

Udviklingsplan for Sundparken - Horsens

Maj 2019

1. Titel på udviklingsplan

Titel: Udviklingsplan for Sundparken – Horsens Kommune

2. Ansvarlig kontaktperson (er) i boligorganisation

Navn: Michael Meldgaard

Titel: Direktør i Andelsboligforeningen Odinsgaard

Telefon: +45 20281730

E-mail: mm@odinsgaard.dk

3. Ansvarlig kontaktperson(er) i kommune

Navn: Tanja Nyborg

Titel: Direktør for Uddannelse og Arbejdsmarked i Horsens Kommune

Telefon: +45 24614033

E-mail: tnj@horsens.dk

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

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

Sundparken i Horsens består i overvejende grad af almene familieboliger der er placeret i etagebyggeri med 1- til 5-værelses lejligheder. Imellem boligblokkene er der placeret grønne parkområder med legepladser og boldbaner til stor gavn for beboerne. Der ligger en daginstitution, en ungdomsskole, et fælleshus, en hal og et aktivitetshus indenfor eller i direkte tilknytning til området. Derudover ligger en lokal skole placeret i nærområdet.

Sundparken er præget af udfordringer inden for arbejdsmarkedstilknytning og uddannelsesniveau, hvor henholdsvis 52,7% af beboerne i alderen 18-64 år er udenfor arbejdsmarkedet og hvor 80,1% af beboerne i alderen 30-59 år alene har en grundskoleuddannelse¹. Sundparken har dog en lav kriminalitetsrate og høj tryghed, hvor 83,6%² af borgerne føler sig trygge for at bo i området. Indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande udgør 69,6%.

Giv en præsentation af bebyggelsesstrukturen og boligforholdene i boligområdet.

Den seneste fysiske helhedsplan i området blev afsluttet i år 2000. I den forbindelse blev facaderne efterisoleret og skalmuret, og der blev etableret rejste tage. Samlet fremtræder bebyggelsen gedigen og i god byggeteknisk kvalitet og med velfungerende udeområder.

I 2016 blev der desuden totalrenoveret badeværelser samt tekniske installationer i alle 577 lejemål til en samlet renoveringssum på ca. 100 mio. kr.

Opsummerende er afdelingen efter sidste udførte helhedsplan i god stand, og der er ikke væsentlige efterslæb eller udeståender, med respekt for at det er 50 år gamle bygninger. Der er desuden venteliste til at komme til at bo i boligerne.

Der har ikke været nybyggeri eller ændring af antallet af familieboliger i Sundparken siden 2010.

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

Sundparken i Horsens består af 577 lejemål, hvoraf 520 er almene familieboliger og 57 er ungdomsboliger. Lejemålene dækker alt fra 1- til 5-værelses lejligheder. 500 af de almene familieboliger samt af ungdomsboligerne er opført som etagebyggeri. De resterende 20 almene familieboliger samt 48 af ungdomsboligerne er opført som rækkehuse i tæt-lav byggeri.

Der er desuden 6 private erhvervslejemål med et bruttoareal på i alt 1.798 m²,

¹ Transport-, Bygnings- og Boligministeriets ghettoliste 2018

² Politiets tryghedsundersøgelse fra december 2018

svarende til 23,97 boliger.

Sundparken består dermed af ca. 86,7% almene familieboliger.

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

Erhvervsarealerne i Sundparken indeholder henholdsvis en slagter, et pizzeria, en røde kors butik, en frisør samt en Rema 1000 dagligvarebutik.

Det sidste erhvervslejemål indeholdte indtil for nyligt et fitnesscenter, der netop er blevet opsagt. Andelsboligforeningen Odinsgaard har derfor igangsat en proces med at finde en ny lejer.

Erhvervslejemålene skaber beskæftigelsesmuligheder for beboerne i Sundparken. Samtidigt er detailhandlen i erhvervslejemålene også med til at skabe en interaktion mellem Sundparkens beboere og beboerne fra de omkringliggende områder, hvor de forskellige grupper mødes gennem deres indkøb eller frisørbesøg. Både Andelsboligforeningen Odinsgaard samt Horsens Kommune vurderer derfor, at de eksisterende erhvervslejemål i høj grad bidrager til at løfte Sundparken som boligområde.

Derudover flytter Horsens Rådhus pr. 2022 med ca. 1000 kommunale arbejdspladser ud i nogle eksisterende bygninger på Chr. M. Østergaards vej i umiddelbart tilknytning til Sundparken. Der vil i samme ombæring blive etableret en privat erhvervsudviklingspark i samme bygningskompleks, der ligeså forventes at beskæftige ca. 1000 medarbejdere. Denne flytning forventes også at kunne give et løft til Sundparken og nærområdet.

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

Udover de beskrevne forhold vedrørende bygningerne, er Sundparken placeret i nærheden af bynære naturområder. Samtidigt er der mellem boligblokkene placeret rekreative grønne områder med legepladser og fællesfaciliteter til gavn for beboerne i Sundparken og de omkringliggende områder.

I Sundparken er der også placeret et aktivitetshus, fælleshus, en sportshal samt en varmecentral til gavn for områdets beboere. Disse faciliteter vil dog (som beskrevet senere i udviklingsplanen) blive flyttet, således at de i endnu højere grad vil være til gavn for beboere fra de omkringliggende områder og fungere som et naturligt samlingspunkt for både Sundparkens beboere, beboere i nærområdet, men også helt udefra kommende. På den måde vil fællesfaciliteterne fungere som et integrationsområde, hvor beboere fra Sundparken, de omkringliggende områder og andre steder fra kan mødes.

Sundparken er ikke omfattet af gældende lokalplaner - på nær den sydlige ejendom matr. nr. 25p, Horsens Markjorder, der er omfattet af Lokalplan nr. 150 -2013, temalokalplan for skilte- og facaderegulering i Horsens By. Udviklingsplanen er således ikke i uoverensstemmelse med gældende lokalplaner.

5. Præsentation af tiltagene i jeres udviklingsplan

Hvilke konkrete tiltag igangsætter I med henblik på at opnå målet om at nedbringe andelen af almene familieboliger til maks. 60 pct. inden 2030? (husk at I kan tage udgangspunkt i 2010 og frem).

Ændringer inden for Sundparken

Vi forventer at kunne nedbringe andelen af almene familieboliger via salg eller en omdannelse af Sundparken.

Samlet fremtræder den eksisterende bebyggelse i Sundparken gedigen og i god byggeteknisk kvalitet og med velfungerende udeområder. Muligheden for salg af boligerne vil derfor blive undersøgt i forbindelse med udviklingsarbejdet. I den forbindelse vil den bynære natur samt de rekreative kvaliteter og forbindelser i Sundparken-området og nærområdet omkring Sundparken rumme et særligt potentiale for investeringer og et løft af området. Det vil blive prioriteret at lave en løbende nedbringelse mod målet om de maks. 60% almene familieboliger for at sikre en løbende og realistisk udvikling af Sundparken.

I forhold til nedbringelse af andelen af almene familieboliger til 60 procent vil et muligt scenarie i Sundparken være at ændre boligmassen ved eksempelvis at sælge ca. 5 boligblokke til private investorer.

