

Aalborg Universitet



## Fysisk omdannelse i udsatte boligområder. En undersøgelse om at styrke beboernes tryghed og forebygge kriminalitet

Nørgaard, Helle; Rudå, Signe

*Creative Commons License*  
Ikke-specificeret

*Publication date:*  
2021

*Document Version*  
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

*Citation for published version (APA):*  
Nørgaard, H., & Rudå, S. (2021). *Fysisk omdannelse i udsatte boligområder. En undersøgelse om at styrke beboernes tryghed og forebygge kriminalitet*. Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. BUILD Rapport Nr. 2021:03

### General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

### Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at [vbn@aub.aau.dk](mailto:vbn@aub.aau.dk) providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

# BUILD Rapport 2021:03

## Fysisk omdannelse i udsatte boligområder

En undersøgelse om at styrke beboernes tryghed  
og forebygge kriminalitet





# **FYSISK OMDANNELSE I UDSATTE BOLIGOMRÅDER**

En undersøgelse om at styrke beboernes tryghed og  
forebygge kriminalitet

Helle Nørgaard  
Signe Rudå

BUILD Rapport 2021:03  
Institut for Byggeri, By og Miljø, Aalborg Universitet  
2021



<b>TITEL</b>	Fysisk omdannelse i udsatte boligområder
<b>UNDERTITEL</b>	En undersøgelse om at styrke beboernes tryghed og forebygge kriminalitet
<b>SERIETITEL</b>	BUILD Rapport 2021:03
<b>UDGIVELSEÅR</b>	2021
<b>UDGIVET DIGITALT</b>	Januar 2021
<b>FORFATTER</b>	Helle Nørgaard og Signe Rudå
<b>SPROG</b>	Dansk
<b>SIDETAL</b>	93
<b>LITTERATURHENVISNINGER</b>	Side 90-93
<b>EMNEORD</b>	Boligområder, byudvikling, renovering, arkitektur
<b>ISBN</b>	978-87-563-1978-2
<b>OMSLAGSFOTO</b>	Signe Rudå
<b>UDGIVER</b>	Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet A.C. Meyers Vænge 15, 2450 København SV E-post <a href="mailto:build@build.aau.dk">build@build.aau.dk</a> <a href="http://www.anvisninger.dk">www.anvisninger.dk</a>

Der gøres opmærksom på, at denne publikation er omfattet af ophavsretsloven.

# INDHOLD

<b>FORORD</b>	<b>4</b>
<b>1 BAGGRUND, FORMÅL OG MÅLGRUPPER</b>	<b>6</b>
<b>2 VIDEN OM KRIMINALPRÆVENTIVE OG TRYGHEDSKABENDE INDSATSER</b>	<b>10</b>
2.1 Kriminalpræventiv miljøplanlægning	10
2.2 Naturlig overvågning – Eyes on the Street	12
2.3 Social integration	13
<b>3 METODE OG TILRETTELÆGGELSE</b>	<b>16</b>
<b>4 ANALYSE AF ROSENHØJ</b>	<b>22</b>
4.1 Udearealer, opholdsrum og udfoldelsesmuligheder	26
4.2 Vedligeholdelse, omdømme, ejerskab og ansvarlighed	32
4.3 Stier, veje, belysning og beplantning	36
4.4 Øjne på gaden/uformel, formel og mekanisk overvågning	40
4.5 Beboerne, boligområdet og udviklingsplaner	46
<b>5 ANALYSE AF EGEDALSVÆNGE</b>	<b>52</b>
5.1 Udearealer, opholdsrum og udfoldelsesmuligheder	56
5.2 Vedligeholdelse, omdømme, ejerskab og ansvarlighed	62
5.3 Stier, veje, belysning og beplantning	66
5.4 Øjne på gaden/uformel og mekanisk overvågning	69
5.5 Beboerne, boligområdet og udviklingsplaner	74
<b>6 KONKLUSION OG ANBEFALINGER</b>	<b>80</b>
6.1 Perspektiver på bystratgisisk omdannelse	86
<b>7 ANVENDT LITTERATUR OG SUPPLERENDE LÆSNING</b>	<b>90</b>

# FORORD

De fleste beboere i udsatte boligområder føler sig trygge, men andelen af trygge beboere er mindre end i andre boligområder pga. kriminalitet og utryghedsskabende adfærd. Derfor indgår kriminalpræventive og tryghedsskabende indsatser i den fysiske omdannelse af udsatte boligområder. I undersøgelsen er udvalgt to områder, som analyseres med afsæt i kriminalpræventive og tryghedsskabende principper og hermed belyser, hvorvidt og i givet fald hvordan omdannelsen har medvirket til at nedbringe kriminaliteten og/eller øge beboernes tryghed.

I sammenhæng med undersøgelsen blev der nedsat en følgegruppe bestående af:

- Forebyggelseschef Christina Hviid og udviklingskonsulent Hans Peter de Place fra Det Kriminalpræventive Råd,
- Lektor emeritus fra Arkitektskolen, KADK Bo Grönlund,
- Chefkonsulent Rune Holst Scherg fra Rigspolitiet, NFC,
- Adjunkt Anne Corlin fra Designskolen i Kolding,
- Funktionschef i Boligsocialnet Louise Buch Viftrup,
- Direktør Ellen Højgaard fra Dansk Byplanlaboratorium,
- Chefkonsulent Lasse Kjeldsen fra Center for Boligsocial Udvikling,
- Chefkonsulent Hans Martin Skou fra NIRAS og
- Arkitekt og indehaver af Getto Trine Blicher Folmer.

Alle takkes for at bidrage med konstruktive input og betragtninger. Også en stor tak til beboere i de to undersøgte boligområder såvel som medarbejdere fra boligselskaberne Århus Omegn og Boligforeningen 3B, driftsmedarbejdere, boligsociale medarbejdere, kommunalt ansatte SSP medarbejdere såvel som planlæggere i Århus og Kokkedal kommune samt Nordsjællands- og Østjyllands Politi.

Vi vil også gerne rette en stor tak til Det Kriminalpræventive Råd, som har givet økonomisk støtte til projektet og dermed givet mulighed for at gennemføre undersøgelsen.

Undersøgelsen er tilrettelagt og gennemført af seniorforsker Helle Nørgaard med assistance fra videnskabelig assistent Signe Rudå. Derudover har to teams af studerende fra universiteterne i København og Århus bidraget til projektets feltarbejde.

Forskningschef Hans Thor Andersen  
BUILD - Institut for Byggeri, By og Miljø  
Aalborg Universitet København

The background of the page is filled with a pattern of thin, dark blue, wavy lines that create a sense of movement and depth. These lines are arranged in concentric, slightly irregular curves that flow across the page.

1

# **BAGGRUND OG FORMÅL**

# 1 BAGGRUND, FORMÅL OG MÅLGRUPPER

Omkring 1/5 af den danske befolkning bor i almene boligområder, som for en stor dels vedkommende er gode steder at bo. Nogle af de almene boligområder er imidlertid præget af en lang række sammenhængende problemer og betegnes som udsatte boligområder. Selvom de fleste beboere i udsatte boligområder føler sig trygge, viser mange målinger og undersøgelser, at andelen af trygge beboere i udsatte boligområder er mindre end i andre boligområder (Nørgaard & Ærø, 2003; Avlund, 2012; Kjeldsen & Avlund, 2016; Christensen m.fl., 2019). Generelt set er de udsatte boligområder også i højere grad end andre boligområder i Danmark belastet af kriminalitet samt utryghedsskabende og hensynsløs adfærd til trods for længerevarende fysiske og boligsociale indsatser og tiltag (Christensen & Ærø, 2003; Nørgaard, 2017; Politiet, 2018).

Et grundlæggende spørgsmål i relation til kriminalitet og utryghed i by- og boligområder er betydningen af de fysiske rammer. Der peges ofte på arkitekturen som årsag til problemerne, idet hovedparten af de udsatte boligområder har en række fællestræk: De er opført i 1960'erne og 1970'erne efter modernistiske principper. Boligbyggerierne blev således bygget af betonmoduler, og boligblokkene er typisk placeret i parallelle rækker med separering af trafik for biler, cykler og fodgængere. Mange boligbyggerier fra den tid blev indrettet uden gennemgående gader eller veje og er isoleret fra omkringliggende by- og boligområder. Trods de gode intentioner der var på opførelsestidspunktet, har nogle af de almene boligbebyggelser fra denne tid udviklet sig til udsatte boligområder, som fravælges af store dele af befolkningen (Bech-Danielsen, 2008). Dette skyldes en række samfundsmæssige forhold som fx prioritering af og mulighed for hus og have hos brede dele af befolkningen, stigning i antallet af flytninge og indvandrere og kommunal anvisningsret til almene boliger mv. Til sammen har disse forhold resulteret i, at der over tid er blevet en koncentration af ressourcesvage beboere, sociale problemer, kriminalitet, uro og utryghedsskabende adfærd i nogle af de almene boligbebyggelser fra denne periode.

Der har i de udsatte boligområder været gennemført omfattende fysisk omdannelse bl.a. pga. byggeskader, men uden at de grundlæggende arkitektoniske og byplanmæssige problemer er blevet løst. Flere peger på, at det skyldes et fravær af analyser af, hvordan områderne fungerer, og hvad de arkitektoniske problemer med områdernes udformning er (Bjørn, 2008 & Grönlund, 2008). Et væsentligt problem i forhold til områdernes fysiske udformning er de funktionsopdelte bebyggelsesplaner, som har en tendens til at efterlade øde strækninger, hvor gennemstrømningen af mennesker er lav og hvor kriminaliteten især foregår. Omvendt øges trygheden på befolkede gade, veje og stier med god overskuelighed og god belysning (Hillier et al., 1993 & Grönlund, 2008). Der er således en tydelig sammenhæng mellem det byggede miljø og den utryghed og kriminalitet, der opleves i de udsatte boligområder. Udearealernes udformning har også stor betydning for, hvorvidt de er attraktive, hvor mange mennesker der strømmer igennem dem, og hvordan de bruges. Undersøgelser har vist, at når nogen indtager et byrum, tiltrækker det andre og genererer mere udeliv (Gehl, 2017). Her fremhæves det dog, at det ofte uklart, hvad udearealerne i udsatte boligområder, skal bruges til eller hvem de tilhører, hvilket er begrænsende for brugen (Richter-Friis van Deurs, 2008). Derudover viser undersøgelser, at forskellige sociale grupper og etniciteter bruger og opfatter uderum forskelligt (Hansen m.fl., 2010).

Udover fysisk omdannelse som har haft til formål at udbedre byggeskader eller forskønne de fysiske omgivelser (Bech-Danielsen & Mechlenborg, 2017), har man gennem mange år søgt at løse sociale problemer i de udsatte boligområder gennem boligsociale indsatser (Nielsen m. fl. 2018; Christensen m.fl., 2019). Der er gennem årene produceret en lang række evalueringer af disse indsatser primært fra Build, AAU (tidligere Statens Byggeforskningsinstitut), VIVE-Det nationale forsknings- og analysecenter for Velfærd samt Center for Boligsocial Udvikling (CFBU). Disse evalueringer viser bredt betragtet positive forandringer, men peger også til tider i forskellig retning. Således viser nogle undersøgelser, at fysiske og sociale problemer forstærker hinanden gensidigt (Benjaminsen & Christensen, 2000), mens andre undersøgelser viser, at det fysiske miljø kan bidrage til udvikling af sociale fællesskaber, som kan skabe tryghed og begrænse kriminalitet (Unstad & Christoffersen, 2000).

Der har over tid været forskellige strategier og forventninger til, hvordan problemerne i de udsatte boligområder kan løses. I Danmark såvel som internationalt er der i disse år, i lighed med byudviklingen generelt, fokus på bystrategisk omdannelse. Der findes ikke en entydig definition af bystrategisk omdannelse i relation til udsatte boligområder, men det overordnede mål er at integrere og skabe forbindelse mellem og gøre forskellige områder mere sammenhængende (Bech-Danielsen & Stender, 2017; Broberg m.fl., 2020). Redskaberne til at bryde de udsatte boligområders isolation er at etablere blandede funktioner (beboelse, butikker, erhverv mv.) for at øge antallet af mennesker på forskellige tidspunkter samt udvikle attraktive uderum for derved at gøre området indbydende for andre end de mennesker, som bor der med et øget flow af mennesker til følge. Dette er også udgangspunktet for regeringens såkaldte ghettoplan og de igangværende fysiske omdannelser der nu, og i de kommende år, gennemføres i de boligområder, der er på listen over 'hårde ghettoer' (Regeringen, 2018). Her vil man, ud over placering af nye funktioner og institutioner, reducere antallet af familieboliger gennem nedrivning, opføre nyt boligbyggeri med forskellige boligtyper, og -størrelser samt nye ejerformer. Forventningen er, at denne form for omdannelse vil løse en lang række problemer, og at omdannelsen vil tiltrække mere ressourcestærke beboere og dermed grundlæggende ændre beboersammensætningen i udsatte boligområder. Dette vil pågå i mange år og der blev i 2019 igangsat et stort følgeforskningsprojekt på Build, AAU (Bech-Danielsen, Mechlenborg & Stender, 2020), som løbende skal evaluere omdannelserne samt effekten heraf, når omdannelsen er tilendebragt.

#### *Formål og målgrupper*

Der har gennem mange år været omfattende fysiske omdannelser i udsatte boligområder, men med begrænset fokus på kriminalitetsforebyggelse og tryghedsskabende tiltag i de eksisterende evalueringer. Udgangspunktet for projektet og undersøgelsen som beskrives i denne rapport, er samspillet mellem de fysiske rammer og det sociale liv i to udsatte boligområder, som har været udfordret af kriminalitet, uro og utryghedsskabende adfærd. Formålet er at undersøge sammenhænge mellem den fysiske omdannelse og beboernes oplevelse af tryghed samt udsathed for kriminalitet. Følgende spørgsmål søges derfor besvaret: *Har den fysiske omdannelse medvirket til at nedbringe kriminalitet og/eller øge beboernes tryghed?* Undersøgelsens målgrupper er politikere på både nationalt og lokalt plan, Landsbyggefonden, boligorganisationer, kommunale forvaltninger samt koordinerende boligsociale sekretariater i udsatte boligområder.





2

**VIDEN OM  
KRIMINALPRÆVENTIVE  
OG  
TRYGHEDSKABENDE  
INDSATSER**



## 2 VIDEN OM KRIMINALPRÆVENTIVE OG TRYGHEDSKABENDE INDSATSER

Det er ofte *The death and life of cities* af Jane Jacobs (1961) og *Defensible Space* af Oscar Newman (1972), der henvises til i relation til betydningen af det fysiske miljøes design og udformning, for kriminalitet og utryghed. Både Jacobs og Newman mente, at der var en række problemer ved den moderne byplanlægning med mono-funktionelle byområder samt ensformige og upersonlige bygninger. De mente også, at uklart definerede byrum og boligområder var særligt problematiske pga. manglende social kontrol. Både Jacobs og Newman var optaget af udformningen af fysiske miljøer i by- og boligområder samt inspireret af kriminalpræventive og tryghedsskabende planlægning. For Jacobs var målet *livable cities*, som ved at gøre byerne spændende, rare og trygge at bo i og besøge ville tiltrække mange mennesker og dermed forebygge kriminalitet. Newman var i stedet optaget af såkaldte *defensible space* principper samt indsatser, der har til formål at besværliggøre adgangen til steder og områder samt gøre det mere risikabelt at begå kriminalitet. Begge pegede på behovet for at udvikle funktionsblandede byer med boliger, erhverv og forretninger og udvikling af 'imødekommande rumligt design'. Jacobs og Newman var også enige om, at *eyes on the street* - øjne på gaden var væsentligt for at forhindre kriminalitet og for at skabe tryghed. Hvor Jacobs mente, at byens rum og brugere blev beskyttet af tilstedeværelse af mange mennesker, mente Newman, at det primært drejede sig om, at holde kriminelle ude af boligområder og byrum.

Afsnittet om kriminalpræventive og tryghedsskabende teorier og forståelser er overvejende baseret på en udgivelse fra Det Kriminalpræventive Råd om kriminalpræventiv og utryghedsforebyggende miljø- og byplanlægning (Scherg, 2013). Her peges på tre forskellige forståelser af kriminalpræventive og tryghedsskabende tiltag nemlig 1) kriminalpræventiv miljøplanlægning - *crime prevention through environmental design (CPTED)* med fokus på fysiske indsatser, der besværliggør eller gør det mere risikabelt for kriminelle at begå kriminalitet, 2) *øjne på gaden – safety in numbers* med fokus på strategier, der fremmer en høj koncentration af mennesker på gaden ved hjælp af funktionsblanding, tilgængelighed og imødekommande rumligt design samt 3) *social integration* med fokus på lokalsamfundsrettede indsatser og på at styrke relationer i lokalområder for at øge beboernes tryghed. Nogle af disse forståelser indgår i retningslinjerne for trygge by- og boligområder, med anvisning om at skabe befolkede uderum, overskuelighed og synlighed, tryghedsskabende belysning, rumlig opdeling og tydelige tilhørsforhold for at styrke ejerskab og ansvarlighed (Dalgaard, 1996; Warming, 2009; Dansk Standard, 1990 & 1991; Skou & Nykjær, 2014). Der findes mange undersøgelser og yderligere forståelser i relation til kriminalpræventiv og utryghedsforebyggende byplanlægning, men formålet er her at give et overblik over de centrale tilgange, som danner baggrund for analysen af fysisk renovering og omdannelse i udsatte boligområder.

### 2.1 Kriminalpræventiv miljøplanlægning

Kriminalpræventiv miljøplanlægning eller *Crime prevention through environmental design* - også benævnt CPTED - er rettet mod det fysiske miljø og trækker i høj grad på Newmans teori om *defensible space*, hvor formålet er at skabe tilhørsforhold og ejerskabsfølelse til et område. Vejen hertil er ifølge Newman tydelig markering og afgrænsning af private, semi-private/halv-offentlige og offentlige rum, hvor sidstnævnte ifølge Newman bør minimeres for at fremme territorialitet. For Newman (1972) handler det om at få områdets beboere og evt. erhvervsdrivende til at knytte sig til og overvåge stedet og dermed udøve social kontrol ved at holde øje med og begrænse adgangen for fremmede og uvedkommende.

Et andet centralt aspekt for Newman er uformel og naturlig overvågning af beboere og andre, som færdes i området. Den naturlige overvågning handler om det daglige opsyn, som beboere har fra vinduer og altaner, og som andre der færdes i området har gennem deres tilstedeværelse. Den naturlige overvågning kan bl.a. understøttes ved at sikre udsyn og overskuelighed imellem bebyggelser. Udover naturlig eller uformel overvågning indgår der også andre aspekter som fx formel og mekanisk overvågning i CPTED. Den formelle overvågning kan varetages af politi, sikkerhedsvagter, gårdmænd mv., mens den mekaniske overvågning kan bestå i videoovervågning og belysning. I CPTED betragtes belysning som en form for overvågning, idet det giver mulighed for at se, hvad der foregår, når det er mørkt.

Med afsæt i Newmans teori om *defensible space* anbefales det i CPTED, at tilgængeligheden til steder og områder begrænses i relation til fremmede. Vejen hertil er adgangskontrol og såkaldt *target hardening*; gode låse, solide døre og vinduer samt hærværksresistente og graffitiafvisende materialer og overflader. Begge dele har til formål at reducere de kriminelles muligheder for at begå kriminalitet ved at forhindre eller besværliggøre adgangen til steder, ved at regulere antallet og karakteren af adgangsveje samt gennem opsætning af barrierer som hegn og gitre.

I CPTED peges på betydningen af at understøtte positiv aktivitet og adfærd såkaldt *activity support*, som handler om at gøre områder attraktive at færdes og være i. Der handler om brug af beplantning og udvikling af områder til fælles aktiviteter som legepladser, boldbaner og mødesteder. I tillæg til dette kan nævnes *Broken windows* teorien (Wilson & Kelling, 1982), som peger på betydningen af renholdelse og vedligeholdelse af det fysiske miljø og at synlig småkriminalitet og normbrydende adfærd kan sende et signal om potentielle farer og en usikkerhed om, hvorvidt nogen griber ind, hvis der er behov for det.

By- og boligområdets renommé er et væsentligt aspekt i Newmans teori om *defensible space*, og negativ omtale har betydning for, hvor attraktivt det vurderes at bo i eller besøge et område. Et negativt image vil ofte øge fraflytningen, gøre det svært at tiltrække ressourcestærke beboere samt resultere i et lavt beboerengagement.

Kriminalpræventiv miljøplanlægning eller *Crime Prevention Through Environmental Design* (CPTED) er baseret på en såkaldt situationel forståelse af, hvor og hvorfor kriminalitet finder sted eller er koncentreret i nogle områder. Her anses kriminalitet for at være betinget af tilstedeværelse af muligheder, motiverende kriminelle og fravær af kontrol.

*Centrale elementer og anbefalinger:*

- Fysisk planlægning og design med tydelige stiforløb og gode oversigtsforhold.
- Markering og afgrænsning af forskellige typer af rum (private, semi-private, halv-offentlige eller offentlige).
- *Activity support* der gør områder attraktive af færdes og opholde sig i (fælles aktiviteter, legepladser, beplantning mv.).
- Renholdelse og vedligeholdelse; fjerne affald, hærværk, graffiti mv. som skaber utryghed samt negativ omtale.
- Naturlig/uformel overvågning (beboeropsyn fra vinduer og altaner) formel (politi, sikkerhedsvagter, gårdmænd mv.) og mekanisk overvågning (tv-overvågning og belysning).
- Adgangskontrol og *target hardening* (gitre, hegn, indbrudssikre døre og vinduer mv.).

FIGUR 1. Faktaboks om kriminalpræventiv miljøplanlægning/CPTED.

## 2.2 Naturlig overvågning – Eyes on the Street

Jane Jacobs (1961) planlægningsfilosofi har ikke en egentligt kriminalpræventivt sigte, men bygger på forståelsen af, at forebyggelse af kriminalitet og utryghed primært handler om at styrke bylivet, så flere bor, færdes og opholder sig i byens rum. Vejen hertil var for Jacobs, at gøre byer spændende, levende og mangfoldige gennem funktionsblanding for at udvikle grundlag for høj koncentration af mennesker i byrummet, som i hendes optik var tryghedsskabende. I den sammenhæng er der blevet peget på, at det er væsentligt at arbejde med bystruktur; stier, veje og pladser i forhold til menneskers bevægelsesmønstre afspejlet i et såkaldt rumsyntaktisk perspektiv, hvor flow af mennesker skaber sikkerhed og tryghed (Hil-lier, et. al, 1993, Grönlund, 2008).

Jacobs anser mødet mellem beboere, forretningsdrivende og fremmede som positivt, idet man kommer i kontakt med mennesker, som ellers vil forblive fremmede. Her ligger trygheden i, at man ved, at der er andre mennesker, men ikke nødvendigvis hvem de er. De såkaldte *virtuelle fællesskaber* anses for at være vigtige, idet menneskers tilfældige gadeinteraktion er med til at skabe en social orden og består i regelmæssig og samtidig tilstedeværelse af mennesker i et givent rum. Etablering af en social orden baserer sig således ikke nødvendigvis på tilstedeværelse af tætte familiemæssige eller venskabelige netværk, men på forventningen om fælles kollektive normer og gensidig indgriben i det offentlige rum, hvilket skaber sikkerhed og tryghed.

I forlængelse af disse forståelser peges der på blandede og levende byer som middel til forebyggelse af kriminalitet, hvor beboelse, butikker, erhverv, offentlige institutioner og service tilsammen øger antallet af øjne i og på gaden. Jacobs' forståelse var, at blanding af forskellige funktioner trækker mennesker til på forskellige tidspunkter, omvendt peges der på, at problemet med de monofunktionelle by- og boligområder er, at øjne på gaden er koncentreret i forskellige områder på forskellige tidspunkter. Her peges der også på nødvendigheden af, at integrere afsondrede og isolerede områder med omkringliggende by- og boligområder.

Ved at anlægge åbne og velintegrerede byrum med mange aktiviteter og funktionsblanding befolkes by- og boligområder af mange 'almindelige' mennesker, hvorved social kontrol, ifølge Jacobs, vil opstå og afholde potentielle kriminelle fra at begå kriminalitet. Øde og menneskeforladte områder opleves ofte om utrygge og i *eyes on the street* tankegangen anses tilstedeværelse af andre mennesker grundlæggende som tryghedsskabende. Der kan dog også opstå konflikter pga. funktionsblanding ligesom tilstedeværelser af andre mennesker ikke er entydigt tryghedsskabende, men også kan være grundlag for utryghed (Nørgaard & Børresen, 2007).

Grundtanken i *eyes on the street* - øjne på gaden tilgangen er, at *crowde out crime* fremfor at forsøge at afskrække eller udelukke de kriminelle, som grundlæggende er strategien i CPTED.

*Centrale elementer og anbefalinger:*

- Åbne og velintegrerede byrum med mange aktiviteter, som trækker mennesker til.
- Blanding af funktioner (beboelse, butikker, erhverv mv.) for at øge antallet af øjne på forskellige tidspunkter.
- Udvikling af bystruktur hvor stier, veje og pladser understøtter menneskers bevægelsesmønstre.
- Integration af afsondrede og isolerede områder med omkringliggende by- og boligområder.

FIGUR 2. Faktaboks om *eyes on the street*.

## 2.3 Social integration

Grundlaget for kriminalpræventive, tryghedsskabende sociale indsatser i relation til *social integration*, er at styrke relationer mellem beboere og lokalsamfundets sociale kapital. Et grundlæggende element i social integration er værdien af en velfungerende lokal beboerkultur, som antages at styrke beboernes kollektive handlekraft, som grundlag for at opretholde ro og orden.

Social integration består af en bred vifte af indsatser, hvor jobskabelsesindsatser, skole- og fritidsbaserede indsatser som lektiecafe, fritidsjobs, foreningsaktiviteter mv. vurderes at have en kriminalpræventiv effekt. Det gælder også bolig sociale indsatser i Danmark og i udlandet, som også har til formål at understøtte beboernes udviklingsmuligheder, så de kan udvikle handlekapacitet og tage vare på deres eget liv, som netop er centralt i den kriminalpræventive tilgang til social integration.

Derudover peges i social integration på vigtigheden af at placere offentlige institutioner og arbejdspladser i området, spredning af ressourcensvage beboere, samt skabe forbindelse til omkringliggende områder for at forebygge kriminalitet.

Social integration søger at fremme eller opbygge social sammenhængskraft samt engagere beboerne i aktiviteter, der udvikler naboskab og socialt sammenhold.

