

Aalborg Universitet



Gadehavegaard

Baselineundersøgelse 2020

Bech-Danielsen, Claus; Nordberg, Lene Wiell; Sundstrup, Rikke Borg

Creative Commons License
CC BY-NC-ND 4.0

Publication date:
2021

Document Version
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):

Bech-Danielsen, C., Nordberg, L. W., & Sundstrup, R. B. (2021). *Gadehavegaard: Baselineundersøgelse 2020*. Aalborg Universitetsforlag. BUILD Rapport Bind 2021 Nr. 20

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 providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

BUILD RAPPORT 2021:20

GADEHAVEGÅRD

Baselineundersøgelse 2020



AALBORG UNIVERSITETSFORLAG

GADEHAVEGÅRD

Baselineundersøgelse 2020

Claus Bech-Danielsen

Lene Wiell Nordberg

Rikke Borg Sundstrup

AALBORG UNIVERSITETSFORLAG

BUILD Rapport 2021:20

Institut for Byggeri, By og Miljø, Aalborg Universitet

2021

TITEL	GADEHAVEGÅRD
UNDERTITEL	Baselineundersøgelse 2020
SERIETITEL	BUILD Rapport 2021:20
OPEN ACCESS UDGAVE	1.
FORFATTER	Claus Bech-Danielsen, Lene Wiell Nordberg, Rikke Borg Sundstrup
©	Claus Bech-Danielsen, Lene Wiell Nordberg, Rikke Borg Sundstrup og Aalborg Universitetsforlag 2021
FAGFÆLLEBEDØMMELSE	Hans Kristensen
EMNEORD	Parallelsamfundsftalen, udsatte boligområder, bystrategisk udvikling, almene boliger, bolig, boligområder, byudvikling
ISBN	978-87-7573-001-8
ISSN	2597-3118
TEGNINGER	Lene Wiell Nordberg og Pernille Jørgensen
FOTO	Claus Bech Danielsen, Lene Wiell Nordberg og Rikke Borg Sundstrup med mindre andet er angivet
OMSLAGSILLUSTRATION	Claus Bech Danielsen
STUDENTERMEDHJÆLPERE/FORSKNINGSASSISTENTER	Anna Folkmann, Jonas Carlsson, Line Scharla Løjmand, Marie Møller, Pernille Jørgensen og Simon Titze
UDGIVER	Aalborg Universitetsforlag forlag.aau.dk Udgivet i samarbejde med Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet København



**FAGFÆLLE-
BEDØMT**



INDHOLD

1. FORORD	4
1 INDLEDNING	6
2 OM EVALUERINGEN	8
3 GADEHAVGÅRD UDFORDRINGER OG PLANER	12
3.1 Beskrivelse af Gadehavegård	14
3.2 Boligområdet fysiske udfordringer	16
3.3 Gadehavegårds sociale udfordringer ved baselineundersøgelsen i 2020	20
3.4 Gadehavegårds udvikling inden for ghettolistens kriterier	21
3.5 Planlagte og iværksatte indsatser før udviklingsplanen sommeren 2019	24
3.6 Udviklingsplan 2019	26
3.7 Ændrede områdegrenser	28
3.8 Genhusning	29
4 FELTSTUDIER 2020	32
4.1 Tema 1: Hverdagslivet i Gadehavegård	32
4.2 Tema 2: Boligområdet som en del af byen	37
4.3 Tema 3: Gadehavegårds omdømme	39
4.4 Tema 4: Holdninger til forandringer	40
5 MEDIEANALYSE	44
6 KONKLUSION	50
7 BILAG	56
7.1 Fotoregistreringer	56
8 KILDER	60

FORORD

Denne rapport udgør baselineundersøgelsen og dermed den første af i alt fire ensartede undersøgelser, der vil finde sted i boligområdet Gadehavegård i den nordlige udkant af København i perioden 2020-2028. Formålet er at kortlægge Gadehavegårds løbende udvikling – både fysisk og socialt. Resultaterne vil endvidere blive sammenholdt med resultater fra tilsvarende undersøgelser i 14 andre udsatte boligområder, der er genstand for større fysiske forandringer i løbet af de kommende 10 år. Det er således tanken, at opbygge erfaringer og viden omkring de fysiske forandringer på tværs af de 15 bydele, og at lade denne viden komme aktivt i spil i bydelenes udvikling.

Vi vil gerne takke repræsentanter for Høje Tåstrup Kommune, DFB/Domea.dk samt andre nøglepersoner, som har stillet op til interviews. Samtidig vil vi gerne takke beboere og brugere af Gadehavegård og dets naboområder, som har ladet sig interviewe.

Vi vil også gerne rette en stor tak til Landsbyggefonden, som har givet økonomisk støtte til følgeevalueringen. Rapporten er fagfællebedømt af Hans Kristensen. For god ordens skyld skal vi i den forbindelse gøre opmærksom på, at der publiceres tilsvarende rapporter for de 14 andre udsatte boligområder. De 15 rapporter er selvstændige publikationer, men enslydende beskrivelser af følgeevalueringens overordnede formål og metoder går igen i de 15 rapporter.

Følgeevalueringen er tilrettelagt og gennemført af Claus Bech-Danielsen, som er projektleder i samarbejde med Lene Wiell Nordberg og Rikke Borg Sundstrup. Tak også til de tilknyttede forskningsassistenter og studentermedhjælpere Anna Folkmann, Jonas Carlsson, Line Scharla Løjmand, Marie Møller, Pernille Jørgensen og Simon Titze.

Hans Thor Andersen
Forskningschef

BUILD. Institut for Byggeri, By og Miljø
Aalborg Universitet, København
Afdelingen for By, Bolig og Ejendom.

The background of the page is decorated with a pattern of thin, dark blue wavy lines that flow across the entire surface. In the upper center, there is a dark blue circle containing the white number '1'.

1

INDLEDNING

1 INDLEDNING

Denne delrapport er skrevet som led i en større følgeevaluering, der gennemføres i 15 udsatte boligområder i Danmark i perioden 2019-2029. I den aktuelle rapport er der fokus på Gadehavegård i Høje-Taastrup Kommune, og her beskrives den første af i alt fire ensartede undersøgelser, der vil finde sted i Gadehavegård i den 10-årige periode 2020-2029. Dermed er det formålet løbende at kortlægge den fysiske udvikling og dens indvirkning på det levede liv i Gadehavegård. Resultaterne vil blive sammenholdt med resultater fra tilsvarende undersøgelser i 14 andre udsatte boligområder, der er genstand for store fysiske omdannelser i samme periode. Samtidig vil resultaterne blive sammenholdt med en undersøgelse af den sociale udvikling i de 15 boligområder, som VIVE kommer til at foretage i samme periode. De kvalitative data, der præsenteres i denne rapport, vil således på sigt blive sammenholdt med en lang række kvantitative data, der indhentes i følgeevalueringens sociale spor. Det er således tanken at indhente erfaringer og opbygge viden omkring de fysiske omdannelser, der kan spille ind på udviklingen i de 15 bydele og i andre udsatte boligområder i Danmark.

Der vil i særlig grad blive stillet skarpt på effekten af de bystrategiske omdannelser, der gennemføres med henblik på at integrere Gadehavegård med den omgivende by og på at stabilisere boligområdet ved at ændre beboersammensætningen. Disse indsatser vil imidlertid blive vurderet i lyset af og i samspil med miljøforbedringer og renoveringer af mere traditionel karakter. Det overordnede forskningsspørgsmål er: *Hvilken effekt har de fysiske indsatser for livet i Gadehavegård, for dens sammenhænge med den omgivende by og for bydelens omdømme?*

Den aktuelle evaluering er tænkt som en baseline-undersøgelse, altså en kortlægning af forholdene i området før de planlagte forandringer er blevet iværksat. Som det vil blive beskrevet, er der planlagt omfattende fysiske omdannelser af Gadehavegård, men deres realisering var ikke påbegyndt, da vi i efteråret 2020 gennemførte de aktuelle undersøgelser. Ved feltstudiernes opstart var vinderforslaget af en arkitektkonkurrence for omdannelsen af Gadehavegård lige blevet offentliggjort, og genhusningskonsulenter havde været i kontakt med de beboere, der skal genhuses. Corona gjorde sit indtog i Danmark både før, under og efter vores undersøgelser i Gadehavegård, hvilket kan have påvirket livet i og uden for bebyggelsen. Da undersøgelsen blev gennemført var Gadehavegård på listen over "hårde ghettoområder", men da den nye liste blev offentliggjort i december 2020, var Gadehavegård ikke længere på listen.

Rapporten er opdelt i tre afsnit. I første afsnit beskrives de fysiske forhold i bydelen, og der gives et overblik over de planer for fysiske omdannelser, der foreligger for området. Der gives en kort introduktion til de sociale og fysiske udfordringer i bydelen, til den udviklingsplan, der er blevet godkendt i sommeren 2019, samt til de aftaler, der på nuværende tidspunkt er indgået med henblik på fremtidig genhusning og organisering.

I andet afsnit præsenteres evalueringens feltstudier. De er baseret på walk-alongs, der er gennemført med beboere og brugere i Gadehavegård og dets umiddelbare naboområder. Der er endvidere gennemført kvalitative interviews med beboere og relevante nøglepersoner fra kommune, boligselskab og civilsamfund (se næste afsnit).

Endelig præsenteres i tredje og sidste afsnit en analyse af det seneste års medieomtale af Gadehavegård i henholdsvis lokale-, regionale- og landsdækkende medier. Medieomtalen vil blive brugt i sammenligninger på tværs af de evaluerede boligområder, og det vil endvidere blive interessant at følge medieomtalen karakter over tid, efterhånden som området omdannes.

OM EVALUERINGEN

2 OM EVALUERINGEN

Den første undersøgelsesrunde i 2020 er en baselineregistrering, som skal danne baggrund for de efterfølgende runder af undersøgelser. Der benyttes en række forskellige metoder og for at kunne sammenligne de indsamlede data gang for gang, vil de samme metoder blive anvendt ved hvert genbesøg. I nedenstående afsnit beskrives de valgte metoder.

