

STRATEGISK UDVIKLINGSPLAN FOR
SKOVVEJEN/SKOVPARKEN
UDSATTE BYDELE I KOLDING



**Kolding
Kommune**
en del af frekvartheden



BOVIA
-BOLIGER TIL ALLE



arbejdernes andels-boligforening



Boligselskabet Kolding



**Boligkontoret
Danmark**

UDARBEJDET AF:



AAR:
STORE TORV 14,1
8000 AARHUS C

KBH:
GOTHERSGADE 11
1123 KØBENHAVN

WWW.CFBO.DK
CVR 37 57 69 64

INDHOLD

FORORD - ATTRAKTIVE BYDELE I KOLDING	3
BAGGRUND	4
HVAD ER EN UDVIKLINGSPLAN?	5
VISION - DEN GODE OG BLANDEDE BY	6
MÅLGRUPPER, MARKED OG FLYTTEMØNSTRE	8
STRATEGI	10
SKOVVEJEN/SKOVPAKEN	
SKOVVEJEN OG SKOVPAKEN IDAG	14
DET CENTRALE OMRÅDE	18
VISION	20
UDVIKLINGSSTRATEGI	22
1_NYT NETVÆRK	24
2_DESTINATIONER	30
3_FÆLLESSKABER OG BYKVARTERER	32
4_BOLIGER OG NYE EJERFORMER	34
SCENARIO 2030	36
OMDANNELSE OG NEDRIVNING	38
SCENARIO 2030 - ALTERNATIV	40
TIDSPLAN	42

FORORD - ATTRAKTIVE BYDELE I KOLDING

I løbet af foråret 2019 har Kolding Kommune, i samarbejde med boligorganisationerne Alfabo, Boligselskabet Kolding og AAB Kolding/Bovia, udarbejdet strategiske udviklingsplaner for Koldings udsatte bydele. Visionen er at omdanne de udfordrede boligområder til velfungerende og attraktive bydele, som kan fastholde og tiltrække ressourcestærke beboere.

Folketinget har i 2018 vedtaget ny lovgivning for udsatte boligområder i Danmark, som foreskriver, at der skal laves udviklingsplaner for Danmarks såkaldte "hårde" ghettos. Udviklingsplanerne, som skal udarbejdes af de berørte kommuner og boligorganisationer, skal redegøre for, hvordan andelen af almene familieboliger i områderne bliver reduceret til 40 procent (medmindre, at der er dispenseret til anden procent).

Vi mener ikke, det giver mening at omtale hverken Munkebo eller Skovvejen/Skovparken som "hårde ghettoområder". Heller ikke at de er udtryk for "parallelsamfund", som det landspolitiske udspil bag lovgivningen nævner. Men det ændrer ikke på, at områderne er på listen, og at områderne dermed kan være mindre attraktive at flytte til end andre områder i Kolding.

Kolding Kommune og boligorganisationerne har igennem en længere periode arbejdet med boligsociale helhedsplaner med indsatser i Koldings almene boligafdelinger. Arbejdet har blandt andet haft fokus på at højne oplevelsen af tryghed i områderne og på koordinering af den boligsociale indsats. Indtil nu har der dog ikke været en sammenhængende bystrategisk tilgang til de fysiske tiltag i bolig- og nærområderne.

Denne strategiske udviklingsplan sætter en ambitiøs retning for udviklingen af Koldings udsatte bydele frem til 2030. Områderne skal i de kommende år udvikles og styrkes som blandede bydele, der med nye bolig- og ejerformer kan fastholde og tiltrække

ressourcestærke borgere. Planen indledes med en generel del, der på baggrund af forskning indenfor feltet behandler omdannelse af udsatte boligområder på et overordnet niveau, og som efterfølges af en specifik del for Skovvejen/Skovparken.

Siden den nye lovgivning blev vedtaget, har Kolding Kommune og boligorganisationerne benyttet en dispensationsmulighed for at mindske omfanget af berørte boligområder. Den afgrænsning, der ligger til grund for denne udviklingsplan, er derfor resultatet af denne proces. Samarbejdsparterne har også søgt dispensation fra lovgivningens krav om, at områderne højst må omfatte 40 pct. almene familieboliger i 2030. Desværre blev der kun givet delvist tilsagn for Munkebo. (se oversigt t.h.)

På vegne af Kolding Kommune, AAB Kolding/BOVIA og Boligselskabet Kolding:

Maj 2019

Jørn Pedersen
Borgmester, Kolding Kommune

Tobias Jørgensen
Formand, Udvalget for Udfordrede Boligområder

Karl-Jørn Petersen
Formand, AAB Kolding / BOVIA

Tonny Bech
Formand, Boligselskabet Kolding

PROCESSEN INDTIL NU

- 2018 ○
- Mar ○ **Regeringens udspil:** Et Danmark uden parallelsamfund
- Sep ○ **Anmodning** om udtag af både afd. 22 (AAB/Bovia) og afd. 2 (Boligselskabet Kolding)
- Nov ○ **Ny lovgivning:** Krav om udviklingsplan og nedbringelse til 40% almene familieboliger i 2030
- **Anmodning delvis imødekommet** ved udtag af afd. 22
- **Anmodning** om genbehandling af, at afd. 2 også udtages, så kun afd. 21 (AAB/Bovia) resterer
- Dec ○ **Ghettolisten offentliggøres:** Skovvejen/Skovparken og Munkebo ud nævnes til 'hårde ghettos'
- **Afslag** på genbehandling af afd. 2 (Boligselskabet Kolding)
- 2019 ○
- Jan ○ **1. ansøgning (generel)** om mindre skrappe krav for Skovvejen/Skovparken og Munkebo
- Feb ○ **Afslag** på 1. dispensationsmulighed
- Mar ○ **2. ansøgning (særlig)** om mindre skrappe krav for Munkebo
- Apr ○ **2. ansøgning (særlig)** for Munkebo delvis imødekommet
- Maj ○ **Indsendelse** af godkendt udviklingsplan til ministeriets godkendelse

BAGGRUND

NY LOVGIVNING SÆTTER NYE RAMMER FOR UDVIKLINGEN

Folketingets nye lovgivning sætter fokus på at vende udviklingen i de udsatte boligområder, så de bliver velintegrerede områder i byen med en mere blandet beboersammensætning. Målsætningen er at fjerne og undgå parallelsamfund i Danmark. Med lovgivningen er der krav om at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 procent inden 2030 i de "hårde" ghettoområder (se infoboks).

For 'hårde' ghettoområder skal der være udarbejdet en udviklingsplan i samarbejde mellem Kolding Kommune og de relevante boligorganisationer senest 1. juni 2019, som efterfølgende skal godkendes af Transport-, bygnings-, og boligministeriet. Udviklingsplanen skal redegøre for, hvordan planens tiltag bidrager til reduktionen, samt hvordan andre boligtyper og erhverv forventes at bidrage positivt til områdets udvikling.

Loven rummer flere redskaber til reduktion af andelen af almene familieboliger, blandt andet:

- Fortætning med ejerboliger, andelsboliger, almene ungdoms- og ældreboliger og private udlejningsboliger.
- Salg af almene familieboliger til ejerboliger, private udlejningsboliger eller andelsboliger.
- Nedrivning af almene familieboliger.
- Ommærkning af almene familieboliger til almene ungdoms- eller ældreboliger.

Reduktionen af andelen af almene familieboliger udregnes som 40 procent af den samlede boligmasse, som er givet ved det samlede antal boliger; herunder almene familieboliger,

BEBOERSAMMENSÆTNING 2018 IFT. GHETTOKRITERIERNE

	Skovvejen/ Skovparken	Munkebo
Kriterie 1 Udenfor arbejdsmarkedet	41,5% (23 personer)	42,9% (27 personer)
Kriterie 2 Dømte/kriminalitet	2,3% (5 personer)	1,5%
Kriterie 3 Kun grundskoleudd.	74,2% (100 personer)	71,8% (85 personer)
Kriterie 4 Gns. indkomst	58,9%	62,4%
Kriterie 5 Ikke-vestlige indvandrere	66,4% (387 personer)	60,2% (158 personer)

*Rød markering angiver, at ghettokriterie er overskredet.
(ændringsmål er markeret i parentes)*

almene ungdoms- og ældreboliger, private udlejningsboliger, ejerboliger, andelsboliger, nedrevne boliger samt erhvervsarealer i området.

De eventuelle boliger, som er nedrevet siden 2010, og som ikke er erstattet af andre almene boliger, kan medtælles i opgørelsen af den samlede boligmasse. På samme måde vil almene familieboliger, som fremover bliver nedrevet, også kunne medtælles i opgørelsen af den samlede boligmasse. Ved udregningen opgøres erhvervsareal, så 75 m² udgør én bolig.

HVAD ER EN 'HÅRD GHETTO'?

Følgende kriterier gælder for fysisk sammenhængende områder med min. 1.000 beboere:

1. Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
2. Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst tre gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
3. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct.
4. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende udgør mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.
5. Andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50%

Udsatte boligområder opfylder mindst to af kriterierne 1-4

Ghettoområder opfylder mindst to af kriterierne 1-4 samt kriterie 5

Hårde ghettoområder har været på 'Ghettolisten' de seneste 5 år

Kilde: Almenboligloven § 61a

HVAD ER EN UDVIKLINGSPLAN?

Som følge af den nye lovgivning skal Kolding Kommune i samarbejde med de respektive boligorganisationer udarbejde udviklingsplaner for Skovvejen/Skovparken og Munkebo. Udviklingsplanerne skal redegøre for, hvordan andelen af almene familiebølger i boligområderne vil være nedbragt til maksimalt 40 pct. i Skovvejen/Skovparken og 60 pct. i Munkebo inden 2030.

Samtidig skal den sætte retningen for at opfylde den overordnede vision: At omdanne områderne til velfungerende og attraktive bydele, som kan fastholde og tiltrække ressourcerstærke beboere.

En udviklingsplan er en sammenhængende plan, der fastlægger en vision og udpeger konkrete strategier for, hvordan visionen skal realiseres gennem en langsigtet byudvikling. Derfor er en udviklingsplan mere strategi, end den er planlægning. Den er mere vision og retning for en byudvikling, end den er en færdig masterplan.

Udviklingsplanen er et dynamisk redskab, der kan tilpasse sig de ændringer i forudsætninger, der måtte opstå undervejs, samtidig med at den holder udviklingen fast i den overordnede vision. I en foranderlig verden er det vigtigt, at udviklingsplanen ikke låser byudviklingen fast i en detaljeret plan, men i stedet skaber muligheder og er fleksibel.

Udviklingsplanen har både en strategisk og en økonomisk dimension, ligesom den indeholder en plan for en etapevis realisering af byudviklingen. Den strategiske dimension handler om, hvilke initiativer der skal gennemføres for at realisere visionen. Den økonomiske dimension handler om at balancere indtægter og udgifter gennem hele projektperioden.

Under udviklingsplanen ligger et niveau af helhedsplaner med fokus på bygninger, boliger, udearealer og infrastruktur. Helhedsplanerne er konkrete for de enkelte boligafdelinger og udfolder udviklingsplanens vision gennem konkrete indsatser. Det er derfor vigtigt, at udviklingsplanen er tilpas rummelig til, at helhedsplanerne kan udvikle sig under skiftende forudsætninger og hastigheder over de kommende år, men at den samtidig udstikker klare strategier, der gør det muligt for helhedsplanerne at opfylde den overordnede vision.

Udviklingsplanens indgreb og projekter skal derfor opfattes som forslag til udviklingsmuligheder, som udfoldes nærmere gennem helheds- og infrastrukturplaner. Ved realisering af projekter i udviklingsplanen kan dette afstedkomme yderligere undersøgelser, lokalplanlægning og lignende.



VISION: DEN GODE OG BLANDEDE BY

Både Skovvejen/Skovparken og Munkebo er dejlige steder, hvor mange beboere trives og har det godt. Det ændrer dog ikke på, at forskning vedrørende udsatte boligområder viser, at mennesker – og særligt børn – præges af deres omgivelser og sociale netværk, og at det derfor har en betydning for børns fremtidsmuligheder, hvor de vokser op. Forskning viser også, at det at bo i et udsat boligområde påvirker den enkeltes livsmuligheder med hensyn til bl.a. uddannelse, indkomst, beskæftigelse o. lign. Samtidig har det at vokse op i et udsat boligområde en negativ effekt ift. skolegang og fremtid på særligt de børn og unge, som er letpåvirkelige over for negative rollemodeller.

