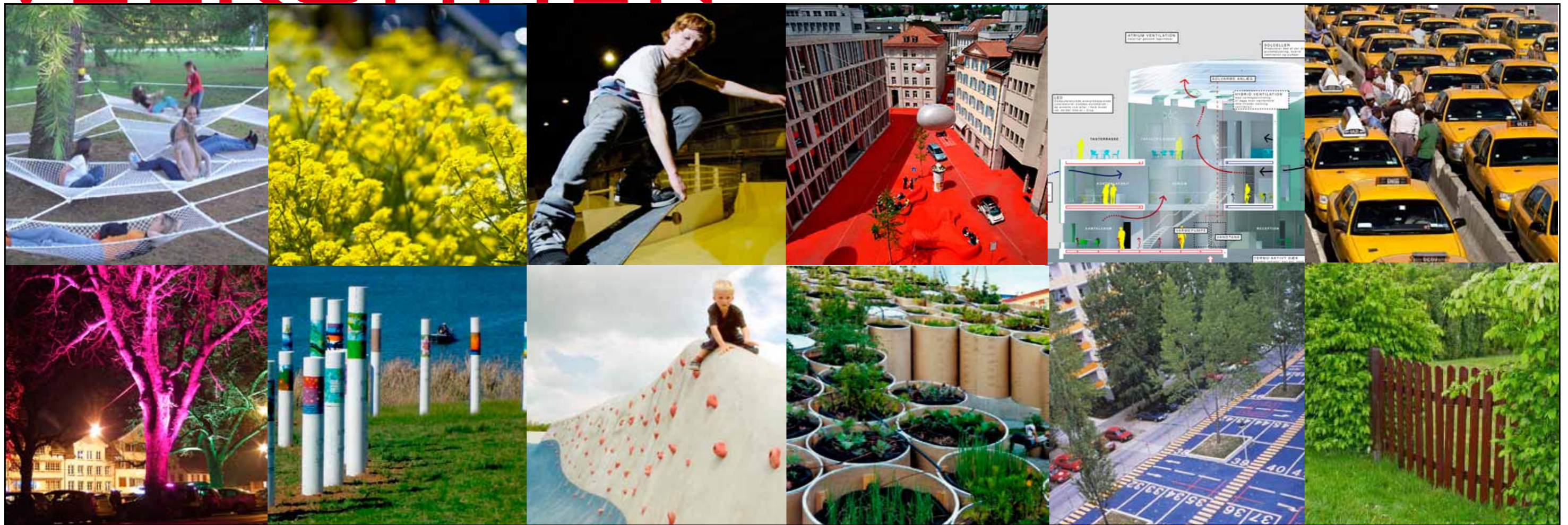


# HELHEDSPLAN

FÆLLESBO, HERNING - AFD. 021 OG 024

# VELKOMMEN



### DAGSORDEN

1. INTRODUKTION TIL ARBEJDET MED DE FYSISKE HELHEDSPLANER.  
INTRODUKTIONEN OMFATTER BÅDE AFD. 21 OG AFD. 24.
2. PRÆSENTATION AF PROCES, TIDSPLAN OG TILSKUDSMULIGHEDER FRA  
LANDSBYGGEFONDEN.
3. PRÆSENTATION AF IDEKATALOGET FRA MASTERPLAN ØST.
4. GRUPPEARBEJDE MED KONKRETISERING AF DE MULIGHEDER DER  
FINDES I IDEKATALOGET, DER ER FÆLLES FOR DE TO AFDELINGER.

### PRÆSENTATIONSRUNDE

AFDELING 21	SVEND ERIK JENSEN
AFDELING 21	FLEMMING RYAN JENSEN
AFDELING 21	ANNI SØRENSEN
AFDELING 21	ANNA/BENT BÆK
AFDELING 21	TOVE JENSEN
AFDELING 21	JONNA MIKKELSEN
AFDELING 21	VILLY KRISTENSEN
AFDELING 24	ERLING JENSEN
AFDELING 24	HANNE NIELSEN
AFDELING 24	THOMAS KORTSEN
AFDELING 24	TOVE JENSEN
AFDELING 24	LEIF NIELSEN
FÆLLESBO	LINE JESSEN, BOLIGRÅDGIVER FOR AFD. 21
FÆLLESBO	GITTE BJERREGAARD, BOLIGRÅDGIVER FOR AFD. 24
FÆLLESBO	JAN KJELDSSEN, SERVICEINSPEKTØR
KUBEN MANAGEMENT	OLE MARK JØRGENSEN, BYGHERRERÅDGIVER
KUBEN MANAGEMENT	JULIE HOLT, KONSULENT
ÅRSTIDERNE ARKITEKTER	PETER R. IVERSEN, ARKITEKT
ÅRSTIDERNE ARKITEKTER	INGE NIELSEN SKYTTE, ARKITEKT
ÅRSTIDERNE ARKITEKTER	LISBET WOLTERS, ARKITEKT

