



**KICK
START**
FORSTADEN

VEJLES GLOBALE ALMINDING

KOBLING PÅ TVÆRS AF FORSTADENS FUNKTIONELLE ENKLAVER

Vejles globale alminding

KOBLING PÅ TVÆRS AF FORSTADENS FUNKTIONELLE ENKLAVER

Udarbejdet af: Vejle Kommune, Teknik & Miljø

Konsulent: TRANSFORM mv., Elle-Mie Ejdrup Hansen, Lene Noer,

COWI vedrørende erhvervsanalyse og markedstjek

Projektleder ved Vejle Kommune, Teknik & Miljø:

Bodil Øllgaard bodol@vejle.dk / 76 81 22 42

Tryk: Cool Gray

Oplag: 100 eksemplarer

Forsidefoto: Anne Prytz Schaldemose

Fotos: Vejle Kommune

Illustrationer: TRANSFORM, SLA og Elle-Mie Ejdrup Hansen

Layout: Elsebeth Frost-Jensen elsfr@vejle.dk / 76 81 22 54

VEJLES GLOBALE ALMINDING

KOBLING PÅ TVÆRS AF FORSTADENS FUNKTIONELLE ENKLAVER

KICKSTART FORSTADEN er et Realdania-initiativ, der sætter fokus på den bæredygtige udvikling af forstaden.

- **Viborg Banebro**
Kobling af et byomdannelsesområde i forstaden til bymidten
- **Silkeborgs erhvervskorridor**
Nytænkende erhvervskorridor, grøn forbindelse og byport
- **Aalborg Øst**
Fortætning af bydelscenter og opgradering af tunnelforbindelse
- **Greves nye byplads**
Levende byplads som aktivitetsdæk over parkering samt boligfortætning i centrum
- **Kulturlageret i Nykøbing Falster**
Nyt liv i tom industribygning
- **Ballerup trafikknudepunkt**
Byrum og fortætning omkring trafikalt knudepunkt
- **Vejles globale almindig**
Kobling på tværs af forstadens funktionelle enklaver

COWI er sekretariat for KICKSTART FORSTADEN

Designprincip: Hvid Hverdag

For yderligere information om initiativet

Programchef Astrid Bruus Thomsen, Realdania
abt@realdania.dk / Tlf: 70 11 66 66

Projektchef Svend Erik Rolandsen, COWI A/S
sero@cowi.dk / Tlf: 41 76 19 82

Udviklingschef Mette Mogensen, COWI A/S
mtmo@cowi.dk / Tlf: 56 40 29 23



00	
Forord	5
01	
Introduktion	11
02	
Kickstartsprojektet Den Globale Almindig	19
Kickstartsprojektet Den Globale Almindig	20
Kickstartens eksempelværdi	28
03	
Kickstartsprojektets succeskriterier	31
04	
Konklusion på forundersøgelsen	35
05	
Kickstartsprojektets analysemetoder	47
06	
Beboeranalyse	53
Beboere	54
Andre aktører	60
07	
Erhvervsanalyse	65
Erhverv	66
Markedstjek	75
08	
Social bæredygtighed	79
09	
Proces for realisering og anlægsbudget	87
Proces for realisering	88
Anlægsbudget	90



Forord

KAPITEL 0

FORORD

Realdania og Vejle Kommune afholdt i 2012 arkitekt-konkurrence for forstadsområdet 'Søndermarken' i den sydlige del af Vejle. Konkurrencens resultat blev offentliggjort ultimo 2012, med TRANSFORM architecture+urbanism samt underrådgivere som vinder.

Arkitektkonkurrencen er idegrundlaget for kickstartsprojektet Den Globale Alminding i Søndermarken.

Projektet Kickstart Søndermarken undersøger, om realisering af Den Globale Alminding ved Løget Center kan kickstarte en bæredygtig fornyelse af Løget og hele Søndermarken.

Projektet Kickstart Søndermarken udspringer af konkurrenceprojektet til FREMTIDENS FORSTÆDER i Vejle. Ét af vinderprojektets tre bærende elementer var de tværgående almindinger, fællesområder, der kilede sig ind imellem de monofunktionelle enklaver i området.

Hensigten var at undersøge mulighederne for at kickstarte private investeringer i en bæredygtig fortætning og fornyelse der fører til en større sammenhæng på tværs af bydelens enkelte områder, og igangsætte en social kickstart. Forundersøgelsen har vist, at der ikke er basis for en kickstart i form af private investeringer i større omfang. Fokus i forundersøgelsen har derfor været på mulighederne for at igangsætte en social kickstart. Her er en hovedkonklusion, at en stor del af de interviewede beboere peger på, at de orienterer sig meget mod det nære og ikke opfatter Søndermarken som en sammenhængende bydel. Interviews med beboerne har givet

en række forslag til, hvordan Den Globale Alminding kan blive et nyt mødested for hele bydelen. Den Globale Alminding i Søndermarken er Vejle Kommunes bud på at kickstarte udviklingen i forstaden Søndermarken. Det er et by- og landskabsrum med markant beplantning og et lyd- og lyskunstanlæg i byskala.

Vejle Kommune har store forventninger til, at Den Globale Alminding sammen med AAB's store renovering af boliger kan være med til at forandre Søndermarkens image og sætte gang i en social, fysisk og kulturel mere bæredygtig udvikling i området. Så vil denne forstad fremover kunne signalere liv, fællesskaber og aktiviteter på tværs af boligkvarterer, alder, køn og nationaliteter.

Forundersøgelsen er en ud af syv forundersøgelser, som er igangsat under kampagnen "Kickstart Forstaden". Realdania har i samarbejde med syv forskellige kommuner gennemført nærmere undersøgelse af syv udvalgte ideer til bæredygtig udvikling af forstæderne. Ideerne skal videreudvikles til innovative eksempler på, hvordan en bæredygtig fornyelse af forstædernes byområder kan kickstartes. Håbet er, at projektideerne bliver så gode, at nogle af projekterne kan realiseres i praksis.

Vejle Kommune Realdania

Henrik Stjernholm Astrid Bruus Thomsen
Stadsarkitekt Programchef

Søndermarken

Søndermarken er en forstad til Vejle og en forstad som mange andre i Danmark. Bydelen er her defineret som Søndermarken og Løget beliggende omkring Grønlandsvej og består af flere enklaver af parcelhuse, en stor almen boligbebyggelse, et lille nødlidende bydelscenter og et ældre erhvervsområde. Bestanddelene er velkendte, parcelhusområder, almennyttigt boligbyggeri, institutioner, store belagte flader til biler og rigelige grønne områder.

Det almene boligområde, AAB Løget, er på regeringens liste over særligt udsatte boligområder, men området vil i de kommende år gennemgå en stor forandring, idet AAB's almene boligområde er ved at renovere 1000 boliger, bygge penthouselejligheder og forbedre de grønne områder. Den Globale Alminding grænser op til dette område. Området har godt 40 forskellige nationaliteter, hvor hovedparten er bosat i de almene boliger i Løget.

Søndermarken ligger på kanten af to meget smukke naturområder, Højen Ådal og Mølholm Ådal. Begge områder har stort potentiale for bydelens kvaliteter. Grønlandsvej forløber som den infrastrukturelle rygrad igennem området midte, med kontakt til E45 og Vejle bymidte.



Søndermarken omkring Grønlandsvej og Den Globale Alminding.

01

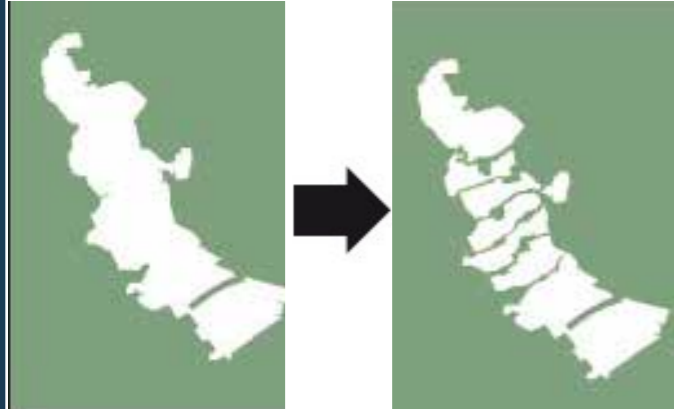
Introduktion

KAPITEL 1

INTRODUKTION

Denne rapport er en forundersøgelse af, om etableringen af Den Globale Alminding kan kickstarte private investeringer i en bæredygtig fornyelse af Løget Center og af erhvervsområdet, og om Den Globale Alminding samtidig kan være med til at skabe et nyt socialt

bæredygtigt samlingssted ved Løget Center for alle beboere i Søndermarken. Samtidig undersøges, om Den Globale Alminding med sin særlige udformning og kobling til ådalene kan motivere flere beboere og andre besøgende til at opleve og bruge ådalene.



Almindinger

Søndermarken ligger midt i en utrolig smuk og frodig natur. Ådalenes karakter trækkes ind gennem Søndermarken. Rummene kaldes 'almindinger', der betyder 'alle mands'. De løber på tværs af området - fra ådal til ådal - og er nye, fælles, grønne, sanselige opholdsrum, der skaber en tættere kontakt med den smukke natur i ådalene og et vedkommende sted, hvor naboskabet kan udvikles.

De nye linjer er sociale zoner, hvor man mødes - offentlige rum på forstadens præmisser - de er et visuelt og socialt KIT i området, og en måde at styrke de LOKALE relationer mellem områdets dele. Friske og indtagelige - et nyt mønster i bydelen.



Vejle by og Søndermarken / Løget By

Fakta om Søndermarken

Afstand til Vejle C	4,4 km
Afstand til motorvej	3,0 km
Afstand til handel	0,5 km
Afstand til skole	1 km

Beboere i Søndermarken	3400
Heraf i Løget	1800

Beboerne i Løget By	
Dansk oprindelse	49%
Anden oprindelse	51%

Af de 51%, der er af anden oprindelse, er der 41 forskellige nationaliteter.



I kickstartsprojektet defineres Den Globale Alminding som området fra Grønlandsvej gennem Løget Center til Mølholm Ådal. Den stiplede linje viser 2. etape af Den Globale Alminding fra Grønlandsvej til Højen Ådal.

Baggrund

Realdania og Vejle Kommune afholdt i 2012 en arkitektkonkurrence, "FREMIDENS FORSTÆDER" om forstadsområdet Søndermarken i den sydlige del af Vejle. Konkurrencens resultat blev offentliggjort ultimo 2012, med TRANSFORM architecture+urbanism, samt underrådgivere, som vinder.

Arkitektkonkurrencen er idegrundlaget for kickstartsprojektet Den Globale Alminding i Søndermarken.

Ét af vinderprojektets tre bærende elementer var et forslag om at skabe tværgående almindinger i forstaden, fællesområder, der kilede sig ind imellem de monofunktionelle enklaver i området.

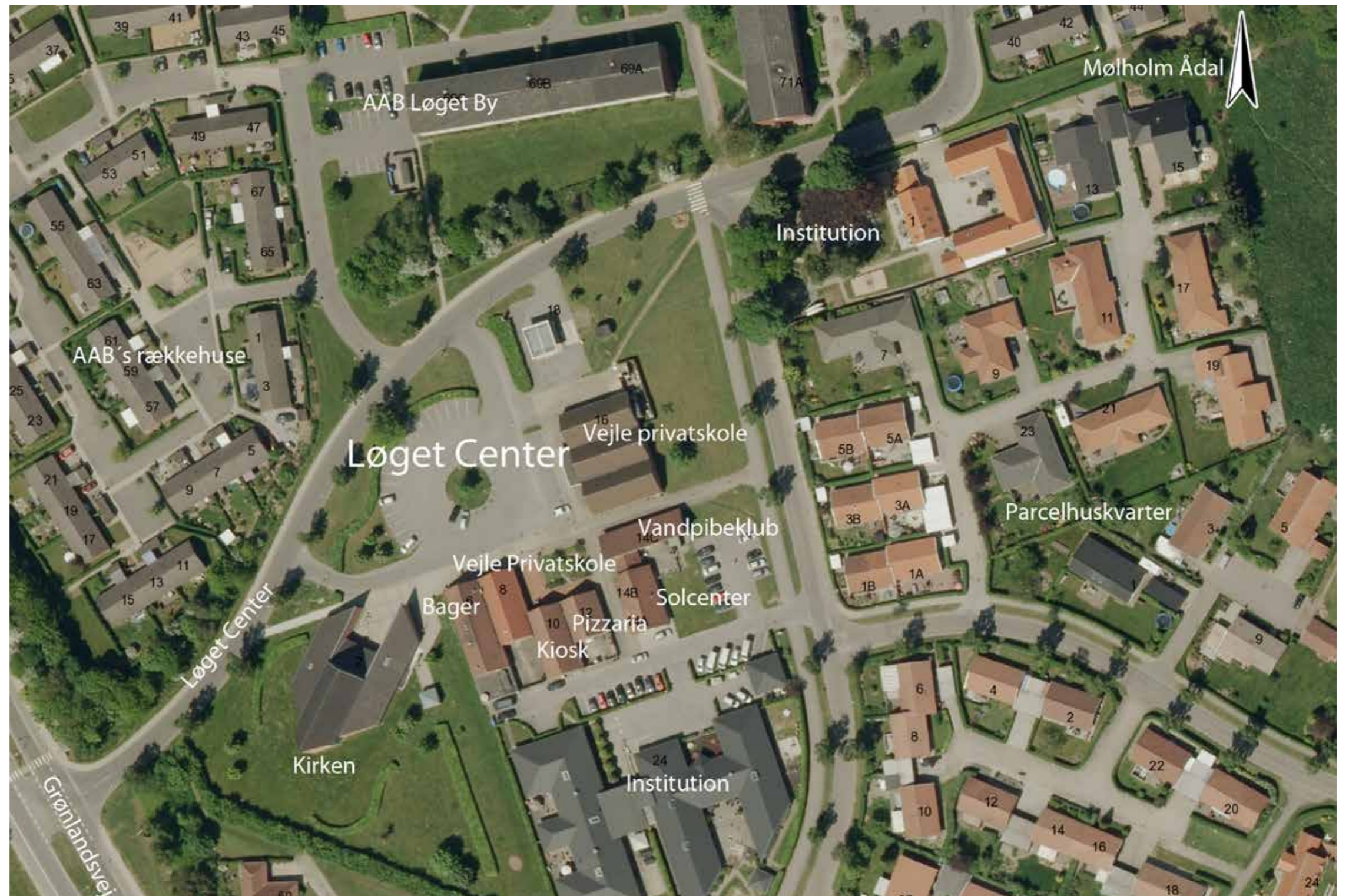
I Den Globale Alminding var der tre temaer:

- Det grønne. Ved at trække de grønne ressourcer fra de to nærliggende ådale ind i almindingen skabes et frodigt og rigt byrum med fokus på biodiversitet og med fokus på at få plantet træer fra mange forskellige lande, som et spejl af den etniske rigdom i området.
- Det blå. Hvor lokal afledning og nedsvivning af regnvand giver vand en vigtig rolle i området.
- Byrummet. Flere opholdsarealer og et generelt mere inviterende byrum skal åbne stedet for områdets beboere.

Hvad har vi undersøgt?

Nedenfor opridses Vejle Kommunes tilgang til forundersøgelsen og den læring, der er opnået i forundersøgelsen.

Det har været vigtigt for os at lære noget om hverdagslivet i denne forstad. Vi har afdækket nogle af beboernes ønsker, behov og udfordringer og de professionelle aktørers aktiviteter, ideer og samarbejdsflader. Samtidig har vi også ønsket at få viden om, hvordan virksomhederne, institutionerne og butikkerne ser deres hverdag og fremtid i området.



Løget Centerområde.

Vi har derfor i forundersøgelsen gennemført interview med langt de fleste virksomheder, institutioner og butikker i området for Den Globale Alminding og udvalgt 4 grupper blandt beboere i hele forstaden; de unge under uddannelse, etniske grupper, personer uden for arbejdsmarkedet og de ressourcestærke børnefamilier. Vi har også lavet et markedstjek for at undersøge mulighederne for private investorer.

Vi har indsamlet ideer, ønsker og forslag til konkrete projekter, som kunne kickstarte udviklingen i Den Globale Alminding, og vi har undersøgt, om der er socialøkonomiske virksomheder, der kunne tænkes at opstarte virksomhed i området.

Vi har set på udviklingsbetingelserne for butikscenteret og registreret, at det primært er tidligere tiders fejlslagne planlægning for Løget Center, der i dag gør, at det er svært at drive butik i området. Centeret er forkert placeret i bydelen, usynlig fra Grønlandsvej, det har ikke volumen nok, og det ligger ikke centralt i forhold til kundeflow og bydelens boligområder.

Hvad fik vi ud af det?

Beboerinterviewene gav en mangfoldighed af ideer til nye indsatser i det offentlige rum og stor viden om beboernes hverdagsbehov. Det var meget markant, at beboerne ikke opfattede forstaden som en sammenhængende by, men samtidig, at de gerne ville have et centralt område som et samlings- og mødested, som alle følte, at de kunne bruge; et sted hvor man oplevede fællesskab.

De fleste pegede på, at centerområdet skulle renoveres og mere i spil, og at det også kunne bruges til mange nye funktioner.

Det falder fuldt ud i tråd med de anbefalinger, som "Tænketanken - byen 2025" beskriver i en nyligt udgivet rapport om "Fællesskaber i forandring". En række bylivs-eksperter påpeger nødvendigheden af at sikre rum og rammer for det lokale fællesskab. Beboerne har behov for at engagere sig, skabe no-

get sammen med "naboen", føle sig tryk og genkendt i sin egen by.

Samtidig fandt vi gennem interviewene ud af, at vi ikke kunne forvente, at Løget Center kunne kickstartes på den traditionelle måde med private investeringer. Markedstjekket viste, at der ikke var økonomisk grundlag og markedsvilkår for nye investorer, så de private investeringer kunne stimulere en bæredygtig udvikling af butiksområdet, og dermed sikrer en positiv fremtid for butikker i centeret. Årsagen er primært centerets placering, ingen synlighed fra Grønlandsvej og et for lille kundeunderlag og volumen.

