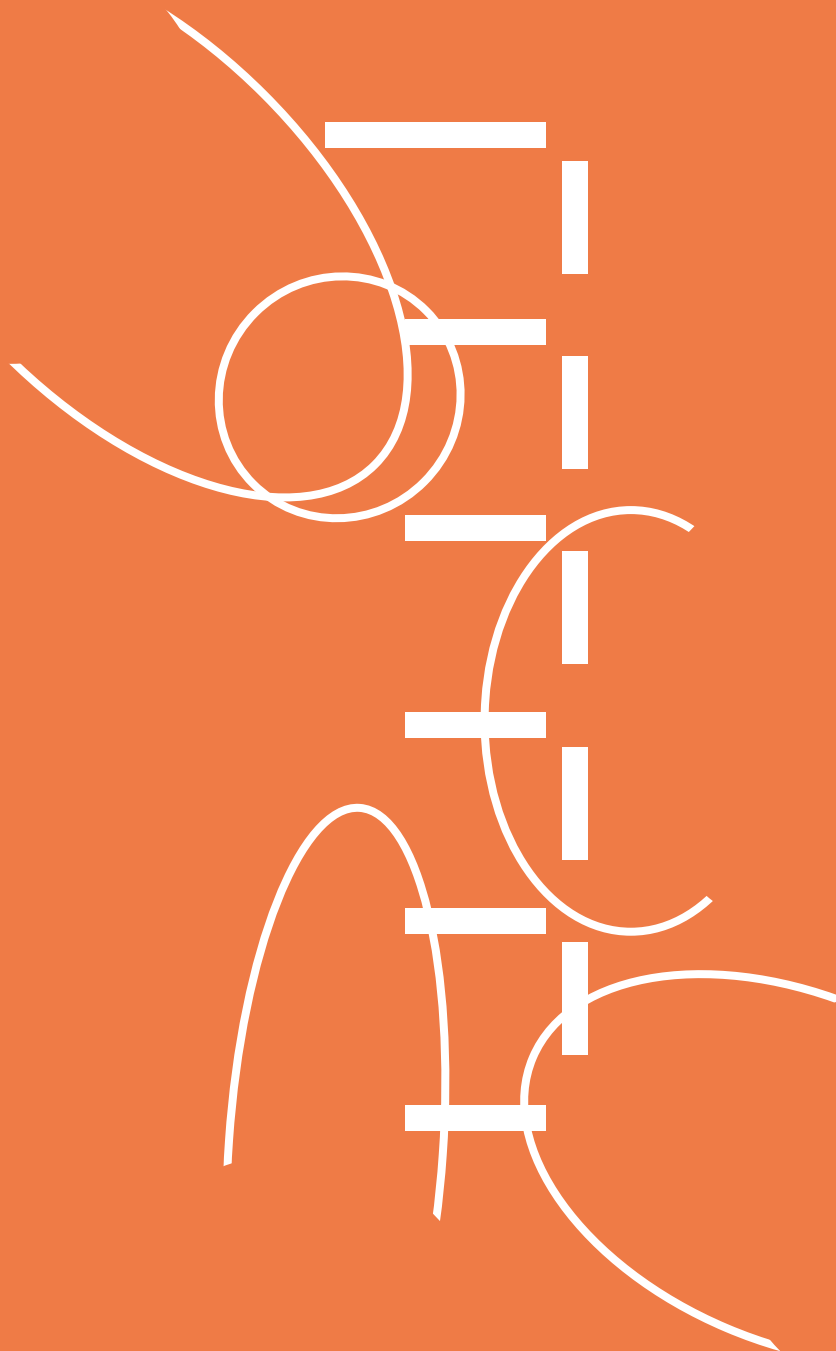




DISPENSATIONSANSØGNING:

FINLANDSPARKEN

EN DEL AF EN BY I SOCIAL BALANCE

**DISPENSATIONSANSØGNING:**

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 inte-



gration 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.

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.

Ansøgning om dispensation

Vejle Byråd og Boligorganisationen indsender i enighed hermed en ansøgning om dispensation fra nedbringelse til 40 % almene familieboliger, idet Finlandsparken lever op til de i lovgivningen nævnte kriterier:

Området bebos af færre end 2.100 beboere

Antallet af beboere er 1.611

Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindre end tre gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år (> 1,98 pct.)