*Centrale indsatser og anbefalinger:*

- Opbygge netværk mellem beboerne, engagere beboerne, styrke den sociale kapital for at øge den kollektive handlekraft og tryghed for beboerne.
- Placere offentlige institutioner og arbejdspladser i området.
- Skabe forbindelse til omkringliggende områder og spredning af ressourcensvage beboere.
- Jobskabelsesindsatser såvel som skole- og fritidsbaserede indsatser som lektiecafe, fritidsjobs, foreningsaktiviteter mv.

FIGUR 3. Faktaboks om social integration

Konklusionen i vidensopsamlingen (Scherg, 2013) er, at en del empirisk forskning understøtter den kriminalpræventive tilgang social integration med fokus på lokalsamfundsrettede indsatser. I vidensopsamlingen konkluderes også, at der er empirisk belæg for effekten af *kriminalpræventiv miljøplanlægning*, mens det fremhæves, at der er begrænset empirisk forskning, der understøtter, at tilgangen baseret på 'øjne på gaden' har en kriminalpræventiv effekt. I vidensopsamlingen understreges, at der er sammenfald mellem de tre kriminalpræventive tilgange for så vidt angår værdien af velfungerende lokal beboerkultur som grundlag for positiv social kontrol over, hvad der foregår i boligområdet. Derudover fremhæves betydningen af klart definerede byrum, udsyn og overvågning. Sidst men ikke mindst, understreges det, at effekten af en række fysiske indsatser understøttes af indsatser, der sigter på at styrke lokalsamfundet, og at ingen enkelt kriminalpræventiv strategi kan stå alene, men bør suppleres af mere individorienterede indsatser som konflikthåndtering, gadeplanindsats mv.



# **METODE OG TILRETTELÆGGELSE**

### 3 METODE OG TILRETTELÆGGELSE

Undersøgelsen tager afsæt i principper for kriminalpræventiv og tryghedsskabende byplanlægning og udvikling, som er baseret på de teoretiske tilgange, som er beskrevet i det foregående afsnit. Det er kriminalpræventiv miljøplanlægning, øjne på gaden og social integration. Der er på forskellig vis overlap mellem disse tre tilgange, som også er grundlag for en række danske undersøgelser, hvor det anbefales at planlægge og udvikle by- og boligområder med afsæt i følgende temaer, hvor betydningen af 9) og 10) er tilføjet på baggrund af de teoretiske forståelser:

- 1) øjne på gaden
- 2) overblik og synlighed
- 3) sikker transport og bevægelse
- 4) tryghedsskabende belysning
- 5) psykologisk ejerskab og ansvarlighed
- 6) opholds- og udfoldelsesmuligheder
- 7) renholdelse og vedligeholdelse
- 8) fysisk beskyttelse og brug af sikkerhedsudstyr.
- 9) områdets omdømme ift. kriminalitet og utryghed
- 10) samarbejde ift. kriminalpræventive og tryghedsskabende indsatser.

I undersøgelsen er kortlagt bebyggelser, hvor der gennem de seneste årtier er gennemført store fysiske renoveringer. En overvejelse var at inddrage både store og mindre bebyggelser, hvilket giver mulighed for at undersøge forskelle og ligheder ift. områdestørrelse, bebyggelsestype, bygningskala mv. Flere af de særligt udsatte boligområder på regeringens ghettoliste er meget store fx Gellerup, Vollsmose og Bispehaven. De blev overvejet som cases, men fravalgt, idet der pågår eller planlægges omfattende fysisk omdannelse med nedrivning af boligblokke og reduktion af antallet af boliger. Det betyder, at mange beboere skal fraflytte disse boligområder, hvilket vil skabe stor utryghed, som formodentlig vil overskygge utryghed relateret til uro og kriminalitet. Andre boligområder har været udfordret pga. kriminalitet, uro og utryghedsskabende adfærd, men der er kun få, hvor man gennemført egentlige tryghedsrenoveringer. Det gælder derimod boligområderne; Rosenhøj i Viby Syd og Egedalsvænge i Kokkedal, som derfor er valgt som grundlag for undersøgelsen.

En systematisk og fyldestgørende undersøgelse af kriminalpræventive og tryghedsskabende indsatsers effekt forudsætter evaluering af kriminalitet og utryghed før igangsættelse af omdannelsen, undervejs i forløbet såvel som nogle år efter gennemførelse af indsatser. Dette har dog ikke været muligt inden for undersøgelsens rammer. Både Rosenhøj og Egedalsvænge har været udfordret pga. kriminalitet, uro og utryghedsskabende adfærd, og der er gennemført tryghedsrenoveringer, som i begge tilfælde er afsluttet i 2017. Dette har givet mulighed for at vurdere effekten og betydningen af omdannelsen nogle år efter afslutningen, mens forholdene inden omdannelsen er belyst gennem både kvantitative og kvalitative data. Udviklingen er belyst i forhold til, hvilke udfordringer og problematikker der var forud for omdannelsen, hvilke tiltag man har gjort brug af, og hvordan situationen er efterfølgende. Forholdene inden omdannelsen er søgt afdækket gennem interviews med beboere, besøgende og professionelle med kendskab til områderne; boligselskaberne, ejendomsfunktionere, boligsociale medarbejdere, kommunalt ansatte SSP-medarbejdere og planlæggere samt politi. Begge boligområder er bygget som 4-etagers boligblokke, i 'menneskelig skala'

med nære udearealer. De valgte boligområder og omdannelsen af disse har en række fællestræk, hvilket gør dem egnede til undersøgelsen formål.

Undersøgelsen er tilrettelagt som casestudie, som ifølge Flyvbjerg (2010) bidrager til videnskabelig udvikling inden for samfundsvidenskaberne. Ved undersøgelse af sociale og psykologiske fænomener som fx tryghed er det vigtigt at forstå en 'naturlig' social kontekst og ikke begrænse resultaterne til konvergensområdet dvs. alene lægge vægten på de fund, der bekræftes af flere eller af alle anvendte metoder (Frederiksen et al. 2014), hvorfor der i undersøgelsen er anvendt 'mixed methods' og triangulering af metoder. Den metodiske tilgang har været helhedsorienteret med brug af observation og registrering, opsøgende gadeinterviews samt dybdegående interviews med beboere og andre centrale aktører for at få forskellige vurderinger af omdannelsen. Dette er beskrevet i det følgende.

Grundlaget for undersøgelsen er den fysiske omdannelse af Rosenhøj og Egedalsvænge og tager afsæt i de nævnte kriminalpræventive og tryghedsskabende anbefalinger og er tilrettelagt gennem følgende sammenhængende tematikker:

- 1) uderum- opholds- og udfoldelsesmuligheder
- 2) vedligeholdelse, omdømme, ejerskab og ansvarlighed
- 3) stier, veje, belysning og beplantning
- 4) øjne på gaden/uformel, formel og mekanisk overvågning
- 5) beboerne, boligområdet og udviklingsplaner.

Forberedelse af feltarbejde tog afsæt i relevant materiale i forhold til de to boligområder, og der blev gennemført feltarbejde med gentagne besøg. Forud for feltarbejdet blev der udarbejdet interviewguides til beboere og andre aktører, derudover spørgeskema til gadeinterviews samt kort med anvisninger til brug for registrering af brug og brugere i områderne. Der blev i forbindelse med gadeinterviews rekrutteret beboere til dybdegående interviews, mens nøgleaktører i eller med relation til områderne blev kontaktet på baggrund af skriftlige kilder og relevante hjemmesider. Interviews med både beboere og professionelle aktører bidrog med kvalitativ information til undersøgelsen (Brinkmann and Tanggaard, 2015). Alle interviews er transskriberet og efterfølgende tematiseret. Feltarbejdet strakte sig over en periode fra efteråret 2019 til foråret 2020; den første fase af feltarbejdet foregik i Rosenhøj og anden fase i Egedalsvænge. Feltarbejdet i Egedalsvænge blev indledt med gadeinterviews, hvor der blev rekrutteret beboere til uddybende interviews, men pga. restriktioner ifm. Covid19, kunne flere interviews ikke gennemføres. Det betød at antallet af de planlagte beboerinterviews blev reduceret.

#### *Observation, registrering af brug og brugere samt gadeinterviews*

Feltarbejdet startede i efteråret 2019 og blev afsluttet i foråret 2020, hvor der i de to boligområder var et hold af fire studerende, som via fastlagte ruter og tidspunkter, registrerede brug og brugere i boligområderne. Derudover gennemførte de studerende opsøgende gadeinterviews med de mennesker, som bevægede sig gennem eller opholdt sig i områderne. De studerende lavede også opsøgende gadeinterviews med beboere i de tilstødende boligområder for at få et 'ude fra perspektiv' på områderne og de forandringer, der er sket som følge af omdannelsen. Feltarbejdet var tilrettelagt med 4-5 timers ophold fordelt på både hverdage og weekend såvel som på forskellige tidspunkter af døgnet. Eftersom feltarbejdet primært blev gennemført i efterårs- og vintermånederne var brugen af udearealerne mere begrænset, end hvis feltarbejdet havde foregået i forårs- og sommermånederne. Brugen af udearealer er derfor yderligere belyst gennem længere personinterviews med beboere såvel som nøgleaktører med længerevarende kendskab til områderne.



Grundlaget for de gennemførte interviews var et kortfattet spørgeskema, som de studerende udfyldte på grundlag af respondenternes svar. Ud over svar på de forberedte spørgsmål supplerede mange af respondenterne med uddybende erfaringer og vurderinger. Der blev gennemført gadeinterviews af ca. 10 minutters varighed – 210 i Rosenhøj og 203 Egedalsvænge. Respondenterne blev spurgt om deres vurdering af omdannelsen, hvorvidt de brugte området mere, og hvilke områder de foretrak. De blev også spurgt om deres vurdering og oplevelse af kriminalitet og utrygge steder. Efter hvert besøg udarbejdede de studerende en feltrapport, hvor de beskrev indtryk, stemninger og konkrete oplevelser. Dette gav et godt grundlag for at forstå, hvilke og hvordan forskellige områder benyttes.

#### *Interview med beboere*

Mens gadeinterviewene var af kort varighed, var de dybdegående interviews med beboerne af 1-1 ½ times varighed. Der blev gennemført 20 beboerinterviews i Rosenhøj (heraf 2 med ægtepar) og 12 interviews (enkeltpersoner) i Egedalsvænge; i begge tilfælde både beboere som havde boet i boligområderne både før og efter omdannelse såvel som beboere, der først var flyttet til efter omdannelsen. I Rosenhøj deltog 12 mænd og 8 kvinder; 18 personer med etnisk dansk baggrund og 2 personer med indvandrerbaggrund. I Egedalsvænge deltog 6 kvinder og 6 mænd, heraf to beboere fra to forskellige villakvarterer. Alle respondenterne havde etnisk dansk baggrund. I både Rosenhøj og Egedalsvænge var interviewpersonerne i alderen fra starten af 20'erne til pensionister i 70'erne. Alle personinterviews var semistrukturerede med tematiserede spørgsmål, men med mulighed for, at beboerne kunne bidrage med supplerende input og perspektiver.

I interviewene blev der spurgt til beboernes og deres eventuelle families brug af udearealer såvel som deres vurdering af andres brug og ophold. Om der kun er beboere, eller om der også kommer mennesker udefra. Der blev også spurgt om, hvorvidt der er forskel på, hvem der er i området om dagen og om aftenen, hvad de foretager sig mv. Beboerne blev også spurgt til deres relationer til naboer og andre beboere og om deres hverdag og fritidsliv. Der blev desuden spurgt til beboernes vurdering af og forandringer ift. belysning, renholdelse og beplantning såvel som forhold vedrørende skrald, hærværk og graffiti i området. Et væsentligt tema i beboerinterviewene var tryghed; om tryghedsvandring, utrygge steder, uro, gener og kriminalitet i områderne i perspektiv af beboernes erfaringer før og efter omdannelsen. Beboerne blev også spurgt om, de var glade for at bo i området, eller om de ville flytte væk, hvis de fik mulighed for det. Beboerinterviewene har således bidraget til at afdække, hvad der har haft indvirkning på deres oplevelse af tryghed/udsathed for kriminalitet og hvorvidt/hvordan omdannelsen har ændret dette.

#### *Interview med centrale aktører*

Perspektiv, vurderinger af og erfaringer med forholdene før og efter omdannelsen er belyst gennem interviews med repræsentanter fra de to respektive boligselskaber Århus Omegn og Boligforeningen 3B såvel som driftspersonale, afdelingsformænd, boligsociale medarbejdere, kommunalt ansatte SSP medarbejdere. Derudover blev der gennemført interviews med planlæggere i Århus og Kokkedal kommune samt Nordsjællands- og Østjyllands Politi. Nøgleaktørene er identificeret gennem skriftlige kilder og hjemmesider, som har været grundlag for den indledende kontakt og i flere tilfælde også interviews. I andre tilfælde er vi blevet henvist til andre relevante interviewpersoner, hvoraf flere havde skiftet job, men alligevel indvilligede i interviews. I interviews med de professionelle var der flest muligt enslydende spørgsmål og derudover specifikke spørgsmål med afsæt til de enkelte professionelle arbejdsområder. Ligesom i interviews med beboerne blev de professionelle spurgt om brugen af udearealerne, om der kun er beboere, eller om der også kommer mennesker udefra, og hvorvidt der er forskel på, hvem der er i området om dagen og om aftenen, og hvad de

foretager sig. Der blev spurgt til omfang, former for og udvikling ift. kriminalitet, uro og utryghedsskabende adfærd. Om udsatte steder og hvorvidt dette er anderledes end før omdannelsen. De professionelle blev også spurgt om effekten af konkrete indsatser for at øge trygheden og forebygge kriminalitet. Endelig blev der spurgt til samarbejde og erfaringer fra koordinering af indsatser bl.a. mellem politi, boligsociale medarbejdere samt gadeplansmedarbejdere.

Boligselskaber Århus Omegn og Boligforeningen 3B bidrog med socioøkonomiske nøgletal for boligområdernes udvikling herunder registerdata vedr. beboersammensætning samt til- og fraflytning. Derudover bidrog Nordsjællands- og Østjyllands Politi med data vedrørende anmeldt kriminalitet i perioden 2012 til 2019 i de to boligområder. Disse er anvendt for at underbygge udsagn, men er kun i begrænset omfang gengivet direkte i rapporten. Dette skyldes, at der fra såvel boligselskabets som Politiets side er udtrykt ønske om at undlade direkte gengivelse af disse informationer.

#### *Repræsentativitet og validitet*

Der er gennemført 210 gadeinterviews i Rosenhøj fordelt på 54 % kvinder og 46 % mænd, mens der i Egedalsvænge blev gennemført 203 interviews fordelt på 53 % kvinder og 47 % mænd. I undersøgelsen har der deltaget beboere, som boede i områderne både før og efter omdannelsen og tilsvarende for beboere i de tilstødende boligområder. I både gadeinterviews og personinterviews deltog også beboere, som er flyttet til efter omdannelsen. Den aldersmæssige fordeling af respondenterne i sammenligning med beboersammensætningen i områderne er vist herunder.

TABEL 1. Repræsentativitet af deltagere i gadeinterviews ift. den samlede beboersammensætning i Egedalsvænge.

Aldersgrupper	Deltagere i gadeinterviews	Alle beboere
0-17	2 (0,9 %)	332 (25,1 %)
18-29	46 (22,7 %)	282 (21,3 %)
30-64	116 (57,2 %)	579 (43,7 %)
65+	39 (19,2 %)	132 (9,9 %)

Baseret på 203 gadeinterviews og 1325 beboere.

Som det ses af tabellen er repræsentativiteten for deltagere i gadeinterviews skæv ift. den samlede beboersammensætning, hvor især beboere på 65 år eller ældre er meget overrepræsenterede. Det gælder også de 30-64 årige, mens de 0-17 årige er meget underrepræsenterede. Hovedparten af beboere i gadeinterviewene (40 %) har boet i Egedalsvænge i mere end 16 år, 31 % mellem 3-10 år, 21 % har boet i området i mindre end 2 år og 8 % mellem 11-15 år. Næsten halvdelen af de adspurgte har således erfaringer fra både før og efter omdannelsen, mens ca. 1/5 kun kan vurdere, hvordan området er efter omdannelsen.

TABEL 2. Repræsentativitet af deltagere i gadeinterviews ift. den samlede beboersammensætning i Rosenhøj.

Aldersgrupper	Deltagere i gadeinterviews	Alle beboere
0-17	27 (12,9 %)	738 (32,4 %)
18-29	68 (32,3 %)	477 (20,9 %)
30-64	90 (42,9 %)	885 (38,8 %)
65+	25 (11,9 %)	180 (7,9 %)

Baseret på 210 gadeinterviews og 1325 beboere.

Også i Rosenhøj er repræsentativiteten for deltagere i gadeinterviewene skæv ift. den samlede beboersammensætning, hvor alle grupper - undtagen de 0-17 årige - er overrepræsenterede. Især beboere mellem 18 og 29 år er overrepræsenterede, mens de 0-17 årige er meget underrepræsenterede. En stor del af beboerne (29 %) har boet i Rosenhøj i mange år, men den største gruppe (33 %) af beboere har boet i området fra 3-10 år. 17 % af beboerne er kommet til efter omdannelsen, mens 21 % har boet i området fra 11-15 år.

Som det ses af tabellerne, er gadeinterviews ikke repræsentative ift. aldersfordeling, når de sammenholdes med den samlede beboersammensætning i boligområderne. Der er alene information om alder og køn for respondenterne i gadeinterviews.

#### *Måling af effekter*

Der er mange forhold ud over det byggede miljø og omdannelsen heraf, som har indflydelse på kriminaliteten i et boligområde, og som påvirker beboernes tryghed. Det er desuden svært at isolere enkelte indsatser, idet der ofte gennemføres flere samtidige indsatser i udsatte boligområder. Det er derfor vanskeligt at drage entydige konklusioner ift. betydningen af de fysiske indsatser, idet der samtidig iværksættes sociale indsatser. Forandringer som kan belyses via statistiske data er ofte begrænsede, men det betyder ikke, at indsatserne er uden effekt. Mens fysisk omdannelse kan gøre det mere attraktivt for ressourcerstærke beboere at flytte til områderne, vil beboerudvikling- og sammensætning også være påvirket af tiltag som regler for boliganvisning og fleksibel udlejning. Derudover vil beboernes socio-økonomiske status være påvirket af økonomiske konjunkturer og jobskabelsesindsatser mv. Omfanget af kriminalitet vil ofte være knyttet til beboernes alderssammensætning, og det forhold at kriminelle og uroskabende unge bliver ældre, kan være årsag til fald i omfanget af uro og kriminalitet. Derudover kan målrettede politiindsatser, SSP og boligsociale indsatser være forklaring på fald i kriminaliteten. Omvendt kan bandekriminalitet og politiske tiltag, øget politiindsats og ændringer i villighed til at anmelde resultere i, at den registrerede kriminalitet stiger. I undersøgelsen inddrages både data for registreret kriminalitet og beboernes socio-økonomiske udvikling, og effekten af omdannelsen belyses ved at kombinere metoder og sammenholde forskellige datakilder og perspektiver, som kan sandsynliggøre årsags-sammenhænge.

The background of the page is filled with a pattern of thin, dark blue, wavy lines that create a sense of movement and depth. These lines are arranged in concentric, slightly irregular curves that flow across the entire page, framing the central text.

4

# **ANALYSE AF ROSENHØJ**

## 4 ANALYSE AF ROSENHØJ

Rosenhøj er et alment boligkvarter beliggende i Viby J, ca. 5 km fra Århus C. Boligområdet havde oprindeligt 840 boliger (1-5 værelser), blev opført i 1967-70 og bestod af 27 ens betonblokke i fire etager. Rosenhøj er, ligesom mange andre almene boligbyggerier fra den tid, bygget efter den såkaldte Sydjyllandsplan og er kendetegnet ved monofunktionalitet og en isoleret beliggenhed. Som det ses af kortet, er området afgrænset af Ringvej Syd, Skanderborgvej samt Søndervangs Alle, mens områdets vestlige del støder op til et indhegnet industriområde. Rosenhøj er således trafikalt isoleret med kun en adgangsvej for kørende trafik til området ad Søndervangs Alle. Adgangen blev forbedret med åbning af Letbanen i sommeren 2019 med trinbræt i Rosenhøj og ca. 10 min. transport fra Århus H på strækningen Århus-Odder. Derudover er der bustransport med stop på Søndervangs Alle samt en gang- og cykelbro tværs over Ringvej Syd. På Søndervangs Alle ligger Søndervangsskolen, Viby gymnasium samt et villakvarter. Der var indtil 2010 et lokalt butikstorv i Rosenhøj, men nu er der kun et pizzeria tilbage.



FIGUR 4 Oversigtskort over Rosenhøj og omkringliggende områder. Foto: Google Maos med angivelse af steder: BUILD.

Signaturforklaring: 1. Rosenhøj, 2. Ungdomsboliger Buen, 3. Letbanestop, 4. Nabohuset, 5. Ungdomsboliger, 6. Butikstorvet, 7. Gang/cykelbro til/fra Mega Syd, 8. MegaSyd indkøbsområde, 9. Søndervangen, 10. Viby Gymnasium, 11. Kjærslund, 12. Søndervangskolen, 13. Villaområde, 14. Industriområde.



Der har siden 1990'erne været fysiske indsatser i Rosenhøj herunder renovering af facadepartierne omkring indgangspartierne og inddækning af boligernes altaner med et glasparti, mens den store fysiske renovering af boliger, facader og udearealer først blev igangsat i 2013. Rosenhøj havde længe haft et negativt image og var præget af sociale uroligheder, som kulminerede i 2005 i kølvandet på Muhammedkrisen. Her blev området kendt pga. groft hærværk, påsatte brande samt store grupperinger af unge, som skabte utryghed mv. Rosenhøj kom på ghettolisten i 2008 og var på listen indtil 2010. I 2012 var Rosenhøj igen tæt på at komme på ghettolisten.

Som følge af urolighederne blev der i gangsat boligsociale indsatser i 2005 og i 2009 påbegyndte Århus Kommune og de involverede boligforeninger et samarbejde for at løse både fysiske og sociale udfordringer i en samlet bystrategi for Gellerupparken og Viby Syd. Formålet med bystrategien var 'at skabe en attraktiv bydel med en alsidig beboersammensætning, hvor beboerne trives'. Der har efterfølgende været iværksat en helhedsplan (2015-2019) med fokus på aktivt medborgerskab og at fremme beboernes livsmuligheder ved at opbygge deres handlekapacitet gennem en lang række projekter. Rosenhøj er en del af Helhedsplan Viby Syd, som består af 1.615 almene boliger med i alt 4.131 beboere fordelt på fire boligafdelinger Rosenhøj, Kjærslund og Søndervangen I og II og to boligforeninger; Århus Omegn og ALBOA.



FIGUR 5. En boligblok i Rosenhøj inden omdannelsen. Foto: Claus Bech Danielsen, BUILD.

I helhedsplanen var der lagt op til renovering af alle tre boligområder, men der blev kun gennemført mindre fysiske renoveringer i Kjærslund og Søndervangen. I Rosenhøj var der derimod stor opbakning fra beboerne til en gennemgribende renovering og fysisk omdannelse. Forud for omdannelsen var Rosenhøj karakteriseret af ensformige boligblokke, anonyme udearealer og isolerede parkeringspladser, som det ses på figur 5 og 6.



FIGUR 6. Parkeringsplads i Rosenhøj før omdannelsen. Foto: Boligforeningen Århus Omegn.

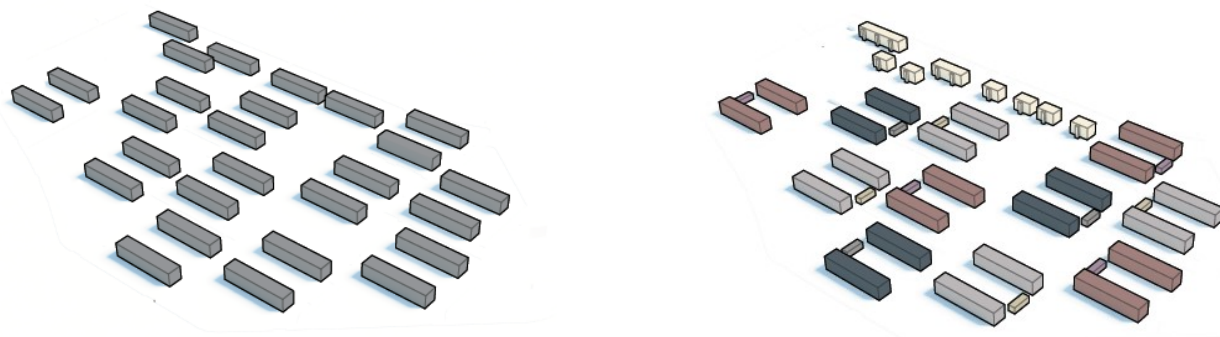
I Rosenhøj har alle boligblokke fået nye vinduer og nye facader. Der var forud for omdannelsen indbyggede altaner, som er blevet renoveret ligesom der i gavle, og på de nye punkthuse, er opsat nye altaner og vinduer, som det ses på figur 7. Bebyggelsen har desuden fået ny isolering og nyt varme- og ventilationssystem. Renoveringen har medført ændringer i det arkitektoniske udtryk, idet der i renoveringen er brugt forskellige materialer for at skabe variation i boligområdet. Et af målene i omdannelsen var at tilføje nye boligtyper. Fire blokke er derfor blevet ombygget ved at nedrive én af tre opgange i hver af de fire blokke og dermed tilføje en ny bygningstype nemlig enkeltstående punkthuse (figur 7). Dette har skabt åbenhed og muliggør indkig til og fra det tilstødende villakvarter. Punkthusene har desuden fået nye vinduer i gavlene for at øge trygheden og skabe en naturlig overvågning af fællesarealerne. Der er også etableret elevatorer i punkthusene for at øge tilgængeligheden. Delvis nedrivning af boligblokkene har reduceret boligbestanden med 55 boliger. I stedet er der bygget 11 dobbelthuse med 22 nye familieboliger og derudover er flere af de store fire- og femværelsesboliger reduceret til to- og treværelsesboliger, hvilket har ændret både boligtyper og –størrelser.



FIGUR 7. Rosenhøj under renovering (tv) og efter renovering (th). Foto: Claus Bech Danielsen, BUILD.



Omstrukturering af bebyggelsesplanen har brudt bebyggelsens monotoni og overskueligheden i området er forbedret. Centralt for omdannelsen var udvikling af en 'bymæssig' infrastruktur med to nye boliggader – Rosenhøj Bakke & Rosenhøj Allé – stisystemer samt fortætning ved at binde blokkene parvis sammen og bygge nye rækkehuse på tværs af parvise boligblokke, som det ses af figur 8



FIGUR 8. Infrastruktur før (tv) og efter omdannelsen (th). Illustrationer: Tue Foged, Effekt Arkitekter.