Et alternativ vil være en generel omdannelse af Sundparken med fokus på strategiske ændringer, der vil kunne øge attraktiviteten af området. Det kan være via et fokus på at øge attraktiviteten af eksisterende boliger, skabe bedre muligheder for infrastrukturelle ændringer samt anlæg af attraktive private boliger.

En projektplan med et eksempel på scenarie for nedbringelse til 60% almene familieboliger er vedlagt som bilag til denne udviklingsplan.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har godkendt vores ansøgning om at udvide Sundparken-afgrænsningen til også at omfatte arealerne mod øst ved Ungdomsskolen, Sundparkhallen, aktivitetshuset og fælleshuset. Et muligt scenarie for disse arealer vil være, at matriklerne sælges til private investorer med henblik på, at der opføres nye private boliger, eksempelvis parcelhuse. Dette vil således også bidrage til at sænke andelen af almene familieboliger i Sundparken. Det er forventet, at der vil kunne være henholdsvis 12-15 parcelhusgrunde i åben-lavt byggeri eller alternativt ca. 35 rækkehuse i tæt-lavt byggeri på matriklerne.

Sundparken er ikke omfattet af gældende lokalplaner - på nær den sydlige ejendom matr. nr. 25p, Horsens Markjorder, der er omfattet af Lokalplan nr. 150 -2013, temalokalplan for skilte- og facaderegulering i Horsens By. Udviklingsplanen er således ikke i uoverensstemmelse med gældende lokalplaner.

For de områder hvor nedbringelsen af andelen af almene familieboliger kobles på nedrivninger og nybyggeri (Hvilket bl.a. gælder for Ungdomsskolen, Sundparkhallen mv.), skal udviklingsplanen hjemles med ny lokalplanlægning i henhold til lov om planlægning og lov om miljøvurdering af planer, programmer og af konkrete projekter. Simple lokalplaner uden større borgerinddragelse tager typisk 8-12 måneder at gennemføre.

Horsens Kommune

Sundparken er indenfor afgrænsningen omfattet af Kommuneplan 2017 med 5 forskellige rammer for lokalplanlægning. Kommuneplanen skal derfor bringes til overensstemmelse med Udviklingsplanens mål for ændringer i det fysiske miljø. Ændringen af Kommuneplanen forventes at blive gennemført i forbindelse med næstkommende kommuneplanrevision (i 2021) eller samtidig med lokalplanlægningen.

Strategisk udviklingsplan

I Horsens kommune står den lovpligtige udviklingsplan dog ikke alene. Den lovpligtige udviklingsplan for Sundparken vil derfor blive kombineret med en større strategisk udviklingsplan, der skal bidrage til at løfte hele området i og omkring sundparken, og derved også bidrage til at skabe en større integration mellem Sundparkens beboere samt beboere i nærområdet og resten af Horsens. Vi vurderer, at det for at sikre de bedst mulige forudsætninger for en succesfuld udvikling af Sundparken, er altafgørende, at der i udviklingsplanen for området tænkes strategisk og helhedsorienteret. Som et supplement til den lovpligtige udviklingsplan for Sundparken arbejder Horsens Kommune og Andelsboligforeningen Odinsgaard derfor med en strategisk udviklingsplan for området i og omkring Sundparken, der skal understøtte initiativerne fra den lovpligtige udviklingsplan.

Vi vurderer, at det i forbindelse med udviklingsplanen er essentielt, at der skabes et attraktivt nærområde, som inkorporeres med Sundparken gennem blandt andet grønne fællesarealer og fællesaktiviteter. Dette skal være med til at styrke Sundparkens tilknytning til det omkringliggende område og samtidig gøre Sundparken til et mere attraktivt sted at bo. Som et led heri udgør arealerne ved den nuværende Langmarksskole et afgørende element i at skabe et attraktivt område omkring Sundparken, da der på disse arealer vil være mulighed for at skabe et nyt boligområde, som via grønne fællesarealer samt nye forbindelser og byfunktioner vil være forbundet med Sundparken og dermed give et løft til det samlede område.

Ved at se området i og omkring Sundparken i en større helhed sikres der en bæredygtig løsning for både boligområdet og bydelen som helhed. Herved gøres hele området mere attraktivt således, at det bliver muligt at tiltrække nye beboertyper til området, der skal bidrage til at skabe en mere blandet beboersammensætning. Samtidigt vil dette give mulighed for, at de fysiske forandringer i Sundparken tænkes sammen med de boligsociale indsatser i forhold til blandt andet beskæftigelse, uddannelse og børn/unge.

Vi har derfor udarbejdet en ambitiøs vision for området i og omkring Sundparken. Den sigter mod at give hele området et løft, så områderne i og omkring Sundparken bliver mere attraktive at bo i. Samtidigt er ambitionen at de nye grønne fællesarealer og udelivsaktiviteter skal være så attraktive, at de vil kunne tiltrække besøgende fra hele landet og derved binde Sundparken bedre sammen med resten af byen.

Kort sagt skal Sundparken og det omkringliggende område være særligt kendt for mangfoldige udelivsaktiviteter, der stimulerer til oplevelser, leg og bevægelse – både for beboere i og udenfor området.

Ændringer i Sundparkens nærområde

Som nævnt ønsker vi at se området i og omkring Sundparken i en større

sammenhæng, så der sikres en bæredygtig løsning for både boligområdet og bydelen som helhed, og så der er mulighed for at skabe nye forbindelser og byfunktioner i området.

I forbindelse med den strategiske udviklingsplan for Sundparken arbejder vi konkret med udviklingen af områderne vest, nord/vest og øst for Sundparken. Dette vil bidrage til, at Sundparken integreres med den omkringliggende by. Eksempler på projektplaner kan ses af de vedlagte bilag.

Vest for Sundparken ligger i dag Langmarksskolen. Skolen, der er tegnet af arkitekt Gehrdt Bornebusch, har været i brug siden 1963. Selvom skolen har en række kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter, er skolen nedslidt i betydelig grad, og det vurderes, at den ikke indenfor en rimelig økonomi kan istandsættes eller omdannes til et moderne undervisningsmiljø.

Et altafgørende element i at løfte det samlede område omkring Sundparken er, at skolen og skolens grund sælges og skolen nedrives. Det bliver herved muligt at etablere et stort antal private boliger, som på den vedlagte projektplan er angivet som udviklingsområder.

Beboere i disse nyetablerede private boliger skal via nye funktioner og faciliteter i området have deres fritids- og fællesliv i og omkring Sundparken, hvilket vil skabe et stærkere civilsamfund i området og skabe en større interaktion mellem hele områdets beboere. Planen er at området nordvest for Sundparken (og nordøst for den nuværende Langmarksskole) bliver omdannet til et grønt område for rekreativ leg med en række mangfoldige udelivsaktiviteter, der stimulerer til oplevelser, leg og bevægelse både for beboere i Sundparken, for beboere i de nyetablerede private boliger og for øvrige borgere fra Horsens Kommune og omegn.