Desk research: Der er gennemført desk research med det formål at skabe indblik i udviklingen af Gadehavegård, organisering af omdannelserne, proces, igangsatte og planlagte fysiske indsatser samt sociale forhold m.m. Desk research har taget afsæt i relevante skriftlige kilder såsom udviklingsplaner, strategiske visionsplaner, kommunale plandokumenter, referater fra byrådsmøder, boligsociale helhedsplaner m.m.

Fotoregistrering: Der er gennemført fotoregistreringer i Gadehavegård. De har til formål at give illustrativt og dokumentarisk bidrag til formidling af de fysiske omdannelser samt de fysiske omdannelsers holdbarhed og langtidseffekter. Fotoregistreringerne foretages ved hvert af de fire besøg og på de samme steder i boligområdet. Den systematiske billedregistrering af Gadehavegård, der anvendes til at dokumentere forandringerne i området over tid, er vedlagt som bilag til rapporten.

Kortlægning af de fysiske omdannelser: Der er foretaget en kortlægning af de fysiske forhold i Gadehavegård. Formålet er at skabe overblik over de planlagte, igangsatte og gennemførte fysiske forandringer. På baggrund af observationer, diverse skriftlige kilder, fotoregistreringer samt kort- og tegningsmateriale er der udarbejdet en rumlig analyse af Gadehavegård og boligområdets omgivelser. De diagrammatiske analyser benyttes i evalueringen til at fremhæve stedets karakteristiske træk og fysiske udfordringer, ligesom de anvendes som et redskab til at registrere områdets fysiske forandringer over de næste ti år.

Medieanalyse: Der er foretaget en medieanalyse for at skabe indblik i boligområdets omdømme og indblik i, om de fysiske forandringer kommer til at få betydning for boligområdets omdømme over tid. Medieanalysen er baseret på en infomedia-søgning af skriftlige artikler i en periode på et år. Perioden dækker fra vi foretog feltstudier i området og 12 måneder tilbage, i dette tilfælde perioden 26.08.19-25.08.2020. Medieklippene i analysen er inddelt i tre vurderingskategorier: 1. Negative. Dvs. medieklip, hvor portrætteringen af boligområdet er ubetinget negativt. 2. Positivt. Dvs. medieklip, hvor omtalen er ubetinget positiv, samt 3. Ambivalent, hvor boligområdet hverken har et ubetinget negativt eller ubetinget positivt perspektiv. Der har været foretaget en tematisk gennemgang af alle medieklip fordelt på konkrete begivenheder, omtale af udviklingsplanerne/projekterne og andet. Derudover består analysen af en optælling af, hvor mange gange området nævnes sammen med begrebet "ghetto". Det skal pointeres, at der ikke har været tale om en dybdegående kvalitativ analyse.

Interview med nøglepersoner: Der er foretaget interviews med nøgleaktører. Interviewene har indledningsvist til formål at få indblik i udfordringer og potentialer i Gadehavegård samt at få viden om formålet med de planlagte indsatser i boligområdet. I de senere evalueringer vil formålet også være at indhente erfaringer med de gennemførte processer og forandringer. Interviewpersonerne udvælges ud fra deres relevans på undersøgelsestidspunktet og kan derfor variere ved efterfølgende genbesøg. I Gadehavegård er der til baselineundersøgelsen foretaget interview med repræsentanter fra Høje-Taastrup Kommune og DFB/Domea.dk.

Interview med civilsamfund: Der er foretaget fem interviews med aktører fra det omgivende civilsamfund. Interviewene har til formål at få et varieret indblik i oplevelsen af hverdagslivet i bydelen, af boligområdets sammenhænge med den omkringliggende bydel og af bydelens omdømme. Der har endvidere været fokus på interviewpersonernes holdninger til de planlagte omdannelser. I Gadehavegård er der foretaget interview med formanden for afdelings-

bestyrelsen for Gadehavegård, leder af den boligsociale helhedsplan, leder af en lokal dag-institution, leder af den lokale skole og en lokal ejendomsmægler, der har erfaringer med at sælge boliger i lokalområdet

Walk-along: Der er foretaget walk-alongs med beboere og brugere af boligområdet samt med beboere i lokalområdet. De er foregået ved at tre interviewere har befundet sig i udvalgte zoner i boligområdet og i den omkringliggende bydel i tre dage. De har foretaget mindre kvalitative interviews, mens de har fulgt interviewpersonerne rundt i området. Formålet har været at få indblik i informanternes hverdagslivserfaringer i boligområdet. Walk-alongs er foretaget med så mange forskellige respondenter som muligt ift. køn, alder og etnicitet, og der er holdt løbende øje med, at boligområdets forskellige beboergrupper for så vidt muligt blev repræsenteret. I Gadehavegård havde interviewerne imidlertid udfordringer med at få ældre kvinder med anden etnisk baggrund til at deltage. Denne gruppe er derfor underrepræsenteret i materialet. Walk-alongs er dokumenteret ved feltnoter og efterfølgende referater. Walk-along blev foretaget i starten af september, hvor livet i området bar præg af, at det milde sommervejr indbød til udendørsaktiviteter og ophold. I Gadehavegård er der foretaget 63 walk-alongs med beboere, brugere af boligområdet samt beboere i lokalområdet. Walk-alongs er suppleret med enkelte længere kvalitative interviews med informanter rekrutteret gennem walk-alongs. Der er indhentet samtykke i henhold til databeskyttelsesloven, hvorefter de kvalitative interview blev optaget og refereret, mens centrale passager blev transskriberet. Selvom der kan forekomme faktuelle fejl i interviewpersonernes udtalelser, er de alligevel gengivet i det følgende kapitels citater. Det skyldes, at beboernes oplevelser er vigtige at få belyst, selv hvis der er tale om misforståelser eller myter.

Observationer: For at supplere Walk-alongs og kvalitative interviews har interviewerne også foretaget observationer i boligområdet. Observationerne har til formål at få indblik i anvendelsen af boligområdet, bevægelser gennem boligområdet, særlige hotspots, hverdagsliv, boligområdet som en del af en bydel og de fysiske forandringer. Observationerne er foretaget sideløbende over de tre dage, hvor der blev foretaget walk-alongs. Observationerne er dokumenteret gennem fotoregistreringer og feltrapporter.



3

GADEHAVGÅRD UDFORDRINGER OG PLANER

3 GADEHAVGÅRD UDFORDRINGER OG PLANER

Boligområdets navn: Gadehavegård

Adresse: Gadehavegårdsvej, Øtoftegårdsvej, Sylen, Øk-sen, 2630 Høje Taastrup

Boligselskab: Danske Funktionærers Boligselskab admi-nistreret af Domea.dk

Opført: 1973-1980

Renoveret: 2000 (Blok 9 i 2014)

Grundareal: 152.907 m²

Samlet bebyggelsesareal: 90.740 m²

Boligareal: 73.240 m²

Bebyggelsesprocent: 59 %

Antal boliger før omdannelsen: 986

Oprindelig arkitekt: Palle Nørholm

Arkitekter for den bystrategiske omdannelse: Arkitema Architects

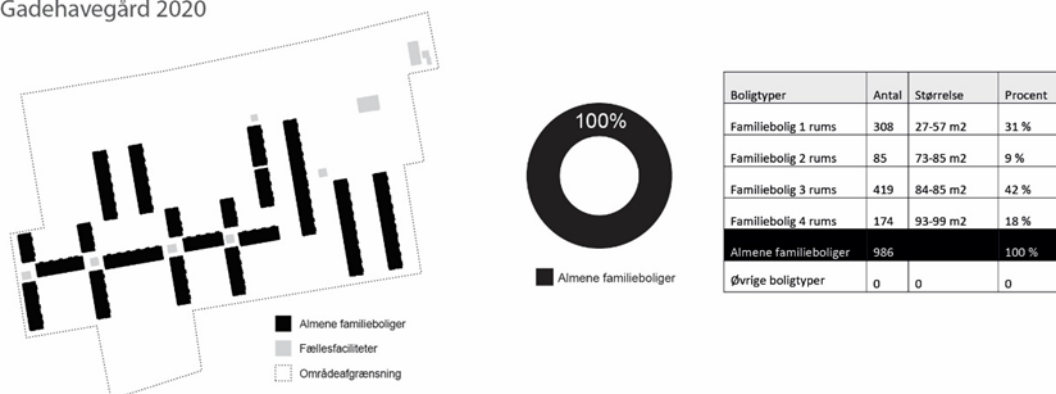


FIGUR 1. Gadehavegård, situationsplan 1:7500.

3.1 Beskrivelse af Gadehavegård

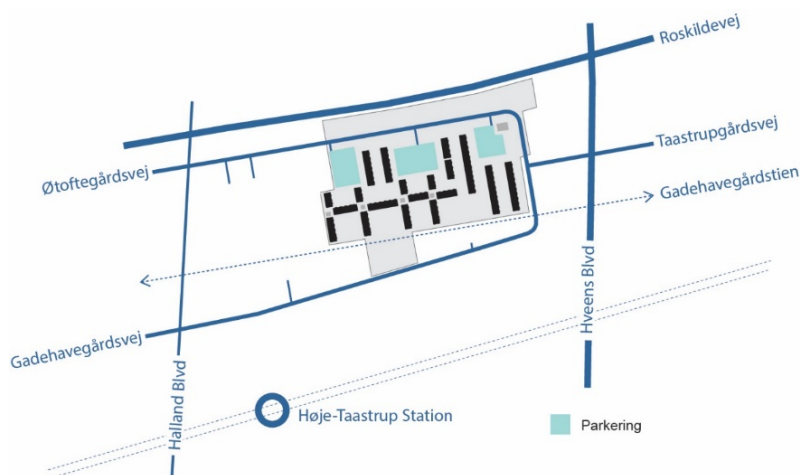
Gadehavegård er et alment boligområde, der ligger nord for Høje-Taastrups stationsområde med mindre end en kilometer til Høje-Taastrup Station. Gadehavegård, opført fra 1973 til 1980, er et montagebyggeri bestående af 19 boligblokke i 4 etager, der står i en vinkelret komposition. Gadehavegård rummer i alt 986 lejligheder, der ved baselineundersøgelsens opstart alle er defineret som almene familieboliger. Lejemålene fordeler sig over 1-4 værelses lejligheder, hvor de største lejligheder i bebyggelsen er 99 m².