Ser man på et boligområdes sociale udfordringer, så er der et 'tipping point', hvor området bliver fastholdt i en negativ spiral, når problemerne når et vist omfang. Forskning peger på, at sociale problemer forstærkes, når de isoleres og koncentrerer i særlige boligområder. Det er derfor vigtigt at reducere koncentrationen af sociale problemer i boligområderne. Det kan for eksempel ske ved at åbne områderne op og fastholde og tiltrække ressourcestærke beboere.

ET SPEJL AF SAMFUNDET

Mennesker – og særligt børn og unge – spejler sig i deres nærområde, og de opbygger fællesskaber i familien, på arbejdspladsen, i fritiden, i skolen og daginstitutionen osv. Det er her, man lærer, hvordan verden ser ud, og møder den kultur og de normer, man skal forholde sig til. Undersøgelser viser, at særligt børn og unge fra kulturelt marginaliserede familier har en øget risiko for lavt selvværd, som kan skyldes, at de i højere grad føler sig anderledes og oplever at skille sig ud, og at de har en øget risiko for at udvikle antisocial adfærd, ende i kriminalitet o. lign.

POSITIVE NETVÆRK

Det er vigtigt, at der i udsatte bydele er et fokus på at skabe mødesteder som samtidig tilbyder et spejl af samfundet. Forskning viser, at positive netværk og venskaber er en central beskyttelsesfaktor imod negative fællesskaber, idet omgivelserne kan medvirke til at sætte sunde standarder for det enkelte individ. Det interkulturelle netværk er vigtigt for at bryde kulturel marginalisering og facilitere inklusion. Derimod kan et stærkt netværk, begrænset til egen etniske eller kulturelle gruppe, være med til at skabe en 'os og dem'-relation og dermed fremme kulturel marginalisering.

DEN BLANDEDE BY

En blandet beboersammensætning er en del af at forebygge og modvirke koncentrationen af udsatte borgere og dermed skabe grundlaget for mere velfungerende boligområder. Danske undersøgelser indenfor området peger på, at særligt børn og unge fra ressourcetsvage familier oplever en positiv effekt ved at vokse op i en bydel med en blandet beboersammensætning. Dette er med til at skabe et fundament for at skabe positive rollemodeller. Strukturelle og fysiske forandringer i udsatte boligområder skaber, i samspil med sociale indsatser, grundlaget for vedvarende positive forandringer – ikke bare på individniveau – men på bydelsniveau.

Målet med strukturelle og fysiske forandringer er at ændre udsatte områder fra at være isolerede og monofunktionelle boligområder til at blive funktionsblandede bydele, der i høj grad hænger sammen med den omkringliggende by. Det er en generel strategi, der underbygges af forskning indenfor området.

De positive sociale effekter retter sig bl.a. imod tilknytning til arbejdsmarkedet, uddannelsesniveau, indkomstniveau,

kriminalitet, andel af borgere på overførselsindkomst, tryghed, tillid og samfundsengagement. Altså de faktorer, der er med til at placere områder som Munkebo og Skovvejen/Skovparken på den hårde ghettoliste. Men de sociale effekter, der påvirkes af ændringer i den fysiske struktur, er også med til at løfte de oprindelige borgeres indtægtsniveau, tryghed, tillid, stolthed og livskvalitet. Ligeledes medfører kombinationen af fysiske og sociale indsatser en imageforbedring af et udsat boligområde, hvilket har stor betydning ift. at tiltrække nye, ressourcestærke målgrupper.

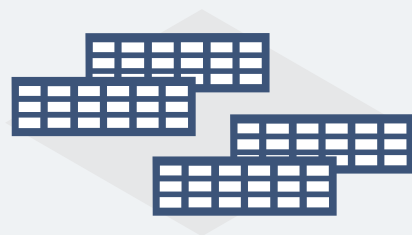
Den blandede by er en del af forudsætningen for at skabe rammer for lige muligheder for alle på tværs af samfundslag. Udenlandske studier viser, at et område eller bydel, der er blandet på tværs af indkomstskel, reducerer en række negative effekter – i form af negative sociale interaktioner, dårlige rollemodeller, manglende ejerskab og negativ adfærd i området samt stigmatisering af området.

Strategier for den blandede by har desuden betydning for et område ved, at ressourcestærke borgere gennem købekraft og krav påvirker et områdes serviceniveau og derigennem skaber grundlag for fx bedre skoler, fritidsaktiviteter og flere butikker.

Kilder:

Bech-Danielsen, C. og Stender, M. (2017). *Fra ghetto til blandet by*
Langkilde, S., Mikkelsen, C. og Nielsen, H. (2019). *Fra fraflytning til fastholdelse*

Björn, N. og Holek, A. (2014). *Evidens for sociale effekter af fysiske indsatser i udsatte områder.*



FRA MONOFUNKTIONELLE BOLIGOMRÅDER

Skovvejen/Skovparken og Munkebo har i mange år ligget som fysisk isolerede boligområder i det nordlige Kolding, omkranset af store omfartsveje. Områderne er kendetegnet ved de ensartede bygninger, de store grønne plæner og parkeringspladser og de manglende sammenhænge til den omkringliggende by. Her kommer man ikke, medmindre man bor her, eller kender nogen, der gør.

TIL BLANDEDE BYDELE

Skovvejen/Skovparken og Munkebo er en del af byen med en alsidig beboersammensætning, et sikkert og trygt nærmiljø, et rigt byliv og en oplevelsesrig arkitektur. Det, der i dag primært opleves som to store almene boligområder, er omdannet til en række bykvarterer, der med hver sin karakter og identitet hænger sammen med den omkringliggende by.

MÅLGRUPPER, MARKED OG FLYTTEMØNSTRE

Bydelenes flyttemønstre skal ændres for at skabe en blandet bydel, så flere af de ressourcestærke borgere bliver boende.

Udsatte boligområder er kendetegnet ved et flyttemønster, hvor økonomisk ressourcestærke borgere flytter væk, når de får andre muligheder på boligmarkedet, mens mindre ressourcestærke borgere flytter til. Paradoksalt nok skaber områderne en social mobilitet, hvor de beboere, der kommer i arbejde, flytter. Det betyder, at områderne på strukturelt plan er statiske, mens de på individniveau er foranderlige. For at ændre dette mønster skal de udsatte bydele gøres attraktive for ressourcestærke grupper, som enten flytter væk, eller som i dag helt vælger bydelene fra.

MÅLGRUPPER

For mange borgere vil det være et stort skridt at skulle flytte til et område, som i dag har ry for at være et socialt udsat boligområde eller en 'hård ghetto'. Det skal der ændres på!

I første omgang vil det være hensigtsmæssigt at fokusere på udvalgte målgrupper 'first movers' – som lettest træffer beslutningen om at flytte til et tidligere udsat område. Det handler om at skabe en forandring i området, som gør det attraktivt at blive boende for de ressourcestærke borgere, der i dag flytter fra det udsatte området i jagten efter andre boligtyper, og som samtidig kan medvirke til, at personer med højere uddannelsesniveau, indtægt osv. bosætter sig i området.

Et af midlerne til at fastholde og tiltrække de ønskede målgrupper er at skabe attraktive kvarterer og at tilføre området nye boligtyper, som er målrettet målgruppernes særlige behov og ønsker. Det kan være boligtyper, som ikke nødvendigvis findes på markedet i forvejen, eller som ikke findes i den kvalitet

og pris, der kan tilbydes lige her, og hvor der potentielt er en økonomisk gevinst at hente for gruppen af 'first movers'.

SKAB MULIGHED FOR AT GØRE BOLIGKARRIERE

På det danske boligmarked er det 'at gøre boligkarriere' en styrende mekanisme for mange, og at flytte til en større bolig eller selv eje sin bolig er således forhold, der kan få ressourcestærke familier til at flytte væk fra de almene lejligheder.

Undersøgelser af ressourcestærke familiers flytterationaler viser, at ønsket om at eje hus og have er den mest tungtvejende grund til, at ressourcestærke borgere flytter væk. De fremhæver det gode naboskab og den tryghed, det afstedkommer, som noget at det bedste ved at bo i den almene sektor, og at de som udgangspunkt gerne vil blive i områderne, hvis de havde mulighed for at finde en bolig, der passede deres behov.

Det er vigtigt, at boligudbuddet bliver varieret, så det svarer til nutidens mange forskellige boformer. De almene lejligheder skal suppleres med nye boligtyper og boligstørrelser. Transformationerne af områderne skal særligt skabe mulighed for private lejligheder og opførelsen af nye tæt-lave boliger.

PRIVATE INVESTERING I UDSATTE BYDELE

Salg af almene familieboliger og byggeretter i de almene boligområder til private investorer og udviklere er et af redskaberne i transformationen af de udsatte områder. Investeringer i udsatte områder opfattes af investorer som risikofyldte, idet områdernes nuværende karakter og usikkerhed omkring den fremtidige udvikling har betydning for lejeniveauet og gennedlejningsrisikoen. Omvendt vurderes der at være en interesse, hvis prissætningen afspejler risikoen.

Ejendomsrådgiverne RED vurderer, at der på nuværende tidspunkt er en større efterspørgsel efter lediggjorte bygninger end byggeretter til ejerboliger eller private udlejningsboliger. Dette begrundes med, at det i mange tilfælde vil være mere attraktivt for en udvikler at købe byggeretter andre steder i byen, hvor risikoen er lavere, set i forhold til den pris, der betales for byggeretterne.

Overordnet vurderes der at være en fornuftig investorinteresse for køb af lediggjorte bygninger i Kolding, men efterspørgslen og prissætningen forventes at afhænge af bygningens beliggenhed i boligområderne. I Skovvejen/Skovparken vurderes den sydlige rand at være mest attraktiv, mens Munkebo har en størrelse, der gør, at alle dele vurderes at være omsættelige. Det centrale i denne sammenhæng er den enkelte bygnings tilknytning til naboområder og dermed de potentielle lejerers opfattelse af områdets og boligens attraktivitet.

Investorens primære bekymring ift. investering i ejendomme i udsatte områder er den langsigtede udvikling. Det har derfor stor betydning for afsætningen af boligerne, at der er sikkerhed for, at området ændrer karakter bl.a. via øget tilgængelighed til områderne og tilførsel af nye funktioner og aktiviteter. Omdannelsen af Skovvejen/Skovparken bør således omfatte en forbedret adgang til området således, at hovedparten af boligerne kan tilgås fra kanterne, men også at der er forbedrede muligheder for at bevæge sig på tværs af området. Etablering af nye funktioner kan ligeledes være med til at øge attraktiviteten og trygheden i området, hvilket vurderes at have en langsigtet positiv effekt på udlejningsmulighederne og dermed de langsigtede udviklingsmuligheder for nybyggeri.

ALMENE BOLIGER I KOLDING

I Kolding ligger flere almene boligafdelinger inden for en 500 meters radius og inden for det samme skoledistrikt. Det er derfor væsentligt at se omdannelsen af et udsat boligområde i en større sammenhæng, når der tales om genhusning, så problemer ikke blot eksporteres til andre, allerede udsatte, områder, eller at der skabes helt nye.

VANDSENGEFFEKTEN

Ifølge en undersøgelse fra Statens Byggeforskningsinstitut fører udflytning af beboere fra udsatte boligområder ofte til, at beboerne genkoncentreres i andre boligområder, som både geografisk, og i forhold til socioøkonomisk og etnisk sammensætning, ligner dem, de er fraflyttet. Denne dynamik kaldes "vandsengseffekten".

Vandsengseffekten er vigtig at have in mente, idet genkoncentrationen af beboere fra udsatte boligområder kan påvirke beboersammensætningen i nye boligområder, så der er risiko for, at disse optages på listen over udsatte boligområder (jf. ghettokriterierne). Det er derfor vigtigt, at der er en overordnet genhusningsstrategi, som sikrer, at genhusning ikke resulterer i, at udfordringerne eksporteres til andre dele af byen.



Omdannelsen til en blandet bydel med varierede boligtyper skal være med til at fastholde og tiltrække ressourcerstærke beboere. Beboere der ellers ville have søgt andre steder hen for at få opfyldt deres boligdrømme

STRATEGI: ÅBN OP OG SKAB SAMMENHÆNG

UDFORDRINGEN

En fysisk omdannelse er ikke et mål i sig selv, men en afgørende del af en helhedsorienteret transformation af de udsatte bydele. Fysisk transformation skaber ikke i sig selv social forandring, men er en del af forudsætningen for vedvarende sociale forandringer. Målet med den fysiske del af strategien er at skabe et nyt fundament for, at Munkebo og Skovvejen/Skovparken kan udvikles fra at være lukkede og isolerede boligområder til at blive attraktive og spændende bykvarterer i Kolding. Bykvarter, der hænger sammen med resten af den by, der ligger lige omkring.

