har det svært i forskellige sammenhænge. Det kan være særlig vejledning, specialundervisning, ungdomsklubber, gadeplansarbejde mm. *Det røde indgribende* er myndighedsopgaven, hvor kommunen griber indover for individer med familieindsatser, individuelt tilrettelagte forløb og tæt samarbejde med domstole, politi og kriminalforsorg

- Skabe ejerskab til den fælles strategiske retning
- Skabe et fælles overblik over området og konsensus om, hvem der tager sig af hvilke målgrupper.
- Definere de fælles succeskriterier, som de pejler deres indsatser efter. Det er de succeskriterier som gør, at alle kan se, hvordan deres lille bidrag skaber værdi i den store helhed.

De boligsociale projekter skal være værter

De boligsociale indsatser i områderne kan bruges som udviklingsplatforme til at synliggøre og fastholde de fælles mål i udviklingsplanen – med afsæt i et centralt, fælles sekretariat for hele kommunen. De

får på den måde en mere strategisk rolle som vært for samtalerne med de mange interessenter på det sociale område. Vi anbefaler, at I tager udgangspunkt i den simple arbejdsdeling i forebyggelsestrekanten: hvem laver det forebyggende, det foregribende og det indgribende arbejde? Hvor er målgrupperne og snitfladerne? Hvem gør hvad hvornår? Hvordan kan hver enkelt enhed bidrage til målene for området?

Civilsamfundet skal styrkes lokalt

Vi anbefaler, at I engagerer de nuværende beboere i lokalområdet og skaber et robust civilsamfund med de forhåndenværende ressourcer. Det handler om at

PROBLEM

Klientgørelse fratager borgerne handlekraften

Når de voksne i udsatte boligområder ikke selv kan løse et problem, er det ofte sådan, at boligorganisationer eller kommune ansætter nogen til at gøre det for dem. På den måde bidrager I til en klientgørelse, hvor borgerne bliver mere og mere passive i deres egne liv. Det perspektiv skal vendes i alle fremskudte indsatser, så I i stedet fokuserer på at opbygge borgernes egen kapacitet. På den måde bliver de ansvarfulde aktører i egne liv.

understøtte et perspektivskift fra at se beboerne som passive modtagere af ydelser til at være ressourcer for sig selv og deres familier. I frivilligindsatserne arbejdes I frivilligindsatserne bør I arbejde med bonding, bridging og linking på tværs af etniske, politiske og religiøse skel for at kunne opbygge kritisk masse til at lave velfungerende frivillige fritidstilbud.

Indsatser og ressourcer skal koordineres bedre

Det er vigtigt at have et højt og ligeværdigt kommunikations- og dialogniveau mellem myndigheder og civilsamfund. Opgaverne skal løses, hvor de hører til. Professionelle skal ikke udføre forældrenes arbejde og omvendt – og partnerskaber kan sagtens eksistere mellem professionelle og mere uformelle konstellationer. Eventuelle fremskudte indsatser, NGO'er og eksternt finansierede projekter skal inviteres ind i den samlede koordinering på passende niveau.

EKSEMPEL

Samvirket, Beredskabet og Gellerupmodellen

I Aarhus har man succes med tværgående samarbejder, både på det strategiske, det taktiske og det operationelle niveau:

- Gellerupmodellen er et tværgående forum for områdets personaleledere.
- Samvirket er et dialogforum, hvor lokale beboere løbende mødes med kommune, politi og foreninger og drøfter området.
- Beredskabet er et korps af frivillige forældre, som går på gaden i samarbejde med politi og kommune, hvis der er optræk til uro.

Fra 2008 til 2015 har de tre fora bl.a. medvirket til en halvering af kriminalitet, en fordobling af trygheden, 80 % fald i hærværk og 15 % stigning i uddannelse. Indsatsen er evalueret af Center for Boligsocial Udvikling (CFBU).