Andelen af dømte udgør 1,43 pct.

Ønsket ny procentsats: 68 %

Der ansøges om dispensation til at nedbringe antallet af almene familieboliger til 68 % gennem en række forskellige greb, som beskrives i nærværende ansøgnings fysiske del. Det skal fremhæves, at den valgte procentsats blandt andet bygger på en forudsætning om udvidelse af områdeafgrænsningen.

Valget af 68 % begrundes i de følgende afsnit i nedestående rækkefølge:

Del 1: Boligområdets udvikling:

- S. 4 Beskrivelse af Finlandsparken – fakta
- S. 5 Positiv udvikling i Finlandsparken:
 - Fysisk renovering af Finlandsparken
 - Udvidet samarbejde om arbejdet med boligsociale helhedsplaner
- S. 8 Aktuell situation i forhold til ghettokriterierne
- S. 10 Vurdering af sandsynligheden for at omdanne Finlandsparken til et velfungerende boligområde integreret med den omkringliggende by

Del 2: Fysisk omdannelse af Finlandsparken og nedbringelse af antallet af almene familieboliger til 68 %

- S. 12 Nedbringelse af almene familieboliger og integration med den omkringliggende by gennem strategi for omdannelse, fortætning, åbning, forbindelser og grønne kiler
- S. 16 Nørremarken som samlet perspektivområde i den langsigtede bystrategiske udvikling for Vejle Byråd
- S. 17 Anmodning om udvidelse af områdeafgrænsning

Bilag: Borgerinddragelse og forslag til tiltag

I processen med udarbejdelse af dispensationsansøgning har det været centralt for parterne at sikre et stærkt kommunikationsspør i forhold til beboerne i Finlandsparken og hele Nørremarken. Derfor har der blandt andet været afholdt flere lyttemøder med politisk deltagelse samt en beboerworkshop. Sidstnævnte gav beboerne mulighed for at bidrage med gode idéer og inputs til, hvordan den fysiske omdannelse kan ske og hvordan sammenhængskraften styrkes således, at Finlandsparken i fremtiden ikke er en hård ghetto. Dette materiale er vedlagt i bilag 1.

DEL 1 | BOLIGOMRÅDETS UDVIKLING:

BESKRIVELSE AF FINLANDSPARKEN FAKTA



Finlandsparken er et boligområde i Nørremarken i den nordlige del af Vejle ejet af boligforeningen AAB. Finlandsparken er etagebyggeri på 11 blokke i fem etager, beliggende i Vejle og opført i mellem 1967 og 1971.

Faktaboks:

- Antal lejermål: 529 familieboliger (inkl. 9 tagboliger) fordelt på 11 blokke i 5-etages højde.
- Antal beboere: 1630 (boligstatistiske nøgletal 2017)
- Størrelse: 75-109 m², værelser: 2 - 4.
- Husleje: 4451-7779 kr.
- Yderligere info: Grundens areal: 122.113 m².
- Bebyggelsesprocent: 52% (50.419 m² bolig, 2883 m² erhverv).

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 butikscenter, folkeskole og privatskole og børneinstitutioner, industri og erhverv, sportshal og fritidsfaciliteter 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.

Positiv udvikling i Finlandsparken

Fysisk renovering af Finlandsparken

Der er i 2010 udarbejdet en fysisk helhedsplan for Finlandsparken 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 trykkeligere. 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 trykkelig. I politiets trykkelismåling 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 fællesskaber.

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, caféafterner, 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 sundhedsganter. 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 fri-



tidstilbud 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 Finlandsvej (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 rollemodeller og venskaber på tværs.