### BOLIGORGANISATIONERNE I DAG

DANMARKS STØRSTE BYGHERRE PÅ BOLIGMARKEDET

- HVER FEMTE DANSKE BOLIG ER ALMEN

STORT RENOVERINGSBEHOV

- DE FLESTE ALMENE BOLIGER ER FRA 60'ERNE OG 70'ERNE OG TRÆNGER TIL AT BLIVE RENOVERET OG ISOLERET

BESLUTNINGSMYNDIGHEDEN ER BEBOERNE

- BEBOERDEMOKRATIET ER FUNDAMENTET I DET ALMENE BOLIGBYGGERI I DK

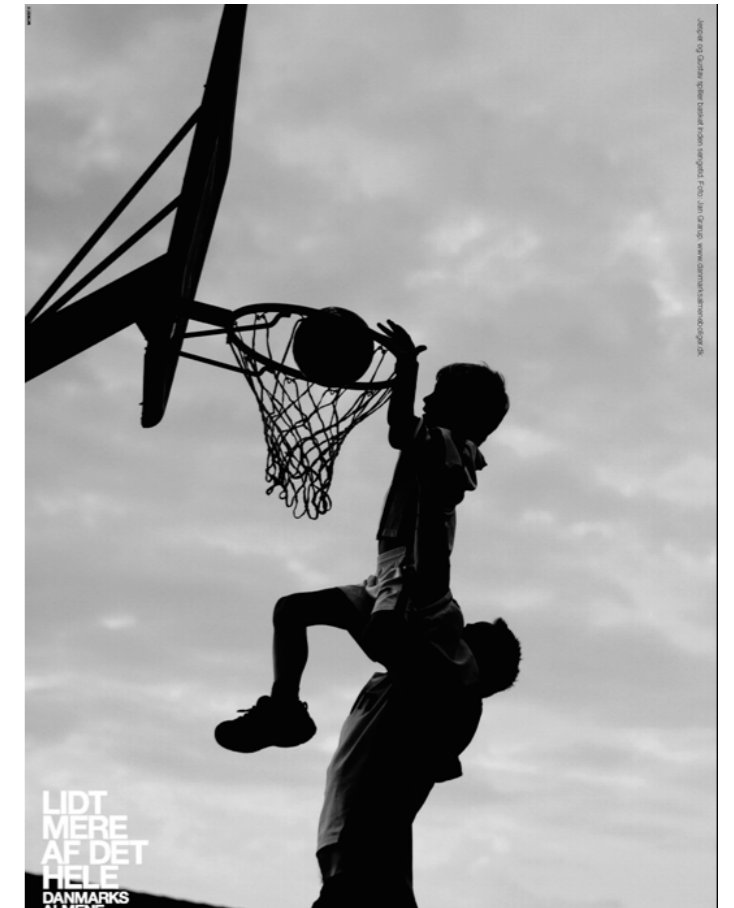


### BOLIGORGANISATIONERNE I FREMTIDEN

ÆLDRE BEBOERE MED LAVT ENERGIFORBRUG AFLØSES  
AF YNGRE BEBOERE MED HØJT ENERGIFORBRUG  
- EFTERKRIGSGENERATION AFLØSES AF IT-FORBRUGERE!

ENERGIVENLIGE BOLIGER ER ET LOVKRAV  
- 0-ENERGI HUSE FRA ÅR 2020

BESLUTNINGSMYNDIGHEDEN ER STADIG BEBOERNE  
- SKAL STEMME JA ELLER NEJ OM ALLE VÆSENTLIGE  
BYGGEPROJEKTER



### RENOVERING OG FREMTIDSSIKRING

- AKTUELT BEHOV OG HISTORIK  
SCREENINGSRAPPORT – ET BEHOV HER OG NU
- VI HAR EN PLAN - HELHEDSORIENTERET TILGANG TIL  
FREMTIDSSIKRING AF FÆLLESBOS AFDELINGER FREM FOR  
SNÆVERT FOKUS
- ET ANTAL UDVIKLINGS- OG INDSATSPLANER

#### UDVIKLINGSPLAN OMRÅDE VEST

En masterplan

X Fysiske Helhedsplaner

X Boligsociale Helhedsplaner

#### UDVIKLINGSPLAN OMRÅDE ØST

En masterplan

X Fysiske Helhedsplaner

X Boligsociale Helhedsplaner

#### UDVIKLINGSPLAN OPLAND

En masterplan?

X Fysiske helhedsplaner?

X Boligsociale helhedsplaner?

*Et fælles områdesekretariat for en samlet boligsocial indsats*

# HELHEDSPLAN

## FÆLLESBO, HERNING - AFD. 021 OG 024



### ORGANISATION

- STRATEGISTYREGRUPPE  
BOSÆTNINGSSTRATEGI FOR ALMENE BOLIGER I HERNING KOMMUNE
- WORKSHOPPROCES  
MASTERPLAN OMRÅDE VEST/ØST
- STYREGRUPPER FRA HVER ENKELT AFDELING  
FYSISK HELHEDSPLAN
- STYREGRUPPE FOR BOLIGSOCIAL HELHEDSPLAN



### BEBOERDEMOKRATI

- BEBOERNE SOM AKTIVE MEDSPILLERE I RENOVERINGSPROCESSEN
- BEBOERNE SOM EKSPERTER I "AT BO"
- RÅDGIVERNE SOM EKSPERTER I "AT RENOVERE"



### HVILKEN ROLLE KAN BEBOEREN/ BRUGEREN SPILLE?

#### DEFINERE BOLIGENS VÆRDIKATALOG

- SKABE, PRIORITERE OG VÆGTE I SAMARBEJDE MED  
ARKITEKT OG INGENIØR.

#### EKSPERTROLLE I FORHOLD TIL "BOKVALITET"

- AGERE SPARRINGSPARTNER FOR ARKITEKT OG INGENIØR.

#### SLUTBRUGERROLLE

- AGERE TESTPERSON - BLIVER LØSNINGERNE FOR DYRE,  
SVÆRE ETC.

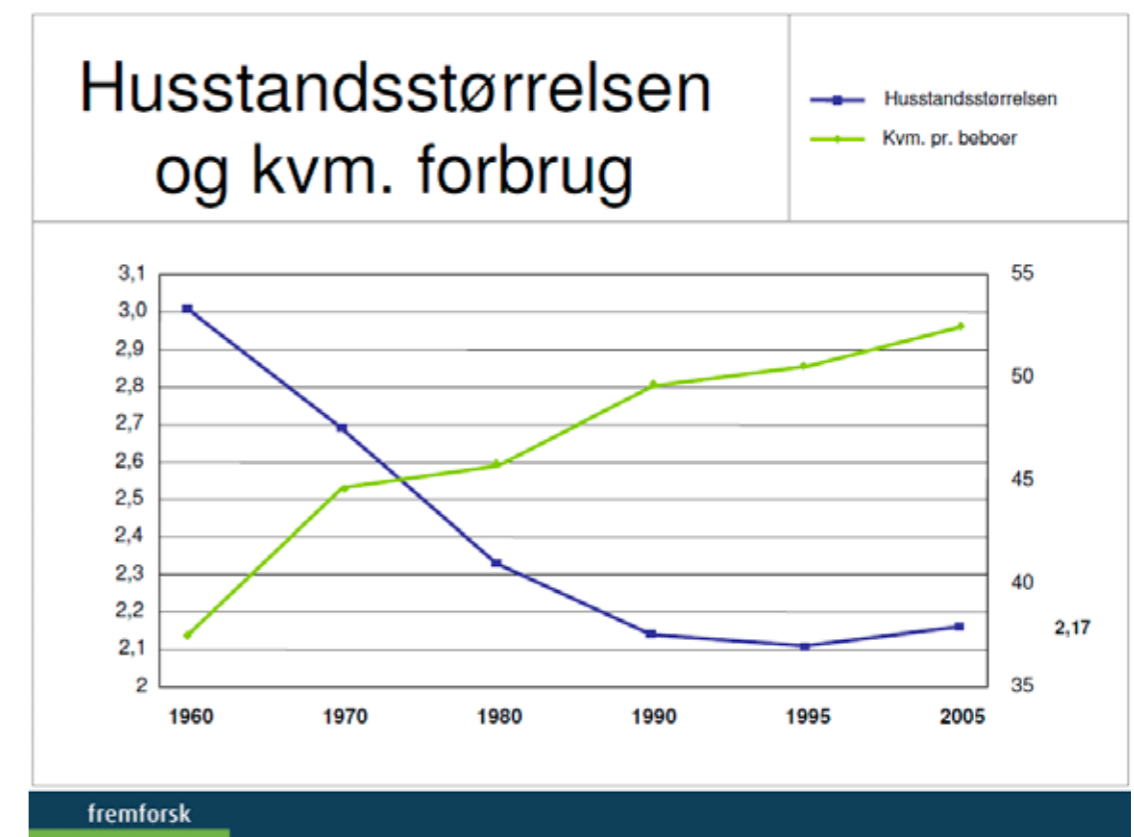


### HVAD ER EN FYSISK HELHEDSPLAN

- EN RENOVERINGSPLAN
  
- HELHEDSPLANENS INDHOLD
  - VISION FOR AFDELINGEN
  - AFDELINGENS KONKURRENCEEVNE OG ATTRAKTIONSVÆRDI
  - BYGNINGERNE
  - BOLIGERNE
  - FRIAREALERNE
  - BEBOERSAMMENSÆTNINGEN OG BOLIGSOCIALE UDFORDRINGER