Gadehavegård 2020



FIGUR 2. . Gadehavegård som bebyggelsen ser ud i 2020: bebyggelsesplan med områdeafgrænsning, nøgletal og fordeling af boligtyper i Gadehavegård.

Nord for bebyggelsen ligger Øtoftøgårdsvej, der er den eneste tilkørselsvej for bilister til Gadehavegård. Adgangen sker via tre forsænkede parkeringsarealer. På den modsatte side af Øtoftøgårdsvej afskærmer en støjvold bebyggelsen mod den trafikerede Roskildevej, et erhvervsområde og Teknologisk Institut. Øst for Gadehavegård bliver Øtoftøgårdsvej til Gadehavegårdsvej og forbindes med Hveen Boulevard. Ud til Hveen Boulevard ligger et mindre erhvervsområde med flere indkøbsmuligheder. Langs den sydlige del af Gadehavegård løber den offentlige cykel- og fodgængersti Gadehavegårdstien samt den rekreative kile, der skærmer bebyggelsen fra Gadehavegårdsvej. I den rekreative kile ligger Ole Rømer Skole, daginstitutioner, en kvarterpark, en kunstgræsbane, byhaver og en mindre grillbar. Vest for bebyggelsen ligger flere boligbebyggelser, herunder nabobebyggelsen Olufsborgs, som består af firetagers boligblokke med ejerboliger.



FIGUR 3. Tegningen viser vejforløber i og omkring Gadehavegård, Gadehavegårdstien mod syd samt Høje-Taastrup Station. Parkeringsarealerne i en nordlige del af Gadehavegård er ligeledes markeret.

Gadehavegård er anlagt som et trafiksepareret boligområde, og adkomsten via bil til Gadehavegård er begrænset til parkeringsarealerne; Murskeen, Sylen og Øksen mod nord, hvorfra stier leder ind til boligblokkene og de grønne uderum. Det betyder, at størstedelen af Gadehavegård er en bilfri zone. Boligområdet er gennemskåret af to stisystemer til bløde trafikanter, hvor det ene stisystem løber langs blokkene, og det andet har et organisk forløb tværs gennem opholdsarealerne. I forbindelse med Gadehavegårdstien forbinder tunneler for bløde trafikanter boligområdet til erhvervsområdet mod øst samt ejerboligerne og stationsområdet mod syd.

Ud over boliger er der i Gadehavegård en række fælles faciliteter til beboerne, herunder et beboerhus, grillhytte, fælleshaver, pavillon til de boligsociale indsatser, hundegård, genbrugsgård, kælderlokaler med mødelokaler, klubber og depoter samt 3 etplans huse med vaskerier. Gadehavegård kan beskrives som en parkbebyggelse, der er karakteriseret af store rekreative arealer mellem boligblokkene og tæt bevoksning langs bebyggelsens randzone. Mellem boligblokkene findes der legepladser og opholdszoner, ligesom der er anlagt et bakkelandskab i den sydøstlige del af bebyggelsen.

Gadehavegård har sit eget arkitektoniske udtryk, men bebyggelsen adskiller sig ikke markant fra de omkringliggende boligbebyggelser ift. bygningshøjde, tæthed og bygningsstruktur. Eksempelvis er nabobebyggelsen Olufsborg, med private ejerlejligheder, ligeledes en fireetages bebyggelse med samme bygningsstruktur som Gadehavegård, dog med et andet facadeudtryk. Ejerforeningen Olufsborg har opsat et pigtrådhegn for lukke bebyggelsen af i forhold til Gadehavegård.



FIGUR 4. Tv. Tegningen viser, hvordan bygningsstrukturen i Gadehavegård (afgrænsning markeret med rød) er sammenlignelige med de omkringliggende boligbebyggelser. Tegningen viser også, at der er store afstande (markeret med hvid) mellem boligblokkene, der primært består af rekreative arealer. Th. Hegn mellem Gadehavegård (til venstre i billedet) og bebyggelsen Olufsborg (til højre i billedet), der har samme bebyggelsesstruktur, men et anderledes facadeudtryk.

Boligblokkene i Gadehavegård har, til trods for en renovering i 2000, bibeholdt flere fysiske karakteristika fra opførelsen mellem 1973 -1980. Arkitektonisk fremstår facaderne stadig som synlige betonmoduler. Boligblokkene har gennemgående rækker af indbyggede altaner og private gårdhaver i stueetagerne mod syd eller vest og indgange på modsatte side. De indbyggede altaner har et værn i struktureret beton og er flere steder malet i forskellige farver. På indgangssiderne er betonen malet hvid mellem vinduerne, så vinduerne fremstår samlet i et bånd, hvilket underopdelser de store betonmoduler. Indgangene er tilbagetrukne og malet i forskellige farver. Gavlene er lukkede eller har mindre vinduesåbninger.



FIGUR 5. Tv. Bebyggelsen i Gadehavegård med de oprindelige flade tage og rå betonmoduler. KILDE: Byhistorisk Samling og Arkiv i Høje-Taastrup Kommune. Midtfor. Bebyggelsen efter renoveringerne i 2000 med tage med en let hældning og et mindre udhæng over indgangspartierne. Th. Blok 9 efter renoveringerne i 2014 med ny klimaskærm med glasinddækkede altaner og farvede vinduesskodder.

De oprindelige flade tage blev i 2000 udskiftet med tage med en let hældning, runde rytterpartier og mindre udhæng over indgangspartierne. En boligblok, Blok 9, i den sydlige del af bebyggelsen adskiller sig fra de øvrige ensartede blokke i Gadehavegård. Blok 9 gennemgik i 2014 en omfattende energirenovering, som et forsøgsprojekt finansieret af EU-midler, og Blok 9 fik ved den lejlighed en ny klimaskærm med glasinddækkede altaner og farvede vinduesskodder. Boligblokken fremtræder derfor med et markant anderledes facadeudtryk end de øvrige blokke i Gadehavegård.

3.2 Boligområdet fysiske udfordringer

Gadehavegård er sammen med Charlottager og Taastrupgård et ud af tre udsatte boligområder i Høje-Taastrup Kommune. Alle tre områder var frem til december 2019 at finde på den såkaldte ghettoliste, hvorefter Charlottager kom af listen. Afstanden mellem Charlottager og Taastrupgård er cirka 6 km, og Gadehavegård er placeret mellem de to områder, tæt op ad Taastrupgård. Taastrupgård og Gadehavegård er kun adskilt af Hveens Boulevard og forbundet af den offentlige cykel- og fodgængersti, Gadehavegårdstien. Gadehavegård og Taastrupgårds tætte placering skaber en massiv koncentration af særligt udsatte beboere på et relativt lille areal.

Høje-Taastrup Kommune adresserede tilbage i 2016 en række fysiske udfordringer i de tre områder og udarbejdede en samlet strategi for områdernes udvikling, hvilket blev til dokumentet *"Strategi – Nyt fokus på udsatte boligområder"*. Det følgende afsnit vil tage afsæt i de fysiske udfordringer, der blev formuleret i forhold til visionerne for Gadehavegård suppleret af observationer i forbindelse med feltstudierne.

Fysiske barrierer: Til trods for det igangværende arbejde med at åbne Gadehavegård op mod de omkringliggende områder og skabe det såkaldte "Gadehavekvarter", fremstår bebyggelsen stadigvæk som en isoleret enklave. Tæt bevoksning og en vejføring, der omkranser Gadehavegård, afskærmer området fysisk mod de omkringliggende bebyggelser. Et større hegn med pigtråd mellem Gadehavegård og bebyggelsen Olufsborg understøtter de fysiske grænsedragninger. Der er ingen funktioner eller attraktioner, der inviterer udefrakommende ind i Gadehavegård, hvilket mindsker områdets bymæssige integration.

Infrastruktur: Der er en række trafikale udfordringer i og omkring Gadehavegård. Roskildevej nord for bebyggelsen er en stærkt trafikeret indfaldsvej til København og til Roskilde, der er afskærmet fra Gadehavegård af en begrønnet støjvold. Parallelt med Roskildevej, lige på den anden side af støjvolden, løber Øtoftegårdsvej, der trafikbetjener Gadehavegård. Med

et bredt vejnet bestående af fire vejbaner og en midterrabat virker Øtoftegårdsvej voldsomt overdimensioneret i forhold til den reelle trafikbelastning, da vejen primært betjener boligbebyggelserne. I konkurrenceprogrammet for Gadehavegård fremgår det, at vejen indbyder til hurtig kørsel, og at langtidschauffører bruger den til parkering. Gadehavegårdsvej syd for bebyggelsen er ifølge Høje-Taastrup Kommune også præget af hurtigkørende biler, dog i mindre grad efter, at vejen i 2019 blev reduceret fra fire til to vejbaner.



FIGUR 6. Kortet viser de fysiske barrierer mellem Gadehavegård og de omkringliggende områder bl.a. vejføringer, bevoksning i form af træer og buske samt støjvolde og hegn i boligområdets randzone. De tre store parkeringsarealer mod nord skaber store mennesketomme arealer inde i boligområdet.

Parkering: Parkeringsarealerne i den nordlige del af bebyggelsen danner store åbne og forsænkede flader. Høje træer og buske omkranser parkeringsarealerne. Beplantningen mellem de parkerede biler er begrænset og lav, hvilket understøtter parkeringsfladernes store skala. Sammen med de to massive vejføringer (Øtoftegårdsvej og Roskildevej) og støjvoldene mellem dem medvirker parkeringsarealerne til at skabe markante barrierer i forhold til områderne nord for Gadehavegård. Endvidere skaber sporadiske aktivitet på parkeringsarealerne en fornemmelse af mennesketomme arealer. Fordelen ved de decentrale parkeringspladser i Gadehavegård er en stor andel af bilfri områder i bebyggelsen, mens ulemperen er, at der ikke er nogen forbindelser på tværs af bebyggelsen. Det spiller ind på oplevelsen af Gadehavegårds store skala.