Munkebo samt Skovparken/Skovvejen, er begge store områder med mange ensartede boligblokke omkranset af større trafikårer, uden muligheder for gennemkørsel. Det virker til, at de to boligområder ligger som hver sin 'ø' afskåret fra den omkringliggende by.

Det er tankevækkende, at særligt Skovparken/Skovvejen er næsten lige så stort som Koldings gamle bykerne – men kun med 3 indgange. En i øst, en i vest og en i syd.

Gældende for både Munkebo og Skovparken/Skovvejen er, at ankomsten til boligerne sker ad et blindt vejsystem, et 'antennesystem', med en enkelt tilkobling til de store omfartsveje. Begge områder ligger ligeledes placeret mellem større funktionelt opdelt områder – hvor der er industri- og erhvervsområder til den ene side, parcelhusområder på den anden, almene boligområder på den tredje, derefter uddannelsesinstitutioner på den fjerde osv. Skalaen i bystrukturen gør det vanskeligt som besøgende at læse stedet og som beboer at opleve et ejerskab.

Udfordringen er selvforstærkende – når et område først er kommet ind i en negativ spiral, så kan afgrænsningen være med til at forstærke isolationen og forværre stigmatisering, så det bliver et område, som udefrakommende undgår og har negative antagelser om. Det kræver altså en væsentlig forandring i det eksisterende for at få skabt en ændring i omgivelsernes opfattelse af boligområdet.

STRATEGIEN

Strategien er med til at skabe oplevelsen af en bydel og gøre det logisk og interessant at færdes i området, uanset om man bor der eller ej. Med et gennemgående netværk af veje og stier, en afskaffelse af 'ingenmandsland' og et opgør med monofunktionaliteten bringes bylivet ind i området, og det flettes sammen med den øvrige by.

Målet med strategien er at nedbryde de store områder i mindre enheder, hvilket er med til at skabe en oplevelse af kvarterer og nabolag i et boligområde, der i dag bliver set som ét stort område. Nye veje og et mere fintmasket netværk af veje og forbindelser er det middel, der bruges til at dele områderne op i mindre enheder.

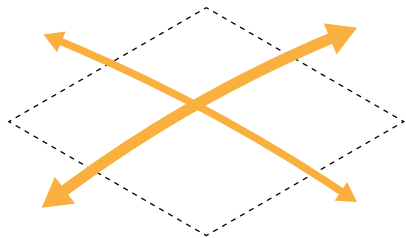
VÆRKTØJSKASSEN

I SBI-publikationen 'Fra ghetto til blandet by' er der udarbejdet en værktøjskasse med indsatser til at forbedre forholdene i udsatte boligområder. Strategierne i udviklingsplanen bygger ovenpå de erfaringer, der er samlet i publikationen

- Bearbejdning af diffuse randzoner
- Trafikale bindeled
- Blandede funktioner
- Attraktioner
- Blandede boligtyper og ejerformer
- Bygningsrenovering og arkitektonisk opgradering
- Nedrivning
- Bearbejdning af kantzoner
- Omdannelse af underum
- Imagepleje
- Rum for nye fællesskaber
- Kobling af fysiske og sociale indsatser

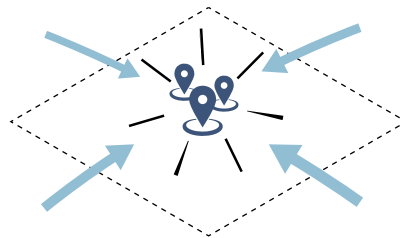
Bech-Danielsen, C. og Stender, M. (2017), Fra ghetto til blandet by. Gads forlag

STRATEGI: FRA MONOFUNKTIONELT BOLIGOMRÅDE TIL BYDEL I BYEN



ÅBNE OP

Der etableres et nyt netværk af veje og stier, der binder boligområderne sammen med den omkringliggende by, og som gør det muligt at færdes igennem boligområderne. Der skabes indre sammenhæng og større tilgængelighed med et logisk og let aflæseligt netværk af veje og stier, der har sammenhæng til de omkringliggende veje.



SKABE DESTINATIONER OG FORANDRING DER HVOR FOLK FÆRDES

Nye destinationer giver borgere og besøgende fra resten af byen en anledning til at komme i områderne. Nye destinationer og funktioner skaber dermed grundlag for social udveksling mellem beboere fra forskellige bydele. Målet er at skabe mere liv og tryghed ved at gøre boligområdet til en del af hverdagslivet i Kolding og skabe 'juveler', som er med til at gøre områderne kendt for noget andet end at være et udsat boligområde.



SKAB KVARTERER MED FORSKELLIGHED OG IDENTITET

Det nye netværk af veje deler de store områder op i mindre kvarterer, der udvikles med hver sin identitet, og hvor de mindre naboskaber skaber rammen om det gode hverdagsliv. Arkitektonisk kvalitet er et redskab til at skabe forskellighed og variation og til at skabe både ejerskab og stolthed. Derfor er det vigtigt at evt. renovering af bygninger gennemføres på en måde, der varierer mellem de enkelte kvarterer.



SKABE FLERE MULIGHEDER FOR AT BO OG EJE

Det nye netværk skaber nye byudviklingsmuligheder, hvor fortætning, omdannelse, sammenlægning og renovering af eksisterende bygninger sammen med frasal og flere ejerformer skaber nye attraktive bosætningsmuligheder, der kan være med at fastholde ressourcestærke beboere og tiltrække nye ressourcestærke indbyggere til bydelen.



Standpunkt for visualisering



Ovenfor: Skovparken idag

Modstående side:
Skovvejen/Skovparken i 2030



SKOVVEJEN/SKOV-PARKEN

This architectural rendering depicts a vibrant, modern residential neighborhood. The scene is set on a wide, paved street flanked by contemporary multi-story houses with large windows and balconies. Mature trees with lush green foliage line the sidewalks, providing shade. In the foreground, a family is walking: a woman carrying a child, a boy, and a girl on a scooter. Further down the street, a person is riding a bicycle, and other pedestrians are visible. On the right, a woman is shown gardening in a planter bed. A dark car is parked on the right side of the road. The overall atmosphere is bright and sunny, with a clear blue sky and soft shadows, suggesting a pleasant day in a well-planned community.

SKOVPAKEN OG SKOVVEJEN I DAG

FAKTUEL BESKRIVELSE

Skovvejen og Skovparken er det største almene boligområde i Kolding med tilsammen 944 boliger. Det vestlige område 'Skovvejen' administreres som afdeling 2 af Boligselskabet Kolding og det østlige område 'Skovparken' som afdeling 21 af Bovia.

Boligområdet karakteriseres ved de mange ensartede boligblokke, større grønne plæner og centrale parkeringspladser. De første boliger blev opført i Skovparken i perioden 1971-1973, som 21 blokke med 432 boliger. Siden er der, i forbindelse med en større modernisering midt i 90'erne, tilføjet tagboliger og sket en opdeling af nogle af de større lejligheder. Skovvejen er opført over to etaper i 1973-75 og 1982-85. Dermed er det samlede antal boliger i dag 554 i Skovparken og 474 i Skovvejen. Ud af Skovvejens 474 boliger er de 84 mærket som ungdomsboliger, mens Skovparken udelukkende består af almene familieboliger.

REKREATIV OG BYMÆSSIG SAMMENHÆNG

Skovvejen/Skovparken ligger i nær afstand, med blot 100 m, til Koldings større rekreative kile og mest bynære skov - Marielundsskoven. Skoven består af tre sammenvoksede skove, Marielund, Bramdrup Skov og Kolding Skov. I skoven kan man gå eller cykle langs Troldhedebanestien, som strækker sig 10 km fra Kolding til Ferup Sø ad den gamle jernbanestrækning. Ved at bevæge sig få 100 m fra Skovvejen/Skovparken

er det herved muligt at følge Marielundskilen ned til Kolding bymidte og Kolding Å - eller i stedet at bevæge sig et længere stræk i nordlig retning til bl.a. Ferup Skov og Egtved Ådal.

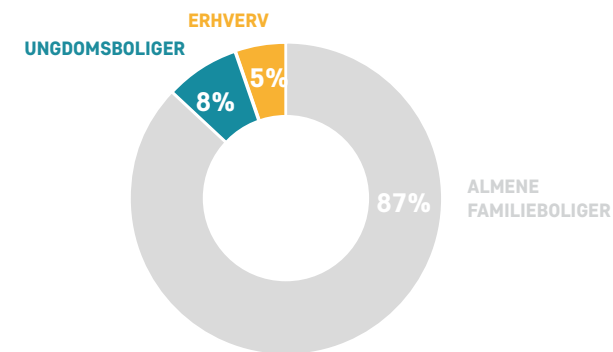
Der er i fremtiden potentiale i at styrke en større bymæssig forbindelse fra Kolding bymidte og uddannelse i 'Design City' i syd, forbi uddannelsesinstitutioner og idrætsanlæg nord for bymidten, gennem Skovvejen/Skovparken til uddannelsesinstitutioner i nord, herunder Kolding Gymnasium og Hansenberg. Stisystemet kan tilgås i dag i nogen grad og kan opgraderes, så forbindelsen føres videre nordpå langs Banestien til Bramdrupdam og de bynære naturarealer nord for Kolding.

BEBYGGELSESSTRUKTUR

Det store boligområde er opført efter et modernistisk planlægningsparadigme, hvor den samme rytmiske bebyggelsesstruktur er gentaget i både Skovvejen og Skovparken. Det betyder, at selvom boligområderne ejes af to forskellige boligselskaber, opfattes de strukturelt som en samlet bydel.

Bebyggelsesstrukturen er et 'stempel', der består af 7 boligblokke placeret omkring én central parkeringsplads. Denne struktur er gentaget fem gange gennem de to afdelinger. De to afdelinger adskiller sig dog i væsentligt i karakter og arkitektonisk udtryk i facader og tagudformning.

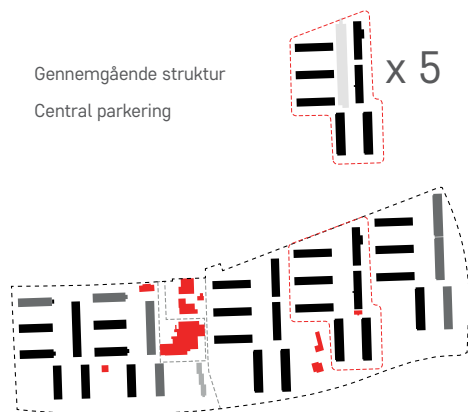
Størstedelen af blokkene er tre etager høje. Der er tilbygget en



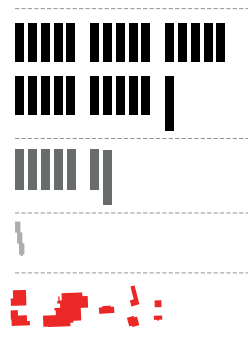
STATUS 2019

Diagrammet viser en fordeling af hhv. almene familieboliger, ungdomsboliger og erhverv, hvor almene familieboliger udgør en dominerende andel af boligområdet.

	Skovvejen (80d, 80c, 80f, 80a, 83b, 83e, 85a)	Skovparken (185ay)	Center- området (83d)	Total	%
Almene familieboliger	390	554	0	944	87
Ungdomsboliger	84	0	0	84	8
Erhverv	16 (1274m²)	7 (530m²)	34 (2574m²)	57	5
Boligmasse 2019 I alt	490	561	34	1085	



Bebyggelsesstruktur i Skovvejen/Skovparken



26 stk. 3-etagers
blokke

7 stk. 4-etagers blokke

1 blok ungdomsboliger
m. svalegang

Institutioner, center,
fælleshuse



Området set størrelsesmæssigt ift. Kolding bymidte

fjerde etage på hhv. Skovparkens østligste række (3 blokke) og Skovvejens nordligste og østligste række (4 blokke). Desuden er stueetagerne i Skovvejen hævet over et parterre-niveau for at optage et terrænspring. I flere af blokkene er der indrettet ungdomsboliger i parterre-niveauet.

Midt i området ligger et ældre butikcenter med adgang fra en stor parkeringsplads. Centrets oprindelige funktioner er gradvist blevet udtømt og erstattet af andre, og i dag fremstår det lukket og skaber derved bagsider ud mod de centrale sti-forbindelser, der løber gennem området (se også s. 18).