MINDRE KRIMINALITET I UDSATTE BOLIGOMRÅDER

En effektiv strategi fra Gellerup/Toveshøj

FORBILD FRA EVALUERING: CENTER FOR BOLIGSOCIAL UDVIKLING (CFBU).

Kommunal kernerdrift

På opfordring fra Høje-Taastrup Kommune formulerer vi i det følgende en række anbefalinger til den kommunale kernerdrift. Anbefalingerne er generelle og baserer sig ikke på en analyse af Høje Taastrup Kommunes kommunens kernerdrift.

Lokalt delegeret ledelse og koordinering

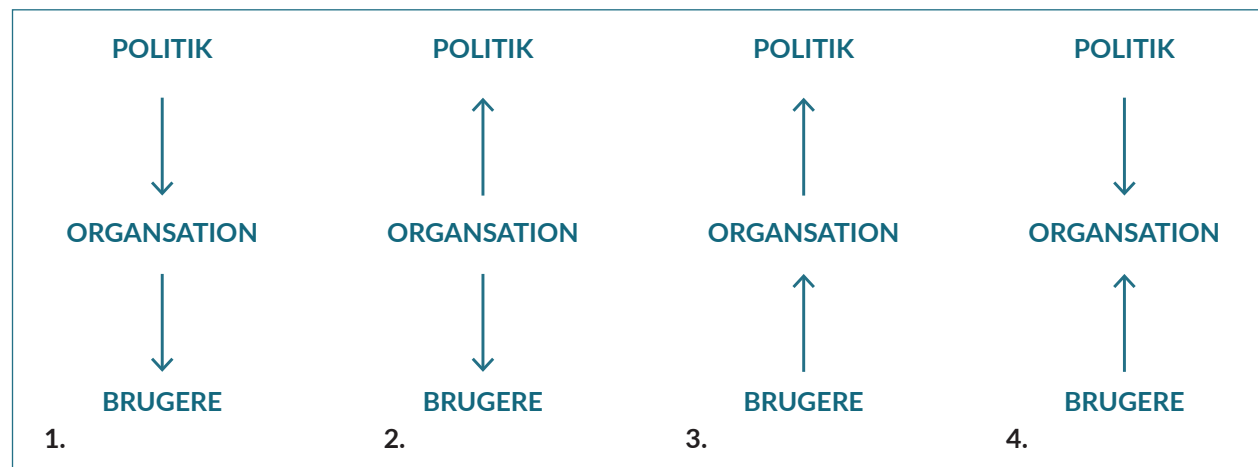
Generelt skal der fokus på organisatorisk kapacitetsopbygning og delegeret ledelse i lokalområderne, hvor relationel koordinering mellem ydelser, lovgivninger, budgetstrukturer og kommunale enheder kan sikre, at den enkelte borger får det hurtigste og det bedst understøttende forløb. I skal være opmærksomme på de økonomiske og politiske styringslogikker, der ligger under forskellige kommunale centre for at kunne anvende dem hensigtsmæssigt.

Klare mål og styringsprincipper

En klarhed over de politiske og strategiske mål, de organisatoriske styringsprincipper, den etablerede faglige arbejdsdeling, og de forskellige målgruppers behov mm. vil skabe større effekt af de enkelte indsatser. Det boligsociale sekretariat kan være en udviklingsplatform til at etablere klarhed og koordinering. Herefter skal relevante fora forankres i kommunens og boligforeningernes kernerdrift.

Skoler skal inddrage forældre

I skolen skal lærere, pædagoger og ledelse arbejde aktivt med forældreinddragelse og kapacitetsopbyg-



Fire typer styringskæder: 1. Hierarkisk styringskæde 2. Organisatorisk autonomi 3. Alliance 4. Krydspres

ning på alle niveauer. Det gode eksempel er Søndervangskolen i Rosenhøj ved Aarhus, hvor fokus på forældresamarbejdet har næsten fordoblet karaktergennemsnittet.