FIGUR 7. Tv. Gadehavegård set fra Hveens Boulevard, hvor store træer afskærmer og skjuler bebyggelsen. Midtfor. Billedet viser et af de tre store forsænkede parkeringsarealer i den nordlige del af bebyggelsen. Th. Tunnelføring under Gadehavegårdsvej.

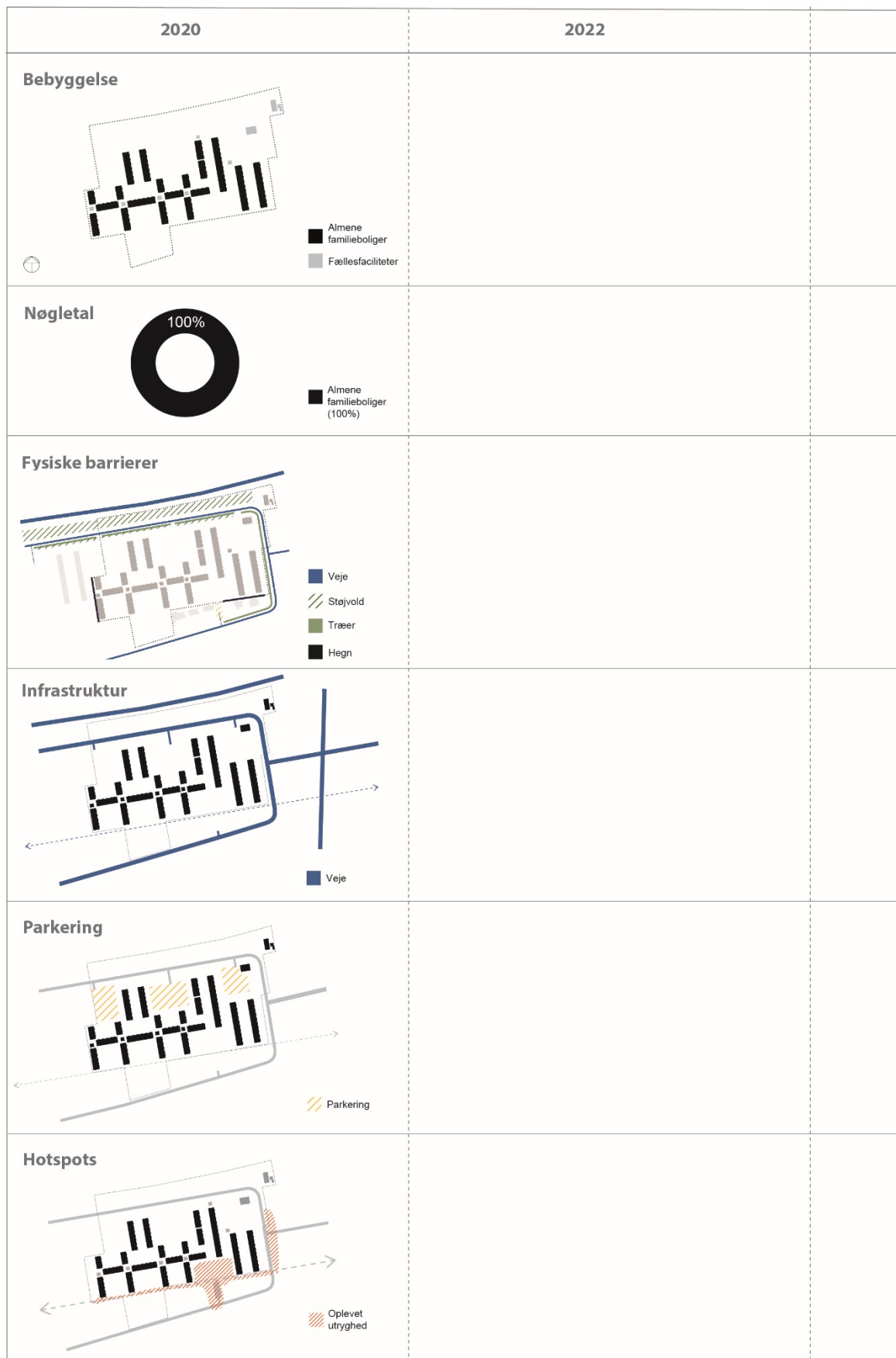
Bevoksning: Den tætte bevoksning giver Gadehavegård en karakter af at være en parkbebyggelse, hvilket er en kvalitet og et karakteristisk træk for bebyggelsen, som både kommune og DFB/Domea.dk fremhæver som positiv. Den massive bevoksning opleves dog ved besøg i området på en sommerdag som så tæt flere steder, at der opstår fysiske og visuelle barrierer mod de omkringliggende bebyggelser og mellem boligblokkene inde i området. Barriererne mindsker orienteringsevnen og kan potentielt få steder i boligområdet til at virke utrygge. Under Gadehavegårdsvej findes tunneler for forgængere og cyklister, hvilket sammen med den tætte bevoksning i bebyggelsens randzoner kan virke utryghedsskabende. Flere af de oprindelige tunnelføringer omkring Gadehavegård er gennem tiden blevet nedlagt for at øge trygheden, men findes stadig andre steder i Høje-Taastrup.

Bebyggelse: En fysisk udfordring i Gadehavegård er oplevelsen af områdets skala, der formes af store rekreative arealer og de mange ensartede fireetages boligblokke, der kun fremstår med små variationer. En undtagelse er Blok 9, der som beskrevet tidligere adskiller sig med et anderledes facadeudtryk. I udviklingsplanen fra 2019 fremhæves det, at bebyggelsen fremstår ensformig, og at arkitekturen modvirker beboernes ejerskab og ansvarsfølelse, blandt andet gennem områdets skala og gennem de uklare grænser mellem offentlige og private udearealer. De tvetydige grænser opstår omkring boligblokkene, da hver boligblok har indgang mod øst og altaner mod vest. Det skaber gode lysforhold i boligerne, men et uklart hierarki i uderummene mellem blokkene, da det skaber en oplevelse af, at alle rekreative arealer er halvoffentlige og frit tilgængelige.



FIGUR 8. Tv. Boligblok set fra altansiden, hvor altanværnene i struktureret beton er misfarvede. Midtfor: Beplantningen fremhæves som en kvalitet, men skaber også potentielt utrygge steder og gør det svært at orientere sig i bebyggelsen. Th. Indgangsdørene i boligblokkene er trukket tilbage i facaden, hvilket skaber en mørk og uoverskuelig zone.

Med renoveringen i 2000 fik boligblokkenes tage hældning og et mindre udhæng over indgangspartierne. Den stålkonstruktion, der bærer udhængene over indgangsportalene, står som et tidstypisk forsøg på at nedbryde de lange monotone facader og skabe en ny arkitektonisk identitet. Indgangspartierne er trukket tilbage i facaden, hvilket skaber en mørk og uoverskuelig zone ind til opgangsdøren. Betonværnene på altansiden fremstår misfarvede, og flere steder er malingen i altanrummene afskallet, hvilket giver et slidt helhedsindtryk af boligblokkene. På enkelte boligblokke er der små vinduer i gavlene, men de fleste steder er gavlene store og lukkede flader.



FIGUR 9. Skemaet viser udvalgte analytiske tegninger, der viser de fysiske forhold i Gadehavegård 2020. Vi kommer til at følge disse forhold med særlig opmærksomhed, når analysen gentages ved næste evaluering.

3.3 Gadehavegårds sociale udfordringer ved baselineundersøgelsen i 2020

På den seneste version af ghettolisten fra december 2020 er Gadehavegård ikke af finde på listen over "hårde ghettos". Da parallelsamfundsftalen blev vedtaget i december 2018 og stillede krav om udarbejdelse af udviklingsplaner i 15 udsatte boligområder opfyldte Gadehavegård imidlertid tre af ghettokriterierne, og det var fortsat tilfældet, da baselineundersøgelsens feltstudier blev gennemført i sommeren 2020.

Andel beboere med ikke-vestlig baggrund >50 %	56,4 %
Andel beboere udenfor arbejdsmarkedet >40 %	36,2 %
Andel beboere dømt for kriminalitet $\geq 2,03$ %	2,07 %
Beboernes gennemsnitlige indkomst ift. regionalt gennemsnit <55 %	55,2 %
Andel beboere med lavt uddannelsesniveau >60 %	71,8 %

FIGUR 10. Beboersammensætning i Gadehavegård opgjort efter ghettokriterierne. Røde tal indikerer, at Gadehavegård overskrider ghettokriteriet. KILDE: Liste over hårde ghettoområder pr. 1. december 2019, Transport og Boligministeriet.

Gadehavegård har figureret på ghettolisten siden 2012. Som det fremgår af figur 10, er det uddannelses- og kriminalitetskriteriet sammen med andelen af beboere med ikke-vestlig baggrund, der placerer området på listen i opgørelsen fra 2019. På nogle områder er Gadehavegård inde i en positiv udvikling: andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet og andelen af beboere dømt for kriminalitet er faldende. Samtidig fremgår det af den boligsociale helhedsplan, at flere unge tager en uddannelse, at der ikke længere er de samme problemer med kriminalitet og hærværk i området, og at trygheden stiger.

Omvendt er trygheden i Gadehavegård stadig ca. 10 % under gennemsnittet for særligt udsatte boligområder i Politiets Tryghedsundersøgelseⁱ. I Politiets Tryghedsundersøgelse fra 2018 fremgår ligeledes, at oplevelsen af tryghed har været stigende siden 2013. I 2013 svarede 49,7% af beboerne, at de var trygge, og i år 2018 svarede hele 67,1% af beboerne, at de følte sig trygge i Gadehavegårdⁱⁱ. I den boligsociale helhedsplan kædes oplevelsen af utryghed bl.a. sammen med, at nogle beboergrupper er isolerede fra Gadehavegårds sociale fællesskaber. En boligsocial medarbejder fortæller, at Høje-Taastrup Kommune gennem tiden har anvist en stor andel af enlige med psykiske eller fysiske sygdomme til Gadehavegård. En repræsentant fra kommunen fortæller ligeledes, at der bor en stor andel af enlige med misbrugsproblemer og sundhedsrelaterede udfordringer. I den boligsociale helhedsplan fremgår også, at 46,8% af alle husholdninger i Gadehavegård i 2018 var beboet af enlige uden børnⁱⁱⁱ.