I forbindelse med anlæg af nye veje og rækkehuse var der behov for at ændre adresserne i området. I sammenhæng med nye facadebeklædninger og varierede designs, havde de nye vejnavne til formål at give beboerne tilhørsforhold samt ændre områdets negative image. Efter omdannelsen kan beboerne henvise til en adresse og ikke blot et boligområde. I figur 9 er vist et eksempel på nye adresser efter omdannelsen.



FIGUR 9. Før (tv) og efter (th). Renovering af opgange med nye adresser.

I opdraget til arkitektkonkurrencen for renoveringen var de kriminalpræventive tanker og indsatser for at øge beboernes tryghed et bærende element. Bag udviklingsplanen for Rosenhøj står ingeniørfirmaet Viggo Madsen samt tegnestuerne Effekt og Arkitema Architects. Renoveringen er støttet af Landsbyggefonden og blev afsluttet i 2017. Renoveringen blev belønnet med RENOVER-jubilæumsprisen i 2017 for Danmarks bedste almene renovering. Derudover er boligforeningen Århus Omegn blevet anerkendt for indsatsen ift. at involvere beboerne i omdannelsen.



## 4.1 Udearealer, opholdsrum og udfoldelsesmuligheder

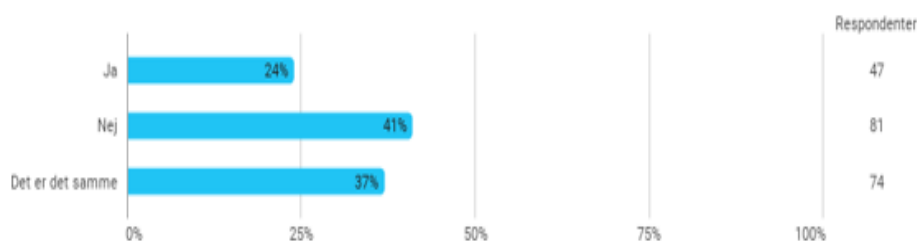
Udearealerne i Rosenhøj bestod forud for omdannelse af anonyme græsområder samt parkeringspladser (se figur 10), hvorfor et grundlæggende element i omdannelsen var at gøre udearealerne mere attraktive.



**FIGUR 10.** Udearealer bestod forud for omdannelsen primært af åbne, anonyme områder. Foto: Foto: Boligforeningen Århus Omegn.

Ifølge kriminalpræventive forståelser anses det for vigtigt, at sikre åbne og velintegrerede byrum med mange aktiviteter. Der peges på betydningen af fælles aktiviteter, legepladser, beplantning mv. for at gøre områder attraktive af færdes og opholde sig i, som et væsentligt element for at forebygge kriminalitet. Det er derfor interessant at undersøge, om beboerne bruger området mere nu end før omdannelsen. Som det ses af figur 11, svarer 24 % af beboerne i gadeinterviews, at de bruger udearealerne mere efter den fysiske omdannelse, 37% svarer, at de har den samme brug, som før omdannelsen, mens 41 % siger, at de ikke bruger området mere efter den fysiske omdannelse.

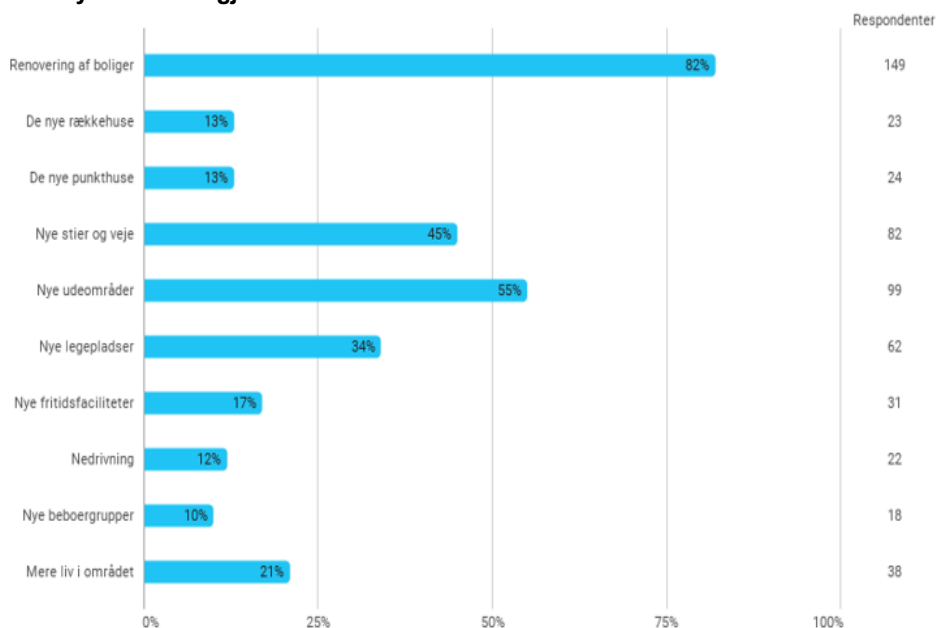
### Bruger du området mere efter omdannelsen?



**FIGUR 11.** Besvarelser fra gadeinterviews med i alt 210 personer fordelt på 54% kvinder og 46% mænd, fordelt på 27 i alderen 0-17 år, 68 i alderen 18-29 årige, 90 i alderen 30-64 år og 25 på 65 år eller ældre. De yngste beboere er meget underrepræsenterede og de 18-29 årige er overrepræsenterede, mens de øvrige grupper i mindre grad er overrepræsenterede ift. det samlede antal beboere..

Beboerne i Rosenhøj, medarbejdere med professionel relation til området samt beboere i det tilstødende villakvarter giver samstemmende udtryk for, at udearealer, udfoldelsesmuligheder og opholdsrum er væsentligt forbedret. I de opsøgende gadeinterviews fremhæver både beboere og andre i området, at opgraderingen af de nye udeområder, stisystemerne, veje samt legepladserne er en stor forbedring af boligområdet, som angivet i figur 12. Mange fremhæver, at området er blevet pænere, renere, mere præsentabelt og åbent. Mere end 1/5 siger også, at der er blevet mere liv i området, men at det samtidigt er blevet roligere, samt at der er mindre ballade og kriminalitet. En meget stor del af beboerne, nemlig 82 % mener dog, at den største gevinst ved omdannelsen, er den indvendige renovering af boligerne med forbedret boligkvalitet.

### Hvad synes du har gjort området bedre?



**FIGUR 12.** Besvarelser fra gadeinterviews med i alt 210 personer fordelt på 54% kvinder og 46% mænd, fordelt på 27 i alderen 0-17 år, 68 i alderen 18-29 årige, 90 i alderen 30-64 år og 25 på 65 år eller ældre. De yngste beboere er meget underrepræsenterede og de 18-29 årige er overrepræsenterede, mens de øvrige grupper i mindre grad er overrepræsenterede ift. det samlede antal beboere..

I undersøgelsen blev brugen af udearealer undersøgt på forskellige ugedage og tidspunkter på døgnet i løbet af efterår og vinter 2019/2020. Her er det generelle billede, at der er meget stille og roligt i Rosenhøj. Hverdagene er præget af transit og bevægelser gennem området ifm. forskellige gøremål. Hovedparten af de adspurgte i Rosenhøj bor i blokkene, men der er også en mindre del, som kommer fra andre områder, og som er på vej på besøg hos beboere i Rosenhøj. Det er dog få mennesker, som kommer til Rosenhøj, hvis de ikke bor der.

Tidspunktet på dagen har betydning for, hvad der foregår i udearealerne. Om morgenen er aktiviteten præget af transit fra lejlighederne og til bil eller offentlig transport på vej til skole eller arbejde. Om formiddagen er der ældre beboere eller kvinder med barnevogn, som går tur i området. I dagtimerne, hvor Nabohuset har åbent for aktiviteter, er der enkelte mennesker, som bevæger sig til og fra, og folk udefra besøger lægeklinikken i Blok 1 tæt ved butikstovet.

I eftermiddagstimerne er det typiske billede, at beboere vender tilbage fra arbejde og skole og er i transit fra parkeringsområderne, bus eller letbane. Enkelte børn gør stop ved de store legepladser i midten af boligområdet og i de mindre, nære legemiljøer. Om eftermiddagen og aftenen går flere beboere ture i området og derudover er der typisk unge drenge/mænd der mødes ved tankstationen eller ved de åbne pladser i boligområdet. Nogle

kører rundt i boligområdet i dyre biler og holder nogle gange i tomgang på parkeringsområderne. Der er også nogle aftener aktivitet i Nabohuset, hvor beboerne bevæger sig til og fra. Politiet kommer flere gange til området og kører rundt.

I weekenden er der mere stille sammenlignet med i hverdagene, og først om formiddagen er flere beboere ude og lave havearbejde og/eller aflevere skrald. Tidlig eftermiddag begynder børnefamilierne at bruge udendørsarealerne. Både børn- og unge bruger legepladserne, de grønne udearealer samt multibane og boldbane (figur 13). Derudover går flere ture rundt i boligområdet. I løbet af aftenen er der transit igennem boligområdet af flere forskellige beboergrupper og fortsat udendørsleg af børn på de grønne udearealer. Ligesom i hverdagene mødes flere grupper af unge drenge også i weekenden ved tankstationen og multibanen. Der er megen biltrafik ind og ud af boligområdet. Ved besøgene om aftenen blev det observeret, at det er meget mørkt i dele af området.



FIGUR 13. De mindre børn bruger lege- og boldpladserne (th) og de unge opholder sig meget på multibanen (tv). Foto: Signe Rudå, BUILD,

Beboerne siger selv, at de også brugte udearealerne før omdannelsen, og professionelle med kendskab til området fortæller, at der generelt er mange mennesker og især børn ude om sommeren, og når vejret er godt, hvor de mindre børn bruger lege- og boldpladserne. Derudover er der mindre grupper af kvinder eller mænd, som mødes i løbet af dagen. Beboerne såvel som enkelte beboere fra det tilstødende villakvarter færdes gennem hele området, hvor de går tur eller til/fra offentlig transport, indkøb mv. De unge opholder sig på multibanen og parkeringspladserne ved multibanen, ved tankstationen eller ved Nabohuset, hvor de samles i større eller mindre grupper. Både beboere og andre med kendskab til Rosenhøj oplever, at især multibanen er blevet overtaget af de unge, og at andre beboere undgår at færdes eller opholde sig der. Forældre med mindre børn er desuden utrygge ved, at deres børn er der.



Ifølge kriminalpræventive retningslinjer er markering og afgrænsning af forskellige typer af rum (private, semi-private/halv-offentlige eller offentlige rum) væsentligt, hvilket har været et grundlæggende element i omdannelsen. Et andet vigtigt element i omdannelsen var at udvikle rum for fælleskab (se figur 14), hvorfor de 22 boligblokke er bundet sammen parvis for at skabe fælles gårdrum (figur 8). Boligblokkene blev desuden åbnet op med dørpartier til begge sider for at give et naturligt gennemsyn og bedre adgang til det grønne fællesareal i midten.



FIGUR 14. Semi-private gårdrum mellem boligblokkene (tv) hvor der med omdannelsen blev lavet gennembrud i bebyggelsen for at give direkte adgang til udearealerne. De private haver er afgrænset af høje hække. Foto: Signe Rudå, BUILD.

Haverummene er afgrænset af to blokke med nye rækkehuse med egne haver på tværs. Disse 11 gårdrum fungerer som afgrænsede semi-private opholdsrum primært målrettet beboerne i de 22 blokke. Beboerne oplever, at der er en klar markering af offentlige, semi-private og private rum. De private rum dvs. haverne bliver brugt flittigt og påskønnet af beboerne i stueetagen. De såvel som andre beboere fortæller, at grænsen mellem de offentlige og private arealer, med få undtagelser, respekteres.



FIGUR 15. Nyanlagte haver til beboerne i stueetagen med havemøbler, planter og blomster umiddelbart efter omdannelsen. Sidenhen er der vokset hække op omkring de private haver. Foto: Bo Grönlund.

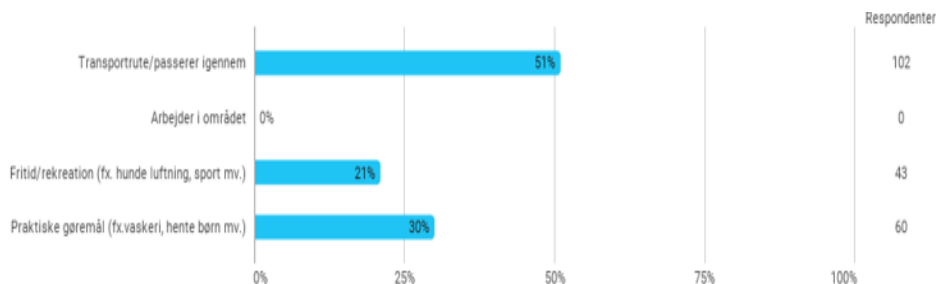
I flere kriminalpræventive tilgange fremhæves det, at det er vigtigt at opbygge netværk mellem beboerne, engagere beboerne og styrke den sociale kapital for at øge den kollektive handlekraft. Dette har man i omdannelsen af Rosenhøj lagt stor vægt på ved at gøre det attraktivt for beboerne at mødes. Ny infrastruktur og parring af blokkene to-og-to har skabt nye typer af uderum og fælles gårdhaver, der sammen med nye rækkehuse giver rum til nærhed og fællesskaber. Haverummene kan betegnes som semi-offentlige uderum, der giver gode muligheder for, at beboerne kan mødes i et mindre og fælles gårdmiljø og derved styrke deres tilhørsforhold og fællesskab. Der er borde og bænke og nogle steder legeredskaber. Derudover er der plantekasser med krydderurter, som beboerne kan plukke. Hensigten er, at beboernes brug af haverummene kan bidrage til at befolke udearealerne, så der derved kollektivt værnes om området.

Beboerne giver dog udtryk for, at de kun i begrænset omfang opholder sig i gårdrumme, og at de oplever, at det primært er mindre grupper af især kvinder af anden etnisk herkomst, som i dagtimerne mødes for at snakke og drikke kaffe. Både boligsociale medarbejdere og andre som arbejder i området har haft mange snakke med beboerne om, at de bør indtage området og bruge det mere. Beboerne oplever, at de har gode relationer til deres naboer, men de fortæller at nabokontakten er begrænset til, at de hilser på hinanden og nogle gange snakker kort sammen. De hjælper dog også hinanden med fx tunge vareindkøb. De fortæller, at de har familie og venner andre steder end i boligområdet, at de ikke ønsker tætte relationer i boligområdet, men ønsker at bevare deres privatliv, der hvor de bor. Leder af den boligsociale indsats i Viby Syd er opmærksom på dette og siger:

*Kongstanken bag det almene er fællesskabet og beboerdemokratiet.... men mange har lyst til bare at bo til leje og synes ikke om, at man skal forpligte sig i fællesskabet hverken sin opgang eller sin boligblok eller for den sags skyld en karre. Man vil bare have et sted og bo, og det skal gerne være godt og billigt. Og det kan jo udfordre sådan nogle intentioner.*

Beboerne og andre i området er i gadeinterviews blevet spurgt, hvorfor de er i området og hertil svarer lidt over halvdelen, som det ses af figur 16, at de er på vej gennem området til/fra arbejde, skole eller uddannelse. Derudover fortæller næsten 1/3, at de er i gang med praktiske gøremål som fx aflevering eller afhentning af børn, til/fra vaskeri mv., mens ca. 1/5 af beboerne bruger området til rekreative formål, hundeluftning mv. Der var ingen af de adspurgte, som arbejdede i området, hvilket indikerer, at de lokale arbejdspladser ikke nødvendigvis betyder, at man færdes gennem området.

### Hvorfor er du i området lige nu?



**FIGUR 16.** Besvarelser fra gadeinterviews med i alt 210 personer fordelt på 54% kvinder og 46% mænd, fordelt på 27 i alderen 0-17 år, 68 i alderen 18-29 årige, 90 i alderen 30-64 år og 25 på 65 år eller ældre. De yngste beboere er meget underrepræsenterede og de 18-29 årige er overrepræsenterede, mens de øvrige grupper i mindre grad er overrepræsenterede ift. det samlede antal beboere..

Forud for omdannelsen var der en børnehave i Rosenhøj, men den blev i forbindelse med omdannelsen flyttet ud af området. I stedet er der kommet flere udendørs og rekreative faciliteter. Der er både skole, fritidshjem og daginstitution tæt på Rosenhøj, og nogle beboere siger, at institutionerne bruger udearealerne i Rosenhøj i dagtimerne, mens andre mener, at det er meget begrænset Boldbaner, multibane og udearealer er tilgængelige for andre end beboerne, men det er helt overvejende beboerne, som bruger de nye muligheder. Ifølge de fleste professionelle sker det i langt mindre omfang end forventet. Den boligsociale leder siger: 'Og det er noget af det, der slår mig, når jeg går igennem områderne, det er hvor lidt man benytter sig af udearealerne. Det bliver jeg konstant overrasket over'. Også politiet bemærker, at brugen af udearealer er begrænset og siger: 'Der kører de jo langt væk for at komme ud til nogle grønne arealer. Hvor man tænker. De kunne jo lige så godt sidde her'. Især i weekenderne tager mange familier på tur og opholder sig ikke på udearealerne i byggelsen.

Beboerne og besøgene i Rosenhøj synes, at området er blevet flot og indbydende at færdes og opholde sig i. Udearealerne bliver selvfølgelig mest brugt, når vejret er godt, men her er det primært de større åbne arealer, som beboerne bruger, mens de nyetablerede haverum bruges i begrænset omfang – også selvom der ifm. omdannelse er lavet direkte adgang, så beboerne ikke som tidligere skal gå rundt om blokken for at bruge de nære opholdsarealer. Uanset årstiden er det altså primært de større åbne og offentlige rum, som beboerne foretrækker.



## 4.2 Vedligeholdelse, omdømme, ejerskab og ansvarlighed

Renholdelse og vedligeholdelse har stor betydning for oplevelsen af tryghed såvel som for forebyggelse af kriminalitet. I Rosenhøj har man tidligere haft store udgifter til udbedring af hærværk, men udgiften hertil er efter omdannelsen blevet reduceret væsentligt. Der sker fortsat hærværk, men hvor det tidligere især var tale om smadrede vinduer, er der efter renoeringen i højere grad tale om hærværk i kældrene, som er mindre synlig. Flere af beboerne mener, at omfanget af hærværk er reduceret, fordi boligområdet nu ser pænt og nyt ud, hvilket inspirerer til at passe på det. Graffiti har hverken før eller nu været et stort problem i Rosenhøj, men findes dog fortsat enkelte steder som fx i det øde beliggende butikstovr umiddelbart uden for boligområdet, som er afbildet i figur 17.



FIGUR 17. Butikstovret i Rosenhøj er et af de steder, hvor grupper af unge opholder sig. Foto: Signe Rudå, BUILD, 2019.

Affald har været og er fortsat et stort problem i Rosenhøj. Det er en stor udgift for boligforeningen og dermed beboerne. Tidligere var udfordringen skrald, som blev smidt ud af vinduerne samt indhold fra beboernes postkasser, som blev efterladt i opgangene. Dette er reduceret efter boligforeningens opsøgende indsats ift. beboerne. Der er i Rosenhøj egen genbrugsplads og mulighed for at transportere større ting på rulle vogne, som boligforeningen stiller til rådighed. Alligevel er der mange beboere, som stiller møbler og andet storskrald uden for boligblokkene. Flere beboere såvel som personale er frustrerede over, at andre beboere ikke bortskaffer deres affald ordentligt, og er generet af, at der ofte står skrald rundt omkring. For at få beboerne til at smide skrald i skraldespande, er der mange skraldespande i udearealerne med opfordring til brug på forskellige sprog, som vist på figur 18.



FIGUR 18. Udearealerne fremstår vedholde (tv) og der er opsat mange affaldsspande i området (th). Foto: Signe Rudå, BUILD.

Problemet med henkastet affald er reduceret, men der er fortsat udfordringer ift. nogle af beboernes håndtering af affald. Der er også problemer med beboere, som fra deres altan smider affald og cigaretskodder ned i beboernes haver og skader eller sætter ild til andre beboeres havemøbler, trampolin el. lign. At Rosenhøj fremstår velplejet skyldes driftspersonalets daglige indsats. Områdelederen for drift siger:

*Jeg kunne håbe på, at man fik sig en beboerrepræsentant... altså nogen der informerede folk om, hvordan vi opfører os her..... som ligesom kunne sige til folk: Hvordan er det at bo her? Fordi det vi egentlig har størst problem med. Det er affald, som bliver smidt rundt omkring overalt. Og det koster 1,5 mio. kr. om året at samle det ind.*

Boligforeningen har søgt at engagere beboerne ift. beslutninger vedr. omdannelsen af udearealerne for derved at udvikle ansvar og ejerskab. Et eksempel er udvikling af de fælles gårdrum og semi-private gårdhaver, hvor hvert 'gårdlaug' fik 120.000kr til indretning. Et andet tiltag for at involvere beboerne i omdannelse og indretning af uderum var ift. nye plantekasser. Vedligeholdelse af de grønne arealer er udliciteret til et gartneriteam, men som en del af omdannelsen blev der anlagt plantekasser med krydderurter, der i sammenhæng med de semi-private gårdhaver havde til formål at udvikle mødesteder og fælles aktiviteter for beboerne.

Kun få beboere har deltaget i møder eller taget imod tilbuddet om at blive involveret i omdannelsen, og pengene er i flere tilfælde ikke blevet brugt. En medarbejder hos boligforeningen fortæller, at der ikke kom særligt mange beboere til møderne, men at dem der var til stede, fik lov til at bestemme. Brugen af gårdhaverne er generelt begrænset, men der er stor forskel på, hvor meget de bruges. Nogle bliver brugt en del og andre slet set ikke, hvilket afspejler beboernes involvering. Plantekasserne i de semi-private haverum har dog kun appelleret til få beboere, mens plantekasserne ved Nabohuset er eftertragtede. Begge ses på figur 19.





FIGUR 19. Plantekasser med krydderurter i de semi-offentlige gårdrum (tv) samt en af plantekasserne ved Nabohuset (th). Foto: Signe Rudå, BUILD.

I det boligsociale arbejde i Rosenhøj arbejdes der grundlæggende med forankring af indsatserne og på at styrke beboernes kapacitet til at handle. Det boligsociale sekretariat arbejder også med at få beboerne til at tage ejerskab til området, og opfordrer dem til at mødes og være sammen i udearealerne. Ved siden af Nabohuset er der også opsat plantekasser, som er fælles for beboerne, men der er også mulighed for at leje egen plantekasse (figur 19). Her kan beboerne selv bestemme, hvad der bliver plantet, og de bliver passet og plejet af beboerne. I forbindelse med den fysiske omdannelse af Rosenhøj iværksatte Det Boligsociale Sekretariat sammen med entreprenøren, projektet, Byg Op, i ønsket om at få flere af de arbejdsløse beboere i arbejde såvel som for at udvikle større ejerskab og velvilje ift. omdannelsen. I alt 42 beboere har været beskæftiget under omdannelsen. Denne form for inddragelse af beboerne vurderes af både beboere og professionelle at have haft en positiv effekt ift. at styrke ejerskabsfølelsen og ift. at passe bedre på området.

Et områdes omdømme kan have betydning for, hvorvidt der forekommer kriminalitet. Beboerne giver udtryk for, at Rosenhøj tidligere havde et dårligt image, men de synes, at det er blevet meget mere attraktivt at bo i Rosenhøj efter omdannelsen. Mange af de unge er nu stolte over at bo i Rosenhøj, og nogle af de beboere, som flyttede til Rosenhøj efter renovationen, giver udtryk for, at området er bedre, end de forventede inden de flyttede dertil. De oplever også, at andre som besøger området er positivt overraskede, men at det dårlige rygte hænger ved for mange, som ikke har været i området. Beboerne synes, at Rosenhøj er et godt sted at bo, men oplever, at området fortsat har et dårligt rygte. Det fremhæves af en ældre kvindelig beboer i villakvarter, som siger:

*Rosenhøj har et rygte, men det er faktisk et godt område. Det tager ikke lang tid at få et dårligt rygte, men det tager lang tid at genoprette og få et godt ry.*

I forbindelse med renovering og omlægning af veje fik Rosenhøj nye vejnavne nemlig Rosenhøj Bakke, Rosenhøj Alle mv. Det var nødvendigt som følge af, at nogle boligblokke var revet ned, og nye boliger kommer til, men de nye vejnavne havde også til formål at styrke beboernes tilhørsforhold til deres boligområde. Vejnavnene skabte stor forvirring, og der var modvilje fra mange beboere, som syntes at det var unødvendigt og besværligt. Beboerne er dog ved at have vænnet sig til de nye vejnavne, og nogle mener også, at det kan bidrage til at give området et andet image og identitet.



## 4.3 Stier, veje, belysning og beplantning

Fysisk planlægning og design med tydelige stiforløb, gode oversigtsforhold og udvikling af bystruktur, hvor stier, veje og pladser understøtter menneskers bevægelsesmønstre, er vigtigt. Der er i Rosenhøj arbejdet med tydelige stisystemer såvel som ændrede vejforløb. Omdannelsen af Rosenhøj har desuden skabt mulighed for visuel kontakt mellem de private, semi-private og offentlige rum. Den visuelle kontakt er skabt med etablering af altaner og i kraft af, at gårdrummene grænser op mod de offentlige rum.

Det overordnede billede, som tegner sig ud fra både gadeinterviews og interviews med beboerne, er, at de helt overvejende oplever, at stiforløb er tydelige, og at de gode oversigtsforhold medvirker til dette. Enkelte beboere peger dog på, at de nye rækkehuse, som er placeret på tværs af udearealerne til afgrænsning af de semi-private haverum, skærmer for udsigten. Derudover giver en række beboere udtryk for, at det fortsat er meget mørkt at færdes i Rosenhøj, hvis man bevæger sig uden for stierne. Beboerne er i gadeinterviews blevet spurgt om, hvorvidt de føler sig trygge ved at gå gennem Rosenhøj efter mørkets frembrud. Det har 179 ud af de 210 respondenter svaret ja til, svarende til 86 % af beboerne. En mindre andel af beboerne nemlig 11 % giver udtryk for, at de føler sig utrygge ved at færdes i Rosenhøj efter mørkets frembrud, mens de resterende 3 % af beboerne ikke forholder sig til, hvorvidt de er utrygge eller ej. Nogle beboere peger på mangelfuld belysning som årsag til utrygheden. Der er flere steder som beboere fortsat oplever utrygge, hvilket resulterer i, at disse steder undgås – i hvert fald når det er mørkt.

Buskads og træer blev mange steder beskåret som led i omdannelsen, idet der nogle steder var høj, og tæt beplantning, som hæmmede udsyn og overblik. Derudover var det tætte buskads, ifølge både beboere og professionelle, gemmested for stoffer og enkelte gange også våben. I det område af bebyggelsen, som grænser op til et stort industriområde, blev tætte hække og buskads skåret ned, og området fremstår nu åbent og overskueligt (figur 20).