Sundhedsplejen skal have fokus på sprogræning

Udover fokus på tidlig, opsporende indsats skal sundhedsplejen være ekstra opmærksom på fx læsning og sprogræning fra børnene er helt små. Her er et tæt samarbejde med daginstitutionerne vigtigt, fordi de kan understøtte forældrenes læsevaner.

Daginstitutioner skal understøtte højtlesning

I daginstitutionerne skal det pædagogiske personale

have fokus på højtlesning - udover opbygning af de grundlæggende sociale og relationelle kompetencer. Højtlesningen er ikke kun for børn, men også for forældre, så de kan understøtte deres børns sproglige udvikling. Det kan være konkrete læsekurser fx via biblioteksfunktioner i områderne, som Albertslund Kommune har haft succes med. Endvidere kan I arbejde bevidst med overkapacitet af personale i daginstitutionerne for at tiltrække ressourcestærke familier.

Fritidstilbud skal engagere lokale voksne

I sport- og fritidsregi skal der være et særskilt fokus på kapacitetsopbygning af både fysiske faciliteter med

attraktionsværdi og på at styrke lokale voksne i at drive lokale fritidstilbud. Get2Sport er et godt eksempel på, hvordan man kan engagere lokale voksne.

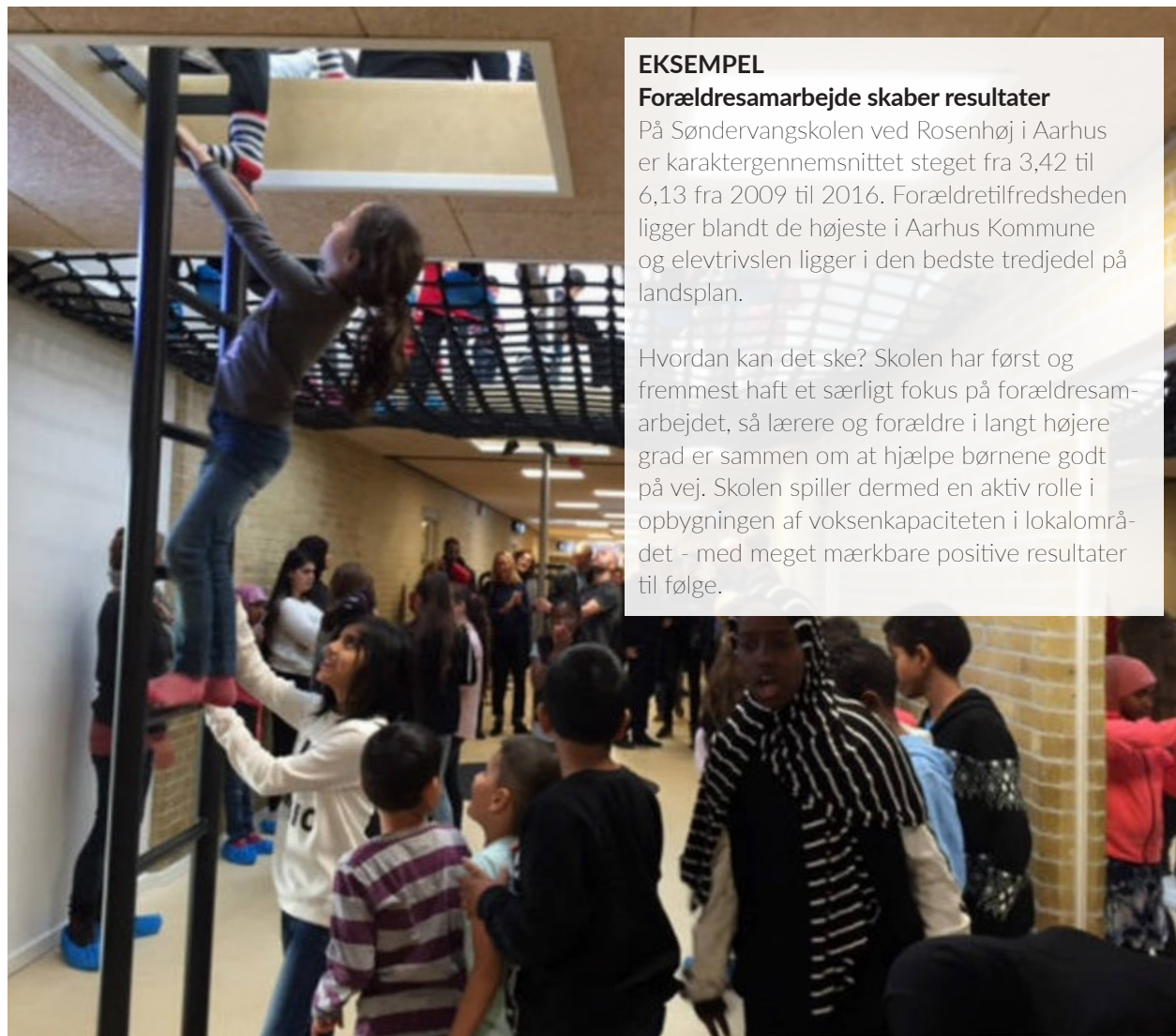
Flere aktører skal deltage i det opsøgende arbejde