Som en del af dette område skal der desuden etableres et nyt multihus, hvor der eksempelvis kan være mulighed for, at besøgende i området kan spise deres medbragte madpakker. Indhold og faciliteter i multihuset skal drøftes med henholdsvis de eksisterende beboere og de to boligforeninger i området. Dette giver det nødvendige afsæt for, at bygningen bliver et fælles hus med fælles faciliteter, hvor alle beboere i Sundparken, de omkringliggende områder og de nyetablerede private boliger kan mødes.

Med det formål at skabe yderligere sammenhæng i området nedlægges visse af de eksisterende vejforbindelser og nye vejforbindelser etableres sammen med eksempelvis supercykelsti, rekreative stier og grønne områder og cykelstibro.

Pr. 2022 flytter Horsens Rådhus med ca. 1.000 kommunale arbejdspladser desuden ud i nogle eksisterende bygninger på Chr. M. Østergaards Vej i umiddelbar tilknytning til Sundparken.

Sammen med udflytningen af 1.000 kommunale arbejdspladser til Chr. M. Østergaards Vej skal der i samme bygningskompleks som det nye Rådhus og Jobcenter etableres en erhvervsudviklingspark. Det er almindeligt anerkendt, at mødet mellem forskellige fagligheder/funktioner (både offentlige og private) beforder udviklingen af nye ideer og koncepter. Derfor skal der skabes gode muligheder for, at lejerne i erhvervsudviklingsparken og kommunens medarbejdere mødes på tværs og derved skaber en fælles udviklingsplatform for offentlig-privat konceptudvikling. Hertil er der desuden en forventning om, at der vil blive etableret ca. 1.000 private arbejdspladser i tilknytning til erhvervsudviklingsparken, hvilket også vil kunne bidrage til at løfte Sundparken og dens beboere.

I det kommende rådhus vil der blive etableret en kantine, som også vil være åben for offentligheden, samt et fitnesscenter, som muligvis vil kunne benyttes af Sundparkens beboere. Dette vil bidrage til at skabe mere liv i området omkring Sundparken og vil åbne området op i forhold til den omkringliggende by.

Igangsatte indsatser i Sundparken

De indsatser, der er iværksat med henblik på at omdanne Sundparken til et velfungerende boligområde retter sig i høj grad mod de områder, hvor Sundparken ligger over de opstillede grænseværdier for ghettokriterierne. Indsatserne skal bidrage til at løfte de beboere, der allerede er bosiddende i Sundparken, samt skabe en mere blandet beboersammensætning.

I januar 2018 oprettede Horsens Kommune en task force vedrørende Sundparken med deltagelse af bl.a. borgmester Peter Sørensen, direktør for Andelsboligforeningen Odinsgaard og Sydøstjyllands Politi. Task forcen har haft som opgave at udarbejde en samlet strategi for en fokuseret og målrettet indsats i Sundparken med henblik på, at Sundparken skal væk fra ghettolisten.

Task forcen har siden dens oprettelse i januar 2018 bl.a. igangsat følgende:

- Fremskudt beskæftigelsesindsats i Sundparken
- Indsats for unge i alderen 16-25 år i Sundparken
- Indførelse af øjeblikkeligt forbud mod udlejning af boliger i Sundparken for visse ydelsesmodtagere
- Styret tværfaglig indsats for familier i Sundparken

Derudover har task forcen udarbejdet en vision for området i og omkring Sundparken.

Fremskudt beskæftigelsesindsats i Sundparken

Nogle af de kriterier, der er med til at kategorisere Sundparken som et ghettoområde, er en høj andel af 18-64-årige beboere uden tilknytning til arbejdsmarkedet samt en høj andel beboere i alderen 30-59 årige, der kun har en grunduddannelse.

På den baggrund er der pr. august 2018 oprettet en fremskudt beskæftigelsesindsats kaldet Jobbussen i Sundparken, som fysisk er placeret i Sundparken, så den er tydelig og synlig i dagligdagen.

Som følge af det særlige fokus på ledige i Sundparken har der i perioden fra april 2018 til februar 2019 været et fald på i alt 30 ledige borgere i Sundparken.

Indsats for unge i alderen 16-25 år i Sundparken

Horsens Kommunes Ungeenhed har i samarbejde med det boligsociale sekretariat, Bo Trivsel, indgået et samarbejde om en indsats for unge i alderen 16 til 25 år i Sundparken, som ikke er i gang med ordinær uddannelse eller beskæftigelse. Indsatsen skal opkvalificere de unges personlige kompetencer, så de kan begå sig på en arbejdsplads eller påbegynde uddannelse.

Forbud mod udlejning af boliger i Sundparken for visse ydelsesmodtagere

Horsens Byråd besluttede i maj 2018 at indføre et forbud mod udlejning af boliger i Sundparken for modtagere af kontanthjælp, uddannelseshjælp og integrationsydelse med henblik på at sikre en mere blandet beboersammensætning i Sundparken.

Styrket tværfaglig indsats for familier i Sundparken

I Sundparken er der et antal familier, hvor forældrene er i den kommunale beskæftigelsesindsats, og hvor et barn har en sag i Familieafdelingen. Der er derfor ved at blive oprettet et tværfagligt forebyggende samarbejde mellem bl.a. beskæftigelsesområdet samt familieområdet med henblik på at sikre børnenes læring, trivsel og personlige mestring samt at forældrene kommer i beskæftigelse og/eller sociale fællesskaber.

Vision for området i og omkring Sundparken

Udover de konkrete indsatser har Taskforcen udarbejdet en ambitiøs vision for området i og omkring Sundparken, som sigter mod, at området skal have et løft, så hele området bliver mere attraktivt at bo i, og som gør det muligt at tiltrække andre typer af beboere til området.

Nye grønne fællesarealer og udelivsaktiviteter skal desuden være så spændende, at de vil kunne tiltrække besøgende fra hele Horsens, og derved binde Sundparken bedre sammen med resten af byen.

Kort sagt skal Sundparken og det omkringliggende område være særligt kendt for mangfoldige udelivsaktiviteter, der stimulerer til oplevelser, leg og bevægelse – både for beboere i og udenfor området.

Desuden kan der eksempelvis i og omkring Sundparken blive etableret byhaver, hvor beboere fra Sundparken og nærliggende områder vil få mulighed for at dyrke grøntsager mv. samt en supercykelsti, som skaber en øst-vestgående sammenhæng i det samlede område.

Disse tiltag skal alle bidrage til at opnå en mere blandet beboersammensætning i Sundparken samt binde Sundparken sammen med omkringliggende områder

Visionen

"Området i og omkring Sundparken er en aktiv og attraktiv bydel – kendt for udvikling, mangfoldighed og stærke fællesskaber."

I Horsens Kommune handler det om børnene og alle har ret til et arbejde. I Sundparken skal læring og uddannelse derfor gå hånd i hånd med en stærk beskæftigelsesindsats, og området skal have et løft, så det bliver endnu mere spændende at bo i. Sundparken skal i høj grad være kendt for mangfoldige udelivsaktiviteter, der stimulerer til både oplevelser, leg og læring – både for beboere i og udenfor området.