Nord for centeret ligger den kommunale daginstitution Børnehaven Tusindfryd fordelt i to bygninger med tilhørende udeareal. Bygningerne er ejet af Boligselskabet Kolding og udlejes til kommunen. Til Skovvejen hører desuden tre sammenhængende 2-etages bygninger med svalegang, der udlejes

som ungdomsboliger.

Hver boligafdeling har i dag et beboerhus og lokaler, hvor afdelingerne tilbyder forskellige arrangementer og aktiviteter for deres beboere, såsom lektiecafé, fællesspisning, dansk undervisning, voksensyning, porcelænsmaling, stolegymnastik for seniorer og påskefrokost. Aktiviteterne tilbydes i et samarbejde mellem de to boligselskaber og med bl.a. Værestedet Café 43, Kvindegruppen, Ambassaden, Lektiecaféen og Dansk Flygtningehjælp.

BOLIGFORHOLD

Generelt fordeles boligerne i blokke af tre opgange. Ankomsten til boligen sker fra et fælles forareal, som man kommer til, når man har parkeret sin bil på den fælles parkeringsplads.

I begge afdelinger tilbydes 2-, 3-, 4- og 5-værelseslejligheder. I

Skovvejen er hovedvægten dog på 2- og 3-værelses lejligheder med meget få store lejligheder, mens Skovparken har flere 4- og endda 5-værelses lejligheder. I Skovvejen tilbydes også enkelte 1-værelseslejligheder samt 84 ungdomsboliger.

Skovvejen karakteriseres af terrænspring, der giver blokken forskellige grundniveauer på hver langside. Nogle blokke har derfor et ankomstniveau med opgangsdøre på den ene side af blokken og havede fælles grønne arealer på den anden side. I nogle blokke er boligerne dermed trukket op i førstesal. Andre steder giver niveauforskellen mindre boliger i et parterreniveau med egne indgange på blokkens 'bagside'

Særligt karakteriserende for Skovparken er, at hver bolig i stueetagen har tilhørende private baghaver, og facaderne er 'spraglede' og genkendelige med lukkede altaner.

SKOVVEJEN/SKOVPARKEN I DAG



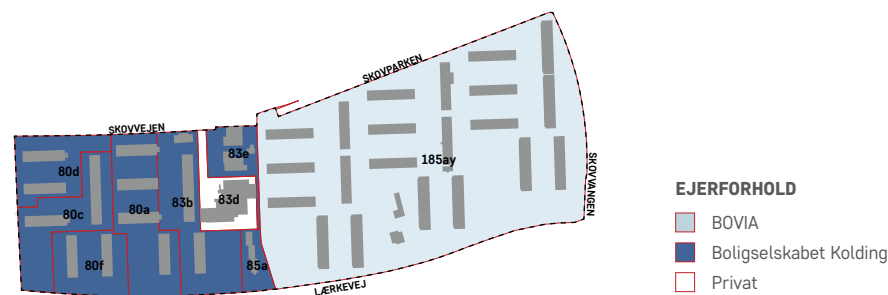
DET CENTRALE OMRÅDE

Centralt i området, på grænsen mellem de to boligafdelinger, ligger et butikscenter. Centret på Lærkevej 21, matrikel 83d, er i dag ejet af en privat aktør, og det er derfor ikke i udgangspunktet muligt for Kolding Kommune og de to boligorganisationer at disponere over grunden.

Centret har tidligere huset en nu nedlagt Fakta-butik og rummer i dag bl.a. et pizzeria, en kiosk/grønthandel og et bederum. Der er i dag adgang til centret fra Lærkevej via en stor parkeringsplads, og der er adgang fra den nordlige side mod institutioner. Derudover ligger centret placeret i knudepunktet mellem et øst-vest- og et nord-syd-gående stiforløb.

Centret bidrager i sin nuværende form ikke til at løfte området. Med sine lukkede facader og 'bagside'-karakter mod bl.a. hovedstien, der løber gennem området, opleves det som et utrygt sted. Stiforbindelsen i øst møder centret med en betonmur og en helt lukket facade, og tilsvarende sker i mødet op mod institutionerne mod nord.

Centeret medvirker dermed til at gøre den stiforbindelse, der burde være et sammenbindende element, til et utrygt sted. Den vestlige side består af en varegård, og centrets eneste potentielt aktive facade mod parkeringspladsen fremstår i dag tom og lukket. Centret formår ikke at skabe rammerne om det byliv, dets placering fordrer. Med sin lave højde er det næppe egnet til rent fysisk at omdannes til andet formål end den type detailhandel, der har vist sig ikke at kunne trives på denne placering. En årsag kan måske findes i, at centret er tilbagetrukket fra Lærkevej, og dermed udgør en synlig destination.



MULIGHEDER

En udvikling af centret fra dets nuværende form er en helt afgørende brik i omdannelsen af Skovvejen/Skovparken til et attraktivt boligområde. Med sin strategisk centrale placering mellem de to afdelinger i krydsningspunktet mellem hovedforbindelserne bør det bidrage til at løfte området. Den nuværende placering har vist sig udfordrende for at drive handel, og fremtidige erhvervsfunktioner bør derfor planlægges med bedre synlighed mod Lærkevej for at virke som aktive destinationer.

I et fremtidigt udviklingsscenarie kunne grunden dermed med fordel benyttes til boligbyggeri, mens nye erhvervsfunktioner kan etableres nærmere Lærkevej.

Da centret er privatejet, er det dog ikke på nuværende tidspunkt muligt at beslutte dets fremtid, og det er derfor afgørende, at de tiltag der vises i udviklingsplanen, herunder infrastruktur og scenarie for 2030, kan realiseres uafhængigt af centrets udvikling.



SKOVVEJEN - PARKERING PÅ TERRÆN



CENTERET LANGS NORD-VESTGÅENDE STI



SKOVPARKEN



SKOVVEJEN - HÆVEDE STUEETAGER



CENTERET



SKOVPARKEN - PARKERING UNDER TERRÆN



SKOVVEJEN



STI MELLEM SKOVPARKEN OG SKOVVEJEN



SKOVPARKEN - STUEETAGER MED HAVER

VISION

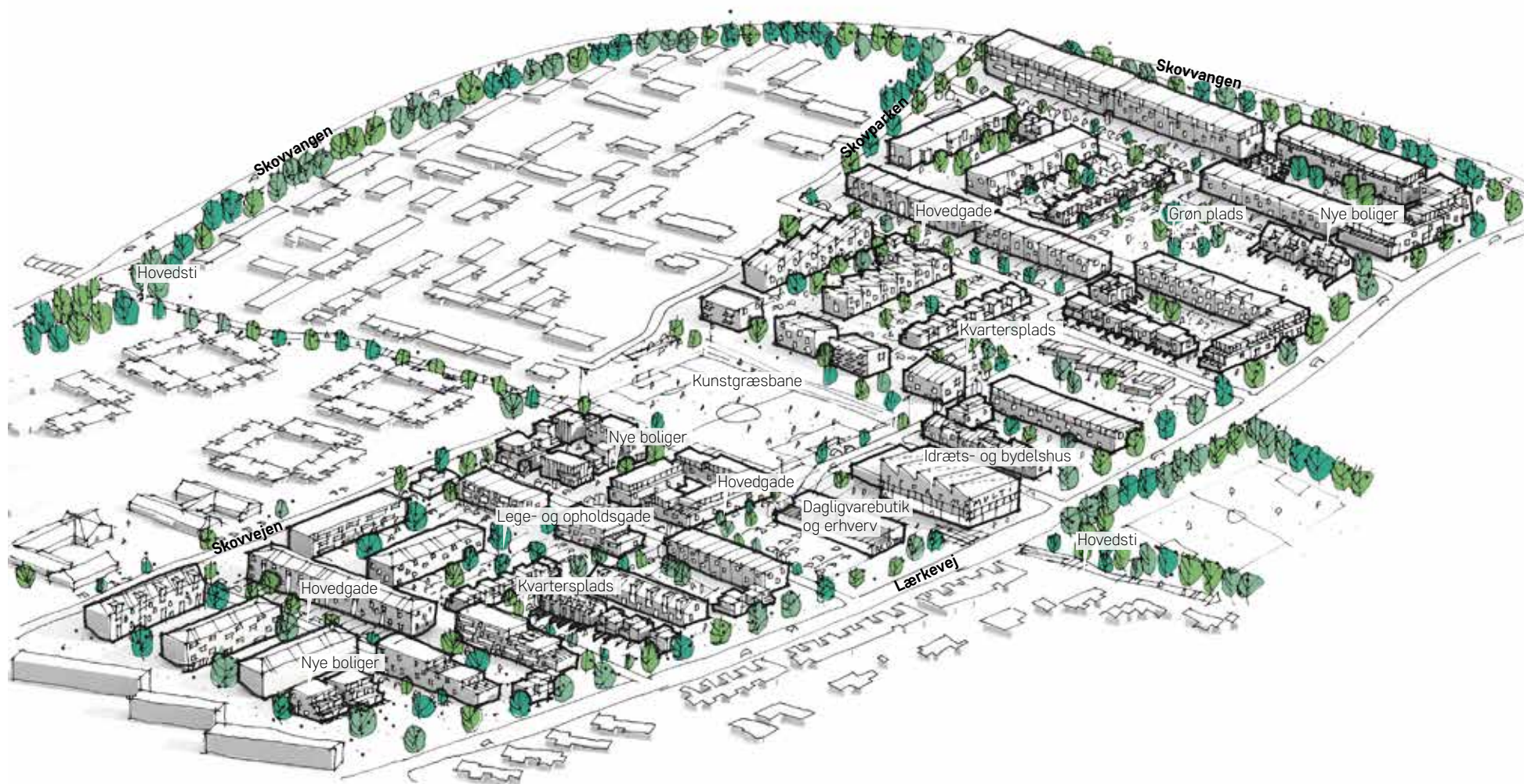
SKOVVEJEN/SKOVPAKEN SKAL VÆRE EN ATTRAKTIV OG Blandet bydel med en alsidig beboersammensætning – også på lang sigt. En bydel, der tilbyder forskellige måder at bo på, et kvalitetsrigt og trygt nærmiljø, et rigt byliv, indbydende uderum og arkitektonisk kvalitet. Det, der i dag primært opleves som to store almene boligafdelinger, er omdannet til en række bykvarterer, der med hver sin karakter og identitet hænger sammen med den omkringliggende by.

Udviklingsplanen beskriver en forandring frem mod 2030, men perspektivet for Skovvejen/Skovparkens udvikling er længere. Det er kun et delmål at nedbringe andelen af almene boliger i området. Det mere langsigtede mål handler om at sikre, at en ny og attraktiv bydel vokser frem i det nordlige Kolding. Skovvejen/Skovparken skal være et sted, hvor man uden betænkning har lyst til at bosætte sig og blive boende i mange år.

For at nå det mål, er det afgørende at kunne fastholde de ressourcestærke beboere i området og få nye til at flytte til. Omverdenens billede af Skovvejen/Skovparken som et ensartet alment boligområde skal ændres. Området skal ikke længere være en isoleret 'ø' afskåret af omfartsveje, men en sammenhængende del af den omkringliggende by.

Nye forbindelser og destinationer åbner området op og sikrer, at flere borgere får et direkte kendskab til det. Nye boligtyper og ejerformer gør det muligt at tage et næste skridt i boligkarreren inden for området, så man ikke behøver at søge væk for at udskifte lejligheden med et rækkehus med egen have.

I 2030 består Skovvejen/Skovparken af flere mindre kvarterer med hver deres karakter og udtryk. Nye private boliger blander sig med renoverede og transformerede boligblokke, der tilbyder nye former for almene boliger. I de nye gaderum og gårdhaver mødes beboerne på tværs af ejerformer i et sikkert og trygt nærmiljø med det gode naboskab i centrum.



Fremtidsscenarie for Skovvejen og Skovparken

UDVIKLINGSSTRATEGI

Målet med omdannelsen af Skovvejen/Skovparken er at binde det store boligområde sammen med den omkringliggende by, invitere den omkringliggende by indenfor og skabe nye muligheder for at bo i det nordlige Kolding. .