### HVAD ER EN FYSISK HELHEDSPLAN

- VISION FOR AFDELINGEN
  - EN ATTRAKTIV BOLIGAFDELING
  - FREMTIDSSIKRING AF BOLIGER OG FRIAREALER
  - HVILKE BEBOERE SKAL AFDELINGEN HENVENDE SIG TIL?
- AFDELINGENS KONKURRENCEEVNE
  - BELIGGENHED
  - TENDENSER OG UDFORDRINGER VEDR. BOSÆTNING
  - UDLEJNINGSSITUATIONEN
  - BOLIGSTANDARD - OMKRINGLIGGENDE BOLIGER
  - INFRASTRUKTUR
  - BOLIGPRÆFERENCER



### HELHEDSPLANENES INDHOLD

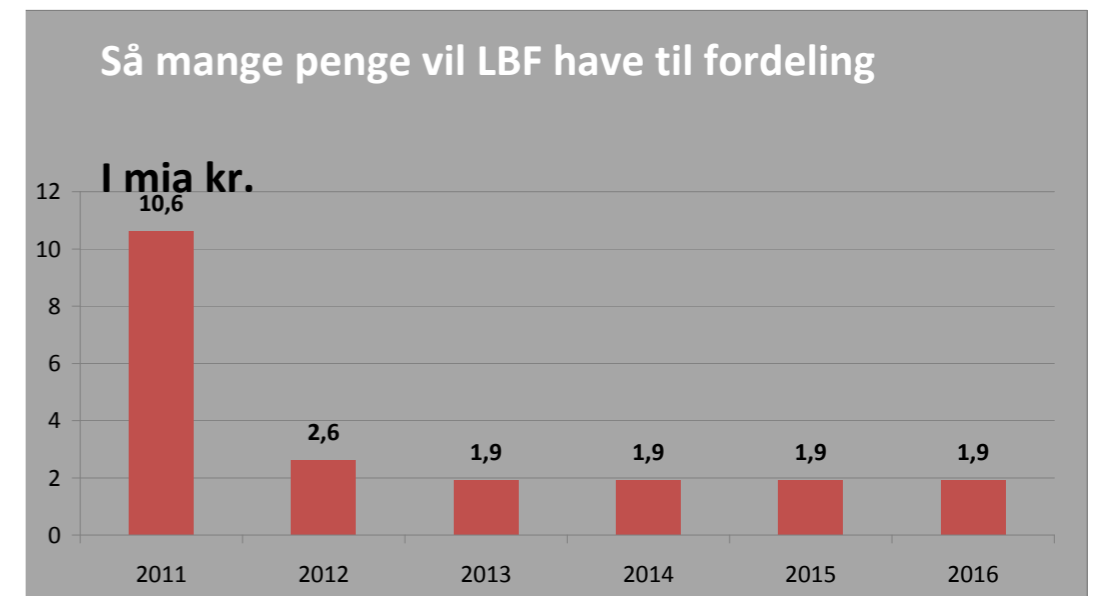
- **BYGNINGERNE**
  - TILSTANDSRAPPORT
  - SVIGT OG SKADER
  
- **BOLIGERNE - VURDERING AF:**
  - FORDELING AF BOLIGTYPER
  - STØRRELSE OG INDRETNING
  - FLYTTEMØNSTRE
  
- **FRIAREALERNE**
  - HVORDAN FREMTRÆDER UDEAREALERNE?
  - VEDLIGEHOLEDSESTAND?
  - BLIVER DE BRUGT AF BEBOERNE?
  - KRIMINALPRÆVENTIVE TILTAG
  
- **BEBOERSAMMENSÆTNINGEN OG BOLIGSOCIALE UDFORDRINGER**
  - TRYGHED, FÆLLESSKAB, IMAGE OG TRIVSEL

### HVAD STØTTER LANDSBYGGEFONDEN

- BYGGESKADER/OPRETNING
- MILJØ, HERUNDER FÆLLESHUS
- TILGÆNGELIGHED
- OMBYGNINGER
  - SAMMENLÆGNING AF BOLIGER
  - VED TILGÆNGELIGHED
- BOLIG SOCIALE TILTAG

### HVOR KOMMER PENGENE FRA?

- UDAMORTISEREDE LÅN
  - FINANSIERING AF RENOVERING
- LBF MIDLER 2011-2016



### PROGRAM FOR HELHEDSPLAN

MANDAG DEN 23. APRIL – STYREGRUPPEMØDE 1 – FÆLLES FOR AFD. 21 OG AFD. 24.

- INTRODUKTION TIL ARBEJDET MED DE FYSISKE HELHEDSPLANER. INTRODUKTIONEN OMFATTER BÅDE AFD. 21 OG AFD. 24, DER OGSÅ ER INVITERET TIL DETTE FØRSTE MØDE.
- PRÆSENTATION AF PROCES, TIDSPLAN OG TILSKUDSMULIGHEDER FRA LANDSBYGGEFONDEN.
- PRÆSENTATION AF IDEKATALOGET FRA MASTERPLAN ØST.
- GRUPPEARBEJDE MED KONKRETISERING AF DE MULIGHEDER DER FINDES I IDEKATALOGET, DER ER FÆLLES FOR DE TO AFDELINGER.

MANDAG DEN 7. MAJ – STYREGRUPPEMØDE 2

- INTRODUKTION TIL HVAD DET VIL SIGE AT ARBEJDE MED FREMTIDSSIKRING.
- GRUPPEARBEJDE MED FREMTIDSVÆRKSTEDET.
- PRÆSENTATION AF OMRÅDET MED FOKUS PÅ MULIGHEDER I UDEAREALER OG FÆLLESAREALER.
- GRUPPEARBEJDE MED PRIORITERING OG KONKRETISERING AF ØNSKER TIL UDEAREALER OG FÆLLESAREALER.