Visionen for den fremtidige udvikling af området Sundparken bæres af fem

primære ambitioner:

- I området i og omkring Sundparken skal alle børn have en uddannelse – og den skal de have i nogle enestående rammer, der indbyder til leg, kreativitet og læring.
- Uddannelsen skal give adgang til, at de unge kan blive det, de drømmer om, så de kan få et meningsfuldt arbejde til gavn for både samfundet, dem selv og deres familie.
- Området i og omkring Sundparken skal karakteriseres ved fællesskaber og ved mennesker, der kærer sig om og drager nytte af hinanden. Her er forskellighed og mangfoldighed en stærk ressource.
- I området Sundparken er både uddannelsesinstitutioner, virksomheder, kulturinstitutioner og civilsamfundsorganisationer en aktiv del af lokalsamfundet – og er sammen med til at skabe spændende aktiviteter, projekter og samarbejder.
- Området i og omkring Sundparken skal karakteriseres ved nogle indbydende fysiske rammer, hvor både fjorden og det grønne er en naturlig del af det daglige liv for områdets børn, unge og familier. Området i og omkring Sundparken skal være kendt for en mangfoldighed af udelivsaktiviteter, hvor både børn, unge og ældre kan sanse, lære og opleve.

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

Boligerne i Sundparken er i god byggeteknisk kvalitet og er senest blevet renoveret i 2000 og i 2016. Copenhagen Economics analyse af boligsalg og -priser i de hårde ghettoområder vurderer, at byggeriet i Sundparken er i god stand og ville kunne indringe den højeste forventede salgspris for ghettoområderne i Midt- og Sydjylland³. Samtidigt er området placeret i et attraktivt parcelhuskvarter, hvilket er med til at mindske de negative ghettoeffekter og dermed øge områdets attraktivitet ift. et muligt salg.

En fortætning i Sundparken vil være en meget vanskelig opgave. Copenhagen Economics vurderer, at bebyggelsesprocenten i Sundparken er på 50%⁴. De resterende områder består dog af meget stejle skråning og sumpområder, hvorfor en fortætning her i praksis vil være meget vanskelig. Der arbejdes i stedet med en fortætning i områderne omfattet af den søgte områdeudvidelse, hvor et muligt scenarie vil være at fortætte med parcelhuse⁵.

Horsens Kommune har i samarbejde med Exometric udarbejdet en analyse vedr. efterspørgslen på boliger. Denne rapport viser en forventet befolkningstilvækst i Horsens Kommune fra 2018-2023 på 5297 beboere samt en forventet høj efterspørgsel på små og mellemstore eje- og lejeboliger,

³ Copenhagen Economics, analyse af boligsalg og priser i hårde ghettoområder s. 54

⁴ Ibid. s. 51

⁵ Ansøgning om udvidelse af områdegrenser (bilag)

hvilke der er mange af i Sundparken⁶.

Grundet boligernes gode stand samt den høje efterspørgsel på boligerne, vil planen for nedbringelsen af de almene familieboliger potentielt kunne knyttes på salg af boliger⁷. Vi undersøger derfor mulighederne for en nedbringelse via salg. Dette vil også kunne bidrage til at indløse dele af den restgæld på 6.200 kr pr. m², der er i boligerne efter de nylige renoveringer, hvilket potentielt set vil kunne frigive midler til at foretage et yderligere løft af området⁸.

En delvis omdannelse af Sundparken kan også være en meningsfuld vej at gå, hvis det kan være med til at løfte området som helhed. Det kan eksempelvis være en omdannelse af boligerne eller infrastrukturen i Sundparken, der kan bidrage til at løfte attraktiviteten af hele området. En omdannelse af Sundparken kan også blive kombineret med salg, hvis det viser sig at være den bedste løsning for Sundparken. Vi holder derfor døren åben for alle potentielle udviklingstiltag, og vi vil løbende afdække hvilke greb, der vil kunne bidrage til at skabe de bedste og mest hensigtsmæssige forandringer for Sundparken.

Med vores strategiske udviklingsplan for Sundparken vil vi kunne kombinere den fysiske ændring ift. andelen af almene familieboliger i området med indsatser, der ville kunne løfte områdets attraktivitet. Dette vil gøre os i stand til at tiltrække den ønskede nye beboergruppe til Sundparken, der vil kunne bidrage til at løfte området ud af dets ghettostatus. Samtidigt vil vi med den strategiske udviklingsplan for hele området i og omkring Sundparken, undersøge mulighederne for at anlægge en attraktiv lege- og bevægelsespark, der vil kunne tiltrække beboere fra hele Horsens by samt gæster fra resten af landet til Sundparken. Herved vil Sundparkens beboere kunne opleve en øget interaktion med andre beboertyper, der vil sikre en større integration til de omkringliggende områder og derved mindske graden af parallelsamfund i Sundparken.

Samtidigt forventer vi, med anlæggelsen af nye attraktive boliger ved den gamle Langmarksskole at kunne tiltrække beboere, der tager det attraktive naturområde til sig, benytter sig af de omkringliggende etablerede udelivsaktiviteter og det påtænkte multihus. På den måde vil vi skabe et område hvor beboerne interagerer med hinanden og dermed bidrage til en integration med Sundparkens beboere.

Herved vil vi kunne opfylde målet om at skabe en mere blandet beboersammensætning i området, ved at bringe beboere fra de nærliggende områder ind i Sundparken.

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

Der vil ved nedbringelse til 60% almene boliger skulle sælges ca. 139 almene

⁶ Exometric, potentiale vurdering Horsens Kommune (bilag)

⁷ Vi har i Horsens Kommune fået meldt tilsagn om interesse fra potentielle investorer. Dette går godt i spænd med analysen fra Copenhagen Economics, der vurderer, at boligerne i Sundparken ligger attraktivt ift. at tiltrække investorer (Copenhagen Economics s. 10)

⁸ Tallene fra restgæld er baseret på notat fra Trafik- Bygge- og boligstyrelsen vedr. boligpriser og gælder ved salg af almene familieboliger i hårde ghettoområder fra 18/1-2019.

familieboliger i Sundparken mod en forventning om, at der kan anlægges ca. 35 boliger i tæt-lav byggeri på matriklerne 25^{ah}, 25ⁱ, 25^{as} og 25^o.

I forbindelse med en omdannelse af Sundparken, vil det omfattede antal boliger afhænge af hvilke greb, der anvendes, samt hvilken fortætningsgrad disse greb giver mulighed for. Det er derfor endnu ikke muligt at give et præcist tal for hvor mange almene familieboliger, der vil blive berørt af en omdannelse. Antallet er dog forventet at ligge i omegnen af 120-140 almene familieboliger.

Det er endnu ikke fastlagt hvilke blokke, der er omfattet af udviklingsgrebene. Alle muligheder forudsætter dog en intens genhusning, hvilket er en proces, der vil blive påbegyndt ved udviklingsplanens godkendelse. Hertil forventer vi at kunne pege endeligt på, hvilke blokke de forskellige udviklingsgreb vil omfatte, når den første blok står tom og klar til omdannelse⁹. Vi forventer hertil, at den første blok vil stå tom omkring 2021. Vi forventer derfor før 2021 at fremlægge en endelig helhedsplan, der endeligt udpeger hvilke udviklingsgreb, der vil blive anvendt, samt hvilke blokke udviklingsplanen omfatter.