Målet er at nedbryde de barrierer - fysiske og mentale - der i dag er mellem Skovvejen/Skovparken og den omkringliggende by og skabe en attraktiv og blandet bydel i Kolding, som er så attraktiv, at områdets ressourcestærke beboere bliver boende, og nye flytter til. Derudover er målet at gøre området til en del af Koldings hverdagsliv - en del af byen, som man naturligt bruger, når man fx færdes mellem midtbyen og byens uddannelsesinstitutioner og storcentret mod nord. Skovvejen/Skovparken skal være del af byen, hvor man gør ophold, fordi det er en bydel, der har noget at byde på.

Strategien for omdannelsen af Skovvejen/Skovparken består af 4 sammenhængende udviklingstrin, som tilsammen danner grundlaget for en attraktiv og blandet bydel. De 4 udviklingstrin er:

1. Et nyt **netværk af veje og stier**, som opdeler det store boligområde i:
2. Nye **bykvarterer og fællesskaber** med forskellige identiteter, som forstærkes af
3. en **ny stor destination**, som trækker både beboere indefra og besøgende udefra til, og som medvirker til at stimulere investeringslysten ift.:
4. nye **boligtyper og ejerskab**, som fastholder ressourcestærke beboere og trækker nye ressourcestærke indbyggere til.



O. I DAG

Skovvejen/Skovparken er i dag et boligområde, der lukker sig om sig selv med blinde veje, der ender på store og lukkede parkeringsarealer. Kun den gennemgående sti fra nord til syd, som flankeres af lukkede gavle og centerets bagside, skaber en overordnet strukturel sammenhæng med den omkringliggende by.

Der er kun tre indgange til Skovvejen/
Skovparken - et område næsten lige så stort
som midtbyen i Kolding - fra hhv. Nørremarksvej
i vest, Skovvangen i øst og Lærkevej i syd, og de
ender alle lærte.



1. NYT NETVÆRK

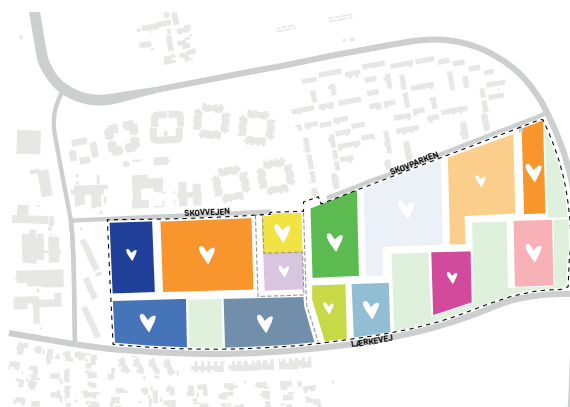
Det lukkede boligområde åbnes op med et nyt netværk af veje og stier, der binder det store område sammen med den omkringliggende by og skaber tilgængelighed til nye udviklingsområder inde i boligområdet.



2. NYE DESTINATIONER

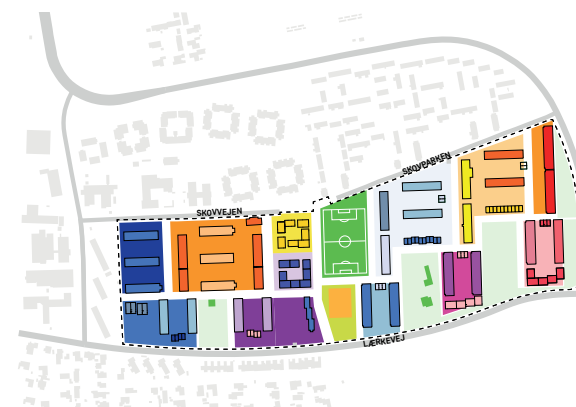
På kanten af området, orienteret mod det nye netværk af veje og stier, etableres en ny destination, der dels er attraktiv for områdets beboere, men samtidig vil være interessant for beboerne i den omkringliggende by.

Etableringen af destinationen er et "åbningstræk" for udviklingsplanen, der både skaber en markant og synlig forandring, og som kan være med til at sætte gang i andre tiltag og investeringer i området.



3. FÆLLESSKABER OG BYKVARTERER

Det nye netværk af veje og stier deler det store og monotone område op i mindre bykvarter i en skala, som understøtter lokale fællesskaber. Kvartererne skal gennem nyt byggeri og renovering af de eksisterende blokke udvikles med fokus på arkitektonisk variation og identitet.



4. BOLIGER OG NYE EJERFORMER

Et varieret boligudbud skal sætte rammerne for en blandet beboersammensætning, og give beboere mulighed for at "gøre boligkarriere" inden for området. Nye boligtyper og attraktive byfunktioner skal tiltrække og fastholde ressourcestærke beboere. Netop rækkehuse er efterspurgt i denne sammenhæng, og den tæt-lave boligtype kan skabe samhørighed mellem Skovvejen/Skovparken og den omkringliggende by.

1_NYT NETVÆRK

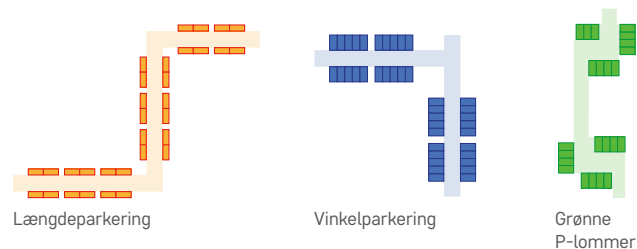
NYE VEJE

Målet med at lave et nyt netværk af veje er at skabe nye sammenhænge mellem Skovvejen/Skovparken og den omkringliggende by, at bruge infrastrukturen til at opdele det store boligområde i mindre og mere overskuelige enheder, som kan udvikles med fokus på at skabe større forskellighed i det eller meget monotone boligområde, og ikke mindst at åbne op for nye byudviklingsmuligheder, som kan tilføre fx nye boligtyper uden at fjerne eksisterende blokke.

Målet er derudover at bruge infrastrukturen til at øge boligområdets attraktivitet ift. private investeringer. Det skal i første omgang ske gennem en klarere struktur mellem de almene boliger og nye byudviklingsområder. For at give maksimale handlemuligheder, for såvel de to boligorganisationer som evt. andre aktører, kan infrastrukturen netop etableres uafhængigt af bygningsmassen.

Det nye netværk af veje introducerer et nyt hierarki i de offentlige rum i det store boligområde, der skal medvirke til, at boligområdet opleves sammenhængende med den omkringliggende by, så man kan bevæge sig på tværs af området. Trafikhastigheden i det nye netværk er lav, og gaderne skal fysisk indrettes på de bløde trafikanters betingelser.

PARKERINGSPRINCIPPER

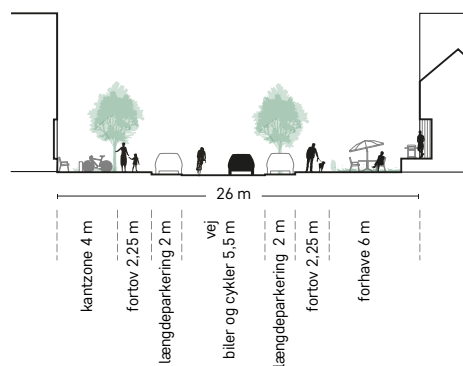




BORNEO SPORENBURG, AMSTERDAM

HOVEDGADE

Hovedgaden er en grøn og bymæssig forbindelse, der binder de to afdelinger Skovvejen og Skovparken sammen, og som samtidig skaber flere indkørsler til det store boligområde og forbindelser til den omkringliggende by. Hovedgaden giver samtidig adgang til nye byudviklingsområder og medvirker til at opdele boligområdet i mindre kvarterer.



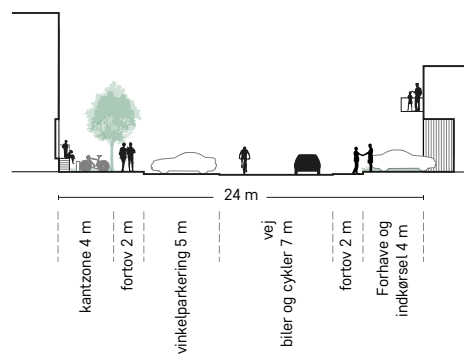
1:500 Principsnit



ROSENHØJ, VIBY SYD (ARKITEMA/EFFEKT)

BOLIG-/PARKERINGSGADE

Bolig-/parkeringsgaderne er sidegader på tværs af boligområdet, der binder de forskellige kvarterer i Skovvejen/Skovparken sammen. Gaderne er lokale og indeholder en stor del af parkeringspladserne i boligområdet. Bolig-/parkeringsgaderne giver mulighed for, at man kan ankomme foran sin bolig i bil.



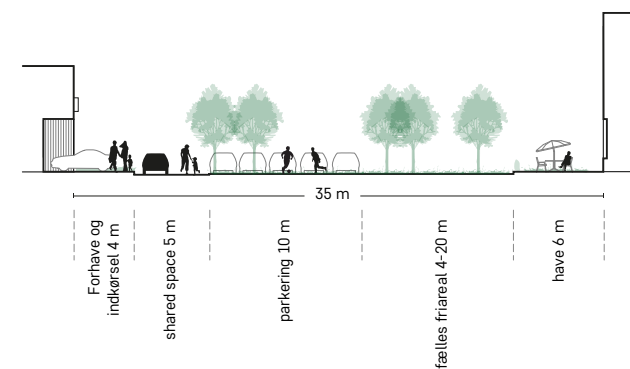
1:500 Principsnit



BELLARÆKKERNE (VILHELM LAURITZEN ARKITEKTER)

LEGE- OG OPHOLDSGADER

Lege- og opholdsgader er rekreative gaderum med plads til ophold og leg, der administreres som shared space. I lege- og opholdsgaderne er parkering samlet i mindre parkeringslommer, hvilket giver plads til det grønne mellem boligerne og steder at mødes med naboen.



1:500 Principsnit

STIFORBINDELSERNE

Sammenhængende forbindelser for de bløde trafikanter øger mulighederne for at bruge uderum og bidrager til mere liv og tryghed i boligområdet. Samtidig med at forbindelserne giver beboerne bedre adgang til aktiviteter og job på afstand af boligområdet, er forbindelserne også i en større grad være med til at skabe kontakt mellem beboere fra boligområdet og byen omkring.

Målet er at gøre en bevægelse gennem området til en naturlig del af hverdagen. Hvis flere mennesker bevæger sig igennem området, kan det være med til at øge oplevelsen af tryghed blandt beboerne. Samtidig kan det bidrage til at nedbryde fordomme om området.

Oplevelsen af trygheden i området øges ved at åbne op for boligområdet med et bredere hovedstisystem, i sammenhæng med en række destinationer, som mange vil have en anledning til at besøge i hverdagen. Hovedstien er del af en større bymæssig forbindelse, der gør det let for beboere i det nordlige Kolding at komme til aktiviteter og destinationer i Kolding bymidte, og som gør det let for studerende at bevæge sig mellem ungdomsboliger og uddannelsesinstitutioner i syd og nord.

Hovedstien forbindes med det omkringliggende stinet, og passagen gennem tunneller opgraderes, så det er trygt at færdes der. Omkring hovedstien etableres nye bygninger med åbne eller aktive facader mod stien i stedet for de blinde facader og gavle, der i dag gør den til et utrygt sted at færdes.

Hovedgaden, som et grønt gaderum med brede fortove, erstatter det eksisterende stinet, der i dag, helt separat fra vejtrafikken, fører i øst-vestlig retning gennem området. Her skal forskellige typer af trafikanter og boligfacader rettet mod gaden hjælpe til at øge trygheden ved at færdes på tværs af boligområdet.



STIFORBINDELSER

- Hovedsti
- Grøn forbindelse til Marielundsskoven og Troldhedebanestien



ASTRUPSTIEN (VANDKUNSTEN/MARIANNE LEVINSEN)

HOVEDSTIEN

Hovedstien er Skovvejen/Skovparkens rygrad, og der lægges op til en opgradering af den eksisterende gangsti, der forbinder bymidten med uddannelsesinstitutioner i det nordlige Kolding. Stien åbner sig op som et centralt byrum mellem de to områder og giver mulighed for, at man kan færdes igennem bydelen. Tunnellen under Lærkevej opgraderes til en lysere og mere åben underføring, og samme greb kan udføres ved en udbygning mod nord under Skovvangen. Tunnellen under Lærkevej skal dog også ses i sammenhæng med 'Torvet' og offentlige funktioner i det centrale område af Skovvejen/Skovparken.