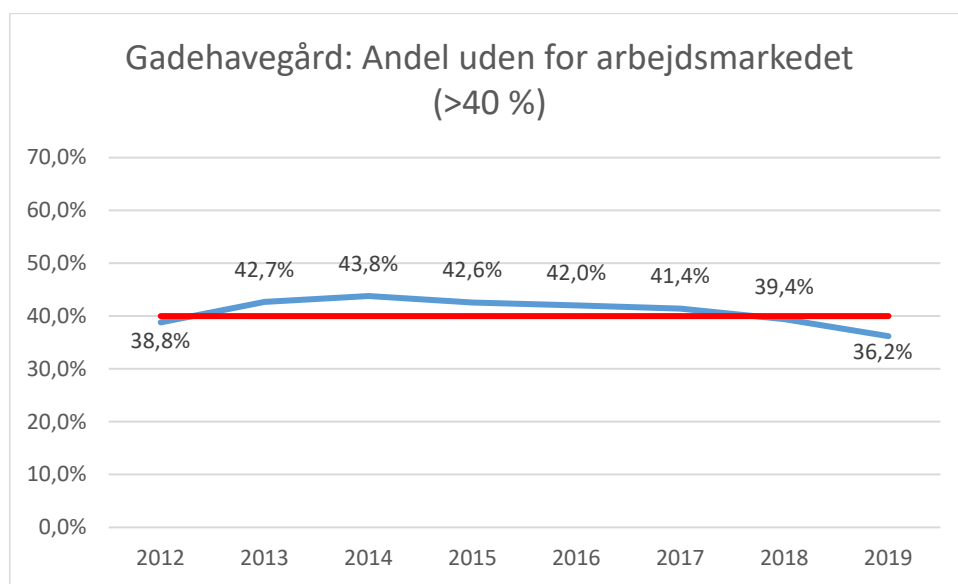
Selvom flere unge fra boligområdet i dag tager en videregående uddannelse efter fuldført grundskole, fremgår det af den boligsociale helhedsplan, at uddannelsesniveauet for denne gruppe fortsat er på et lavt niveau. Tal fra den boligsociale helhedsplan fra 2016 viser blandt andet at 35,5% af de 20-24 årige, kun har grundskole som højest fuldførte uddannelse og er endvidere ikke i gang med en uddannelse^{iv}. Samtidig er andelen af beboere med et lavt uddannelsesniveau høj for alle beboerne i Gadehavegård, hvilket skal ses i lyset af den nye opgørelsesmetode, der ikke længere medregner uddannelser taget i udlandet. Som det

fremgår af figur 13, er der en kraftig stigning i andelen af beboere, der har grundskole som den eneste færdiggjorte uddannelse det år opgørelsesmetoden blev ændret (fra 59,6 % af beboerne i 2016 til 73,6 % af beboerne i 2017). Det er dog værd at bemærke, at kurven i figur 13 er faldende, hvilket indikerer, at området er i en positiv udvikling.

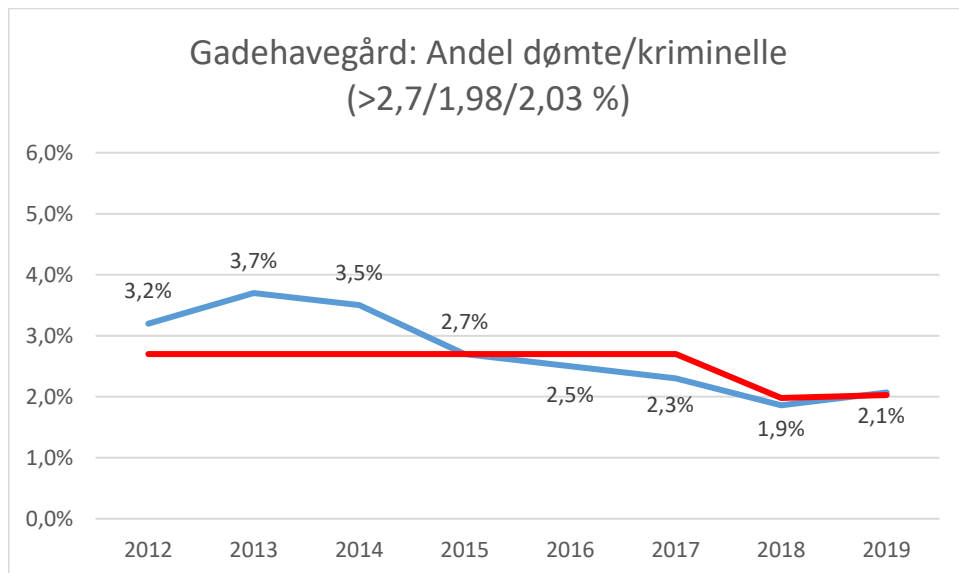
Ifølge den boligsociale helhedsplan har Gadehavegård i perioder problemer med unge kriminelle, som skaber utryghed i området. Mange børn og unge tilbringer en stor del af deres fritid på at hænge ud i området uden forældreopsyn, mens andre bliver holdt i hjemmet, fordi forældrene er utrygge i forhold til, hvordan de kan blive præget i nærmiljøet. En del familier i Gadehavegård er sårbare eller udsatte, og den boligsociale helhedsplan vurderer, at familiernes udfordringer kommer til udtryk i forældrenes manglende engagement og viden om deres børns liv uden for hjemmet.

Siden januar 2018 har en boligsocial helhedsplan arbejdet for at øge trygheden og trivslen i boligområdet ved at styrke boligområdets forenings- og fritidsliv samt ved at skabe flere møder på tværs af beboergrupper. Derudover har den boligsociale helhedsplan fokus på, at flere unge og voksne får en uddannelse og får foden indenfor på arbejdsmarkedet. Endvidere skal en indsats over for de sårbare familier styrke forældrenes viden og engagement i emner som skolegang, uddannelsesvalg og fritidsliv.

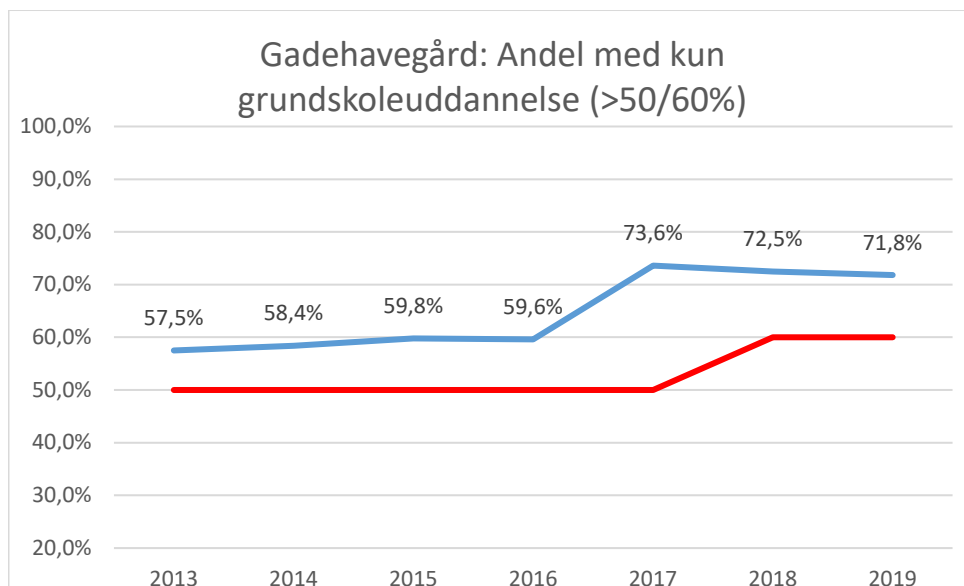
3.4 Gadehavegårds udvikling inden for ghettolistens kriterier



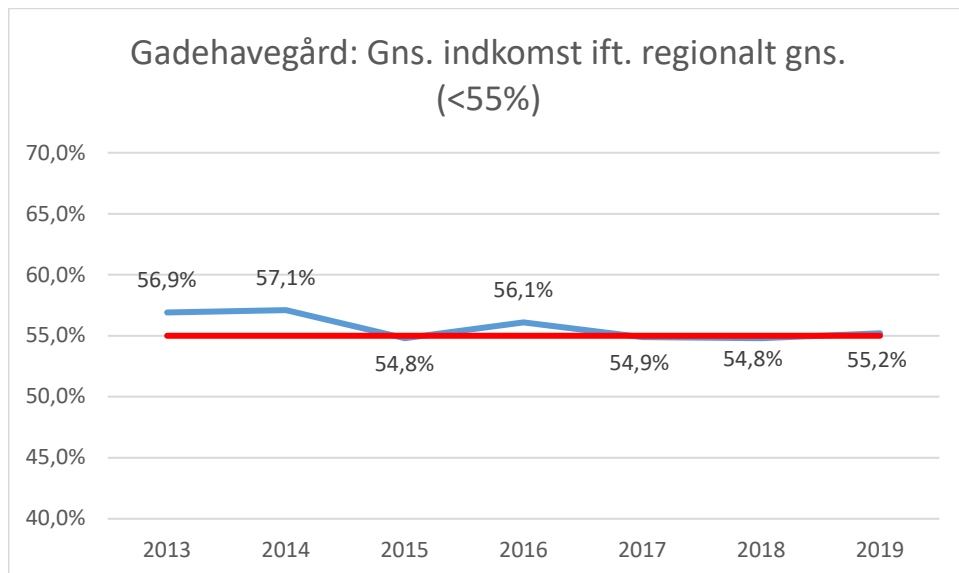
FIGUR 11. Den blå kurve i diagrammet viser udviklingen i Gadehavegård i forhold til andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse. Den røde kurve viser grænseværdien for det pågældende ghettokriterie. ^v



