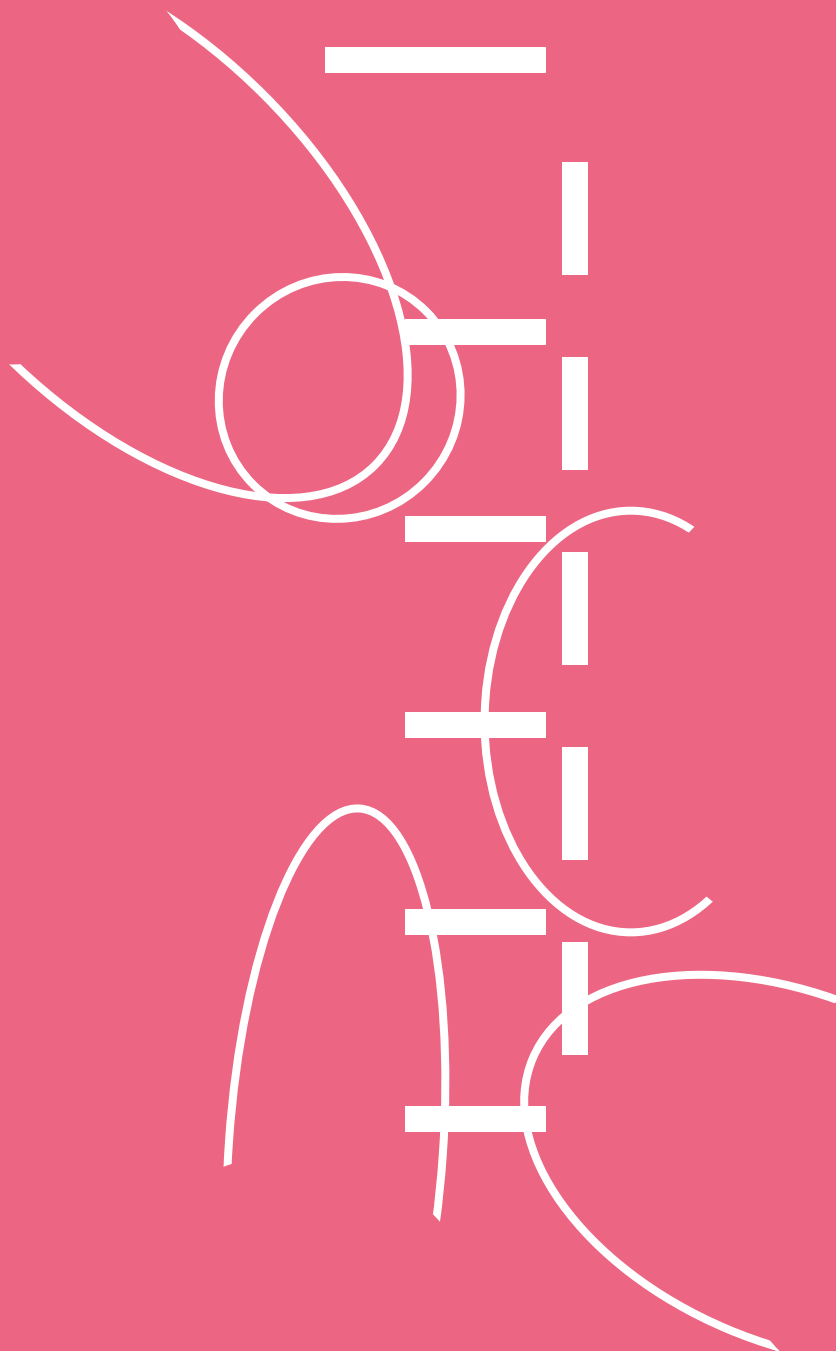




# UDVIKLINGSPLAN FINLANDSPARKEN



EN BYDEL I SOCIAL BALANCE

---



## UDVIKLINGSPLAN

# VEJLE – EN BLANDET BY I SOCIAL BALANCE

Vejle Kommune skal være et godt sted at bo og leve - det er Byrådets vision. Det betyder samtidig, at vores by skal være for alle. Derfor arbejder vi målrettet på at sikre en sammenhængende og blandet by i social balance. Gennem udarbejdelse af både en ny planstrategi og en ny boligpolitik for Vejle Kommune (2019) sættes der fokus på dels at skabe en resilient og sammenhængende by – en by for alle, og dels på at skabe gode lokalområder, der er tilgængelige for alle. I boligpolitikken er der fokus på alle skalatrin: hele kommunen set i sammenhæng, vores byer, boligområder og de enkelte boligformer.

De almene boliger udgør ca. 20 % af boligmassen i Vejle Kommune. Den almene sektor er dermed vigtig for Vejles

udvikling. Boligorganisationerne og kommunen har et fælles ansvar for meget af denne, og er partnere, når det handler om at realisere de visioner og strategier, der skal komme borgerne og byens udvikling til gavn.

## **Finlandsparken udpeget som hårdt ghettoområde**

Finlandsparken blev 1. december 2018 udpeget som et hårdt ghettoområde på Regeringens officielle ghettoliste. Finlandsparken har været på ghettolisten de seneste 6 år. At være på ghettolisten tager såvel Vejle Byråd som boligorganisationen AAB alvorligt, og vi imødekommer derfor den nye lovgivning med udarbejdelse af en fysisk udviklingsplan for området. Vi lægger vægt på at udarbejde en ambitiøs og realistisk fysisk plan for området

set i forhold til Finlandsparkens fremtidige udvikling. Vi ønsker at fortsætte den positive udvikling af Finlandsparken som et velfungerende boligområde i tæt integration og forbindelse med hele Nørremarken og den samlede by. Udviklingen baseres ud over den fysiske omdannelse både på en fortsat stærkt og målrettet boligsocial indsats og et styrket uddannelses- og beskæftigelsesfokus. Vejle Kommunes beskæftigelsesindsats og arbejdet med udlejningsværktøjer fremgår af bilag 3.

Gennem dette arbejde vil vi sikre en by i social balance, ikke kun i det udpegede område, men i hele Vejle by og Vejle Kommune. Vi er derfor opmærksomme på, at tiltag i Finlandsparken ikke skaber social ubalance i andre boligområder. Der er bl.a. derfor udviklet et boligsocialt monitoreringsværktøj, som skal understøtte, at dette følges nøje i såvel byråd som i boligselskaberne.

Vejle Byråd arbejder i en bydelstankegang, som sikrer en samlet prioritering af byområdets vision og udviklingskvalitet. Byrådet har og vil fortsat i de kommende år arbejde tæt med Nørremarken, både i forhold til beskæftigelse, daginstitutioner, skoler, erhverv og byudviklingsmæssigt.

#### Udviklingsplan mod 2030 – 68 %

Vejle Kommune og AAB Vejle fik i marts 2019 godkendt ansøgning om dispensation for Finlandsparken således at områdeafgrænsningen for Finlandsparken udvides jf. side 4 og at nærværende udviklingsplan skal nedbringe antallet af almene boliger til 68 % 2030, frem for 40 %.

## Til grund for ministeriets afgørelse om dispensation ligger bl.a.:

”at boligområdet har oplevet en positiv udvikling ved, at andelen af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet eller under uddannelse er steget. Beskæftigelsesindsatserne i området og introduktionen af fleksibel udlejning forventes inden for en årrække at medføre, at Finlandsparken ikke længe vil være et ghettoområde.”

”at ansøgningen overbevisende argumenterer for, at Finlandsparken på flere områder udviser en lav grad af parallelsamfund. Dette er fx i forhold til tryk, interaktion med den omliggende by og renovering af boliger og byrum.”

Desuden fremhæves det i afgørelsen

”at ansøgningen har en fyldestgørende redegørelse for, hvordan man vil nedbringe andelen af almene familieboliger i området ved ommærkning, omdannelse til erhverv og - i høj grad - nybyggeri. Yderligere vurderer Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, at der foreligger en gennearbejdet og velfunderet – foreløbig - plan for udviklingen af Finlandsparken.”

Derfor bygger nærværende udviklingsplan i høj grad videre på dispensationsansøgningen.

#### Ansvarlige kontaktpersoner

Fra udviklingsplanens godkendelse vil de ansvarlige kontaktpersoner være:

For AAB Vejle:

**Direktør Steen Dall-Hansen**  
sdh@aabvejle.dk, 2010 6181

**Projektleder Ola Alawi**

ola@aaavejle.dk, 2010 0739

For Vejle Kommune:

**Kommaldirektør Niels Ågesen**  
ninag@vejle.dk, 2045 2533

**Stabschef Julie Halkier Nilsson**

jueni@vejle.dk, 2018 9157

#### Godkendelse: Udviklingsplanen er godkendt

AABs repræsentantskab den 9. maj 2019

Vejle Byråd den 8. maj 2019



**Formand AAB Vejle**  
Hans Helge Andersen



**Borgmester Vejle Kommune**  
Jens Ejner Christensen

# AKTUEL OMRÅDEAFGRÆNSNING



**OVERSIGT**

# UDVIKLINGS- PLANENS INDHOLD:

---

**Del 1:**

**Faktuel beskrivelse af Finlandsparkens fysiske forhold** ..... side 6

**Del 2:**

**Fysisk omdannelse af Finlandsparken** ..... side 8

2.1 Valg af principper og greb i den fortsatte fysiske  
omdannelse af Finlandsparken ..... side 9

2.2 Organisering af arbejdet med udviklingsplanen ..... side 14

2.3 Tidsplan og milepæle ..... side 16

2.4 Finansiering ..... side 18

2.5 Samarbejdspartnere og aktiv inddragelse ..... side 20

**Bilag 1: Finlandsparkens udvikling i forhold til ghettokriterierne** ..... side 24

**Bilag 2: Den aktuelle beskæftigelsesindsats og arbejdet med  
udlejningsværktøjer** ..... side 26

**Bilag 3: Arbejdet med den boligsociale helhedsplan** ..... side 28

**Bilag 4: Beboerworkshop januar 2019 – opsamling og citater** ..... side 30



# BESKRIVELSE AF FINLANDSPARKEN FAKTA

Finlandsparken er et boligområde i Nørremarken i den nordlige del af Vejle by. I forlængelse af den godkendte dispensationsansøgning for Finlandsparken godkendte ministeriet også en områdeudvidelse (Jf. side 4). Dermed består området i dag både af Finlandsparkens almene boligafdeling 29, og et areal mod nordvest samt Nørremarkscenteret mod syd.

Det almene boligbyggeri er ejet af boligforeningen AAB. Finlandsparken er etagebyggeri på 11 blokke i fem etager, beliggende i Vejle og opført i mellem 1967 og 1971.

## Finlandsparken, AAB Vejle, Afdeling 29:

- Antal lejemål: 529 familieboliger (inkl. 9 tagboliger) fordelt på 11 blokke i 5-etages højde.
- Antal beboere: 1630 (boligstatistiske nøgletal 2017)
- Størrelse: 75-109 m<sup>2</sup>, værelser: 2 - 4.
- Husleje: 4451-7779 kr.
- Yderligere info: Grundens areal: 122.113 m<sup>2</sup>.
- Bebyggelsesprocent: 52% (50.419 m<sup>2</sup> bolig, 2883 m<sup>2</sup> erhverv).