**FIGUR 20.** Hække og buske ved grænsen til det indhegnede industriområde er beskåret, og der er skabt overblik (tv), men der er fortsat steder i området, som beboerne oplever som utrygge fx gangbroen til MegaSyd, hvor udsyn og overblik er begrænset (th). Foto: Signe Rudå, BUILD.

Det er i højere grad kvinder end mænd, som føler sig utrygge ved at færdes ude efter mørkets frembrud samt på mørke steder – det gælder især personer på 65 år eller ældre. Interviews med beboerne viser, at nogle beboere ikke bevæger sig ud om aften, enten fordi de ikke har behov for det, eller fordi de er utrygge. Derimod siger andre beboere, at de aldrig har følt sig utrygge ved at bo i Rosenhøj. En ældre kvindelig beboer understreger dette og siger følgende:

*Jeg er overhovedet ikke betænkelig ved at gå ude, heller ikke når det er mørkt. Det har jeg aldrig været. Folk siger, at de ikke tør. Jeg siger start med at sige goddag til dem.*

I forbindelse med renoveringen blev buskads og træer beskåret, men i 2017 blev der foretaget en tryghedsvandring for at afdække, hvorvidt der var steder i boligområdet, som beboerne oplevede som utrygge. Her fandt man frem til, at der fortsat var behov for at beskære beplantning samt optimere belysningen i og omkring udearealerne.



FIGUR 21. Planlagt rute til tryghedsvandringen i Rosenhøj. Illustration: Boligforeningen Århus Omegn, 2017.

Alle beboere var inviteret til tryghedsvandringen, og ruten var tilrettelagt i samarbejde med forskellige beboergrupper. Tryghedsvandringen fulgte en planlagt rute, som vist på kortet, figur 21. Der var stop der, hvor beboerne mente, at belysningen var mangelfuld og steder, som af andre årsager oplevedes som utrygge. De utrygge steder er overvejende øde områder, hvor grupper af unge mænd opholder sig. Det drejer sig især om områder ved OK-tanken og ved det gamle butikstov, mens færre giver udtryk for at være utrygge ved de unge, som opholder sig ved Nabohuset og ungdomsboligerne. Det skyldes, at Nabohuset og ungdomsboligerne ligger i den modsatte ende af området, hvor de færreste beboere har behov for at færdes. Flere af de unge, som bor i ungdomsboligerne tæt på Nabohuset, føler sig dog meget utrygge ved de unge, som er samlet i store grupper, ryger hash og spiller høj musik mv.



**FIGUR 22.** Enkelte steder er beplantningen tæt, men dette nævnes ikke af beboerne som utryghedsskabende (tv). Andre steder opleves som utrygge, men det er områder, hvor beboerne ikke har behov for at færdes fx ved butikstorvet (th). Foto: Signe Rudå,

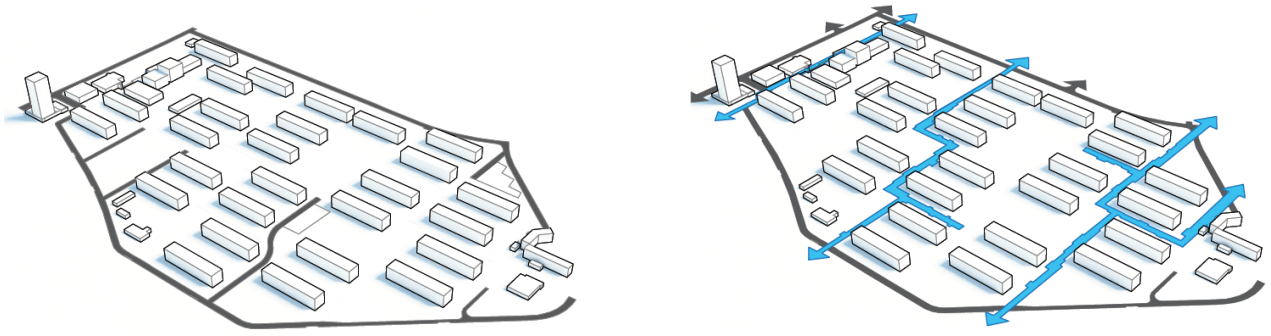
Tæt beplantning og utilstrækkelig belysning har forud for omdannelsen været årsag til utryghed for mange beboere, men der er fortsat tæt beplantning i dele af Rosenhøj efter omdannelsen. Beboerne oplever dog ikke alle steder med tæt beplantning som utryg og enkelte peger på, at det er hyggeligt med høje græsser og sommerblomster, fordi det giver en landsbystemning. Et eksempel på dette ses på figur 22, som også viser et eksempel på utrygge steder.

Utryghed ved at færdes i området er for flere af beboerne relateret til grupper af unge. De fleste beboerne siger, at de ikke direkte har oplevet noget ubehageligt i relation til de unge, mens andre fortæller om overfald, som er sket før, men også efter, omdannelsen. Flere af beboerne har sagt fra over for de unges kriminelle eller utryghedsskabende adfærd, men mange beboere efterlyser større engagement fra de voksne i området ift. at sige fra over for den utryghedsskabende adfærd. Flere af beboerne siger, at de undgår at færdes, der hvor de unge holder til, og at de har udviklet en strategi, hvor de undgår kontakt med de unge, som skaber utryghed. En yngre mandlig beboer i ungdomsboligerne foreslår:

*Man kunne have en telefonkæde med besked til en gruppe af frivillige, som kan gå ud, når der er problemer. De kan gå sammen i grupper på 3-4 beboere. Hvis der kun er en person, er risikoen for at der sker noget drastisk for stor.*

Ud over grupper af unge, som hænger ud i området, har det skabt store gener og utryghed for beboerne, at der i perioder, forud for omdannelsen, var hensynsløs kørsel med knallerter, scootere og store offroadere. Forud for omdannelsen var der ikke mulighed for gennemkørsel i området, men i forbindelse med omdannelsen er der åbnet op og anlagt tværgående adgangsveje, som det ses af figur 23.





FIGUR 23. Blinde veje før omdannelsen (tv) og anlæg af tværgående veje; Rosenhøj Bakke, Rosenhøj Allé efter omdannelsen (th). Illustration: Tue Foged, Effekt Arkitekter,

Rosenhøj er placeret mellem store veje; Ringvej Syd, Skanderborgvej med adgang via Søndervangs Alle, hvor to separate veje fører til de enkelte boligblokke. Rosenhøj har således en isoleret beliggenhed. Forud for omdannelsen var der blinde veje til og fra parkeringspladserne, som ifm. omdannelsen er omdannet til tværgående veje. De nye adgangsveje har åbnet området op mod omgivelserne. Målet med de nye veje samt de to nye bolig-gader var at give området mere bymæssig karakter. De nye vejforløb medvirker til en intern opdeling af det store boligområde og sikrer dermed større gennemsigtighed i området og bedre sammenhæng med de omkringliggende områder. Det er nu muligt at kigge ind i og ud af området. Der er også anlagt en række nye stier, og ved hver bolig-gade er der indrettet et kvarterstorv.

Der var forud for anlæg af de gennemgående vejforløb bekymring om, hvorvidt de ville forstærke den hensynsløse kørsel, ligesom bekymringen var, at det ville blive lettere for kriminelle at komme væk fra området. Beboerne fortæller, at der fortsat i perioder er hensynsløs kørsel i området, men at det ikke sker oftere nu end tidligere. Forud for renoveringen forsøgte kriminelle at flygte fra Politiet i høj fart gennem Rosenhøj, som skete til trods for, at der ikke var gennemgående veje. Anlæg af vejene har, ifølge politiet, gjort det meget nemmere at komme op på vejene og rundt i området for at få fat i de kriminelle. Mange beboerne oplever desuden, at de gennemgående veje i området har skabt bedre sammenhæng og visuel kontakt, hvilket netop var formålet.

## 4.4 Øjne på gaden/uformel, formel og mekanisk overvågning

Naturlig, uformel overvågning eller *øjne på gaden* fra vinduer og altaner anses for at være centralt ift. at forebygge kriminalitet og øge trygheden. I nogle sammenhænge peges også på formel overvågning som politi, sikkerhedsvagter eller gårdmænd, god belysning samt kamera overvågning. Forud for omdannelsen var gavlene helt lukkede, men netop øjne på gaden og befolkning af byrum har været vigtigt i omdannelsen, hvorfor der er opsat vinduer samt altaner i gavlen, som vises på figur 24. De nye vinduer og altaner i gavlene giver mulighed for naturlig overvågning af fællesarealerne. Gennem renovering er bebyggelsen desuden blevet åbnet mere op, og der er etableret vinduespartier ud mod fællesarealerne.



FIGUR 24. Gavl på boligbebyggelse før omdannelse (tv) og husgavl samt facader med nye altaner efter omdannelse (th). Foto: Claus Bech Danielsen (tv) og Signe Rudå, BUILD (th).

De nye altaner signalerer åbenhed og giver mulighed for at se, hvad der foregår i området. Beboerne fortæller dog, at de oplever, at brugen af de nye altaner er begrænset, og at de primært bruges i korte tidsrum af beboere, som går ud på altanen for at ryge. Mens beboerne kun i begrænset omfang mødes i de ny etablerede gårdhaver, så fortæller beboerne, at de nye altaner har øget kontakten mellem de beboere, som er ude på altanerne samtidigt. Mange beboere har bord og stole samt planter på altanerne, men det overordnede indtryk er dog, at altanerne kun bliver brugt i begrænset omfang. Ud over vinduer og altaner i husgavlene er der opsat nye altaner på de dele af boligblokkene, som vender ud til de grønne fællesarealer, legepladser og opholdsrum. Beboerne oplever, at brugen af disse altaner også er begrænset, primært fordi de er meget smalle. Derudover er vinduerne i de fleste boliger til dækket af gardiner, hvilket begrænser opsyn med, hvad der foregår udenfor. Et eksempel på dette er vist på figur 25.

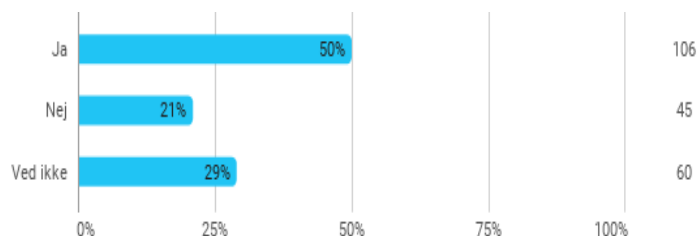


FIGUR 25. Vinduerne i de fleste boliger er tildækket af gardiner, og udsynet er begrænset. Foto: Signe Rudå, BUILD.

Beboerne føler sig helt overvejende trygge ved at færdes i Rosenhøj, selvom de ikke oplever, at andre beboere holder øje med, hvad der foregår udenfor. Flere siger, at det jo er muligt at holde øje med, hvad der foregår, selvom gardinerne er trukket for, hvorfor alene muligheden for naturlig overvågning synes at give en form for tryghed. Derudover har vinduer og altaner ifølge både beboere og professionelle, resulteret i, at grupper af unge søger væk fra udearealerne tæt på boligblokkene til steder, hvor muligheden for beboernes overvågning er begrænset.

Som tidligere nævnt, er beboernes oplevelse af utryghed primært knyttet til grupper af unge mennesker, som opholder sig på udearealerne, og både beboere og professionelle fortæller, at den landssækkende bandekonflikt i 2017 skabte meget stor utryghed både for beboere og for dem, som arbejder i området. I forbindelse med bandekrigen var der slagsmål, hærværk og åbenlys handel med narko. Der var i den periode grupper af unge, som havde kamp-hunde og i forbindelse med den landsdækkende bandekonflikt, var der også skyderier. Flere beboere fortæller, at der tidligere opstod kriminalitet meget pludseligt, at beboerne var bange og ikke glade for at bo i Rosenhøj, men at det ikke længere er sådan. I gadeinterviews er beboerne blevet spurgt, om der er mindre kriminalitet efter renoveringen, og her svarer halvdelen, at de oplever, at der nu er mindre kriminalitet, som det ses på figur 26.

#### Synes du, at der er mindre kriminalitet i området end før omdannelsen?



FIGUR 26. Besvarelser fra gadeinterviews med i alt 210 personer fordelt på 54% kvinder og 46% mænd, fordelt på 27 i alderen 0-17 år, 68 i alderen 18-29 årige, 90 i alderen 30-64 år og 25 på 65 år eller ældre. De yngste beboere er meget underrepræsenterede og de 18-29 årige er overrepræsenterede, mens de øvrige grupper i mindre grad er overrepræsenterede ift. det samlede antal beboere..



21 % af beboerne mener, at der ikke er mindre kriminalitet, mens 28 % ikke ved, om der er mere eller mindre kriminalitet. Flere beboere har uddybet deres svar og fortæller, at de ikke har oplevet kriminalitet hverken før eller efter omdannelsen, mens enkelte beboere oplever, at der er mere kriminalitet. Dette kan hænge sammen med, at kriminaliteten har flyttet sig fra nogle til andre områder.

Tilbage i 2005 var Rosenhøj præget af kriminalitet, uro, slagsmål samt bil- og containerafbrændinger. Beboerne fortæller, at det ikke længere sker særlig ofte, hvilket bekræftes af de professionelle, der arbejder med området. Der er dog fortsat bil- og containerafbrændinger, der på baggrund af tidligere erfaringer er forventelig for beboerne og derfor ikke skaber nævneværdig utryghed, mens den for andre skaber stor utryghed. Det udtrykkes således af en områdelederen for den daglige drift:

*Biler der bliver brændt af.... men det bliver lidt sådan. Nå den her weekend er der kun en bil, der er brændt. Det plejer at være 3. Nå, det er ikke så slemt... på et eller andet tidspunkt, så bliver man måske immun, over for det der foregår.*

Både beboere og professionelle fortæller, at der forud for renoveringen var åbenlyst hash-salg og salg af hårdere stoffer både om dagen og aftenen. Nogle professionelle peger på, at det til tider var grupperinger udefra, som flyttede narkoslaget til Rosenhøj ifm. politiets visitationszoner i andre boligområder. Samtidigt var der også grupper af unge fra Rosenhøj, som solgte stoffer, og de præger stadig området. Mens der tidligere var åbenlyst salg af stoffer især ved Nabohuset, foregår salget nu primært på parkeringspladserne. Flere både professionelle og beboere fortæller, at salget har ændret karakter med flere forskellige former for narko, men at også måden, som handlen foregår på, er ændret. Tidligere kom der mange til området for at købe stoffer, mens salg nu foregår gennem telefonbestilling og kørsel til og fra området mange gange i løbet af en aften. Narkosalget er derved blevet mindre synligt i området.

Beboerne og professionelle fortæller, at det især er i kanten af boligområdet, at de unge holder til med medfølgende larm og uro. Det er især ved det gamle butikscenter i den østlige ende, omkring Nabohuset og ungdomsboligerne (figur 27) i den vestlige ende af boligområdet samt på parkeringspladserne. Her holder store grupper af unge til, og der bliver der tændt bål, røget hash, drukket alkohol og råbt efter beboerne i ungdomsboligerne. Disse steder er kendetegnet ved fravær af eller en begrænset naturlig overvågning fra beboerne i Rosenhøj.



**FIGUR 27.** Uro og stofsalg er koncentreret i øde områder, hvor folk ikke færdes, og hvor der ikke er udsyn fra boligerne, her ved ungdomsboligerne (tv) samt det tomme butikstov (th). Fotos: Signe Rudå, BUILD.

Beboeres oplevelse af uro relateret til store grupper af unge, som opholder sig på udearealerne medførte, at beboerne i 2019 stemte ja til, at Rosenhøj skulle have videoovervågning. Dette medførte ifølge beboere og professionelle, at de unge i nogen grad flyttede fra et sted til et andet. Det primære samlingssted er dog fortsat multibanen til trods for, at der også der er opsat overvågning, som vise på figur 28). Beboere såvel som professionelle siger, at der fortsat er en hård kerne af kriminelle i området, men at der er tale om en mindre gruppe.

Rosenhøj er ikke længere en del af politiets statistik over særligt udsatte boligområder, men opgørelser fra Østjyllands Politi vedr. kriminalitet i Rosenhøj (POLSAS) viser, at det samlede antal anmeldelser var højere i 2019 end før omdannelsen. Dette skyldes især et stigende antal anmeldelser om uro samt salg af stoffer. I forhold til andre former for anmeldelser ift. straffeloven er der udsving mellem enkelte år i perioden fra 2011 til 2019, men dog et faldende antal anmeldelser i perioden. Stigning i antallet af anmeldelser vedr. uro og stofslag kan dels skyldes, at politiet har intensiveret deres indsats i Rosenhøj, dels at nogle beboere i højere grad er begyndt at kontakte politiet. Flere beboere fortæller dog, at folk er bange for at anmelde, også selvom man kan anmelde anonymt. Lederen af den boligsociale indsats i Viby Syd siger:

*Vi har snakket med flere beboere om, hvor generet og plaget de er pga. det som foregår på Multibanen. Så prøver vi på at få dem til at anmelde det. Og vi har så lavet den åbning også, hvis de ikke selv tør. Så gør jeg det for dem. Men beboernes oplevelse og antallet af anmeldelser til Politiet stemmer ikke overens.*

Flere beboere fortæller, at man generelt undlader at anmelde pga. bekymring for, hvad der kan ske. Også Politiet fortæller, at de har kendskab til flere forhold, som beboere ikke har anmeldt. Beboerne peger på, at placeringen af deres bolig har betydning for, hvor meget de er påvirket af uro og kriminalitet, og at en stor del af beboere aldrig oplever uro.



**FIGUR 28.** De unge søger væk fra områder med uformel overvågning og øjne på gaden (tv), men videoovervågning forhindrer ikke uro og kriminalitet på bl.a. multibanen (th). Foto: Signe Rudå, BUILD.

Mange af beboerne fortæller, at kriminalitet og uro foregår i interne grupper, og at der derfor ikke er grund til at være utryg. Derimod er forældrene bekymrede for, at de mindre børn kommer under dårlig indflydelse, når de ser de ældre drenges luksusbiler. Det skaber således stor utryghed blandt forældrene til teenagere, fordi de er bange for, at deres børn begynder at tage narkotika, eller at de bliver lokket til at sælge det. I udviklingen af Rosenhøj og Viby Syd er der etableret samarbejde mellem boligselskabet, det Boligsociale Sekretariat, gadeplansmedarbejdere, politiet, skoler og fritidsklubber samt Århus kommune bl.a. gennem SSP samarbejdet, hvor man har søgt et samlet fokus på problemerne ift. kriminalitet. Den forebyggende indsats foregår også som udveksling af informationer på baggrund af viden og erfaringer ift. enkelte eller grupper af unge som er i risikozonen. I det boligsociale arbejde fokuserer man på tidligt forebyggende kriminalpræventive tiltag rettet mod børn og unge i form af skole- og fritidsbaserede indsatser som lektiecafe, fritidsjobs, foreningsaktiviteter mv. Der har også været nogle forældre, som har været opsøgende ift. de kriminelle og har gjort en indsats for, at de ikke-kriminelle unge, blev trukket væk derfra.

Beboere og professionelle fortæller, at de unge opholder sig udenfor om sommeren, men når det er koldt, søger de ned i kældrene, ryger og sælger hash, smider affald og bruger kældrene som toilet, hvilket er til stor gene og skaber utryghed for andre beboere. Flere beboere mener, at problemet kan mindskes, hvis der kommer overvågning i kældrene og optagelserne bliver brugt som grundlag for at opkræve betaling fra de pågældende unge og deres familier. De mener, at det vil have god effekt ift. opkrævning af betaling efter udøvelse af hærværk.

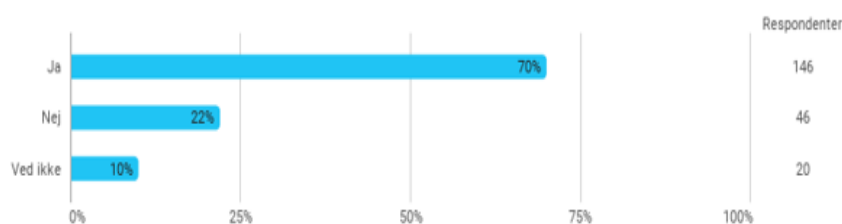
Mange beboere fremhæver, at der er forskellige grupper af unge, at nogle er kriminelle, mens andre blot opholder sig udenfor, fordi de ikke har andre muligheder. Flere beboere fortæller desuden, at de fleste unge er høflige og hjælpsomme, at de hilser og er omsorgsfulde både ift. de mindre børn samt ældre beboere. Mange af beboerne fortæller, at de unge ikke har en klub eller andre indendørs opholdsmuligheder, og at der er forståeligt, at de opholder sig meget på udearealerne. På et tidspunkt blev der i Rosenhøj tilbudt et kælderrum, hvor

de unge kunne mødes, og hvor reglerne blev gjort klart. Det fungerede godt i en lang periode, men der var nogen som ikke overholdt reglerne, hvorefter det blev lukket ned. Både beboere og professionelle peger på, at der er behov for aktivitetsmuligheder og indendørs faciliteter for de unge både under og over 18 år, som i modsat fald er i fare for at blive trukket ind i det kriminelle miljø. Flere beboere peger på, at de unge bliver overladt til sig selv og ikke har nok muligheder i området, og at der er behov for aktivitetsmuligheder og indendørs faciliteter for de unge. Erfaringerne viser dog, at der er behov for voksentsyn og fx frivillige indsatser.

## 4.5 Beboerne, boligområdet og udviklingsplaner

En stor del af beboerne har boet i Rosenhøj i mange år, og de fleste beboere er glade for at bo i området. Figur 24 viser svar fra gadeinterviews, hvor beboerne er blevet spurgt, om de kunne tænke sig at bo i Rosenhøj i fremtiden, hvilket langt hovedparten – 70 % af de adspurgte - gerne vil. De beboere som har boet i Rosenhøj gennem mange år fortæller, hvordan beboersammensætningen har ændret sig over tid. Hvor der i 1960'erne og 1970'erne var mange enlige med eller uden børn og problemer ift. druk, larm og ballade, fortæller de, hvordan området fra 1980'erne blev mere multi-etnisk med mange børnefamilier og at der, i sammenligning med tidligere, er mere fred og ro i området i dagligdagen.

### Kunne du tænke dig at bo i Rosenhøj i fremtiden?



**FIGUR 29.** Besvarelser fra gadeinterviews med i alt 210 personer fordelt på 54% kvinder og 46% mænd. 27 respondenter var i alderen 0-17 år, 68 i alderen 18-29 årige, 90 i alderen 30-64 år og 25 på 65 år eller ældre. De yngste beboere er meget underrepræsenterede og de 18-29 årige er overrepræsenterede, mens de øvrige grupper i mindre grad er overrepræsenterede ift. det samlede antal beboere..

Det overordnede sigte med den fysiske omdannelse var at gøre området mere attraktivt for beboerne, men også at tiltrække nye og mere ressourcerstærke beboere gennem et bredere boligudbud. Beboerne og andre som færdes i området er alle imponeret over, hvor flot og indbydende boligblokke samt udearealer fremstår. En stor del af beboerne giver udtryk for en stolthed over at bo i området, og flere giver udtryk for, at det føles som et helt nyt sted og har givet større hjemfølelse. Der er i Rosenhøj bygget nye rækkehuse, ligesom nogle af de store boligblokke delvist er revet ned og opdelt i mindre punkthuse. Derudover blev flere af de små lejligheder nedlagt i forbindelse med, at der blev etableret gennemgang i boligblokkene. Alle boliger i Rosenhøj er fortsat almene, men der er med omdannelsen udviklet nye boligtyper. Ledige boliger har siden 2008 været rettet mod personer, som enten har tilknytning til arbejdsmarkedet, er under uddannelse eller er par over 55 år. Derudover er ledige boliger blevet gjort mere synlige og bliver annonceret i aviser mv. på lige fod med andre boligtilbud og studerende, som bor i Rosenhøj første prioritet til ledige lejemaal, når de er færdig med deres uddannelse.

Der er mange interne flytninger i Rosenhøj, og få beboere som flytter væk fra området. Data over beboernes socioøkonomiske baggrund viser, at fraflytningen fra Rosenhøj er faldet, når man sammenligner årene inden omdannelsen med tiden efter. Fraflytningen var på det laveste niveau i 2018. Rosenhøj er en del af helhedsplanen for Viby Syd, hvor fraflytningen samlet set har været faldende indtil 2016, og derefter er steget lidt. Forud for omdannelsen var der 840 boliger med 2.339 beboere og en stor andel, nemlig 65 %, af beboere med ikke-vestlig herkomst. Efter omdannelsen i 2018 var der 808 boliger og 2.298 beboere i Rosenhøj. Beboernes etniske baggrund fordelt på andelen af personer af dansk oprindelse, indvandrere og efterkommere er stabil, men i Rosenhøj er andelen af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere højere, end i de øvrige boligområder som er en del af Viby Syd, men lavere end i andre almene boligområder i Århus.



Andelen af beboere i beskæftigelse er stigende i Rosenhøj og var i 2019 på 51 %, svarende til udviklingen i (men dog fortsat lavere end gennemsnittet for) almene boliger i Århus kommune. Beboernes gennemsnitlige indkomst er gennem de seneste år steget i Rosenhøj og er højere set i forhold til gennemsnittet for almene boliger i Århus kommune. Når man sammenligner status før og efter omdannelsen, er der en stigning i andelen af beboere, som har en uddannelse. Det gælder både andelen af beboere med en mellemlang eller videregående uddannelse, en erhvervs- og kort videregående uddannelse og en gymnasial uddannelse. Andelen af beboere som er i gang med en uddannelse er også steget.

Efter omdannelsen af Rosenhøj blev der i 2018 etableret et nyt lægehus (figur 30), og Infrastrukturen er blevet forbedret med åbning af Letbanen, hvorfor det forventes, at det vil blive mere attraktivt at bosætte sig i Viby Syd med en mere blandet beboersammensætning til følge.