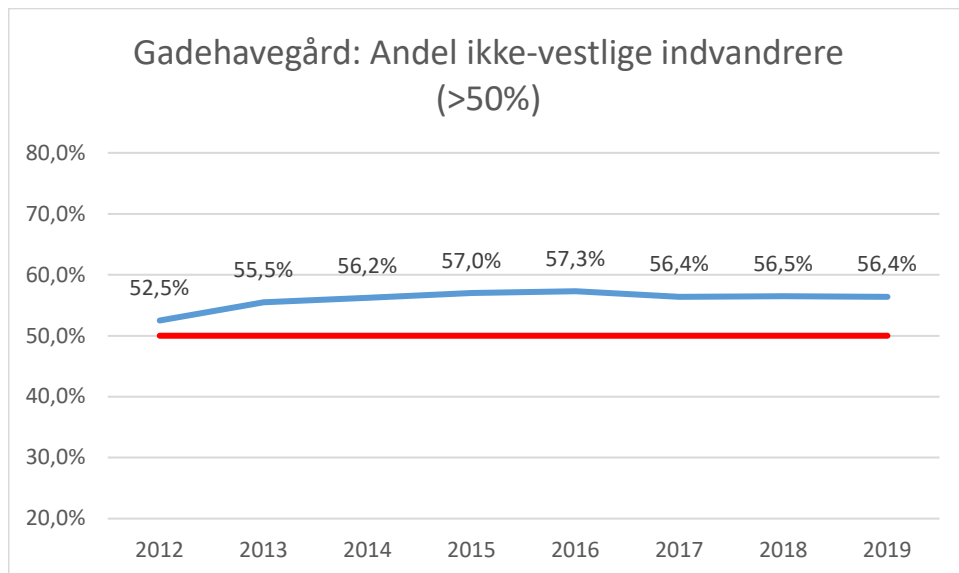
FIGUR 12. Den blå kurve i diagrammet viser udviklingen i Gadehavegård i forhold til antallet af dømte for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer. Den røde kurve viser grænseværdien for det pågældende ghettokriterie.



FIGUR 13. Den blå kurve i diagrammerne viser udviklingen i Gadehavegård i forhold til andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse. Den røde kurve viser grænseværdien for det pågældende ghettokriterie.



FIGUR 14. Den blå kurve i diagrammet viser udviklingen i Gadehavegård i forhold til den regionale gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64. Den røde kurve viser grænseværdien for det pågældende ghettokriterie.



FIGUR 15. Den blå kurve i diagrammet viser udviklingen i Gadehavegård i forhold til andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke vestlige lande. Den røde kurve viser grænseværdien for det pågældende ghettokriterie.

3.5 Planlagte og iværksatte indsatser før udviklingsplanen sommeren 2019

I Høje-Taastrup Kommune (forkortes som HTK) er der gennem en årrække blevet arbejdet for at sikre en positiv udvikling af de tre udsatte boligområder i kommunen. Det store fokus kommer også til udtryk i de mange visioner og samarbejder, der gennem årene har været i forbindelse med arbejdet med Gadehavegård. Ved baselineundersøgelsens opstart var en områdefornyelse for Gadehavekvarteret akkurat afsluttet. Områdefornyelsen har sikret en ny kvarterpark syd for boligområdet og der er etableret nye rekreative arealer ved at indsnævre vejbanerne på Gadehavegårdsvej. De igangsatte og planlagte visioner og strategier for Gadehavegård og Gadehavekvarteret belyses i de følgende afsnit.

TIDSLINJE



FIGUR 16. Tidslinjen viser de vigtigste milepæle i forhold til den fysiske udvikling af Gadehavegård. De dele, der er fremhævet med fed, beskrives i rapportens følgende afsnit.

Udsatte boligområder i HTK – visioner og indsatsområder (2016)

Høje-Taastrup Kommune har siden 2016 arbejdet med en ny politik for arbejdet med de tre udsatte boligområder i kommunen, herunder Gadehavegård. Visionerne skal sikre, at der i 2026 ikke er nogle boligområder i Høje-Taastrup Kommune, der optræder på listen over udsatte boligområder. Målet er desuden, at de udsatte boligområder bliver bedre integrerede i lokalområdet og udvikler sig til attraktive boligområder. De konkrete visioner for Gadehavegård indebærer blandt andet etableringen af en grøn forbindelse mellem Gadehavegårdstien og Gadehavevej. Den var færdiganlagt ved baselineundersøgelsens opstart. Derudover er der fokus på at udvikle de udsatte boligområder med afsæt i en kvarterprofil. Visionen for Gadehavekvarteret, hvor Gadehavegård indgår, er at omdanne området til en vidensby med ungdomsboliger, uddannelsesmiljøer samt udvikle kvarteret som testlab for virksomheder og forskere, der arbejder med byudvikling. Visionerne indebærer ikke konkrete tiltag i forhold til at føre visionerne ud i livet.

Vidensbyen - Visionsplan for Gregersens Kvarter (2017 -)

I 2017 udarbejdede Høje-Taastrup Kommune *Vidensbyen - Visionsplan for Gregersens Kvarter*, der har til formål at skabe helhed mellem de mange initiativer og indsatser i Gadehavegård og Gadehavekvarteret. Navnet Gregersens Kvarter fremgår kun i visionerne om Vidensbyen. I de tidligere og efterfølgende visioner for Gadehavegård og den omkringliggende bydel er kvarteret omtalt som Gadehavekvarteret. Visionerne har også fokus på at gøre op med en manglende sammenhæng i det funktionsopdelte kvarter ved at forbinde kvarteret bedre til Høje-Taastrup C og ved at sikre bedre sammenhæng på tværs af kvarteret gennem fortætning, grønt hierarki og forbindelser.

Fortætning: For at understøtte aktivitet, mødesteder og byliv foreslås fortætning langs den grønne kile, der ligger syd for Gadehavegård. Herunder foreslås fortætning med forskellige boligtyper og funktioner, såsom et fælleshus eller sportshal, der skal understøtte uformelle og formelle møder blandt kvarterets beboere.

Grønt hierarki: For at sikre en samlet vidensby har visionerne fokus på de grønne områder i kvarteret, herunder den grønne kile og Kvarterparken syd for Gadehavegård. Kvarterparken skal udvikles med henblik på at blive det grønne hjerte i Vidensbyen med klart definerede områder til aktiviteter eller mødesteder, mens der rundt om parken skal etableres aktivitetsbånd med cykellegebane, sansehaver, motionsbane m.m.

Trykke forbindelser: For at sikre trykke forbindelser i området foreslås, at Gadehavegårdsvej indsnævres til to spor. Derudover er der fokus på tværgående forbindelser, hvor grønne korridorer og stiforløb skal forbinde boligområderne. Samtidig skal der sikres bedre krydsninger over Gadehavegård, hvor grønne krydsninger skal virke hastighedsdæmmende for trafikken på vejen og trække parken ind i Gadevang kvarteret. Ved Baselineundersøgelsens opstart var Gadehavegårdvej indsnævret, og de grønne krydsninger fra parken til Gadevang var i gang med at blive etableret.

Strategisk udviklingsplan for Høje-Taastrup Kommune (2018)

I 2016 indgik Høje-Taastrup Kommune, KAB/AKB Taastrup, DFB/Domea.dk, VIBO et samarbejde med Realdania med henblik på at udarbejde en samlet strategisk udviklingsplan for de tre udsatte boligområder. Samarbejdet var en del af Realdanias kampagne 'By i Balance'. Gennem et langsigtet og helhedsorienteret perspektiv har den strategiske udviklingsplan til formål at udvikle boligområderne fra isolerede enklaver med en skæv social beboersammensætning til velfungerende byområder med social balance, inkluderende fællesskaber og lokal stolthed. Den strategiske udviklingsplan indeholdte fysiske, sociale og organisatoriske indsatser. Nedenfor beskrives udelukkende visionerne for de fysiske indsatser i Gadehavegård, som i planen blev tænkt ind som en del af Gadehavekvarteret.

Kvarterhus: For at sikre en bedre sammenhæng mellem Gadehavegård og de omkringliggende områder foreslås, at det eksisterende beboerhus nedlægges og nuværende funktioner flyttes til et centralt placeret kvarterhus. Kvarterhuset skal være et samlingspunkt for både beboere i Gadehavegård og for borgere i Gadehavekvarteret.

Nye vejnet: For at sikre bedre forbindelser internt i Gadehavegård og eksternt med det øvrige Gadehavekvarter foreslås, at der etableres en ny vejføring gennem boligområdet og de større parkeringsarealer nedlægges. Der etableres nye parkeringsarealer langs den nye vejføring og i mindre parkeringslommer inde i bebyggelsen.

Delvis nedrivning: For at skabe en klar by- og bebyggelsesstruktur foreslås delvis nedrivning af boligblokke i Gadehavegård, der samtidig kan skabe plads til nye boligformer i boligområdet. Den strategiske udviklingsplan konkretiserer ikke, hvilke boligblokke, der kan være påvirket af de delvise nedrivninger.

Renovering af boligblokkene: For at gøre op med boligblokkene i Gadehavegårds monotome udtryk, foreslås en facaderenovering ud fra individuelle arkitektoniske principper for at skabe markante forskelle i bebyggelsen.

3.6 Udviklingsplan 2019

Med afsæt i udviklingsplanen vil DFB/Domea.dk og Høje-Taastrup Kommune arbejde videre med visionerne om, at Gadehavegård bliver en integreret del af det samlede Gadehavekvarter. Samtidig er det målet at gøre op med boligområdets monolitiske karakter. Reduktion af andelen af almene familieboliger bliver fremlagt i udviklingsplanen som et vigtigt greb for at sikre et blandet boligområde. DFB/Domea.dk og Høje-Taastrup Kommune vil med udviklingsplanen reducere andelen af almene familieboliger ved hjælp af følgende redskaber:

- *Salg af almene familieboliger:* Samlet set skal 75 boliger sælges til enten privat udlejning, ejerboliger, andelsboliger eller private seniorbofællesskaber.
- *Fortætning:* Ved salg af byggefeltet forventes opførelse af 100 private boliger og 54 almene ældreboliger.
- *Nedrivning:* 260 almene familieboliger skal rives ned for at gøre plads til ny vejføring og for at skabe mulighed for fortætning med private boliger og ældreboliger. Samtidig skal nedrivning bidrage til et mere varieret bygningsmæssig struktur og bedre sigtelinje i bebyggelsen.
- *Sammenlægning:* Der skal nedlægges 100 ud af 308 etværelses lejligheder gennem sammenlægning, for at skabe muligheder for nye boligtyper i boligområdet.
- *Ommærkning:* Der vurderes, at i alt 105 etværelses almene familieboliger kan omdannes til ungdomsboliger. Ommærkningen vil foregå i etaper, hvor der først vil blive ommærket 50, for at sikre at det er muligt at udleje ungdomsboligerne.