Mod syd ligger centerområdet Nørremarkscenteret. Nørremarkscenteret består af en nordlig og en sydlig del.

Den nordlige del er i dag ejet af 4 forskellige ejere med mindre butikker, som ikke alle er udlejede og bygningerne tager sig ringe ud. Vejle Kommune ejer desuden en del af parkeringsområdet. Området bliver også af lokalområdets borgere, såvel i som uden for Finlandsparken, betragtet som en ugunstig barriere for Finlandsparkens udvikling. Den sydlige del af Nørremarkscenteret består af to dagligvareforretninger, som er i drift og som vurderes at fungere fint i området. Dette uddybes i del 2 med beskrivelse af den fysiske omdannelse af Finlandsparken.

Finlandsparken ligger mellem to andre almene boligafdelinger, nemlig Østerbo, afd. Moldeparken (350 familieboliger og 30 ældreboliger) og Lejerbo, afd. 140 Finlandsvej (162 familieboliger).

Generelt er Nørremarken i dag en bydel med mange funktioner – her er butikcenter, folkeskole og privatskole og børneinstitutioner, industri og erhverv, sportshal og fri-



tidsfaciliteter af forskellig art, grønne områder og unik natur og beboerhus. En del af disse funktioner er placeret i eller har tæt tilknytning til boligområdet Finlandsparken.

Fællesområderne i Finlandsparken har en unik identitet og er blevet udviklet til attraktive byrum, der også tiltrækker beboere uden for området og indeholder tilbud, der ikke findes andre steder i lokalområdet som eksempelvis en scene, udedørs fodboldbaner med bander og mulighed for træning og fitness.

### Fysisk renovering af Finlandsparken har skabt positiv udvikling

Der er i 2010 udarbejdet en fysisk helhedsplan for Finlandsparkens afdeling 29 med fokus på 3 udfordringer: manglende arkitektonisk kvalitet, ensidig beboersammensætning og byggetekniske problemer. Dette har dannet baggrund for en omfattende renovering til 330 mio. kr. samt en renovering af infrastrukturen i området til yderligere 35,5 mio. kr.

Renoveringen har blandt andet resulteret i ny klimaskærm, etablering af nye ældrevenlige tagboliger samt fornyelse af udeområderne, så flere mennesker kommer igennem området. Endelig er adgangsvejene forskønnet med bedre belysning, så de føles tryggere. I 2011 vandt Finlandsparken Vejle Kommunes arkitekturpris.

Den fysiske helhedsplan i Finlandsparken har løftet området væsentligt. Facader og vinduer er skiftet, og foruden et markant løft i den arkitektoniske standard har det også løftet klimastandarden op til et nutidigt niveau med bedre indeklima og varmebesparelser til følge. Der er etableret tagterrasser og tagboliger med fuld tilgængelighed, således at det også kan benyttes af ældre og gangbesværede. Herudover er tilgængeligheden også forbedret med elevatorbetjening i bebyggelsen.

Udearealerne er markant forbedrede med ankomstarealer, bedre belysning, etablering af nye stier, så det er lettere for både beboerne og andre at passere på tværs i bebyggelsen. Et væsentligt mål har også været at øge følelsen af tryghed. I politiets tryghedsmåling ligger Finlandsparken da også helt i top. Herudover er der også skabt bedre og tydeligere adgang til afdelingens fælleshus samt fællesarealer til gavn for alle aldersgrupper. På det større infrastrukturplan er der i samarbejde med naboområdet Moldeparken og Vejle Kommune skabt bedre adgang til den offentlige transport.

I dag fremstår Finlandsparken som et attraktivt boligområde med flere års venteliste og med mange muligheder for at indgå i sociale aktiviteter og fælleskaber.



**DEL 2:**

# FYSISK OMDANNELSE AF FINLANDSPARKEN

Nedbringelse af almene familieboliger til max 68 % og integration med den omkringliggende by gennem strategi for åbning, forbindelser og grønne kiler.

Det er vores vision at skabe en god by og velfungerende boligområder i social balance, og det samme gælder naturligvis også for Finlandsparken. Dette gøres som ovenfor beskrevet gennem et strategisk samarbejde mellem kommune og boligforening, et fokuseret arbejde i den boligsociale helhedsplan, et målrettet uddannelses og beskæftigelsesfokus og ikke mindst en koncentreret monitorering af de boligsociale bevægelser.



## 2.1 Valg af principper og greb i den fortsatte fysiske omdannelse af Finlandsparken:

Vejen til at Finlandsparken bliver et velfungerende boligområde skabes også gennem en fysisk forandring af området, hvor boligområdet åbnes op og forbindes med den omkringliggende by. Den fysiske forandring ønskes udført, således at der tages højde for den omfattende renovering af bebyggelsen, som nævnt i ansøgningens første del, op mod en halv milliard kr. Det foreslås, at den fysiske forandring bygger videre på de klare kvaliteter, som renoveringen har bidraget med til området.

### Derfor lægger udviklingsplanen vægt på følgende principper:

- Varieret boligudbud, mobilitet i boligmassen og mindre skala gennem omdannelse, udvidelse og fortætning
- Fokus på naturlige forbindelser og flow
- Gentænkning af beboerhus, som integrerende samlingspunkt for hele Nørremarken

#### *Mobilitet i boligmassen og blandede boligformer*

Renoveringen af Finlandsparken har bidraget til et flot udvendigt udtryk af områdets 11 blokke og skabt en gennemrenoveret indvendig standard, samt tilføjet attraktive taglejligheder med tagterasser på flere blokke. Dertil kommer, at boligerne ikke har byggetekniske udfordringer, og området ikke oplever udlejningsvanskeligheder.

Derimod er Vejle en kommune i vækst, hvor indbyggertallet har været støt stigende henover de sidste mange år og der er følgelig et stigende pres på boligmarkedet. De enkelte lejemaal har desuden en gæld på ca. 900.000 kr., hvorfor nedrivning vil være forbundet med ikke uvæsentlige omkostninger – både økonomisk, socialt og miljømæssigt. Samtidig vurderes det ikke, at nedrivning vil have en væsentlig betydning for det ønskede løft af området, da området er relativt lille og den generelle standard af boliger og udearealer er hævet. Som nævnt vurderes det største strategiske potentiale derimod at ligge i en tættere kobling til de omkringliggende boligområder. Jf. analysen fra Copenhagen Economics udgivet i januar 2019 påpeges det, at et salg vurderes at ske med tab i Finlandsparken bl.a. som følge af den høje restgæld. Det ønskes både af hensyn til det flotte og gennemgribende renoveringsarbejde og områdets generelle attraktivitet at bevare disse 11 blokke.

Derimod ønskes det at skabe variation i boligmassen i Finlandsparken, som i stedet for almene familieboliger fremover ønskes at have private boliger, ungdomsboliger og ældreboliger samt erhverv i området. Dette vil tiltrække

ke mange forskellige borgere til området, og vil bidrage til Finlandsparken som et attraktivt og velfungerede boligområde. Samtidig vil et varieret boligudbud samt forskellige boligstørrelser bidrage til at skabe mobilitet i boligmassen. I udviklingen af området er det et centralt forhold, at der er fokus på at bryde ensartetheden, som i dag er tilfældet med blokstrukturen. Det vil derfor være centralt, at fortætningen vil være i en mindre skala, som bidrager til at skabe en mere dynamisk arkitektur i området, som understøtter livet mellem husene.

### Konkret vil udviklingsplanen for Finlandsparken arbejde med et bredt spænd af mulige tiltag:

- *Ommærkning:* : Omdannelse af 17 almene familieboliger, som i dag har den rette tilgængelighed og derfor uden større økonomiske konsekvenser kan ommærkes. Yderligere ommærkninger til ældreboliger vurderes økonomisk omfattende anslået mellem 1 mio. kr. og 1,4 mio. kr. pr. lejlighed. Set i lyset af den eksisterende renovering vurderes dette ikke hensigtsmæssigt. Placeringen af de 17 boliger er spredt ud over blokkene, og vil derfor bidrage til at skabe nogen forandring i beboersammensætningen i den enkelte opgang.

- *Omdannelse til erhverv:* To af områdets klynger (placeret i hver sin blok) anvendes til privat erhverv. Det kan være mindre virksomheder eller f.eks. praktiserende læger, som vil kunne gavne området og aktiviteterne kan i stedet flyttes til områdets Beboerhus, så tilbuddene bibeholdes.

- *Fortætning mod Nordvest:* I den nordvestlige del af Finlandsparken er i dag kommunalt ejet jord. Området kaldes Byg og Leg – som i dag er mødested for områdets beboere, for lokale skoler og dagtilbud med legeplads, dyr og stald. Der vil kunne fortættes med et varieret boligudbud på dette område i en kile helt over til Beboerhuset og de nordligste blokke. Vejen kan evt. omlægges, så der skabes et roligt område, med mulighed for forbindelse og en grøn kile ned til beboerhuset, hvorfra der i dag er et naturligt grønt område fuld af mange forskellige aktiviteter og legepladser. En fortætning af området vil skabe en forandret dynamik helt tæt på og i Finlandsparken. Endvidere vil området kunne danne en fornøden ”bro” til parcelhuskvartet Grundet på den østlige side - en kobling som vil skabe en mere åben og naturlig integration mellem de to områder end det i dag er tilfældet.

- *Fortætning mod syd:* I den sydlige del af Finlandspar-

ken ligger i dag centerområdet Nørremarkscenteret. Nørremarkscenteret består af en nordlig og en sydlig del. Den nordlige del er i dag ejet af 4 forskellige ejere med mindre butikker, som ikke alle er udlejede og bygningerne tager sig ringe ud. Vejle Kommune ejer desuden en del af parkeringsområdet. Området bliver også af lokalområdets borgere, såvel i som uden for Finlandsparken, betragtet som en ugunstig barriere for Finlandsparkens udvikling.

Den sydlige del af Nørremarkscenteret består af to dagligvareforretninger, som er i drift og som vurderes at fungere fint i området. *Under forudsætning* af muligheden for opkøb af den nordlige del af centeret, vil en omdannelse af dette område kunne finde sted med en åbning af den eksisterende by mod Finlandsparken. Området vil kunne fortættes med private boliger, ungdomsboliger, ældreboliger og erhverv. Blandt andet har det været et ønske fra beboerne at lave et samlingspunkt for bæredygtighed og cirkulær økonomi samt ungdomsboliger for idrætsudøvere, da området ligger tæt på bl.a. en superli-

ga fodboldklub. Ligeledes fungerer den lokale folkeskole som base for kommunens eliteidrætsklasser. Den sydlige del med dagligvareforretninger ønskes bevaret, idet disse gavner området positivt, men områdets udendørsarealer og p-pladser vil kunne gentænkes ind i sammenhængen.