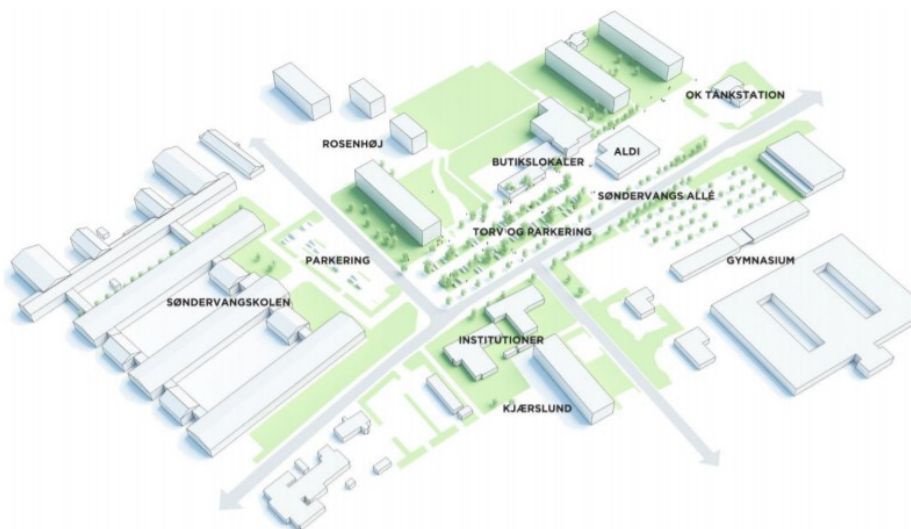
FIGUR 30. Lægehuset ved torvet i Rosenhøj (tv) og en pegestolpe med steder i Rosenhøj og områderne omkring (th). Foto: Signe Rudå, BUILD.

Der har gennem mange år været ungdomsboliger, og der er desuden opført nye ungdomsboliger i kanten af Rosenhøj. Der er desuden opført 86 ungdomsboliger *Buen* ved Letbanen, hvor der var indflytning i 2020 (figur 31). Både etnisk danske beboere, indvandrere og efterkommere synes, at det vil være godt med en mere blandet beboersammensætning. Her opleves det som positivt, at der er kommet nye ungdomsboliger og studerende i området.



FIGUR 31. Ungdomsboligerne Buen ved banen og Rosenhøj på modsatte side af vejen. Foto: Rasmus Hjortshøj.

I den igangværende fireårige Helhedsplan for Viby Syd (2020-2023) er der planer om yderligere fysiske og sociale indsatser. Planerne for videreudvikling af Rosenhøj er at placere nye funktioner og aktiviteter, offentlige institutioner og arbejdspladser i området samt udvikle uderum i området for at gøre det mere attraktivt for beboerne at opholde sig ude. Formålet er også, at tiltrække mennesker udefra samt skabe bedre sammenhæng mellem de tre almene boligområder Kjærslund, Søndervang og Rosenhøj. I planen vil adgang til Mega Syd blive forbedret, og der vil være tættere sammenhæng med gymnasiet, Søndervang skole og daginstitutionerne i området, som er illustreret i figur 32.



FIGUR 32. Eksisterende situationsplan Viby Syd

Med den nye helhedsplan ønsker kommunen således at bryde områdernes isolation og udvikle et større sammenhængende område med blandede funktioner og nye boliger. Her skal det nuværende og øde butikstorv i Rosenhøj omdannes, og der skal bygges et nyt kontorhus, som skal rumme 140 kommunale arbejdspladser, hovedkontor for boligforeningen Århus Omegn, og andre erhverv. Det Boligsociale Sekretariat, som pt. ligger i den modsatte

ende af Rosenhøj, skal, ifm. helhedsplanen, flyttes til det nye torv, hvor det bliver en del af et større medborgerhus. I det nye bycenter i Viby Syd skal funktionerne blandes og infrastrukturen forbedres. Der skal bygges forskellige bolig- og ejerformer, og der kommer også indkøbsmuligheder og en cafe, som vises i figur 33.



FIGUR 33. Fremtidig situationsplan Viby Syd

Der er planlagt byggestart i 2022 og forventes at resultere i en blandet by, der kan tiltrække forskellige mennesker og skabe liv i området med flere nye funktioner og en mere bymæssig karakter. I 2020 er der fortsat problemer med uro, kriminalitet og utryghedsskabende adfærd. I den fremtidige omdannelse af Rosenhøj har kommunen derfor afholdt workshops med eksterne rådgivere, boligselskab, det Boligsociale Sekretariat, politi samt lokale aktører fra skole og dagtilbud og klub. Målet hermed har været at involvere lokalområdet og koble forskellig viden og erfaringer for at skabe bedre sammenhæng og for at forebygge kriminalitet og utryghed.





**FIGUR 34.** Nabohuset hvor det Boligsociale Sekretariat er placeret indtil 2022, hvor det flyttes til de nye torv, hvilket Rosenhøj mere isoleret. Foto: Signe Rudå, BUILD,

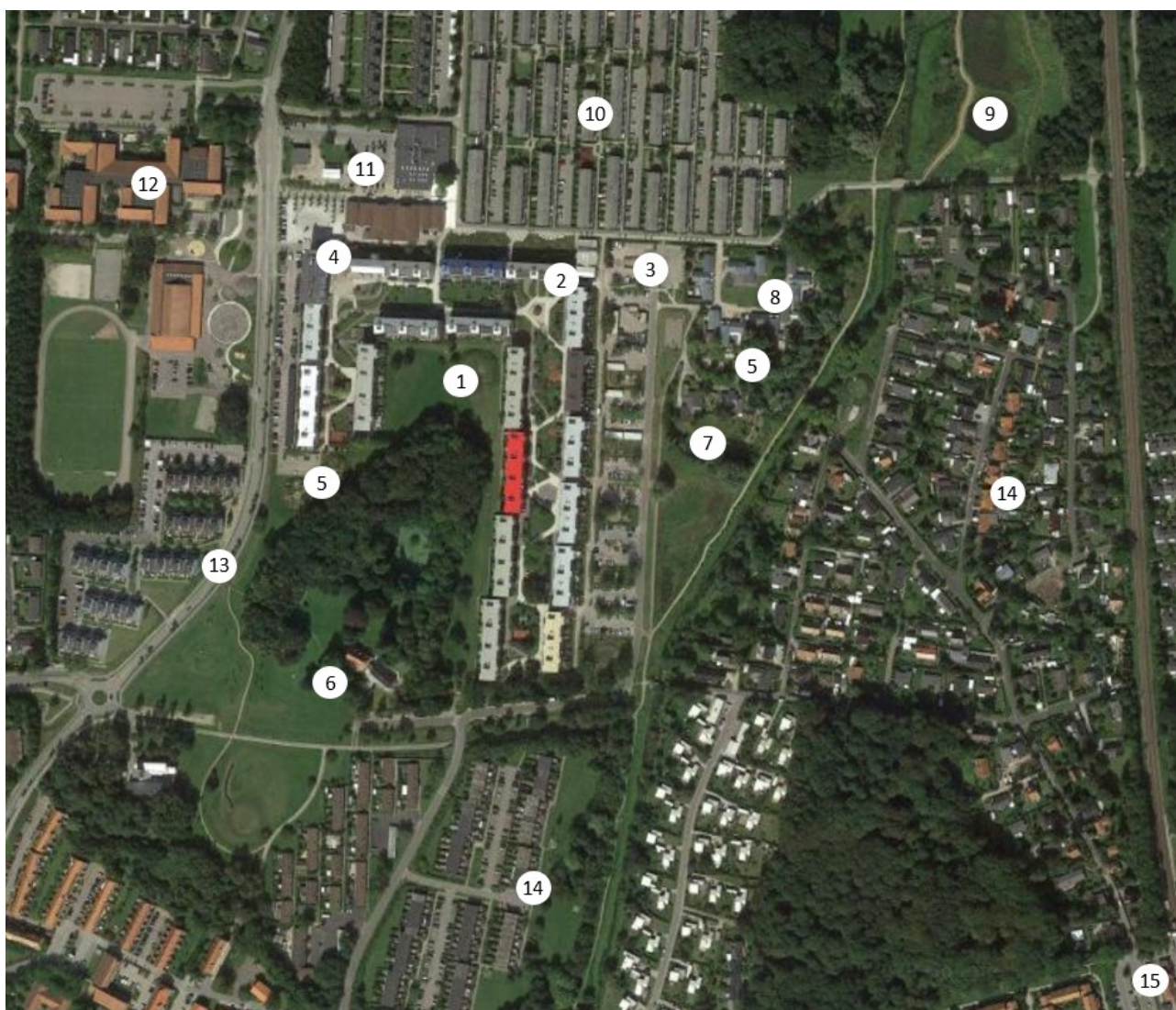
De fleste beboere har boet i Rosenhøj i mange år, er gennemgående glade for at bo i Rosenhøj og vil gerne blive boende. Omdannelsen har gjort Rosenhøj mere attraktiv og har i nogen grad tiltrukket nye og mere ressourcstærke beboere. Fraflytningen er lav, og der er over tid en lidt højere andel af beskæftigede, en højere gennemsnitlige indkomst samt flere beboere med uddannelse. Den planlagte omdannelse kan skabe mere liv og bevægelse i området med nye funktioner, som kan give naturlig overvågning i dagtimerne pga. arbejdspladser og butiksliv og fra boligerne om aftenen, mens andre dele af området kan blive mere isolerede fx ved Nabohuset (figur 34) og ungdomsboligerne, som i højere grad kan udvikle sig til utrygge steder, hvor der kan foregå kriminalitet.

# ANALYSE AF EGEDALSVÆNGE



## 5 ANALYSE AF EGEDALSVÆNGE

Egedalsvænge er et alment boligområde i Kokkedal beliggende i Fredensborg Kommune. Boligafdelingen er opført i 1972/1973 og bestod oprindeligt af 18 boligblokke i fire etager, som samlet set rummede 521 familieboliger i forskellig størrelse samt 104 ungdomsboliger. Boligområdet er anlagt som parallelle boligblokke med rekreative områder imellem samt et større grønt område, hvor også Egedal Medborgerhus er placeret. I tilknytning til Egedalsvænge ligger et rekreativt engområde; Grønningen beliggende mellem Egedalsvænge og Usserød Å. Grønningen har til formål at tilbageholde regnvand, og samtidig fungere som et rekreativt nærområde. På den østlige side af Grønningen ligger der et parcelhuskvarter. Nord for Egedalsvænge ligger der en række almene boligområder; Nordengen, Byengen, Skovengen, Blåbærhaven og Holmegårdsparken med tilsammen 3.606 beboere. Imellem disse boligområder og Egedalsvænge er Holmegårdscenteret placeret og vest for Egedalsvænge ligger Kokkedal Skole samt Egedalshallen.



FIGUR 35. Oversigtskort over Egedalsvænge og de omkringliggende områder. Foto: Google Maps med angivelse af steder: BUILD.

1. Egedalsvænge, 2. Det Boligsociale Sekretariat, 3. Broengen, 4. Egedal Pleje- og Aktivitetscenter, 5. Nyttehaven, 6. Byens Hus, 7. Grønningen, 8. Dagsinstitutionerne Troldeengen/Børnege, 9. Engområde ved Usserød Å, 10. Skovengen, 11. Holmegårdscenteret, 12. Kokkedal Skole, 13. Holmegårdsvvej, 14. Villaområder, 15. Kokkedal Station.

I Egedalsvænge er der desuden daginstitutionerne Troldeengen/Børneengen, som planlægges flyttet til Kokkedal skole. En af boligblokkene i Egedalsvænge blev i 2007 omdannet til pleje- og aktivitetscenter. Trafikalt er Egedalsvænge afgrænset af Holmegårdsvej og Broengen med stiforbindelser til de omkringliggende områder herunder Kokkedal St. mod syd.

Egedalsvænge har siden 2007 været omfattet af boligsociale indsatser og er sammen med de omkringliggende almene boligområder Skovengen, By- og Nordengen en del af den boligsociale indsats; Kokkedal på Vej (2017 til 2020). Der har tidligere været store problemer med utryghed i Egedalsvænge, og der var forud for omdannelsen store problemer med kriminalitet og anmeldelser fra beboerne om forskellige utryghedsskabende adfærd. I foråret 2009 vedtog afdelingsbestyrelsen opsætning af video-overvågning i Egedalsvænge, der havde til formål at skabe en øget tryghed i boligområdet. Det skete efter en længere periode, hvor der var udpræget bandekriminalitet i området, og beboerne oplevede trusler og chikane. Der blev sat ild til biler og containere, der var slåskamp, skyderier og udbredt handel med stoffer. På grund af dette, har området fået et dårlige omdømme. Området blev desuden landskendt i 2012 pga. af den såkaldte juletræssag, hvor den daværende afdelingsbestyrelse modsatte sig at bruge penge på et juletræ, men havde bevilget penge til en fest i forbindelse med den muslimske Eid-højtid. Afdelingsbestyrelsen blev efter denne og andre sager, som skabte splid mellem beboerne, afsat, og boligselskabet overtog i en periode. Sidenhen er der kommet en ny afdelingsbestyrelse i Egedalsvænge.

Siden Egedalsvænge blev opført, har der kun været gennemført mindre renoveringer og boligbyggeriet fremstod i dårlig byggeteknisk tilstand. Boligforeningen 3B udbød derfor en arkitektkonkurrence i ønsket om en helhedsorienteret fysisk omdannelse og en energioptimerende renovering. Helhedsplanen for udvikling af Egedalsvænge, Skovengen, By- og Nordengen har været at udvikle trygge fysiske rammer. Selve omdannelsen indebar renovering af byggeriets tage, facader og opgange, hvor der blev åbnet op med øget lysindtag fra oven for at gøre trappeopgangene mere indbydende. Et væsentligt element i omdannelsen var også udvikling af attraktive udearealer og gårdmiljøet mellem boligblokkene. Et eksempel på udearealerne forud for omdannelsen er vist på figur 36.



FIGUR 36. Egedalsvænge før omdannelsen. Foto: Oplands Landskabsarkitekter.



Egedalsvænge blev i 2013 et af politiets 'Særligt Udsatte Boligområder' (SUB), på det tidspunkt var andelen af trykke beboere i boligområdet 66 %. Sidenhen er andelen af trykke beboere steget til næsten 75 % i 2018, hvorefter Egedalsvænge blev taget af listen over Politiets SUB-områder.



FIGUR 37. Parkeringsplads før omdannelsen omgivet af høje træer og tætte buske. Foto: Bo Grönlund.

En stor del af borgerinddragelsen havde fokus på udearealerne og indgangspartierne. Der blev i 2011 gennemført udviklingsworkshops, hvor beboerne havde mulighed for at komme med ønsker ift. facadeelementer, farvevalg i opgangene samt forhaver. Derudover havde beboerne også mulighed for at vælge at tilføje nye vinduer, karnapper eller altaner (se figur 38), som de dog selv skulle betale.

Den fysiske renovering og omdannelse af Egedalsvænge blev igangsat i 2010 og afsluttet i 2014. I 2012 blev der iværksat et stort klimasikringsprojekt, som blev afsluttet i 2017. Den fysiske omdannelse blev indstillet til Renoverprisen i 2017 og derudover er boligforeningens involvering af beboerne i omdannelsen blevet anerkendt fra forskellig side. RUBOW Arkitekter havde totalrådgivningen for omdannelsen af Egedalsvænge, som sammen med tegnestuen ADEPT har været arkitekter på den fysiske omdannelse af boligblokkene, mens Opland Landskabsarkitekter har været ansvarlige for udvikling af de åbne gårdrum. Landskabsarkitekt Schønherr har udviklet klimasikringsprojektet for Kokkedal og engene; et udeareal på i alt 61 hektar, hvor der blev etableret solceller, afledning af regnvand mv.



**FIGUR 38.** Karnapper, altaner og vinduer, som beboerne selv har valgt. Foto: Boligforeningen 3B/Jesper Blæsild.

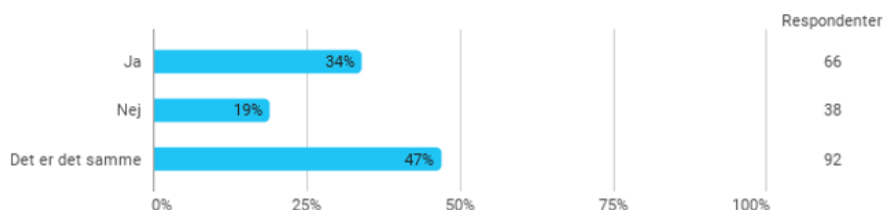
Omdannelsen i Egedalsvænge har overordnet set taget afsæt i en række kriminalpræventive anbefalinger og tiltag med et mål om øget trygheden hos beboerne. Derudover støtter det boligsociale arbejde op om beboernes ejerskab til området gennem aktiviteter, hvor der er mulighed for at udvikle fællesskaber på tværs af beboerne. Et mål for renoveringen af Egedalsvænge var desuden at inddrage beboerne i omdannelsen for at styrke deres tilhørsforhold.



## 5.1 Udearealer, opholdsrum og udfoldelsesmuligheder

Det primære formål med ude- og opholdsarealerne har været at skabe attraktive og indbydende rum, som appellerer til, at flere beboere tager udearealerne i brug. Beboere i Egedalsvænge, de omkringliggende boligkvarterer og de professionelle medarbejdere, der arbejder med udviklingen af Egedalsvænge, oplever at ude- og opholdsmuligheder er væsentlig forbedret. I de opsøgende gadeinterviews er beboerne blevet spurgt, om de bruger deres område mere efter den fysiske omdannelse.

### Bruger du området mere efter omdannelsen?



**FIGUR 39.** Besvarelser fra gadeinterviews med i alt 203 personer fordelt på 53% kvinder og 47% mænd. 2 respondenter var i alderen 0-17 år, 46 i alderen 18-29 årige, 116 i alderen 30-64 år og 39 på 65 år eller ældre. Der er en stor overrepræsentation af de ældre og underrepræsentation af de helt unge i gadeinterviews ift. det samlede antal beboere.

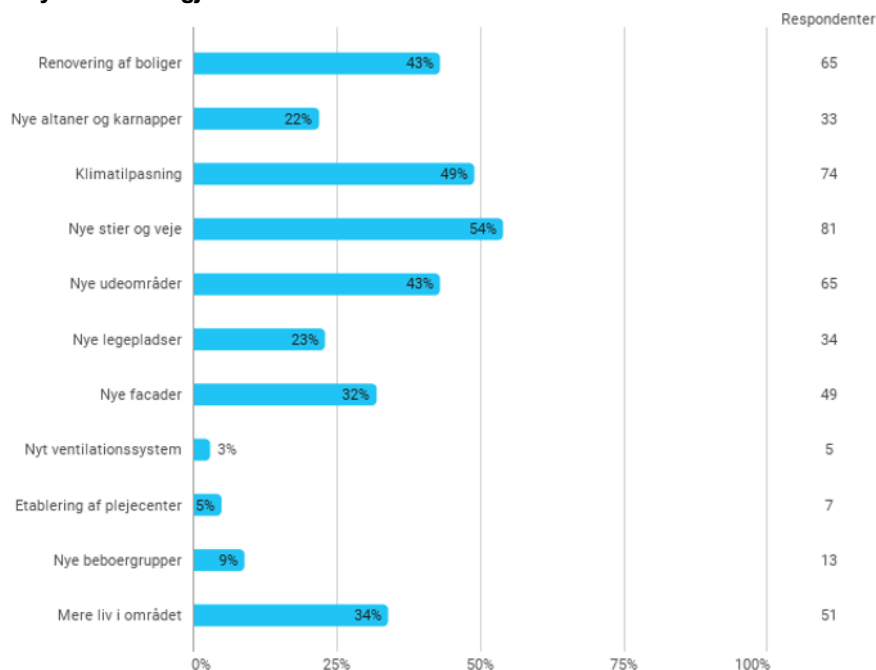
Som det ses af figur 39, svarer mere end 1/3 af de adspurgte, at de bruger området mere, mens 47 % siger, at deres brug er uændret. 19 % svarer, at de ikke bruger området mere. Hovedparten af beboerne i Egedalsvænge er glade for at bo i boligområdet, fordi boligerne er billige og har en god beliggenhed ift. natur, offentlige institutioner og gode transportforbindelser. Flere af beboerne er glade for boligområdets nye udseende, som er skabt ved hjælp af nye facaderne og renoverede udearealer bl.a. er der kommet nye legepladser og aktivitetsredskaber, som ses på figur 40. Enkelte beboere giver udtryk for, at det føles som om, de bor i et helt nyt område.



**FIGUR 40.** Legeområder forud for omdannelsen (tv) og legeplads, aktivitetsredskaber og nye affaldsskure efter omdannelsen (th). Foto: Bo Grönlund.(tv) og Oplands Landskabsarkitekter (th).

Beboerne er i gadeinterviews blevet spurgt, hvad de synes har gjort området bedre. Her har beboere haft mulighed for at give flere svar, og som det ses af figur 41 peger mere end halvdelen på nye stier og veje som den primære forbedring. Mange beboere nemlig 43 % oplever, at de nye udearealer har gjort området bedre, og mere end 1/3 oplever, at der er mere liv i området.

### Hvad synes du har gjort området bedre?



**FIGUR 41.** Besvarelser fra gadeinterviews med i alt 203 personer fordelt på 53% kvinder og 47% mænd. 2 respondenter var i alderen 0-17 år, 46 i alderen 18-29 årige, 116 i alderen 30-64 år og 39 på 65 år eller ældre. Der er en stor overrepræsentation af de ældre og underrepræsentation af de helt unge i gadeinterviews ift. det samlede antal beboere.

I de opsøgende gadeinterviews sagde næsten 60 % af beboerne, at Egedalsvænge har ændret sig til det bedre de sidste par år, mens andre beboere ikke oplever, at der er sket ændringer. Der er også nogle der oplever, at området er blevet værre de seneste par år. For de beboere, som mener at boligområdet er blevet bedre, begrundes hovedparten af beboerne det med, at området er blevet roligere, pænere og mere åbent. Argumenterne for at Egedalsvænge er blevet værre er relateret til usikkerhed omkring byggetekniske fejl med ventilation og indeklima, udfordringer med affald og fortsat mange til- og fraflytninger.

I undersøgelsen er brugen af ude- og opholdsarealerne undersøgt i vinteren/forår 2020 på forskellige udedage og tidspunkter. Det samlede indtryk er, at Egedalsvænge er et stille og roligt område med aktivitets-peaks i relation til beboernes arbejds-, skole-, daginstitutions- og fritidsaktivitetsrytme.

Hverdagene er primært præget af transit og bevægelser ind og ud af boligområdet, hvor en del mennesker færdes i området. I eftermiddagstimerne bruges boligområdernes legepladser primært af børnefamilier fra Egedalsvænge, og nogle udefrakommende besøger også legeområderne på deres vej hjem. Der er nogle unge, som mødes, selvom de nok burde være i skole. Det Boligsociale Sekretariat, som har kontor i en høj stueetages lejlighed i Egedalsvænge, afholder en række aktiviteter og har løbende besøg af beboere. Der er igennem dagen gæster til Plejecenteret Egelunden og patienter til Lægeklinikken, men kun få be-

væger sig ind i Egedalsvænge. Derimod er der en del mennesker og især hundeluffere i engene og på stierne langs Usserød Å. På torvet i Holmegårdscentret er der ved 17-18 tiden mange mennesker; både beboere, som køber ind og grupper af unge, som hænger ud.

I aftentimerne er det både unge og voksne, som observeres i boligområdets udearealer bl.a. grupper af unge, som opholder sig udenfor i sammenhængende 4-5 timer. De unge opholder sig i grupper forskellige steder omkring Egedalsvænge især ved shelteret ved Usserød Å og bålområdet ved Byens Hus. Der er desuden grupper af unge typisk 5-8 personer, som hænger ud og ryger hash. Mange af dem er 15-17 år. Der er også biler på parkeringspladsen, hvor der udveksles noget gennem vinduerne. Der er mange, som bruger stierne til gåture. De slentrer fra sted til sted i boligområdet. Der er desuden en del trafik til og fra Kokkedal station langs Skovbrynet.

I weekendens formiddags- og eftermiddagstimer er der observeret et jævnt flow af beboere, som er i transit i og omkring Egedalsvænge, og det er en mere blandet gruppe sammenlignet med hverdagene. Der er både unge, ældre og familier med børn, som leger på legepladserne. En del beboere er ude og gå ture på stierne og i engområderne. Også Bølgepladsen foran Kokkedal Skole tiltrækker mange børn og unge, som er i gang med forskellige fysiske aktiviteter. Der er blandede beboergrupper, som bruger udearealerne i løbet af weekenden, og der er flere gange arrangementer i Byens Hus, som tiltrækker mange mennesker. I weekendens aftentimer intensiveres tilstedeværelsen af grupper af unge, som hænger ud og bevæger sig rundt i boligområdet. Både på hverdage og i weekenderne høres der enkelte gange høje brag fra kanonslag, og politiet kommer flere gange til området.

Hovedparten af beboerne mener, at boligforeningen og de boligsociale medarbejdere har gjort en stor indsats for at inddrage beboerne i forhold til omdannelsen af udearealerne, mens andre synes, at der burde have været en større involvering ift. udviklingen af legepladserne. I forbindelse med inddragelsesprocessen blev beboerne inviteret til en række temamøder, men det var et fåtal af beboerne; mellem 20 og 40 beboere, som deltog i møderne. Derfor havde afdelingsbestyrelsen også en direkte opsøgende indsats, hvilket betød, at en stor del af beboerne i sidste ende kom til at påvirke omdannelsen. En tidligere afdelingsformand siger:

*Man havde nogle workshop ovre i vores selskabslokale. Hvor grupper af folk kunne komme hen og sige, hvad kunne vi godt tænke os i vores udeareal. Hvor man bl.a. selv kunne bestemme, hvad der skulle være ude foran ens opgang, om det skulle være noget blomster eller om der skulle være plads til cykler eller hvad det skulle være.*

I omdannelsen er gårdmiljøerne blevet opgraderet med bænke, legepladser og nye affaldsskure. Tydelig markering og afgrænsning af de fysiske miljøer er vigtige ift. at udvikle ejerskab. Beboerne havde mulighed for at vælge mellem forskellige forhaver til opgangene nemlig 1) natur, 2) åben med dialog og 3) privat med ro. I arbejdet med forhaverne blev der derfor både arbejdet med forskellige beplantning og elementer til forhaven. Et eksempel på dette ses på figur 42.



FIGUR 42. De åbne semi-offentlige gårdhaver med nogen afgrænsning (tv) og de private haver for beboerne i stueetagen, som er klart afgrænsede (th).  
Foto: Signe Rudå, BUILD.

Selvom forhaverne må bruges af alle, indebærer beboernes prægning, at de får karakter af semi-private uderum med stor variation ift. beboernes ønsker. Brugen af forhaverne er dog ifølge både beboere og professionelle minimal, og det er ikke her, at beboerne mødes. Hovedparten af beboerne fortæller, at kontakten med deres naboer er begrænset, men at de oplever, at andre beboere generelt er høflige, venlige, imødekommende og hjælpsomme fx ifm. flytning, tunge vareindkøb mv. Et eksempel på dette er en ældre kvinde, som siger:

*.... så kan de godt se at jeg går lidt dårligt. Så kommer de og [spørger]: "Vil du ikke have en arm? Så skal jeg følge dig hen til opgangen", ikke? Og det synes jeg er meget betryggende, og det er alle mulige landsmænd. Så der er jeg tryk nok.*

I tillæg til det de semi-private forhaver, har beboerne, som bor i stuelejligheder deres egen private have. Beboerne med private haver fortæller, at deres oplevelser er, at andre beboere eller udefrakommende respekterer deres haver. Mange af beboerne har boet i Egedalsvænge i mange år og har opbygget relationer og deltager i klub- og foreningstilbud, som har eksisteret siden Egedalsvænge blev etableret i 70'erne. Flere beboere har desuden familie i området, er flyttet til pga. venner i området eller flyttet tilbage efter at have boet andre steder. Alt i alt betyder det, at en del af beboerne har sociale relationer i området. De beboere som har kendt hinanden i mange år, hjælper hinanden fx under sygdomsforløb.