### PROGRAM FOR HELHEDSPLAN

#### MANDAG DEN 4. JUNI – STYREGRUPPEMØDE 3

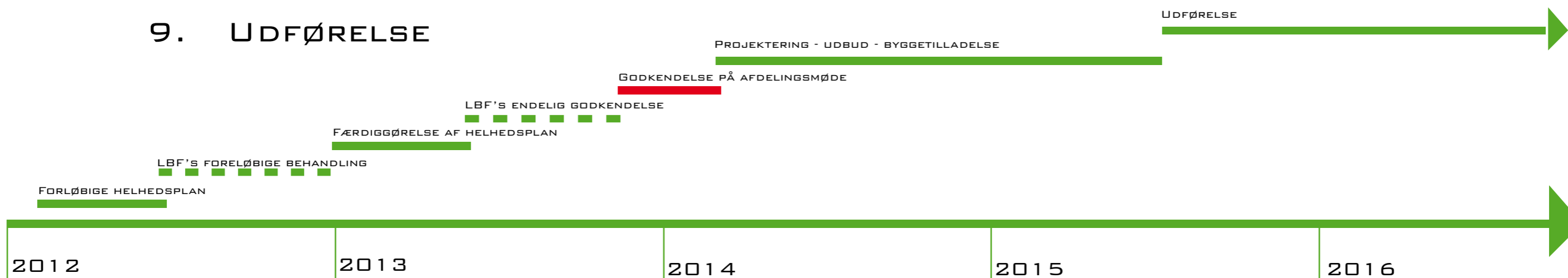
- PRÆSENTATION AF TILSTANDSRAPPORTEN – BYGNINGERNES FYSISKE TILSTAND.
- PRÆSENTATION AF EKSISTERENDE LEJLIGHEDSPLANER.
- GRUPPEARBEJDE MED KOMMENTERING AF DE PRÆSENTEREDE LEJLIGHEDSPLANER - PRIORITERING AF VÆRDIER.

#### ONSDAG DEN 20. JUNI – STYREGRUPPEMØDE 4

- PRÆSENTATION AF TEGNINGSMATERIALE; LEJLIGHEDSPLANER, FACADER OG UDEAREALER.
- FÆLLES DRØFTELSE.
- PRÆSENTATION AF DET VIDERE FORLØB.

### KØREPLAN FOR RENOVERINGSPROJEKTET

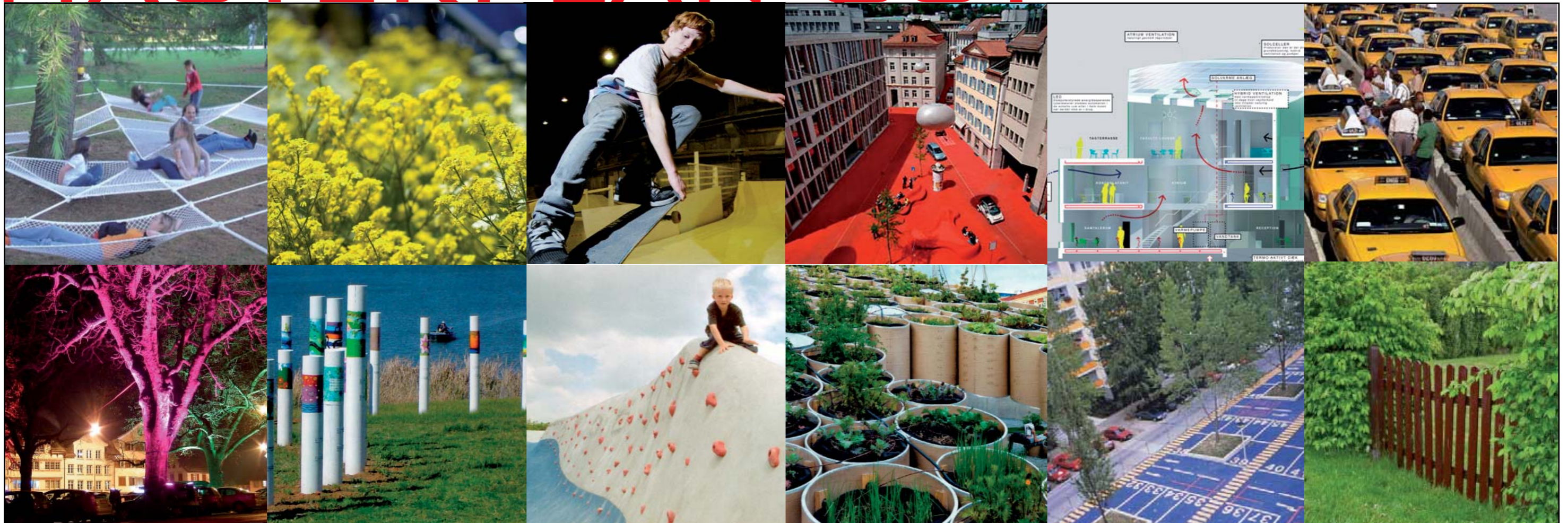
1. FORELØBIG HELHEDSPLAN OG IDESKITSER
2. LANDSBYGGFONDENS(LBF) FORELØBIGE BEHANDLING, HERUNDER BESIGTIGELSE AF AFDELINGEN.
3. SUPPLERENDE MATERIALE JVF. LBF'S TILBAGEMELDING
4. FÆRDIGGØRELSE AF HELHEDSPLAN; SKITSEFORSLAG OG WORKSHOPPROCES MED BEBOERNE
5. **LBF'S ENDELIGE GODKENDELSE OG BEBOERAFSTEMNING OM IGANGSÆTNING.**
6. SKEMA A
7. PROJEKTERING OG UDBUD
8. SKEMA B
9. UDFØRELSE



TIDSPLAN

# MASTERPLAN ØST

SAG NR. 11.930  
DATO 10.02.2012



## BAGGRUND FOR WORKSHOPARBEJDET

### BAGGRUND FOR IDÉKATALOGET

Når boligafdelinger skal renoveres, er der tradition for at have fokus på boligernes fysiske tilstand og på friarealerne omkring. For at sikre at boligerne også i fremtiden er attraktive og værdifulde, er det dog også betydningsfuldt at have fingeren på pulsen i forhold til udviklingen i afdelingernes attraktivitet og bosætningsmønstre samt bosætningsudvikling i kommune, by og nærområde, beboersammensætningen og det sociale liv. Disse elementer sammenholdt, har stor betydning for hvordan boligefterspørgslen udvikler sig over tid, ikke alene i forhold til de enkelte afdelinger, men også i bredere forstand, idet boligbehov og – efterspørgsel konstant udvikler sig som en del af den almindelige samfundsudvikling.

På denne baggrund har FællesBo igangsat en udviklings- og indsatsplan der i første omgang omfatter ni afdelinger og som tilsammen udgør 1725 boliger.

