



*Parkour-banen er en del af Afd. 24's grønne areal, der støder op til "den gode omvej" – et Realdania projekt.*

## Samarbejde i Sønderborg II

# Den "hårde" ghetto – et omdrejningspunkt for samarbejde og byudvikling i Sønderborg

Det almene boligområde med de to afdelinger - Nørager og Søstjernevej m.fl. – tæt på Sønderborg Centrum forventes at få stemplet "hård ghetto". Det er en stor opgave, der følger med når et boligområde bliver en hård ghetto, men samtidig følger også muligheden for at byudvikle området og bringe det i spil som et aktiv for Sønderborg by. Det kræver et tæt samarbejde mellem boligforening, kommune og private investorer.

Af projektmedarbejder Jens Møller Nielsen, afdelingsleder Hanna Spilling og specialkonsulent Henriette Moos Prokopek, alle Sønderborg Kommune

I udkanten af Sønderborg by, med gåafstand til Sønderborg Centrum og det dejlige Alssund, ligger et alment boligområde med de to afdelinger Nørager og Søstjernevej m.fl. Boligområdet er fra 1970'erne og som for så mange andre montagebebyggelser fra den tid betyder det, at området er præget af mange ensartede bygningsvolumener. Facaderne repeteres, og de skiller sig derfor markant ud i forhold til den omkringliggende by. Boligområdet fremstår som to selvstændige enklaver med dertilhørende grønne uderum, hvor allemandsland er blevet et ingenmandsland. De to afdelin-

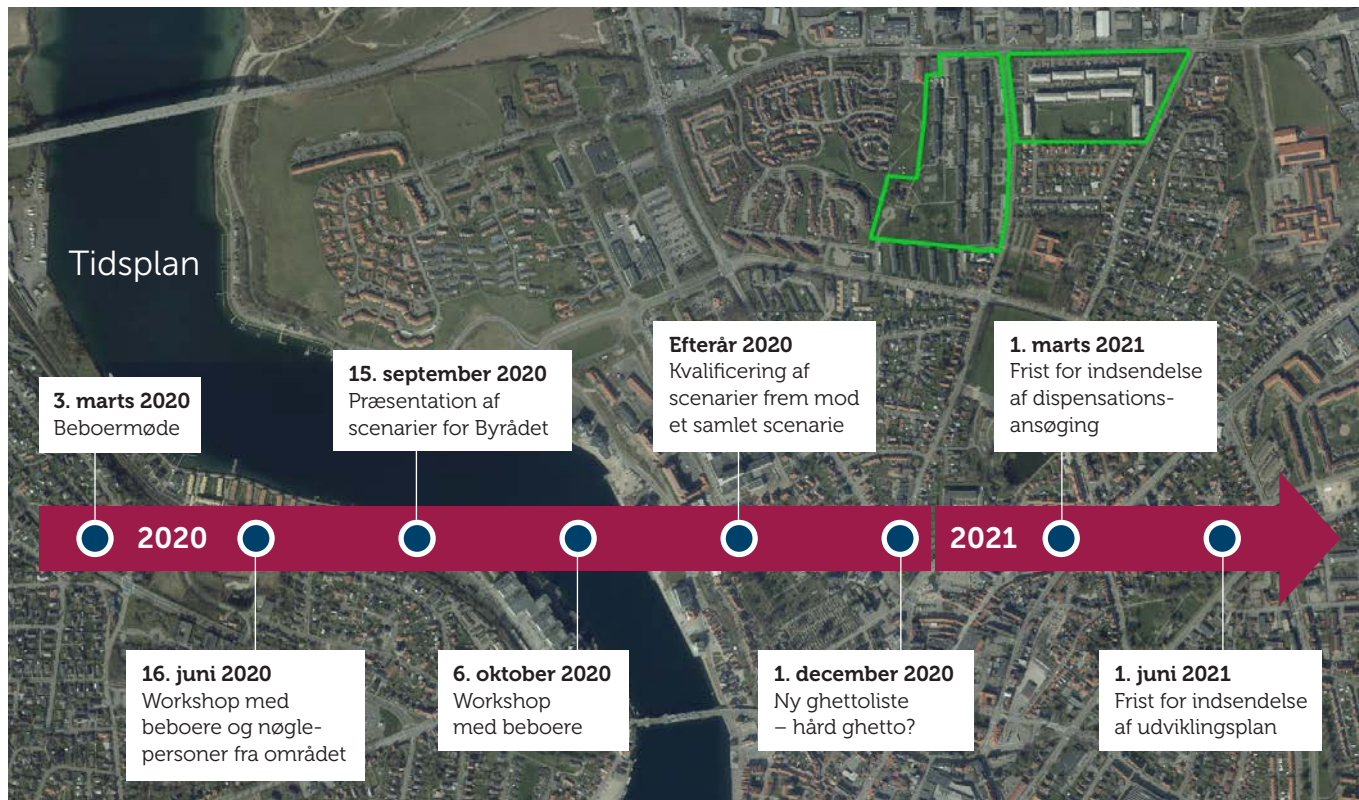
ger er omkranset af trafikerede veje, hvoraf én forhindrer de to afdelinger i at smelte helt sammen og begrænser bevægelse på tværs af området og ind mod resten af byen.