Det er helt afgørende af området ved Nørremarkscenteret ikke udvikles som en særskilt ø, men at udviklingen netop strækker sig op på den i dag eksisterende matrikel for Finlandsparkens almene boligforening. Dette vil både skabe dynamik i den arkitektoniske skala, såvel som skabe dynamik og en blandet social by, som integreres også fysisk med den omkringliggende by.

- *Fortætning mod sydøst:* I den sydøstlige del af Finlandsparkens eksisterende matrikel vil der være mulighed for at skabe fortætning, f.eks. ved etablering af ungdomsboliger. Området er interessant både i forhold til den konkrete udviklingsplan for området, men også i et langsigtet perspektiv med mulighed for byudvikling af det område, som på den anden side af vejen i dag er et erhvervsområde, og en

### Overblik over planlagte ændringer af Finlandsparken

Aktuelt antal almene familieboliger	529
Fortætning med nye private- ungdoms- og/eller ældreboliger mod nordvest	90
Fortætning med nye private- ungdoms- og/eller ældreboliger mod sydøst	35
Fortætning med nye private- ungdoms- og/eller ældreboliger mod syd	94
Omdannelse af to "klynger" til erhverv	6
Omdannelse af spredte egnede boliger til ældreboliger	17
Fremtidigt antal almene familieboliger	506
Fremtidigt antal opgjorte boliger (fx inklusiv 75m <sup>2</sup> erhverv)	748
Fremtidig andel af almene familieboliger	68%



fortætning her vil kunne lægge de første spor til en åbning mellem de to områder østover og mod Horsensvej og E45.

### **Fokus på naturlige forbindelser og flow**

Den grundlæggende ambition om fortsat at udvikle og skabe et attraktivt og velfungerende boligområde bygger på, at Finlandsparken er tæt integreret med den omkringliggende by. Ud over de ovenfor nævnte potentialer i udvidelse og fortætningen af Finlandsparken er det hensigtsmæssigt at skabe flere naturlige forbindelser og flow på Nørremarken gennem en forbedret sammenhængende infrastruktur jf. illustrationen side 11.

Dette vil have stor effekt, idet to forskningsprojekter har peget på vigtigheden af dette: undersøgelser lavet i Finlandsparken i Claus Bech-Danielsen og Marie Stenders bog (2017) kaldet "Fra ghetto til blandet by" og et forskningsprojekt udført i Løget i Vejle 2014-2018, hvor netop sammenhængen mellem forskellige boligområder blev undersøgt. Her pegede resultaterne på vigtigheden af synlighed, gode forbindelser i hverdagen, samt attraktioner (Melgaard 2018).

At fokusere på forbindelser og flow er også et af Vejle Kommunes planlægningsprincipper: bydelene skal indrettes så borgernes daglige aktivitetsmønstre naturligt kan foregå til fods eller på cykel. Der arbejdes aktivt med sundhed i planlægningen, hvilket hænger tæt sammen med arbejdet i den boligsociale helhedsplan, hvor sundhedsagenter mv bliver uddannet i området. Nyere forskning peger også på at fysiske og sociale tiltag skal følges ad for at få størst effekt, hvorfor der målrettet vil sættes fokus på dette på Nørremarken.

### **Gentænkning af Beboerhus som mødested for hele Nørremarken**

Beboerhuset er i dag mødested for Finlandsparkens beboere med en lang række aktiviteter og faciliteter. Men der er et stort uudnyttet potentiale i at gentænke både selve huset og området omkring. Fortætningen fra nordvest giver mulighed for at skabe en anden dynamik omkring huset og skabe rammerne for, at det kan blive en "ny magnet" og et sted, der kan tiltrække beboere fra andre boligområder gennem de rette aktiviteter, synlig placering, god tilgængelighed og spændende arkitektur.

Beboerne peger også på Beboerhuset som et centralt område for et velfungerende Finlandsparken jf. bilag 4. Lige ved siden af beboerhuset ligger Kulinarisk Klynge,

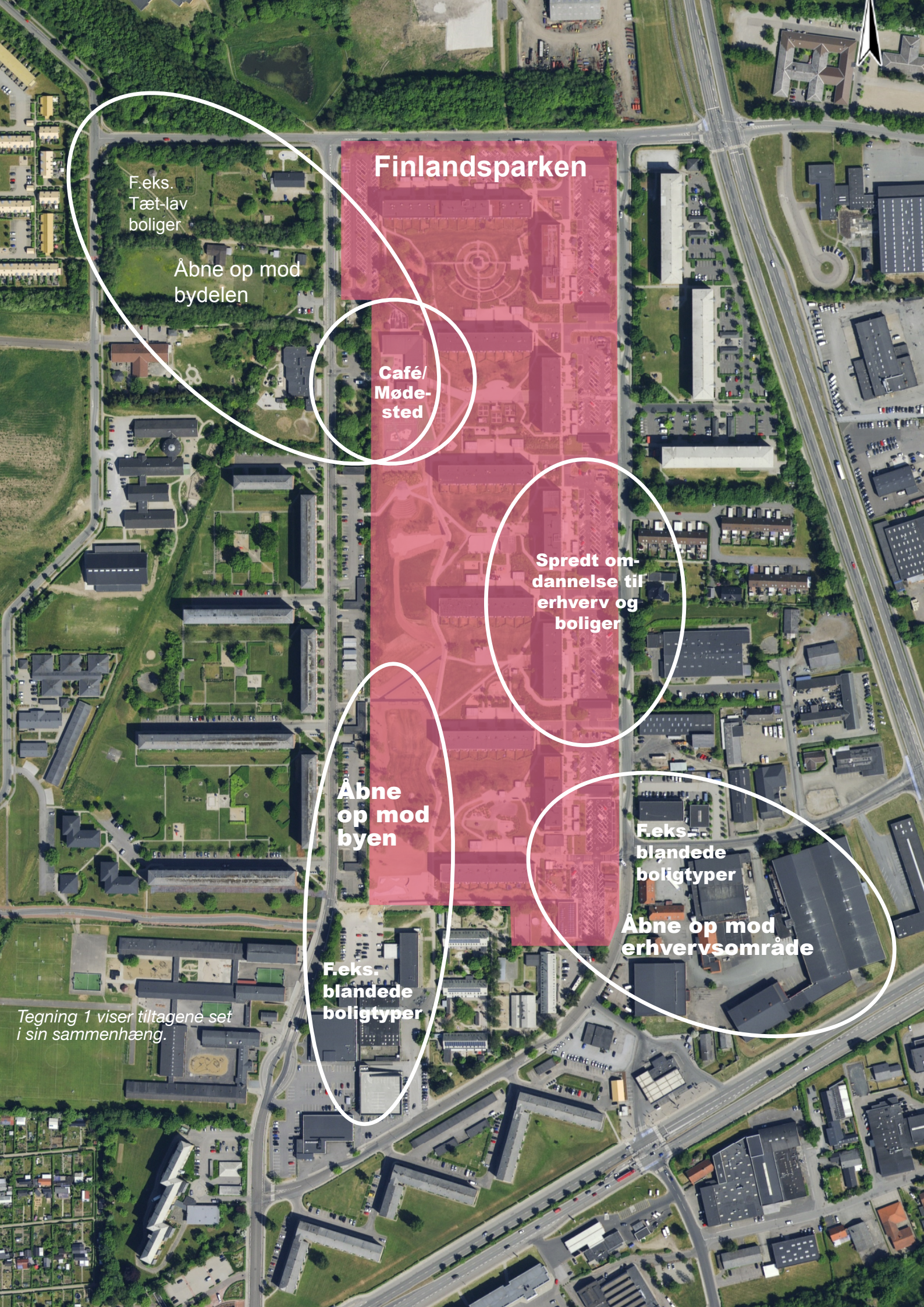
som i højere grad kan retænkes, så det kan bidrage til områder med en forøget værdi. Det kunne være gennem erhverv, levende caféområde eller andet.

Udviklingen af Beboerhuset dels i forhold til indhold, aktiviteter og faciliteter og dels de fysiske rammer evt. med en hensigtsmæssig udvidelse vil kunne videreudvikles gennem yderligere beboerinddragelse og gennem de af Realdania tildelte projektmidler.

### **Nørremarken som samlet perspektivområde i den langsigtede bystrategiske udvikling for Vejle Byråd.**

Vejle Kommune er et attraktivt bosætningsområde og oplever flot befolkningsmæssigt tilvækst. Nørremarken er et naturligt perspektivområde for den langsigtede byudvikling, blandet andet i forhold til:

- Der opleves vækst i rækkehus- og parcelhusudviklingen på Grundet, som udvikles mod nord.
  - Nørremarkshallen vest for Finlandsparken mod Grundet er et attraktivt mødested, og kan fremover blive et knudepunkt i bydelen. Hallen indgår i øjeblikket i et ambitiøst resiliensprojekt i samarbejde med Lokale- og Anlægsfonden og Realdania
  - Erhvervsområdet mod sydøst kunne også inden for en årrække blive et spændende perspektivområde for Nørremarkens samlede udvikling, idet det vil være en åbning af området mod Horsensvej og E45.
  - Kommunen har opkøbt skoven i den vestlige del af Nørremarken, som skaber forbindelse ned til byen mod sygehuset. Skoven skal udvikles som en sundhedsskov, og det vil være fordelagtigt at trække forbindelser mod Nørremarken og Finlandsparken. Vejles Kommunes borgerundersøgelse fra 2018 peger på, at adgang til natur og fjorden er centrale parametre for tiltrækning af mulige tilflyttere.
- Med en fysisk udvikling der bygger videre på den omfattende reovering, gennem et varieret boligudbud, dynamisk skala, forbindelse og sammenkoblinger gennem fortætning mellem byområder, omdannelse til ældreboliger og erhverv, etablering af gode forbindelser og infrastruktur og en sammenhængende langsigtet plan for Nørremarken vil Finlandsparken blive et velfungerende boligområde, som fortsat er trygt, attraktivt og et godt sted at bo i Vejle.



# Finlandsparken

F.eks.  
Tæt-lav  
boliger

Åbne op mod  
bydelen

Café/  
Møde-  
sted

Spredt om-  
dannelse til  
erhverv og  
boliger

Åbne  
op mod  
byen

F.eks.  
blandede  
boligtyper

Åbne op mod  
erhvervsområde

F.eks.  
blandede  
boligtyper

Tegning 1 viser tiltagene set i sin sammenhæng.

## 2.2 Organisering af arbejdet med udviklingsplanen for Finlandsparken

### Realiseringsbestyrelse

Vi lægger vægt på at udarbejde en ambitiøs og realistisk fysisk plan for området set i forhold til Finlandsparkens fremtidige udvikling. Vi ønsker at fortsætte den positive udvikling af Finlandsparken som et velfungerende boligområde i tæt integration og forbindelse med hele Nørremarken og den samlede by i tæt partnerskab mellem boligselskab og kommune. Udviklingen baseres ud over den fysiske omdannelse både på en fortsat stærkt og målrettet boligsocial indsats og et styrket uddannelses- og beskæftigelsesfokus.