Uddannelse og beskæftigelse:

Der arbejdes fortsat på at øge uddannelsesniveaet 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)

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 været 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 indsats 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:

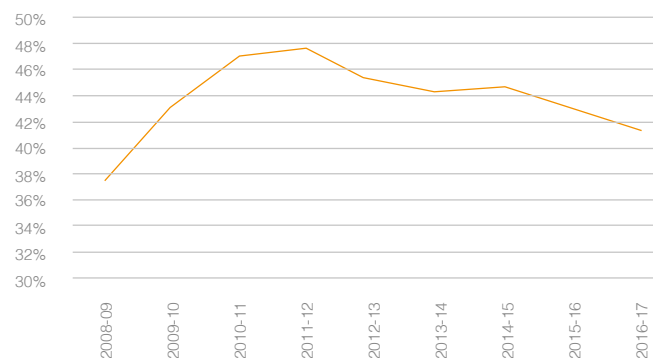
Finlandsparken ligger over grænseværdierne på følgende parametre:

	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.

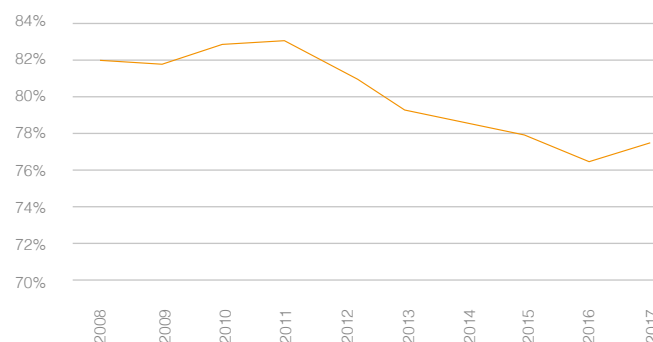
Figur 1. Uden for arbejdsmarkedet (i %), 2008-17.*



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.*

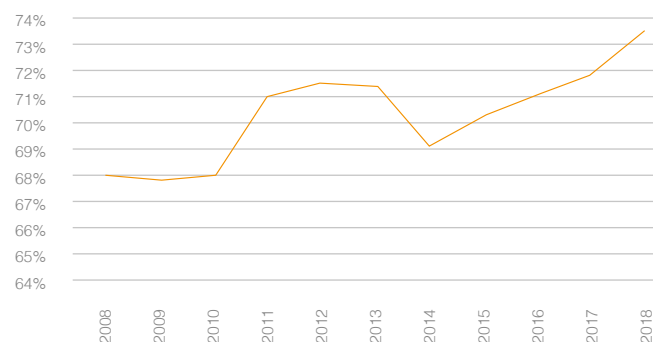


Indvandrere/efterkommere

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.

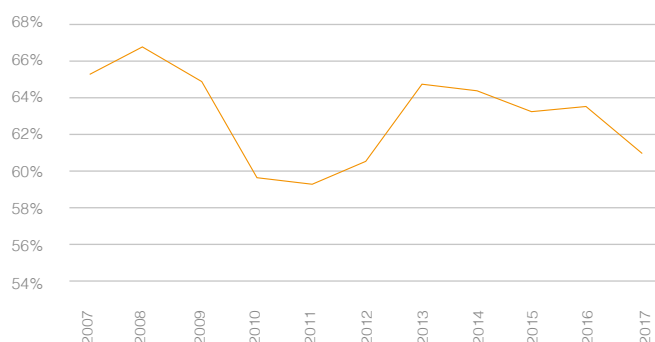
Vejle Kommune har ikke anvist udsatte borgere eller borgere med ikke-vestlig baggrund til Finlandsparken, og der er således tale om almindelig tilflytning til området. Det er særligt borgere med tyrkisk oprindelse, der har valgt at bosætte sig i Finlandsparken.

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



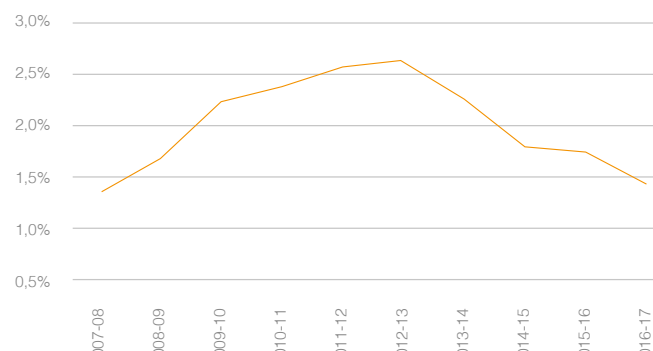
Gennemsnitsindkomst

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.*





Vurdering af sandsynligheden for at omdanne Finlandsparken til et velfungerende boligområde integreret med den omkringliggende by.