### På vej mod en hård ghetto

De to afdelinger forventes at blive en såkaldt "hård" ghetto, når den nationale ghettoliste offentliggøres den 1. december 2020. Dette skyldes, at boligområdet gennem de seneste 4 år har været at finde på den omdiskuterede liste og i år formentligt, vil være det for 5. gang i træk. Boligområdet huser godt 1300 beboere og af disse

er 44,7% i alderen 18-64 registreret som værende uden for arbejdsmarkedet. Dermed er blot 18 for mange uden for arbejdsmarkedet, og det er nok til, at der kan sættes kryds ved tre ud af de fem kriterier, som definerer hvornår et boligområde kan betegnes som en ghetto. Det er marginalerne, som gør forskellen og medfører store konsekvenser for både kommune, boligforening og ikke mindst beboerne i området.

Derfor skal Sønderborg Andelsboligforening (SAB) sammen med Sønderborg Kommune sandsynligvis frem mod 2030 nedbringe andelen



Boligområdet set fra luften i relation til Sønderborg by. Boligområdet er i gåafstand til midtbyen og havnen.

## Ghetto-kriterier og fordelingen i Nørager og Søstjernevej m.fl.

For at blive en ghetto skal der være tale om et alment boligområde med mindst 1.000 beboere, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50%, og hvor mindst to af følgende fire kriterier er opfyldt:

- Højst 40% af beboerne i alderen 18-64 år er uden for arbejdsmarkedet eller uddannelse (2019: 44,7%)
- Højst 60% af beboerne i alderen 30-59 år har kun uddannelse svarende til folkeskolens grunduddannelse (2019: 75,6%)
- Højst 2,03% af beboerne har en dom for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer (2019: 1,81%)
- Den gennemsnitlige indkomst i boligområdet er under 55% af gennemsnittet i regionen (2019: 60,7%)

af almene familieboliger som en konsekvens af parallelsamfundslovgivningen. Hvordan dette skal gøres vil blive beskrevet i en udviklingsplan, der skal godkendes af boligministeriet. Udviklingsplanen skal beskrive, hvilke fysiske tiltag og redskaber kommune og boligforening vil benytte for at leve op til kravet om at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40% inden 2030.

### Samarbejde skal bane vejen

Sønderborg Kommune har sammen med SAB nedsat en styregruppe og en projektgruppe. Dialogen mellem de involverede partnere foregår ofte, og projektgruppen mødes på månedsbasis for at følge udviklingen i området på tæt hold. Der arbejdes på flere niveauer og med forskellige initiativer. Fx er der i 2019 arbejdet intensivt med at få flere ledige beboere over i selvforsørgelse ved at supplere den almindelige indsats via Jobcenteret med to jobmentorer, der er tilknyttet den boligsociale helhedsplan og dermed er lokalt til stede i området. Indsatsen, der har haft et virksomhedsrettet fokus, har vist positive resultater og flere er kommet i beskæftigelse i boligområdet. Fra 2018 til 2019 faldt andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet med 3,4 procentpoint, og både kommune og boligforening forventer,

at området vil rykke endnu tættere på grænsen på de 40% uden for arbejdsmarkedet i december 2020, da data er trukket før coronakrisen. Men om det er nok til at komme af ghettolisten vides endnu ikke.