Derimod vil Løget Center og Den Globale Alminding kunne udvikles som et grønt og multifunktionelt byrum, hvor der kan opstå mere åbne fællesskaber og rammer for, at den sociale sammenhængskraft og bæredygtighed øges.

Det er en udfordring for forstaden, at mange beboere lever i isolerede og ensartede boligområder og ikke indgår i naturlige hverdagsfællesskaber med borgere med anden økonomisk, social og kulturel baggrund.

Vi er opmærksomme på, at Den Globale Alminding ikke designes for entydigt, så det kun er for udvalgte målgrupper. Den Globale Alminding skal invitere alle beboere uanset, alder, social og kulturel baggrund, så der kan udvikles mange typer fællesskaber, der styrker den sociale sammenhængskraft. Med beboernes og de øvrige aktørers brug og medvirken vil Den Globale Alminding hele tiden være i udvikling; den skal overraske, stimulere sanserne og indbyde til aktivt samvær med "naboerne".

Vi har fulgt op på en ide fra en virksomhed om at få lyskunst ind i erhvervsområdet og efterfølgende udviklet ideen til at omfatte hele Den Globale Alminding. Det er nu den mest synlige og en af de bærende ideer i Den Globale Alminding.

Med udgangspunkt i at styrke og aktivere borgerne engagement i byens fortsatte udvikling og daglige drift har to kunstnere lavet et ideoplæg til et lyd- og lysprojekt, der skal skabe mere liv på tværs af boligområder, udnytte potentialerne i byens rum, skabe bedre interaktion på tværs af kvarterer og kulturer og endelig dyrke det midlertidige eksperiment som en aktivitet.

Lyd- og lyskunstprojektet omfatter dels et permanent værk og dels tilbagevendende lys-events, eksperimenter og midlertidige værker af skiftende kunstnere, workshops og seminarer/konferencer med international deltagelse og endelig aktiviteter for beboerne med fokus på lyd og lys.

Lyd- og lyskunstanlægget skal være med til at signalere, at forstaden og området ved Løget Center er i forandring med nyt liv, nyt image og er på vej til at blive en sammenhængende forstad. Det vil fortælle beboerne og omverdenen, at forstaden er dynamisk og har en fremtid, der både omfatter det globale og det lokale.

Konklusionen på forundersøgelse er, at der ikke er basis for en "traditionel" hurtig kickstart i form af private investeringer i butikker og andre centerfunktioner i Løget Center, men at meget peger på, at vi kan stimulere en social kickstart af bydelen gennem et nyt rum for lokale fællesskaber, hjulpet på vej af mange lokale beboeres og andre aktørers engagement og aktiviteter.

Det udelukker dog ikke, at der også over tid forventes en renovering af bygningsmassen, og at der kommer nye lejere og funktioner i centeret. Vi forventer, at et attraktivt byrum med flere mennesker kan skabe et større kundeunderlag for nye forretnings- og servicetyper.

I udbyggede områder som Søndermarken skal byudviklingen tilpasse sig de eksisterende fysiske, økonomiske og funktionelle forhold, og derfor foregår byudvikling i disse områder med små skridt, men der sker løbende fornyelse og forskønnelse.

Hvad satser vi på?

Hensigten er, at Den Globale Alminding skal være et socialt og oplevelsesrigt byrum med en beplantning af stor biodiversitet og et lyd- og lyskunstanlæg i byskala, der strækker sig fra Grønlandsvej til Møhlholm Ådal.

Den består af flere elementer:

- Byrummet ved Løget Center renoveres og indrettes til et samlingssted for hele forstaden med overdækket pavillon, rum til leg, ophold, events og markeder.
- Lyd- og lyskunstanlæg i byskala er det, der giver denne forstad sin unikke karakter.
- Lokal nedsivning af regnvandet i centeret udnyttes aktivt i byrummets udformning. Jordvoldene ved krydset Grønlandsvej / Den Globale Alminding fjernes.
- Der etableres et kunstskeletårn ved Grønlandsvej med informationer om forstadens aktiviteter.
- Ved Møhlholm Ådalens kant etableres et udsigts- og informationstårn.

Jeg hører fra folk, der ikke bor her, at der ikke er trygt - men det synes jeg ikke: bare kom og kig.



Gadir, 19 år

02

**Kickstartprojektet
Den Globale
Alminding**

KICKSTARTSPROJEKTET DEN GLOBALE ALMINDING

Den Globale Alminding er et byrum, der løber fra Mølholm Ådal til Højen Ådal og gennem Løget Center. Den skal være et nyt fælles grønt og sanseligt offentligt opholdsrum, der tiltrækker alle aldersgrupper og stimulerer til større fællesskab. Området har et kedeligt image. Hensigten er at ændre dette ved at give forstaden noget eksklusivt, et lyd- og lyskunstværk i byskala, så forstaden kan skille sig positivt ud fra de mange forstæder. Lyd- og lysværket skal signalere, at bydelen er i forandring; det skal være en attraktion, beboerne er stolte af, og som tiltrækker besøgende, og giver forstaden et mere spændende image.

Afsnittet rummer Vejle Kommunes bud på indholdet i Den Globale Alminding.

Den Globale Alminding er et bud på en kickstart

Vi forventer, at de investeringer og forandringer, der laves på Den Globale Alminding, vil være en kickstart for nye aktiviteter og private investeringer i Løget Center. Den Globale Alminding vil forandre hele byrummet og sandsynligvis tiltrække mange flere mennesker. Flere brugere og besøgende på pladsen giver også et større kundeunderlag for de to butikker og pizzeriaet, og det kan måske motivere ejerne i området til nye investeringer i ejendommene. Det forventes dog at ville foregå over år, idet der ikke er noget i vores markedstjek, der indikerer, at det sker på kort sigt.

I kickstartsprojektet vil der primært blive arbejdet med den del, der går fra Grønlandsvej til Mølholm Ådal. Den videre forbindelse gennem erhvervsområdet til Højen Ådal kan bearbejdes senere, når der i øvrigt skal ske investeringer i erhvervsområdet.

Den Globale Alminding skal udvikle sig gennem en række mindre indgreb og med virkemidler, der samlet kan sikre en kvalitetsforbedring i byrummet i "forstadens ånd" og på baggrund af beboernes hverdagsbehov.

Kickstartsprojektet udvikles konkret ved at inddrage områdets beboere, brugere og andre aktører i en ide-workshop og også i den egentlige udførelse af projektet, for at sikre en stor lokal forankring og omsorg for projektet.

Mange beboere syntes, det kunne være interessant at arbejde med de mange kulturer og nationaliteters værdier som fysiske udtryk i byrummet, for at skabe opmærksomhed, forståelse for hinanden, respekt for forskellige kulturer. Måske kan der også indarbejdes et læringsaspekt, hvis vi inddrager skolerne, fritidsklubben og kvartershuset.

Hvis børnene har været med til at skabe et byrumsprojekt eller en event/udstilling, vil de automatisk trække deres forældre med ud i byrummet efter skole, for at de skal se deres projekt. Og så opdager familien måske pludselig nogle kvaliteter i bydelen, som de ikke havde set før. En fællesnævner på tværs af kulturer (og boligområder) er nemlig, at forældrene følger børnene; man vil dem det bedste.

Nedenfor har vi beskrevet Den Globale Almindings indhold, funktioner og sammenhængskraft.

Byrummet omkring Løget Center

Den Globale Alminding skal samle Løget Centers bebyggelser som elementer på en plads. Det gælder både butikkerne, den private skole, kirken og institutionerne. Det offentlige areal omkring Løget Center er ikke særligt stort, derfor skal pladsen og de elementer, der etableres på pladsen, være fleksible, multianvendelige og give muligheder for midlertidige anlæg og aktiviteter.

Løget Centers åbne arealer designes med det hovedformål at skabe et indbydende og inspirerende møde- og samlingssted for hele bydelens borgere og brugere.

De åbne offentlige arealer vil indeholde flere typer rum i byrummet, nogle til leg og ophold for børn og voksne, events og diverse typer "markedsdage", og andre til færdsel og p-arealer.



Illustration af Mølholm Ådal fra konkurrenceprojektet udarbejdet af TRANSFORM og SLA.

Den private skole, kirken og institutionerne vil gerne være en del af pladsen, og de vil også kunne være arrangører af særlige events og arrangementer. Skolens legeplads kan integreres og udvikles til fælleslegeplads udenfor skoletiden, kirkens have kan indbyde til rekreation i f.eks. en frugtlund eller sansehøve, og institutionen Bifrost kan åbne en del af deres haveanlæg, som bl.a. har været brugt til et mindre cirkus, ligesom Fritidscenteret Solsikkens have og legeplads kan komme i spil.

Byrummet skal derfor være fleksibelt og også kunne rumme midlertidige aktiviteter, der primært skal bæres af de lokale aktører, herunder lokalrådet, institutionerne, virksomhederne og centerets ejere, beboere i boligområderne og ikke mindst AAB, som er i gang via en social helhedsplan for boligområdet Løget. Der er ikke afsat penge til midlertidige aktiviteter og anlæg, så som udgangspunkt skal aktørerne søge kommunens forskellige forvaltninger og

fonde mv. om penge til disse aktiviteter og midlertidige projekter. Midlertidige aktiviteter og anlæg kan skabe ejerskab og korpsånd lokalt.

Med beplantning og byudstyr knyttes naboområderne mere harmonisk sammen med Den Globale Alminding. Den nye beplantning skal på en livlig og mere defineret måde give området større biodiversitet og geografisk storytelling gennem plantning af træer fra hele verden.

Samtidig skal lokal afledning af regnvand være med til at forbedre biodiversiteten i de grønne områder langs Den Globale Alminding, så vi får et område med liv og frodighed. Det skal også være med til at styrke overgangene til de omkringliggende boligområder, så det gøres klart, at Den Globale Alminding er det funktionelle og mentale samlingspunkt for området.



Illustration af Løget Center og Den Globale Alminding fra lyd- og lyskunstprojektet illustreret af Elle-Mie Ejdrup Hansen.



Illustration af en overdækket markedsplads i Løget Center fra konkurrenceprojektet udarbejdet af TRANSFORM og SLA.

Der skal løbe en sti med en markant belægning gennem Den Globale Alminding, som en rød tråd fra Grønlandsvej over centerområdet og ud til ådals-kanten. Denne sti er et element, som vi tager op og viderefører fra renoveringen af uderummene mellem AAB's boligblokke, så vi skaber fysisk sammenhæng til dette område. Pladsen skal rumme en let multifunktionel konstruktion, for eksempel en pavillon, der kan benyttes til markedsdage, løpemarkeder, musik, optræden og andre events.

Lyd- og lyskunst

Et af de bærende og mest unikke elementer i Den Globale Alminding er et lyd- og lysværk i byskala, der fysisk løber fra erhvervsområdet over Løget Center og rammer et punkt i Mølholm Ådal.

Lyd- og lysanlægget integreres i pladsen og får også sit knudepunkt her i forbindelse med workshops og events. Lydprojektet skal udvikles i samarbejde med beboerne og vil blive integreret som højtalere i lygtepæle, der skal udvikles i samarbejde med lokale virksomheder.

Desuden vil der i byrumsplanen være anvist nye byggefelter til eventuelle udvidelser af ejendommene.

Lyd- og lyskunstnægget er et permanent interaktivt anlæg i Den Globale Alminding, og signalerer at forstaden og området omkring Løget Center er i forandring med nyt liv, nyt image og er på vej til at blive et sammenhængende område. Lyd- og lyskunstnægget er et unikt og visuelt kunstværk, der tænker forstadsbyen og naturområdet sammen. Det viser, at forstaden er dynamisk og har en fremtid, der både omfatter det globale og lokale.

Lyd- og lyskunstnægget indeholder en lyslinje fra varmeværkets skorsten i erhvervsområdet, over boliger og Løget Center til Mølholm Ådal. Den følges af en markant asfaltsti fra Grønlandsvej til Mølholm Ådal. Der kommer spejlende elementer i højglanspoleret stål under træer både på pladsen ved Løget Center og i Ådalen og på nogle af ådalens bakker, så morænelandskabets linjer i Mølholm Ådal bliver fremhævet.

Løget Centers byrum får spejlbænke, vandspejlbassin og farvet asfalt. En serie lys- og lydmaster følger Den Globale Alminding.

Lydværket i de lysende master indeholder foruden morgen- og aftensange fra områdets beboere også lyde af fugle, insekters summen og rislende vand, optaget i Ådalen, så landskabet trækkes ind i bylandskabet og inspirerer til et besøg.

Det kunne være en mulighed at oprette et permanent lys- og lydlaboratorium i Løget Center, som også kunne bruges til aktiviteter for børn og borgere.

Endelig er der orange lys på varmeværkets skorsten, og lys på andre udvalgte bygninger, som kirken Centrum Pæles kraner, udsigtstårnet og en af AAB's gavle.

Der skabes tilbagevendende lys-events, eksperimenter og midlertidige værker af skiftende kunstnere, samt workshops og seminarer / konferencer med international deltagelse. I samarbejde med institutionerne, kirken og AAB vil vi løbende arrangere aktiviteter for børn og unge, med fokus på lyd og lys.



Lyslinjen fra erhvervsområdet over Den Globale Alminding. Illustreret af Elle-Mie Ejdrup Hansen.



Lyskunstsprojektet i Mølholm Ådal set fra ådalskanten illustreret af Elle-Mie Ejdrup Hansen.

Der er mange nye måder at frembringe lys på i dag, som er inden for rækkevidde af almindeligt brug, at det er oplagt at arrangere spændende lege, aktiviteter og eksperimenter for børn og unge i Søndermarken, dels i Ådalen, dels i centerområdet. Aktiviteterne kan være med til at etablere nye fællesskaber på tværs af kvartererne i Søndermarken og de kan befordre leg, motion, nysgerrighed og kreativitet i fritiden. Børn og unge kan få indblik i teknologiske nyskabelser indenfor lyd og lys, og blive inspireret til at eksperimentere, og det kan højne bevidstheden om bæredygtighed og vedvarende energi.

De permanente lysinstallationer drives af energibesparende teknologi.

Et kunstskeletårn

Vi vil sikre, at Den Globale Alminding bliver en indbydende åbning til Løget Center og de nye muligheder for aktiviteter, der skabes på pladsen og langs Den Globale Alminding. Ved at fjerne dele af de eksisterende volde ved Grønlandsvej og designe et nyt skelletårn i krydset mellem Grønlandsvej og Den Globale Alminding får vi skabt synlighed og givet et nyt billede af Løget Center. Skelletårnet skal udformes, så det designmæssigt hænger sammen med anlægget på Løget Center. Det skal med bl.a.



Nye aktiviteter og oplevelser i Mølholm Ådal. Illustration fra arkitektkonkurrencen illustreret af TRANSFORM og SLA.

en digital informationstavle være med til at informere om aktiviteter i bydelen og på pladsen, områdets lyd- og lyskunst og de permanente funktioner i Løget Center.

Udsigtstårn og platform

Vi vil etablere et arkitektonisk unikt udsigts- og informationstårn på kanten af Mølholm Ådal, med et plateau til ophold. Formålet er både at skabe synlighed og en magnet, der tiltrækker nye brugere.

Vi vil skabe et tårn, der appellerer og inviterer til brug. Tårnet skal tiltrække en bred vifte af målgrupper i alle aldre, så det er interessant, både for dem, der ikke er kendt med dette områdets natur, og for dem, der ønsker mere viden samt fordybelse. Vores brugerundersøgelse har vist, at der er flere beboere i området, der er utrygge ved naturen lige uden for døren, og derfor ikke kommer derud. Denne gruppe er en af vores vigtige målgrupper fra lokalområdet. Fra tårnet vil man også se lyskunsten med de spejlende elementer i højglanspoleret stål, placeret under træer og på morænelandskabets linjer i Mølholm Ådal. Laserlyset kommer til at krydse lige over tårnet i en højde, så man næsten kan røre det.

Løget Centers bebyggelse

Den eksisterende bebyggelse forventes bevaret, og den har sin funktionelle berettigelse med lave huslejer, så der er mulighed for, at iværksættere og andre lokale initiativer kan etablere sig her. Desuden vil der i byrumsplanen blive anvist nye byggefelter til eventuelle udvidelser af ejendommene. I udviklingsprocessen omkring byrummet vil ejerne af centerets bebyggelse også blive involveret og motiveret til at vedligeholde eller udnytte de nye byggefelter i Løget Center.

Vejle Kommune forudsætter at nye belægnings-, byudsty samt lyd- og lyskunstprojektet kan udføres for 15 mio. kr. incl. evt. fondsafgift og finansieres af kommunen, fonde og evt. private virksomheder. Et anlægsoverslag udarbejdes i givet fald i en senere fase. De øvrige delprojekter, udsigtstårn og platform mv. skal i givet fald finansieres ud over dette.

Kickstartsprojektet- Den Globale Alminding

Hvis vi skal skabe liv i Centeret, så skal der være en anledning - fx en byttestation eller upcyclingcentral, der vil fremme bæredygtigheden, både socialt og miljømæssigt.



Thomas, 46 år

Den Globale Alminding er en social zone, hvor man i hverdagen kan mødes i det offentlige rum på forstadens præmisser på tværs af adresse, alder og baggrund. Den Globale Alminding skal være det visuelle og sociale kit og er et vigtigt element til at styrke relationerne mellem de forskellige områder, så nye fællesskaber opstår, og bæredygtigheden øges.

Med lyd- og lysværket og spændende beplantning skabes en tættere kontakt med den smukke natur i ådalene og et vedkommende sted, hvor naboskabet kan udvikles.