Udviklings- og indsatsplanen indeholder en Masterplan for Herning Øst, Herning Vest og Hernings opland, en fysisk helhedsplan for hver af de 9 afdelinger samt en boligsocial helhedsplan. Forud for udviklings- og indsatsplanen er der desuden udarbejdet et analysenotat der beskriver befolkningsudviklingen samt befolkningsprognosen i Herning, den demografiske udvikling, bosætningsmønstre og bosætningsanalyser samt en kortlægning af de eksisterende befolknings- og bosætningsstrategier i Herning kommune.

Formålet med udviklings- og indsatsplanen er at opnå en helhedsorienteret fremtidssikring af de udvalgte og renoveringstiltrængte afdelinger.

### IDÉKATALOGET

Som en del af udviklings- og indsatsplanen, er der udarbejdet dette idékatalog. Idékataloget repræsenterer en række forskellige tiltag der kan få FællesBos afdelinger til at spille positivt sammen med nærområdet og med Herning by. Ligeledes kan nogle af tiltagene være med til at styrke afdelingernes og områdets profil og gøre dem mere attraktive. En realisering af idékatalogets tiltag vil samtidig kunne øge det sociale byliv, skabe grønne og aktive udearealer og øge mulighederne for fysisk og social aktivitet i hele området, hvorved FællesBos afdelinger sikres konkurrencedygtighed.

Helt konkret, skal idékataloget danne udgangspunkt for arbejdet med de fysiske helhedsplaner i de udvalgte afdelinger der er beliggende i Øst; afd. 016, afd. 019, afd. 021 og afd. 024. Idékataloget har til formål at afdække eventuelle synergieffekter mellem de enkelte afdelinger. Desuden at beskrive konkrete tiltag, der kan bidrage til en mere helhedsorienteret fremtidssikring af de udvalgte afdelinger.

Gennem inddragelse af udvalgte beboere, relevante interessenter i Herning kommune, frivillige foreninger og organisationer fra nærområdet, repræsentanter fra skole, daginstitution og fritidstilbud samt repræsentanter fra afdelingsbestyrelserne er der arbejdet med at kortlægge og prioritere ressourcer og muligheder i byområdet omkring afdelingerne. Disse er samlet under fem temaer;

**Forbindelser i spil** – der er et udtalt ønske om at mødes på tværs af afdelinger. Der er samtidig også et ønske om at støtte op om et aktivt og velfungerende nærområde ved at organisere mere frivillig arbejdskraft, skabe aktiviteter for

områdets forskellige aldersgrupper samt anvende hinandens fysiske faciliteter.

**Afdelingerne på kryds og tværs** – sociale mødesteder der tilbyder fællesskab for flere afdelinger på samme tid, påpeges som værdifuldt. Kommunikationen mellem afdelingerne indbyrdes kan med fordel styrkes og vil inspirere flere beboere til at deltage i det sociale liv.

**Trafikale barrierer** – uoplyste stier, tunneller og udearealer, utilgængelige rekreative arealer og stærk trafik forhindrer social aktivitet i aftentimerne og på tværs af afdelinger. Desuden skaber det et utrygt boligmiljø.

**Mellem by og natur** – de mange grønne, rekreative arealer der omkranser det udvalgte byområde påpeges som attraktive. Der efterspørges dog en lettere adgang til disse områder og en større direkte sammenhæng mellem boligområderne og "det grønne".

**Aldersgrupper** – beboersammensætningen har været drøftet og der er enighed om, at en mangfoldig beboersammensætning vil give det bedste boligmiljø – også i fremtiden. For at fastholde og styrke denne mangfoldighed, bør der fokuseres på at skabe et attraktivt miljø for alle aldersgrupper.

**De grønne områder** – naturen omkring området har en stor attraktionsværdi og kan være med til at ændre områdets profil. Endvidere kan den lette adgang til sports- og motionsområder være en del af denne profil.

De mange idéer og forslag der er fremkommet, er bagerst i idékataloget omsat til en projektoversigt med beskrivelse af hver enkelt tiltag og med forslag til mulige aktører der kan inddrages for at realisere disse tiltag. En del af de beskrevne tiltag vil blive konkretiseret gennem de fysiske helhedsplaner der udarbejdes for hver enkelt afdeling. Andre af tiltagene kræver inddragelse af kommune, investorer, institutioner og frivillige.

## BOLIGOMRÅDET OMKRING AFD. 021 OG 024

### BESKRIVELSE AF NÆROMRÅDET

Afdeling 021 og 024 ligger i området Holtbjerg. Østligst ligger afdeling 021 med indkørsel fra Gormsvej. Afdelingens arealer grænser op mod andre boligblokke, Arrivas busværksted og et større butiksareal. Gormsvej er til tider temmelig befærdet, bl.a. pga trafik til FOA og Østergaards hotel.

Afdeling 024 grænser op til Holtbjergskolens arealer, andre boligblokke og omkranses af vejene Thyrasvej og Valdemarsvej. Thyrasvej er meget befærdet, idet den bruges som "smutvej" mellem Silkeborgvej og motorvejen/Dronningens Boulevard. Området ligger tæt på vuggestue, børnehave, skole, indkøb og shoppingmuligheder.

Endvidere er det nemt at komme til Herning centrum og butiksområdet omkring herringCentret, der også ligger tæt ved. For at komme til de grønne områder der omkranser store dele af Holtbjerg, skal motorveje, jernbane og andre trafikale barrierer krydses.

### RESULTATET AF WORKSHOPS'ENE

Følgende er de hovedpunkter, der er fremkommet i workshopforløbet, hvor det blev undersøgt hvilke kvaliteter og muligheder der er i boligområdet (på kortet hvidstiplet område). Punkterne er oplistet vilkårligt og relaterer sig særligt til hvordan boligområdet omkring afdeling 021 og 024 kan forbedres og blive mere attraktivt for byområdets borgere. Teksten herunder svarer til teksten i de farvede bokse boksene på kortet.

- Stisystemet skal udvikles således, at det bliver trygt at bevæge sig rundt på alle tider af døgnet. Især i området omkring afdeling 021 kan det være svært at bevæge sig trygt fra en boligblok til en anden. Desuden er der steder med halvmurer og andre fysiske barrierer. Endvidere skal der arbejdes med belysning og fartdæmpning for at sikre trykke stier.
- Der skal ses på muligheden for at få fartdæmpning af Gormsvej og Thyrasvej for øget tryghed på stierne og ro i boligkvarteret.
- Enkelte steder kan der arbejdes med parkeringsarealerne, således at de bliver mere indbydende og får fleksibelt brug - F.eks med mulighed for boldspil, leg mv. i dagtimerne
- Arealet mellem Knudsvej/Valdemarsvej og jernbanen ønskes aktiveret og begrønnet. Der ønskes et hyggeligt område med mulighed for aktiviteter. I dag ligger området øde hen med græs, buske og enkelte træer. Evt. mulighed for en parkourbane.