Vejle Kommune og byens boligorganisationer vedtog i 2016 en samarbejdsstrategi med et eksplicit mål om, at Vejle kommune i 2020 ikke har nogen boligområder på ghetto-listen – et mål der med udgangspunkt i et godt, målrettet samarbejde og den stabile positive udvikling i området er inde for rækkevidde.

Som udgangspunkt har der i regi af de boligsociale helhedsplaner været et tæt samarbejde mellem kommune og boligorganisation om at adressere og løse de sociale udfordringer, som Finlandsparken er præget af. Særligt på beskæftigelses- og familieområdet har der været

en række indsatser med den hensigt at øge trivslen i familierne og bringe beboerne tættere på beskæftigelse på samme måde, som der har været en udvidet kriminalpræventiv indsats.

Udviklingen i Finlandsparken har henover de sidste par år udvist positive tendenser:

Beskæftigelse:

I Finlandsparken er antallet af beboere i beskæftigelse er steget, andelen af enlige forsørgere er faldet og det er særligt borgere fra ikke-vestlige lande, der er kommet i beskæftigelse. Generelt er andelen af beboere i beskæftigelse støt stigende og henover de sidste par år er andelen steget med ca. 1½ procentpoint om året (se figur 1 i afsnit 7).

I den nuværende boligsociale helhedsplan arbejdes der blandt andet målrettet med at nedbringe andelen af langtidsledige i området – det er i sagens natur en indsats, der strækker sig over længere tid og således først vil afspejle sig i statistikken på et senere tidspunkt.

Dertil kommer, at Vejle Kommunes arbejdsmarkedsudvalg i starten af januar 2019 besluttede en yderligere fokuseret beskæftigelsesindsats netop i Finlandsparken i form af en fremskudt jobcenter funktion.

Udviklingen i beskæftigelse i Finlandsparken har været mere positiv end i resten af kommunen uagtet, at andelen af beboere fra ikke-vestlige lande er steget i samme periode. Det tyder på, at de målrettede beskæftigelsesindsatser har den ønskede effekt, og udviklingen går den rette vej.

Forudsat at de personer som i dag er i beskæftigelse fortsat vil være det, skal der kun 15 personer yderligere i beskæftigelse for at Finlandsparken vil være under grænseværdien på de 40 %.

Herudover besluttede Vejle Byråd i oktober 2018 at indføre fleksibel udlejning i Finlandsparken, hvorefter 7 lejemål på 2 måneder er blevet udlejet til nye beboere i beskæftigelse. Et særdeles positivt resultat, der ligeledes tyder på, at der er en søgning til området – også blandt de mere ressourcerstærke. I tillæg hertil er der igangsat en politisk proces i forhold til muligheden for at igangsætte kombineret udlejning i løbet af foråret, også inden de nye lovgivningsfastsatte udlejningsværktøjer træder i kraft 1/7 2019.

Indkomst:

Den positive beskæftigelsesudvikling afspejler sig også i husstandsindkomsten, hvor andelen af personer med en skattepligtig indkomst på 300.000 kr. og derover er steget, og Finlandsparken ligger også over grænseværdien på dette parameter.

Kriminalitet:

Kriminaliteten i Finlandsparken er faldet samtidig med, at trygheden er steget til nu at ligge i top på landsplan – faktisk er Finlandsparken i dag det udsatte boligområde med den højeste tryghed, hvor 8 ud af 10 føler sig trygge, hvilket næsten er på linje med Danmark som helhed.

Grundskole:

I forhold til uddannelse har der tillige været en positiv udvikling, hvor bl.a. antallet af 18-29-årige, der har en mellem- eller lang videregående uddannelse er steget. Dette gør sig særligt gældende henover de sidste par år, ligesom også, at andelen af borgere med grundskole som højst fuldførte uddannelse er faldet siden 2011 både generelt blandt målgruppen, men særligt blandt de 30-59-årige.