I det opsøgende arbejde skal der være et tæt samarbejde, ikke kun mellem det opsøgende arbejde og politiet, men også med ungdomsklubber, foreninger, skoler mm., som kan indgå i det kriminalpræventive arbejde.

Tre konkrete fælles skridt her og nu

Den sociale kapacitet opbygges lokalt gennem principperne, der beskrives for hvert af de tre områder. Samtidig anbefaler vi, at I tager tre fælles skridt for at sikre, at den sociale kapacitetsopbygning kommer i gang og får en fælles strategisk retning:

- Et fælles overblik over nuværende initiativer og deres organisatoriske ophæng – både professionelle og frivillige. De inviteres ind i relevante netværk, deres bidrag til visionen synliggøres i fællesskabet.
- De lokale boligsociale sekretariater tænkes som udviklingsplatforme for samtaler mellem alle relevante interessenter i området med henblik på proces frem mod klarhed om fælles mål. Relevante fora og mødeformer udkrystalliseres af dette arbejde og forankres i kernerdriften.
- Der nedsættes en ekspert/arbejdsgruppe, der gentænker alle boligsociale og kommunale indsatser i området med henblik på understøttelse af den lokale voksenkapacitet.



EKSEMPEL

Forældresamarbejde skaber resultater

På Søndervangskolen ved Rosenhøj i Aarhus er karaktergennemsnittet steget fra 3,42 til 6,13 fra 2009 til 2016. Forældretilfredsheden ligger blandt de højeste i Aarhus Kommune og elevtrivslen ligger i den bedste tredjedel på landsplan.

Hvordan kan det ske? Skolen har først og fremmest haft et særligt fokus på forældresamarbejdet, så lærere og forældre i langt højere grad er sammen om at hjælpe børnene godt på vej. Skolen spiller dermed en aktiv rolle i opbygningen af voksenkapaciteten i lokalområdet - med meget mærkbare positive resultater til følge.

FOTO: ANNE KATRINE NIELSEN KUSK, SØNDERVANGSKOLEN

Områderne skal opleves attraktive af flere

Forandringsredskab 4: Udvikling af stedsattraktivitet

Det er helt afgørende, at et sted opleves attraktivt, hvis det skal kunne fastholde og tiltrække ressourcerstærke beboere. Derfor er stedsattraktivitet den fjerde centrale forudsætning for at kunne skabe den nødvendige sociale forandring i de udsatte boligområder.

Attraktive byer skaber vækst

Forskning i stedsattraktivitet har vist, at et sted kan tiltrække flere borgere, besøgende og virksomheder ved at øge stedsattraktiviteten. Derfor er det afgørende, at de tre kvarterer øger deres attraktivitet.