Vejle Kommune og AAB Vejle tager arbejdet med realiseringen af udviklingsplanen for Finlandsparken meget seriøst. Derfor nedsættes der en realiseringsbestyrelse som med 1-2 årlige møder vil følge fremdriften i arbejdet. Byrådet vil årligt behandle en statusrapport på fremdriften i udviklingsplanen, og tilsvarende i AABs hovedbestyrelses og repræsentantskab.

Realiseringsbestyrelsen skal bestå af:

- AAB Vejle: Formand, direktør, afdelingsformand og projektleder
- Vejle Kommune: Borgmester, 2-3 politikere fra den boligpolitisk styregruppe, kommunaldirektør, projektansvarlig samt relevante fagdirektører ad hoc
- Ad hoc deltagelse af repræsentanter fra Sydøstjyllands politi
- Mulighed for ad hoc deltagelse fra ghettorepræsentanter

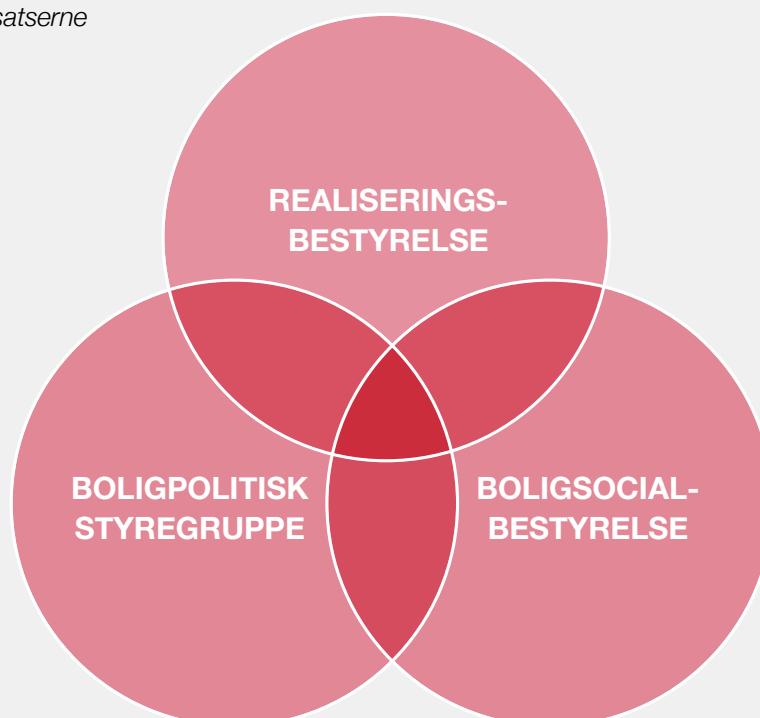
Realiseringsbestyrelsen skal på møderne fast følge

- udviklingen i ghettokriterierne for Finlandsparken
- seneste tryghedsmålinger og politisamarbejde
- status på arbejdet med udlejningsværktøjer
- samt tiltagene i den fysiske omdannelse af området

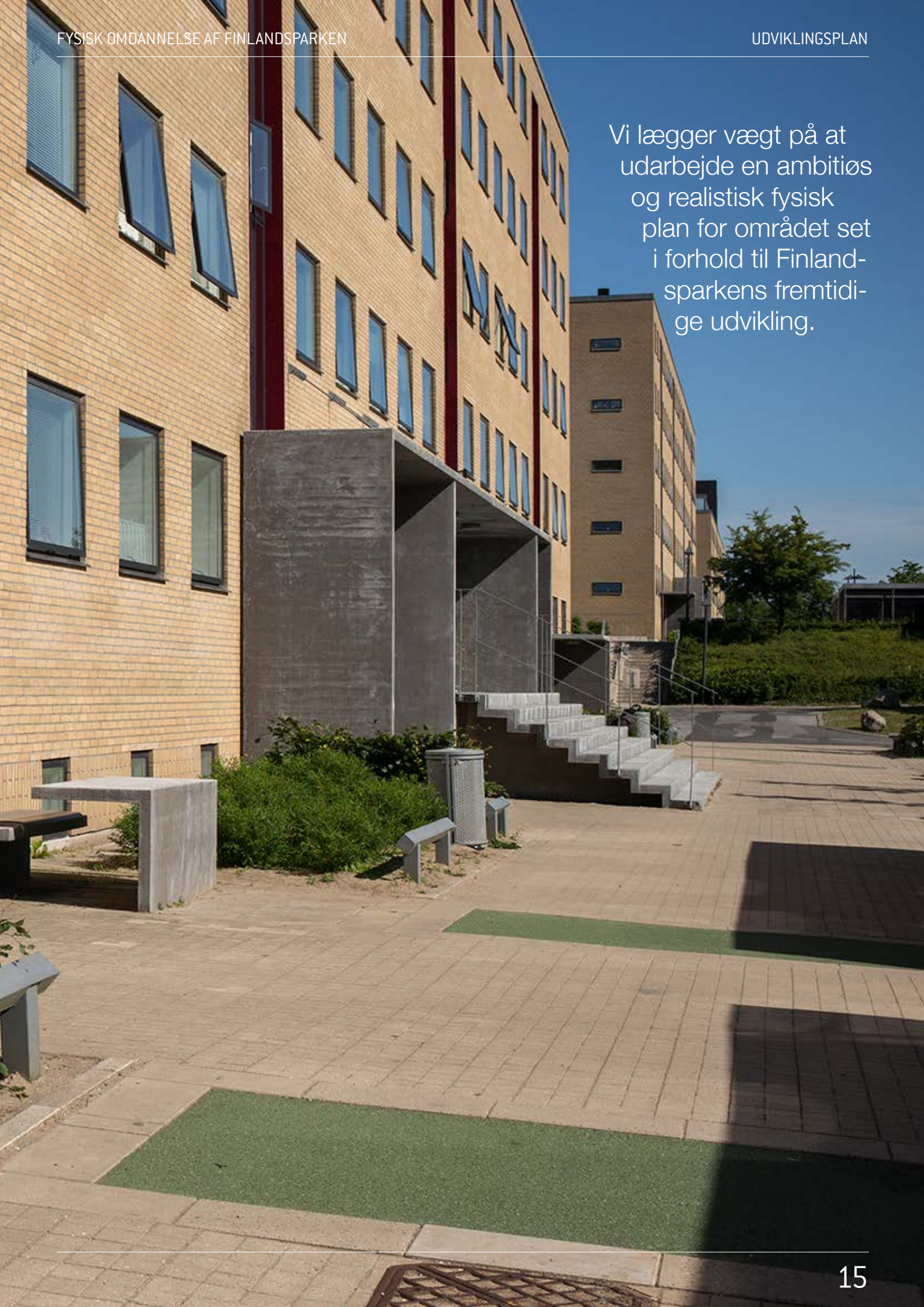
Realiseringsbestyrelsens arbejde skal ske i samarbejde med den boligpolitiske styregruppe samt den boligsociale bestyrelse, således at der sikres tæt integration i de fysiske og sociale indsatser i området såvel som i den resterende del af byen.

Realiseringsbestyrelsen sekretariatsbetjenes af de ansvarlige kontaktpersoner i henholdsvis AAB Vejle og Vejle Kommune.

Sammenhænge i indsatserne



Vi lægger vægt på at udarbejde en ambitiøs og realistisk fysisk plan for området set i forhold til Finlandsparkens fremtidige udvikling.





## 2.3 Tidsplan og milepæle

Udviklingsplansarbejdet påbegyndes direkte efter planens godkendelse.

I 2019 vil realiseringsbestyrelsen således blive nedsat. Arbejdet med ommærkning til såvel ældreboliger som erhvervslejemål forventes behandlet og godkendt i hovedbestyrelsesmøde ultimo august 2019 i AAB og behandles politisk i Vejle Kommune med henblik på igangsætning. Processen omkring gentænkning af beboerhuset vil påbegyndes planlagt med henblik på at tilrettelægge en proces, som understøtter udviklingsplanens grundprincipper og som sikrer en bred inddragelse af borgere, beboere, afdelingsbestyrelse, foreninger og institutioner i området.

I 2020 vil arbejdet med genansøgning til Landsbyggefonden igangsættes med henblik på en ny boligsocial helhedsplan. Der påtænkes at udvide ansøgningsprocessen med et beboerdemokratisk forløb jf. afsnit 2.5.

Den fysiske omdannelse af Finlandsparken mod nordvest, mod syd og mod sydøst påbegyndes løbende allerede fra udviklingsplanens godkendelse. Der skal tilvejebringes det planmæssige grundlag for områderne, der skal foretages en række strategiske opkøb i centeret mod syd, og der skal påbegyndes investordialog med henblik på salg af byggeretter. Denne del af udviklingsplanen vil der være et fast vedvarende fokus på. Dette uddybes yderligere i afsnit 2.4.

I nedenstående tabel ses udviklingsplanens centrale milepæle samt opgavefordeling mellem kommune og boligorganisation:





	AAB	Vejle Kommune	Organisering
2019	Anmodning til Vejle Kommune om ommærkning til ældreboliger/erhverv	Politisk behandling ifht ommærkning af boliger	
	Proces igangsættes vedr. gentænkning af beboerhus med Realda- nia, afdelingsbestyrelse, borgere, foreninger og institutioner		
	Løbende opfølgning på udlejningsværktøjer og effekt heraf		
2020		Igangsættelse/forberedelse af: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Idéskitser/alternative helhedsplaner for hele Nørremarken ifht det videre arbejde med plangrundlaget</li> <li>• Strategiske jordopkøb</li> <li>• Investordialog (løbende)</li> </ul>	Løbende møder i realiseringsbestyrelsen – første møde i efteråret 2019  Løbende dialog med ghettorepræsentanterne  Løbende erfaringsopsamling i KL netværk og netværk under implementeringsforum med hårde ghettoer
	Ansøgning om ny boligsocialhelhedsplan i Nørremarken fra 1.7 2021 samt beboerinddragelse		
	Videre arbejde med: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Idéskitser/alternative helhedsplaner for hele Nørremarken ifht det videre arbejde med plangrundlaget</li> <li>• Strategiske jordopkøb</li> <li>• Investordialog (løbende)</li> </ul>		
	Proces vedr. gentænkning af beboerhus afsluttes og evt. fysiske ændringer påbegyndes.		
2021-2025	Sikring af plangrundlaget afsluttes		
	Løbende investordialog		
	Fortsat strategisk opkøb		
	Påbegynde byomdannelse så snart plangrundlag, opkøb og investorafrklaring er på plads.		
2026-2030	Yderligere tilpasninger af udviklingsplanen og den samlede helhedsplan for Nørremarken som strategisk byudviklingsområde. Tæt fokus udviklingen i den private byomdannelse.		



## 2.4 Finansiering

Udviklingsplanen bygger på en forudsætning om, at andelen af almene familieboliger nedbringes til 68 % hovedsageligt ved opførelse af ny bebyggelse.