KORT OG GODT OM DEN GLOBALE ALMINDING

- Forløber fra Grønlandsvej til Mølholm Ådal
- Et socialt og oplevelsesrigt rum
- Beplantning med stor biodiversitet
- Løget Center som knudepunktet på Almindingen renoveres og tilføres nye funktioner: overdækket pavillon, leg og ophold, events og markeder, parkering, sti og adgangsveje
- Lyd- og lyskunst i bydelsskala. Laserlys binder erhvervsområdet sammen med boligområdet, centeret og ådalen og giver ny signalværdi til bydelen. Lyd- og lyskunsten dukker op i Ådalen, langs Almindingen og i Løget Center
- Jordvolde ved Grønlandsvej fjernes, så der bliver en grøn og indbydende indgang til Løget Center og ådalen
- Lokal nedsivning af regnvandet i Løget Center
- Kunstskeletårn i krydset ved Grønlandsvej og Almindingen
- Udsigts - og informationstårn etableres på kanten til Mølholm Ådal
- Kulturel afspejling af de mange forskellige nationaliteter

Jeg vil gerne være med til at skabe liv i Løget Center, fx kunne vi afholde store loppemarkeder, for dér kommer både folk fra Løget og parcelhusene - men faciliteterne mangler!



Anika, 39 år

Jeg vil gerne være selvstændig og fx starte en vandpibeclub for piger i Løget Center. Men jeg mangler kurser i ledelse og iværksætteri.



Ismat, 25 år



Kickstartsprojektets delelementer.

KICKSTARTENS EKSEMPELVÆRDI

Jeg ønsker mig en volleybane - og nogle flere dyr i området :)

Løget er et meget internationalt område - men vi har brug for danskerne!



Lamis, 13 år og Asmahan, 44 år

Kickstartsprojektets eksempelværdi er baseret på, at den sociale bæredygtighed i forstaden Søndermarken styrkes, da projektet har til hensigt at give en tiltrængt social kickstart i et forstadsområde, hvor imaget trænger til et stort løft. I afsnittet beskrives Vejle Kommunes vurderinger af projektets eksempelværdi

Vi forventer, at den sociale bæredygtighed opstår på kryds og tværs i fællesskaber, som vi ikke kender omfanget og typen af i dag. Med udgangspunkt i beboernes behov og ressourcer, de lokale institutioners aktiviteter og de lokale virksomheders udvikling er der allerede nu gennem forundersøgelsens kontakter og vidensspredning registreret nye spirende netværk og initiativer.

Der er et lokalråd undervejs, hvor også de lokale virksomheder vil være repræsenteret, nye relationer mellem AAB og institutioner og ideudvikling hos ildsjæle.

Bydelens almene boligområde Løget er som nævnt netop kommet på regeringens liste over "særligt udsatte boligområder", og omverdenens syn på Søndermarken er dårligt; imens beboerne faktisk er glade for området og ikke oplever de problemer, som andre tror, der er.

Kickstartsprojektet fornyer og udvider derfor centerområdets byrum til en Global Alminding, der vil skabe en social kickstart. Vores udgangspunkt for udviklingen er de eksisterende fysiske forhold og områdets mangfoldighed og økonomiske vilkår. Vi opererer med samfundets løbende udvikling og uforudsigelighed og accepterer, at byudvikling tager tid - specielt i forstaden.

Vi samler flere faciliteter til hverdagens aktiviteter i Den Globale Alminding og skaber mulighed for fællesskab og mødesteder i det offentlige rum på tværs af forstadens enklaver.

Byrumsfornyelsen vil kickstarte området, fordi den giver øget synlighed, tiltrækning og interesse fra beboere og ejere, og den kan dermed på sigt give anledning til nye investeringer og nye funktioner.

Etableringen af Den Globale Alminding vil sammen med den påbegyndte renovering af 1000 almene boliger i Løget skabe ny synergi, til gavn for hele forstadsområdet. Dette gøres gennem involvering af beboerne i Søndermarken via det nye lokalråd, som viser stor interesse for kickstartsprojektet og allerede er begyndt at komme med forslag. Det er vigtigt, at beboerne er med i hele processen, fra workshops til anlæg og etablering.

Kickstartsprojektet planlægges finansieret med midler fra Vejle Kommune, Realdania, AAB og private fonde Udsigts- og informationstårnet ved Møhlholm Ådal finansieres af Vejle Kommune og andre fonde.

I programmeringen af Den Globale Alminding har vi brugt alle Søndermarkens beboere og aktørers ønsker og udsagn til at definere indholdet. Der peges på en række udfordringer, som er væsentlige at være opmærksomme på i den videre proces. Vi forventer, at Den Globale Alminding skal være med til at løse en række generelle problemstillinger, som kan have stor eksempel-værdi i andre forstæder:

Problemstillinger

- Manglende social sammenhængskraft på tværs af enklaver
- Efterspørgsel efter et større fællesskab
- Manglende kendskab til og brug af naturskønne områder
- Behov for et samlingspunkt til alle aldersgrupper
- Behov for et realistisk bud på koncentration af forstadsbyliv
- Skabe forståelse for kulturel mangfoldighed

Indsatser

Disse generelle problemstillinger leder til en række specifikke indsatser i Søndermarken og i Løget Center, som kan forbedre og kickstarte forstaden i en positiv retning.

- Søndermarken vil opnå en bedre social sammenhængskraft
- Søndermarken vil få et imageløft
- Den unikke natur vil blive fremhævet og kendt
- Lyd- og lyskunst vil skabe sammenhæng og synlighed
- Anlæg og aktiviteter, der samler hele familien (leg, sport mv.)
- Der skal skabes interessefællesskaber for forskellige aldersgrupper, der står med de samme udfordringer
- Der bygges videre på alle de aktiviteter og tiltag, der allerede findes, og nye tiltag forankres lokalt gennem involvering af Lokalrådet
- Bæredygtig transport til og fra lokale hverdags-gøremål
- Fokus på lokale interessefællesskaber
- Hverdagsliv og stressede familier

03

Kickstartprojektets succeskriterier

KAPITEL 3

KICKSTARTSPROJEKTETS SUKCESKRITERIER

En ting, vi tit har talt om her i familien, er, at det kunne være rigtig fedt med et udsigtstårn, man kan gå op i og få et stort overblik over hele området. Det vil tiltrække både store og små.



Helle, 44 år

Konklusionen på forundersøgelsen er, at der ikke er basis for en "traditionel" hurtig kickstart i form af private investeringer i butikker og andre centerfunktioner i Løget Center, men at det i stedet er hensigten, at vi kan stimulere en social kickstart af bydelen gennem et nyt rum for lokale fællesskaber, hjulpet på vej af mange lokale beboeres og andre aktørers engagement og aktiviteter.

Det udelukker dog ikke, at der også over tid forventes en renovering af bygningsmassen, og at der kommer nye lejere og funktioner i centeret. Vi forventer, at et attraktivt byrum med flere mennesker kan skabe et større kundeunderlag for nye forretnings- og servicetyper.

I udbyggede områder som Søndermarken skal byudviklingen tilpasse sig de eksisterende fysiske, økonomiske og funktionelle forhold, og derfor foregår byudvikling i disse områder med små skridt, men der sker løbende fornyelse og forskønnelse.

I projektplanen skrev vi:

- Kickstartsprojektet skal vise, at etableringen af Den Globale Alminding i sammenhæng med realiseringen af helhedsplanen for Løget kan bidrage til at skabe større social bæredygtighed og sammenhængskraft i bydelen. Herunder hvilke udfordringerne der er for at få styrket forstadslivet, så det er med til at skabe social sammenhængskraft i områder med mange nationaliteter.
- Den Globale Alminding skal med forskellige fysiske elementer signalere, at der er fysiske, sociale og økonomiske forandringer undervejs i Løget og Søndermarken. Samtidig skal elementerne vise en bæredygtig holdning til udviklingen.
- I krydsfeltet mellem Grønlandsvej med den planlagte Striben og Den Globale Alminding undersøges, om der kan etableres et fyrtårnselement, gerne med kommercielle funktioner som en dagligvarebutik, et spisested og servicefunktioner til Striben (et forslag fra arkitektkonkurrencen om at etablere et byrum på en del af Grønlandsvej).

- Løget Center skal gennem en ny programmering og bebyggelsesplan analyseres for muligheder for fortætning og forskønnelse, samt fremtidig anvendelse af bygningerne og opholdsarealerne. Det globale kan synliggøres evt. i form af et bælstårn, bygget i samarbejde med en kunstner og beboerne.
- Der bliver synlige visuelle forandringer i erhvervsområdet, idet virksomhederne medvirker til at erhvervsområdet fortættes og forskønnes, og at der etableres mulighed for iværksætterlejemål i ledige lokaler. Vi skal i samarbejde med det lokale erhvervsliv opnå en større rummelighed, i forhold til de marginaliserede i området.
- Den Globale Alminding får et knudepunkt i form af et tårn, et plateau eller anden form for overgangsmarkering i hver ende mod hhv. Mølholm Ådal og Højen Ådal, hvis det kan bidrage til, at formålet opfyldes.

Det er gennem beboeranalysen belyst, hvorvidt en fornyelse af et fælles byrum ved Løget Center med opholds- og legeelementer samt evt. nye funktioner vil kunne samle både beboerne fra blokkene og fra parcelhusområdet og give fællesskabsoplevelse. Netop et fælles offentligt rum, hvor ingen beboere har særligt ejerskab, vurderes at kunne samle. Mange beboere ønsker flere funktioner lokalt, og de vurderer, at etniske forskelligheder ikke er nogen hindring for fælles brug.

Lyd- og kunstprojektet, som er styrende for byrummets udtryk, vil være et klart signal lokalt i boligområdet og til omverdenen om, at der er forandringer undervejs i Løget og Søndermarken. Laserlyset, der løber fra den orangebelyste skorsten i erhvervsområdet og fanger udsigtstårnets top ved Mølholm Ådal er et af de mest synlige elementer i lys- og lydrommet. Det er vurderet, at der kan tænkes en energi- og klimafornuftig løsning til kunstprojektet.

Det har været grundigt undersøgt, om der kunne etableres et fyrtårnselement i form af en dagligvarebutik med andre funktioner ved Grønlandsvej. Men det er ikke muligt at skabe et tilstrækkeligt stort og økonomisk realistisk areal til en butik, som vil være det, der skulle kunne give økonomisk grundlag for andre funktioner i krydsfeltet mellem Grønlandsvej/Striben og Løget Center. Striben er et forslag fra arkitektkonkurrencen til et byrum på Grønlandsvej. Der er ikke arbejdet videre med ideen.

Alle ejendommene i Løget Center er i brug, med undtagelse af et enkelt lille lokale. Ejerne har ikke de store ambitioner om forbedringer og fornyelse. Hovedparten er ejet af danskere af anden etnisk baggrund. I forbindelse med en ny byrumsplan vil der kunne laves planrammer for nye byggefelter og bebyggeshøjder, og dermed på sigt give rummelighed til fornyelse og fortætning.

Erhvervsområdets virksomheder har ikke planer om at udbygge, forbedre eller forskønne deres ejendomme. Der er ikke ledig kapacitet i de enkelte virksomheder, som kan lejes ud til andre virksomheder/iværksættere. Virksomhederne har fokus på kerneopgaven: at drive virksomhed. Virksomhederne er åbne over for evt. fællesmøde om områdets fremtid og evt. fælles funktioner. Virksomhederne forholder sig ikke til, at de har et boligområde som nabo, ud over de miljø- og støjkrav, de skal overholde.

Beboerne har ønsket et opholds- og udsigtspunkt på kanten af ådalen. Der er nogle, der ikke vover sig ud i ådalen, fordi de føler sig utrygge ved den danske natur. Her kunne platformen være et springbræt til en tur i naturen. Desuden vil der være spændende kik over de spejllinjer og cirkler, der ligger på en bakketop og under træer i ådalen. Med jævne mellemrum vil der være lyseksperimenter og events i ådalen.

04

**Konklusion på
forundersøgelsen**

KAPITEL 4

KONKLUSIONER FRA FORUNDERSØGELSEN

Forundersøgelsens formål har været at belyse, om etableringen af Den Globale Alminding kan bidrage til fysisk og social kickstart af en bæredygtig fornyelse af Søndermarken. Konkret er der undersøgt, om anlæg af et nyt byrum, Den Globale Alminding, kan kickstarte private investeringer i en bæredygtig fornyelse af Løget Center og af erhvervsområdet.

Der har desuden været fokus på, om etableringen af Den Globale Alminding i sammenhæng med realiseringen af AAB's omfattende renovering af deres boliger i Løget samtidig kan være med til at styrke hele områdets sociale bæredygtighed ved at skabe et nyt samlingssted ved Løget Center for alle beboere i Søndermarken.

Det er desuden vurderet, om Den Globale Alminding med dens særlige udformning, indhold og kobling til ådalene kan motivere flere beboere og andre besøgende til også at komme til bydelen og ud i ådalene.

Hovedindtrykket fra forundersøgelsen

Forundersøgelsen har givet et indblik i, hvordan denne bydel fungerer, og om dens betingelser og forudsætninger for udvikling og forandringer, og om dens mangel på rum for aktiviteter, der er fælles for alle i bydelen. Vejle Kommune har talt med beboere, virksomhederne, institutionerne, butiksejerne og mange ildsjæle og andre, der på forskellige måder professionelt eller privat er aktive i bydelen.

Området er meget opsplittet, og der er mangel på større fælles byrum, der henvender sig til alle beboere på Søndermarken. Trefjerdedele af beboerne opfatter ikke området som sammenhængende, og orienterer sig primært mod nærområdet, som geografisk er meget mindre end hele Søndermarken. Halvdelen af borgerne bor i AAB's almene boligområde, der lige er kommet på regeringens liste over "særligt udsatte boligområder". AAB er nu i gang med en totalrenovering af 1000 boliger og bygger nye penthouselejligheder. Det vil give et image-mæssigt og visuelt løft til bydelen, men det omfatter ikke Løget Center, der ligger lige ved siden af, og som er meget nedslidt, lille og præget af jævnlige udskiftning af lejere.

Renoveringen af de almene boliger kan være med til at understøtte fornyelsesprocessen i Løget Center hjulpet med etableringen af Den Globale Alminding. Det forventes dog, at en fornyelse og fortætning af centerets bebyggelse vil ske i et langsomt tempo, og uden at der sker større fysisk fortætning. Det vurderes, at det er af stor værdi for en forstad at have centralt placerede ejendomme, der er billige og tilgængelige, og som kan anvendes til fælles servicefunktioner etableret enten af private eller af det offentlige. Markedstjekket viste, at der ikke var investeringsmæssigt grundlag for at forvente, at eksterne investorer vil interessere sig for området.

Hovedindtrykket fra de mange interviews er, at man som beboere er tilfredse med at bo i denne bydel, og at det især er den fantastiske natur, man fremhæver. En del udtrykker dog irritation over, at det almene boligområde er udpeget som et "særligt udsat boligområde". Beboerne i AAB's almene boliger oplever nemlig ikke, at de bor i et udsat boligområde. Og parcelhusenes beboere har generelt ikke noget imod AAB's boligområde.

Institutionerne og virksomhederne forholder sig ikke meget til bydelen, men de er alle tilfredse med

at være lokaliseret i området, hvor især virksomhedsejerne fremhæver, at de nu har fået meget nem adgang til motorvej E45. Beboerne og alle de andre i bydelen er, som i alle andre forstæder, afhængige af det udbud, som det større bysamfund Vejle by og regionen tilbyder.



1000 boliger renoveres, og der kommer 11 nye penthouselejligheder i AAB's boligområde.



De unges leg

Manglende oplevelse af sammenhæng

Forundersøgelsen har gjort det ret tydeligt, at forstaden er en teknisk betegnelse for en samling af forskellige enklaver af bebyggelser beliggende ud til en indfaldsvej, nemlig Grønlandsvej. Der er flere mindre områder med parcelhuse, et stort alment boligområde, et alt for lille center med få butikker og et ældre erhvervsområde. Det karakteristiske for dette område og måske mange andre områder af denne karakter er, at der er meget lille sammenhæng og interaktion mellem beboerne i de enkelte områder. Det gælder også for institutionerne og virksomhederne. De har deres basisfunktioner og forholder sig ikke til lokalområdet. Både som beboere og som professionelle er basen nok lokalområdet, men ellers er det Vejle by og resten af omverdenen, som de bruger.

Den manglende oplevelse af sammenhæng i bydelen vil Vejle Kommune søge at imødegå ved at skabe nye hverdagsrum og plads til funktioner, der kan gøre hverdagen sjovere og nemmere, og som dermed kan understøtte udvikling af lokale fællesskaber og øge interaktionen mellem de forskellige mennesker og nationaliteter i bydelen.



Løget Center fra Grønlandsvej skjult af volde, træer og kirken.

Den Globale Alminding bliver et af de større fælles samlingssteder, som kan samle beboerne både fra parcelhusene og fra de almene boliger. Det er vigtigt, at Den Globale Alminding opfylder beboernes behov i dagligdagen, men også til særlige lejligheder. Samtidig er det vigtigt, at Den Globale Alminding får et unikt og karakterfuldt udtryk, så man som beboere i bydelen har noget, man i fællesskab kan være stolte af. Beboeranalysen viste, at der var mange forskellige ideer og tanker om, hvordan hverdagens fællesskaber kunne udvikles, men der var et gennemgående behov for et fælles mødested.

Social bæredygtighed

Forstaden har oprindeligt i sin fysiske opbygning et afhængighedsforhold til midtbyen, men den har også et lokalt hverdagsbehov, som er vigtigt at acceptere og planlægge ud fra. Gennem forundersøgelsen er der opnået en forståelse for forstadens præmisser og erkendt, at et forstadsbyrum er noget ganske andet med et byrum i midtbyen. Dét har en anden skala, en anden og mindre kritisk masse, et andet tempo og ikke mindst et andet og mindre flow af mennesker.