Både beboere og professionelle oplever, at de nære udearealer primært bliver brugt af legende børn og deres mødre, som nogle gange sidder ved borde og bænke. Flere beboere fortæller, at især børnefamilierne generelt har god kontakt til hinanden, og at beboerne i højere grad mødes nu end før omdannelsen især på legepladserne. Flere forældre søger dog også over til Bølgepladsen på Kokkedal Skole med deres børn. Det mest populære sted for familier og grupper af beboere at mødes, er det store område midt i Egedalsvænge (figur 43), hvor der er borde og bænke, som bruges det meste af året. Om sommeren og når vejret er godt, tager mange familier væk fra området, mødes med andre ved stranden og de grønne arealer i Skodsborg.





**FIGUR 43.** Det store grønne areal midt i Egedalsvænge er populært blandt børnefamilier samt større grupper af beboere. Foto: Signe Rudå, BUILD.

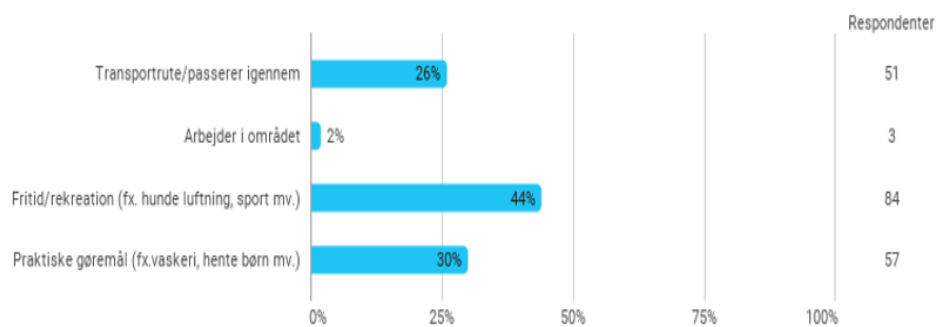
Attraktive omgivelser, funktioner og aktivitetsmuligheder kan benyttes af udefrakommende, hvilket daginstitutionen i Egedalsvænge benytter sig af. Flere forældre fra de tilstødende villaområder såvel som almene boligområder fortæller, at de færdes gennem området, når de skal hente og aflevere børn. Nogle fortæller, at de bruger legepladser og udearealer både til hverdag og i weekenden. Det gælder også beboere fra andre områder og en yngre kvindelig beboer fra et af villaområderne siger:

*Jamen vi bruger meget af det, når vi er ude og gå tur. Som nævnt går vi på legepladser inde i Egedalsvænge. Det er der, der ligger legepladser. For der er ikke noget i hele villakvartersområdet. Så det er derovre vi går over og leger.*

I de opsøgende gadeinterviews blev beboere og andre udefrakommende spurgt, hvorfor de befandt sig i boligområdet på tidspunktet, hvor spørgeskemaundersøgelsen blev gennemført. Som det ses af figur 44, svarer 44 %, at de er i området pga. fritid/rekreation fx hundeluftning eller sport, 30 % fortæller, at de er i gang med praktiske gøremål, som brug af vaskeriet, afhentning af børn mv., mens 26 % er på vej gennem området.



### Hvorfor er du i området lige nu?



**FIGUR 44.** Besvarelser fra gadeinterviews med i alt 203 personer fordelt på 53% kvinder og 47% mænd. 2 respondenter var i alderen 0-17 år, 46 i alderen 18-29 årige, 116 i alderen 30-64 år og 39 på 65 år eller ældre. Der er en stor overrepræsentation af de ældre og underrepræsentation af de helt unge i gadeinterviews ift. det samlede antal beboere.

Beboerne bruger udearealerne og færdes gennem området, men der er generelt meget få bænke at sidde på. Det gælder især i udearealerne mellem boligblokkene, men også i det store grønne område midt i Egedalsvænge, hvilket kan begrænse brugen af udearealerne.

## 5.2 Vedligeholdelse, omdømme, ejerskab og ansvarlighed

Renholdelse og vedligeholdelse i by- og boligområder kan medvirke til en øget tryghed hos borgerne, og omvendt kan det skabe utryghed, hvis der efterlades skrald og hvis steder, hvor man færdes, er præget af hærværk og graffiti. Det sender et signal om, at ingen passer på området. De driftsansvarlige fortæller, at det er vigtigt hurtigt at fjerne graffiti, reparere ødelagt inventar, fjerne skrald og ukrudt i boligområdet, fordi det påvirker beboernes følelse af tryghed og sikkerhed ved at bo i området.

I Egedalsvænge har der været store udfordringer og høje udgifter til udbedring af hærværk, men problemer med hærværk har været faldende gennem de seneste år. Tidligere var der problemer med ruder, som blev smadret, døre som blev sparket ind, skure som blev vandaliseret samt hærværk på biler på parkeringspladserne. Efter omdannelsen er der fortsat problemer med hærværk, men det sker primært i kældrene. Både driftspersonale og boligsociale medarbejdere mener, at hærværk og utryghedsskabende ophold samt ophold i kældrene er mindsket, fordi der er opsat overvågningskameraer i kældrene. I forbindelse med omdannelsen, blev trapper og indgange til kældrene ikke renoveret og de fremstår slidte (figur 45). Før omdannelsen oplevede hovedparten af beboerne, at der mange steder var graffiti på bygningerne eller andre overflader i boligområdet. Efter omdannelsen er omfanget af graffiti mindsket, men ses dog enkelte steder i Egedalsvænge.



FIGUR 45. Der er graffiti enkelte steder (tv) og fortsat problemer med hærværk i nogle kældre (th). Foto: Signe Rudå, BUILD.

Mange beboere har været generet af andre beboeres håndtering af affald og fortæller om episoder, hvor askebægere, madskrald mv. bliver tømt direkte ud på parkeringsarealet. Før renoveringen oplevede boligsociale- og driftsmedarbejdere også, at der blev kastet affaldsposer med husholdningsaffald direkte ud fra boligerne. Mange beboerne er frustrerede og vrede over den mangel på respekt over for boligområdet og dets beboere. I forbindelse med renoveringen og opgradering af udearealerne blev der opsat mange affaldsspande rundt omkring i området, hvilket har reduceret henkastet skrald, men der er fortsat nogle som smider affald på deres vej gennem boligområdet, som det fremgår af figur 46.



FIGUR 46. Nye skraldespande med opfordring til brug, men flere steder ligger der affald. Foto: Signe Rudå, BUILD (tv) og Nastaha/Marie (th).

De professionelle medarbejdere mener, at der siden omdannelsen er sket en forbedring i håndteringen af skrald. Servicelederen i Egedalsvænge fortæller, at driftspersonalet bruger mindre tid på at renholde udearealerne. Det skyldes dog ikke kun, at mængden af skrald er reduceret, men også at midlerne til at vedligeholde udearealerne er reduceret. Han fortæller:

*Før i tiden der gjorde vi det 6 timer om dagen. 6 mand i en time om morgenen. Når jeg gør det nu, så gør jeg det 3 mand måske en gang om ugen. .... Altså der er ikke så meget skrald som dengang, men det handler også om... at vi mangler nogle folk.*

I forbindelse med klimatilpasningen blev der etableret en række uderum; en marokkansk have, et uderum til fysisk aktivitet mv. (figur 47), men disse bliver ifølge både beboerne og de professionelle brugt i meget begrænset omfang. Flere beboerne oplever generelt, at der er flere områder i Egedalsvænge, der ikke bliver vedligeholdet i tilstrækkelig grad herunder temahaverne, men også Isflagepladsen og parkeringspladserne.





FIGUR 47. Temahaverne i Egedalsvænge er en del af klimatilpasningen, men bliver sjældent brugt af beboerne. Foto: Signe Rudå, BUILD.

I Egedalsvænge har der gennem mange år været en række foreningstilbud i bebyggelsen bl.a. Pigeklubben samt det gamle vaskeri, hvor det typisk er ældre der mødes. Der er også mange tilbud, aktiviteter og udflugter til de børnene i området. Sekretariatslederen for den boligsociale indsats siger:

*Og vi forsøger at lave medborgerskabsprojekter..... Her tager vi fat i dem, som er nyttilkomne - men også beboere, der har boet her i længere tid, og som har brug for hjælp til fællesskabende og sociale projekter. Beboere bliver ambassadører i deres lokalområde, for at kunne hjælpe nye beboere, hvor der er et behov.*

Det boligsociale sekretariat udvikler mange aktiviteter for beboerne med henblik på, at styrke fællesskabet og naboskabet blandt beboerne. Ud over de semi-private for haver og fælles ude- og opholdsarealer har beboerne mulighed for at blive en del af en nyttehavefællesskab enten ved Usseørd Å eller bag parkeringspladsen ud mod Holmegårdsvej (figur 48). Nyttehaverne er meget populære, og der er stor søgning for at få en; her mødes beboerne for at plante grøntsager, krydderurter og blomster, og derigennem udvikler de fællesskaber.



FIGUR 48. Nyttehaverne ved parkeringsarealerne ud mod Holmegårdsvej og beboernes stole og bor i de grønne udearealer. Foto: Signe Rudå, BUILD.

Egedalsvænge har længe haft et dårligt ry pga. bandekriminalitet, skyderier og udbredt handel med stoffer mv., men nogle af beboere i de tilstødende villa- og parcelhusområder peger på, at det skete flere år før omdannelsen. En mandlig beboer i 30'erne fortæller, at medierne giver et skævt billede af forholdene i Egedalsvænge og siger:

*Hvis man skal tage det fra medierne, så var det jo bare kriminalitet, udlændinge og arbejdsløshed, men det hænger slet ikke sammen med virkeligheden.*

Både beboerne og andre som kommer i området mener, at omdannelsen vil påvirke områdets omdømme positivt. Flere beboere fortæller dog, at de stadig bliver konfronteret med deres boligområdets dårlige rygte, som opretholdes gennem medierne, når der sker noget i eller omkring boligområdet. Selv oplever beboerne ikke, at det er så meget anderledes end andre steder i Danmark. Beboerne fortæller, at det ofte er småting, som vokser sig store og i negativ retning. De professionelle medarbejdere oplever også, at det dårlige rygte, som Egedalsvænge er behæftet med, opretholdes i lang tid efter, der reelt har været konflikter. De oplever, at det er de samme historier, der går igen med afbrændinger, skudepisoder mv.



## 5.3 Stier, veje, belysning og beplantning

Forud for omdannelsen var der mange steder tæt beplantning, som der i forbindelse med renoveringen er lagt vægt på at beskære samt anlægge lave buske for at sikre overblik og udsyn. Nogle af de store træer blev dog fredet, og sammen med den nye beplantning muliggør de et godt udsyn, hvilket fremgår af figur 49.



FIGUR 49. Nye træer og buske muliggør overblik og udsyn, når man færdes på stierne. Foto: Marie Møller, Build.

I Egedalsvænge er der kun lavet få ændringer af stierne. De er dog tilpasset, så de er der, hvor beboerne naturligt færdes, og beboerne oplever generelt en forbedring af stisystemerne. Beboerne fortæller, at de efter omdannelsen har et godt overblik, når de færdes i området, og at de kan stå i den ene ende og se til den anden ende af boligområdet. Hovedparten af beboerne giver udtryk for, at der er kommet bedre belysning i boligområdet, fordi der bl.a. er etableret flere lysmaster langs stisystemerne. Lyset understøtter ansigtsgenkendelse. I gadeinterviews svarer mere end halvdelen af beboerne, at det især er de nye stier og bevægelsesforløb, som har gjort området bedre.

Der blev i 2018 etableret et beboerpanel i Egedalsvænge, Skovengen, By- og Nordengen. Det skete i samarbejde mellem Nordsjællandsk Politi, Fredensborg Kommune, den boligsociale helhedsplan 'Kokkedal på Vej' såvel som beboerrepræsentanter fra de almene boligområder, som indgår i den boligsociale helhedsplan. Ligesom i andre udsatte boligområder, er der gennemført tryghedsvandringer og i Egedalsvænge er de gennemført sammen med konsulentfirmaet Trygge Byer i 2018. Langt de fleste beboere er tilfredse med den øgede belysning i boligområdet, men påpeger samtidig, at mange steder fortsat er mørke. En yngre kvindelig beboer siger:

*Vi har fået meget mere lys. (...) Jeg vil sige, der er stadig et par steder ude ved parkeringspladserne, hvor vi virkelig godt kunne bruge noget mere lys. På den her har vi slet ikke noget lys. Der er bælgragende mørkt. Der skal man gå med sin telefon og lyse. Men inde i selve Egedalsvænge er det blevet meget mere lyst og meget bedre.*

Utilstrækkelig belysning fremhæves som årsag til, at steder opleves som utrygge og både beboere i Egedalsvænge og i de tilstødende boligområder oplever, at der er meget mørkt på stierne mellem blokkene. Flere beboere oplever, at belysningen er utilstrækkelig særligt omkring stisystemerne og ved parkeringsarealerne, som ikke blev prioriteret ifm. omdannelsen, men også på stier til/fra andre boligområder, hvor der er tæt beplantning (figur 50). Der er således fortsat steder i og omkring Egedalsvænge, som beboerne oplever som utrygge.



**FIGUR 50.** Flere steder er beplantningen fortsat tæt og udsynet begrænset pga. høje træer og tætte buske ved parkeringspladserne. Foto: Bo Grönlund.

Beboerne er i gadeinterviews blevet spurgt, om de føler sig trygge ved at gå gennem Egedalsvænge efter mørkets frembrud. Der har i alt 164 ud af de 203 respondenter svaret ja til svarende til 81 % af beboerne, mens 16 % giver udtryk, at de føler sig utrygge ved at færdes i Egedalsvænge efter mørkets frembrud. De resterende beboere forholdt sig ikke til, hvorvidt de er utrygge. Af de 16 % af beboerne, som er utrygge, er hovedparten personer på 65 år eller ældre. Besvarelserne viser også, at der er stor kønsmæssig forskel, idet 75 % af kvinderne er utrygge ved at gå i området efter mørkets frembrud, mens det kun drejer sig om 25 % af mændene. Ligesom i gadeinterviewene er det hovedparten af beboerne som i beboerinterviews fortæller, at de er trygge ved at bevæge sig gennem boligområdet. Flere beboere fremhæver, at de ikke føler sig utrygge nogen steder, og det hænger bl.a. sammen med, at de har boet i området i mange år.

I forbindelse med tryghedsvandringen i 2018 blev flere tunneler udpeget som utrygge, som vist på figur 51. Derudover opleves stien gennem skoven til/fra Kokkedal Station, såvel som selve stationen også, som utrygge steder. Efter tryghedsvandringen blev der gennemført udbedringer på en række af de utrygge steder, men langt fra alle. Mens det er boligselskabet, som er ansvarlig for udearealerne i boligområdet, er det kommunen, som står for beskæring og belysning i de andre områder, som beboerne oplever som utrygge steder. Ved tryghedsvandringen i 2019 var kommunen ikke med, og beboerne var utilfredse med, at steder som tidligere er udpeget som utrygge bl.a. tunneler samt parkeringspladserne, hvor belysningen er utilstrækkelig, ikke er blevet udbedret.





FIGUR 51. Steder i og omkring Egedalsvænge som blev udpeget som utrygge ifm. tryghedsvandring i 2018, tunnel mod tilstødende boligområde (tv) og p-plads tæt på nyttehaverne mod Holmegårdsvej (th). Foto: Signe Rudå, BUILD.

Mens mørke og belysning påvirker beboernes tryghed, er den største utryghed dog relateret til grupper af unge, som opholder sig i og omkring Egedalsvænge. Nogle beboere finder de unge gruppers tilstedeværelse så utryg, at de undlader at bevæge sig ud, mens de fleste sørger for at navigere uden om og holde sig på afstand. Mens de unge forud for omdannelsen strejfede meget rundt og også holdt til inde i Egedalsvænge, ligger de utrygge steder helt overvejende udenfor eller i kanten af boligområdet. Sekretariatslederen for den boligsoziale indsats siger:

*(...) fordi man fjerner nogle skjulesteder, så betyder det ikke at man fjerner kriminaliteten. Så flyttes den bare til andre steder. Man skubber det væk, for her hvor de fleste mennesker bevæger sig, er der åbent. Man har jo ikke lyst til at stå at handle med ting på åben gade, så belysningen har helt klart en betydning.*

Forud for omdannelsen var der store problemer i området ved den nuværende isflageplads mellem Egedalsvænge og Skovengen, hvor der var et højt hegn, tæt beplantning og meget mørkt, og hvor store grupper af unge holdt til. Her var der ofte uro og ballade og også meget og farlig bil- og knallertkørsel til fare for andre beboere. Derudover samledes meget store grupper af unge på parkeringspladsen ved ejendomskontoret, hvor de skabte utryghed. Forud for omdannelsen oplevede beboere og professionelle medarbejdere hensynsløs kørsel på knallert eller scooter på stisystemer i boligområdet, og det var en stor udfordring for politiet, at kriminelle stak af. Særligt parkeringsarealet for enden af Broengen ved ejendomskontoret var et sted, hvor grupper af unge ofte opholdt sig, og herfra kunne de nemt forsvinde væk fra politiet. Gennem de senere år har den hensynsløse kørsel på sti- og vejsystemer, ifølge beboerne, været aftagende, men muligheden for at slippe væk fra politiet er fortsat tilstede. Der er fortsat grupper af unge som samles i og omkring Egedalsvænge, men det er mindre grupper end tidligere. De unge opholder sig forskellige steder; ved benzinstationen tæt på Højengen, i Holmegårdscentret samt på parkeringsarealet ved Byens Hus.

## 5.4 Øjne på gaden/uformel og mekanisk overvågning

Tilstedeværelse og uformel opsyn fra mennesker forventes at have en positiv indvirkning på at forebygge kriminalitet og øge trygheden i by- og boligområder. Derudover kan formel overvågning i form af tilstedeværelse af politi, sikkerhedsvagter/gårdmænd, tilstrækkelig belysning og mekanisk overvågning skabe tryghed samt forebygge kriminalitet.

Der er i forbindelse med omdannelsen i Egedalsvænge opsat nye altaner og karnapper, som kan give udsyn til, hvad der foregår i området. Beboerne har selv valgt, hvorvidt de ville have nyt vindue, karnap eller altan ifm. omdannelsen, men både beboerne og de professionelle i området fortæller dog, at de nye altaner bliver brugt i begrænset omfang. I hele bebyggelsen er der inddækkede altaner, som også var en del af byggeriet før omdannelsen. De bliver dog primært brugt til opbevaring og er i mange tilfælde dækket af lange gardiner, som vist på figur 52. Til trods for dette mener flere beboere, at altanerne bidrager til en følelse af tryghed, fordi de giver mulighed for at se udearealerne og følge med i, hvad der sker.



FIGUR 52. Mange altaner er dækket af lange gardiner og flere bruges primært til opmagasinering. Foto: Signe Rudá, BUILD.

I forbindelse med renoveringen er der nogle steder etableret gavlvinduer, hvilket i tillæg til altanerne giver, flere øjne på området. Et eksempel på dette er vist på figur 53. Gavlvinduerne er dog flere steder meget små, hvilket begrænser udsynet. Der er opsat overvågningskameraer mange steder i Egedalsvænge og både beboere og professionelle mener, at de kan forebygge kriminalitet, i de områder, hvor de er opsat. Beboerne og professionelle oplever, at store dele af kriminaliteten i Egedalsvænge er forsvundet i forbindelse med at overvågningen blev sat op (figur 53). Den er dog flyttet til andre områder. Politiet fortæller også,



at de unge ved præcis, hvor langt kameraerne kan nå ud. Flere beboere mener dog, at overvågning bidrager positivt til trygheden, særligt når de skal hjem om aften, hvor det er mørkt. Overvågning kan omvendt være medvirkende til, at andre beboere undlader at opholde sig udenfor. Derudover kan de mange vinduer og altaner også få beboere til at søge andre steder hen.



**FIGUR 53** I nogle boligblokke er der opsat gavlvinduer/altaner, som giver et godt udsyn, men i andre er vinduerne så små, at udsynet er begrænset.(tv). Der er opsat overvågningskamera mellem boligblokkene, som peger ud mod fællesarealerne (th). Foto: Signe Rudå, BUILD.

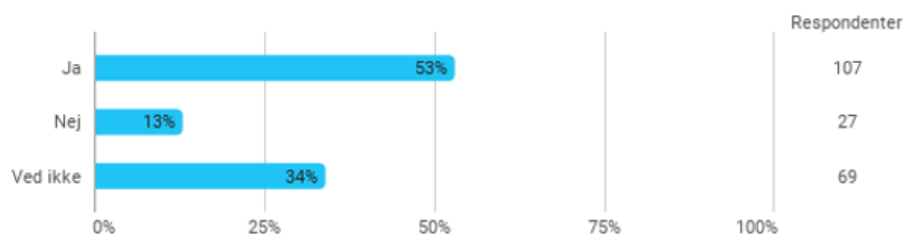
Der er også opsat overvågning i kældrene, fordi der gennem en lang periode var problemer med hærværk netop der. Det har efterfølgende betydet, at hærværket er blevet reduceret. Både beboere og professionelle fortæller, at der før omdannelsen ofte var afbrænding af biler, containere og inventar. Afbrændingerne ophørte bl.a. fordi, at den grove hærværk medførte huslejestigninger for alle beboerne, hvilket betød at forældrene tog sagen i egen hånd og var til stede i boligområdet, når der var tegn på uroligheder. En tidligere afdelingsformand i Egedalsvænge fortæller:

*Så altså, vi har også haft aftener hvor der har været 20 forældre der er gået ned, fordi nu vidste de nu var der nogen på vej fra et andet sted. Nu skulle udefrakommende slås med de unge mennesker ..... Så det har vi også eksempler på. Altså hvor fædrene virkelig har taget hånd om det og tænkt, nu stopper det. Nu gider vi ikke den her ballade.*

Beboerne er i gadeinterviews blevet spurgt, om de mener, at der er mindre kriminalitet i Egedalsvænge efter renoveringen. Her svarer mere end halvdelen, som vist på figur 54, at de oplever, at der er mindre kriminalitet, mens 13 % svarer, at de ikke mener, der er mindre kriminalitet i boligområdet. 34 % svarer, at de ikke ved, om der er mere eller mindre kriminalitet. Flere beboere fortæller desuden, at de aldrig har oplevet kriminalitet i Egedalsvænge.



## Synes du der er mindre kriminalitet i området end før omdannelsen?



**FIGUR 54.** Besvarelser fra gadeinterviews med i alt 203 personer fordelt på 53% kvinder og 47% mænd. 2 respondenter var i alderen 0-17 år, 46 i alderen 18-29 årige, 116 i alderen 30-64 år og 39 på 65 år eller ældre. Der er en stor overrepræsentation af de ældre og underrepræsentation af de helt unge i gadeinterviews ift. det samlede antal beboere.

Egedalsvænge har ikke siden 2018 været en del af politiets statistik over særligt udsatte boligområder og indgår derfor ikke i de sidste års tryghedsundersøgelser. Opgørelse fra Nordsjællands Politi vedr. kriminalitet i Kokkedal (POLSAS) dækker over Egedalsvænge samt By- og Nordengen, Skovengen, Blåbærhaven og Holmegårdsparken. Data viser, at den samlede kriminalitetsscore dvs. almindelig straffelov, alvorlig straffelov og urohændelser, for det samlede område fra 2011 til 2015, lå langt over gennemsnittet for Kokkedal, men at den registrerede kriminalitet siden da har været mindre i sammenligning med Kokkedal. Den højeste registrerede af kriminalitet i Egedalsvænge mv. var i 2013, men er siden væsentligt reduceret. Det er især i kategorierne uro og almindelig straffelov, at der er færre anmeldelser. En yngre kvindelig beboer fortæller, hvordan området var før omdannelsen:

*Det var jo et virkelig barsk kvarter før med stoffer og kriminalitet. Det så du decideret på gaden. Så folk der stod ved opgangene og solgte hash. Det var ikke unormalt, at du så det klokken fire om eftermiddagen, når du var på vej ned for at hente børn i institution. Det var virkelig slemt. Men det ser man ikke mere.*

Data fra Nordsjællands Politi viser, at anmeldelser i relation til alvorlig straffelov var faldende indtil 2017, hvor kriminalitet steg voldsomt. På det tidspunkt var der banderelateret kriminalitet med salg af stoffer, bandeopgør og skyderi i området, hvilket resulterede i et stort antal anmeldelser. Den banderelaterede kriminalitet i og omkring Egedalsvænge gjorde beboerne meget utrygge og krævede en øget politiindsats. Da de bandekriminelle indtog området, var de dog meget sjældent i gårdrummene mellem boligblokkene, men der var hashandel fra enkelte lejligheder såvel som fra enkelte kældre, hvilket skabte utryghed. En tidligere afdelingsbestyrelsesformand fortæller:

*Vi havde folk, der ikke gik ud når det var mørkt, når der stod den der store gruppe og man vidste ikke hvad de kunne finde på, men det var måske også bare en frygt. Altså det var jo ikke sikkert, at de gjorde noget, men.....*

De professionelle som arbejder i området peger på, at den store reduktion af kriminalitet i Egedalsvænge og omegn skyldes mange forskellige indsats, som har trukket i samme retning. Man har således etableret tæt samarbejde mellem Nordsjællands Politi, den boligsociale helhedsplan Kokkedal på Vej, SSP-teamet i Fredensborg Kommune og repræsentanter fra afdelingsbestyrelserne samt frivilligere beboere fra de almene boligafdelinger, som er en del af den boligsociale indsats. Der har også været en intensiv politiindsats i området i dialog med beboere og andre professionelle i området. Tidligere var kommunens SSP-team placeret på Kokkedal Skole og fik derigennem kendskab til de lokale børn og havde en op-søgende indsats ift. forældrene til områdets børn og unge, således at alle var orienteret om, når de unge lavede ballade.