Processen omkring fortætning varetages af Vejle Kommune med inddragelse af AAB. Fortætningen af boligmassen vil være en løbende proces med implementering i flere faser, der vil være afgrænset til tre lokationer inden for områdefafgrænsningen. Det er en forudsætning herfor, at der tilvejebringes det nødvendige planmæssige grundlag for disse områder. For det kommunalt ejede område mod nordvest vil tilvæksten af boliger ske ved salg af byggeretter i fri handel til private eller institutionelle investorer med henblik på opførelse af nybyggeri til leje eller videresalg. For centerområdet mod syd vil der initialt skulle foretages en række strategiske opkøb af eksisterende erhvervsjendomme. Efterfølgende grundsalg til boligudviklingsprojekter på denne beliggenhed vil kunne kombineres med vilkår om overtagelse og nedrivning af eksisterende bygninger og anlæg. Udviklingsplanens mindste projekt til områdefortætning er afgrænset til den sydøstlige del af AAB Vejles eksisterende matrikel.


Realisering af planerne for dette areal vil på tilsvarende vis ske ved salg af byggeretter som grundlag for private investeringer.

Salg af grunde og byggeretter vil ske efter en samlet plan og efter forudgående offentligt udbud og på almindelige markedsvilkår. Udbud af byggeretter søges afstemt med efterspørgsel og markedskonjunkturer med henblik på at opnå en stabil udbygningstakt, der kan understøtte og medvirke til at fastholde området som attraktivt for private og institutionelle investorer.

Det vil i udbudsfasen være muligt at indbygge krav om en varieret boligbebyggelse. Provenuet fra grundsalg forventes at ville udgøre en ikke ubetydelig indtægtskilde til udviklingsplanens gennemførelse.

Processen omkring omdannelse varetages af AAB Vejle. Der forventes ikke at være ekstraomkostninger til ommærkning til ældreboliger. Ombygningsomkostninger til de nye formål i forbindelse med ommærkning af klynger til erhvervslejemål håndteres tillige i AAB Vejle.

Der er afsat statslige midler til renovering, bedre infrastruktur og bolig sociale indsatser. Udmøntningen af de statslige midler afventer beskrivelserne i kommunernes helhedsplaner. Endvidere afventes der udmelding om, hvorvidt midlerne vil blive holdt uden for anlægsrammen.



Det er endvidere planen at inddrage erfaringer fra AAB Vejles boligområde Løget, der tidligere har været et udsat boligområde. Her er det bl.a. lykkedes at skabe et særdeles aktivt beboerhus med en række aktiviteter, der også tiltrækker borgere udenfor det almene boligområde.



## 2.5 Samarbejdspartnere og aktiv inddragelse

### Politisk ejerskab

I Vejle Kommune er der et stærkt politisk ejerskab til arbejdet med at udvikle Finlandsparken. Vejle Byråd har således drøftet fremdriften i arbejdet i byrådssalen samt på flere temamøder, og de politiske repræsentanter fra Boligpolitisk styregruppe har således indgået som medlemmer i Dialog- og Forhandlingsforum i processen indtil nu. Vejle Byråd vil fortsat følge arbejdet med realiseringen af udviklingsplanen løbende. Tilsvarende har beboerdemokratiet på både afdelings- og hovedbestyrelsesniveau i AAB Vejle været tæt på processen.

### Borgermøder

I arbejdet med at udvikle Finlandsparken har det været bærende at dette sker i tæt samarbejde med interessenter, institutioner, erhverv, borgere og beboere i området. Derfor har der været afholdt borgermøder om arbejdet med udviklingsplanen og dispensationsansøgningen både i november og december 2018 samt efter dispensationsansøgningens godkendelse i marts 2019.

I januar 2019 blev der afholdt en beboerworkshop, hvor beboerne gav deres ønsker og input til at udvikle Finlandsparken til et attraktivt boligområde i fremtiden i tæt integration med den omkringliggende by. Noter og citater herfra fremgår af bilag 4 og er tæt integreret i de bærende principper for udviklingsplanen.


### Kommende boligsocial helhedsplan – beboerdemokratisk forløb

Den nuværende boligsociale helhedsplan løber frem til juli 2021 og dækker områderne Løget og Nørremarken, herunder Finlandsparken. Det overordnede formål med den igangværende boligsociale helhedsplan er at understøtte den positive udvikling i områderne. Den boligsociale helhedsplan består ud over Finlandsparken også af Lejrbo afd. 140 og Moldeparken, Østerbo. De to naboboligforeninger har været og vil fortsat være aktive samarbejdspartnere i udviklingen af et samlet Nørremarken. Beskrivelsen af det eksisterende boligsociale arbejde fremgår af bilag 3.

Det forventes, at Vejle også vil komme i betragtning til at søge midler til en kommende boligsocial indsats efter 2021. Processen vedrørende en kommende ansøgning til selvfølgelig foregå ud fra de af Landsbyggefonden beskrevne rammer, men derudover udvider vi processen til også at indeholde et beboerdemokratisk forløb. Der vil særligt lægges vægt på at arbejde fokuseret med beskæftigelsesindsatser.

Udarbejdelse af ansøgning til en kommende boligsociale helhedsplan igangsættes i starten af 2020. Grunden til at ansøgningsprocessen igangsættes så tidligt er et ønske om en høj grad af beboerinvolvering i udarbejdelsen.

Det daglige arbejde med udvikling af Finlandsparken bærer præg af høj grad af engagement og beboerinvolvering. Dette ønsker vi at inddrage og udvikle yderligere i udarbejdelsen af den kommende boligsociale helheds-



Processen vedrørende en kommende ansøgning til selvfølgelig foregå ud fra de af Landsbyggefonden beskrevne rammer, men derudover udvider vi processen til også at indeholde et beboerdemokratisk forløb.



plan. For at sikre fremtidig samskabelse og medejerskab vil vi inddrage beboerne fra starten af processen. Allerede fra problemformuleringsfasen i starten af og frem til den forventede igangsættelse i juli 2021.

Den høje grad af beboerinddragelse kommer bl.a. til at foregå med fælles beboerworkshops, arbejdsgrupper, fællesarrangementer med fokus på fremtidige boligsociale udfordringer i området. Beboernes input til definition af udfordringer samt ikke mindst ideer til løsninger, forbedringer og forandringsprocesser faciliteres af boligsociale medarbejdere suppleret med relevante kommunale fagpersoner. Desuden vil beboerdemokrater og andre frivillige som ambassadører og rollemodeller medvirke til at alle gode ideer tages med. Sideløbende med dette vil nuværende og fremtidige samarbejdspartnere ligeledes blive inddraget i udformningen af de konkrete indsatser og udformningen af fremtidige samarbejdsaftaler.

Vi ønsker via tæt og involverende samarbejde med beboere og samarbejdspartnere at sikre at fremtidige indsatser samskabes og i endnu højere grad medvirker til udvikling af området.

#### **Tæt inddragelse af afdelingsbestyrelse**

Afdelingsbestyrelsens formand er medlem af AAB Vejles hovedbestyrelse, hvilket smidiggør kommunikationen og øger hastigheden omkring ønsker og tiltag mellem de 2 politiske organer. Eksempelvis vil dette være en klar fordel omkring de fysiske omdannelser i området. Der vil

således løbende kunne træffes beslutning om indkaldelse til informationsmøder, workshops m.v.

#### **Institutioner i området**

På Nørremarken ligger en række velfungerende og stærke kommunale institutioner.

Dagsinstitutionen Galaksen syd for Finlandsparken står foran en større renovering og dette arbejde vil ske koordineret i forhold til realiseringen af udviklingsplanen. Institutionen vil endvidere indgå aktivt i den samlede udvikling af området.

NOVA skolen er centralt placeret på Nørremarken og er derfor en oplagt partner i områdeudvikling, særligt i forhold til gentænkningen af beboerhuset og de infrastrukturelle forbindelser.

Nørremarkshallen vest for Finlandsparken mod Grundet er et attraktivt mødested, og kan fremover blive et knudepunkt i bydelen. Der pågår et udviklingsarbejde omkring hallen med en række lokale aktører og Lokale- og Anlægsfonden og Realdania. Dette arbejde vil blive tæt koblet sammen med visionsarbejdet for Nørremarken som samlet bydel.

Øvrige tilbud i nærområdet som det beskyttede beskæftigelsestilbud Ellehøj, ungdomsklubben "Nørremarkens Fritidscenter", SSP, Lucas skolen og Vejle Friskole samt kirken er også mulige samarbejdspartnere i det videre forløb.

Den høje grad af beboerinddragelse kommer bl.a. til at foregå med fælles beboerworkshops, arbejdsgrupper, fællesarrangementer..



## BILAG 1

# BOLIGOMRÅDETS UDVIKLING SET I FORHOLD TIL GHETTOKRITERIERNE

Finlandsparkens udvikling til et hårdt ghettoområde. Som nævnt ovenfor blev Finlandsparken opført i perioden 1966-71 og består af 11 beboelsesblokke.

Siden starten af '90erne og op i '00erne har antallet af beboere i de almene blokke holdt sig nogenlunde stabilt. Til trods for det stabile indbyggertal, har der særligt i 1999-2005 været en vækst i andelen af indvandrere/efterkommere. I samme periode oplevede Vejle Kommune bl.a. en stor tilflytning af flygtninge, som efter endt integrationsforløb, ønskede at bosætte sig i Vejle. Flertallet af disse flygtningefamilier flyttede til Løget og Nørremarken/Finlandsparken.

Den naturlige fraflytning af beboere med dansk oprindelse blev altså ikke udlignet af nytillflyttede etniske danskere, men derimod i vid udstrækning af beboere med en anden etnisk baggrund end dansk. Siden da har andelen af borgere fra ikke-vestlige lande været støt stigende i boligområdet. På samme måde har Finlandsparken i en årrække haft en beboersammensætning præget af lav indkomst, lav beskæftigelse, mange på overførelsesindkomst og mange enlige forsørgere. Dette er blevet forstærket af, at i takt med at beboere har opnået tilknytning til arbejdsmarkedet og lignende er de fraflyttet området, hvorefter nye, mere ressourcetsvage beboere er flyttet ind. Dette underbygges blandt andet af, at gennemsnitsindkomsten på tilflyttere i en årrække har været væsentligt lavere end gennemsnitsindkomsten blandt fraflyttere. Som det ses af de følgende afsnit, er Finlandsparken på en række områder.

Finlandsparken kom første gang på ghettolisten i 2012 og har siden da være på listen, hvor det særligt er kriterierne omkring antallet af beboere med ikke-vestlig baggrund samt beskæftigelse, der har gjort udslaget. Det skal dog i den forbindelse nævnes, at antallet af beboere uden for arbejdsmarkedet siden 2012 har været stabilt faldende.

## Finlandsparkens udvikling i forhold til de enkelte ghettokriterier

Finlandsparkens udvikling er blevet fulgt op af en række indsatser herunder opstarten af den første boligsociale helhedsplan i 1994 i regi af det daværende Byudvalg. I 2005 startede en målrettet beskæftigelsesindsats i området bl.a. med fremrykkede beskæftigelsesrådgivere og den boligsociale helhedsplan skiftede fra at være aktivtetsorienteret til at være mere orienteret mod målrettet strategisk samarbejde.