Bydelscentret Løget

Der sætter fokus på hverdagslivet i forstaden, og Vejle Kommunes bud på et kickstartsprojekt er derfor udviklet med udgangspunkt i hverdagslivet. En vigtig erfaring, der er opnået igennem beboeranalysen er, at trefjerdedele af Søndermarkens beboere ikke opfatter bydelen som sammenhængende, og de orienterer sig hovedsageligt mod deres nærmiljø: deres kvarter. Dette betyder, at beboerne ikke mødes ret meget på tværs af boligområderne, selvom de giver udtryk for, at de gerne vil øge kendskabet til hinanden og til Søndermarkens fortræffeligheder.

De efterspørger interessefællesskaber og anledninger til at mødes. De udtrykker behov for nye funktioner i Løget Center, som vil give anledning til snak og dermed øget kendskab og sammenhængskraft i deres boligområde.

Kickstartsprojektet har dermed fået en ekstra dimension. Forbedringer af byrummet i Løget Center skal give anledning til, at beboerne kan mødes på tværs af køn, alder og baggrund, og at de også rent faktisk møder hinanden. Projektet handler om at skabe rammer for den socialt bæredygtige forstad over tid, for det er dette, der vurderes at være den mest påtrængende problemstilling i Søndermarken.



Boligforeningen AAB's blokbebyggelse



Et parcelhuskvarter på Søndermarken

Løget Center uden dagligvarebutik

Forundersøgelsen har vist, at Søndermarken har en del virksomheder og mange institutioner, mens bydelen ikke har et velfungerende bydelscenter med de traditionelle butikstyper, forbrugerne umiddelbart kunne efterspørge i hverdagen.

Undersøgelsen har dog også klart vist, at det ikke er realistisk, at der vil komme traditionelle dagligvarebutikker inde i centeret. Centeret er næsten 40 år gammelt, og bebyggelsen er kun nødtørftigt vedligeholdt. Løget Center er planlagt til at ligge midt i en større blokbebyggelse, men etappen syd for centeret er i stedet for bebygget med parcelhuse. Centerområdet ligger derfor placeret forkert i forhold til et stort flow af trafikanter og i forhold til kundeunderlaget. Det ligger skjult bag beplantningsvolde, og arealudlægget til butikker er for lille. Desuden ligger der et meget velfungerede og velassorteret butikscener i Vindinggård et par kilometer fra dette område. Samtidig er der etableret en Rema 1000 ved Grønlandsvej/Grønnedalen, så der er en dagligvarebutik i området.

Centeret er fuldt udbygget, men der er kun 2 butikker og et pizzeria. Resten af centeret er skole, kirke og institutioner. Der er kun et lille lokale ledigt. Skolen er ikke baseret på det lokale opland. 90 % af eleverne kommer i bus til området, så den overvejer at flytte. Den kører på en kort lejekontrakt, så vi kan forventes, at der kommer til at stå flere tomme lokaler ledige.

Der har været interesse fra en dagligvarebutik for at etablere sig i området, men med placeringer, som ikke har været hensigtsmæssige i forhold til bydelens øvrige funktioner og heller ikke været indenfor planlovens rammer. Kommunen har derfor i forundersøgelserfasen arbejdet meget for at få etableret en byggegrund til en dagligvarebutik i tilknytning til centeret og samtidig med en placering ud til Grønlandsvej. Men det har ikke været muligt at skabe et areal, der tilgodeså dagligvarebutikkens behov for synlighed, adgangsforhold og parkering, og som samtidig var økonomisk realistisk at etablere sig på.

**Kimia, 17 år**

Vi mangler nogle steder i Løget Center, hvor vi kan sidde og hygge - måske ved en legeplads, hvor der er noget til alle aldersgrupper.

Løget Center i bevægelse

Nu er det erkendt, at Løget Center ikke har en fremtid som et traditionelt bydelscenter med butikker, men at det lave lejeniveau i centret formentlig muliggør eksempelvis udlejning til iværksættere og andre inden for handel, service og fritidsaktiviteter eller noget helt andet, som vi ikke kender i dag. Det er et lille centerområde, som netop kan være attraktivt for initiativrige og kundeorienterede lejere, som kan komme ind i centeret, fordi der er billige lejemaal, og det trods alt har et centermiljø med andre kundeorienterede virksomheder og nærhed til et godt kundeopland lokalt, men også et stort kundeopland regionalt.

Løget Center er dermed fortsat et meget vigtigt og vitalt område for bydelen, fordi det bl.a. er her, der kan ske det uventede, og her der er plads og lokaler til eksperimenterende virksomheder og midlertidige aktiviteter. Disse muligheder er der faktisk ikke så mange af i Vejle by. Derfor kan disse rammer være med til at udvikle en dynamik i bydelen, især når Den Globale Alminding etableres med nye unikke opholds- og legearealer med lyd og lys, som vil gøre byrummet interessant og synligt for flere mennesker.

Byrummet er kittet mellem boligområder

I forundersøgelsen har der været megen fokus på at analysere, hvad Den Globale Alminding skulle indeholde, og hvordan den skulle give merværdi til områdets beboere og brugere, butikker og virksomheder og dermed kickstarte en interesse for, at private ville investere i centeret og erhvervsområdet. Efter mange samtaler med beboerne og butiksejerne, er det konkluderet, at der er mange, der ønsker flere butikker og andre funktioner i Løget Center. Men da centeret ikke har det, der efterspørges, er der ikke særligt mange beboere, der bruger centeret, og i alle tilfælde opholder de sig ikke i området af den enkle grund, at der ikke er en eneste bænk eller anden siddeplads eller andre funktioner, der indbyder til ophold i byrummet omkring bebyggelsen og på strækningerne til de to ådale.

Arkitektkonkurrencens forslag med træer fra hele verden og mere bebyggelse i centeret har fået positiv respons. Med beplantning og byudstyr knyttes naboerområderne mere harmonisk sammen med Den Globale Alminding. Den nye beplantning skal på en livlig og mere defineret måde give området større biodiversitet og geografisk storytelling gennem plantning af træer fra hele verden.

Samtidig skal lokal afledning af regnvand være med til at forbedre biodiversiteten og sikre de grønne områder langs Den Globale Alminding liv og frodighed. Det skal også være med til at styrke overgangen til de omkringliggende boligområder, så det gøres klart, at Den Globale Alminding bliver et funktionelt og mentalt samlingspunkt for området.

Beboerne ønsker et samlingssted, og at Løget Center bliver et sted med nye funktioner, der kan samle beboerne på tværs af boligområderne. Et fælles byrum, hvor man kan mødes, uden det er dit eller mit, men derimod er i vores fælles rum. Et byrum, som kan danne ramme om meget af den vitalitet og de aktiviteter, der skjuler sig i de enkelte boligområder, eller som der ikke er plads til i dag, for eksempel områder til fælles leg for både børn og voksne, siddepladser med udsyn, kunst, synliggørelse af den

*Kirkens grønne område og privatskolens legeplads*

Vores små haver opfordrer kun til, at vi skal være forbrugere. Kunne vi lave en lokal fødevarerproduktion? Fx plante 30 frugttræer, som alle måtte plukke fra?

**Jens Erik, 46 år**

unikke natur i området og national afspejling i byrummet. Samtidig er mange opmærksomme på, at bydelen trænger til et imagemæssigt løft og en synlighed for resten af Vejle på Søndermarken og Løgets egne betingelser.

Derfor er kickstartsprojektets formål netop at få gjort byrummet mere attraktivt og dynamisk, så det tiltrækker mennesker, både som samlings- og mødested for beboerne og institutionerne, men også som ramme for events med udspring i det kunstneriske lag, der lægges over bydelen ved Den Globale Alminding.

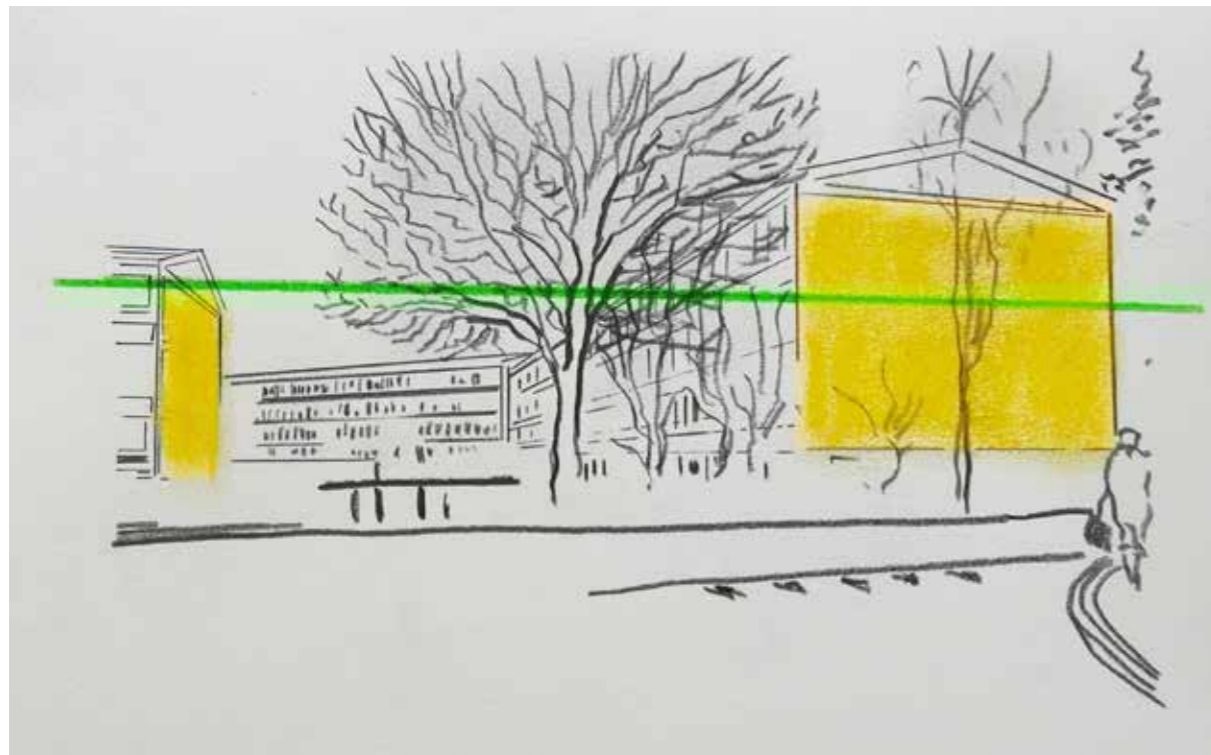
Kunst i byskala giver tro på nyt image

Da der som udgangspunkt ikke er planer om at etablere nye bygninger ud over et udsigtstårn ved Mølholm Ådal, er der udviklet et lyd- og lysprojekt til Den Globale Alminding, som skal være et vartegn for området og være med til at sætte Søndermarken på landkortet. Det er et belsningsprojekt, der binder erhvervsområdet sammen med centerområ-

det/boligområdet, og som løber helt ud i Mølholm Ådal. Projektet har flere forskellige formål såsom forskønnelse, fornyelse, imageskabelse, og det skal udvikle sig i en proces, der involverer erhvervslivet, borgere og kunstnere m.fl., og som i udførelse og drift skal tænke bæredygtighed ind.

Lyd- og lyskunsten skal være en integreret del af byrumsfornyelsen. Nogle af elementerne skal have permanent karakter, og andre skal have midlertidig karakter i form af events og workshopeksperimenter. Det vil betyde, at der løbende er visuelle forandringer og nye oplevelser omkring Den Globale Alminding. En del af projektet er, at der opstilles højtalere integreret i lysmaster. Herfra skal der afspilles sange indsunget af de 41 forskellige nationaliteter fra bydelen.

Kommunen har forventninger til, at beboerne vil opleve lyd- og lysprojektet som en nyskabelse, der signalerer, at deres boligområde er en moderne, levende og dynamisk forstad, med mod på foran-



Forslag til lyslinjer fra erhvervsområdet til Mølholm Ådal og forslag til lys på 2 facader på AAB's boligblokke

dringer. Samtidig har beboerinterviewene klarlagt, at beboerne gerne vil engagere sig i nye aktiviteter og derfor også vil engagere sig i lyd- og lysevents. Det var en virksomhed, der fik ideen til lyd- og lysprojektet for at gøre området mere synligt.

Lyd- og lysprojektet forventes støttet af private fondsmidler og lokale virksomheder mv. Desuden vil kommunen søge andre fonde til de sociale projekter og workshops og arrangementer for beboerne.

Erhvervsområdet er et typisk ældre blandet område

Gennem interviews med virksomhederne er der opnået et godt kendskab til, hvordan de enkelte virksomheder fungerer, og hvad deres fremtidsplaner er. Kommunen spurgte ind til deres forhold til bydelen og bl.a. brug af arbejdskraft fra lokalområdet. Men virksomhedernes virkelighed er i dag helt anderledes. Arbejdskraften kommer fra hele regionen, markedet er fra et stort opland, og flere eksporterer worldwide.

Det var værdifuldt for dem, at der var kommet en ny tilslutning til motorvejen tæt på, men ellers forholdt de sig ikke til nærmiljøet.

Området er fuldt udbygget, men det indeholder en vis rummelighed inden for en del af virksomhederne, hvoraf enkelte har planer om at udbygge på ejendommen eller opkøbe naboejendomme. En større fortætning og forskønnelse af området forventes først at ske på det lange stræk. Den Globale Alminding vil i første fase ikke blive markeret i erhvervsområdet, da virksomhederne ikke peger på et behov for en fysisk kobling til centret mv.

Naturen er den største attraktion

Mange i bydelen og i Vejle i øvrigt er enige om, at bydelens største attraktion er naturen, som består af to markante ådale, hvoraf Højen Ådal er fredet, har stejle skrænter og er svært tilgængelige mange steder. Mølholm Ådal har et stort og varieret naturindhold med søer, skove, slettelandskab, åløb og dyrehold. Men faktisk er ådalene ret usynlige for



Centrum Pæle ved Grønlandsvej

alle, der ikke bor lige op ad dalene, og på trods af den enestående natur er andelen af brugere fra boligområdet forholdsvis lav.

Forundersøgelsen har vist, at der er mange forhold, der skal arbejdes med for at få flere til at komme mere ud i naturen. Der er allerede tiltag i gang blandt andet via nye Kløverstier, en natur-guide og motionsprojekter mv. Men der er brug for flere tiltag. Derfor indgår det som et særskilt projekt at bygge et udsigts- og informationstårn på kanten af Mølholm Ådal, med et plateau til ophold. Formålet er både at skabe synlighed og en magnet, der tiltrækker nye brugere.

Hensigten er at skabe et arkitektonisk unikt udsigts- og informationstårn, der appellerer og inviterer til brug. Tårnet skal kunne tiltrække en bred vifte af målgrupper i alle aldre, så det er interessant, både for dem, der ikke er kendt med dette områdes natur, og for dem, der ønsker mere viden samt fordybelse. Forundersøgelse har vist, at der er flere beboere i området, der er utrygge ved naturen lige uden for døren, og at de derfor ikke kommer derud. Denne gruppe er en af vores vigtige målgrupper fra lokalområdet.

I tårnet er det målet på en pædagogisk og interaktiv måde fortælle blandt andet denne gruppe om, hvad man kan møde og opleve i Mølholm Ådal, så de får mod på at komme derud. På samme måde vil kommunen i samarbejde med skoler, lokalrådet, lokale interessegrupper og Økolariet udvikle en spændende og relevant informationsudstilling.

Tårnet skal kunne flere forskellige ting, udfordre og stimulere nysgerrigheden med interaktive informationselementer, og det skal den kunne bruges til ophold, udkik og som madpakketårn. Tårnet vil gøre Mølholm Ådal synlig og fungere som trækplaster og springbræt til oplevelser i ådalen.

De lokale samarbejdspartnere vil helt naturligt tage ejerskab til tårnet, og være med til at trække nye brugergrupper og aktiviteter ud i naturen.

Kommunen vil igangsætte en udviklingsproces med brugerne og de lokale samarbejdspartnere, så informations- og udsigtstårnet udvikles efter brugernes behov.

Kommunen vil søge eksterne midler hos fonde som har formål, der matcher vores projekt.



Mølholm Ådal har et enestående og varieret landskab.

05

Kickstartprojektets analysemetoder

KAPITEL 5

KICKSTARTSPROJEKTETS ANALYSEMETODER

Dette afsnit redegør for Vejle Kommunes analysemetoder i forundersøgelsen.

I forundersøgelsen er der anvendt kvalitative analyser.

Målet med kvalitativ metode er at opnå fyldige svar, som kan bruges til at afdække virksomhedernes og beboernes øjeblikkelige virkelighed. Normalt kan vi ikke antage, at de interviewede er repræsentative for en større gruppe. Ved brug af kvalitativ metode er der normalt tale om undersøgelser i dybden frem for i bredden.

Metodisk tilgang til beboeranalyse i Søndermarken

Formålet med beboeranalysen har været behovet for at få belyst problemstillinger i relation til områdets sammenhængskraft, samt beboernes holdninger, ønsker, behov, forventninger og drømme til nye eller forbedrede aktiviteter og funktioner i lokalområdet. Det var hensigten at det indsamlede materiale skulle bruges til at udvikle forslag til projekter og anlæg, der på sigt ville kunne øge forstadens sociale kvaliteter og være med til at skabe større kendskab, tryghed, netværk, sociale relationer og ikke mindst sammenhængskraft lokalt.

Projekter og anlæg skal understøtte muligheder for et mere spændende og aktivt hverdagsliv i det offentlige byrum i forstaden. Der har været fokus på udvikling og aktivering af Løget Center og aktiviteter placeret i Den Globale Alminding. Vi ville gerne afsøge, hvilke aktiviteter og funktioner der på tværs af nationaliteter, kunne gøre området sjovere og mere attraktivt i et forstadsperspektiv.

Beboeranalysens formål har været at afdække beboernes ønsker og flette dem sammen med eksisterende lokale tiltag og aktiviteter til en fælles fortælling for Søndermarken.

rende lokale tiltag og aktiviteter til en fælles fortælling for Søndermarken.