Hvad der opleves attraktivt har både et element af noget fælles og ens, samt et element af noget forskelligt. Derfor skal vi følge regler for udformning af det fysiske miljø på to niveauer. Vi skal både følge de designregler, som forskere har vist er afgørende for de flestes positive oplevelse af et miljø. Og vi skal følge de designregler, som særligt relevante målgrupper (i hvert kvarter) oplever som særligt attraktive.

De ens regler - skala og kvalitet

Jan Gehl har gennem 50 års forskning med tælling af menneskers ophold i byrum vist, hvordan mennesker trives i miljøer, der følger kroppens skala. Skalaen skal passe til den menneskelige krop for at vi oplever et miljø rart og trygt.

PROBLEM

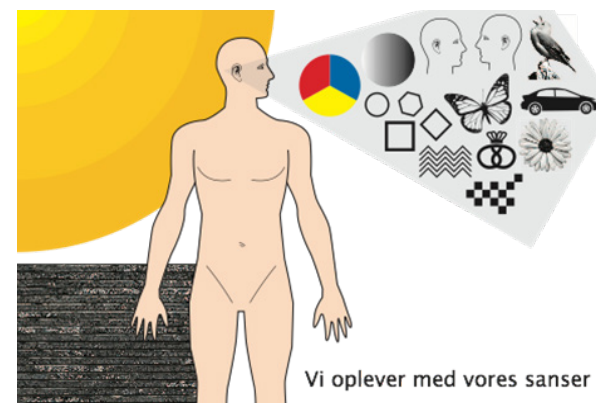
De udsatte områder er ikke attraktive nok

De socialt udsatte områder har det til fælles, at de ikke opleves som attraktive steder af mennesker, som har økonomisk mulighed for at vælge, hvor de gerne vil bo. Da de blev opført, var de tidssvarende, men de fleste menneskers krav og præferencer ser anderledes ud i dag. Konsekvensen er uheldige flyttemønstre, også kaldet elevatoreffekten, hvor fraflytterne har højere indtægt og oftere er i job, end tilflytterne.

De fleste mennesker oplever glæde ved bygninger og udemiljøer, som er anlagt med stor omhu, med gode detaljer og er opført i kvalitetsmaterialer, som ældes smukt.

Klar by- og bebyggelsesstruktur

For at et område opleves attraktivt, skal det være enkelt at orientere sig i, finde rundt i og forstå. Derfor bør boligområdet have den samme grundlæggende bystruktur som den omkringliggende by. Overensstemmende bystruktur indebærer fx, at vejnettet hænger sammen, og boligområdet ikke ligger som en "ø" i byen, som hverdagsflowet bøjer udenom. Bebyggelsesstrukturen skal desuden sikre et klart byrumshierarki og tydelig zonerings. Det skal være let at identificere, hvem og hvad arealerne er til.



Vi oplever med vores sanser

Forskelligartet arkitektur og ejerformer

Forskning viser, at et fysisk miljø med forskelligartede bygninger og landskaber virker positivt stimulerende på os, mens miljøer, der er ensartede og monotone udløser lige så meget stresshormon som miljøer, der er larmende og forvirrende. Derfor skal arkitekturen være afvekslende i former, detaljer og materialer.

Det øger et boligområdes attraktivitet at blande de almene lejeboliger med ejerboliger. Det kan ske ved at fortætte i områderne, ved at frasælge lejeboliger eller ved at nedrive lejeboliger og opføre nye ejerboliger i stedet.