I det følgende redegøres for Finlandsparkens aktuelle situation samt udvikling set i forhold til de gældende officielle ghettokriterier.

### Faktaboks:

Finlandsparken ligger over grænseværdierne på følgende parametre:

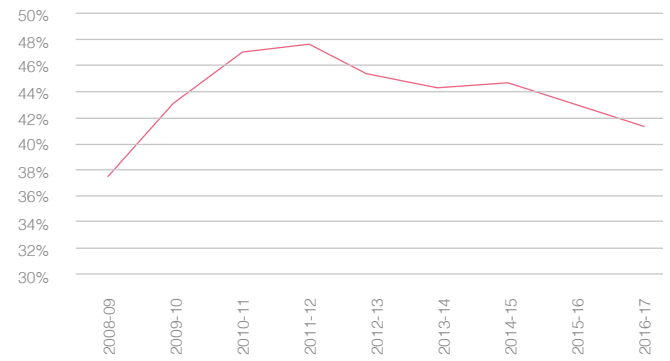
	Grænseværdi	Finlandsparken
Andelen af beboerne i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse	40%	41,5%
Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse	60%	77,3%
Andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande	50%	73,5%



### Uden for arbejdsmarkedet

Figur 1 nedenfor viser den historiske udvikling i andelen af personer uden tilknytning til arbejdsmarkedet. Her fremgår det, at tilknytningen overordnet er vokset siden 2011-12. I forhold til andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet har den positive udvikling medført, at området nu ligger blot 1½ procentpoint over grænseværdien.

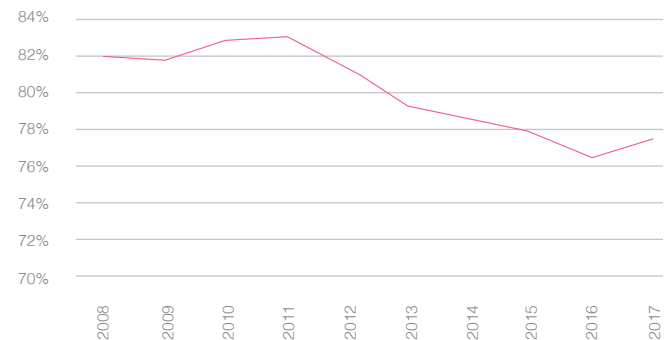
Figur 1. Uden for arbejdsmarkedet (i %), 2008-17.\*



### Grundskole

I figur 2 ses udviklingen i andelen af personer der alene har grundskole. Her ses det, at andelen overordnet har været aftagende siden 2011.

Figur 2. Personer der alene har grundskole (i %), 2008-17.\*

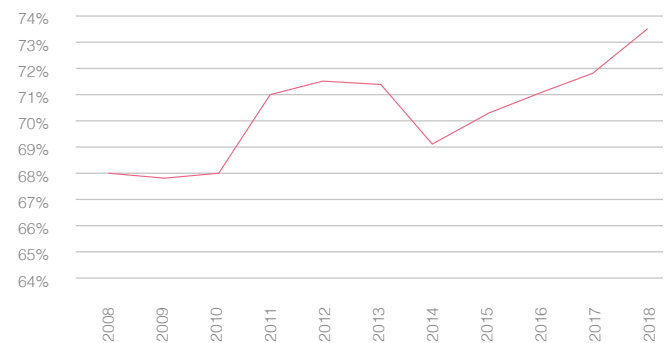


### Indvandrere/efterkommere

Figur 3 viser den historiske udvikling i andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande. Finlandsparken har siden 2014 oplevet en stigning i andelen af beboere fra ikke-vestlige lande, således at de i dag udgør 73,5% af beboerne.

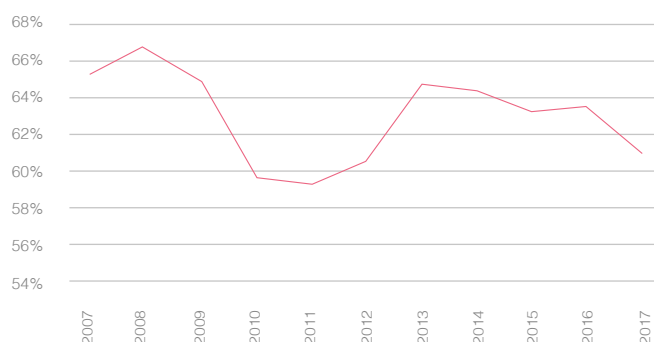
Vejle Kommune har ikke anvist udsatte borgere eller borgere med ikke-vestlig baggrund til Finlandsparken, og der er således tale om almindelig tilflytning til området. Det er særligt borgere med tyrkisk oprindelse, der har valgt at bosætte sig i Finlandsparken.

Figur 3. Indvandrere og efterkommere med ikke-vestlig baggrund i Finlandsparken (i %), 2008-18.\*



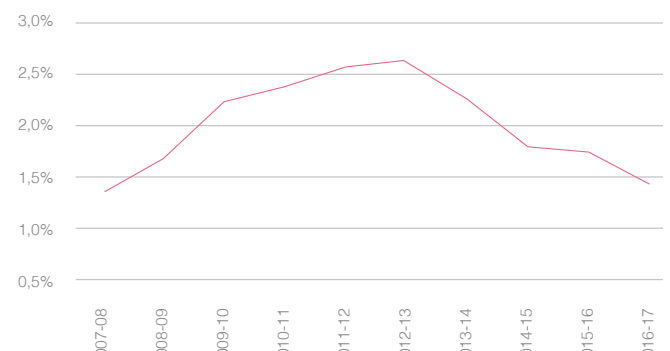
### Gennemsnitsindkomst

Figur 4. Gennemsnitsindkomst i Finlandsparken (ift. Region Syddanmark) (i %), 2007-17.\*



### Kriminalitet

Figur 5. Dømte for overtrædelse af straffeloven, våbenloven og lov om euforiserende stoffer i Finlandsparken (i %), 2007-17.\*



## BILAG 2

# DEN AKTUELLE BESKÆFTIGELSESIND- SATS OG ARBEJDET MED UDLEJNINGSVÆRKTØJER

Beskæftigelsesindsatsen er fortsat et vigtigt fokusområde i udviklingsplanen, da det at være i beskæftigelse er et væsentligt element i bekæmpelse af ghettoisering.

For borgere med helbredsmæssige og/eller sociale problemer bygger tilgangen i jobcentret på en tværfaglig og sammenhængende indsats, hvor der er tilrettelagt en række tilbud i samarbejde med kommunens Sundhedscenter, Psykiatri- og Handicapområdet, Børn- og Ungeområdet og private aktører.

Et eksempel her er aktiviteten "I Fokus", der er iværksat i den boligsociale helhedsplan, hvor der arbejdes ud fra en fase-opdelt indsats:

- **Trin 1:** opsøgende relationskabende kontakt
- **Trin 2:** motivation til forandring
- **Trin 3:** overgang til andre aktiviteter såsom skolegang, uddannelse, virksomhedspraktik mm.
- **Trin 4:** beskæftigelse eller uddannelse – evt. med efterværn og/eller mentorstøtte

Et velfungerende samarbejde med virksomhederne er også afgørende for, at de borgere, der har problemer ud over ledighed, kan få tilknytning til arbejdsmarkedet. Flere og flere virksomheder indgår aftale med Jobcentret om at oprette praktikker, mikroflexjob mv. for de ledige, der er længst væk fra arbejdsmarkedet. Det sker i såkaldte "virksomhedscentre", hvor både private og offentlige

arbejdsgivere stiller deres arbejdsplads til rådighed, som træningsbane for borgere, der har behov for afklaring af deres beskæftigelsesmuligheder.

I Vejle Kommune har relativt mange langtidsledige kon-tanthjælpsmodtagere fået fodfæste på arbejdsmarkedet igen via et småjob på få timer, der over tid har udviklet sig til fuldtidsbeskæftigelse.

<http://nyheder.tv2.dk/samfund/2016-12-06-gu-lerod-til-kontanthjaelpsmodtagere-va-elg-selv-hvor-og-hvor-meget-du-vil-arbejde>





**Jobcentret har ultimo januar 2019 etableret en frem-skudt jobcenterindsats i Finlandsparken. Den består af:**

#### Åben rådgivning

Den åbne rådgivning er et frivilligt tilbud til borgerne i området, hvor de to gange om ugen (tirs- og torsdage) kan komme forbi beboerhuset for at få råd og vejledning om job og uddannelse. I rådgivningen kan borgerne få hjælp, hvis de gerne vil i job, men ikke ved hvordan, overvejer at gå i gang med en virksomhedspraktik, eller har brug for hjælp til sin ansøgning og CV.

Rådgivningen bemannes af to medarbejdere fra jobcentret med en bred viden om arbejdsmarkedsområdet og en medarbejder fra den boligsociale helhedsplan.

#### Afholdelse af jobmesser

Der afholdes to jobmesser for borgerne i området i løbet af foråret 2019.

Til den første jobmesse for jobparate borgere, der blev afholdt den 28. marts 2019, mødte 30-35 borgere op for at tale job med de 7 virksomheder, der havde en stand på messen (2 virksomheder meldte afbud på dagen p.g.a. sygdom).

Den anden jobmesse er for de borgere, der er længere væk fra arbejdsmarkedet, og er under planlægning.

Forud for jobmesserne afholdes der en række undervisningsmoduler i beboerhuset for borgerne i området for at klæde borgerne på til at møde virksomhederne på jobmesserne.

#### Etablering af et forum med deltagelse af arbejdsmarkedets parter

Der er indledt et fokuseret samarbejde med de faglige organisationer, der repræsenterer de ledige, der er i området, som et supplement til det lokale a-kasseudvalg.



#### Udlejningsværktøjer

I oktober 2018 indførte Vejle Kommune udlejningsredskabet fleksibel udlejning i Finlandsparken.

Der har været 7 genudlejninger fra oktober 2018 til 1. januar 2019, hvoraf 6 er blevet tildelt efter metoden.

Vejle Byråd besluttede 27. februar 2019 at godkende anvendelsen af kombineret udlejning i AAB's afdeling 29, Finlandsparken, med virkning fra den 1. marts 2019. Aftalen indebærer, at AAB Vejle ved udlejning af almene familieboliger skal afvise ansøgere til en bolig i Finlandsparken, hvis ansøgeren, dennes ægtefælle eller samlever gennem mere end 2 år modtager offentlig forsørgelse.

Vejle Kommune er i dialog med de almene boligselskaber om at indgå en rammeaftale for udlejningsredskaber. Rammeaftalen er Vejle Byråds rammesætning af grundlaget for, at kommunen, på tværs af forvaltninger, anvender udlejningsredskaber strategisk og med et fælles mål. Formålet er for det første at være på forkant i forhold til at skabe blandede boligområder med en alsidig beboersammensætning og dernæst at styrke allerede udfordrede boligområder, så de bliver attraktive områder med en god social sammenhængskraft. Sidst, men ikke mindst, skal aftalen styrke samarbejdet med de almene boligorganisationer, og vi giver håndslag på at løfte i flok og finde passende boliger til de boligsøgende, der har størst behov herfor.