Vi har derfor udvalgt 4 målgrupper, der er ressourcpersoner i området og formentlig også selv får ekstra ressourcer ved at deltage aktivt. Det har været vigtigt at inddrage både beboerne fra parcelhusene og de almene bebyggelser for netop at styrke sammenhængskraften i hele forstaden og for at se, om hverdagsbehovene var forskellige.

I forhold til at understøtte en social bæredygtig udvikling i området ville vi tage udgangspunkt i bl.a. eksisterende initiativer og projekter fra en social helhedsplan for Løget By (2013-2016), som er udarbejdet af AAB, Vejle Kommune og BolivVejle og fra alle de andre projekter, der allerede er i gang i bydelen. Vi har derfor interviewet de ildsjæle/ressourcpersoner fra Søndermarken, der er involveret i lokale projekter. De er udvalgt, fordi de forventes at have stort kontaktnet og lokal viden, og fordi vi med kickstartsprojektet også gerne vil understøtte det eksisterende arbejde, så vi måske kan opnå bedre synergi med det, der er allerede er i gang og få formuleret nye fælles projekter af fysisk art i byrummet mellem de almene boliger og parcelhusområderne.

Ildsjælene har stor viden om, hvordan det fungerer i området, hvor udfordringerne er, og hvad der ikke kan fungere i hverdagen. Vi formoder også, at ildsjælene har fornemmelse for og viden om evt. nye behov for at gøre området mere velfungerende.

De udvalgte målgrupper:

1. De unge under uddannelse (gymnasium, handelsskole, teknisk skole - ca. 15-25 år)

50 % af beboerne i Løget er under 34 år, og der er lav beskæftigelsesgrad i området.

De unge under uddannelse er udpeget som målgruppe, fordi det er vigtigt at få fat i de unge, og få dem inddraget som ressourcpersoner, og fordi de via deres uddannelse, udvikling og fremtidige tilknytning til arbejdsmarkedet kan styrke lokalområdet. Vi ville afdække, om de kunne have lyst til at få en større tilknytning til arbejdsmarkedet, især til de

lokale virksomheder. Det kunne omfatte alt fra forskellige fritidsjobs og praktik til selvstændig iværksætteri. Eller det kunne være som rollemodeller i forhold til kultur-, fritids- eller sportsaktiviteter. Vi ville gerne have fat i de unge både fra Løget og fra de omkringliggende parcelhusområder.

2. Etniske grupperinger

50,4 % af beboerne i Løget er indvandrere og efterkommere, og samlet set er Søndermarkens beboere sammensat af over 41 nationaliteter. Det giver os en enestående mulighed for at gøre dette særkende til et positivt indspark i byudviklingen, ved at gøre den multikulturelle forskellighed til en kvalitet og en styrke. Vi kunne forsøge at skabe tillid og trivsel mellem de etniske grupperinger ved at sætte tiltag i gang, der kunne vise de forskellige kulturers traditioner og udtryk i byrummet. Derfor var det vigtigt at have mange forskellige nationaliteter repræsenteret i undersøgelsen.

3. "Uden for arbejdsmarkedet": senior- og pensionistgruppen, hjemmegående, førtidspensionister, ledige mv. (både fra Løget by og parcelhusene)

Gruppen uden for arbejdsmarkedet blev udpeget, fordi vi forventede, at der hos dem lå store uudnyttede ressourcer for lokalområdet. Vi ville afdække, om de kunne have lyst til få en tilknytning til arbejdsmarkedet, alternativt lokale produktionsværksteder, socialøkonomiske virksomheder, starte egen virksomhed, være mentorer el. lign. Eller de kunne være arrangører eller hjælpere i forhold til fælles/lokale kultur-, fritids- eller sociale aktiviteter/events.

4. "De ressourcestærke børnefamilier"

Vi tog fat i en række forældrepar til børn på skolerne og evt. børnehaven i området (familierne skulle være bosat i Søndermarkens parcelhuskvarterer) for at spørge ind til, hvilke aktiviteter de deltager i i lokalområdet, hvad de savner og hvad de ville byde ind med, hvis de fik chancen for at engagere sig i lokalområdets udvikling og aktiviteter. Målet var at aktivere nogle af de ressourcestærke personer i parcelhusene i udviklingen for at få bundet området bedre sammen på tværs af enklaverne.

Målet har været at interviewe ca. 5 personer fra hver gruppe.

Gennemførte interviews

Beboerinterviewene blev gennemført i perioden 23.01.14 til 20.03.14, fortrinsvis i Kvarterhuset i Løget. Vi har udarbejdet 4 spørgeskemaer målrettet mod hver gruppe, med en række generelle spørgsmål om området, dets image og sammenhængskraft og en række spørgsmål direkte til den pågældende målgruppe.

De 4 spørgeskemaer kan ses på www.forstaden.dk i bilagshæftet.

Beboerundersøgelsen blev gennemført som kvalitative interviews på ca. en times varighed med hver enkelt person.

Der er interviewet 31 personer mellem 13 og 77 år, fordelt således på målgrupperne:

- De unge under uddannelse: 7
- Etniske grupperinger: 9
- Uden for arbejdsmarkedet: 9
- De ressourcestærke børnefamilier: 6

Fordelingsmæssigt har vi talt med 21 familier i Løget og 10 i parcelhuskvarterene.

I undersøgelsen har vi talt med beboere med baggrund fra:

Danmark, Palæstina, Iran, Polen, Irak, Argentina, Irland og Afghanistan.

Metodisk tilgang til analyse af erhvervsområdet og Løget Center

Metodisk valgte vi at bruge kvalitative analyser. Gennem det kvalitative interview ønsker vi at få et indblik i virksomhedernes situation og få en dybere forståelse af f.eks. fremtidsplaner, kapacitet, udviklingstanker m.v. På den måde ville vi resumere os til en helhedsforståelse af virksomhedernes vilkår.

Normalt kan vi ikke antage, at de interviewede er repræsentative for en større gruppe. I dette tilfælde har vi kunnet interviewe størstedelen af aktørerne i området. Derfor går undersøgelsen også ind og får en repræsentativ værdi samtidig med, at den skal gå ind og forklare og give forståelse.

Vi opstillede en interviewguide med teoretiske og praktiske spørgsmål. Kvalitativ metode savner objektivitet, dvs. at den er for farvet af deltagernes subjektive reaktioner. Men i nogle af vores spørgsmål ønskede vi netop at afdække umiddelbare subjektive forståelse af det område, de er en del af. Årsagen til dette var, at vi ønskede at undersøge mulighederne for en social kickstart af området gennem inddragelse af virksomhederne i samarbejde med områdets beboere.

Sideløbende med vores interviews med de lokale virksomheder har vi arbejdet på at finde evt. anvendelsesmuligheder for tomme erhvervslokaler og interesserter. Vi har talt med erhvervsnetværk, kommunale samarbejdspartnere og private aktører. Bl.a. har vi arbejdet med offentligt/privat samarbejde omkring CSR, hvor et netværk med de lokale virksomheder kan være med til at løfte hele området. Også omkring socialøkonomiske virksomheder har der været lavet et forarbejde, og her kører der to projekter, der skal være med til at forbedre mulighederne for at skabe virksomheder og arbejdspladser med en socialøkonomisk profil.

Socialøkonomiske virksomheder eller iværksættere vil være en stor drivkraft for at løfte området socialt. Derfor er de billige lejemål en stor ressource i erhvervsområdet og centerområdet. For at lokke evt. iværksættere til området kræver det ud over

billigere lejemål også et løft af områdets image og evt. rekreative formål. udseende, da det vil give et bedre grundlag for at drive virksomhed gennem øget synlighed og et større flow af mennesker, som bruger området til



Erhvervsområdet ved Grønlandsvej og Løget Center

06

Beboeranalyse

KAPITEL 6

BEBOERANALYSE

BEBOERE ANDRE AKTØRER

De 31 kvalitative interviews med beboerne i Søndermarken har givet 10 sider med ideer til anlæg, aktiviteter og tiltag, både til Den Globale Alminding og til Søndermarken som helhed.

Gennem de mange interviews med beboere og andre interessenter har vi kunnet aflæse et behov for opgradering af Løget Center gennem fysiske anlæg.

Afsnittet giver en oversigt over Vejle Kommunes beboeranalyse.

(Se bilag på www.forstaden.dk i bilagshæftet.)

BEBOERE

Problemstillinger i Søndermarken

Ingen social sammenhængskraft på tværs af enklaver.

Gennem undersøgelsen er der kommet nogle markante problemstillinger til syne, blandt andet at beboerne stort set ikke føler, at Søndermarken er en sammenhængende bydel, men at de faktisk orienterer sig mod deres eget lille kvarter; det kan f.eks. være deres vej i parcelhuskvarteret, grundejerforeningen eller afdelingerne i det almene boligområde. Så uanset hvor man bor, har man en "lokal radar", som man forholder sig til. Dette medvirker til at skabe en social opsplittning af byen, da man ikke møder ret mange andre i hverdagen, end dem, der bor i kvarteret.

Når boligområder med én type boliger og én slags ejerform bliver så store og så ensartede, at de udgør isolerede øer i forstaden (både parcelhuskvarterer og blokbebyggelser), hvor andre ikke har anledning til at komme, og hvor man i værste fald ikke føler sig velkomne, så mister vi den sociale sammenhængskraft.

Det er en udfordring, som Tænk tanken Byen 2025 netop har undersøgt i en rapport til Minister for By, Bolig og Landdistrikter Carsten Hansen. Tænk tanken peger på vigtigheden af, at byens mangfoldighed af borgere med forskellige baggrunde og livsfortællinger skal komme til udtryk i bykvarterer med stærke identiteter, særlige kvaliteter og forskelligartede aktiviteter. Byen skal åbne op for, at dens borgere dagligt skal have mulighed for at indgå i nye relationer og tværgående møder, der sætter den enkelte borgers horisonter, forestillinger og forståelser i spil. Tænk tanken efterlyser byrum med plads til forpligtende fællesskaber, byrum til hverdagsliv med mulighed for medskabelse og ejerskab samt midlertidige byrum med plads til det spontane.

Der er ikke et fælles samlingspunkt i Søndermarken. Kvartershuset bliver brugt af mange, men ikke alle.



Hamayoun, 32 år

Fællesskab efterspørges

Derfor er det også interessant at registrere, at det er et fælles ønske fra alle interviewgrupperne på tværs af alder, køn og baggrund, at der samles flere aktiviteter på ét sted, så man oplever liv og mennesker omkring sig. For eksempel nævner de unge, at de gerne vil have et sted, hvor man kan "hænge ud", sidde i solen, evt. købe en is og høre noget musik, mens nogle andre unge kunne spille bold eller ska-

te i nærheden. Samtidig nævner de ældre, at hvis der nu var nogle bænke "på vejen hen mod Rema 1000" ved en legeplads eller lignende, så ville de da lige slå sig ned, tage et hvil og kigge på de unge. Alle aldersgrupper efterlyser byrum, der giver oplevelsen af, at man er en del af et større fællesskab. Samtidig efterspørger de anledninger til at mødes på "neutral grund", i et fælles byrum, hvor alle føler sig velkomne.

Vi kunne godt bruge noget, der involverer hele familien. I Centeret ønsker vi os faciliteter til dans, kampsport, mere dagligvarehandel og en frisør måske.



Tina, 41 år

Manglende kendskab og brug af den unikke natur

Beboerne var meget stolte af deres helt unikke natur, som bruges til gå- og løbeture. Men der er dog mange, der ikke bruger området særlig meget. Det skyldes i første omgang et manglende kendskab til området som helhed, men også dårlige adgangsforhold, for få stier, bænke, udkiksposter og skiltning.

Løget Center

Beboerne fortæller, at Løget Center er nedslidt og hverken byder på de store oplevelser eller et egentligt butikscentermiljø. Beboerne vil dog gerne bruge området, specielt hvis det bliver fornyet, forskønnet og aktiveret. Disse udsagn kommer både fra familierne i parcelhusområderne og fra beboere i de almene boligområder, og det er et udsagn, der går igen i alle aldersgrupper.

Søndermarkens beboere føler, at Løget Center er blevet 'overset', og refererer til, hvor fint det nært-

vedliggende Vindinggårdcenter er blevet efter ny belægning på gangarealer og parkeringspladser samt ny beplantning.

Realistisk koncentration af forstadsbyliv

En vigtig betragtning i forhold til at forbedre Løget Center er også, at vi opererer med en ganske anden "kritisk masse" af mennesker og derfor et helt andet menneskeflow end i midtbyerne. Derfor er det vigtigt at lave offentlige byrum, der inviterer så mange

Hvis børnene har været med til at skabe et byrumsprojekt eller en event/udstilling, vil de formentlig trække deres forældre med ud i byrummet efter skole, for at de skal se deres projekt. Og så opdager familien måske pludselig nogle kvaliteter i bydelen, som de ikke havde set før. En fællesnævner på tværs af kulturer (og boligområder) er nemlig, at forældrene følger børnene; man vil dem det bedste.



som muligt "op til dans", for at få en lille, men dog realistisk, koncentration af forstadsbyliv.

Kulturel mangfoldighed

Der er 41 forskellige nationaliteter samlet i Løget, og dette har vi nævnt i interviewrunden og spurgt beboerne: "hvad er spændende hos mennesker fra andre lande og kulturer?"

Der var overraskende mange, der syntes, det kunne være interessant at arbejde med de mange kulturer og nationaliteters værdier som fysiske udtryk i byrummet, for at skabe opmærksomhed og forståelse for hinanden, respekt for forskellige kulturer og måske også indarbejde et læringsaspekt, hvis vi inddrager skolerne, fritidsklubben og kvartershuset.

Udstil en Formel 1 racer, en død hval eller hold en koncert i Løget Center! Bland børnene ind i udviklingen, for så trækker de stolt deres forældre og bedsteforældre med ud, når de kommer hjem.



Poul, 66 år

Social kickstart

Den Globale Alminding ventes at kunne kickstarte en social bæredygtig udvikling i forstaden - i samspil med en række prioriterede indsatser for hele Søndermarken. Beboeranalysen viser nemlig, at selvom det er vigtigt at have ét større samlingspunkt i forstaden, der kan udgøre et centrum, så er det også vigtigt at fordele flere mindre indsatser over hele bydelen. Lokale indsatser og anlæg skal bindes sammen af et stinet og skabe oplevelser, der vil få beboerne til at komme rundt i hele forstaden. De forskellige boligområder skal altså have små funktioner og anlæg, der tiltrækker beboere fra andre dele af forstaden og et sammenhængende stinet, der på udvalgte områder inkorporerer moderne teknologi til gavn for sikkerhed, tryghed, nysgerrigheden og bevægelsen, som fx lyd- og lyskunstprojekter med interaktive lyskilder, man kan følge.

Der er en stor gruppe mennesker, der har svært ved at få fodfæste på arbejdsmarkedet. Lav værksteder, flyt sagsbehandlingen ud, lad os arbejde sammen. De vil bare gerne være her, hvor de er trygge.



Boshra, 55 år

Søndermarken mangler et naturligt centrum, men et opgraderet Løget Center vil naturligt blive dette samlingspunkt, da Den Globale Alminding vil få en helt ny og anderledes programmering end noget andet byrum i forstaden. Beboerne har rigtig mange ønsker og forslag, som det ses i det følgende, og når vi bruger et udpluk af disse i programmeringen

af området, og skaber overlap mellem dem, opstår der en bred vifte af gode anledninger til at mødes. Den Globale Alminding suppleres af andre mødesteder og anlæg med et andet indhold, så vi ikke skaber konkurrence til de vigtige hverdagsholdpunkter, der allerede er i området i dag. Det drejer sig fx om Kvartershuset, Rema 1000, de nye legepladser, som er på vej i AAB's boligområder, stier og andre anlæg i Mølholm Ådal. Det essentielle er at skabe opmærksomhed om alle perlerne, og skabe mulighed for at bevæge sig imellem dem. Der skal skabes en anledning til at komme i de forskellige områder, og så kan beboernes indgroede vaner ændres over tid.

Det kunne være 'nice' med en stor fodboldbane med gode mål. Gerne af kunststof! Og fx en multihal til håndbold, hockey og forskellige aktiviteter.



Patryk, 14 år

Ideer og forslag til forbedringer

Undersøgelsen peger på en række generelle udsagn om forstadslivet i Søndermarken:

Mange vil være interesserede i et imageløft. Parcelhusejerne skal motiveres f.eks. gennem udsigt til øgede huspriser, og AAB's renoverede bebyggelse kan måske fjerne området fra listen over særligt udsatte boligområder.

Naturen er unik i området. Stort set alle fremhæver den, og vil gerne have bedre stiforbindelser, bænke, øget vedligehold, skiltning, dalhytter/grillhytter, legepladser. Naturen er en væsentlig faktor for folk, der er flyttet til Søndermarken, både i parcelhus-

kvartererne og i AAB's almene boligområde. Børn er en fællesnævner. Man følger dem og deres aktiviteter. Man vil gerne tænke i fællesskaber for bestemte aldersgrupper og interessefællesskaber, frem for køn/baggrund/økonomi/job.

Den bløde infrastruktur. Gode stiforbindelser kan give nye oplevelser, man opdager noget nyt, skaber nye vaner. En god infrastruktur til lette trafikanter er vigtig for at bryde grænser og vaner op. Der skal være adgang, så man kan bevæge sig mere og spare tid.

Belægning/lys og bevægelse. Man har brug for initiativer, der leder/lokker/leger en til gå på opdagelse gennem området. Det tidligere projekt "gå-bussen" kan genopdages og gøres til nyt blivende projekt. Hverdagsgøremål: Der skal være en anledning til at komme i de andre kvarterer. F.eks. gode legepladser, dagligvarehandel, fritidsinteresser/sport, ellers kommer man der ikke. Beboerne ønsker at skabe et bedre socialt miljø, og skabe mulighed for at mødes på tværs af fællesskaber om et eller flere fælles projekter.