6. Tidsplan

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

Både Horsens Kommune og Andelsboligforeningen Odinsgaard vurderer at en løbende gennemførelse af udviklingsplanen, der forløber i takt med genhusningen, vil være den mest fordelagtige ift. udviklingen af Sundparken. For at sikre en støt og realistisk udvikling af Sundparken, vil de forskellige nedbringelsesinitiativer derfor påbegyndes efterhånden som boligblokkene er blevet tømt og beboerne er blevet genhuset

Nedenfor ses to foreløbige eksempler på tidsplaner for udviklingsarbejdet i Sundparken. Den ene tidsplan er baseret på salg af boliger, og den anden tidsplan er baseret på en omdannelse af Sundparken. Begge tidsplaner kan dog variere grundet flere usikkerheder forbundet med bl.a. et varierende flow for udflytninger i Sundparken. Samtidigt vil genhusningstiden også variere efter hvor stor en andel af beboerne der er i beskæftigelse og derfor vil kunne blive boende i deres boliger ved et eventuelt salg¹⁰. Tidsplanerne er endnu ikke endeligt fastlagte, og den endelige helhedsplan kan bestå af en kombination af de nedbringelsesgreb, der er beskrevet i de to tidsplaner.

For begge tidsplaner vil der mellem nedsalgspunkterne blive udført et analyse

⁹ Den forventede tømningstid for blokkene vil kunne variere på baggrund af blokkenes størrelse, skiftende flow i udflytning samt evt. vedtagne udlejningskriterier vedtaget jf. §27 i loven om almene boliger.

¹⁰ Dette er mod en forventning at kommunalbestyrelsen jf. §27 i loven om almene boliger vedtager udlejningskriterier, der svarer til de kriterier, der er vedtaget for de almene boliger. Det betyder at beboere, der ikke modtager henholdsvis uddannelseshjælp, integrationsydelse eller kontanthjælp, vil kunne blive boende.

og genhusningsarbejde, der skal sikre, at udviklingsplanen skaber en så effektiv og attraktiv udvikling af Sundparken som overhovedet muligt.

Scenarie 1

Der vil i dette scenarie arbejdes med salg af 1 stor boligblok og 3 mindre boligblokke. Det vil være et salg af ca. 139 almene familieboliger. Derudover vil der fortættes på matriklerne forbundet med områdeudvidelsen af Sundparken.

Maj 2019: Start på strategiske udviklingsplan. Den strategiske udviklingsplan udarbejdes i samarbejde med COWI, og fokuserer på, hvordan Sundparken kan løftes ift. at skabe en øget attraktivitet.

Efterår 2019: Ved udviklingsplanens godkendelse vil tømningen af boligerne og genhusningsprocessen blive påbegyndt.

2020. Afklaring og afsendelse af præciseret helhedsplan, der klargør hvilke boliger, der forventes afhændet til private købere i forbindelse med udviklingsarbejdet. Hertil forventes også påbegyndt en lokalplanlægning for omfattede bygge- og anlægsarbejder.

2020. Start på anlæg af ny infrastruktur.

2021. Afhændelse af 1. boligblok i Sundparken til private investorer.

2023. Afhændelse af 2. boligblok

2025 Afhændelse af 3. boligblok

2025. Start på opførelse af nyt Multihus.

2026 Nedrivning af fælleshus, Sundparkhallen og aktivitetshus samt efterfølgende klargøring til salg af matriklerne som udviklingsområde til private investorer.

2028 Afhændelse af 4. boligblok.

Scenarie 2

Der vil i dette scenarie arbejdes med en omdannelse af Sundparken, der vil berøre ca. 6 boligblokke. Det vil være en løbende omdannelse af Sundparken, hvor der åbnes op for andre nedbringelsesgreb end salg. Beboerne vil derfor kunne genhuses i et større boliggrundlag end i forbindelse med salgsscenariet, hvor genhusningstiden pr. boligblok er en smule kortere end i det første scenarie.

Maj 2019: Start på den strategiske udviklingsplan. Den strategiske udviklingsplan udarbejdes i samarbejde med COWI, og fokuserer på, hvordan Sundparken kan løftes ift. at skabe en øget attraktivitet.

Efterår 2019: Ved udviklingsplanens godkendelse vil tømningen af boligerne og genhusningsprocessen blive påbegyndt. Lokalplanlægningen for potentielle udviklingsområder med omfattede bygge- og anlægsarbejder forventes også

påbegyndt her eller snarest herefter.

2020. Afklaring og afsendelse af præciseret udviklingsplan til ministeriet, der klargør hvilke boliger, der forventes afhændet til private købere i forbindelse med udviklingsarbejdet.

2020. Start på anlæg af ny infrastruktur.

2021. Omdannelse af 1. boligblok

2022. Omdannelse af 2. boligblok

2024. Omdannelse af 3. boligblok

2025. Omdannelse af 4. boligblok.

2025. Start på opførelse af nyt Multihus.

2026. Nedrivning af fælleshus, Sundparkhallen og aktivitetshus samt efterfølgende klargøring til salg af matriklerne som udviklingsområde til private investorer.

2027. Omdannelse af 5. boligblok

2029. Omdannelse af 6. boligblok

7. Organisering

Beskriv det organisatoriske set-up for udviklingsplanens gennemførelse.

Der er i Horsens Kommune nedsat en taskforce med deltagelse fra kommunalpolitikere, boligorganisationen, og administration, med fokus på kommunens udsatte boligområder. Der er i taskercen en særlig opmærksomhed på Sundparken på med at vende udviklingen i boligområdet således, at Sundparken kan komme af ghettolisten inden 2030.

Der bliver i taskercen holdt kvartalsvise møder. Det er gør det muligt at sikre en løbende dialog mellem det politiske, boligorganisatoriske og administrative niveau. Herved bliver udviklingsarbejdet holdt højt på den politiske dagsorden, hvilket gør det muligt at sikre en løbende tilpasning og forankring af udviklingsarbejdet i Sundparken efterhånden som de forskellige milepæle bliver nået.

Der er under taskercen nedsat en styregruppe og syv arbejdsgrupper, der skal varetage det løbende arbejde omkring både den strategiske og den lovpligtige udviklingsplan. Disse arbejdsgrupper har alle et ben ind den strategiske udviklingsplan for Sundparken således, at der kan blive lavet et helhedsorienteret fysisk og strategisk løft af området.

Sideløbende med arbejdsgrupperne har vi med hjælp fra RealDania ansat

COWI som ekstern rådgiver, der skal yde støtte ind i styregruppen og alle arbejdsgrupperne med en bystrategisk rådgivning. Med arbejdsgruppernes faglige og lokale kundskaber samt COWI eksterne rådgivning mener vi således, at vi kan lave et gennemgribende løft af området, der kan løfte det af ghettolisten inden 2030.

De 7 arbejdsgrupper har fokus på henholdsvis:

1. Boliger/bygninger/genhusning/ bystrategisk udvikling
2. Beskæftigelse
3. Børne- og familieområdet
4. Økonomi
5. Investorer
6. Kultur/Civilsamfund, leg, bevægelse og STEAM
7. Kommunikation

Andelsboligforeningen Odinsgaard er repræsenteret i flere af arbejdsgrupperne.