Forskellen i karaktergennemsnit ved 9. klasses afgangsprøver mellem elever på Finlandsparkens distriktsskole og resten af kommunen er indsnævret, hvilket kan indikere, at børn fra boligområdet er blevet bedre til at bryde den sociale arv – særligt når det sammenholdes med, at kriminaliteten tillige er faldet.

Forbedret image - Vi er lykkedes med at komme af ghettolisten før – vi viderefører erfaringerne

I boligområdet Løget i Vejle, der tidligere har været et udsat boligområde, har Vejle Kommune og boligorganisationen over 3 år afviklet et projekt, hvor der sideløbende med de boligsociale indsatser blev indført kombineret udlejning integreret med en omfattende markedsføringsindsats af området.

Løget som boligområde har mange lighedspunkter med Finlandsparken. Boligområdet er på samme måde som Finlandsparken placeret ca. 5 km væk fra centrum af byen og består hovedsageligt af almene familieboliger. Under projektperioden blev boligområdet og dets lejemål massivt markedsført via en storstilet annonceringskampagne, der havde til hensigt at tiltrække nye, ressourcerstærke beboere til området. Kampagnen bestod af en kombination af annoncering i ugeavisen og fagblade, kampagner på sociale medier og busreklamer (både uden på busser og på info-skærme i de regionale busser) samt korte biospots og en kampagne på regionalt TV. Hertil var tilrettelagt en kampagne målrettet HR-afdelinger i udvalgte virksomheder med mange pendlere. Kampagnen reklamerede udelukkende for lejemål i Løget.

Forsøgsprojektet viste sig at have en positiv effekt, der overgik forventningerne – således er andelen af borgere i beskæftigelse steget med ca. 5 procentpoint om året i Løget i perioden og den gennemsnitlige husstandsindkomst er steget 4 gange mere end normalt for boligområdet. Det er følgelig via et velkoordineret lokalt samarbejde lykkedes at ændre beboersammensætningen positivt og i en grad, så boligområdet ikke længere optræder på lister over udsatte boligområder. Erfaringerne fra projektet i Løget vil i den kommende tid søges overført til Finlandsparken.

Monitorering af udviklingen

Vi er opmærksomme på, at tiltag i Finlandsparken ikke skaber social ubalance i andre boligområder. Der er derfor udviklet et omfangsrigt boligsocialt monitoreringsværktøj, som skal understøtte, at dette fokus følges nøje i såvel byråd som i boligselskaberne.



DEL 2 I FYSISK OMDANNELSE AF FINLANDSPARKEN:

NEDBRINGELSE AF ANTALLET AF ALMENE FAMILIEBOLIGER TIL 68 %

Nedbringelse af almene familieboliger 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.

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.

Den præcise plan for fysisk omdannelse præsenteres i den udviklingsplan, som skal udarbejdes efter behandlingen af nærværende dispensationsansøgning. De kommende afsnit beskriver, hvilke tiltag og forudsætninger, der lægges til grund for ønsket om dispensation til at nedbringe antallet af almene familieboliger til 68 % inden 2030.

Ønskede principper og greb i den fortsatte fysiske omdannelse af Finlandsparken:

- 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 lejemål 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 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 ønskes der arbejdet 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 (beskrevet i del 1) vil med fordel kunne 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:** Området nordvest for 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. *Under forudsætning af udvidelse af områdefafgrænsningen* af Finlandsparken til dette område, vil der 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:** Syd for Finlandsparken 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