## BILAG 3

# ARBEJDET MED DEN BOLIGSOCIALE HELHEDSPLAN

Beboerhuset og klyngerne i Finlandsparken danner ramme om socialt samvær på tværs af bopæl, alder og etnicitet.

I Beboerhuset er der eksempelvis mulighed for at deltage i fællesspisning, undervisning, caféaftener, yoga, foredrag, sundhedsplejerske, skak og andre sociale eller undervisningsrettede aktiviteter. Hos Østerbo på Moldevej findes også et fælleslokale, som fortrinsvis huser ældreklub for områdets beboere. Ligeledes foregår der dagligt aktiviteter i de fem klynger (fællesrum), som blev etableret i forbindelse med renoveringen.

**Grøn-sundhedsklynge:** Består af fitnesscenter for beboere i og uden for området. Indeholder desuden sundhedscafé med mulighed for sundhedsfaglig rådgivning og samtalerum. Fitnesscenteret er udelukkende bemandet af frivillige.

**Kulinarisk Klynge:** Ligger lige ved siden af Beboerhuset og rummer et professionelt køkken til madlavning både som social aktivitet og til undervisningsbrug. Bruges pt bl.a. til sprog- og kulturundervisning med madlavning som omdrejningspunkt og undervisning af sundhedsagenter. I sommerhalvåret åbnes skydedørene ud til bålplads og boldbaner, så forplejning og pauser kan ske her.

**Innovativ Klynge:** Er optimal til undervisningsbrug og bruges bl.a. til sprogundervisning, lektiecafé, voksenundervisning, kurser, it og fotoklub.

**Kreativ Klynge:** Rummer i eftermiddagstimerne fritidstilbud til børn og i aftentimerne til voksne med bl.a. træværksted, glas, keramik, maling og syning. Rigtig mange frivillige og kreative mennesker samles her.

**Aktiv Klynge:** Her er mange forskellige aktiviteter, og foreninger gør brug af lokalerne bl.a. Anonyme Alkoholikere og Sjove Børn.

Fælles for alle aktiviteterne er, at såvel frivillige som deltagere er fra Finlandsparken, Østerbo, Lejerbo, villakvartererne omkring og øvrige steder i Vejle by og kommune. Den boligsociale helhedsplan understøtter og faciliterer de frivillige og aktiviteterne i samarbejde med bl.a. Vejle Kommune og boligforeningerne. Der gøres meget ud af at invitere bredt til områdets tilbud og gøre det almindeligt og tiltrækkende at deltage i aktiviteter og komme i området. Der er i Finlandsparken rigtig gode erfaringer med via konkrete aktiviteter, fejring af traditioner og ferieaktiviteter at skabe fællesskaber på tværs, hvilket fortsat vil være afgørende for interaktionen med det omkringliggende område og beboerne.

Desuden arbejdes med flere af indsatserne målrettet på at åbne Finlandsparken og Nørremarken op mod resten af byen. Dette gøres bl.a. ved at introducere de unge til andre fællesskaber, fritidsaktiviteter og foreninger i byen, intro til sundhedshuset, virksomhedsbesøg, uddannelsesinstitutioner og meget andet. Via gode busforbindelser er det nemt for folk at bevæge sig begge veje og dermed opnå øget kendskab og fællesskab på tværs.

## Potentialer i forlængelse af den fysiske renovering

Den fysiske renovering af Finlandsparken har bidraget til, at området er i en positiv udvikling og udgør et attraktivt boligområde. De mange aktiviteter og mødesteder bidrager til at skabe integration og sammenhæng med de omkringliggende bysamfund på Nørremarken. Det vurderes, at der fortsat kan være et stærkt potentiale i den videre fysiske omdannelse af Finlandsparken. Området kan åbnes yderligere op gennem fortættende byggeri, der kobler området med den omkringliggende by i en lavere skala og dermed bryder ensartetheden i blokbyggeriet. Der ses et potentiale i at forlænge og

forbinde infrastrukturforbindelserne med naboområderne i såvel de almene boliger og de omkringliggende parcel- og rækkehuskvarterer.

### Arbejdet med boligsociale helhedsplaner

I Vejle Kommune er der en mangeårig tradition for samarbejde med den almene sektor. Siden midten af 90'erne har der ligget formelle samarbejdsaftaler med en eller flere almene boligorganisationer og dermed fælles målsætninger for indsatsen. Samarbejdet er med tiden blevet stadig mere omfattende og har gradvist udviklet sig fra at være en ren aktivitetsbaseret boligsocial indsats til en helhedsorienteret boligstrategisk indsats, hvilket indebærer et koordineret samarbejde på flere områder.

Den nuværende boligsociale helhedsplan baserer sig således på mange års erfaring samt et velfungerende samarbejde omkring boligsociale problemstillinger. Indeværende periode er 2017-21, hvor den boligsociale indsats er blevet yderligere styrket via etableringen af et Boligsocialt Fællessekretariat, der har til formål at understøtte en hel kommune i social balance og sikre velkoordinerede indsatser omkring målgrupperne i de udsatte boligområder.

Den boligsociale indsats i Vejle omfatter områderne Løget og Nørremarken, hvor Nørremarken består af Moldeparken (Østerbo), Finlandsparken (AAB) og Finlandvej (Lejerbo). Der er en fælles bestyrelse for den boligsociale indsats i områderne. For de yngste arbejdes der med fremskudt sundhedspleje, fastholdelse af de 1-6-årige i pasningsordninger, styrkelse af børnenes sprogudvikling. Sammen med forældrene arbejdes der med forældreansvar. For de lidt ældre børn er der iværksat lommepenge og fritidsjob, så de bliver fortrolige med omgangstone, krav og forpligtelser ved at have et arbejde. Det har også positive afledte effekter på skolegangen. Herudover har de boligsociale indsatser fokus på kobling til foreningslivet, så de unge bliver medlemmer af idrætsklubber og forankres i foreningslivet. Der gøres en særlig indsats for de unge i områderne, som enten har fravalgt eller er frafaldstruede i en uddannelse efter grundskolen. Uddannelsesbazar, kvalificeringsforum m.v. er tiltag for at få de svage unge ind på en uddannelse, hvor der tilknyttes fastholdelsesmentorer, så de ikke senere dropper ud.

Nedenfor ses de boligsociale fokusområder tematiseret:

#### *Tryghed og trivsel:*

Her arbejdes med at styrke fællesskabet, tilliden og trygheden via aktivt medborgerskab. Dette gøres bl.a. via tryghedsnetværk og opgangsambassadører, der byder nye naboer velkomne. Desuden dyrkes det aktive medborgerskab via aktiviteter, beboernetværk, traditioner, beboerblad og café. Der er desuden tilknyttet en boligsocial vicevært, som agerer brobygger og støtte til udsatte beboere.

#### *Forebyggelse og forældreansvar:*

Der arbejdes på at forebygge negativ social arv og styrke forældrenes kompetencer. For at styrke forældrenes kompetencer tilbydes familiekurser og grunduddannelse som bydelsmødre- og fædre. Samtidig forsøger man at knytte tættere bånd mellem unge mænd med begyndende uhensigtsmæssig adfærd og deres fædre. Dette er pt under opstart, da det har krævet et stort forudgående relations arbejde. Desuden fortsættes og udvikles den succesfulde uddannelse af sundhedsagenter til også at omfatte andre agentuddannelser. For at sikre en god start på livet og støtte til familierne er der fremskudt sundhedspleje i Beboerhuset. Dette suppleres med tilbud til familier, hvor barnets sproglige udvikling og generelle trivsel har brug for et løft. Ha' det godt kurserne for kvinder langt fra arbejdsmarkedet udbydes i samarbejde med sundhedsafdelingen. Dette udvides fra 2019 med Ha' det godt for mænd.

#### *Kriminalpræventiv indsats:*

Det overordnede mål er at forebygge kriminalitet blandt udsatte børn og unge, så den lave grad af kriminalitet og hærværk fastholdes. Ved at understøtte deltagelse i foreningsliv og fritidstilbud samt tilbyde trænerkurser til de unge sættes sunde og udviklende fællesskaber i fokus. Sammen med de unge udvikles initiativer med bl.a. RapAkademi og andre fællesskaber på tværs af byen. Ved at skabe gensidigt kendskab, samarbejde og talentudvikling skabes nye rollemønstre og venskaber på tværs.

#### *Uddannelse og beskæftigelse:*

Der arbejdes fortsat på at øge uddannelsesniveaue og bygge bro til arbejdsmarkedet. I tæt samarbejde med Jobcenter, uddannelsesinstitutioner, virksomheder og eksterne samarbejdspartnere opprioriteres indsatsen fra 2019 og omfatter fremover bl.a.:

- Uddannelsesbazarer
- Virksomhedsbesøg
- Virksomhedsnetværk
- Undervisning i samfund, kultur og beskæftigelse for borgere meget langt fra arbejdsmarkedet (med CSV og Jobcentret)
- Uddannelsesaftener (sammen med UU)
- Udvikling af sprogkompetencer
- Jobbazarer
- Opkvalificering
- Fastholdelsesmentorer
- Fremskudt beskæftigelsesindsats (Jobcenter)
- Vejledning og hjælp til jobsøgning, CV og skrivning af ansøgninger
- Lokale undervisningstilbud
- Midlertidige fritidsjobs til udsatte unge (Tjansen)
- Fokuseret beskæftigelsesindsats med rådgivning og vejledning (samarbejde med Jobcenter)

## BILAG 4

# NOTER FRA BEBOERWORKSHOP I FINLANDSPARKEN

Afholdt i Beboerhuset, Finlandsvej 103A den 29.1.19

Nedenstående er input fra fremmødte beboere til workshoppen.  
Inddelt i følgende kategorier:

- |                      |                          |              |
|----------------------|--------------------------|--------------|
| 1. Fælles mødesteder | 4. Beboerhuset           | 7. Nybyggeri |
| 2. Infrastruktur     | 5. Vilde ideer og tanker | 8. Andet     |
| 3. Klyngerne         | 6. Nørremarkscentret     |              |

## 1 FÆLLES MØDESTEDER:

**Lokalt bibliotek** måske Børnebibliotek – rettet mod børn og unge.

- Fælles mødested
- Tiltrækker andre beboere
- Vil også afhjælpe sproglige udfordringer

Et stort greb om Beboerhuset med f.eks. **bibliotek**.  
Noget for hele bydelen?

- Kunne skabe aktivitet på tværs af områderne
- Positiv historie

**Genbrugsbutik** drevet af frivillige. Cirkulær iværksætter miljø. Containergårdene er fyldt med gode møbler.

- Erhvervslejemål
- Måske arbejdspladser
- Skaber aktivitet

**Nørremarkshallen mangler tider.** DGI-Huset og andre bruger hallen. Ikke plads til nye aktiviteter.

- **Nye ideer kan ikke få tid**
- **Kun lidt tid til lokalområdet**

**Legepladser.** Flere legepladser til små børn. Institutioner bruger også legepladserne.

- Tiltrækker andre beboere og løfter området.
- Ramme om fællesskaber

Omdanne Byg og Leg til et slags Vejles **Madsby-parken**.