NORDHAVNEN (POLYFORM ARKITEKTER)

GADERUMMET

Gaderummet erstatter det eksisterende stinet, der i dag fører ind gennem området, separeret fra vejtrafikken. Der er trygt at færdes her, hvor bløde og hårde trafikanter færdes i samme rum, og gaderummet er omgivet af åbne boligfacader. Her har vi alle øjne på hinanden og har mulighed for at hilse på vores naboer.

Gaderummet langs hovedgaden giver bløde trafikanter en grøn øst-vestgående forbindelse til bl.a. Trolldhebanestien og tilbyder en oplevelsesrig rute gennem bydelens forskellige kvarterer og uderum. Gaderummet udstyres med brede fortove, et grønt præg og muligheder for et ophold.



NORDRE FÆLLED KVARTERET

BOLIGSTI

Boligstierne er lokale stinetræk inden for hvert kvarter. De er korte ruter fra vej til bolig og forbinder mellem boliger i boligbebyggelsen. Stierne sniger sig helt op langs husene, hvor hverdagslivet spiller sig ud. Derfor har boligstierne også en mere landskabelig og rekreativ karakter og kan variere i form og udtryk for hvert kvarter.

BYRUM

Forskellige attraktive byrum bidrager til at skabe mere byliv, mere oplevet tryghed og flere muligheder for samvær og fællesskab i Skovvejen / Skovparken.

Gode byrum spiller en afgørende rolle i forhold til ønsket om at tiltrække positiv opmærksomhed og nye beboere og besøgende til området.

I dag er alle de grønne arealer og uderum i Skovvejen / Skovparken offentligt tilgængelige arealer. Risikoen, ved at alt er åbent for alle, er, at ingen føler et ejerskab til byrummene. For at skabe gode rammer for fællesskaber udvikles nogle byrum derfor for alle, mens andre udvikles, så de har noget at byde på for udvalgte målgrupper, fx et mindre naboskab, byens idrætsudøvere, boligområdets unge, småbørn og børnefamilier.

Zonering, kantzoner og en hierarkisk inddeling af udearealer skal gøre det let at se, hvilke arealer der er for den enkelte husstand, hvilke der er for naboskabet mellem få husstande, og hvilke arealer der er for de mange husstande i bydelen. En klar definition af, hvad der er dit, og hvad der er mit, er med til at øge ejerskab, boligkvalitet, og oplevelsen af tillid og tryghed blandt beboerne.





LØVVANGEN, NØRRESUNDBY (KAAI)

'TORVET'

'Torvet' er bydelens centrale mødested. Der er plads til de mange aktiviteter og forskellige begivenheder, der udspiller sig i bydelen, og som kendetegner et centralt torv. Samtidig skal der være plads til bevægelse og leg i sammenspil med en ny byfunktion, som fx kan indeholde idrætsfunktioner, som trækker besøgende til fra hele byen, og som vender front ud mod og aktiverer 'Torvet'.



LADEGÅRDSARKEN, HOLBÆK (RUBOW ARKITEKTER)

KVARTERSPLADSERNE

Kvarterspladserne er identitetsgivende 'vartegn' for hvert kvarter. Det er byrum langs Hovedgaden, hvor aktivitet og opholdsmuligheder trækker kvarterets beboere ud i gaderummet. Pladserne koncentrerer mennesker og liv langs Hovedgaden og aktiverer gaderummet som bydelens 'ansigt' mod omgivelserne.



KLØVERBLADSALLÉ (ONV/JAJA ARCHITECTS)

'NABOSKABER'

'Naboskaberne' er de helt nære grønne arealer mellem boligerne. Det er arealer med tilknytning til få husstande, der opfattes som halvprivate naboskabsrum. Arealet ligner gårdrummet i en karré og kan enten være med eller uden private små for- eller baghave. Det udformes efter de få husstandes behov og varierer derfor gennem bydelen.

2_NYE DESTINATIONER

Målet med at etablere særlige attraktioner i området er at binde Skovvejen og Skovparken bedre sammen med omgivelserne og tiltrække nye beboere og besøgende til bydelen. Destinationerne skal være så attraktive, at de kan tiltrække besøgende fra hele byen.

Ved at etablere attraktive funktioner som fx kultur- sports- og fritidsfaciliteter som nye destinationer i Skovvejen og Skovparken, skabes der muligheder for møder og fællesskaber mellem mennesker med forskellige sociale og kulturelle baggrunde. Samtidig er en ny kunstgræsbane og et nyt idræts- og bydelshus netop noget, som ikke findes i nærområdet i dag.

De lokale idrætsforeninger har en nøglerolle i udviklingen af den nye bydel. Foreningerne driver boldbanerne og bruger dem jævnligt til fodboldkampe, hvor også andre fodboldhold fra nabobyerne besøger området. Desuden indgår foreningerne i et netværk for hele Kolding. Derfor har det stor betydning for den bymæssige sammenhæng, at de fysiske anlæg er sammentænkt med en organisatorisk styring.

Andre steder i Skovvejen/Skovparken kan der etableres mindre destinationer såsom en sjov legeplads eller lignende.

Destinationerne placeres i midten eller i udkanten af området og i trafikale knudepunkter for at koncentrere oplevelsen af by og samle mennesker i et stort boligområde, der i størrelse nærmer sig Kolding bymidte. Bylivet og oplevelsen af tryghed i uderummene øges yderligere ved at orientere funktioner mod det offentlige rum.



NYE DESTINATIONER



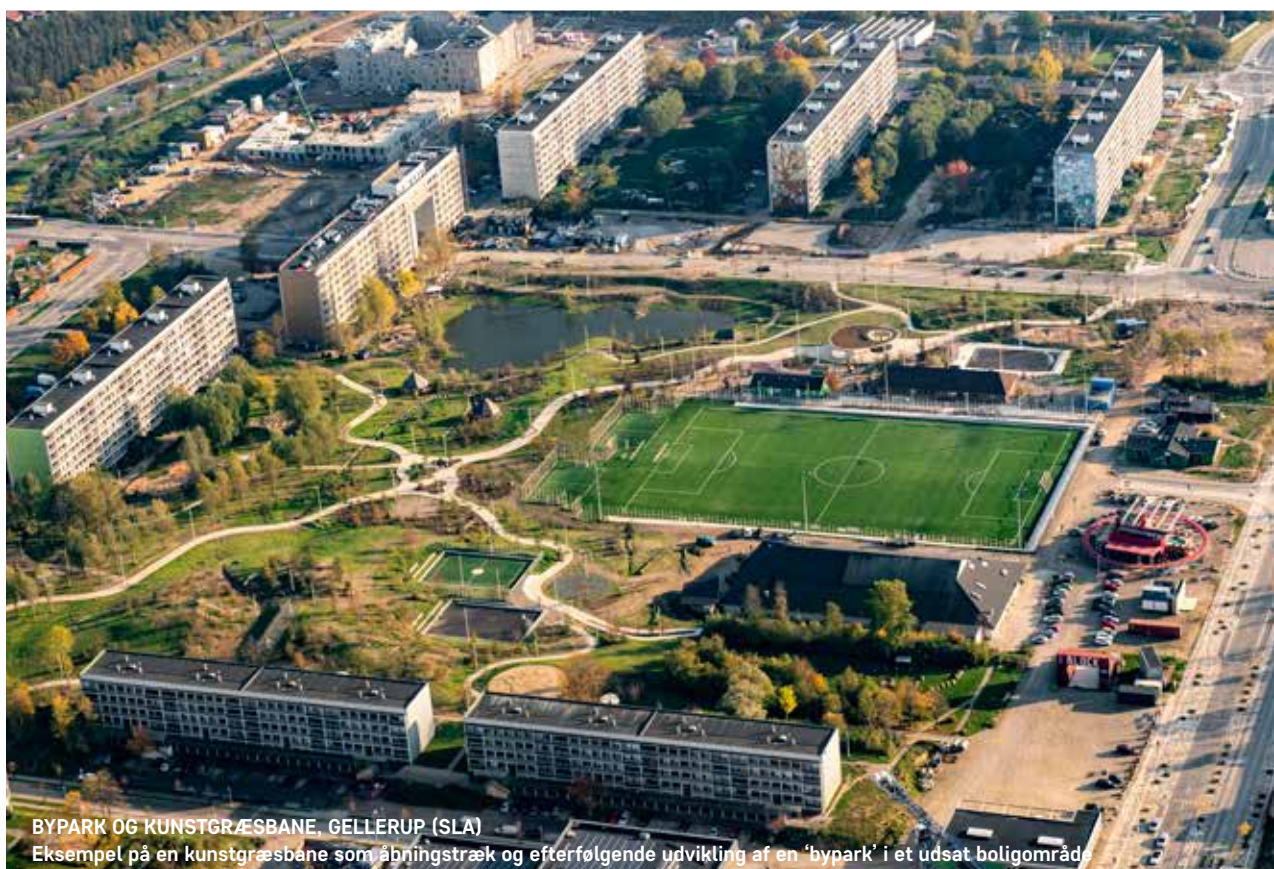
KUNSTGRÆSBANE, GELLERUP (SLA)
Eksempel på en kunstgræsbane som åbningstræk



KVARTERSHUS OG LØVVANGEN, NØRRESUNDBY (KAAI)
Eksempel på et kvartershus med aktive udearealer i et udsat boligområde



HØRSHOLM (DORTHE MANDRUP)
Eksempel på boliger i kombination med andre funktioner



BYPARK OG KUNSTGRÆSBANE, GELLERUP (SLA)
Eksempel på en kunstgræsbane som åbningstræk og efterfølgende udvikling af en 'bypark' i et udsat boligområde



GENTOFTE SPORTSHAL (VANDKUNSTEN)
Eksempel på råhal med aktive opholdsarealer



SPORTS- OG KULTURHUS, KØBENHAVN (DORTHE MANDRUP)
Eksempel på en multihal

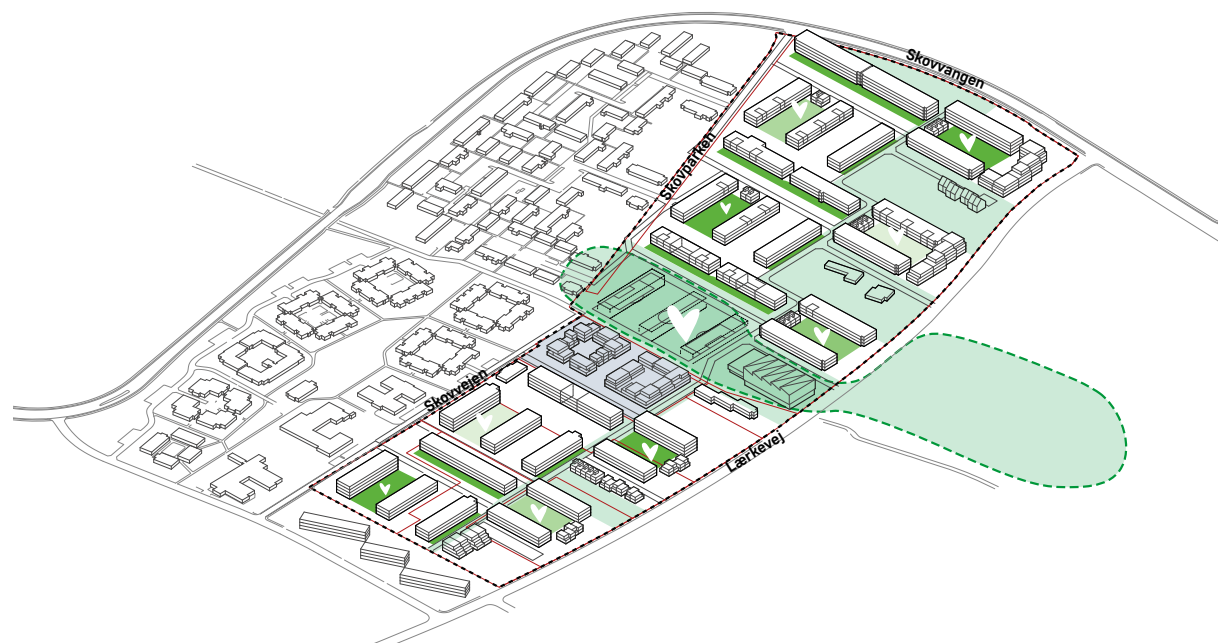
3_FÆLLESSKABER OG BYKVARTERER

Et fokus på fællesskaber og bykvarterer skal gavne oplevelsen af tryghed og tillid mellem beboere. Der etableres forskellige rum, der kan fremme fællesskaber og engagement i Skovvejen/ Skovparkens udvikling, samt styrke beboernes tilknytning til området.