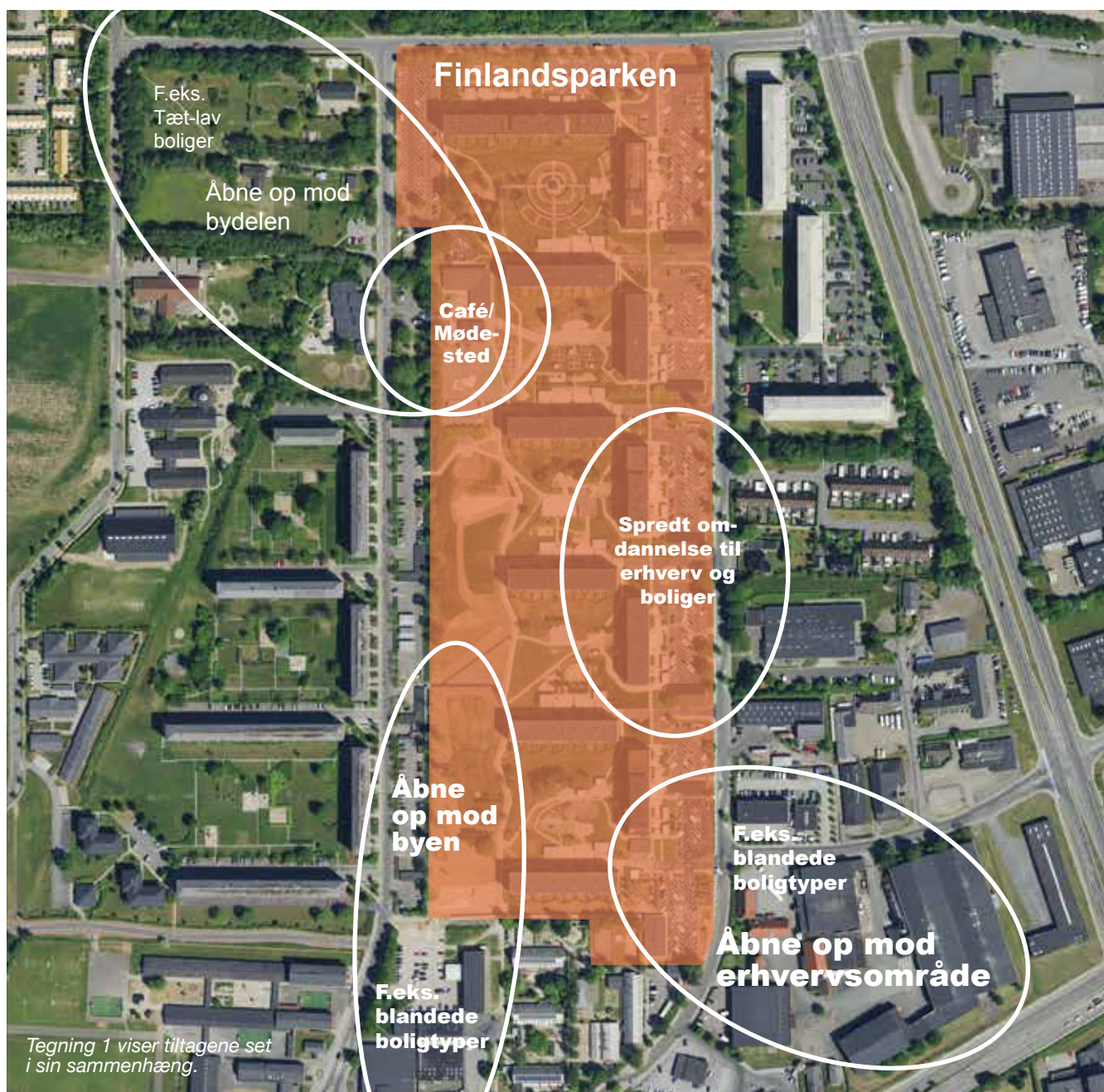
i området. *Under forudsætning for udvidelse af områdedeafgrænsningen* til hele Nørremarkscenteret og *under forudsætning* af muligheden for opkøb af den nordlige del af centeret, vil en omdannelse af dette område kunne finde sted med en åbning af den eksisterende by mod Finlandsparken. Området vil kunne 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 superliga 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 tænkes 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 Finlandsparken. 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 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. tegning 2.



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 jf. ansøgningens del 1. 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 1. 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 Real Dania 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 resiliensprojekt under Lokale- og Anlægsfonden.
 - 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 renovering, 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.

ANMODNING OM UDVIDELSE AF OMRÅDEAFGRÆNSNING



BILAG 1

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 Ellehammervvej. 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:

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

- Skaber muligheder for erhverv
- Samlingssteder
- Løfter området

Lejligheder ovenpå butikker i Nørremarkscenteret

- 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

BILAG 2

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.

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

Beboer om mulighederne.

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

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

**"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.*

**"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.

**"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.

**"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.

**"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.

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

Beboer om fremtidsdrømmene for 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