- Det skal undersøges, om det er muligt at etablere et samarbejde mellem institutioner og boligorganisation(-er) om at dele legearealer. Afdelingens legearealer kan anvendes i dagtimerne (når de ofte står tomme) af institutionerne og afdelingens beboere kan bruge institutionernes legepladser efter lukketid.

- Der skal arbejdes med de store omkringliggende grønne områder. I dag har de hver deres karakter, hvilket skal styrkes og understreges. F.eks. kan der arbejdes med, at området omkring badesøen bliver mere urbant og får en byparklignende karakter. Området øst for Holtbjerg kan f.ks få en mere "vildnis-agtig" karakter med shelters, tarzanbane, naturlegeplads mv.

- Stier, broer og tunneler til de grønne arealer skal tydeliggøres f.eks. ved at trække "det grønne" ind i området. På denne måde tydeliggøres, at naturen ligger lige ved siden af og lokker til aktivitet. På samme måde skal der arbejdes med en visuel forbindelse fra Valdemarsvej til BMX-baner og boldbaner.

- Der skal arbejdes med en bedre og mere tryk forbindelse over eller under Silkeborgvej - f.eks. en skulpturel cykel- og fodgængerbro.

- Det er vigtigt at der arbejdes med aktiviteter og steder særligt for børn/unge. Generelt skal der ses på mulighederne for børn og unge i området, men i særdeleshed er det nævnt, at fra 8 år og opefter mangler der ting at tage sig til efter skole, i weekender, ferier mv. Derudover mangler der aktiviteter og steder til aktiviteter for voksne (25+).

- Det er et stort problem, at der mangler frivillige til at træne og hjælpe børn og unge. Hvordan kan man aktivere frivillig hjælp?

- Bedre information i afdelingen, mellem afdelingerne og mellem byen og beboerne så det er muligt at forstærke beboernes relationer til hinanden og samtidig skærpe fællesskabet i afdelingen.

- Der skal arbejdes med at skabe grønne åndehuller i området.



Sti og bro over banen til badesøen



Krydset Silkeborgvej



Stisystem



De grønne områder



Tunnel under motorvej til Knudsmeden



Kulturama



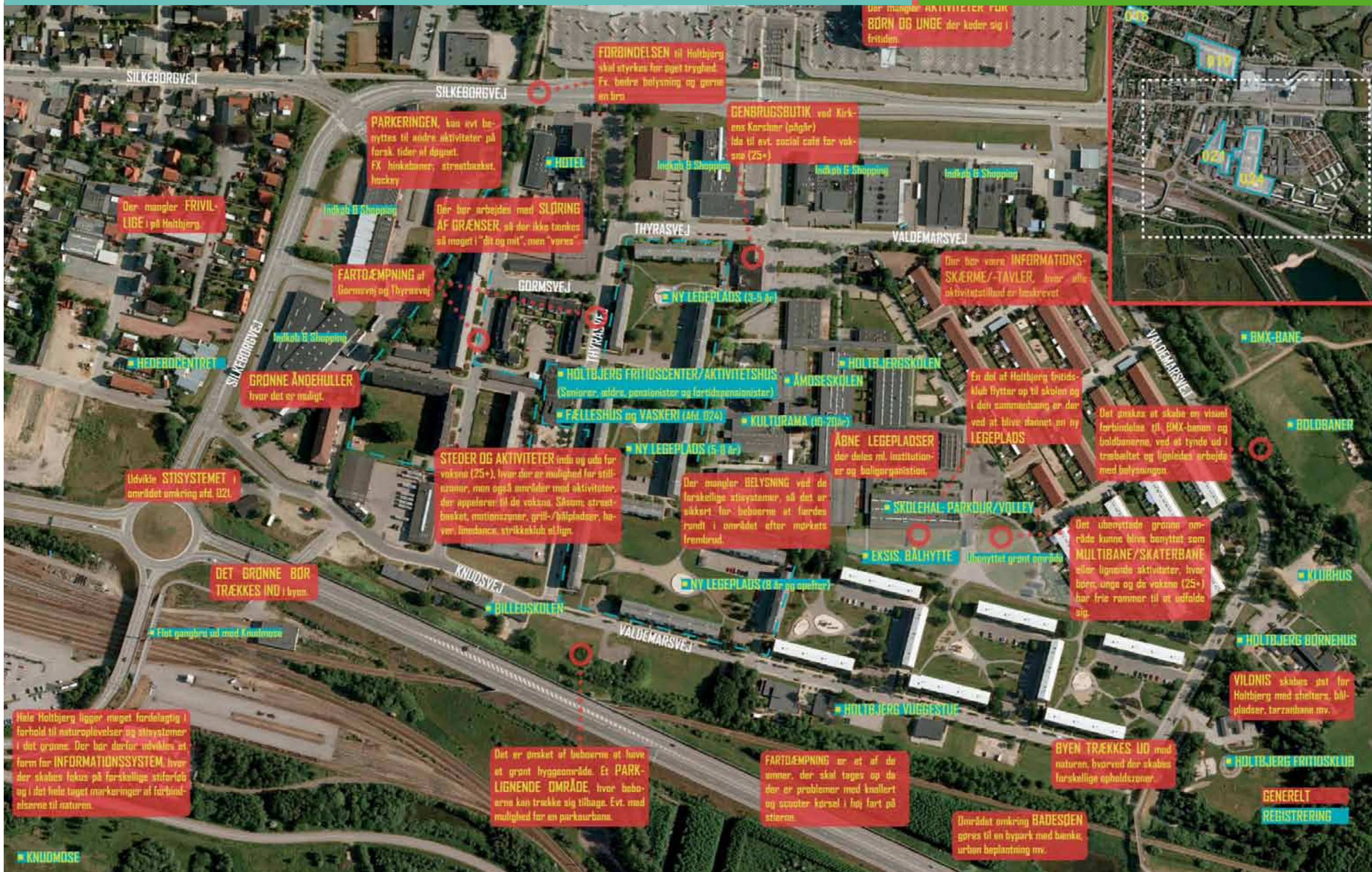
Legepladser



Tunnel under Silkeborgvej

# FÆLLESBO, HERNING - AFD. 021 OG 024

# HELHEDSPLAN



SILKEBOGVEJ

SILKEBOGVEJ

**FORBINDELSEN** til Holtbjerg skal styrkes for øget trykthed. Fr. bedre belysning og gerne en brø.

Der mangler **AKTIVITETER FOR BØRN OG UNGE** der keder sig i fritiden.