Samlet set giver det en reduktion af almene boliger fra 986 til mellem 456 og 501 almene familieboliger i 2030. Udover at reducere andelen af almene familieboliger er der også andre fysiske greb i udviklingsplanen, der skal understøtte visionerne for Gadehavekvarteret. Efter udarbejdelsen af udviklingsplanen udskrev DFB/Domea.dk og Høje-Taastrup Kommune en arkitektkonkurrence om et miniudbud om opførelse af 54 almene ældreboliger og en bebyggelsesplan for Gadehavegård.



FIGUR 17. Kortet viser, hvilke boliger der skal rives ned og hvilke blokke, der skal nedskaleres markeret med gul farve. Kilde: Arkitema Architects (2020) Gadehavegård - Mere gade, mere have, mere gård. Konkurrenceforslag

”Gadehavegård - mere gade, mere have, mere gård”, vinderforslag (2020)

Ideen med konkurrencen er at konkretisere udviklingsplanens målsætninger og matematik til en bebyggelsesplan og få udarbejdet en samlet vision for Gadehavegård. Konkurrencen blev udskrevet i 2019 med fem indbudte arkitektteams, og vinderforslaget blev udpeget i juni 2020. Vinderne af konkurrencen blev Arkitema Architects, og de konkrete greb i helhedsplanen beskrives nedenfor:

Reducering af de almene familieboliger: For at opfylde kravet om at reducere de almene boliger i Gadehavegård inden 2030 omsættes de beskrevne redskaber i udviklingsplanen til en konkret plan, hvor de 986 almene familieboliger reduceres til mellem 456 og 501 almene familieboliger i 2030.

Nye vejforbindelser, parkeringsforhold og stisystemer: For at sikre bedre sammenhæng med de omkringliggende områder og sikre bevægelser på tværs af boligområdet gøres der op med den eksisterende vejstruktur og trafikseparering. En ny bygade skal forbinde boligområdet på tværs, fra øst mod vest. Samtidig anlægges der en nordsyd gående vej fra Roskildevej og ned til Gadehavegårdsvej. Derudover skal nye stisystemer gennem boligområdets vestlige del sikre bedre forbindelser fra Høje-Taastrup Station, forbi en ny campus i Gadehavegård og op til Teknologisk Institut nord for Roskildevej. Samtidig gøres der op med de store parkeringsarealer, så parkering fremover placeres centralt langs de nye veje og i mindre p-lommer langs bebyggelsen.

Nye grønne arealer: Bearbejdning af landskab og etablering af nye grønne arealer og oaser er en del af transformationen af Gadehavegård. Mod nord nedlægges tidligere adgangsvej, Øtoftegårdsvej og parkeringsarealerne. De frigjorte arealer mod nord skal sammen med bearbejdning af volden mod Roskildevej skabe nye parkarealer og stisystemer. Mod syd skal eksisterende gårdrum suppleres med afskærmede siddepladser, rumdannende beplantning og bede med stauder og bærbuske samt dyrkningshaver for beboere.

Nye funktioner: Som en del af visionen for Gadehavegårdskvarteret som vidensby etableres en ny campus i den vestlige del af boligområdet. Ved baselineundersøgelsens opstart var det ikke fastlagt, hvilken uddannelsesinstitution, der skal anlægges som del af områdets campus. Campusbyggeriet på 4.000 m² skal være med til at sikre nye funktioner i området og tilføre aktivitet i Gadehavekvarteret og i boligområdet. Derudover etableres et nyt kvarterhus på 1.800 m², der bygger videre på *Vidensbyen - Visionsplan for Gregersens Kvarter*. Kvarterhuset skal ligge i den grønne kile mellem Gadehavegård og Gadehavegårdsvej og

modsat nuværende beboerhus rumme aktiviteter, der både henvender sig til beboerne og udefrakommende. Endvidere skal det tidligere beboerhus omdannes til et fælleshus for beboerne i de nyopførte ældreboliger.



FIGUR 18. Tegningen illustrerer plandisponeringen i vinderforslaget fra Arkitema Architects. Adgang til Gadehavegård via bil skal fremadrettet ske ved nord/syd gående vej, der er forbundet til Roskildevej med et nyetableret lyskryds, og ved bygaden i øst/vestgående retning. Mod nord foreslås der nye parkarealer. Kilde: Arkitema Architects (2020) Gadehavegård - Mere gade, mere have, mere gård. Konkurrenceforslag

3.7 Ændrede områdegrænser

Høje-Taastrup Kommune har i forbindelse med udviklingsplanen opnået tilladelse til at ændre områdegrænserne for Gadehavegård. Området udvides således med fire matrikler (8a, 8ab, 8ac og 8av), som ligger i umiddelbar forbindelse med det eksisterende boligområde.

De nye områdegrænser skal sikre, at Gadehavegård i 2030 kun består af 40 % almene boliger. Matriklerne nord for Gadehavegård skal anvendes til nye rekreative arealer og fortætning med nye boligformer. Matriklen syd for Gadehavegård skal anvendes til det nye kvarterhus.



FIGUR 19. Kortet viser de nye områdegrænser for Gadehavegård. De grå felter er de oprindelige matrikler for Gadehavegård og de blå viser de nye. Kilde: DFB/Domea.dk og Høje-Taastrup Kommune (2019): Konkurrenceprogram om den fremtidige udvikling af Gadehavegård – Miniudbud af 54 almene ældreboliger.

3.8 Genhusning

Ved baselineundersøgelsens opstart var der ikke fastlagt konkrete greb for, hvordan DFB/Domea.dk og Høje-Taastrup Kommune ville varetage opgaven med genhusning. Målet er nu at dele af genhusningen kan varetages ved udlejningsstop og ved naturlig fraflytning. Samtidig forventes en del af genhusningen at blive løst gennem løbende ommærkning af de almene familieboliger til ungdomsboliger, når de naturligt fraflyttes. De kommende nybyggede ældreboliger forventes også at kunne anvendes som erstatningsboliger for nogle af de ældre beboere i Gadehavegård.

Ved baselineundersøgelsen opstart var der ansat to genhusningskonsulenter med ansvar for at indsamle viden om beboernes ønsker til en fremtidig bolig og informere berørte beboere om deres mulighed for genhusning. En medarbejder fra boligselskabet fortæller, at det bliver en udfordring at sikre genhusning inden for kommunegrænsen, og at det kan være nødvendigt at genhuse i DFB/Domea.dks almene boliger i andre kommuner.



4

FELTSTUDIER 2020

4 FELTSTUDIER 2020

I det følgende fremlægges resultaterne af de feltstudier, der blev gennemført i Gadehavegård i efteråret 2020. Som tidligere beskrevet er der tale om en baseline-undersøgelse, der kortlægger forholdene i området før iværksættelsen af de planlagte fysiske omdannelser. Der vil i de kommende år blive gennemført tilsvarende undersøgelser med 2-3 års mellemrum i Gadehavegård. Resultaterne i feltstudierne er fremlagt i temaerne *Hverdagsliv i Gadehavegård*, *Boligområdet som en del af en bydel*, *Gadehavegårds omdømme og Holdninger til forandringer*.

4.1 Tema 1: Hverdagslivet i Gadehavegård

Størstedelen af beboerne, som deltog i feltstudierne, beskriver Gadehavegård som et stille og roligt kvarter. Ifølge beboerne er de væsentligste kvaliteter ved at bo i Gadehavegård: de billige lejligheder, naturskønne områder i og omkring bebyggelsen, fællesskabet og den centrale beliggenhed tæt på togstation, motorvej og indkøb. Flertallet af de adspurgte beboere er glade for at bo i Gadehavegård og vil gerne blive boende, hvis det bliver muligt efter den forestående omdannelse. Det er især de beboere, der har boet længst tid i bebyggelsen, der er de mest positive. Den generelle holdning blandt de beboere, som vi har talt med, er, at Gadehavegård ikke hører til på ghettolisten.

En stor andel af små og billige lejligheder i bebyggelsen har ifølge boligorganisationen betydet, at flere enlige med psykiske og fysiske problemer gennem tiden er blevet anvist til Gadehavegård. Ifølge tal fra den boligsociale helhedsplan er 46,8% af alle husstande i Gadehavegård i 2018 beboet af enlige uden børn^{vi}. Særligt inden for denne gruppe af beboere, der har boet i Gadehavegård i en årrække, er fællesskabet i bebyggelsen deres vigtigste sociale netværk. Mange af beboerne i denne gruppe er på overførselsindkomst og sammen med en stor andel af udsatte og sårbare familier er de medvirkende til, at Gadehavegård har været på ghettolisten gennem mange år.

