

# REFERAT Socialudvalget d. 14-08-2018

**Mødedato**           Tirsdag d. 14. august 2018 kl. 17:00

**Mødested**           Mødelokale B101

**Mødedeltagere**   Jeanette Ingemann (Afbud), Sabah Abid, Esat Senturk, Marjan  
Ganjjou, Steffen Mølgaard Jensen, Merete Scheelsbeck, Emil Viskum

## **Indholdsfortegnelse**

|  |   |
|--|---|
| I - Helhedsplan for Selsmosekvarteret TU, PMU, SU.....           | 3 |
| I - Strategisk udviklingsplan for udsatte boligområder - SU..... | 5 |

# **Punkt 1: I - Helhedsplan for Selsmosekvarteret TU, PMU, SU**

17/22513

## **Baggrund**

I sagen skal der tages stilling til Helhedsplanen for Selsmosekvarteret.

## **Indstilling**

At Teknisk Udvalg, Plan- og Miljøudvalget, Socialudvalget og Økonomiudvalget og Byrådet godkender Helhedsplan for Selsmosekvarteret.

## **Beslutning Teknisk Udvalg den 15-08-2018**

Udvalget besluttede at udsætte sagen med henblik på en dialog med de omliggende boligbebyggelser.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 15-08-2018**

Udvalget besluttede at udsætte sagen med henblik på en dialog med de omliggende boligbebyggelser.

## **Beslutning Socialudvalget den 14-08-2018**

Anbefales. Socialudvalget ønsker en dialog med alle involverede parter, og tager derfor sagen til en første behandling. Yderligere behandling udsættes ligesom i Teknisk Udvalg og Plan- og Miljøudvalget.

## **Sagsfremstilling**

Som led i fornyelsesplanen for Taastrupgaard og udviklingen af kvarteret, er der et ønske om at bygge nye private ejerboliger på Selsmoseskolens grund og sportsarealerne. Hensigten er at det skal bidrage til en større blanding af boligtyper og ejerformer i området. De blandede boligtyper skal være med til at give en mere social balanceret beboersammensætning samt en mere balanceret elevsammensætning i skole og daginstitutioner.

For at komme videre med planerne er der derfor udarbejdet en helhedsplan, der på et overordnet niveau fastlægger vej- og stistruktur, grøn struktur, klimasikring, bebyggelsesstruktur, tæthed, typologi, karakter og funktioner i området. Helhedsplanen skal danne grundlag for en rammelokalplan og dialog med developere.

Helhedsplanen er samtidig et grundlag for etableringen af Børne- og kulturhuset, og den infrastrukturansøgning, som AKB Taastrup er i dialog med Landsbyggefonden om.

### *Helhedsplanens hovedgreb:*

Planen viser mulighed for at etablere 228 boliger, primært rækkehuse og byhuse i 2-3 etager. Boligerne har indgangspartier mod gadeside og adgang til et skønt, grønt gårdrum, som klart er beboernes.

Gennem kvarteret etableres et bylivsstrøg, der forbinder Taastrup Station, Taastrup Teater og det kommende Børne – og Kulturhus. Bylivsstrøget bliver for alle slags trafikanter, men på de bløde trafikanters betingelser. Biler kan sive igennem og der skabes mulighed for, at man kan parkere ved sin bolig.

Endvidere giver helhedsplanen mulighed for at bygge videre på Selsmosens rekreative værdier og trække parken og vandelementet ind i bebyggelsen og dermed skabe en bedre sammenhæng mellem Teateret og Selsmosen.

Udover Selsmosekvarteret foreslår helhedsplanen at udvikle et haveboligkvarter, som er helårsbolig med haveforeningskarakter, på DSB's areal. Det er dog på idéplan og kræver en dialog med DSB om fremtidig anvendelse af området. Der peges også på muligheden for at udvikle det kommunale areal syd for Selsmosen.