Beskriv samarbejdsflader og ansvarsfordeling mellem kommune og boligorganisation.

Der er i den nedsatte task force vedr. Sundparken repræsentanter fra både Andelsboligforeningen Odinsgaard samt det administrative og politiske niveau fra Horsens Kommune. Udviklingsplanerne bliver her diskuteret og implementeret i et fællesskab, der skal sikre de bedste rammer for en positiv udvikling af Sundparken. Udover Andelsboligforeningen Odinsgaard er der ligeledes deltagelse af AAB samt Andelsboligforeningen Beringsgaard.

Overordnet set vil boligforeningen primært stå for de udviklingsopgaver, der er på deres matrikler, mens kommunen vil varetage de udviklingsopgaver, der er på kommunale matrikler. Horsens Kommune vil dog også varetage dele af opgaverne forbundet med anlæg af infrastruktur i Sundparken således, at infrastrukturen kommer til at opnå en naturlig sammenhæng med de omkringliggende områder.

Andelsboligforeningen Odinsgaard vil varetage den løbende genhusning samt eventuelle klargøringer af boliger til salg – så fremt det bliver et af de anvendte greb for nedbringelsen til maks. 60% almene familieboliger.

Horsens Kommune vil varetage arbejdet med den strategisk udviklingsplan. Dette arbejde vil blandt andet indebære flytningen af Langmarkskolen samt infrastrukturændringer, der bystrategisk vil kunne binde Sundparken bedre sammen med de omkringliggende områder.

Grundet den brede forankring fra politisk, boligorganisatorisk og administrativ side i taskforcen, vil udviklingsarbejdet generelt komme til at foregå i et tæt samarbejde på tværs af kommune og boligorganisation. Det betyder, at vi i samarbejde vil stå for at udvælge hvilke boliger, der er omfattet af udviklingsplanen, for at vi derved i fællesskab at opnå den bedste løsning for både Sundparken og resten af Horsens By. Mange dele af udviklingsarbejdet vil blive tilrettelagt gennem arbejdsgrupperne, hvor både boligorganisationen og kommunen er repræsenteret. Samtidigt vil arbejdet gå gennem taskforcen,

hvor både det politiske, boligorganisatoriske og administrative niveau er repræsenteret. Med denne brede forankring i udviklingsarbejdet, vil vi i fællesskab kunne skabe den bedste løsning for Sundparken, der både vil være til gavn for beboerne i Sundparken og i resten af Horsens.

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

Via taskforcen kvartalsvise møder sikres der en løbende inddragelse af det politiske niveau i Horsens Kommune omkring udviklingsplanerne.

I forbindelse med den strategiske udviklingsplan har Horsens Kommune via støtte fra RealDania ansat COWI som en ekstern rådgiver. COWI vil skulle bruge deres ekspertise til at sikre et helhedsorienteret bystrategisk fokus i udviklingsarbejdet, der skal skabe en stærk forankring og bidrage til, at Sundparken kan blive løftet af ghettolisten på kort og lang sigt.

Andelsboligforeningen Odinsgaard vil i forbindelse med de matrikelnære opgaver stå for at udbyde rådgivningsopgaven til ingeniør- og arkitektfirmaer.

COWI vil indgå i udviklingsarbejdet i et tæt samarbejde med projektlederen for at sikre, at deres indsatser bliver udnyttet hvor og hvornår i udviklingsprocessen, de vil kunne yde den bedste rådgivning.

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

Beboerne vil særligt blive inddraget i udviklingsarbejdet omkring dannelsen af det nye multihus og de rekreative områder i udviklingsarbejdet. Disse områder skal både være til gavn for beboerne i Sundparken og de omkringliggende områder. Ved at inddrage borgerne fra Sundparken og de omkringliggende områder vil vi derfor sikre, at faciliteterne passer til deres behov og ønsker.

I forbindelse med mulige salg vil ejendomsmæglere blive involveret ifm. prissætninger af boligerne.

Private investorer vil blive inddraget i udviklingsarbejdet i forbindelse med eventuelle salg af boliger, eventuelle investeringer i udviklingsarealer eller andre områder, hvor deres inddragelse vil være gavnlig.

Virksomheder vil blive inddraget i forbindelse med mulige salg, udvidelser eller opførelser af nye erhvervsarealer, der omhandler deres virke. Vi har i Horsens Kommune et tæt samarbejde med det lokale erhvervsliv og de lokale virksomheder gennem Horsens Alliancen og en der underliggende Jobtaskforce, der er et samarbejde imellem 24 erhvervsledere, kommunen og udvalgte organisationer og hvis hovedopgave er, at udvikle nye metoder til at integrere flere på arbejdsmarkedet

Jobtaskforcen er allerede inddraget i Sundparken i forbindelse med blandt andet beskæftigelses- og lommepegeindsatser. Vi forventer derfor at bibeholde det gode og tætte samarbejde med erhvervslivet i forbindelse med

udviklingsarbejdet.

Udviklingsarbejdet kommer til at foregå i en lang og løbende proces, og der vil i løbet af denne proces blive foretaget løbende vurderinger omkring hvilke relevante samarbejdspartnere, der vil kunne involveres.

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

Afdelingsbestyrelsen i afdelingen har i forbindelse med parallelsamfundspakken valgt at ligge hele opgaven over på administrationen i Andelsboligforeningen Odinsgaard. Der afholdes informationsmøder i afdelingen løbende, og derudover færdes direktør for Andelsboligforeningen Odinsgaard Michael Meldgaard i området flere gange om ugen, hvor beboere kontakter ham med eventuelle spørgsmål. Der er ligeledes ejendomsfunktionærer og boligsociale medarbejdere i området som svarer på spørgsmål og vejleder beboere med implementeringen af udviklingsplanen.

Horsens Kommune og Andelsboligforeningen Odinsgaard har tidligere afholdt et borgermøde i Sundparken, hvor beboerne fik mulighed for at stille deres spørgsmål til udviklingsarbejdet. For at involvere beboerne yderligere, vil der kunne afholdes lignende borgermøder i Sundparken, for at sikre en aktiv involvering af beboerne, hvis dette vurderes hensigtsmæssigt i udviklingsarbejdet.

8. Milepæle, dokumentation og afrapportering

Opstil og beskriv milepæle for hvert af tiltagene i udviklingsplanen.

Endelig udpegning og godkendelse af hvilke boliger og initiativer, der er omfattet af udviklingsplanen

Efter udviklingsplanens godkendelse vil den første store milepæl foreligge, når Horsens Kommune i samarbejde med Andelsboligforeningen Odinsgaard har udarbejdet den endelige helhedsplan for Sundparken. Der vil i denne helhedsplan foreligge en endelig udpegning af hvilke udviklingsgreb, der vil blive anvendt samt hvilke boligblokke helhedsplanen vil omfatte. Helhedsplanen vil også indeholde et endeligt overblik for, hvordan udviklingsarbejdet vil blive finansieret. Helhedsplanen vil blive indsendt til ministeren for godkendelse. Den færdige helhedsplan vil foreligge før tømningen/genhusningsopgaven af den første boligblok er gennemført. Herved vil arbejdet omkring nedbringelsen af andelen af almene familieboliger kunne blive påbegyndt umiddelbart efter at den først boligblok er blevet tømt.