Som tidligere nævnt er der etableret et beboerpanel, som mødes hver 3. måned. Derudover har de løbende tæt kontakt med hinanden og tæt kontakt til beboere og andre professionelle i området for at være på forkant med mulige problemer. De boligsocial medarbejdere kender de fleste af beboerne og forholdene og historikken i området. De samarbejder tæt med andre aktører i området. Den samlede indsats er fokuseret på dialog med børn, unge og deres forældre, og i det boligsociale arbejde er der en række tidligt forebyggende kriminalpræventive indsatser som fritidsaktiviteter, lektiehjælp, udflugter og fritidsjob mv. til de lokale børn og unge. En stor del af forældrene, er ifølge de professionelle, bekymrede for, at børn og unge rekrutteres af de kriminelle i området, og nogle forældre har flere gange grebet ind. Der er desuden etableret en fædregruppe i Egedalsvænge, som gør en indsats for at imødegå, at børn og unge i området bliver trukket i en forkert retning. Der er også mange hundeluffere, som holder øje med, hvad der sker i området, og som til tider tager fat i de unge.

Hovedparten af beboerne føler sig trygge i området og oplever sjældent utryghedsskabende kriminalitet. Både beboerne og de professionelle fortæller også, at problemerne med kriminalitet i området også er reduceret, fordi de kriminelle er blevet ældre og ikke længere hænger ud i området. Der foregår dog fortsat hashhandel og stofsalg bl.a. på parkeringspladserne og i kældrene.



FIGUR 55. Parkeringsplads hvor grupper af unge samles, ryger hash og sælger stoffer. Foto: Bo Grönlund.

Både beboere og professionelle fortæller om, at de oplever, at unge i dyre biler kommer kørende ind og ud af boligområdet og opholder sig på parkeringspladserne (figur 55 viser et eksempel) samt ved benzinstationen. Her observerer de biler i tomgang og unge, som udveksler ting, men meget stofsalg foregår steder, hvor kun få beboere møder det, i det daglige. Servicelederen i området fortæller:

*Om sommeren kan de jo godt stå forskellige steder med deres biler, som regel ude på parkeringspladserne. Men det er jo ikke utryghedsskabende i samme grad som tidligere. Hvor man simpelthen ikke turde gå henede.*

Tidligere holdt de unge til på den nuværende Isflageplads på grænsen til Skovengen. Forud for renovering var den afgrænset af meget høje og tætte hække, hvilket forhindrede direkte overblik over, hvad der foregik. Efter at hække og træer blev klippet ned, og pladsen blev

omdannet, opholder de unge sig sjældent på pladsen. Både før og efter omdannelsen opholdt de unge sig især steder uden naturligt opsyn, og hvor der heller ikke er overvågning. De unge opholder sig på parkeringspladserne ved Egedalsvænge og ved Byens Hus, ved benzinstationen og i Holmegårdscenteret (figur 56), hvorfra der ifølge beboere også sælges stoffer. Nogle af interviewpersonerne fortæller, at der fortsat er bandekriminelle i området, og andre fortæller, at det især er utrygt ved Holmegårdscenteret, når butikkerne er lukkede.



FIGUR 56. I Holmegårdscenteret føler flere af beboerne sig fortsat utrygge (tv). Benzinstationen har ifølge beboerne længe været tilholdssted for grupper af unge, som sælger stoffer (th). Foto: Signe Rudå, BUILD (tv) og Bo Grönlund (th).

Mange beboere føler sig utrygge ved benzinstationen tæt på Holmegårdscenteret. Også inde i Holmegårdscenteret føler beboere fra Egedalsvænge, villaområderne og de øvrige almene boligområder sig fortsat utrygge pga. grupper af unge, men også fordi området ofte er beskidt, og der ligger glasskår og cigaretskodder. Mens der tidligere var store grupper af unge, som var samlet, er der nu ofte tale om mindre grupper af unge, som blot står og snakker sammen. En midaldrende kvindelig beboer fra et nabo område siger:

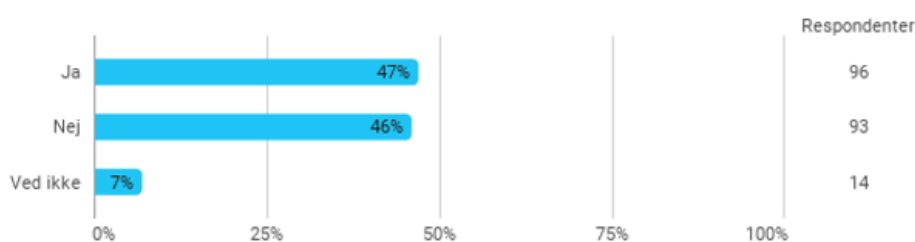
*Folk er ikke lige så voldsomme, som de var for nogle år siden. Der er ikke slagsmål, og du ser ikke våben eller stoffer blive udvekslet eller noget som helst, så det er ikke fordi man føler sig utryg på den måde. Det er måske bare det der med, at der står nogle grupper og man ved ikke helt, hvad er de for nogen, altså hvad kan de finde på. Så tænker jeg, at der er mange der godt kunne blive nervøse for at gå der.*

Beboere og professionelle medarbejdere er opmærksomme på, at der mangler fritids- og opholdsmuligheder for de unge. For en del år siden var der en ungdomsklub Kokpit, som blev lukket. I 2013 blev der etableret en ny ungdomsklub for unge under 18 år og enkelte dage og i weekenden, hvor unge +18 år måtte være i klubben. Klubben blev dog lukket efter en omtumlet tilværelse med hærværk, personaleudfordringer, trusler og uroligheder, da der var bander var i området. Huset eksisterer stadig, men blev lukket i 2019. Der er forskellige tilbud i kommunen og pop-up ungdomsklub på Bølgepladsen, men i lokalområdet er det primært aktiviteter for unge under 18 år, mens der ikke er tilbud eller væresteder for de unge over 18 år.

## 5.5 Beboerne, boligområdet og udviklingsplaner

Hovedparten af beboerne har boet i Egedalsvænge i mange år; næsten halvdelen af beboerne i mere end 11 år, mens ca. 1/3 af beboerne har boet i området i mindre end 5 år. Flere beboere har boet i området, siden det blev bygget og mødes stadig med naboer til forskellige sociale aktiviteter. Beboere er blevet spurgt, om de kunne tænke sig at bo i Egedalsvænge i fremtiden. Her svarer næsten halvdelen af beboerne i gadeinterviews bekræftende, mens en næsten lige så stor andel siger, at de ikke ønsker at bo i Egedalsvænge i fremtiden.

Kunne du tænke dig at bo i Egedalsvænge i fremtiden?



**FIGUR 57.** Besvarelser fra gadeinterviews med i alt 203 personer fordelt på 53% kvinder og 47% mænd. 2 respondenter var i alderen 0-17 år, 46 i alderen 18-29 årige, 116 i alderen 30-64 år og 39 på 65 år eller ældre. Der er en stor overrepræsentation af de ældre og underrepræsentation af de helt unge i gadeinterviews ift. det samlede antal beboere.

Der er 521 familieboliger og 104 ungdomsboliger i Egedalsvænge, og boligforeningen har for at ændre beboersammensætningen indgået en udlejningsaftale med Danmarks Tekniske Universitet (DTU) og tilbud til studerende samt gæsteforskere, som kan bo til leje i nogle af boligområdets boliger. Hovedparten af beboerne synes, at det er godt, at der dermed kommer nye beboere fra forskellige dele af verden og mere liv til boligområdet. I 2007-2008 blev en boligblok med 43 lejligheder revet ned, og i stedet blev der etableret et kommunalt plejecenter, hvilket også har tilføjet boligområdet en ny beboergruppe.

Der er mange interne flytninger, men data fra boligselskabet viser, at der i perioden fra 2015 til 2019 har været en stigende fraflytning fra boligområdet. Omdannelsen af Egedalsvænge stod færdig i 2017, og i 2018 oplevede Egedalsvænge den højeste fraflytning i perioden. Beboerne fortæller, at mange er blevet syge efter renoveringen pga. byggetekniske problemer med ventilationen i boligerne, hvilket kan være årsag til den øgede fraflytning. Derudover er enkelte familier blevet smidt ud pga. unge kriminelle, som bl.a. havde våben.

Beboernes socioøkonomiske baggrund er ændret, idet der har været en stigning i andelen af beboere i beskæftigelse og et fald i andelen af beboere på offentlig forsørgelse. Der var således 55 % af beboerne, som var i beskæftigelse i 2019. Beboernes gennemsnitlige indkomst har været stigende siden 2014. Mht. beboernes uddannelsesniveau er der siden 2015 sket en stigning på 7 % i andelen af beboerne med mellemlang - og lang videregående uddannelse. Omvendt er der sket et mindre fald i andelen af beboere med grundskole, gymnasial uddannelse, erhvervs- og kort videregående uddannelse som højeste fuldførte uddannelse. I Egedalsvænge har andelen af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere været faldende siden 2014 med en andel på 56 % i 2019. Derudover er der sket ændringer ift. de ikke-vestlige indvandreres oprindelsesland med internationale studerende fra mange forskellige lande såvel som børnefamilier fra bl.a. Indien. Der er således blevet en mere blandet



beboersammensætning i Egedalsvænge, med en stigende andel af indvandrere og efterkommerne fra vestlige lande herunder nye beboere fra Østeuropa.

Omdannelsen af Egedalsvænge er kendetegnet ved, at man har forsøgt at åbne boligområdet op ved at ændre boligområdets fysiske udseende, gøre udearealerne attraktive samt tilføje området nye funktioner, der kan tiltrække andre brugergrupper mv. for at skabe mere liv og bevægelse og dermed øge naturlig overvågning. Et eksempel er plejecenteret Egelunden, som blev etableret i 2007-2008 ved, at en boligblok med 43 lejligheder blev revet ned, og der i stedet blev etableret et plejecenter, som vises på figur 58.



**FIGUR 58.** En boligblok er revet ned for at give plads til ældre- og plejecenter, og der er bygget nyt læge- og aktivitetscenter. Foto: Jens V. Nielsen. ByfornyelsesatlanDK2 (2013).

Plejecenteret har medvirket til, at en ny beboergruppe er kommet til Egedalsvænge, ligesom besøgende og ansatte færdes i området. Plejecenteret fungerer også som mødested i forbindelse med afviklingen af forskellige kulturelle arrangementer (Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter 2016). Ud over plejecenteret er der også etableret en lægeklinik, et aktivitetscenter og en cafe, som tiltrækker beboere fra andre boligområder. Derudover bruges pladsen uden for plejecentret med kunstinstitutionen Perlen til gymnastik, petanque mv. for de ældre. Plejecentret og lægehus er beliggende over for Kokkedal Skole.



FIGUR 59. Aktivitets- og legeplads ved Kokkedal Skole og udsigt ind over Egedalsvænge. Foto: Schønherr Arkitekter.

På Kokkedal Skole blev der i forbindelse med klimatilpasningsprojektet anlagt en aktivitets- og legeplads (figur 59), arealerne omkring Holmegårdscetret blev fornyet og tæt på Egedalsvænge blev der i 2016 opført 112 ejer- og lejeboliger i Egeparken. I modsætning til mange andre udsatte boligområder, som er isolerede, er Egedalsvænge beliggende i et område med offentlige institutioner; skole, daginstitutioner, plejecenter samt et butikscenter, villa- og parcelhusområde samt andre almene boligområder. Egedalsvænge er således i modsætning til mange andre boligområder med begrænset flow af mennesker, i højere grad et boligområde, hvor der potentielt er et godt grundlag af mennesker, som kunne tænkes at bevæge sig igennem området. Som det fremhæves af en repræsentant for boligselskabet:

*Det er ikke sikkert man har noget med hinanden at gøre, men nogle andre afdelinger er jo spærret inde af store veje og jernbaner... Og her er man altså en del af byen, hvis man kan kalde det det.*

De fleste funktioner ligger dog i kanten af Egedalsvænge og giver ikke anledning til at udefrakommende bruger udearealerne. Det gælder bl.a. de mennesker, som besøger lægeklinikken og køber ind i det lokale butikscenter. Der er mange arrangementer i Byens Hus, som beboere fra både parcelhus- og andre boligområder deltager i, men også Byens Hus ligger i kanten af Egedalsvænge og indbyder ikke til, at man færdes gennem området. Derimod har der gennem mange år været en daginstitution i Egedalsvænge, som trækker børn og forældre til fra andre boligområder og danner grundlag for udvikling af kendskab og relationer til beboerne i Egedalsvænge. En mandlig beboer, som bor i et af villaområderne ved Egedalsvænge fortæller:

*Der er truffet en politisk beslutning om at Børneengen og Blomsterengen skal flyttes over på Kokkedal Skole..... man udhuler det område omkring Egedalsvænge, fordi der er mange, som har deres daglige gang deroppe, fordi institutionen ligger der. Så*

*når man henter børn, så går man op i Holmegårdscenteret og handler ind eller leger på de legepladser, der er i området, fordi nu har man lige børnene i området. Og hvis man flytter institutionen vil man også flytte det liv. Det synes vi er ærgerligt. Det er også lidt det, som er med til at binde området sammen.....*

Hovedparten af beboerne i Egedalsvænge oplever, at det primært er beboerne i Egedalsvænge, som bruger udearealerne, men flere beboere fra de omkringliggende boligkvarterer fortæller, at de kører eller går gennem boligområdet i forbindelse med afhentning af børn i dagsinstitution. I den forbindelse fortæller de, at de også af og til bruger legepladserne og dermed bidrager til mere liv i udearealerne og øget opsyn. Disse forældre peger på, at Egedalsvænge med flytningen af daginstitutionen, vil blive mere isoleret, og at nogle af børnene vil blive flyttet til andre institutioner, idet de ikke ønsker at de små børn skal være tæt på Kokkedal skole.

Selvom der bor mange mennesker i Egedalsvænge og bebyggelsen er placeret tæt på offentlige institutioner, indkøbsmuligheder mv., er det begrænset, hvor mange mennesker der er i området på samme tid. Der er dog forskellige aktiviteter i området som fx Kokkedal Byfest, hvor mange lokale og beboere fra andre dele af Kokkedal deltager. Det øger kendskabet til området. I det boligsociale arbejde søger man at udvikle fællesskab på tværs af afdelingerne i Kokkedal Syd for at skabe en sammenhængende udvikling i og imellem boligområderne, og man har søgt at åbne op mellem områderne. I et tilstødende alment naboområde Skovengen valgte man efterfølgende at opsætte et metalhegn ud mod det fælles stisystem for derved at afgrænse sig fra Egedalsvænge, som det ses på figur 60. Flere af de professionelle medarbejdere er kedede af den udvikling, fordi der med hegnet opretholdes en fysisk barriere mellem de to boligområder. I samme boligområde har man også opsat skilte på legepladserne, hvor der står brugen er forbeholdt beboere i området.



**FIGUR 60.** Metalhegn opsat i den almene boligforening Skovengen, som grænser op til Egedalsvænge. Foto: Signe Rudå, BUILD.

Håbet er, at man gennem beboerpanelet kan skabe bedre forbindelse til de almene boligområders samarbejdspartnere og beboere, i ønsket om at gøre boligområderne mere trygge og sikre at færdes i.



# **KONKLUSION OG ANBEFALINGER**

## 6 KONKLUSION OG ANBEFALINGER

Der har gennem mange år været omfattende fysiske omdannelser i udsatte boligområder, men begrænset fokus på kriminalitetsforebyggelse og tryghedsskabende tiltag i de efterfølgende evalueringer af omdannelserne. Udgangspunktet for projektet og undersøgelsen, som er beskrevet i denne rapport, er samspillet mellem de fysiske rammer og det sociale liv i to udsatte boligområder, som har været udfordret af kriminalitet, uro og utryghedsskabende adfærd. Formålet har været at undersøge sammenhænge mellem den fysiske omdannelse og beboernes oplevelse af tryghed samt udsathed for kriminalitet og afdække om den fysiske omdannelse medvirket til at nedbringe kriminalitet og/eller øge beboernes tryghed. Grundlaget for undersøgelsen er Rosenhøj i Viby Syd og Egedalsvænge i Kokkedal, hvor den fysiske omdannelse har taget afsæt i principper for kriminalpræventiv og tryghedsskabende byplanlægning og udvikling. Disse er baseret på tre teoretiske tilgange kriminalpræventiv miljøplanlægning, social integration og øjne på gaden og er i analysen sammenfattet i fem sammenhængende tematikker 1) uderum- opholds- og udfoldelsesmuligheder, 2) vedligeholdelse, omdømme, ejerskab og ansvarlighed, 3) stier, veje, belysning og beplantning, 4) øjne på gaden/uformel, formel og mekanisk overvågning og 5) beboere, samarbejde og udviklingsplaner. Undersøgelsen viser, at en række af disse tiltag har haft en positiv effekt i den fysiske omdannelse, men viser også, at der er behov for at have opmærksomhed på andre forhold, som beskrevet i det følgende.

### **Omdannelse af uderum, opholdsrum og udfoldelsesmuligheder**

I både den kriminalpræventive miljøplanlægning og i forhold til naturlig overvågning eller *eyes on the street* handler retningslinjerne i relation til uderum, om at gøre dem attraktive at færdes og opholde sig i. Konkret anbefales, at udvikle åbne og velintegrerede uderum med mulighed for fælles aktiviteter, legepladser mv. Omdannelsen i både Rosenhøj og Egedalsvænge er tilrettelagt efter disse principper og forbedring af udearealerne har bidraget positivt til beboeres hverdag. Beboerne er glade for, at området er blevet pænt og indbydende og omdannelse af udearealerne har gjort det mere attraktivt for beboerne at færdes og opholde sig udenfor. I den kriminalpræventive miljøplanlægning fremhæves betydningen af, at markere og afgrænse forskellige typer af rum og at det er væsentlig at undgå 'ingenmandsland', som ingen tager ansvar for. I stedet er der ifølge den kriminalpræventive miljøplanlægning behov for klare grænser mellem de private, halv-private og offentlige arealer. Disse anvisninger har været en central del af omdannelse af uderum i både Rosenhøj og Egedalsvænge. I begge boligområder respekteres de private have, men undersøgelsen viser, at især brugen af de nære udearealer er begrænset, hvorimod de åbne og offentlige arealer bruges i større omfang og også nyttehaverne er meget populære. I både Rosenhøj og Egedalsvænge er der udfordringer ift. øde områder, hvor problemet med kriminalitet og utryghedsskabende adfærd er koncentreret. Der er efter omdannelsen fortsat udfordringer med disse steder, ved de ydre grænser af boligområderne og

dele af den utryghedsskabende adfærd som var som tidligere var i de nære udearealer, er i højere grad blevet koncentreret uden for boligområderne.

Centralt for kriminalpræventive og tryghedsskabende indsatser med afsæt i social integration, er betydningen af, at der udvikles relationer mellem beboerne for derigennem at styrke beboernes tryghed. Beboerne har i både Rosenhøj og Egedalsvænge været inviteret til at medudvikle de nære fællesarealer for derigennem at mødes med andre beboere, tage ejerskab til området og udvikle nabofællesskaber, men kun få beboere har deltaget i udvikling og indretning af de nære uderum, selvom der er gjort en stor indsats for at inddrage beboerne i omdannelsen.

Undersøgelsen viser, at den fysiske omdannelse har gjort boligområderne til bedre steder at bo for beboerne, men at hverdagen i boligområderne ikke lever op til forestillingerne om beboernes brug af udearealerne. Der er derfor i de fysiske omdannelser behov at forholde sig realistisk til, at fællesskab og engagement ikke opstår ved blot at bo sammen, at en stor del af hverdagen leves indendørs og at sociale relationer er knyttet til andre steder, end der hvor man bor.

*Der er behov at undersøge, hvorfor mange beboere fravælger de nære udearealer og i stedet foretrækker de mere åbne og offentlige udearealer. Der er også behov for at afsøge nye veje til at involvere og engagere beboerne ift. omdannelse og ibrugtagning af udearealerne og fx etablering af nyttehaver. Her anbefales det, at stille brede rammer til rådighed med mulighed for tilpasning til kulturelle forhold - også selvom det er anderledes end arkitekternes og landskabsarkitekternes planer. Der er også behov for tiltag i de områder, hvor kriminalitet og utryghedsskabende adfærd koncentrerer sig fx i form af overvågning, der hvor beboerne færdes samt i det boligsociale arbejde med kriminalitetsforebyggende indsatser.*

### **Vedligeholdelse, omdømme, ejerskab og ansvarlighed**

Det er en grundlæggende forståelse i den kriminalpræventive miljøplanlægning, at affald, hærværk, graffiti mv. skaber utryghed og kan give et negativt omdømme. Renholdelse og vedligehold af både boligblokke og udearealer anses derfor for at være vigtigt. Undersøgelsen viser, at renovering af facader samt ude- og opholdsarealer har medvirket til et fald i hærværk på boligblokke samt byinventar i boligområderne. Omdannelsen har også betydet, at boligområderne har fået et bedre omdømme, som har tiltrukket mere ressourcestærke beboere. En øget skraldeindsats med opsætning af flere skraldespande i og omkring boligområdet, har desuden reduceret henkastet affald. Der er dog fortsat problemer med skrald og affald i udendørsområderne, hvorfor der er store udgifter til vedligeholdelse. Selvom der er stor opmærksomhed på betydningen af renholdelse i begge boligområder, er der særligt i Egedalsvænge, ikke tilstrækkelige ressourcer til at vedligeholde alle udearealer

I de kriminalpræventive og tryghedsskabende indsatser relateret til social integration anses det at være tryghedsskabende at engagere beboerne og udvikle ejerskab for derved at styrke beboernes kollektive handlekraft. Der arbejdes i det boligsociale arbejde i begge boligområder med frivillige, som søger at introducere nye beboere til boligområdet og hjælpe med praktiske ting for derigennem at viderebringe information om praktiske forhold, udvikle beboernes tilhørsforhold, ansvarlighed og ejerskab. Derudover har boligforeningerne, som nævnt ovenfor, søgt at engagere beboerne i omdannelsen af de nære udearealer i forventningen

om, at beboerne ville tage ejerskab til disse, men det er sket i meget begrænset omfang. Derimod har beboerne taget ejerskab til plantekasser og nyttehaver, hvor de selv kan bestemme, hvad der bliver plantet.

*Der er behov for at finde nye veje til at involvere og engagere beboerne med henblik på at udvikle ansvar og ejerskab til boligområdet. Dette bør tage udgangspunkt i beboernes egne initiativer. Det anbefales, at engagere beboerrepræsentanter, som kan informere beboerne om, hvordan man bor i et alment boligområde bl.a. ift. håndtering af affald. Der er behov for tilstrækkelige driftsmidler til at vedligeholde de istandsatte områder, hvorfor driftspersonale bør involveres i planerne for omdannelse for at vurdere omkostninger ved forskellige planlagte elementer i omdannelsen af udearealerne.*

### **Stier, veje, belysning og beplantning**

I både den kriminalpræventive miljøplanlægning og i forhold til naturlig overvågning eller *eyes on the street* peges der på, betydningen af fysisk planlægning og design, hvor stier, veje og pladser understøtter menneskers bevægelsesmønstre. Derudover understreges betydningen af gode oversigtsforhold, at øde og mørke steder er særligt udsatte ift. kriminalitet og samtidigt opleves som utrygge. Der er i både Egedalsvænge og Rosenhøj arbejdet med tydelige stiforløb og forbedret belysning. Der er desuden i begge boligområder lavet tryghedsvandring med beboerne, på hvilket grundlag, træer samt buske er beskåret og belysning forbedret. Dette har medvirket til, at beboerne har fået bedre udsyn og overblik, hvorfor de fleste føler sig trygge, når de færdes i boligområdet, også når det er mørkt. Der er dog fortsat områder som er mørke og steder, som føles utrygge såvel som øde områder, hvor grupper af unge mænd holder til, og hvor beboerne undgår at færdes.

*Der er behov for at etablere tydelige stiforløb med god belysning, og behov for at beskære træer og buske for at sikre udsyn og gennemsigtighed i området. Det anbefales, at der løbende gennemføres tryghedsvandring, som kan afdække, hvor der er behov for at gøre en indsats. Her er det vigtigt, at der er en løbende indsats og at der bliver fulgt op på beboernes vurdering ift. udbedring af problemer ift. utrygge steder og dermed gøre tryghedsvandringerne meningsfulde for beboerne samt sikre at trygheden relateret til de fysiske omgivelser opretholdes.*

### **Øjne på gaden/uformel og mekanisk overvågning**

Både naturlig og uformel overvågning i form af beboeropsyn fra vinduer og altaner, formel overvågning i form af politi, sikkerhedsvagter, gårdmænd mv. samt som mekanisk overvågning og belysning anses for at forebygge kriminalitet og øge trygheden i den kriminalpræventive miljøplanlægning. I *eyes on the street* fremhæves især den uformelle overvågning som følge af tiltrækning af mennesker, befolkning af uderum og beboernes udsyn fra vinduer og altaner. Der er i forbindelse med omdannelsen i både Egedalsvænge og Rosenhøj opsat vinduer og altaner bl.a. i gavle, som var lukkede inden omdannelsen. Det giver mulighed for at beboerne kan holde øje med, hvad der foregår i området. De nye altaner bruges dog i begrænset omfang, og mange vinduer er desuden dækket af lange gardiner. Alligevel oplever beboerne, at det øger trygheden ved at færdes ude, fordi det er muligt for andre beboere at holde øje med, hvad der foregår. Under-



søgelsen viser således, at opsætning af vinduer og altaner i boligblokke med lukkede gavle og andre steder, hvor udsynet er begrænset, har en positiv effekt ift. beboernes følelse af tryghed.

Der har i begge boligområder været problemer med kriminalitet, bander og uro, hvorfor et flertal af beboerne ønskede, at der blev opsat videoovervågning. Også dette oplever nogle beboere er tryghedsskabende, mens det for andre er generende. Mens videoovervågning kan øge trygheden, viser undersøgelsen, at den ikke har fjernet kriminaliteten, som i stedet foregår i de områder, hvor der hverken er naturligt opsyn eller mekanisk overvågning. I begge boligområder er der problemer med unge som opholder sig i kældrene, hvor der også er hærværk. Her er der opsat video overvågning i Egedalsvænge, som har reduceret hærværk. Der er fortsat kriminelle unge, salg af stoffer mv. i begge boligområder, men dette er blevet mindre synligt og skaber derfor mindre utryghed end tidligere. Mens der forud for omdannelse var grupper af unge, som opholdt sig i de nære udearealer, har overvågningen bevirket, at disse grupper nu søger andre steder hen. Det har øget beboernes tryghed, men mange er fortsat utrygge ved unge som samles i større eller mindre grupper i andre dele af eller uden for boligområdet.