### *Omlacering af funktioner:*

I Taastrupgaard er der i dag en række kommunale funktioner placeret på boligorganisationen AKB Taastrups matrikel, som skal omplaceres. Ungdomscafeen og en eventuel fremtidig fritidsklub foreslås placeret ved Børne- og Kulturhuset for

at styrke forbindelsen og synergien hertil. Sproghytten og go-kart klubben skal placeres uden for kvarteret, men der er endnu ikke taget stilling til deres fremtidige placering.

Boligudvikling på sportsarealerne ved Selsmosen betyder, at den nuværende 11-mandsbane nedlægges og der dermed ikke længere kan spilles fodbold i området. Der er i projektet indarbejdet forslag til reetablering af 11-mandsbanen på Børne- og Kulturhusets matrikel ejet af kommunen eller på det grønne område mellem jernbanen og Taastrupgaard, som i dag er ejet af KAB og DSB. Dette vil kræve en konkret dialog med begge grundejere om muligheden for en placering af 11-mandsbanen på dette område.

## **Bilag**

Selsmosekvarteret situationsplan boldbane placering Børne og Kulturhus

Selsmosekvarteret situationsplan boldbane placering KAB DSB matrikel

Helhedsplan for Selsmosekvarteret 08-08-2018.pdf

## **Punkt 2: I - Strategisk udviklingsplan for udsatte boligområder - SU**

16/24815

### **Baggrund**

Opgaveudvalget (§17.4 udvalget) – Nyt fokus på udsatte boligområder, som består af boligorganisationerne AKB Taastrup, DFB og VIBO samt Økonomiudvalget, har 06-06-2018 behandlet den strategiske udviklingsplan for udsatte boligområder i Høje-Taastrup kommune samt indstilling til politisk behandling i kommune og boligorganisationer.

I denne sag indstilles, hvilke initiativer fra planen der skal arbejdes videre med i fællesskab.

### **Indstilling**

At Socialudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender opgaveudvalgets forslag til initiativer, som beskrevet i sagsfremstillingen.

### **Beslutning Socialudvalget den 14-08-2018**

Anbefales, idet der i alle tre udsatte boligområder skal arbejdes bredt med by og boligomdannelse.

### **Sagsfremstilling**

Høje-Taastrup Kommune, AKB Taastrup, DFB og VIBO har i samarbejde med Realdania fået udarbejdet en strategisk udviklingsplan for Taastrupgaard, Gadehavegård og Charlotteskvarteret. Den strategiske udviklingsplan er udarbejdet af et tværfagligt rådgiverteam med kompetencer inden for bystrategi, arkitektur, landskab og boligsocialt arbejde.

#### *Formål med den strategiske udviklingsplan*

Formålet med den strategiske udviklingsplan er at give kommune og boligorganisationer et fælles fremtidsbillede og danne baggrund for beslutninger og investeringer frem mod 2040. Planen skal pege på en langsigtet, ambitiøs og helhedsorienteret indsats, der kan gøre de udsatte boligområder til velfungerende bykvarterer.

Den strategiske udviklingsplan starter ikke på bar bund. I 2016 vedtog byrådet ”Nyt fokus på udsatte boligområder”, som sætter fokus på byomdannelse og den kommunale kernerdrift i de udsatte boligområder. Der er i fællesskab udviklet en plan for fremtidens Taastrupgaard og en visionsplan for vidensbyen i Gadehavekvarteret. Der er også igangsat en områdefornyelse i Gadehavekvarteret og i Charlotteskvarteret er der gennemført et stort infrastrukturprojekt (Råderum). Endvidere samarbejdes der om de boligsociale helhedsplaner i de tre boligområder.

Den strategiske udviklingsplan bygger videre på de erfaringer og indsatser, der er skabt, men tilføjer et bredere bystrategisk perspektiv. Den identificerer områdernes potentialer og sætter dem i sammenhæng med andre byudviklingsprojekter i kommunen, regionale udviklingstendenser og øvrige forandringsdynamikker, der påvirker og kan bidrage til udviklingen af områderne. Den afdækker mulige partnerskaber og alliancer, som kan bidrage til at løfte boligområderne, og den foreslår konkrete indsatser og projekter, som kan igangsætte udviklingen af de udsatte boligområder.