**PARKERINGEN**, kan evt. benyttes til andre aktiviteter på f.eks. tider af døgnet. Fx hinkabane, streetbasket, hockey.

**GENBRUGSBUTIK** ved Kirkens Korshær (pågår) lade til evt. social cafe for voksne (25+)

Der mangler **FRIVILLIGE** i på Holtbjerg.

Der bør arbejdes med **SLØRING AF GRÆNSER**, så der ikke tænkes så meget i "dit og mit", men "vores".

**FARTDÆMPNING** af Gormsvej og Thyrasvej

Der bør være **INFORMATIONSSKÆRME-/TAVLER**, hvor alle aktivitetsmuligheder er beskrevet.

**HEDERCENTRET**

**GRØNNE ÅNDEHULLER** hvor det er muligt.

**HOLTBJERG FRITIDSCENTER/ AKTIVITETSHUS** (Seniorer, ældre, pensionister og fortidspensionister)

**ÅMØSESKOLEN**

**KULTURAMA** (10-20år)

En del af Holtbjerg fritidsklub flytter op til skolen og i det sammenhæng er der ved at blive dannet en **NY LEGEPLADS**.

Det ønskes at skabe en visuel forbindelse til BMX-banen og boldbanerne, ved at tynde ud i træbæltet og ligeledes arbejde med belysningen.

Udvikle **STISYSTEMET** i området omkring aft. 021.

**STEDER OG AKTIVITETER** indvi og ude for voksne (25+), hvor der er mulighed for stillingszoner, men også områder med aktiviteter, der appellerer til de voksne. Såsom streetbasket, motionszoner, grill-/bålpladser, have, limedance, strikkeklub el.lign.

Der mangler **BELYSNING** ved de forskellige stisystemer, så det er sikkert for beboerne at færdes rundt i området efter mørkets frembrud.

**ÅBNE LEGEPLADSER** der deles ml. institutioner og boligorganisation.

**SKOLEHAL: PARKOUR/VOLLEY**

Der ubenyttede grønne områder kunne blive benyttet som **MULTIBANE/SKATERBANE** eller lignende aktiviteter, hvor børn, unge og de voksne (25+) har frie rammer til at udfolde sig.

**DET GRØNNE BØR TRÆKES IND** i byen.

**BILLEDSKOLEN**

**NY LEGEPLADS** (8 år og opefter)

**EKSIS. BÅLHYTTE**

Ubenyttet grønt område

**KLØBHS**

**HOLTBJERG BØRNEHUS**

**VILDNIS** skabes øst for Holtbjerg med skifters, bålpladser, tarzanbane mv.

Hole Holtbjerg ligger meget fordelagtig i forhold til naturoplevelser og stisystemer i det grønne. Der bør derfor udvikles et form for **INFORMATIONSSYSTEM**, hvor der skabes fokus på forskellige stiorløb og i det hele taget markeringer af forbindelserne til naturen.

Det er ønsket af beboerne at have et grønt hyggeområde. Et **PARK-LIGNENDE OMRÅDE**, hvor beboerne kan trække sig tilbage. Evt. med mulighed for en parkourbane.

**FARTDÆMPNING** er et af de emner, der skal tages op da der er problemer med knallert og scooter kørsel i høj fart på stierne.

**BYEN TRÆKES UD** med naturen, hvorved der skabes forskellige opholdszoner.

Området omkring **BADESØEN** gøres til en bypark med bænke, urbane beplantning mv.

**GENERELT REGISTRERING**

## AFD. 021

### FAKTA

Antal: 123 boliger

Opført: 1954

Lejlighedstyper: 6 stk. 5 vær.  
12 stk. 4 vær.  
93 stk. 3 vær.  
12 stk. 2 vær.

### BESKRIVELSE AF BYGNINGEN

Lejlighederne er korridorlejligheder, hvor:

- Køkkenet er relativt stort, men ikke fremtidssikret
- Værelser og bad er meget små
- De eksisterende altaner er meget små og derfor har lille brugsværdi
- Der ikke er gennemlysning

Der er et utidssvarende beboerhus

### BESKRIVELSE AF NÆROMRÅDET

Afdeling 021 ligger ud mod Gormsvej, som "skærer" igennem afdelingen. Dette bevirker bl.a., at de grønne områder, der tilhører afdelingen står tomme hen. Der er stort set ingen form for afskærmning eller anden form for opholdszoner.

### Kvaliteter ved afdelingen

- Afdelingen ligger tæt på børnehave, skole, indkøb og shopping muligheder
- Ligger centralt
- Der er ingen problemer med uro
- Der arrangeres morgenkaffe for alle beboerne den sidste torsdag i måneden.
- Beliggende tæt på grønne områder (Knudmose, Badesøen og grønne områder ud mod Birk Centerpark).

### RESULTATET AF WORKSHOPS'ENE

Følgende er de hovedpunkter der er fremkommet i workshopforløbet, hvor det blev undersøgt hvilke kvaliteter og muligheder der er i de enkelte afdelinger og det område de ligger i. Punkterne er oplyst vilkårligt og relaterer sig særligt til hvordan afdeling 021 kan forbedres og blive mere attraktiv især for beboere, men også for områdets borgere. Teksten herunder svarer til teksten i i de farvede bokse boksene på kortet.

- Der skal skabes bedre og mere trygge forbindelser mellem de ejendomme, der ligger nær hinanden. Den østlige

del af Holtbjerg er ikke med i det øvrige Holtbjergs stisystem. Dette bevirker, at det kan være besværligt og utrygt at komme fra den ene ejendom til den anden. Der er trafikale barrierer, men også uhensigtsmæssigt placerede halvmure og dårlig eller ingen belysning.

- Det skal undersøges om det er muligt at etablere et samarbejde mellem institutioner og boligorganisation(-er) om at dele legearealer.
- De grønne arealer er meget tomme og benyttes sjældent til længerevarende udeophold. Der bør ses på muligheder for at lave trygge områder af mere privat karakter. Et sted at sætte sig – uden man føler sig overvåget. Via forskellige aktiviteter kan gårdrummene lives op f.eks. med skak, kuglebane eller fælles urtehøve.
- Der kan arbejde med parkeringsarealer, således at de bliver mere indbydende. Fra mange lejligheder ser man direkte ned på trist asfalt.
- Der mangler aktiviteter for voksne (25+) inde og ude. Aktivitetscentret er kun for pensionister og førtidspensionister. Det vil være nærliggende at undersøge hvilke aktivitetstilbud der kan tilføres afdelingen således den vil blive mere attraktiv for beboerne. Det skal endvidere undersøges om det er muligt at bruge lokaler i Kulturama, aktivitetscentret eller måske fælleshus/gildesal i en afdeling. Det undersøges endvidere hvorvidt Kulturama eller afdeling 24's fælleshus kan anvendes til fællesaktiviteter for denne aldersgruppe.
- Hovedfokus i afdelingen ligger på seniorer og ældre. Der skal stadig være plads til alle, men det er oplagt at arbejde videre med det fokus der allerede er opstået.
- Der skal arbejdes på muligheden for fartdæmpning på Gormsvej hvilket vil give øget tryghed og mere ro.
- Bedre information i afdelingen, mellem afdelingerne og mellem byen og beboerne så det er muligt at forstærke beboernes relationer til hinanden og samtidig skærpe fællesskabet i afdelingen. F.eks ligger afdelingen umiddelbart op af et aktivitetscenter mange ikke aner eksisterer.