Fornemmelsen af forskellige identiteter og bykvarterer i Skovvejen/ Skovparken kan fremmes ved at etablere rammer for fællesskaber. De store anonyme uderum opdeles i mindre dele og danner derved rum for de små fællesskaber, målrettet afgrænsede brugergrupper som for eksempel bydelens seniorer, små børn osv.

I udviklingsprocessen inddrages beboerne i indretningen af gårdummet ved deres bolig: Det kan bidrage til at give en større bokvalitet, skabe ejerskab og øge beboernes lyst til at passe på stedet. Ved at give beboerne mere indflydelse på boligernes uderum skabes en større variation, hvilket i sidste ende bidrager til at give bykvarterne i Skovvejen/Skovparken forskellige identiteter.

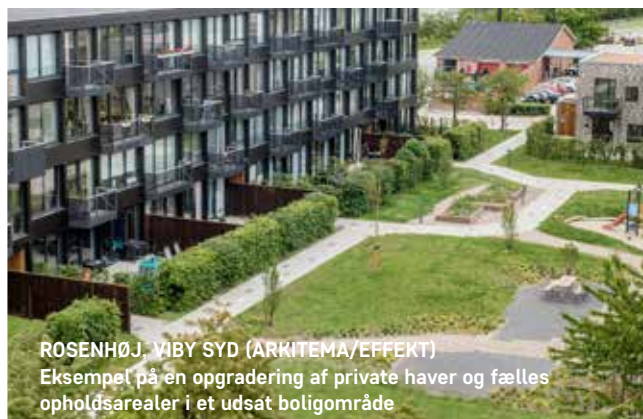
Et nyt idræts- og bydelshus kan tilføre området nye funktioner, hvor aktiviteter for både beboere i området, og for borgere fra hele byen samt gæster udefra, kan være afsæt for fællesskaber og nye bekendtskaber. Et bydelslokale vil også være samende for området som helhed og for de tilstødende kvarterer.



FÆLLESSKABER OG BYKVARTERER



NORDRE FÆLLEDKVARTERET (ARKITEMA/EFFEKT)
Eksempel på arkitektur omkring et grønt gårdrum



ROSENHØJ, VIBY SYD (ARKITEMA/EFFEKT)
Eksempel på en opgradering af private haver og fælles opholdsarealer i et udsat boligområde



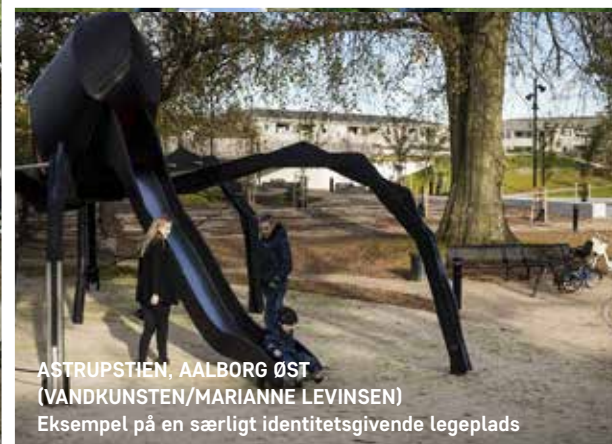
BO01, MALMØ (RENZO PIANO/CHRISTOPH KOHLBECKER)
Eksempel på et 'broget' og landskabeligt nabolag



BYHUSENE ISLANDS BRYGGE, KØBENHAVN (VANDKUNSTEN)
Eksempel på urbane sivegader, der skaber rammerne for et godt naboskab, hvor nabolagets børn kan lege i gaderne



TRUDESUND BOFÆLLESSKAB (VANDKUNSTEN)
Eksempel på et gårdumsfællesskab



ASTRUPSTIEN, AALBORG ØST (VANDKUNSTEN/MARIANNE LEVINSSEN)
Eksempel på en særligt identitetgivende legeplads

4_BOLIGER OG NYE EJERFORMER

Målet er at skabe grundlaget for en mere blandet beboersammensætning i Skovvejen og Skovparken. Kombinationen af at transformere eksisterende bygninger og introducere nye boligtyper skal bidrage til ikke blot at sænke andelen af familieboliger, men frem for alt at fastholde de ressourcestærke beboere, tiltrække nye og sikre at Skovvejen/Skovparken på langt sigt er et attraktivt og mangfoldigt boligområde i Kolding.

Fra at være et boligområde med stort set kun én vare på hyl- den – almene boliger i varierende størrelse, placeret i ensartede blokke – skal der i 2030 være mange forskellige måder at bo og eje.

Private ejerformer indføres med nybyggeri, så ejerboligsøgende beboere, der er glade for området, undgår at skulle søge væk for at finde en ny bolig. Et antal boliger tilgængelighedsrenoveres og ommærkes til ældreboliger. I Skovparken indføres nye ungdomsboliger, mens det eksisterende antal fastholdes i Skovvejen. På den måde opnås et bredt aldersmæssigt spænd i beboergruppen. Frasalg af boliger kombineres med byggeretter på nye boliger, så der skabes et incitament for private investorer til at udvikle området med nye boligtypologier. Det kan være rækkehuse, der introducerer en mindre og mere menneskenær skala i byggeriet, og som skaber mere liv og forskellighed i gaderummet med private haver helt ud til gaden.

Sidst, men ikke mindst, bliver der langt færre almene familieboliger. Ikke fordi blokke rives ned bare for at få færre boliger. De transformeres i stedet til at huse færre boliger, men af en anden kvalitet. Det, der før var en lang 3-etages boligblok, renoveres om til fx en serie af to-etages rækkehuse, eller et etagebyggeri med varierende taghøjde, der giver mulighed for tagterrasser, eller blokken bliver til to punkthuse ved at fjerne den midterste



opgang. Mulighederne for transformation er mange, og det er et greb, der skal yderligere udvikles og kvalificeres gennem de enkelte områders helhedsplaner. Transformationen har til formål at mindske områdets ensartede udseende og tilbyde nye boligtyper i det almene system, så de mest ressourcestærke ikke søger væk. I dag ville man bygge et område som dette langt mere varieret og sammensat, og der er ingen grund til,

at Skovvejen/Skovparken skal være fastlåst i en byggelogik fra halvfjerdserne.

I omdannelsen af området er det også afgørende at boligerne – de nye såvel som de renoverede – orienterer sig mod gaderummet. De gader, som man færdes i, skal ikke flankeres af blinde gavle, men af facader med indgange, vinduer og altaner.



ABODE, GREAT KNEIGHTON, CAMBRIDGE
(PROTECTOR & MATTHEWS ARCHITECTS)
Eksempel på forskellige tagformer og materialer



KLØVERBLADSGADE, VALBY (ONV/JAJA ARCHITECTS)
Eksempel på etageblok med vertikal inddeling af facade

Variationen skal også findes i arkitekturen: Ved at variere tagformer, ved at bruge tegl og andre materialer, der patinerer flot, ved at bryde lange facader op i mindre enheder, og i det hele taget ved at renovere de enkelte kvarterer på forskellig vis, introduceres en menneskelig skala i byggeriet og forudsætningen for et nært tilhørsforhold, der gør det til et rart sted at bo og færdes.



ROSENHØJ, VIBY SYD (ARKITEMA/EFFEKT)
Eksempel på transformerede boligblokke og tæt-lav infill



ARENAKVARTERET, ØRESTADEN (ONV)
Eksempel på opbrudte facader og arkitektonisk detaljering.

SCENARIO 2030

I 2030 er Skovvejen/Skovparken en attraktiv bydel, der er tæt sammenbundet med resten af Koldings nordlige del.

Med et nyt bydelshus, store fritids- og idrætsfunktioner og en kunstgræsbane af høj kvalitet er der åbnet op i hjertet af bydelen med destinationer, der kan tiltrække borgere fra hele byen.

En ny bred hovedsti leder den gående og cyklende trafik gennem området og forbinder både til Kolding bymidte og til uddannelsesinstitutionerne mod nord. En opgradering af tunnelen under Lærkevej til en lys og åben underføring gør stien tryk, og i hjerte af området ved bydelshuset og boldbanen dannes en plads, som hele bydelen kan samles om.

De mange ensartede blokke er forandret til en blandet by. Længs den nye grønne hovedgade er boligblokke omdannet til rækkehuse, der skaber en aktiv kant mod gaderummet med indgange og forhaver.

Der er kommet forskellige ejerformer i kvarteret, idet en enkelt blok er frasolgt og flere private byggerier er skudt op. Blandt andet mod hjørnet af Lærkevej og Skovvængen som et tydeligt signal til forbipasserende om, at området er under omdannelse.

De almene familieboliger, der er tilbage, er langt fra én samlet boligtype, men rummer i stedet en mængde af forskellige omdannelser målrettet et fremtidigt beboersegment, der foretrækker tilgængelige boliger eller rækkehuse.

På matriklen, hvor der i dag ligger to institutioner foreslås et nyt privat boligbyggeri. Tilsvarende er der på placeringen af det nuværende center vist et nybyggeri, der kombinerer butikslokaler i stueetagen (af et omfang svarende til det, der er i dag) med boligbyggeri ovenpå. Da centret i dag ejes af en privat aktør, er der dog taget højde for, at reduktionen til 40 % almene familieboliger kan nås uden at bygge på denne grund.

STATUS 2030

	Skovvejen (80d, 80c, 80f, 80a, 83b, 83e, 85a)	Skovparken (185ay)	Center- område (83d)	Total	%
□ Almene familieboliger	224	241	-	465	38
■ - tilgængelige*	(116)	(81)	-	(154)	
■ - fortætning*	-	(6)	-	(6)	
■ Salg	-	35	-	35	3
■ Ældreboliger	43	66	-	109	9
■ Ungdomsboliger**	81	52 (+8)	-	141	11
■ Nedrivning***	123	120	-	243	20
Udgået ifm. ombygning	-	(40)		(40)	
■ Fortætning, private boliger	61	62	30	153	12
■ Erhverv****	3	56	33	92	7
Boligmasse 2030***** I alt	535	640	63	1238	

(Summen af tal i gule celler svarer til antal almene familieboliger i 2019)

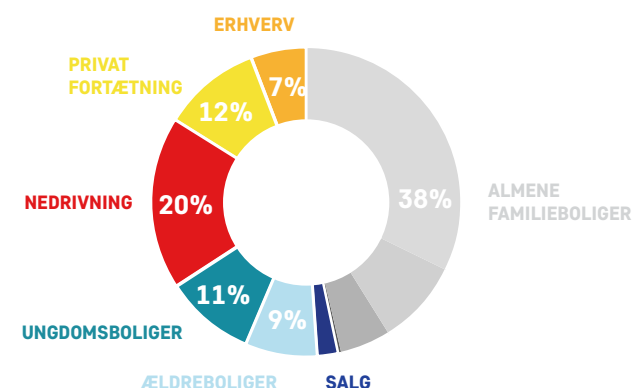
* Regnes med som almene familieboliger

** Tal i parentes angiver antal 'nye' ungdomsboliger opstået ifm. ombygning

*** Nedrivning af almene familieboliger, som ikke er erstattet af andre almene familieboliger.

**** 75m²=1 bolig. Fordelt på nyt bydelshus (1000m²), ny multihal (3000m²), butikslokaler (2500m²), eks. fælleshus Skovvejen 64A (285m²), eks. børn/ungehus Skovparken 99A (226m²)

***** Inkl. nedrivning



FORDELING AF BOLIGTYPER OG ERHVERV I 2030

Andelen af almene familieboliger er nedragt til under 40%. Diagrammet afspejler en varieret fordeling af hhv. eksisterende og nye opførte og planlagte lejligheder og rækkehuse.



OMDANNELSE OG NEDRIVNING

En større omdannelse af den oprindelige boligmasse er nødvendig for at reducere andelen af almene familieboliger og samtidig gøre området endnu mere attraktivt.

Da dette er en strategisk udviklingsplan, skal angivelsen af hvilke bygninger der omdannes eller fjernes ikke læses som en konkret anvisning. Formålet er at illustrere omfanget af brug af værktøjer til nedbringelse, samt påvirkning i forhold til de oprindelige boligantal - hvordan nedbringelsen konkret skal nås gennem omdannelse skal afklares gennem de afledte helhedsplaner, hvis overordnede mål boligorganisationerne og kommunen i fællesskab har defineret med udviklingsplanen.

Der skelnes i beregningen mellem nedrivning og boliger, der udgår i forbindelse med ombygning. Ved nedrivning forstås bygningsmasse, der synligt udgår ved fx at fjerne en opgang i en blok for at skabe to punkthuse, eller ved at fjerne en bloks øverste etage.