Nedenfor præsenteres opgaveudvalgets forslag til, hvilke konkrete initiativer der skal indgå i planen. Afslutningsvist præsenteres kort hovedelementerne i den strategiske udviklingsplan.

#### *Visioner for de tre kvarterer:*

Den strategiske udviklingsplan fastholder den overordnede vision, som blev formuleret og godkendt af opgaveudvalget i forbindelse med udarbejdelsen af programmet for den strategiske udviklingsplan i foråret 2017. Rådgiverteamet har på baggrund af kvartervisionerne fra Nyt Fokus på udsatte boligområder (januar 2016) og visionsworkshop med opgaveudvalget (November 2017) udarbejdet stedsspecifikke visioner for de tre boligkvarterer.

Visionen for Taastrupgaard fastholder retningen og udfolder yderligere på kulturkvarteret som et levende bykvarter med blandende boligformer og et levende by- og kulturliv.

Visionen for Gadehavegård fastholdes som et videnskvarter, hvor der bygges et lag på om et kvarter med nyskabende boligformer og boligtyper, der tiltrækker virksomheder og uddannelsesinstitutioner, der arbejder med innovation i byggeriet.

Visionen for Charlott kvarteret drejes fra et iværksætterkvarter til, at det er natur og fællesskab, som det bærende element i den fremtidige fortælling om kvarteret. Det er visionen om et aktivt og sundt liv, hvor iværksætteri er koblet på det grønne og lokal fødevarerproduktion.

#### *Hovedgreb i de stedsspecifikke planer*

Den strategiske udviklingsplan foreslår tre udviklingsprincipper og en række indsatser for hvert kvarter, som styrende for at skabe forandringen. Nogle af principperne og indsatserne, der beskrives, kan der umiddelbart arbejdes videre med i de igangværende planer og arbejder i de tre områder. Andre forslag forudsætter yderligere afdækning i forhold til realiserbarhed, fordi de forudsætter aktiv involvering og deltagelse fra øvrige grundejere, afdelingsbestyrelser eller eksterne aktører og samarbejdspartnere.

#### *Taastrupgaard / Kjeld Abells kvarter*

Rådgiverne anbefaler, at man *Udnytter byudviklingsarealer til at flette Taastrupgaard med den omkringliggende by*. Der udpeges fire konkrete uudnyttede arealer i og omkring Taastrupgaard, der kan anvendes til opførelse af boliger og relevante funktioner. Byudviklingen af arealerne skal bidrage til at binde Taastrupgaard sammen med den omkringliggende by.

Rådgiverne anbefaler, at man *udarbejder en bylivsstrategi, som forbinder Taastrupgaard med Taastrup*. Konkret peges der på, at der skal etableres et bylivsstrøg, der i den østlige del fra Taastrup station og til børnekulturhuset har fokus på kultur og byliv og på den vestlige del mod Gadehavegård har fokus på bevægelse og idræt.

Rådgiverne anbefaler, at man *Realiserer en ambitiøs omdannelse af Taastrupgaard, som opfylder nutidige behov, krav og præferencer*. Der peges på en fysisk transformation af Taastrupgaard gennem fysisk helhedsplan og infrastruktur forandringer, der kan understøtte udviklingen af et fysisk miljø med attraktive boliger og identiteten som kulturkvarter.

#### *Gadehavegård / Gregersens kvarter*

Rådgiverne anbefaler, at vi *Gør Kvarterhuset til identitetsskabende kraftcenter, der kobler vidensinstitutioner indenfor byggeriet til kvarterets udvikling og beboernes aktiviteter*. Princippet udnytter de igangværende tanker om at flytte det eksisterende beboerhus til en ny placering i kvarterparken. Det foreslås, at bruge kvarterhuset til at understøtte mødet mellem virksomheder, uddannelsesinstitutioner om innovative tiltag indenfor byggeriet og som et besøgs- og udviklingscenter for partnerskaber i kvarteret. Dermed kan kvarterhuset understøtte kvarterets identitet som videnskvarter.