- Tiltrække folk fra hele Vejle
- Gøre området attraktivt

## 2 INFRASTRUKTUR:

Malermestrene (idé fra Byen i balance): en **sti** mellem Østerbo, AAB og Lejerbo med ens belægning og lys.

- Løfter området
- Skaber sammenhæng
- Øget tryghed

**Åbne pullerterne** på Moldevej og sætte bump ind i stedet.

- Få flere gennem området og se det.  
Kendskab = bedre ry.

Mere **lys i tunnelen**.

- Tryghed
- Åbenhed for det øvrige område og gæster

**Bedre busser.** Bl.a. til VB-Parken.

- Mulighed for at bo i Finlandsparken og være aktiv i VB.
- Deltage i aktiviteter andre steder
- Have venner og klassekammerater på besøg fra andre steder

## 3 KLYNGERNE:

**Kreativ og Innovativ** Klynge fungerer godt.

- Fortsætte som nu

Aktiv klynge bruges ikke så meget – og kan med fordel benyttes til andre aktiviteter. Flere klubber med eks. frimærker eller **café med lille bibliotek**.

- Sprogstimulering
- Fælles mødested med udviklingspotentiale
- Erhverv eller kommunal udlejning

Kulinarisk Hus bruges knap så meget – og kan med fordel benyttes til andre aktiviteter. Hygiejnebevis

- Hygiejnebevis giver også muligheder på arbejdsmarkedet

Kulinarisk Klynge **udlejes til værested** til eks. Kirkens Korshær

- Omdannelse til erhvervslejemål
- Mulighed for socialt samvær

Ændres til **erhvervslejemål**

- Ændrer procenten
- Anden aktivitet
- Mange lokale iværksættere

Kommunale **aktiveringstilbud** flyttes til klyngerne.

- Kommunalt leje af klyngerne
- Beskæftigelsesindsats tættere på

**Fitnesscenteret udbygges** med plads til flere redskaber og mere træning

- Tiltrækker nye beboere og brugere
- Gør Finlandsparken attraktiv

Omdannes til lejligheder. Handicapvenlige.

- Nedbringer andelen af familieboliger

Tilføj gæsteværelser igen – det har der været engang.

- Mulighed for at folk udefra kan overnatte ved besøg
- Tiltrækker andre beboere

**Klyngerne nedlægges** og der bygges på omkring Beboerhuset

- Samle aktiviteter og mennesker
- Flere fællesskaber
- Mulighed for ny brug af klynger

Medarbejder i Kulinarisk Klynge til **madlavning**.

Sælges til rimelige priser. Kan benyttes af alle. Ældre kan få daglig levering af mad eller mødes til spisning.

- Lokale arbejdspladser
- Mindske arbejdsløshed
- Færre ensomme
- Tiltrækkende fællesskaber for ældre

## 4 BEBOERHUSET:

Udfordringer med køkkenet i Beboerhuset. Skal opdateres og godkendes til mad. **Socio-økonomisk cafédrift** med ressourceforløb og aktivering.

- Café
- Mulighed for servering
- Socialt samvær
- Café for ensomme

**Sundhedshuset.** Rykke noget af Sundhedsafdelingen ind i huset.

- Øget fokus på sundhed
- Fremrykket indsats
- Kommunalt leje af dele af Beboerhuset

**Beboerhuset udvides** så der er mere plads.

- Kan give muligheder for flex-jobbere
- Plads til nye tiltag

**Mere åbent.** Flere brugere af udendørsarealer

- Skabe et samlingspunkt for områdets beboere
- Sted til aktiviteter der tiltrækker hele området og resten af byen

**Udvide Beboerhuset** så alle klynger kan integreres.

- Liv i Beboerhuset
- Klynger kan ændres til lejligheder eller erhverv.

## 5 VILDE IDEER OG TANKER:

Rykke **VB-Parken** til Nørremarkshallen

- Tiltrækker unge
- Var oprindeligt planen

**Svømmehal** ved Nørremarkshallen

- Arbejde og aktivitet
- Fremgik af tidligere plan

**Elite-idræt:** Udenlandske spillere fra Razorbacks bor på Ellehammervej. Lave elite-idrætskollektiv for VB eller Razorbacks. NovaSkolen eller EliteVejle. Boligen er det vigtige fordi eliteidrætsudøvere ikke er ret meget hjemme. Ro og sund mad.

- Branding
- Ny profil med sundhed, elite og idræt
- Nye beboere
- Øget sundhed med afsmittende effekt på øvrige

## 6 NØRREMARKSCENTRET:

Nørmarkscentret skal have nyt liv. Op at køre med butikker, der sælger bedre

- Skaber muligheder for erhverv
- Samlingssteder
- Løfter området

Lejligheder ovenpå butikker i Nørmarkscenteret

- Nye lejemål
- Nye erhvervslejemål
- Nyt center som pynter i området

Lave om til **JobCenter**

- Lokal beskæftigelsesindsats
- Nyt liv i centret

**Nyt Center** med mulighed for samvær for ældre, ensomme og andre

- Fjerne den grimme bygning
- Mindske ensomhed

Flyt Teknisk Forvaltning

- Flyttes til nybyg på/for enden af Islandsvej



## 7 NYBYGGERI:

Overvej **Byg og Leg** området til nye boliger

- Skabe anden boligtype
- Binde Finlandsparken og Grundet sammen

**Frysehus**-grunden kan bruges til nye boliger

- Nybyggeri med eks. rækkehuse

Centret (matrikel 70002) ændres

- Skabe nybyggeri med eks. ungdomsboliger

Skateboard-banen og lidt op ad bakken mod Moldeparken laves til nybyggeri f.eks. **ældreboliger**

- Ældre kan blive på eller flytte til Nørremarken
- Arealet fungerer ikke i dag
- Fortætning

**Skole og børnehave** skal have løft. Evt. laves helt om/nyt.

- Mange fravælger skolen trods fagligt gode resultater
- Tiltrække andre beboere ved velfungerende børnetilbud

Overfor blok 2, på den anden side af Moldevej/Islandsvej kan **bygges**

- Oplagt område til nybyggeri

**Riv Nørremarkscentret ned** – byg hvad som helst

- Det er grimt og en skændsel
- Mulighed for relevant nybyggeri

**Bygge tårne med ungdomsboliger**, forbindes med glasgangbro.

- Skabe en stærk arkitektonisk profil
- Ungdomsmiljø

**Iværksætter eller kontorlokaler**

- Udlejning til erhverv

Integrere Byg og Leg mellem blokkene eller med Galaksen **a la Madsbyparken i Fredericia.**

- Skabe en attraktiv dyre- og legepark
- Åbne området så andre kommer på besøg

Wellness og jacuzzi på taget.

- Skabe luksus

## 8 ANDET:

**Beskæftigelse:** De skal tages i hånden. Hvis alle tager et par stykker med fra deres opgang

- Skabe netværk af beskæftigelsesmentorer
- Øge beskæftigelsen

**Omdannelse til ældreboliger** i de opgange som har elevator. Også de små taglejligheder.

- Boligerne er egnet til ældreboliger

**Ombygge/omdanne.** Familieboliger er ikke egnet til familier, da børneværelserne er for små til alm. Seng.

- Fremstår fejlagtigt som familiebolig, gøres reelt til det eller laves om

**Undervisning og uddannelse.** Flere lokale undervisnings-tilbud evt. HF. Gerne kombineret med ungdomsboliger.

- Tiltrække unge
- Lokale undervisningstilbud

**Loppemarked**

- Tiltrækker folk, også udenfor området

**Frivilligbazar** i marts. Der er fald i antallet af frivillige.

- Få flere frivillige
- Vise beboere og andre alle de muligheder der er

# CITATER FRA BEBOERE

**"For nu at sige det som det er: Nørre-  
markscentret er en øjenbæ og burde  
jævnes med jorden."**

*Beboer om indtrykket ved ankomst.*

**"Kulturen er forskellig – hvordan ar-  
bejder vi med det."**

*Beboer om samarbejde med villakvarteret på Grun-  
det/Nørremarken.*

**"Klyngerne burde aldrig have været  
lavet. I stedet skulle man have bygget  
på omkring Beboerhuset og samlet  
det. Måske er det muligt nu?"**

*Beboer om at lave fællesskaber.*

**"Det er også et underligt område at  
komme ind til. Det er som om, det  
vender den forkerte vej og lukker sig."**

*Beboer om ankomsten til Nørremarken ved centret.*

**"Tænk hvis vi kunne få folk til at tale  
om Finlandsparken som stedet for  
elitesport og sundhed."**

*Beboer om fremtidsdrømmene for området.*

**"Hvis vi havde et bibliotek, så kunne  
børn og forældre også sidde sammen  
og lege med sproget."**

*Beboer om mulighederne.*

**"Når vi ændrer på mødestederne, kan  
vi også få folk til at være sammen på  
en anden måde."**

*Beboer om mulighederne ved at forandre de fysi-  
ske rammer.*

**"Jeg ville rigtig gerne have mine ven-  
ner til at komme, men de tør ikke om  
aftenen – de tror det er farligt."**

*Ung beboer om at bo i Finlandsparken.*

**"Jeg er super glad for at bo her og  
kan slet ikke forstå hvorfor folk taler  
så grimt om det."**

*Ældre dame der har boet mange år i området.*

**"Vi skal da løfte området, men det er  
godt nok svært, når der ligger sådan  
en grim bygning."**

*Beboer om udviklingen af Nørremarkscentret.*

**”Folk smider alt muligt ud. Vi kan da lave en genbrugsbutik i en af klyngerne. Så kan vi også lave det om og gøre det smart.”**

*Beboer om mulig brug af klyngerne.*

**”Man kan tage bussen alle steder hen. Det burde vi da fortælle folk, måske ved de det ikke.”**

*Beboer om mulighederne.*

**”Hvis bare andre så, hvor lækkert her var, så ville de helt sikkert også bo her.”**

*Beboer om de nyrenoverede lejligheder.*

**”Jeg bor her kun fordi det er billigt, ellers ville jeg da hellere have mit eget hus.”**

*Beboer om grunden til at bo i Finlandsparken.*

**”Hvis de ældre kan få mad i Kulinarisk Klynge, så kan nogen spise der, og så er man heller ikke alene.”**

*Beboer om at forhindre ensomhed ved at skabe mulighed for at få ældremad.*

**”Vi flyttede kun hertil midlertidig. Jeg troede ikke, det var ikke noget for os. Men nu vil vi slet ikke herfra. Her er jo alt”.**

*Beboer om forestillingen inden de kendte området.*

**”Folk vil ikke have deres børn i skolen her. De tror den er dårlig, men faktisk er det en af de bedste i Vejle”**

*Beboer om manglende tilknytning til den lokale skole.*

**”Lige nu er jeg syg og kan ikke arbejde, det kommer jeg til igen. Men da ikke hvis jeg også skal til at flytte. Det kan jeg slet ikke overskue”.**

*Beboer der pt er sygemeldt med stress*