I Skovvejens tilfælde indebærer nedrivningstallet også de små og ensidigt belyste midtfor-lejligheder, der udgår i forbindelse

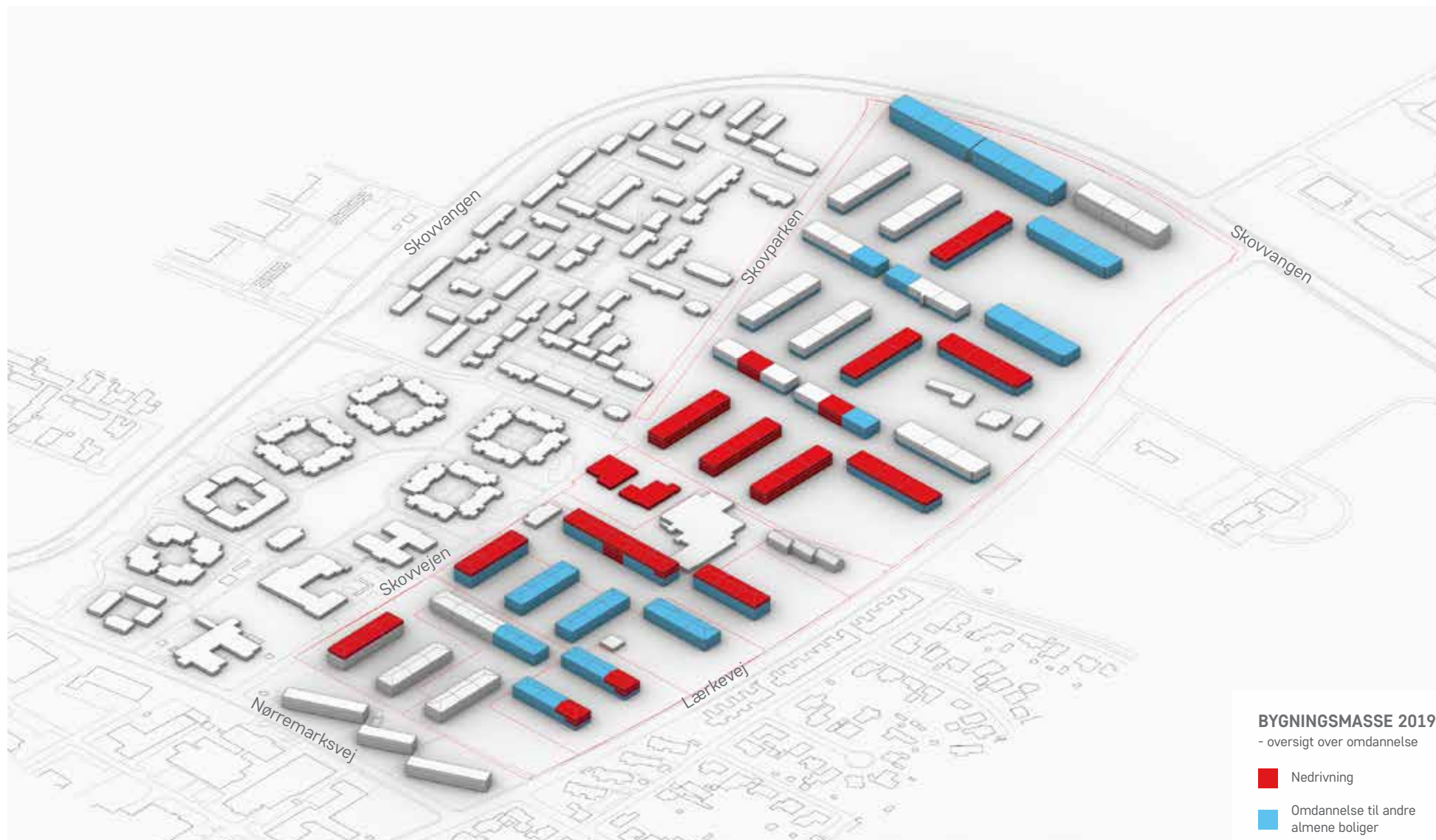
med installation af elevator ved en omdannelse til tilgængelighedsboliger. Dette regnes med som et virkemiddel, idet det fjerner uattraktive lejligheder og i stedet kan være med til at tiltrække et mere ressourcestærkt beboersegment, der efter-spørger lejligheder med tilgængelighed. Virkemidlet står dog ikke alene, men skal ses i kombination med de virkemidler til nedbringelse, der er angivet på den foregående side.

I Skovparkens tilfælde planlægges forskellige omdannelser til andre typer af almene boliger. Ambitionen er ved omdannelse af eksisterende bygninger at indrette almene familieboliger med særlige faciliteter, som fx med egen garage integreret i bygningen eller mulighed for liberalt erhverv i tilknytning til boligen. Desuden vil det i flere tilfælde være relevant at vende en bygnings indgange til den anden side for at understøtte det ønskede gademiljø. I forbindelse med den type renoveringer vil antallet af boliger reduceres fra udgangspunktet i 2019. En difference på 40 boliger beskriver den forskel og er derfor ikke medtaget i beregningen af nedbringelse til under 40% almene familieboliger.

OMDANNELSE AF ALMENE FAMILIEBOLIGER

	Skovvejen (80d, 80c, 80f, 80a, 83b, 83e, 85a)	Skovparken (185ay)	Center- område (83d)	Total
Almene familieboliger 2019	390	554	-	944
Nedrides	123*	126	-	243
Udgår ifm. anden omdannelse	-	40	-	40
Frasolgt	-	35	-	35
Ommærket	43	118	-	161
Fortætning af nye almene familieboliger	-	(+6)	-	(+6)
Almene familieboliger 2030	224	241	-	465

* Heraf 58 små midtfor-lejligheder, der udgår ifm. installation af elevator ved omdannelse til tilgængelighedsboliger



SCENARIO 2030 - ALTERNATIV

Dette alternativ viser muligheden for at flytte en fremtidig erhvervsfunktion fra det nuværende centerområde til en strategisk bedre beliggenhed med synlighed fra Lærkevej.

En omdannelse af centret fra dets nuværende form er en afgørende brik i at udvikle Skovvejen/Skovparken til et attraktivt boligområde. Frem for - som vist i det foregående scenarie - at huse en ny erhvervsfunktion med butikslokaler el. lign i et nyt boligbyggeri på samme matrikel, bør muligheden for en anden placering for erhvervsbyggeriet overvejes.

Til det formål vil det oplagte valg berøre grunden, der i dag rummer Boligselskabet Koldings 30 ungdomsboliger. Ungdomsboligerne fejler ikke noget i sig selv, men i en fremtidig udvikling som nabo til en ny opgraderet hovedsti og en større idræts-/fritidsfunktion forløser de ikke grundens fulde potentiale. I stedet kunne der bygges mere og på en måde, der skaber en klarere afgrænsning af stiens rum. Hvis grunden i stedet blev udnyttet til erhvervsbyggeri, som fx kunne omfatte en dagligvarebutik i kombination med mindre kontorlokaler, ville det give en langt bedre synlighed mod Lærkevej. Erhvervsfunktionerne ville dermed udgøre endnu en destination og markere en ny indgang til området fra syd.

De 30 ungdomsboliger, der ville blive berørt, skal erstattes inden for Skovvejen/Skovparkens afgrænsning. De kunne opføres som nye boliger i forbindelse med et boligbyggeri på den nuværende centergrund med god nærhed til sportsfaciliteterne. Alternativt som ommærkning af familieboliger i området.

Denne udveksling mellem erhvervsbyggeri og ungdomsboliger er det eneste punkt, der adskiller alternativet fra det foregående scenarie.

STATUS 2030

	Skovvejen (80d, 80c, 80f, 80a, 83b, 83e, 85a)	Skovparken (185ay)	Center- område (83d)	Total	%
□ Almene familieboliger	224	241	-	465	38
■ - tilgængelige*	(116)	(81)	-	(154)	
■ - fortætning*	-	(6)	-	(6)	
■ Salg	-	35	-	35	3
■ Ældreboliger	43	66	-	109	9
■ Ungdomsboliger**	51	52 (+8)	30	141	11
■ Nedrivning***	123	120	-	243	20
Udgået ifm. ombygning	-	(40)		(40)	
■ Fortætning, private boliger	61	62	27	150	12
■ Erhverv****	36	56		92	7
Boligmasse 2030***** I alt	538	640	57	1235	

(Summen af tal i gule celler svarer til antal almene familieboliger i 2019)

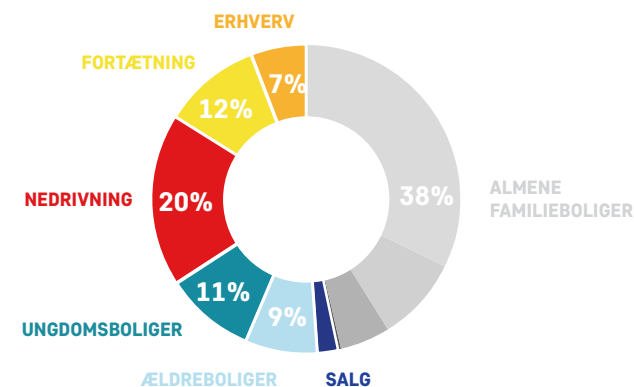
* Regnes med som almene familieboliger

** Tal i parentes angiver antal 'nye' ungdomsboliger opstået ifm. ombygning

*** Nedrivning af almene familieboliger, som ikke er erstattet af andre almene familieboliger.

**** 75m²=1 bolig. Fordelt på nyt bydelshus (1000m²), ny multihal (3000m²), ny erhvervsfunktion(2500m²), eks. fælleshus Skovvejen 64A (285m²), eks. børn/unge-hus Skovparken 99A (226m²)

***** Inkl. nedrivning



FORDELING AF BOLIGTYPER OG ERHVERV I 2030

Andelen af almene familieboliger er nedragt til under 40%. Diagrammet afspejler en varieret fordeling af hhv. eksisterende og nye opførte og planlagte lejligheder og rækkehuse.



TIDSPLAN

Udviklingen af Skovvejen/Skovparken er bundet op på et infrastrukturelt hovedgreb, der har til formål dels at binde området bedre sammen med den øvrige by, dels at opdele området i mindre enheder, der kan udvikles og transformeres uafhængigt af hinanden.

Første skridt er dermed at anlægge det infrastrukturelle hovedgreb, fx med støtte fra Landsbyggefondens infrastrukturpulje. For at sikre maksimal handlefrihed og et minimum af bindinger ift. de eksisterende bygninger, er de foreslåede vejforløb lagt mellem de eksisterende bygninger, så de kan etableres uafhængigt af bygningsfysiske indgreb.

Effekten ved det infrastrukturelle hovedgreb er, at det er med til at inddеле området i mindre kvarterer, der størrelsesmæssigt vil være interessante for private investorer.

Derudover er målet med infrastrukturen at sikre størst muligt handlingsrum for de respektive boligorganisationer til gennem deres afledte helhedsplaner at udvikle og transformere de enkelte delområder med de virkemidler, der er ønskede, og i en takt der kan skaleres op og ned efter behov.

Den foreslåede fordeling af virkemidler til nedbringelse af almene boliger er, som den er vist i de foregående scenarier, således ikke en færdig opskrift, men repræsenterer snarere en mulig køreplan, hvor de enkelte greb stadig kan omplaceres i planen, alt efter hvilke behov der måtte opstå, og som forudsætningerne eventuelt løbende ændrer sig over de kommende 10 år.

Det er udviklingsplanens mål at skabe så robuste og fleksible

rammer, at det åbner et mulighedsrum for boligorganisationernes helhedsplaner til udvikling over det kommende årti.

Den principielle tids- og milepæleplan afspejler udviklingsplanens strategi med at lade infrastruktur og nye destinationer være åbningstræk, der skal understøtte omdannelsen af Skovvejen/Skovparken til et attraktivt boligområde.

Tilsvarende ligger frasalg af almene boliger samt privat for tætning i tidsplanens sidste ende, da det i høj grad er en forudsætning for investeringsviljen og efterspørgslen, at de første strategiske skridt er taget, og en synlig forandring er i gang.

Nedrivning er også placeret i tidsplanens sene ende. Her vil den nedrivning, der indgår i en transformation af bygningsmassen være det første, der tages fat på.

PRINCIPIEL TIDS- OG MILEPÆLSPLAN