Rådgiverne anbefaler, at der etableres et knudepunkt – dvs. en HUB *for eksperimenterende nye boligformer og innovative vidensvirksomheder indenfor byggebranchen*. HUBen skal være en klynge for innovation inden for boligudvikling i samarbejde med institutioner og virksomheder, der arbejder indenfor byggeri, boligudvikling og boformer og hermed skabe et unikt kvarter, hvor fra der den nyeste viden inden for boligudvikling, der kan sættes i spil ift. iværksætteri, uddannelse og konkret byggeri.

Rådgiverne anbefaler, at der gennemføres *reoverings- og byudviklingsplaner af Gadehavegaard, der fører til mangfoldighed af nye og afprøvede boligformer gennem reovering og fortætning*. Princippet skal bidrage til at fastlægge retningslinjer for den fysiske transformation af arealer i Gadehavegård. Hovedprincippet er, at gøre Gadehavegård til en lynlås mellem en urban side mod nord og en grøn og fredelig side mod syd.

#### *Charlott kvarteret / Hartmanns kvarter*

Rådgiverne anbefaler, at der skabes *sammenhæng mellem Charlott kvarteret og NærHeden med attraktive funktioner, tryk forbindelse og spiseligt landskab*. Princippet søger at skabe en tættere samarbejdsrelation mellem Arealudviklingselskabet NærHeden for herigennem at få udviklingen i Charlott kvarteret koblet på den udviklingsdynamik, som NærHeden har for byområdet.

Rådgiverne anbefaler, at man udnytter *den lukkede Charlotteskoles ressourcer som inkubator, dvs. et sted til at afprøve funktioner, boligtyper og landskabskvaliteter, som derefter finder permanent plads i kvarteret*, gennem aktivering af skolens bygninger og funktioner som er en ressource i kvarteret. Med princippet ønsker man at stille ressourcen til rådighed for iværksættere og andre aktører som inkubator, i en midlertidig periode på 5-10 år inden bygningen fjernes. I perioden udvikles på tiltag, som kan blive permanente funktioner, virksomheder, naturelementer eller boligformer i kvarteret.

Rådgiverne anbefaler, at man *omdanner Charlott kvarteret over tid efter NærHedens forbillede om tæthed og forskellighed og fællesskabsorienterede målgrupper*. Princippet handler om at der sættes konkrete retningslinjer for udviklingen af boligområdet der tager afsæt i, målgrupper med fokus på fællesskaber og bygninger med forskelligt udtryk

og fokus på faciliteter der kan understøtte fællesskaber. Herigennem sigtes mod at skabe en tættere kobling mellem de to kvarterer både fysisk og mentalt.

#### *Forandringsredskaber – organisering og kernerdrift*

Rådgiverne anbefaler, at der arbejdes med ny organisering for arbejdet med de udsatte boligområder, hvor der tænkes i nye funktioner og roller for de boligsociale helhedsplaner, som et mere bærende element i styringen og omdrejningspunktet for lokal implementering og facilitering af partnerskaber og samarbejdsrelationer. Endvidere er der i mindre omfang anbefalinger til, hvordan man kan styrke den kommunale kernerdrift og samspil mellem det boligsociale og den kommunale kernerdrift.

Det er opgaveudvalgets opfattelse, at rådgivernes anbefalinger til organiseringen ikke er tilstrækkeligt gennemarbejdet. Opgaveudvalget vurderer, at den overordnede organisering i et §17.4 udvalg og en programstyregruppe fungerer godt og skal fortsætte, men at der er behov for at kommunen og boligorganisationerne arbejder videre med at udvikle lokale organiseringer, der kan løfte og implementere de konkrete udviklingsplaner og projekter i de tre områder.

Opgaveudvalget vurderer endvidere, at rådgiverne ikke har formået at sætte den kommunale kernerdrift i spil, i forhold til at bryde de dynamikker, der skaber udsatte boligområder. Der er fortsat behov for at komme tættere på anbefalinger og formulering af konkrete initiativer til, hvordan kommunens kernerdrift kan bidrage til at bryde de dynamikker, der skaber udsatte boligområder eks. skoler og daginstitutioner rolle i forhold til at løfte de udsatte boligområder.