*Grupper af unge skaber stor utryghed, men mange unge opholder sig i udearealerne, fordi de ikke har andre muligheder. Der er derfor behov for, at de unge får tilbud om opholdsmuligheder fx en bemandet klub eller aktivitetstilbud. Dette kan modvirke rekrutteringen til de kriminelle miljøer, ligesom det vil kunne gøre beboerne mere trygge, fordi der er færre unge, som hænger planløst ud på udearealerne. Det anbefales også, at sammentænke de fysiske og boligsociale indsatser ift. brugen af udearealer gennem kultur- og fritidsaktiviteter med bemandede aktiviteter i både de lyse og mørke timer. Der foregår fortsat kriminalitet især salg af stoffer og der er behov for at inspirere beboerne til en fælles indsats for at sige fra over for de unge, som skaber utryghed og ift. til at anmelde kriminalitet.*

### **Beboerne, fysisk omdannelse og fremtidige udviklingsplaner**

Mange beboere har boet i boligområderne i mange år, er glade for og vil fortsat gerne bo der. Den fysiske omdannelse har gjort områderne mere attraktive og har givet dem et bedre omdømme, som i nogen grad har trukket nye og mere ressourcestærke beboere til. Mens fysisk omdannelse kan gøre det mere attraktivt for ressourcestærke beboere at flytte til områderne, vil beboerudvikling- og sammensætning også være påvirket af tiltag som regler for boliganvisning og fleksibel udlejning. I begge boligområder har man udviklet indsatser ift. til at tiltrække nye beboere; i Egedalsvænge ift. et samarbejde med DTU og i Rosenhøj ved at give studerende i ungdomsboligerne og personer i beskæftigelse mv. fortrinsret til boligerne. Dermed har de to boligområder formået – og skabt et potentiale for - at få en mere blandet beboersammensætning. Derudover vil beboernes socio-økonomiske status være påvirket af økonomiske konjunkturer og jobskabelsesindsatser mv.

Den fysiske omdannelse i både Rosenhøj og Egedalsvænge er afsluttet, men der er fortsat planer for den videre udvikling. Mange udsatte boligområder er isoleret fra andre by- og boligområder. Der gælder også Rosenhøj og Egedalsvænge, men der er forskel på de to boligområder ift. graden af isolation og sammenhæng med andre by- og boligområder. Rosenhøj er omgivet af større veje samt et ind-

hegnet industriområde og er fortsat fysisk og trafikalt meget isoleret, hvor Egedalsvænge er omgivet af og i højere grad er sammenhængende med andre boligområder. Mens der i den kriminalpræventive miljøplanlægning lægges vægt på at begrænse adgangen til boligområder, anses det, i et kriminalpræventivt og tryghedsskabende perspektiv, for at være afhørende i *eyes on the street* og *social integration*, at integrere isolerede områder med de omkringliggende by- og boligområder. Her anses blanding af funktioner (beboelse, butikker, erhverv mv.) samt placering af offentlige institutioner og arbejdspladser i området, som virksomme, idet der skabes et øget flow af mennesker, som øger antallet af øjne eller menneskeligt opsyn på forskellige tidspunkter af døgnet og ugen.

Dette er udgangspunktet for den videre udvikling i Rosenhøj, hvor der vil blive udviklet et nyt centrum med dagligvarebutikker, arbejdspladser og nye boliger, som skal binde tre almene boligområder sammen og tiltrække flere ressourcestærke beboere. I forbindelse med omdannelsen i Rosenhøj flyttede kommunen en børnehave, som lå midt i området, og i de nye planer skal Nabohuset flyttes til det nye centrum. Det nye bytorv i Rosenhøj kan medvirke til at binde boligområderne sammen, fordi det byder på nye funktioner, som også kan bruges af beboerne i de omkringliggende områder, men det er tvivlsomt, om dette vil gøre Rosenhøj til en integreret del af et større byområde. Den nye udviklingsplan ændrer ikke ved, at Rosenhøj er isoleret, indbyder ikke til at bevæge sig ind i området og udviklingsplanerne efterlader desuden et område i den ene ende af Rosenhøj øde og forladt.

Egedalsvænge var forud for omdannelsen mere integreret med omgivende funktioner og boligområder. Her havde man allerede et plejecenter og en lægeklinik samt bydelscenter med aktiviteter for alle kommunens borgere, og der er også en daginstitution i Egedalsvænge. Plejecenter, lægeklinik og bydelscenter er placeret i kanten af området, mens daginstitutionen ligger midt i Egedalsvænge. Daginstitutionen tiltrækker forældre og børn fra tilstødende villakvarterer såvel som andre almene boligområder og med flytningen fjernes den eneste funktion i området, som kan tiltrække udefrakommende. Udover at hente og bringe deres børn, bruger forældrene også legepladser i området såvel som de færdes til Holmegårdscetret. Børneinstitutionens nuværende placering giver således et større flow af mennesker og mere opsyn med, hvad der foregår i området, hvilket vil forsvinde med flytning af daginstitutionen til en placering uden for Egedalsvænge.

*Undersøgelsen viser, at daginstitutionen i Egedalsvænge tiltrækker beboere fra andre boligområder, som skaber øget flow og flere øjne på, hvad der foregår i området. Daginstitutionen er planlagt flyttet væk fra boligområdet og tilsvarende planlægges Nabohuset i Rosenhøj flyttet til det kommende bytorv, hvilket er uhensigtsmæssig ud fra de nævnte kriminalpræventive retningslinjer. På baggrund af undersøgelsen, anbefales det, at man er opmærksom på, hvor nye funktioner og institutioner placeres, for hvis man koncentrerer det hele i enkelte områder, kan det efterlade andre områder øde og forladte og dermed øge risikoen for kriminalitet og utryghedsskabende adfærd. Her er der behov for grundige analyser af, hvordan områderne fungerer, og tilpasse indsatser for bedst muligt at løse problemer, som er relateret til områdernes udformning og sammenhæng med andre tilstødende områder og funktioner.*

### *Metodisk refleksion*

En systematisk og fyldestgørende undersøgelse af kriminalpræventive og trygheds-skabende indsatsers effekt forudsætter evaluering af kriminalitet og utryghed før igangsættelse af omdannelsen, undervejs i forløbet såvel som nogle år efter gennemførelse af indsatser. Dette har dog ikke været muligt inden for undersøgelsens rammer. Undersøgelsen er i stedet tilrettelagt som casestudie, hvor kritisk udvælgelse er vigtig. I undersøgelsen er udvalgt to boligområder, som har en række fællestræk, hvor der er gennemført tryghedsrenoveringer med sammenlignelige elementer, men også forskelle, hvilket gør dem egnede som cases. Undersøgelsen har haft en helhedsorienteret tilgang til at undersøge samspillet mellem de fysiske rammer og det sociale liv med brug af observation og registrering, opsøgende gadeinterviews samt dybdegående interviews med beboere, besøgende og andre centrale aktører med kendskab til områderne; boligselskaberne, ejendomsfunktionere, boligsociale medarbejdere, kommunalt ansatte SSP-medarbejdere og planlæggere samt politi. I undersøgelsen har det ikke været muligt at sikre overensstemmelse og repræsentativitet af udsagn i gadeinterviews, hvor nogle aldersgrupper er overrepræsenterede, mens andre er underrepræsenterede i forhold til det samlede beboersammensætning. Brugen af forskellige metoder og kilder sikrer dog, at resultater og fund, bekræftes fra forskellig side.

Undersøgelsen har belyst, hvorvidt omfanget af kriminalitet er reduceret i sammenhæng med omdannelsen og her viser data, at det samlede antal anmeldelser i Rosenhøj var højere i 2019 end før omdannelsen, mens antallet af anmeldelser i Egedalsvænge overordnet set, er reduceret. Der har i begge områder været et stigning i antallet af anmeldelser, for nogle former for kriminalitet, men det er svært direkte at sammenligne før og efter omdannelsen, idet der er sket ændringer ift. hvordan anmeldelser kategoriseres. Det er desuden vigtigt at understrege, at der i relation til anmeldt kriminalitet, kan der være store udsving over tid og at politiske tiltag, målrettede politiindsatser og øget villighed til at anmelde kriminalitet kan resultere i stigning i den registrerede kriminalitet. Begge boligområder har været belastet af bandekriminalitet, skyderi, vold, brand og uro, hvilket skabte stor utryghed for beboerne. De problemer som der tidligere har været ift. kriminalitet, ballade og uro i boligområderne er reduceret, hvilket formodentlig skyldes et sammenfald af tiltag og forandringer; boligsocialt arbejde, SSP- og politiindsats, som har reduceret rekrutteringen til de kriminelle miljøer. Derudover er de kriminelle, som tidligere lavede kriminalitet og skabte utryghed, blevet ældre og opholder sig ikke i samme grad i boligområdernes udearealer. Den voldsomme og synlige kriminalitet er reduceret i begge boligområder, men der er fortsat salg af stoffer, som dog er blevet mindre synlig. Det skyldes, at måden de bliver handlet på er ændret, hvilket svarer til det, som ses i andre by- og boligområder. Undersøgelsen viser, at der fortsat er en udfordring ift. kriminelle i området, ikke mindst ift. faren for, at børn og unge bliver trukket ind i det kriminelle miljø, som kræver særlig opmærksomhed og målrettede indsatser.

Der er mange forhold ud over det byggede miljø og omdannelsen heraf, som har indflydelse på kriminaliteten i boligområderne, og på forhold som påvirker beboernes tryghed. Det er også svært at isolere og undersøge enkelt indsatser, idet der ofte gennemføres flere samtidige indsatser i udsatte boligområder. Undersøgelsen viser, at der fortsat er kriminalitet i de to boligområder, som både før og efter omdannelsen var koncentreret i øde områder og at en del af den uroskabende adfærd, efter omdannelsen i nogen grad er flyttet til steder med mindre opsyn. Her kan den fysiske omdannelse og indretning af boligområderne spille en væsentlig rolle.

## 6.1 Perspektiver på bystratgisk omdannelse

I de igangværende fysiske omdannelser af udsatte boligområder arbejder man generelt bystrategisk dvs., at man har en helhedsorienteret tilgang, hvor man udvikler et større geografisk område, med tiltag der åbner op mellem by- og boligområder, og på den måde søger at løfte de udsatte boligområder. Undersøgelsen af Rosenhøj og Egedalsvænge kan bidrage til de fremtidige fysiske omdannelser, idet de to boligområder har haft mange af de samme udfordringer, som man søger at løse andre steder. En væsentlig udfordring i mange udsatte boligområder er den fysiske indretning og isolation, hvor et af de anvendte redskaber er at nedrive hele boligblokke og reducere antallet af almene boliger. Det er kun i begrænset omfang blevet gjort i Rosenhøj og Egedalsvænge, men i sammenhæng med at man iværksætter sådanne tiltag, er det vigtigt ud fra et kriminalpræventivt og tryghedsskabende perspektiv, at arbejde med, hvorvidt dette skaber nye bevægelsesmønstre gennem områderne og efterlader nogle områder øde.

I de bystrategiske omdannelser er der opmærksomhed på at nedbryde randzonebarrierer, fjerne barrierer ift. infrastruktur og forbedre adgangen til boligområderne for at integrere boligområderne med den omkringliggende by. Der planlægges også nye funktioner (beboelse, butikker, erhverv mv.) samt offentlige institutioner, som skal trække flere mennesker til området. Undersøgelsen viser, at man her bør være opmærksom på, hvor disse nye funktioner og institutioner placeres, idet koncentration af udviklingen i enkelte områder kan efterlade andre områder øde og forladte med fare for koncentration af kriminalitet og utryghedsskabende adfærd. Det er også vigtigt, hvilke institutioner der tilføres områderne, idet nogle institutioner skaber begrænset flow, mens andre kan skabe modstand hos beboerne.

Den såkaldte ghettoplan har til formål at skabe permanent forandring i de udsatte boligområder ved at reducere antallet af familieboliger gennem nedrivning, nyt boligbyggeri med forskellige boligtyper, og -størrelser samt nye ejerformer. Forventningen i de igangværende bystrategiske omdannelser er, at denne tilgang vil løse en lang række problemer og håbet er, at man ved at sprede ressourcessvage beboere til andre områder og tiltrække mere ressourcestærke beboere og derved skabe en mere blandet beboersammensætning. Her viser undersøgelsen, at der er skabt positive forandringer med fysisk omdannelse i Rosenhøj og Egedalsvænge, som har givet områderne et bedre omdømme, hvilket i nogen grad har tiltrukket nye, ressourcestærke beboere. Dette peger på muligheden for, at fysisk omdannelse, i sammenhæng med boligsociale indsatser, kan gøre det mere attraktivt og trygt at bo i områderne og dermed medvirke til at en mere blandet beboersammensætning uden store nedrivningsindsatser og tvangsforflyttelse af beboere.

Gennem de senere år er der blevet argumenteret for nødvendigheden af at samtænke fysiske og sociale indsatser fordi udfordringerne i udsatte boligområder er komplekse og kræver en bred vifte af indsatser for at blive løst (Bech-Danielsen & Christensen, 2017). Undersøgelsen viser, at der i begge boligområder er udviklet samarbejde mellem forskellige aktører og at det er vigtigt, at inddrage viden og erfaringer fra det boligsociale arbejde, hvor man har kendskab til og kontakt med



beboerne i sammenhæng med kommunen, boligselskab og tegnestuer, som udvikler planer for den fysiske omdannelse. Undersøgelsen viser også, at der i relation til den fysiske omdannelse er behov for at inddrage driftspersonale og viden om den fremtidige drift for at sikre, at der er økonomisk mulighed for at vedligeholde de nye udearealer. Der er også behov for at koordinere og sikre fælles indsats ift. grænserne mellem, hvad der er boligselskabets, kommunens eller andre aktørers ansvar. Undersøgelsen bekræfter, at der i udviklingen af udsatte boligområde bør etableres samarbejder på tværs af fysiske grænser såvel som faglige kompetencer for at sikre sammenhæng og fælles retning mellem de fysiske indsatser og det boligsociale arbejde i en helhedsorienteret indsats (Nielsen m.fl., 2018).

I undersøgelsen er samlet erfaringer ift. den fysiske omdannelse af to udsatte boligområder, som viser positive effekter af en række tiltag især i forhold til at øge beboernes tryghed. Disse erfaringer kan tjene til inspiration for omdannelsen af andre boligområder, men selvom de udsatte boligområder har mange fælles udfordringer, er de også meget forskellige (Bech-Danielsen & Stender, 2017). Derfor bør løsningerne afhænge af den lokale kontekst og ske på grundlag af en analyse af de problemer, der søges løst i de enkelte områder.



The background of the page is filled with a pattern of thin, dark blue, wavy lines that create a sense of movement and depth. These lines are arranged in concentric, slightly irregular curves that flow across the page.

7

# **ANVENDT LITTERATUR OG SUPPLERENDE LÆSNING**

## 7 ANVENDT LITTERATUR OG SUPPLERENDE LÆSNING

Avlund, N. (2012). Trygheden i udsatte boligområder - årsager til utryghed, indsatser for tryghed og tryghedsmåling i udsatte boligområder. Hvidovre: Center for Boligsocial Udvikling.

Bech-Danielsen, C. (2008). Almene boligbebyggelsers særlige vilkår: Boligselskabernes fremkomst, byggeeksplosion og modernistisk boligbyggeri. In N. Bjørn (Ed.), *Arkitektur der forandrer: Fra ghetto til velfungerende byområde* (pp. 90-99) Gads forlag.

Bech-Danielsen, C. & Mechlenborg, M. (2017). *Renovering af almene boligområder: Evaluering af fysiske indsatser gennemført i perioden 2014-2016*. Kgs. Lyngby: Polyteknisk Boghandel og Forlag.

Bech-Danielsen, C., Mechlenborg, M. & Stender, M. (2020). *Følgeevaluering af dansk ghettoomdannelser for landsbyggefonden (15 boligområder)*. København: Institut for Byggeri, By og Miljø, Aalborg Universitet København.

Bech-Danielsen, C. & Stender, M. (2017). *Fra ghetto til blandet by: Danske og internationale erfaringer med omdannelsen af udsatte boligområder* Gads forlag.

Bech-Danielsen, C. & Christensen, G. (2017). *Boligområder i bevægelse - Fortællinger om fysiske og boligsociale indsatser i anledning af Landsbyggefondens 50-års jubilæum*. 1. udg. Landsbyggefonden.

Benjaminsen, L. & Christensen, G. (2000). *Sammenhæng mellem fysisk og sociale problemer og ændringer i boligbebyggelser*. Hørsholm: SBI forlag.

Bjørn, N. (2008). *Arkitektur der forandrer: Fra ghetto til velfungerende byområde* (1. udgave, 1. oplag ed.). København: Gads forlag.

Boligforeningen 3B, AB Hørsholm Kokkedal, Boligkontoret Danmark og Fredensborg Kommune. (2017). *Helhedsplan for Kokkedal 2017-2020 Landsbyggefonden*.

Boligforeningen Århus Omegn. (2020). *Beboerdata 2019 - afd. 02*. Unpublished manuscript.

Boligforeningen Århus Omegn, & ALBOA - Almen boligorganisation Aarhus. (2015). *Boligsocial helhedsplan 2015-2019: Viby syd*. Boligforeningen Århus Omegn & ALBOA - Almen boligorganisation Aarhus.

Boligforeningen Århus Omegn, & ALBOA - Almen boligorganisation Aarhus. (2018). *Boligsocial helhedsplan 2015-2019: Viby syd*. Boligforeningen Århus Omegn & Boligforeningen ALBOA.

Boligforeningen, 3. B. (2020). *Boligsociale data: Kokkedal 2016-2020*. Unpublished manuscript.

Brinkmann, S. and Tanggaard, L., (2015). *Kvalitative metoder – en grundbog*. København: Hans Reitzels Forlag.



Broberg, K., Lund, N., & Kjeldsen, L. (2020). Fælles om lokalsamfundet - inspiration til at kickstarte strategisk lokalsamfundsudvikling i udsatte boligområder. Hvidovre: Center for Boligsocial Udvikling.

Center for Boligsocial Udvikling (2020). Inspirations- og videnskatalog – Viden om boligsociale aktiviteter støttet af Landsbyggefonden.

Christensen, G., & Ærø, T. (2003). Veje til tryghed: Indsatser i boligområder - fra konfrontation til forståelse. Glostrup: Det Kriminalpræventive Råd & By og Byg.

Christensen, G., Christensen, M. L., Mehlsen, L., Enemark, M. H., & Jakobsen, V. (2019). Tryghed og trivsel i udsatte boligområder - evaluering af landsbyggefondens boligsociale indsatser finansieret af 2015-2018-midlerne. København K:

Christensen, G., Jakobsen, V., Enemark, M. H., Stabell, C. L., Søgaard, C. D., & Nielsen, H. (2019). Boligsociale indsatser bidrag til at forebygge kriminalitet i udsatte boligområder - evaluering af landsbyggefondens boligsociale indsatser finansieret af 2011-14-midlerne. København K: VIVE - Det National Forsknings- og Analysecenter for Velfærd.

Dalgaard, A. (1996). Kriminalpræventiv boligprojektering: Boligplanlægning med tryghed og trivsel. Det Kriminalpræventive Råd.

Dansk Standard. (1990). DS-information: Anvisning for teknisk forebyggelse af vold og hærværk (1. ed.). København: Dansk Standard.

Dansk Standard. (1991). DS-information: Norm for teknisk forebyggelse af indbrudskriminalitet (1. ed.). København: Dansk Standard.

Det Boligsocial Fællessekretariat. (2018). Boligsocial årsrapport 2018 Det Boligsociale Fællessekretariat.

Det Kriminalpræventive Råd. (2010a). Et vågent øje: Tv-overvågning og andre forebyggende metoder i boligområder. Glostrup: Det Kriminalpræventive Råd.

Det Kriminalpræventive Råd. (2010b). Tryghedsvandring - vejledning til tryggere boligområder. Glostrup: Det Kriminalpræventive Råd.

Frederiksen, M., Gundelach, P. & Skovgaard Nielsen, R. (2014). Mixed-Methods forskning. Principper og praksis. Hans Reitzels Forlag.

Flyvbjerg, B. (2010). Fem misforståelser om casestudiet i Svend Brinkmann and Lene Tanggaard, eds., Kvalitative metoder, København: Hans Reitzels Forlag, pp. 463–487.

Gehl, J. (2017). Livet mellem husene. 7. udg. Arkitektens Forlag.

Grönlund, B. (2006). Att bygga för trygghet. Exemplet Sundbyberg. In B. Larsson & M. Laurell (Eds.), Tanker om förstadens fremtid (pp. 105-27). Stockholm: Forskningsrådet Formas.

Grönlund, B. (2008). Sammenhænge mellem arkitektur og kriminalitet: Hvordan boligkvarterets udformning kan besværliggøre eller opfordre til kriminelle handlinger. In N. Bjørn (Ed.), Arkitektur der forandrer: Fra ghetto til velfungerende byområde (pp. 64-79). København: Gads forlag.

Hansen, K. E., Hansen, A.H., Kalkan, H. & Rasmussen, W. (2010). Om at bo sammen i et multietnisk boligområde. 1. udg. Statens Byggeforskningsinstitut.

Harboe, T., (2013). Metode og projektskrivning – en introduktion. Frederiksberg: Samfundslitteratur.

- Hillier, B., Penn, A. Hanson, J., Grajewski, T. & Xu, J. (1993). Natural movement: or, configuration and attraction in urban pedestrian movement. *Environment and Planning B: planning and design*, 1 (20).
- Jacobs, J. (1961). *The death and life of great American cities*. New York: Vintage Books: A Division of Random House.
- Kjeldsen, L., & Avlund, N. (2016). *Trygheden i danske byområder 3*. Hvidovre: Center for Boligsocial Udvikling.
- Kokkedal på Vej. (2018). *Det boligsociale arbejde i Kokkedal på Vej - 2018 i tal*. Den boligsociale helhedsplan Kokkedal på Vej.
- Kokkedal på Vej. (2019). *Det boligsociale arbejde i Kokkedal på Vej - 2019 i tal*. Den boligsociale helhedsplan Kokkedal på Vej.
- Mehlsen, L., Jensen, M. T., Jørgensen, A. K., Wendt, R. E., & Christensen, G. (2015). *Effektfulde indsatser i boligområder til forebyggelse af kriminalitet. en systematisk forskningsoversigt nr. 1 af 4*. København K: SFI - Det Nationale Forskningscenter for Velfærd.
- Newman, O. (1973). *Defensible space; crime prevention through urban design*. Macmillan Publishing.
- Nielsen, R. S., Mechlenborg, M., Hansen, A. R., & Jepsen, M. B. (2018). *Strategisk styring og udvikling i de boligsociale indsatser under 2015-2018-midlerne: Førmåling og foreløbige resultater*. Polyteknisk Boghandel og Forlag. SBI Bind 2018 Nr. 9.
- Nordsjællands Politi. (2020a). *Data vedr. kriminaliteten i Egedalsvænge*. Unpublished manuscript.
- Nordsjællands Politi. (2020b). *Notat om anmeldelsesudviklingen fra Egedalsvænge og engene til intern brug for Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet*. Unpublished manuscript.
- Nørgaard, H. (2017). *Forundersøgelse vedrørende kriminalpræventive og tryghedskabende indsatser i almene boligområder*. Unpublished manuscript.
- Nørgaard, H. & Ærø, T. (2004). *Kriminalitet, tryghed og indsatser i de syv første kvarterløftområder*. Hørsholm: SBI forlag.
- Nørgaard, H., Børresen, S. K. (2007). *Byrum for alle....udfordringer, konflikter og indsatser*. København: Det Kriminalpræventive Råd; Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet.
- Nørgaard, H., & Scherg, R. H. (2009). *Evaluering af integrationsministeriets puljer til forebyggelse af kriminalitet (1. ed.)*. Hørsholm: SBI forlag.
- Politiet. (2018). *Politiets tryghedsundersøgelse 2017*. Politiet.
- Regeringen. (2018). *Ét Danmark uden parallelsamfund. Ingen ghettoer i 2030*. København.
- Richter-Friis vand Deurs, C. (2008). *Dårlig plads mellem husene*. In N. Bjørn (Ed.), *Arkitektur der forandrer: Fra ghetto til velfungerende byområde* (pp. 54-63) Gads forlag.
- Scherg, R. H. (2013). *Kriminalpræventiv og utryghedsforebyggende miljø- og byplanlægning: En vidensopsamling (1. udgave ed.)*. København: Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet.

Skou, H. M., & Nykjær, C. (2014). Guide til mere trygge byer: Byplanlægning, der skaber tryghed Det Kriminalpræventive Råd & TrygFonden.

Unstad, M. & Christophersen, J. (1999): Bedre planlegging, færre farer. Kriminalitetsforebyggende sjekklister for planleggere. Oslo: KRÅD

Varming, M. (2009). Trygge boligområder: Forslag til kriminalpræventiv renovering. Glostrup: Det Kriminalpræventive Råd.

Wilson, J. Q., & Kelling, G. (1982). The police and neighborhood safety: Broken windows. *Atlantic Monthly*, 127, 29-38.

Ærø, T. (2004). Forebyggelse af normbrud og konflikter i boligområder. In H. S. Andersen, & H. T. Andersen (Eds.), *Den mangfoldige by: Opløsning, oplevelse og opsplittning* (pp. 198-212). Hørsholm: SBI forlag.

Der iværksættes i disse år omfattende omdannelser i de mest udsatte boligområder med nedrivning og nybyggeri for at få en mere blandet beboersammensætning. Et kendetegn ved mange udsatte boligområder er, at de er isolerede fra omkringliggende by- og boligområder, og at der er en række problemer, som gør at beboerne føler sig mere utrygge her end i andre boligområder. Der har derfor gennem mange år været gennemført fysisk renovering og boligsociale indsatser i de udsatte boligområder. Et grundlæggende spørgsmål i relation til utryghed og kriminalitet er betydningen af de fysiske rammer. I denne rapport undersøges, hvorvidt og i givet fald hvordan den fysiske omdannelse, der er gennemført i to udvalgte boligområder, har medvirket til at nedbringe kriminalitet og/eller øge beboernes tryghed.

Undersøgelsen og rapporten tager afsæt i kriminalpræventive og tryghedsskabende anbefalinger, og viser, at omdannelse af udearealerne har gjort det mere attraktivt for beboerne at færdes og opholde sig udenfor, fordi de føler sig mere trygge end før omdannelsen. Undersøgelsen viser også, at renoveringen af facader samt ude- og opholdsarealer har medvirket til et fald i hærværk på boligblokke samt byinventar i de to områder. Opsætning af vinduer og altaner i boligblokke med lukkede gavle og andre steder, hvor udsynet er begrænset, har desuden haft en positiv effekt ift. beboernes følelse af tryghed. Den fysiske omdannelse har således skabt positive forandringer, som har givet områderne et bedre omdømme, hvilket i nogen grad har tiltrukket nye, ressourcestærke beboere. Dette viser, at fysisk omdannelse, i sammenhæng med boligsociale indsatser, kan gøre det mere attraktivt og trygt at bo i områderne.