EKSEMPEL

Forandring og fortætning af Rosenhøj

Boligområdet Rosenhøj i Viby er blevet renoveret på en måde, der ændrer en række grundlæggende forhold ved bebyggelsen: Fra helt ens blokke, har blokkene fået facader i forskellige materialer, der øger oplevelsesværdien. Et par blokke ud mod den vigtigste ankomstvej har fået fjernet den midterste opgang og står nu som punkthuse, hvilket giver et bedre indblik til bebyggelsen udefra. Nye veje er anlagt ind gennem området, så alle beboere nu har adresse på en vej i stedet for i en blok. Og nye rækkehuse er anlagt som fortætning for enderne af blokkene, så der opstår fælles, halvprivate gårdrum for beboerne på den ene side og en klar, offentlig ankomstsider på den anden side. Renoveringen har ført til en udvikling 'Fra ghettoliste til venteliste', som boligforeningen formulerer det.

FOTO: EFFEKT

Reglerne for de menneskelige forskelle

Når de grundlæggende regler for menneskeligt design er på plads, er det næste niveau at forstå og udvikle til de specifikke målgrupper, som passer med kvarterets identitet. Det betyder ikke, at eksisterende beboere skal overses. Tværtimod er målgruppenspecifikt design faktisk en metode til fastholdelse i lige så høj grad som en metode til tiltrækning af nye. Samtidig handler målgruppenspecifikt design om besøgende og erhvervslivet i lige så høj grad, som det handler om beboere.

Målgrupperne kommer fra visionerne

De tre kvarterer har hver sin vision. Visionerne er fortællinger om kvarterernes identitet i 2040. Visionerne rummer forestillinger om, hvad det er for et liv, som leves i kvartererne til den tid, og dermed også forestillinger om både, hvem der bor, arbejder i og besøger områderne. De tre visioner er forskellige. Derfor er målgrupperne til de tre kvarterer også forskellige. Når vi i Taastrupgaard giver kvarteret en kulturprofil, er det oplagt at arbejde med kulturengagerede som målgruppe for Kjeld Abells kvarter.

Målgrupper har fælles værdier

Definitionen på målgrupper i denne udviklingsplan er mennesker med fælles værdier. Det handler altså ikke om alder, køn eller etnicitet. Og heller ikke om socioøkonomiske forhold. Hvis mennesker deler værdier, betyder de andre forskelle mindre. Værdibaserede målgrupper er et stærkt redskab til strategisk byudvikling. Ved at definere målgrupper med klare

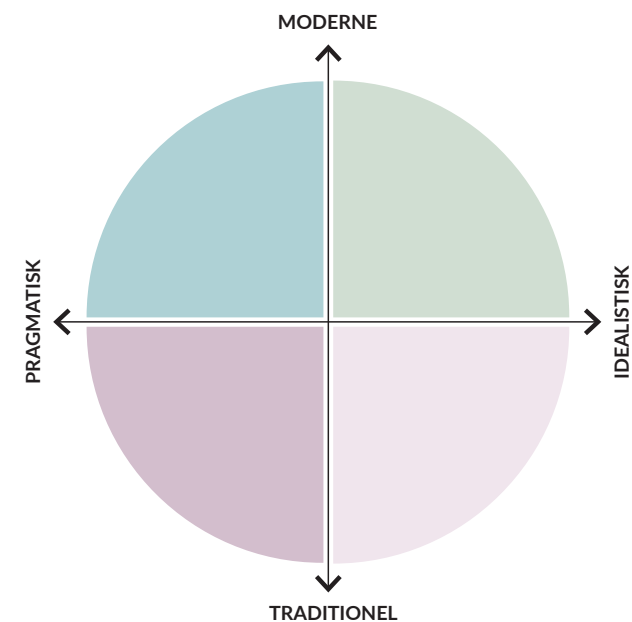
værdier, får indsatserne en vinkel. Indsatserne kan altså blive ekstra gode ved at spørge: Hvordan bliver boligen/bomiljøet/kvarteret et sted, som tilbyder forhold, som netop disse målgrupper finder attraktive, og som de ikke nødvendigvis finder andre steder.

Minervas værdikort

Minerva har udarbejdet en værdikortlægning, som opdeler mennesker grundlæggende i fire segmenter alt efter værdier og livsstilspræferencer. Værdikortet er spændt ud i et kryds mellem polerne moderne-traditionel og pragmatisk-idealistisk.