Anlæg af infrastruktur

Helhedsplanen vil også indeholde den endelige plan for hvilke infrastrukturelle

ændringer, der vil skulle foretages i Sundparken. Disse forventes at blive påbegyndt kort efter den endelige helhedsplans godkendelse og vil blive udført løbende gennem udviklingsarbejdet.

Salg af boligblokke / omdannelse af Sundparken.

Så frem flowet for udflytninger følger tendensen for de sidste 2 år, vil den første boligblok stå klar til salg eller omdannelse i 2021.

Efterfølgende vil de resterende boliger blive afhændet eller omdannet løbende efterhånden som de står tomme - hvilket er en opgave, der vil løses via naturligt flow i Sundparken samt genhusning.

Opførelse af Multihus / Nedrivning af aktivitetshus, hal, fælleshus mv.

Som erstatning for aktivitetshuset, Sundparkhallen, fælleshuset samt de andre faciliteter, der er anlagt på de godkendte matrikler for områdeudvidelsen af Sundparken og vil blive nedrevet, vil der blive opført et multihus. Multihuset skal fungere som fællesareal for Sundparkens beboere, Beringsvængets beboere samt beboerne fra de omkringliggende områder og besøgende til den fremtidige lege- og bevægelsespark, der vil blive anlagt som en del af den strategiske udviklingsplan.

Nedrivningerne af aktivitetshuset, hallen mv. vil dog først forekomme, når multihuset står klar til ibrugtagning og kan fungere som erstatning for de nedrevne faciliteter. Der vil således blive holdt en konstant drift i de boligsociale indsatser og andre aktiviteter, der forekommer i disse bygninger.

Der vil senest et år inden dette anlægsarbejde indledes være igangsat en lokalplanlægning for områderne.

Strategisk helhedsplan

Flere delelementer fra den strategiske helhedsplan er allerede påbegyndt. Den strategiske helhedsplan vil køre sideløbende med den lovpligtige udviklingsplan, hvor dens opgave vil være at skabe en strategisk sammenkobling mellem de fysiske tiltag i Sundparken og ændringerne i nærområdet samt de boligsociale indsatser.

Nogle af de større indsatser, der bliver lavet i forbindelse med den strategiske udviklingsplan er en flytning af Langmarkskolen samt anlæggelsen af ny lege- og bevægelsespark i nærområdet omkring Sundparken. De indledende undersøgelser for disse projekter er allerede igangsat. Langmarkskolen vil først flyttes når en ny skole står klar.

Flytning af Rådhus + etablering af erhvervsudviklingspark

Rådhuset vil blive flyttet til Chr. M. Østergaards vej i 2022, hvor der samtidigt vil blive etableret en erhvervsudviklingspark. Dette er en stor milepæl, der vil bidrage til at skabe liv og potentielle arbejdspladser i lokalområdet.

Igangsatte indsatser med fokus på ghettokriterier

Der er allerede en del igangsatte indsatser i Sundparken med fokus på ghettokriterierne (jf. afsnit 5). Disse skal sikre, at de fysiske tiltag også kombineres med beskæftigelsesrettede og uddannelsesrettede tiltag.

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

2019-2021: Endelig udpegning og godkendelse af hvilke boliger og initiativer, der er omfattet af udviklingsplanen

Fra udviklingsplanens godkendelse frem mod at den første boligblok står tom og klar til afhændelse, vil den endelige helhedsplan for området blive fastlagt. Helhedsplanen vil afdække hvilke udviklingsgreb, der bedst vil kunne løfte Sundparken samt hvilke boliger, disse udviklingsgreb skal omfatte ift. at skabe det bedst mulige helhedsorienterede løft af Sundparken.

2019-2030: Anlæg af infrastruktur

Der vil i forbindelse med helhedsplanen blive lagt en plan for hvilke infrastrukturelle ændringer, der vil skulle foretages i Sundparken. Disse vil blive igangsat løbende i forbindelse med udviklingsarbejdet. Den strategiske helhedsplan forudsætter også en del infrastrukturelle ændringer, der ligeledes også vil blive igangsat løbende i udviklingsarbejdet.

2021-2030: Salg eller omdannelse af boligblokke.

Salg eller omdannelse af boligblokkene er en opgave, der vil blive klaret løbende i udviklingsarbejdet. Boligblokkene vil blive tømt via det naturlige flow af fraflytninger fra Sundparken. De forskellige blokke vil herefter blive afhændet eller omdannet efterhånden som de kan tømmes via genhusning.

2019-2030. Opførelse af Multihus / Nedrivning af aktivitetshus, hal, fælleshus mv.

Det er pt. for tidligt at give et eksakt bud på, hvornår det nye multihus vil stå klar til ibrugtagning. Dette vil komme an på multihusets placering og indhold. Det vil dog blive opført indenfor udviklingsplanens tidsramme for årene 2019-2030. De eksisterende faciliteter i fælleshuset, aktivitetshuset og hallen mv. vil først blive nedrevet, når det nye multihus står klar.

Der vil senest et år inden dette anlægsarbejde indledes være igangsat en lokalplanlægning for områderne.

2019-2030. Strategisk helhedsplan

Den strategiske helhedsplan vil forløbe sideløbende med denne udviklingsplan og understøtte denne løbende gennem udviklingsarbejdet.

2022: Flytning af Rådhus + etablering af erhvervsudviklingspark

Flytningen af rådhuset samt etableringen af den nye erhvervsudviklingspark vil forekomme i 2022.

2018-2030 Igangsatte indsatser med fokus på ghettokriterier

De igangsatte indsatser vil fortsætte sideløbende med den lovpligtige udviklingsplan og understøtte denne med fokus på at løfte Sundparkens beboeres uddannelses- og beskæftigelsesgrad.

Beskriv hvordan I vil dokumentere de enkelte tiltag.

Udviklingsarbejdet vil blive dokumenteret gennem løbende sagsfremstillinger, rapportering af genhusningen samt eventuelle salgsfremstillinger af boligblokke eller udviklingsarealer.

Sundparkens udvikling vil også kunne afspejles af den årlige ghettoliste (indtil Sundparken kommer af listen). Derudover arbejdes der på anskaffelsen af et monitoreringssystem, der vil gøre det muligt for os at monitorere andre potentielt udsatte boligområder ifm. bl.a. genhusningen af udsatte borgere.

Beskriv kort hvordan I vil sikre den rette fremdrift i udviklingsplanen.

Fremdriften vil blive sikret via det organisatoriske setup beskrevet i afsnit 7. Da taskforcen både er repræsenteret fra politisk og boligorganisatorisk niveau, vil den kunne sikre, at udviklingsarbejdet bliver holdt på en højaktuel politisk dagsorden, og at opgaven bliver implementeret i et samarbejde mellem Andelsboligforeningen Odinsgaard og Horsens Kommune.