Ud over beskæftigelsesindsatsen har SAB og Sønderborg Kommune igangsat en række indsatser, som skal være med til at understøtte muligheden for at søge om en dispensation fra kravet om de 40% almene familieboliger – og i stedet få dispensation til 60-70% almene familieboliger i området. I så fald er det nemlig en forudsætning, at boligområdet ikke overskrider kriminalitetskriteriet.

Med styregruppe og projektgruppe er der sat godt gang i arbejdet på tværs af boligforening og kommunens forvaltninger for at løse de opgaver, som følger af at blive en hård ghetto. Samarbejdet er også tæt koordineret med den boligsociale helhedsplan, hvor SAB og Sønderborg Kommune med støtte fra Landsbyggefonden arbejder aktivt med indsatser for områdets beboere. Ligeledes er der også stor bevågenhed omkring opgaven fra politikerne i Sønderborg Byråd. Det politiske niveau holdes løbende opdateret, og der er en opmærksomhed om den udfordring det er at få et boligområde stemplet som en hård ghetto.

## En trussel med muligheder

Men stemplet som hård ghetto giver også nogle muligheder for udvikling af området. Det er muligheden for at give bolig-området et nødvendigt løft og bringe det endnu mere i spil i relation til resten af Sønderborg by. Det er chancen for at kunne udnytte den gode beliggenhed i strategiske sammenhænge, hvor en af udfordringerne er, at Sønderborg by grænser op til skov, vand, fredede områder og derfor primært kan udvikles gennem fortætning og omdannelse. Det er muligheden for at udvikle infrastrukturen i og omkring området. Og det er muligheden for at tiltrække private investorer og udvikle en velintegreret, attraktiv og ikke mindst bæredygtig bydel. Af denne grund er beboerne og områdets drivkræfter også inddraget i processen, da de kender stedet og bedst kan beskrive områdets helt

særlige egenskaber og styrker. Udviklingsplanen skal beskrive realiserbar fremtid for boligområdet. Målet er at skabe en robust bydel med et varieret boligudbud og en bred beboersammensætning. Sønderborg bys tiltrækningskraft skal styrkes, og der skal tages højde for befolkningsudviklingen samt planlægges med afsæt i fremtidens behov for boliger til både unge, børnefamilier og ældre.

Det er en stor opgave som venter forude for kommune og boligforening, og der er mange veje at gå. Sønderborg Kommune og SAB er overbeviste om, at nøglen til at lykkes med opgaven er en tæt dialog mellem parterne, hvor enighed skal bane vejen til en helhedsorienteret udvikling, hvor man går fra at se isoleret på boligområdet til at fokusere på den samlede bydel.

## Nørager og Søstjernevej

**Nørager:** Afdelingen består af 237 etagelejligheder opført 1973.

**Søstjernevej m.fl.:** Afdelingen består af 324 etageboliger opført 1970.

**Beboere i de to afdelinger:** 1317 beboere.

### Den boligsociale helhedsplan:

Samarbejde mellem Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening (SAB) med støtte fra Landsbyggefonden – Den boligsociale helhedsplan står for tryghedsskabende aktiviteter, der skal hjælpe med at bryde negativ arv, såvel som at skabe tryghed i sig selv.



## Er I også en arkitekturkommune ?

En arkitekturkommune har fokus på at skabe attraktive byer og byrum for borgere, erhvervsliv og besøgende. Det kræver hverken prestigebyggerier, højhuse eller skyhøje budgetter. En arkitekturkommune har taget et aktivt valg om at arbejde strategisk med at skabe en smuk, sammenhængende og bæredygtig by som rammen for det gode liv.

For at styrke arbejdet med at skabe arkitektonisk kvalitet og helhed i de danske byer, har Arkitektforeningen samlet erfaringer fra arkitekturkommuner på tværs af Danmark og udviklet en række initiativer til planlæggere og politikere i kommunerne.

Læs mere på:  
[www.arkitekturpolitik.dk](http://www.arkitekturpolitik.dk)