Ankomstfacade Gormsvej



Ophold



Affalds- og cykelskure



Nedgang Gildesal



Ophold, leg og grønne arealer



Garager



Ophold i grønne arealer

## AFD. 024

### FAKTA

Antal: 270 boliger

Opført: 1965

Lejlighedstyper:

26 stk. 5 vær.
86 stk. 4 vær.
125 stk. 3 vær.
6 stk.+12 ældreboliger – 2 vær.
15 stk. 1 vær.
2 institutioner

### BESKRIVELSE AF BYGNINGEN

Lejlighederne er korridorlejligheder, hvor:

- Der er forholdsvis nye køkkener, men er ikke moderniseret efter nutidig boligstandarder
- Der ikke er fremtidssikret
- Der er meget små rum (på nær stuen)
- Der ikke er tilgængelighed
- De eksisterende altaner er meget små og derfor ikke har den store brugsværdi.
- Afdelingen har et dårligt ry og der mangler aktiviteter for de unge

Der er et beboerhus og et vaskerum i tilknytning til dette.

### BESKRIVELSE AF NÆROMRÅDET

Afdelingen har 3 gårdrum, hvor der for nylig er lavet 3 større legepladser efter forskellige aldersgrupper. Mange af afdelingens beboere er børnefamilier med anden etnisk baggrund.

### Kvaliteter ved afdelingen

- Afdelingen ligger tæt på børnehave, skole, indkøb og shopping muligheder
- Ligger meget centralt
- Parkeringskælder
- Beliggende tæt på grønne områder (Knudmose, Badesøen og grønne områder mod Birk Centerpark)

### RESULTAT AF WORKSHOPS'ENE

Følgende er de hovedpunkter der er fremkommet i workshopforløbet hvor det blev undersøgt hvilke kvaliteter og muligheder der er i de enkelte afdelinger og det område de ligger i. Punkterne, der står i vilkårlig rækkefølge, relaterer sig særligt til hvordan afdeling 024 kan forbedres og blive mere attraktiv især for beboere, men også for områdets borgere. Teksten herunder svarer til teksten i i de farvede bokse boksene på kortet.

- Idet der er skole og institutioner i området, er der mulighed for mange aktiviteter for børn og unge, men der mangler

aktivitetstilbud for børn 5-12 år og for de større børn 12-14 år, så de aktiveres med noget meningsfuldt efter skoletid. De unge anvender Kulturama. Det undersøges om Kulturama og evt. fælleshuset kan anvendes til aktiviteter for børn 5-14 år.

- For voksne (25+) er der ingen aktivitetstilbud. Kulturama er mest for børn og unge og aktivitetscentret er kun for pensionister og førtidspensionister. Der bør ses på muligheden for fællesaktiviteter, der kan være med til at styrke fællesskabet. Det skal endvidere undersøges om det er muligt at bruge lokaler i Kulturama, aktivitetscentret eller måske fælleshus/gildesal i en afdeling.

- Stisystemerne er i dag udmærket, men der er problemer med knallert- og scooterkørsel på stierne, hvilket er til stor gene for de gående. Fartdæmpning skal overvejes. Stierne virker endvidere utrygge da belysningen ikke er optimal. Beboerne benytter ikke stierne efter mørkets frembrud.

- Muligheden for et samarbejde mellem institutioner og boligorganisation(-er) om at dele legearealer undersøges.

- De grønne arealer er meget tomme og benyttes sjældent til længerevarende ophold. Der bør ses på muligheder for at lave trygge områder af mere privat karakter. Et sted at sætte sig – uden man føler sig overvåget. Via forskellige aktiviteter, belægning og beplantning kan gårdrummene lives op og der skal være fokus på opholdsarealer og aktiviteter for familier. Endvidere skal der arbejdes med parkeringsarealer, således at de bliver mere indbydende. Fra mange lejligheder ser man direkte ned på trist asfalt.

- Bedre information i afdelingen, mellem afdelingerne og mellem byen og beboerne så det er muligt at forstærke beboernes relationer til hinanden og samtidig skærpe fællesskabet i afdelingen. Hvad sker hvor og hvornår?

- Blandt afdelingens beboere er der i dag mange børnefamilier. Afdelingen ligger i nær tilknytning til Holtbjerg skolen og lejlighederne er generelt store. Derfor er det nærliggende at fokusere på netop denne målgruppe.

- Arealet mellem Knudsvej/Valdemarsvej og banen ønskes aktiveret og begrønnet. Der ønskes et hyggeligt område med mulighed for aktiviteter. I dag ligger området øde hen med græs, buske og enkelte træer. Evt. mulighed for en parkourbane.



Store grønne arealer



Ankomst



Leg og stiforbindelser



Gårdrum



Parkering



Nedkørsel P



Ophold og leg



Ophold



### MULIGHEDER I UDEAREALER OG FÆLLESAREALER FOR DE TO AFDELINGER.

1. SKAL DER ARBEJDES MED EN BEDRE OG MERE TRYK FORBINDELSE OVER ELLER UNDER SILKEBORGVEJ?
2. SKAL DER ETABLERES BEDRE OG MERE TRYKKE FORBINDELSER I OMRÅDET? (BRØER – TUNNELER – STIER - DEN OMKRING LIGGENDE NATUR).
3. SKAL DER ETABLERES FARTDÆMPNING PÅ THYRASVEJ OG GORMSVEJ?
4. SKAL P-PLADSAREAL KUNNE BRUGES TIL ANDET FORMÅL/FREMSTÅ MED ET ANDET UDSEENDE?

5. SKAL DER ETABLERES EN FYSISK KOBLING AFDELINGERNE IMELLEM?
6. SKAL DER ARBEJDES MED AKTIVITETER FOR UNGE OVER 8 ÅR OG DE OVER 25 ÅR PÅ TVÆRS AF AFDELINGERNE?
7. SKAL DER ETABLERES ET FÆLLES AKTIVITETS OMRÅDET PÅ AREALET MELLEM KNUDSVEJ/VALDEMARSVEJ OG JERNBANEN?
8. SKAL LEGEPLADSER KUNNE ANVENDES AF ANDRE BRUGERE I OMRÅDET, HERUNDER DAGINSTITUTIONER OG SKOLER?