Krydset giver fire felter med hver sin farve: grøn, blå, violet og rosa. I udsatte områder er der ofte en overvægt af mennesker, som værdimæssigt kan placeres i det violette og det rosa segment. De violette kan især opleves som modstandere af forandring. Og de er som udgangspunkt skeptiske overfor mennesker, der er anderledes end dem selv. Mens de rosa, hvis de er trygge, gerne vil deltage i fællesskaber.

De grønne og blå er der sjældent mange af i de udsatte områder, men skal de socioøkonomiske statistikker løftes, kan de segmenter være vigtige at få fat på. De grønne er både ønskelige og mulige at få som beboere. Det mulige består i, at de grønne ser sig selv som first movers, er nysgerrige, gerne tager socialt og miljømæssigt ansvar, og engagerer sig i lokalområdet. De blå vil til gengæld ofte være vanskelige at få til at flytte til et socialt udsat – eller



Minervas målgruppemodell inddeler mennesker i fire værdisegmenter: blå, grønne, violette og rosa. Segmenterne går på tværs af alder, etnicitet og socioøkonomiske forhold. I stedet handler segmenterne om, hvilke værdier, vi lever vores liv efter og er struktureret over de to akser: moderne overfor traditionel og pragmatisk overfor idealistisk.

tidligere udsat – område. Det skyldes, at de blå er optaget af ydre statussymboler og typisk vil stræbe efter at bosætte sig i rigmandsområder.

Kvartersidentiteterne udpeger målgrupper

Hvis den strategiske udviklingsplan skal lykkes, skal de mange initiativer, som igangsættes i hvert kvarter,

opfyldte nogle af de ønskede målgruppers præferencer, så de her oplever at få et miljø, som tilbyder noget unikt for netop dem:

- I Taastrupgaard og Kjeld Abells kvarter handler det om at tilbyde boligtyper, funktioner og miljøer med unikke kvaliteter til kulturinteresserede, fællesskabsorienterede, udadvendte mennesker.
- I Gadehavegård og Gregersens kvarter skal tilbuddene med unikke kvaliteter rette sig mod teknologisk interesserede, nysgerrige og innovative mennesker med interesse for alternative og nye boligformer.
- I Charlottekvarteret og Hartmanns kvarter skal tilbuddene med unikke kvaliteter rette sig mod naturinteresserede, havedyrkende og fællesskabsorienterede mennesker, der synes om det fredelige liv i balance med omgivelserne.

Tre konkrete fælles skridt her og nu

Ud over at skabe stedsattraktivitet på område- og projektniveau foreslår vi tre fælles skridt for at sikre attraktive bydele:

- Det skal sikres, at rådgiverne, der laver arbejde i de udsatte områder både følger de fysiske regler formuleret på foregående side, og følger de stedspecifikke principper.
- Det skal testes, om igangværende (og kommende) projekter opfylder og understøtter de fysiske principper i denne strategiske udviklingsplan.
- Der skal indledes dialog med Landsbyggefonden om at benytte eventuelle midler fra grundsalg til at realisere denne udviklingsplan.



Skolen er supergod, og der er så mange kulturelle tilbud, som vores unger - og vi selv - nyder godt af. Og Christian har fået samlet et hyggeband, som spiller til årets madfest i kvarteret.

Mira (36, skolelærer i billedkunst) & Christian (34, pædagog og fritidsmusiker). Tre børn på 12, 9 og 7. Mira og Christian har begge fået job i Børnekulturhuset og blev efter nogle måneders arbejde så tiltrukket af områdets karakter, at de valgte at flytte til Kjeld Abells kvarter.