De små NÆRE ting er vigtige, den lokale radar omkring ens bolig. Ting/aktiviteter skal være i nærheden, og hvis de ikke er det, skal de være interessante nok til at tiltrække på længere afstand. Steder at mødes på tværs af de lokale fællesskaber, grundejerforeningen/afdelingen, små anlæg i nærområdet.

Det er vigtigt at bygge videre på alle de aktiviteter, der allerede findes.

Nye tiltag skal forankres lokalt gennem involvering for at skabe ejerskab og udvikling og for at undgå hærværk senere.

Der peges på at lokalrådet skal bruges aktivt, giv det indhold, mening og mål.

Bæredygtig transport: Man ønsker øget bybusfrekvens og opgradering af cykelstinet, så man mindsker CO2 udledningen. Man ønsker lokale muligheder for at komme af med haveaffald, storskrald og muligheder for indsamling til upcycling. Man ønsker lokale fritidsaktiviteter og lokale udflugtsmål, så man ikke er afhængig af en eller to biler. En af



Privatskolens legeplads bruges også uden for skolens åbningstid.

forstadens store udfordringer ift. bæredygtighed er netop transportforbruget. Der peges på at kendskabet til hele Søndermarkens muligheder skal øges at der bør skabes forbindelse mellem perlerne.

Parcelhuset og rækkehuset har kvaliteter, som ejerskab, egen indflydelse, privathed, have. Hvordan skaber vi nogle af disse kvaliteter i de almene blokbebyggelser?

Konkrete ideer i forhold til Løget Center - Den Globale Alminding:

- Fitness, både i Løget Center og udendørs
- Legepladser, der samler alle aldersgrupper
- Sport og bevægelse, så forældrene kan bevæge sig og være sammen med børnene
- Dagligvarehandel, grønthandler, slagter, frisør, posthus, apotek, cafe
- Bænke, siddepladser
- Vandkunst tilophold og pauser
- Kobling til naturen, et udsigtstårn på kanalen, så den smukke natur bliver mere synlig
- Innovativ byttebiks/genbrug/fremtidens upcycling- central med reparation/værksted/velgørenhed og butik tilknyttet. Et projekt som vil samle mange parter - AAB, Lokalrådet, grundejerforeningerne, Vejle Kommune, evt. AffaldGenbrug, virksomheder i området, kirken og/eller Røde Kors eller andre hjælpeorganisationer.
- National afspejling af forskellige kulturer og læringsrum i byrummet i samarbejde med børneinstitutionen og skolerne
- Socioøkonomiske virksomheder
- Busstoppestederne - brug dem aktivt til informationer mv.
- Oplevelser
- Offentligt toilet
- At der bliver skabt synlighed både af naturen og Løget Center ude på Grønlandsvej
- Belysningsprojekter, der fremmer tryghed, leg og læring
- Oplysningscenter til fremskudt sagsbehandling, integration, mentorprojekter og iværksætteri

En del beboere er forelskede i udtrykket med de forskellige træer fra hele verden fra konkurrenceforslaget - en afspejling af de mange forskellige nationaliteter og naturen.

Ideer i forhold til naturen

- Naturen er et vigtigt element og helt unik i området - det skal alle vide!
- Stiforløbene skal opgraderes
- Bænke i Mølholm Ådal
- Bedre skiltning af de forskellige oplevelser i naturen
- Shelters (Højen Ådal)
- Kortlægning - du skal vide, hvor perlerne i bydelen er, og hvordan du kommer rundt
- Global byggelegeplads/hyttelandsby i Mølholm Ådal
- Grillhytte/Dalhytten genopbygget
- Legepladser
- Hundeskov
- Kløverstierne

Derudover er der kommet mange flere ideer og bemærkninger - alle kan ses i bilagshæftet på www.forstaden.dk

Konklusion

De 4 udvalgte målgrupper: De unge under uddannelse, Etniske grupperinger, Uden for arbejdsmarkedet og De ressourcerstærke børnefamilier har overraskende mange identiske ønsker til udviklingen af Søndermarken. Der er ingen forskel på, hvilken målgruppe man tilhører, når vi taler om fællesskaber og mødesteder. Alle ønsker liv og anledninger til at mødes.

ANDRE AKTØRER

Både beboerne og andre interessenter i Søndermarken har i analysen givet tilsagn om, at de gerne vil være med i en forandringsproces af forstaden. For at et kickstartsprojekt virkelig slår igennem, er det vigtigt at spore og indfange denne energi, der er fra og mellem alle parterne.

Man må ikke tage fejl af energien i området, der sker virkelig meget, både i Løget og i de omkringliggende parcelhusområder.

Alene fra Vejle Kommune er følgende sektorer/afdelinger allerede aktivt involveret:

- Tjansen
- Solsikkens fritidscenter, børnehave mv.
- Søndermarksskolen
- Jobcenteret
- Integration og boligstrategisk samarbejde
- Teknik & Miljø
- AffaldGenbrug
- Kulturforvaltningen
- Sundhedsafdelingen
- med flere

Den største aktør i Søndermarken er AAB Vejle,

som bl.a. arbejder med en Social Helhedsplan (2013-2016) og en fysisk helhedsplan, der omfatter en gennemgribende reovering af de almene boliger og udeområderne. Et af de første skridt i den fysiske helhedsplan, har været at få opført et centralt beliggende Kvartershus, som allerede nu har et hav af foreninger tilknyttet, og hvor mange rigtig gode initiativer udspringer fra.

Andre vigtige aktører i området er BolivVejle, lokalrådet (der er ved at starte op på opfordring fra Vejle Kommune), grundejerforeningerne, Grønt Forum, Vejle Kammeraterne (fodboldklub), kogræsserlaug, Søndermarkshallen, Vejle Privatskole, Løget kirke, bageren, kiosken, pizzeriaet og Rema 1000.

Endelig har Vejle Kommune, AAB og BolivVejle i fællesskab pr. 1. maj 2014 ansat en erhvervsPhD-studerende, som vil undersøge og analysere bylivet i Søndermarken gennem de næste 3 år. I løbet af forskningsprojektet vil der løbende blive søgt midler til at muliggøre bylivs-eksperimenter af midlertidig og permanent karakter i både Den Globale Alminding og på hele Søndermarken.

Det vil være her, hvor beboeranalysens andre input



AAB er stærkt involveret i områdets udvikling.

kommer i spil, i forhold til at se på en prioriteringsliste af andre nedslag i forstaden, som beboerne har peget på.

Alle de ovenstående aktive aktører vil bidrage positivt til udviklingen af Søndermarken og har givet tilsagn om, at ville være med i den fortsatte proces. Herudover er der hele erhvervsområdet, som i løbet af perioden, hvor forundersøgelsen har fundet sted, er begyndt at røre på sig, og flere har henvendt sig med ideer og forslag.

Problemstillinger og udfordringer

På interviewrunden med aktørerne og interessenter i området hørte vi meget om Løget Centers manglende synlighed. Det er vigtigt, at der åbnes op, ved at dele af jordvoldene ved Grønlandsvej fjernes, og at der skiltes bedre, så forbi-passerende opdager området.

Mange har nævnt, at vi skal skabe mere synergi mellem de mange initiativer i Søndermarken. Der er allerede en kortlægning i gang i Vejle Kommune for at registrere, hvor mange og hvem vi har ude i området fra de forskellige sektorer. Med et tættere samarbejde vil vi kunne opnå bedre synergi dér. Denne kommunale viden skal kobles med den lokale ener-

De unge mennesker mangler noget at give sig til.



Akhtar, 54 år

gi, som feks. udspringer i Kvartershuset, og der skal bygges videre på denne kobling. På den måde sikrer vi at ressourcer og energi bliver arbejdet bedst muligt sammen til alles fordel.

Mange vil gerne være med til at forbedre Søndermarkens image gennem nye og fælles projekter, som skal gå på tværs af egne interesser. Man vil gerne skabe mulighed for fællesskab på tværs af forstaden gennem funktionsblanding og nye byrum i Løget Center. Den fysiske placering af Løget Center, imellem forstadens enklaver, ligger optimalt som samlingspunkt for alle aktørerne.

Bæredygtighed på flere planer

En spændende problemstilling, vi har haft med i interviewrunden med beboere og andre aktører, er hele spørgsmålet om bæredygtighed. "Er det noget man tænker over i hverdagen" og "Er det noget man bekymrer sig om?" Svaret varierede meget, specielt hos de unge, hvor én sagde: "Det er det sidste, vi tænker på". Holdningen var lidt anderledes hos de voksne. Her var der både viden, ideer og vilje til forbedringer og nye indsatser. F.eks. talte vi om en ide, der kunne samle folk på tværs af boligområderne: En innovativ byttebiks/genbrug/fremtidens upcy-

Vi havde boet her i mange år uden egentlig at fornemme ådalene - så vi skal have åbnet op til landskabet - gør det synligt!



Pia, 48 år

cling-central med reparation/værksted/velgørenhed og butik tilknyttet i Løget Center. Dette kunne være et fælles projekt på tværs af boligområder. Et projekt som vil samle mange parter: AAB, lokalrådet, grundejerforeningerne, Vejle Kommune, evt. AffaldGenbrug, virksomheder i området, kirken og Røde Kors eller andre frivillige organisationer.

Et sådant projekt vil give flere afledte bæredygtighedseffekter på alle tre niveauer: miljømæssigt, socialt og økonomisk og skabe en social dynamo/driver i området. Det har også betydning for arbejdsløshedsproblematikken, da Jobcenteret har ytrret ønske om en fremskudt beskæftigelsesindsats i området.

Der er også mulighed for at koble førtidspensionister og folkepensionister på et sådant projekt, da flere har givet udtryk for, at de keder sig, efter de har forladt arbejdsmarkedet. Flere er også interesseret i at være med i et "morfar-projekt", som Solikken Fritidscenter allerede arbejder med, hvor de ældre beboere er mentorer for socialt udsatte unge i området.

En enkelt af de interviewede, der arbejder med inte-

gration og jobformidling, vil rigtig gerne være med til at starte et sådant projekt op i området.



Grønnedalen løber mellem parcelhuskvarteret og AAB's boligområde og gennem naturområdet

Beboere fra interviewrunden



07

Erhvervsanalyse

KAPITEL 7

ERHVERVSANALYSE

ERHVERV MARKEDSTJEK

I forundersøgelsen til Kickstart Søndermarken med Den Globale Alminding har Vejle Kommune ønsket at afdække de lokale ressourcer hos erhvervsvirksomhederne. Vi har undersøgt, om virksomhederne var en del af de lokale ressourcer i Søndermarken, og om de har haft interesse i at udnytte og udvikle områdets omkringliggende ressourcer.

Vi har besøgt hovedparten af virksomhederne i erhvervsområdet ved Grønlandsvej / Diskovvej og virksomhederne i Løget Center. Virksomhederne er blevet spurgt om deres branche, om de ansatte og om virksomhedernes fremtid, om deres tilknytning til og forståelse af det omkringliggende boligområde.

Afsnittet giver en oversigt over Vejle Kommunes erhvervsanalyse.

ERHVERV

Analysearbejdet peger på, at her er dels et lille ældre, men velfungerende erhvervsområde og dels et nødlidende bydelscenter med få butikker. Virksomhederne i erhvervsområdet er sunde, og ingen af dem forventer, at deres forhold vil ændre sig væsentligt i den nærmeste fremtid. Bygningsmassen er nedslidt, men funktionel, og virksomhederne har ikke noget særligt forhold og holdning til hverken udearealerne i erhvervsområdet eller lokalområdet. Derfor har de ikke vist interesse eller har behov for at deltage i et løft af erhvervsområdets fysiske udearealer.

Løget Center lever en stille tilværelse. Der er to etablerede butikker i centret, og forsøg fra andre detailhandlere gennem de senere år har ikke resulteret i nye butikker. Derfor er det mest sandsynligt, at institutioner er det mest bæredygtige for området. Den private skole, der i dag udfylder en stor plads i Løget Center, er ikke garanteret de fornødne muligheder for at blive i Løget Center, og derfor kan markante dele af bygningsmassen med et slag komme til at stå tomme. Der er et ønske fra en butik om

at flytte til en mere synlig placering et andet sted enten i lokalområdet eller i Vejle by.

Yderligere er den lokale arbejdskraft ikke efterspurgt i de stærkt specialiserede virksomheder, der ligger i erhvervsområdet. Derfor vil virksomhederne ikke umiddelbart kunne være med til at løfte området socialt, hverken ved at styrke økonomien eller ved at benytte områdets beboere som arbejdskraft.

Vi har lavet en erhvervsanalyse gennem interview med alle erhvervsdrivende og institutioner i området, og COWI har lavet et såkaldt markedstjek af området.

Sideløbende med kommunens analyser af de lokale virksomheder er der arbejdet på at finde evt. anvendelsesmuligheder for tomme erhvervslokaler og interessenter. Der har været kontakt til et erhvervsnetværk, kommunale samarbejdspartnere og private aktører.

Iværksættere og socialøkonomiske virksomheder
Kommunen har også undersøgt mulighederne for, at der kunne etableres socialøkonomiske virksomheder i området. Forarbejdet viser, at der er initiativer i gang i Vejle Kommune, som skal være med til at give større muligheder for at skabe virksomheder og arbejdspladser med en socialøkonomisk profil. Det er dog ikke specifikt rettet på området ved Den Globale Alminding.

I kickstartsanalysen har der været kontakt med både private og offentlige aktører, der arbejder med socialøkonomiske virksomheder og iværksætterier. I Vejle er der i øjeblikket to offentlig / private samarbejdsprojekter vedr. socialøkonomiske virksomheder i støbeskeen, og erhvervsskolerne er også på banen med unge entreprenører. De to projekter kan måske have interesse i billige lejemaal i Løget Center eller i ledige lokaler i erhvervsområdet.

Ved at etablere socialøkonomiske virksomheder i



Et ældre blandet erhvervsområde ved Grønlandsvej.



I 2013 er der åbnet en til/frakørsel til E-45. Fra Grønlandsvej er der adgang til Løget Center, som dog er meget lukket, idet der er støjvolde langs Grønlandsvej, der støder helt op til vejen ind til Løget Center.



Løget kirke ligger imellem Grønlandsvej og Løget Center.



Løget Center

Løget Center, får virksomhederne mulighed for at kunne benytte sig af lokal ufaglært arbejdskraft. Nogle kunne arbejde hjemmefra, andre i lokaler i Løget Center. Det betyder, at der bliver skabt muligheder for beboere, som eksempelvis kun har haft lille eller ingen tilknytning til arbejdsmarkedet.

For at tiltrække nye virksomheder eller funktioner til Løget Center skal centeret være mere attraktivt, bygningerne skal fungere, og pladsen skal være imødekommende og velholdt. Endeligt skal området være mere synligt fra Grønlandsvej.

Det er vurderet, at de billige lejemål er en stor ressource i erhvervsområdet og centerområdet, men det er ikke den eneste faktor, der spiller ind for at tiltrække nye virksomheder.

Hvis man skal skabe et bedre grundlag for at drive virksomhed og dermed tiltrække iværksættere til området, kræver det også et løft af områdets image og synlighed, og at der er et større flow af mennesker, som kommer til og forbi området.

Det ældre erhvervsområde

Erhvervsområdet er udlagt i 1970 til produktions-, lager- og serviceerhverv. Området omfatter i alt 18 virksomheder. Området er som mange andre ældre erhvervsområder udfordret af, at bygningsmassen er nedslidt, men overholder de krav, som virksomhederne stiller til kapacitet, infrastruktur og funktionalitet. Virksomhederne er lig med andre sammenlignelige virksomheder udfordret på innovation, priser og effektivitet. Derfor har de fokus på produktion og lønomkostninger.

Løget Center er et sårbart bydelscenter

Løget Center er meget lille. Det består kun af to butikker, en bager og en kiosk, og desuden er der et pizzeria. Pt. står 1 lejemål tomt. De øvrige bygninger er skole, kirke, vandpibecafé, solcenter og en institution, der ligger bag butikscenteret. Bygningerne søges udlejet til nye funktioner, uden at der investeres i fornyelse og renovering, da de ikke kan udlejes til butikker. Når en bygning står ledig, bliver den forsøgt lejet ud til ny lejere. Det har gennem længere tid været svært at tiltrække butikker til områ-

det på grund af et lavt kundeunderlag og manglen på synlighed fra Grønlandsvej, hvor der er mange forbipasserende biler. Inde i Løget Center viser trafiktællinger, at der er godt 1800 biler, der passerer forbi dagligt.

En privatskole med modersmålsundervisning har lejet sig ind i det største lejemål. Bygningen er nødvendigt renoveret indendørs, så den er egnet til undervisning. Skolen har yderligere et lejemål i centeret, som fungerer som undervisningslokale. Skolen har succes med elevfremgang, så de er i gang med at finde større lokaler enten i Løget Center eller et andet sted. I den forbindelse har de forsøgt at indgå et lejemål af tre mindre nabolokaler i centeret. Huslejen har været for høj eller ejeren har ikke villet sætte lokalerne i stand. Det ene benyttes af en vandpibeclub, det andet er et solcenter og det sidste er tomt. Da skolen er nystartet, og en hel del af eleverne, ca. 90 %, bliver fragtet i bus fra andre bo-



Centrets bagside.

ligområder, er det en reel mulighed, at skolen flytter indenfor en kort årrække, selvom der er foretaget investeringer i de nuværende bygninger.

Løget Center er ikke attraktiv som butikscenter

Det betyder, at der lige nu kun et enkelt ledigt lejemål i centerområdet. Men det kan hurtigt ændre sig og nogle af de eksisterende lejemål er korte. Historien har vist, at alle de virksomheder, der er startet i centret gennem de sidste mange år, kun er blevet i centret maksimalt et år.

Undersøgelsen har også vist, at ingen dagligvarebutik vil etablere sig i Løget Center, da der ikke er synlighed fra Grønlandsvej.