#### *Anbefalinger til igangsættelse af initiativer*

Det er opgaveudvalgets anbefaling, at følgende konkrete initiativer igangsættes, som opfølgning på den strategiske udviklingsplan.

##### *Initiativer i forhold til Taastrupgaard*

- At der i 2018 udarbejdes en helhedsplan for Selsmosekvarteret og at der efterfølgende igangsættes et arbejde med involvering af developere, samt en plan for udvikling af bylivsstrøget. Byudvikling på DSBs areal undersøges gennem yderligere dialog med DSB Ejendomme.
- At der i 2018 udarbejdes en plan for en ambitiøs omdannelse af Taastrupgaard, der flugter med regeringens plan for de 16 udsatte boligområder, og som arbejder videre med mulighederne for at styrke by- og boligomdannelsen i kvarteret og infrastruktur.
- At der, såfremt regeringens forslag på daginstitutionsområdet gennemføres, skal udarbejdes en plan b, der såvidt muligt fastholder Børne og kulturhuset som et samlende og centralt kulturankerpunkt for hele kvarteret og som åbner Taastrupgaard op for hele kommunen.

##### *Initiativer i forhold til Gadehavegaard.*

- At der i 2018 arbejdes videre med etablering af et midlertidigt kvarterhus samt at der på længere sigt etableres et permanent kvarterhus for kvarteret. Kvarterhuset skal give plads til eksterne samarbejdspartnere, der kan understøtte visionen om en vidensby og et boligeksperimentarium.
- At der i 2018 udarbejdes en plan for en ambitiøs omdannelse af Gadehavegaard, der flugter med regeringens plan for de 16 særligt udsatte boligområder og som arbejder videre med mulighederne for at styrke området dels med privat boligbyggeri, erhverv mv dels med en mere tryghedsskabende infrastruktur.
- At mulighederne for at etablere en byggeudstilling i kvarteret for eksperimenterende nye boligformer og innovative vidensvirksomheder indenfor byggebranchen undersøges nærmere i en dialog med mulige eksterne samarbejdspartnere.
- At der arbejdes videre med etableringen af et permanent kvarterhus, der kan kickstarte udviklingen af vidensby og boligeksperimentarium og være koblingspunkt, ved at danne rammen for flere samlende aktiviteter og funktioner på tværs af kvarteret.

##### *Initiativer i forhold til Charlott kvarteret*

- At der i 2018 arbejdes videre med salg af almene boliger (VIBO) i Charlottkvarteret for at skabe en blanding af ejerformer.
- At der i 2018-19 udarbejdes en helhedsplan for Charlottkvarteret som viser hvordan der kan skabes sammenhæng til NærHeden. Parterne bag byudviklingsselskabet Nærheden P/S inviteres med ind i processen og udarbejdelsen af

helhedsplanen.

- At der i 2019 udarbejdes et beslutningsgrundlag for Charlotteskolen, som indeholder flere modeller og deres økonomiske forudsætninger. En model kan være at omdanne skolen til en inkubator, men der skal også foreslås andre modeller, f.eks. at etablere boliger på arealet.
- At der i 2018 arbejdes med en præcisering af visionen for Charlott kvarteret.

*Overordnede initiativer ift. organisering og kernerdrift*

- At der i 2018-19 udarbejdes konkrete forslag til en stærkere kobling mellem kommunal kernerdrift og det boligsociale arbejde i boligorganisationerne herunder målsætninger på området.
- At der i 2018 udarbejdes forslag til en forbedret lokal organisering omkring de tre udsatte boligområder, der kan bidrage til at løfte de stedsspecifikke planer og initiativer.

## **Bilag**

Strategisk udviklingsplan for Høje-Taastrup Kommune 30-05-2018

Tendensanalyse Høje-Taastrup - strategisk udviklingsplan 30-05-2018

Social analyse - strategisk udviklingsplan 30-05-2018

Fysisk analyse - strategisk udviklingsplan 30-05-2018