Der vil blive sikret bemanding på opgaven, hvor der administrativt i Horsens Kommune blive dedikeret medarbejdere til at sikre en løbende fremdrift i analysearbejdet og implementeringen af udviklingsplanen.

Afhængigt af genhusningsopgavens omfang vil Andelsboligforeningen Odinsgaard muligvis ansætte en medarbejder dedikeret til genhusningsopgaven.

9. Overvejelser om genhusning

Hvordan vil udfordringerne med genhusning konkret blive imødegået?

Så frem nedbringelsen af andelen af almene familieboliger i Sundparken knyttes på salg af boliger, forventes det at boligblokkene vil blive solgt i hele blokke samtidigt. Ved salg til private investorer forventes der at blive vedtaget udlejningskriterier lig med de udlejningskriterier, der er gældende for de almene familieboliger i Sundparken (jf. §27 stk. 4 og paragraf §27c). Disse

udlejningskriterier medfører, at beboere der ikke modtager integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp vil kunne blive boende i deres boliger.

Knyttet nedbringelsen af andelen af almene familieboliger på en omdannelse af Sundparken, vil beboerne kunne blive genhuset i kommunen. Der er blandt boligorganisationerne givet tilsagn til, at genhusningsopgaven vil være en fælles opgave for boligorganisationerne. Muligheden for at Andelsboligforeningen Odinsgaard kan danne en aftale med kommunens andre boligforeninger om at løse genhusningsopgaven vil derfor blive undersøgt. Der vil herfor i forbindelse med en omdannelse af Sundparken være et større genhusningspotentiale, hvorfor denne opgave forventeligt vil være mere overkommelig end ved en nedbringelse via salg. Nedenstående genhusningsberegninger vil derfor være baseret på en nedbringelse via salg.

Odinsgaard har erfaring med genhusning fra større renoverings projektet, herunder et igangværende med 130 genhusninger. Det er ud fra vores erfaringer et stort arbejde, og kræver en planlægning som medfører en væsentlig tomgangsleje.

1 og 5-værelses lejligheder

Der er i Sundparken 32 1-værelses lejligheder (6,2%) og 24 5-værelses lejligheder (4,6%).

I de 32 1-værelses almene familieboliger har der i perioden 2017-2018 været 5 eksterne flytninger årligt. Grundet det forholdsvis store flow i udflytningerne blandt 1-værelses lejlighederne forventer vi ikke, at disse vil udgøre et stort genhusningsproblem. Disse er derfor ikke medregnet i de forventede tidsmæssige perspektiver for genhusningen i Sundparken.

I de 24 5-værelseslejligheder har der i perioden 2017-2018 været 1,5 flytninger. 5-værelses lejlighederne er dog primært koncentreret i to blokke ved Hybenvej 91-109 og Hybenvej 111-129. Genhusningen af 5-værelseslejlighederne vil således kun udgøre en udfordring så frem disse boliger indgår i den endelige helhedsplan. 5-værelses lejlighederne er derfor ikke er medregnet i de generelle tidsmæssige perspektiver for genhusningen i Sundparken. En udregning for genhusningen af 5-værelseslejligheder vil dog indgå i den endelige helhedsplan så frem disse skulle blive udpeget til eksempelvis salg eller nedrivning.

2, 3 og 4-værelses lejligheder

I Sundparken er 464 af de almene familieboliger 2, 3 eller 4-værelses lejligheder, hvilket udgør 89,2% af de i alt 520 almene familieboliger. Blandt disse har der i perioden 2017-2018 været 21,5 flytninger årligt¹¹. Da 2,3 og 4-værelses lejligheder udgør den klart største boligmasse i Sundparken, vil de udregnede eksempler været baseret på disse boligtyper.

Overordnet set er der størrelsesmæssigt 2 typer af boligblokke i Sundparken. Store blokke med 48-64 lejligheder samt mindre blokke, der primært består af 24-lejlighedsblokke. Langt størstedelen af disse består af udelukkende af 2,3 eller 4-værelses lejligheder. Med et flow på 21,5 eksterne flytninger årligt,

¹¹ De årlige flytninger er udregnet som et gennemsnit over de seneste to år (2017-2018)

forventer vi derfor at genhusningsopgaven kunne klares indenfor ca. 2 år (lille blok) og ca. 4 år (stor blok). Hertil er der også taget hensyn til usikkerheder forbundet med hvilke lejligheder (2,3 og 4-værelses), der er behov for eller udflyttes fra samt en forventet længere genhusning efterhånden som blokke sælges- hvorfor antallet af boliger, der kan genhuses til vil falde.

10. Finansieringsskitse

Beskriv her hvordan tiltagene forventes finansieret.

Andelsboligforeningen Odinsgaard og Horsens Kommune vil i samarbejde med Landsbyggefonden udarbejde en helhedsplan for Sundparken. Der vil til denne helhedsplan være omkostninger forbundet med bl.a. genhusningsudgifter, rådgivning og infrastrukturelle ændringer mm. Det er her forventningen, at der vil være tale om væsentlige udgifter. Andelsboligforeningen Odinsgaard har eksempelvis tidligere gennemført lignende genhusningsopgaver, hvor omkostningerne beløb sig i omegnen af 85.000 – 100.000 kr. pr. genhusning.

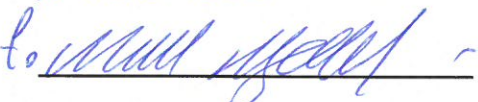
Det er forventningen at Landsbyggefonden finansierer størstedelen af omkostningerne forbundet med gennemførslen af udviklingsplanerne på de projekter, der er knyttet til de almene boligforeningers matrikler - dette uden væsentlig ændring af lejeniveauet i Sundparken. Det drejer sig bl.a. om omkostninger forbundet med nedrivning og omdannelse af bl.a. beboerhuset, Sundparkhallen, varmecentralen mv. samt infrastrukturelle ændringer og omkostninger forbundet med eventuelle salg. Andelsboligforeningen Odinsgaard forventer i forbindelse med helhedsplanen at skulle finansiere en kapitaltilførsel efter femtedelsordningen. Indtægterne forbundet med et evt. salg af boligerne vil gå til indfrielse af boligens gæld samt finansiering af udviklingsplanerne i Sundparken.

Horsens Kommunes forventer i forbindelse med tiltagene at skulle yde et kapitaltilskud til landsbyggefonden efter 1/5-dels ordningen svarende til et mindre beløb ift. de samlede udviklingsomkostninger.

Derudover forventer Horsens Kommune at skulle yde finansiering til nedrivning af ungdomsskolen og klargøring af matriklen til salg, dele af de infrastrukturelle ændringer samt udgifter forbundet med den strategiske udviklingsplan. Horsens Kommunes finansiering vil primært være forbundet med de udviklingsprojekter, der knytter sig på kommunale matrikler. For den strategiske udviklingsplan forventes det især at dreje sig udgifter forbundet med opførelsen af en lege- og bevægelsespark.

Horsens Kommune

**Underskrift
øverste myndighed i
boligorganisationen**

Niels Rasmussen


**Underskrift
kommunalbestyrelsen**