Da synlighed er et væsentlig argument, vil der i Den Globale Alminding blive arbejdet på at fjerne dele af den beplantede vold mod Grønlandsvej.

I forundersøgelsen er der arbejdet med etablering af en dagligvarebutik ved Grønlandsvej som en del

af centeret, så dagligvarebutikken kunne fungere som en magnet for øvrige investeringer og aktiviteter ved Løget Center. Der er interesse fra en dagligvarebutik, under forudsætning at der kan findes en egnet og billig grund ved Grønlandsvej. Vejle Kommune har undersøgt, om der kan skaffes et tilstrækkeligt stort areal til dagligvarebutik og p-arealer ved Grønlandsvej i tilknytning til Løget Center. Der har været store udfordringer i dette, idet det forudsatte, at der skulle opkøbes og nedlægges boliger, og at vejen Løget Center skulle flyttes. Grunden bliver dermed urealistisk dyr, og er ikke interessant for dagligvarebutikken. Der har været interesse fra en dagligvarebutik for at etablere sig på vestsiden af Grønlandsvej, hvor der i erhvervsområdet er ledig plads ud til Grønlandsvej.

Der er ikke plangrundlag for at etablere butikker i et erhvervsområde, så der vil ikke umiddelbart blive givet tilladelse til en dagligvarebutik i erhvervsområdet, så længe der er et eksisterende bydelscenter lige nabo til. Desuden er der en REMA 1000 ca. 400



Svag skiltning til Løget Center.

meter mod nord, hvor der kan etableres yderligere 350 m² butikker også synlig fra Grønlandsvej. Ejeren her ønsker også at udvide, hvis området kan ændre status.

Områderne udenfor erhvervsområdet har en række små enmandsvirksomheder, iværksættere, primært lokaliseret i parcelhuskvarterer. De kan være en ressource og en katalysator for nærområdet, men det er også en ukendt faktor. Principielt gælder det, at der er tre slags iværksættere: den almindelige iværksætter, vækstiværksætteren og livsstilsværksætteren. Nogle vil ikke vækste, andre vokser og flytter til passende faciliteter. De er ikke desto mindre en ressource for området, da de med deres viden og iværksættertilgang kan være med til at løfte områdets ideer op til realisering.

Virksomhederne ved Diskovej varierer i størrelse fra virksomheder med under 10 medarbejdere til store med over 100 ansatte. De 15 virksomheder, vi har talt med, kan vi groft dele op i fire virksomhedsgrupper. Der er detailhandel (bager, bilsælger m.m.), der er lagervirksomhed / servicevirksomhed

(de producerer ikke selv men videresælger eller for-deler varer og ydelser), produktionsvirksomheder og institutioner. I de virksomheder, vi har talt med, er der ansat 358 medarbejdere.

Virksomhederne er sunde, med tro på fremtiden. Der er i området enkelte ejendomme, der ser ud til ikke at være i brug, men det drejer sig om et til steder, og så er der en række ejendomme, der kunne trænge til renovering/forskønnelse.

Interviews af virksomheder

I interviewene med virksomhederne har kommunen spurgt ind til fakta: hvad produceres, antal ansatte, kønsfordeling, uddannelse og kapacitet.

Kommunen har spurgt til: fremtidsplaner, klimatiltag, lokal arbejdskraft, syn på lokalområde, samarbejde mellem virksomheder i området, plusser og minusser i området og samarbejdet med offentlige myndigheder.

Formålet med at kigge på de erhvervsdrivende i området har været et ønske om at inddrage dem i udviklingen af Den Globale Alminding, primært i form af fornyelse og forskønnelse af vejforløbet og



Nedslidte veje i erhvervsområdet.

adgangen til Højen Ådal. Men ønsket har også været at kigge på virksomhedernes sociale engagement i nærområdet og mulighederne for at udleje evt. ledig kapacitet.

Styrker

I interviewene med virksomhederne er der to væsentlige styrker i området, som skiller sig ud. Det er beliggenheden og nærhed til central infrastruktur. Nærheden til E45 og Vejle by giver området nogle unikke udviklingsmuligheder.

Image

I interviewene fortæller virksomhederne også om nogle udfordringer for området, som primært består i områdets image. Det er vigtigt, at man forbinder området med noget positivt og unikt - en god historie. Det er også tydeligt, at der ikke er en lokal samhørighed blandt beboere og erhverv. Dette giver sig bl.a. udslag i, at de ikke benytter sig af hinandens ydelser eller af den lokale arbejdskraft. Det har betydning, når vi kigger på områdets status og behovet for at skaffe flere i arbejde blandt beboerne.

Lokal forankring

Interviewundersøgelsen peger generelt på, at der blandt de erhvervsdrivende i høj grad er et ønske om og en interesse for, at området skal udvikle sig i en positiv retning. Men samtidig er der også tendenser, som peger på, at dette engagement ikke rigtig giver sig udtryk i større satsninger og initiativer fra erhvervslivets side. Kommunen har haft et ønske om at løfte området fysisk gennem et samarbejde med virksomhederne, fordi et socialt løft kræver arbejdspladser eller et socialt engagement fra de lokale virksomheder.

Ingen af de adspurgte virksomheder har et reelt kendskab til lokalområdet og gør kun i sjældne tilfælde brug af den lokale arbejdskraft eller detailhandel. Det skal ses i lyset af, at ét af formålene med forundersøgelsen var at forsøge at inddrage virksomhederne i udviklingen af området. I den sammenhæng er der et misforhold mellem de faktorer, der kan være med til at finansiere udvikling, og de

faktuelle forhold.

Typer

En kort sammenfatning af svarene fra virksomhederne peger på, at der udvikles og produceres en bred palette af services og produkter i området. Men det er et fåtal af produkterne, der kommer direkte i salg, og derfor er der ingen genkendelsesværdi af produkterne blandt forbrugere. Kendskabet til de lokale virksomheder er ikke særligt stort, og derfor er det svært at brande erhvervsområdet. Virksomhederne har tilsyneladende ikke svært ved at finde arbejdskraft, som dog kommer for hele regionen.

Fremtidsplaner

Størstedelen af virksomheder havde ingen nye planer for den nærmeste fremtid.

En af de større virksomheder søger at udvide deres kapacitet til lager og produktion og derved styrke deres position. Men hovedparten af virksomhederne er små virksomheder, og stort set alle virksomheder havde, hvis der blev behov, ekstra kapacitet, og de har derfor ikke behov for at udvide i nærmeste fremtid.

Kapacitet

Alle virksomhederne bruger deres nuværende kapacitet næsten fuldt ud, både inde- og udearealer. Ingen virksomheder planer om at bygge yderligere på deres grund. Da virksomhederne ikke har anlægsprojekter på tegnebrættet, har de heller ikke afsat økonomi til at investere i fællesområdet eller arealer ud til vejen.

En enkelt virksomhed var interesseret i at udleje kapacitet. Det kunne være lokaler for en iværksætter eller en anden mindre virksomhed, der har brug for plads.

Lokale netværk

Nogle af de mindre virksomheder kunne godt se en fordel ved at samarbejde med andre virksomheder i området omkring nogle servicefaciliteter, bl.a. vinduespudding, græsslåning m.v. Derfor var de interesserede i et møde, hvor kontakten kunne skabes.

Erhvervsvirksomheden Triplecut beliggende ud til Grønlandsvej.



Erhvervsvirksomheden Persolit beliggende ud til Grønlandsvej.



Erhvervsvirksomheden Centrum Pæle beliggende ud til Grønlandsvej.



Det har været undersøgt om et netværk mellem virksomhederne i området er et initiativ, der kunne skabe en forståelse for området og behovet for at synliggøre de lokale ressourcer, bl.a. arbejdskraften.

Bæredygtighed (klima)

Virksomhederne har alle fokus på genbrug, klima og affald. Nogle enkelte arbejder som led i deres produktion på, hvordan de kan udnytte deres ressour-

ce bedre, og hvordan de kan mindske spild og øge overskud. Nogle virksomheder har lavet tilpasninger og renoveringer, der har medført et mere fornuftigt ressourceforbrug. Ingen af virksomhederne har aktuelle planer om renoveringer af klimaskærmen eller anden håndtering af regnvand og affald.



Et eksempel på fortætning i erhvervsområdet fra arkitektkonkurrencen udarbejdet af TRANSFORM og SLA.

MARKEDSTJEK *Ved COWI*

Som led i forundersøgelsen har COWI gennemført vurderinger af udviklings- og realiseringsmuligheder i relation til at kickstarte en bæredygtig fornyelse af Søndermarken i Vejle med fokus på erhvervsområdet ved Grønlandsvej og området omkring Løget Center. Der er taget afsæt i vinderforslaget fra arkitektkonkurrencen om Søndermarken. Mulighederne er vurderet ud fra et markedsrettet perspektiv.

Området ved Grønlandsvej og Diskovej

Området er i vinderforslaget udpeget som et område, der i fremtiden kan udvikles til en "netværkspark", hvor store og små virksomheder ligger blandet. Der peges på, at den nye adgang til motorvej E45 skaber gode forudsætninger for erhvervsområdeudvikling i Søndermarken. Forslaget peger på, at der bør gives muligheder for at bygge tættere, højere og ud til skel/vejskel, så der er mulighed for at bevare eksisterende virksomheder, og samtidig give virksomhederne muligheder for at udvide, udleje eller sælge fra.

Vejle Kommune har efterfølgende været i en tæt dialog med de enkelte virksomheder. Der er generelt mange velfungerende og stabile virksomheder i området. Enkelte har planer om at udvide, men der er også virksomheder med ledig kapacitet i bygningsmassen og på udearealer. Der er enkelte virksomheder, som står helt tomme, men virksomhedernes interesse for at leje ud er blandet. Status pr. 31. marts 2014 er således, at der ikke er noget, der annonceres til udleje p.t.

Virksomhederne har generelt peget på, at de i begrænset omfang orienterer sig mod Løget Center og bydelen i øvrigt.

Der er foretaget markedsrettede vurderinger af forskellige scenarier for fremtidig udvikling af området:

Udvikling og fortætning

Udvikling og fortætning af området med lokaler til kontor- og servicevirksomheder, baseret på investeringer udefra (developere/investorer), som således kan udnytte de muligheder, der i givet fald gives for at bygge højere og tættere. Nybyggeri initieret af developere/investorer forudsætter et lejeniveau, der kan forrente investeringer i nybyggeri. Baseret på en gennemgang af markedsrapporter og aktuelle eksempler på lokaler til udlejning tages der afsæt i en case med et lejeniveau på eksempelvis 700 kr. pr. m² etageareal pr. år og et afkast til investoren på 8%. Beregningen viser, at byggeomkostningerne selv ved byggeri til et lavt omkostningsniveau markant overstiger de indtægter, som skabes ved udlejning. Billedet kan ændre sig på sigt i kraft af områdets attraktive beliggenhed ved den nye motorvejstilkørsel, men niveauet forventes at skulle stige væsentligt, før det vurderes at være attraktivt for developere og investorer udefra at bygge nyt i området.

Udvikling og vækst i eksisterende virksomheder.

Denne strategi baseres på, at eksisterende virksomheder i området, som har gavn af denne beliggenhed, og som eksempelvis ønsker at holde virksomhedens aktiviteter samlet, gives muligheder for udvidelser til enten produktion, lager eller administration. Det forudsættes, at virksomhederne "bygger til sig selv", eller indgår aftale med en udvikler/investor om byggeri af lokaler til virksomhedens udvidelse, og at virksomheder med overflødige lokaler evt. udlejer disse. Denne strategi vurderes at være realistisk set i lyset af de aktuelle markedsforhold.

Etablering af virksomheder

Etablering af virksomheder indenfor socialøkonomi og iværksætteri, der etableres i lokaler med lavt lejeniveau. En screening af eksempler viser, at der kan være inspiration at hente i eksempler på socialøkonomiske virksomheder i bl.a. Kolding og Viborg. Eksempelvis har Kolding Kommune etableret et Socialøkonomisk Center og kortlagt socialøkonomiske virksomheders finansieringsgrundlag og behov for rådgivning mv.

Som alternativ eller supplement til ovenstående kan

overvejes kommunale muligheder for at understøtte en strategi baseret på udvikling og vækst i eksisterende virksomheder gennem forbedringer af udearealer, ved at kommunen spiller en aktiv rolle i forhold til at understøtte evt. mageskifte mellem grundejere/virksomheder mv.

Løget Center

Arkitektkonkurrencens vinderforslag peger på, at Løget Center bør styrkes ved at opgradere rummene omkring centret og etablere et center for socialøkonomiske virksomheder samt en basar, som dynamoer for et nyt og mere levende center.

Status for Løget Center er pr. 31. marts 2014, at centret rummer en privat skole, en vandpibeklub, et pizzeria, en kiosk og en bager. Der er et enkelt tomt lokale i centret. Der er foretaget markeds-mæssige vurderinger af forskellige scenarier for fremtidig udvikling af området:

1. Fornyelse af Løget Center:

- Fornyelse af centret og fortsat udlejning/genudlejning af lokaler baseret på, at en developer og/eller investor udefra køber centret, sætter det i stand og udlejer lokalerne til nuværende lejere og supplerer med nye lejere.
- Fornyelse af centret og fortsat udlejning/genudlejning af lokaler baseret på, at nuværende ejere foretager en istandsættelse og fortsætter udlejning af lokalerne til nuværende lejere og supplerer med nye lejere.
- Fortsat udlejning til nuværende lejere samt nye funktioner, som forudsætter lav husleje, blanding af håndværk og salg, iværksættere, socialøkonomiske virksomhed, genbrug/bytte-butik mv.

2. Flere lokaler til udvidelse af skolen, eksisterende eller nyt byggeri

3. Nye byggefelter til centerfunktioner, og evt. bo-

liger

Vurderingen af udviklingsmulighederne i Løget Center er baseret på et indledende skøn over grund- og ejendomsværdier baseret på offentligt tilgængelige ejendomsoplysninger.

Offentligt tilgængelige ejendomsoplysninger viser, at den samlede bebyggelse i centret er på 1.465 m². Den samlede offentlige ejendomsværdi er fastsat til 8,3 mio. kr. Butikkerne er opdelt i ejerlejligheder, og flere af butikkerne er handlet inden for de seneste år. Det kan være, at de enkelte ejere i praksis har værdisat bygningerne anderledes, og forhold omkring evt. belåning kan ligeledes spille ind. Vurderingen baseret på salgspriser og den offentlige vurdering rummer således usikkerheder.

Det skønnes umiddelbart, at lejeniveauet for butikker i området ligger lavt, formentlig væsentligt under lejeniveau i nybyggede lokaler til butikformål. Med afsæt i ejendomsværdierne og et skøn over lejeniveauer, baseret på tilsvarende lokaliteter i andre mindre centerområder i forstæderne i Vejle, er der foretaget vurderinger af de nævnte scenarier ovenfor.

Fornyelse af centret og fortsat udlejning/genudlejning (developer og/eller investor)

En projektudvikler køber centret af de eksisterende ejere til en pris omkring det niveau, som ejeren selv tidligere har betalt eller svarende til den offentlige vurdering, for derefter at ombygge og genudleje til tidligere eller nye lejere og sælge projektet samlet til en investor.

Ombygning, udviklingsomkostninger og mellemfinansiering forventes at beløbe sig til 4-6.300 kr./m².

Der er med afsæt i vurderinger af lejeniveauer og afkastkrav mv. foretaget en beregning af økonomien i dette scenarie, der viser, at det i kraft af de relativt lave lejeniveauer ikke vil være muligt for en projektudvikler at opnå et afkast ved udvikling af projektet efter denne model.

Et alternativ kan være, at en slutinvestor selv udvikler projektet og ikke skal have fortjeneste af udviklingsprocessen, men udelukkende af den efterfølgende udlejning. Det er formentlig ikke realistisk, at slutinvestor ikke vil beregne sig en fortjeneste af udviklingssagen, men det er muligt, at den fortjeneste slutinvestor skal have, er mindre end den fortjeneste, som en projektudvikler vil kræve, idet slutinvestor har sin kerneforretning ved udlejning og drift af centret.

Der er gennemført en beregning, hvor det er vurderet, hvad der er tilbage til ombygning, udvikling og mellemfinansiering, hvis slutinvestor ikke beregner sig en fortjeneste af udviklingssagen. Ombygning, udviklingsomkostninger og mellemfinansiering forudsættes også her at beløbe sig til 4-6.300 kr./m².

Beregningen viser, at der med disse forudsætninger vil være vanskeligt for en slutinvestor at opnå et tilfredsstillende afkast, medmindre lejeniveauet kan øges væsentligt i forhold til sammenlignelige områder.

Fortsat udlejning til nuværende lejere samt nye funktioner, som forudsætter lav husleje

Hvis det forudsættes, at de nuværende ejere fortsætter udlejningen uden at foretage renovering og ombygning, og det forudsættes, at de ikke har haft yderligere omkostninger ved køb mv. end svarende til den offentlige vurdering, vurderes det, at det vil være muligt for ejerne at opnå et tilfredsstillende afkast, selv ved relativt lave lejeniveauer. Hvis ejerne tidligere har eller fremadrettet skal foretage en lettere ombygning, sænkes afkastet betydeligt, men det skønnes, at det fortsat vil muligt at opnå et positivt afkast.

En let ombygning kan eksempelvis omfatte istandsættelse af vægge, gulve og enkle istandsættelser af køkken/toilet mv., men ikke større ombygninger og istandsættelser.

Flere lokaler til udvidelse af skolen, eksisterende eller nybyggeri

Der er foretaget en enkel vurdering af omkostninger og lejeniveauer ved evt. nybyggeri til en udvidelse af skolen. Dvs. hvor én af grundejerne selv opfører byggeri og lejer dette ud.

Med udgangspunkt i en principiel case, hvor der bygges 1.000 m² skolebygning med et omkostningsniveau, der ligger lidt over standard kontorbyggeri, og med forudsætninger om, at der ikke indregnes grundpris og gevinst til en projektudvikler, er der opstillet et simpelt investeringsbudget.