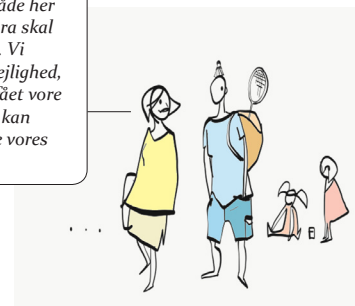
Vi har brug for både laboratorieplads og plads til udstyr til at designe og afprøve modeller, og i Gadehavegård har vi fundet det perfekte sted, hvor vi både kan bo og arbejde. Det er en ekstra bonus, at her er andre små virksomheder som vores, der arbejder innovativt med byggeri.

Emilie (28) er netop færdig som arkitekt, og Hasan (27) som tekno-ingeniør fra DTU. Hasan er opvokset i Gadehavegård, og det samme er hans forældre, som stadig bor i området. Sammen har Emilie og Hasan startet en virksomhed i Gregersens kvarter, der bruger virtual reality til at afprøve rumlige stemninger og forløb, som bruges i udvikling af boenheder til målgrupper med særlige behov.

EKSEMPEL PÅ MÅLGRUPPER

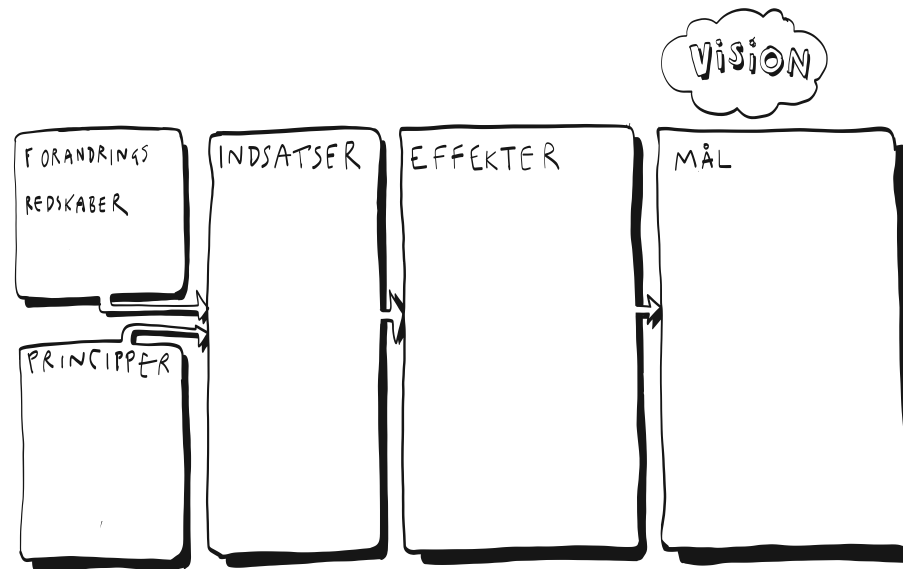
Her i boksen er vist eksempler på personaer, som vi har benyttet i arbejdet med de tre kvarterer. Arbejdet med målgrupper er en hjælp til at udvikle og afprøve principper og tiltag, der skal styrke de enkelte kvarterers unikke identitet og attraktivitet.

Charlottekvarteret er helt perfekt for os. Nabolikabet er supergodt og børnene har venner både her og i NærHeden, hvor Klara skal starte i skole til næste år. Vi boede tidligere i en lille lejlighed, så vi nyder, at vi nu har fået vore egen have, hvor børnene kan boltre sig og vi kan dyrke vores egne grøntsager.



Michelle (40) og Mikkel (38) bor i et nyt rækkehus i Charlottekvarteret med børnene Laura og Klara på 3 og 5 år. Michelle er embedsmand i Høje-Taastrup Kommune og danselærer i Helles Dans i hallen, Mikkel er VVS'er og hjælpetræner i badminton for børn. De har et stærkt sammenhold med naboerne og også i sportsklubben, hvor både Michelle og Mikkel hjælper til.

STRATEGISK UDVIKLINGSPLAN FOR HØJE-TAASTRUP KOMMUNE MAJ 2008



Niels Bjørn

urban
creators

primus
arkitekter



BYRUMKLANG

resonans