Det viser, at grundejeren, der opfører nye bygninger, skønnes at skulle opkræve en nettogleje på 1.000 kr. pr. m² pr. år for at opnå et afkast på 6% - og 1.300 kr. pr. m² pr. år ved et afkast på 7%.

En udvidelse af skolen i form af nybyggeri skønnes, uden der dog er foretaget en vurdering af skolens nuværende lejeniveau at forudsætte, at skolen kan betale en markant højere leje i nybyggeri end i eksisterende byggeri. Desuden vil det formentlig kræve en lejekontrakt, der strækker sig over en årrække.

Nye byggefelter til centerfunktioner og evt. boliger

Der er foretaget en skønsmæssig vurdering af andre muligheder for nybyggeri, herunder centerfunktioner og boliger. Baseret på vurderingerne af lejeniveauerne i området samt investeringsbudgetter vurderes det, at det alene er discountbutikker (og evt. andre former for dagligvarehandel i kæder), der vil kunne betale en leje, der muliggør nybyggeri. Det er dog vanskeligt at finde plads til en discount-/dagligvarebutik i området. Et alternativ kan være offentlige serviceformål, men disse vil formentlig skulle betale en højere leje i nybyggeri ved centret end i eksisterende byggeri i andre dele af byen, udenfor centrum.

Mulighederne for etablering af boliger er ikke vurderet p.t. Alle priser er oplyst eksklusiv moms.

08

Social bæredygtighed

KAPITEL 8

SOCIAL BÆREDYGTIGHED I FORSTADEN

Forstadens præmisser

Forstaden er oprindeligt bygget op omkring et ideal, der hedder "hold afstand", hvilket betyder, at erhverv, boliger, institutioner og rekreative arealer er anlagt som enklaver med en infrastruktur tilpasset bilen, så der blev skabt en passende indbyrdes afstand. Det princip var engang planlæggerens bedste svar på byens udfordringer: sygdom, forurening og overbefolkning.

Forstaden er ikke planlagt med et pulserende byliv og klassiske bykvaliteter, da forstaden i dens oprindelse havde et afhængighedsforhold til midtbyen, hvor de kulturelle tilbud og bylivet fandt sted på pladser, torve, butikker, cafeer.

Ændrede forudsætninger som nye hverdagslivsformer, den aktuelle klima- og bæredygtighedsdagsorden, stigende social segregering giver os i dag grund til at se forstæderne i et nyt lys.

Vejle Kommunes kickstartsprojekt er baseret på forstadens præmisser og accepterer, at et forstadsbyrum er noget ganske andet end et byrum i midtbyen. Dét har en anden skala, en anden og mindre kritisk masse, et andet tempo og ikke mindst et andet flow af mennesker. Vi sætter derfor fokus på det reelle hverdagsliv i forstaden, og vores kickstartsprojekt er udviklet med det udgangspunkt.



Mange drømmer om bedre adgang til naturen. Udsnit fra TRANSFORM og SLA's konkurrenceprojekt

Helheder og synergi

Det er væsentligt, når vi ser på forstadens udvikling, at vi tænker i helheder og skaber synergi mellem projekter og mennesker i forstaden. Et enkelt anlæg vil ikke løse alle udfordringerne, men der skal en kickstart som Den Globale Alminding til at sætte gang i udviklingen. Det skal følges op af initiativer og funktioner, som hænger sammen og tilgodeser forskellige behov og rent fysisk ligger fordelt i forstaden, men som alligevel er bundet sammen af en stærk ryg af stiforbindelser. Vi skal skabe anledninger til at mødes, og det kan Den Globale Almindings opgraderede byrum være medvirkende til.

Da forstadens byrum netop har en anden kritisk masse end midtbyerne, er det vigtigt at se på forstadens sammensatte karakter og tage den alvorligt. Vi skal ikke planlægge forstadsbyrum kun til én gruppe beboere (unge, ældre, børn), men tænke i overlap, sammensmeltninger og blandede funktioner, når byrummene skal gentænkes, så vi kan få den ønskede koncentration af liv.

Langsigtet planlægning og fleksibilitet

Det er vigtigt at vi tør tænke og planlægge langsigtet. En nem udvej lige nu er måske at fylde Løget Center op med boliger, nu hvor området alligevel ikke har volumen og synlighed nok til at blive et rigtigt butikscenterområde. Men det er ikke, hvad be-

boerne efterspørger, og hvis der er noget, som forstaden har så rigeligt af i forvejen, så er det jo netop boliger, mens der mangler offentlige rum, som kan være det lokale åbne mødested.

Den Globale Alminding skal skabe en "fælles-zone" i Søndermarken, et byrum, med en fleksibel struktur, der kan forandre sig over tid, og som løbende vil følge og tilpasse sig de nye krav og forventninger til forstaden, og som rummer plads til forandring og midlertidighed. Her skal iværksættere kunne leje sig ind i kortere perioder i billige lejemål, og her skal være plads til udstillinger, kunstprojekter, nye legepladser, fitness/sport. Alt sammen ting og aktiviteter, der kan opstå hen ad vejen i samarbejde med beboere, erhverv og interessenter. Vi må erkende, at byudvikling og byplans idealer ændrer sig meget over tid. Om ti år er der måske brug for noget helt andet i Løget Center, end hvad vi kan forestille os lige nu. Og det aspekt skal vi forholde os til, så vi ikke lukker muligheder, men derimod skaber rum til forandring.

Denne erkendelse vil have stor eksempel-værdi i andre forstæder, der står med hendørende centerområder, og gennem beboeranalysen er vi blevet kloge på forstadens manglende sammenhængskraft. Vi spurgte blandt andet om: "Tænker du området som en sammenhængende bydel"?



Et af parcelhuskvartererne i Søndermarken.

Svarene viser tydeligt, at uanset om man bor i en almen boligforening eller i et parcelhus, så svarer tre fjerdedele af de spurgte, at de tænker på deres eget nærområde, deres eget kvarter og ikke på Søndermarken som en sammenhængende bydel.

Vejle Kommunes vurdering er derfor, at det er væsentligt at skabe byrum, hvor beboerne naturligt mødes i forbindelse med hverdagens gøremål, så man ikke kun færdes i sin egen lille radius og aldrig møder andre i større fællesskaber. Større fællesskab giver større kendskab, tryghed og social tolerance og vil give forstaden større sammenhængskraft, når man møder flere mennesker med forskellige baggrunde og kulturer.

Tænketanken "Byen 2025" har netop her i foråret 2014 afgivet deres anbefalinger til spørgsmålet "Hvordan bibeholder, udvikler og styrker vi den danske tradition for fokus på fællesskabet i udviklingen af vores byer?" til Minister for By, Bolig og Landdistrikter Carsten Hansen. Tænketanken ser

"den opdeltede by" som hovedudfordringen både i byen og i forstaden.

Tænketanken efterlyser i "Byen 2025" byrum med plads til forpligtende fællesskaber, byrum til hverdagsliv med mulighed for medskabelse og ejerskab samt midlertidige byrum med plads til det spontane.

Det vil vi arbejde med i etableringen af Den Globale Alminding. Vi er overbeviste om, at det nye byrum kan være med til at få opløst den sociale segregering i forstaden. Det er yderst vigtigt, at der afsættes ressourcer til at inddrage borgere og aktører i den videre udvikling af kickstartsprojektet og i selve byggeprocessen, så der skabes ejerskab. Borgere og aktører skal være med til at bygge området op, da det i sig selv giver en kickstart i forhold til at skabe social sammenhængskraft. Her er en konkret anledning til at mødes på tværs om at bygge noget op sammen.

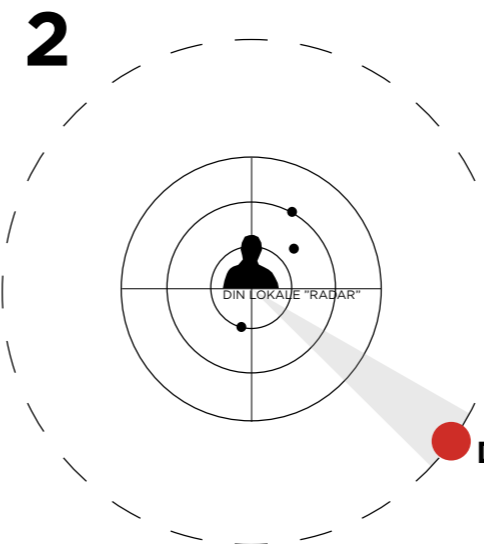


Boligområdet ved Løget By

1 SOCIAL BÆREDYGTIGHED - UDVIDELSE AF FÆLLESSKABER



1. I beboeranalysen peger mange familier på, at de har "en lokal radar" - forstået på den måde, at man har en radius, som man bevæger sig i til hverdag fra sit hjem. Der er en begrænset afstand, som man vil gå til legepladser, sport, indkøb mv., og netop denne radius gør, at man ikke møder ret mange andre, end dem man allerede kender eller har set før, fra sit nabolag.



2. Vores spørgsmål har så været - Hvordan motiveres man til at komme videre ud i næste radius? Hvordan udvider vi vores radar, så man møder flere forskellige mennesker med andre livsfortællinger og kulturelle baggrunde, som blandt andet rapporten fra Tænketanken 2025 peger på som en af de vigtigste udfordringer for fællesskabet fremover?

Den Globale Alminding

Beboerne fremhæver, at hvis stinettet opgraderes og bliver mere sammenhængende, og kendskabet til "de andre perler" i området øges - så vil man gerne bevæge sig i en større radius.

Men hvis man skal have folk til at gøre dette i hverdagen, så skal der skabes anledninger til dette i form af hverdagsgøremål - som man alligevel skulle have udført, fx indkøb, hente børn i institution og skole mv. eller gennem interessefællesskaber som natur, kunst, sport, musik, mad, fritidsinteresser mv. Sidst men ikke mindst, vil de helt særlige anledninger også kunne motivere folk til at bevæge sig i en større radius, fx koncerter, udstillinger, events, sportsbegivenheder, hjælpearbejde mv.



Derfor indeholder Den Globale Alminding både virkelige interessante oplevelser, som du vil bevæge dig for at opleve, og hverdagsnødvendigheder, som du alligevel skal nå, og på denne måde får vi skabt en realistisk aktivitet og koncentration af byliv i Den Globale Alminding.

Derfor fokuserer kickstartsprojektet meget på den sociale bæredygtighed i Søndermarken.

Forstadens hverdagsudfordringer

Forstaden er en sammensat størrelse, og vores beboeranalyse afslører, at udfordringerne er mange: Borgere, der kæmper for at komme ind på arbejdsmarkedet, børnefamilier med stress, social segregering, fællesskaber under pres, parcelhuse som pladskrævende, energiforbrugende boformer, CO2 belastningen i forhold til at køre til fritidsaktiviteter/job/sport/indkøb i bil.

Gennem de kvalitative interviews har rigtig mange nævnt udfordringen med stress i hverdagslivet og udfordringen med at få det hele til at gå op, at få tiden til at række og at være til stede og sammen med familien.

Dét som reelt vil samle forstadens beboere er, at vi gør hverdagen lettere for dem.

Ved at tilbyde lokale tilbud, som at dyrke fritidsinteresser lokalt, handle lokalt, dyrke motion lokalt, skaber vi mulighed for en anledning til at mødes og dermed naturligt nedbryde fordomme, genopdage lokalområdet og skabe større social sammenhængskraft blandt forstadens beboere.

Mange af de interviewede har nævnt, at der skal være en anledning til at mødes, ellers får man det ikke gjort, trods de bedste intentioner. En anledning kunne være et interessefællesskab som fitness, sport, naturen, leg, kunst, sang og musik mv. Dette er alle fællesskaber, der går på tværs, hvis de fysiske rammer og muligheder er der lokalt.

Etableringen af Den Globale Alminding vil skabe denne ramme, og derfor naturligt kickstarte en øget social bæredygtighed i Søndermarken.



Kvartershuset i Løget By

Løget en have i Danmark

*I Løget vil jeg leve, vil jeg bo
Her har mine børn trådt sine barnesko
Her kan jeg gå en tur i skovens dybe stille ro
I dammen leger ænderne i søen
I Rema møder jeg en nabo i køen
I Løget møder jeg børn fordybet i legen
Er jeg heldig får jeg et hej med på vejen*

*I Løget er min nabo til højre jysk
I Løget er min nabo til venstre tysk
Lige om hjørnet bor familien fra Polen
På plænen holder en familie fra Iran picnic i solen
Kulturer, traditioner og skikke forenes i børnenes samvær og leg
Men også i samspillet og mødet mellem min nabo og mig*

*I Løget mødes kulturer fra mange lande
I Løget lærer vi noget om hinanden
Myter og løgne får svært ved at gro
Når man over hækken får sig en snak eller to
Fremmedhad finder ikke plads i mit hjerte
Når vi sammen deler glæde og smerte*

*Traditioner og skikke og årets gang
Fejres på traditionel vis med fest og sang
Dansk eller udenlandsk lille eller stor
Med åbent hjerte vi lærer og sindet det gror
Når naboen banker på med resterne af kagen fra fødselsdagsgildet
Er det svært at sige - var der noget du ville*

*Når jeg læser en avis, hvori der står
Vi beklager, men Løget bliver en ghetto i år
har jeg svært ved at forstå, hvad det er de mener og tror
jeg siger, kom og besøg mig, ja se hvor jeg bor
hils på min nabo gi' ungerne et klem
Løget er min have, min oase mit hjem*

*Naboens kage og børnenes leg
Naturen så tæt ved og nær på mig
Jeg ser rådyrene lege og hører ugleerne tude
Fuglene der synger i træerne lige foran min rude
Det hele afhænger af de øjne, der ser
Jeg kysser og favner det hele, mens jeg ler*

Digt af: Helle Nicolajsen, Løget By

Vi er lige flyttet til Løget, og har intet netværk her endnu. Jeg savner fællesskab med folk på min egen alder - noget at mødes om, hvor man kan knytte nye relationer.



Alex, 32 år

Det kunne være flot at få andre kulturelle udtryk og kvaliteter i byrummet i Centeret, fx lavet i samarbejde med skolerne i området.



Anne, 33 år

09

**Proces for
realisering og
anlægsbudget**

KAPITEL 9

PROCES FOR REALISERING OG ANLÆGSBUDGET

Det er af vital betydning for udvikling af et nyt byrum, at vi er meget omhyggelige med planlægningen. Byrummets funktion og brugernes behov skal være afklaret, og byrådets ambitionsniveau og herunder økonomisk rammebeløb skal være defineret.

Vejle Kommune ønsker at gennemføre en kreativ proces, der arbejder videre med vinderteamet fra arkitektkonkurrencen i samarbejde med kunstnerne bag lyd- og lysprojektet, beboer- og brugerrepræsentanter samt kommunale medarbejdere.

PROCES FOR REALISERING

Metodemæssigt er det hensigten at starte med en workshop bestående af arkitekter fra vinderteamet og kunstnerne fra lyd- og lysprojektet, kommunale planlæggere og teknikere, samt repræsentanter for borgerne og brugerne, Realdania og andre fonde inviteres til at deltage i udviklingen af dette byrum for at give inspiration og være med til at finansiere Den Globale Alminding.

Workshoppen skal definere Den Globale Almindings afgrænsning, infrastrukturen med adgangsveje, stier og parkering, lege- og opholdsarealer og byudstyret, samt lyd- og lyskunstprojektets sammenhæng med erhvervsområdet og ådalen. Det er vigtigt, at vi også får tilføjet nye byrumselementer som et lyd- og lyskunstanlæg til Den Globale Alminding, så forstadens image styrkes. Derfor skal kunstnerne med helt fra starten af planlægningen og udformningen af byrummet. Lyd- og lyskunstanlægget skal kunne aktivere borgerne og brugerne, og samtidig skal det via kunstprojektets dele i erhvervsområdet og ådalen give et synligt signal til omverdenen om forstadens forandring og dynamik.

Proces	Periode
Ansøgning om støtte fra Realdania	Juni 2014
Søgning af fonde	Efterår 2014 ca. 6 mdr.
Bevilling af kommunale midler	Budgetforhandlinger fra efterår 2014 til 2. behandling af budgettet den 2. okt. 2014
Skitseprojekt for Almindingen og lys og lydprojekt	Forår 2015
Projektering af projektet på fladen samt lyd- og lysprojekt	Efterår 2015
Lokalplan	Forår- jul 2015 (9-10 mdr.)
Anlæg	2016 og 2017

På baggrund af et skitseprojekt for Den Globale Alminding laves et økonomisk overslag og en finansieringsplan.

Efterfølgende konkretiseres projektet i en projekteringsplan, som godkendes politisk med henblik på

at igangsætte en lokalplanproces. Vi skal udarbejde en ny lokalplan, der omfatter hele Den Globale Alminding, da vi planlægger nye byggefeltter og evt. anden form for fortætning samt bebyggelse ved Mølholm Ådal og evt. ved Grønlandsvej.

ANLÆGSBUDGET**Fordeling af midler**

Den nye belægning og byudstyret forudsættes finansieret med 50% fra Vejle Kommune og 50% fra Realdania som kickstartsmidler. De 5 mio. kr. til lyd- og lysprojektet finansieres af 50% fra hhv. private virksomheder og fonde og med 50% fra Realdania, som andel af kickstarten af Den Globale Alminding.

Fordeling:

Vejle Kommune 5.0 mio.
 Realdania 7.5 mio. kr.
 Andre fonde, private mv. 2.5 mio. kr

Anlægsbudget	Kr.
Ny belægning i Almindingen	5.0 mio. kr
Byudstyr	4.0 mio. kr.
- Bænke, ophold og legeområde	
- Belysning af byrummet	
- Overdækning, tårn	
- Beplantning	
Lyd- og lyskunstanlæg	4.3 mio. kr.
Derudover skal betales fondsafgift på ialt 1.7 mio. kr.	
Ialt:	15.0 mio kr.



Realdania



vejle
KOMMUNE