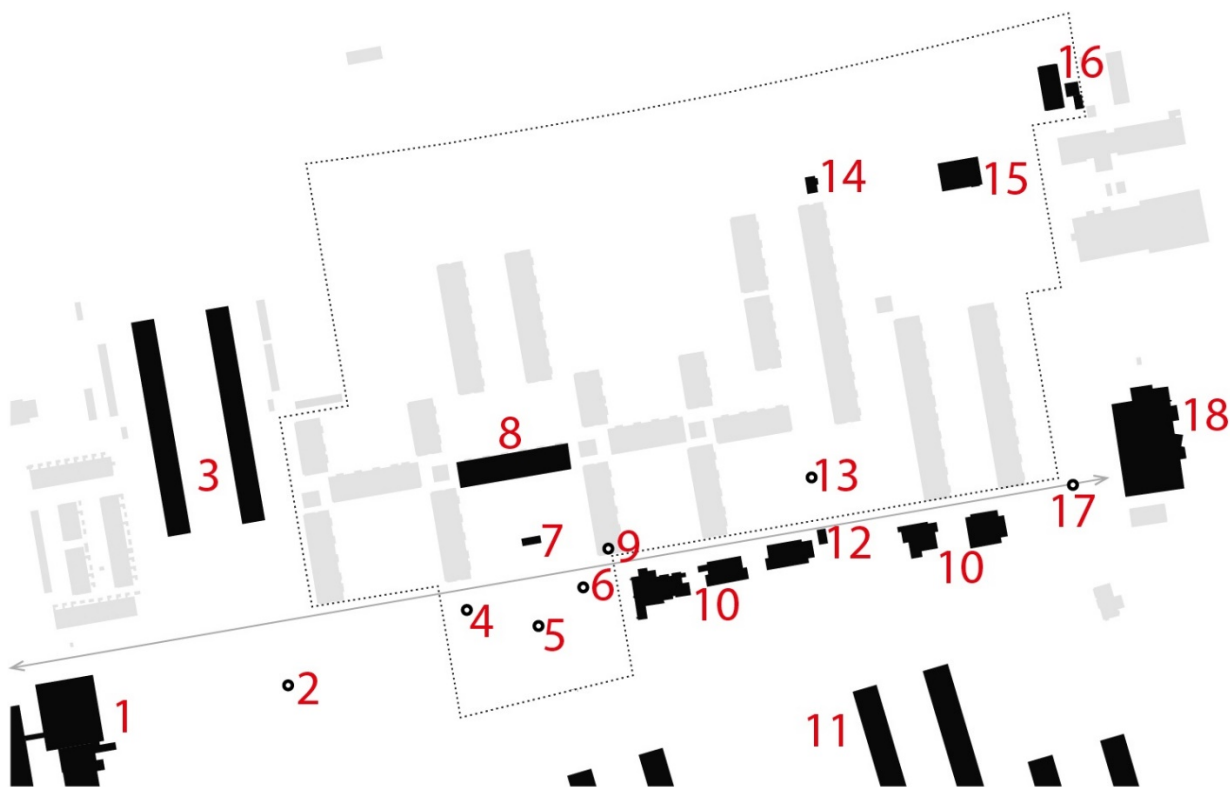
Attraktive udearealer

Størstedelen af beboerne i feltstudiet fremhæver de grønne arealer som et karakteristisk kendetegn og en positiv kvalitet ved Gadehavegård: *"Det bedste, hvis vi taler om de fysiske rammer, er de grønne områder. Der er store grønne områder, så hvis jeg står på min altan, så ser jeg ikke min egen nabo eller omvendt. Der er plads, der er luft – det er det bedste ved Gadehavegård"*. Beboerne er glade for det frodige boligområde, og flertallet siger endvidere, at de bevæger sig frit overalt i området. Gadehavegård beskrives som et familiekvarter, hvilket også ses på indretningen af gårdrummene, der er indrettet efter børnefamiliernes behov med mange legepladser. En beboer fortæller, at man altid kan høre lyden af børn og aktivitet på legepladserne. Enkelte beboere understreger, at der også er aktivitet i gårdrummene til sent om aftenen.

Selvom de frodige udearealer og randzoner, ud fra en arkitektfaglig vurdering, er med til at fremme boligområdets isolerede karakter, anses det som et aktiv for flere af beboerne. Områdets isolerede karakter medfører blandt andet, at der ikke kommer udefrakommende ind i

området. For beboerne har det den virkning, at flertallet kan genkende hinanden, når de bevæger sig i boligområdet. Flere af beboerne fortæller også, at de nikker og hilser på hinanden, når de går forbi andre i boligområdet.

I de dage, hvor feltstudiet pågår, observeres der en stor gruppe af hundeejere. Det er tydeligt, at der opstår små møder blandt dem i boligområdet og i og omkring hundegården (6). Hundene virker som en samtalestarter blandt beboere, der ikke nødvendigvis er venner, men kender hinanden fra området. Et par beboere fortæller dog, at de har oplevet konflikter mellem hundeejerne om deres hunde, hvilket har fået de pågældende beboere til at gå ad andre veje i området.



FIGUR 20. Kortet viser de steder i og omkring Gadehavegård, der omtales af informanterne. 1. Ole Rømers Skole, 2. Fodboldbane, 3. Olufsborg, 4. Togvogn til genhusningskonsulenter, 5. Fælleshaver, 6. Hundegården, 7. Grillhytten, 8. Blok 9, 9. Sportsklubben, 10. Institutioner, 11. Gadevang, 12. Grillen, 13. Bakkerne, 14. Pavillon til de boligsociale indsatser, 15. Beboerhuset, 16. Musikklubben, 17. Tunnel under Gadehavegårdsvej, 18. Netto.

Fysiske faciliteter skaber rammer om fællesskaber blandt beboerne

Der er flere fysiske steder i boligområdet, der er centrum for sociale relationer og netværk. Det gælder blandt andet beboerhuset (15), hvor der er forskellige aktiviteter i løbet af dagen. Lokalerne bliver blandt andet anvendt til beboermøder, foreningsliv og beboerne kan leje lokalerne til private arrangementer. I beboerhuset er der også en beboercafé, der sælger billig dansk mad og drikkevarer i løbet af dagen. I løbet af de dage, hvor feltstudierne pågår, observerer vi flere gengangere, der hænger ud ved beboercaféen det meste af dagen og virker til at være venner eller bekendte. En af stamgæsterne fortæller, at hans sociale liv er bundet op omkring stedet, og han fortæller desuden, at de er en gruppe på 30-40 etniske danskere, der opholder sig der: *"Vi har et stort socialt netværk herude, hvor vi er rigtig mange, der snakker sammen, vi mødes i caféen, og vi mødes i boligområdet"*. En ældre beboer fortæller, at hun kommer i beboercaféen til den ugentlige morgenmadscafé for seniorer samt til arrangeret eftermiddagskaffe en gang i mellem. En ung beboer fortæller, at han gennem hele sit liv har deltaget i mange arrangementer for børn i beboerhuset, og at han stadigvæk kommer i huset en sjælden gang i mellem. Beboercaféen og lokalerne danner en fysisk ramme

om forskellige aktiviteter i Gadehavegård og fungerer som et socialt omdrejningspunkt for mange beboere i Gadehavegård.

Flere beboer nævner også den såkaldte Grillhytte, der ligger i et af de åbne gårdrum i den sydlige del af bebyggelsen ude foran den nyrenoverede Blok 9. Grillhytten (7) er et overdækket bænkeområde, der af flere beboere udpeges som et socialt samlingssted. Under feltstudierne observerer vi også flere, der sidder og nyder noget at drikke eller spise i Grillhytten. En beboer fortæller, at hun ofte deltager i grillaftener og fællesspisning ved Grillhytten, mens hendes børn løber legende omkring. En anden beboer fortæller, at der tit er forskellige arrangementer for områdets seniorer ved Grillhytten såsom grillaftener og kaffe. Beboerne er glade for muligheden for at sidde under et tag, da det giver dem mulighed for at være sociale med deres venner og bekendte, uden at de føler, at andre beboere kan se dem fra deres altaner eller vinduer.

Bebyggelsen i Gadehavegård rummer også forskellige lokaler i kælderrummene, hvor flere klubber og foreninger holder til, herunder træningslokaler (9) og en musikklub (16). Mange beboere er glade for foreningslivet i området, og for at lokalerne i området giver dem mulighed for at have sociale aktiviteter med andre beboere.

De fleste sociale fællesskaber er etableret på baggrund af alder eller etnicitet. Beboerne oplever blandt andet, at det i høj grad kun er etnisk danske beboere, der kommer i beboercaféen, hvilket vi også observerer de dage, hvor vi er i området. Sociale møder sker dog også på tværs af sociale skel blandt andet i opgangene. Flere værdsætter de uforpligtende relationer, som de har til de andre beboere i deres opgang. De fleste, som vi taler med, fortæller, at de hilser på dem, der bor i deres opgang. Nogle af dem har et nært naboskab, hvor de hjælper hinanden med forskellige praktiske gøremål, som f.eks. at klippe hæk eller bære indkøbsposer op. Andre kender kun de andre beboere i deres opgang ved navn eller udseende.

Børneliv på godt og ondt

Der er delte meninger blandt informanterne om, hvorvidt Gadehavegård er et godt sted for børn at vokse op. På den ene side fremhæver flere beboere, at de fysiske omgivelser i Gadehavegård skaber ideelle rammer for et godt børneliv. Her henviser de til boligområdets store grønne arealer med et udbud af varierede legepladser, kunstgræsboldbanen (2) ved skolen og områdets trafikseparering. En beboer beskriver det således: *"Jeg kender nogen som bor i København, og der skal de gå langt for at finde en legeplads til deres børn, her kan man gå ned fra sin opgang og finde en legeplads med det samme. Hvis man går til højre eller venstre, så er der også mange legepladser og mange muligheder. Det er derfor, det er et attraktivt sted for børnefamilier"*. Flere unge informanter fortæller om en tryk barn-dom i Gadehavegård fyldt med positive barndoms minder med aktivitet i gårdrummene og venskaber i bebyggelsen.

På den anden side forholder flere beboere sig negativt til, at mange børn, også små børn, leger alene i gårdrummene uden opsyn. Nogle gange kun overvåget af større søskende. Andre fortæller, at en overvægt af børn og unge selv skal definere deres fritidsliv og på egen hånd klare eventuelle konflikter, hvilket de fremhæver som noget negativt. Nogle beboere fortæller, at de griber ind, hvis de oplever at børn eller unge laver ballade i området: *"Jeg kender rigtig mange mennesker i boligområdet. Når de laver ballade, så siger jeg, at de bare skal lade være, vi skal kunne være sammen med hinanden, og at de ikke skal slå hinanden."*

En boligsocial medarbejder mener ikke, at forventningerne til børnene i området er høje nok, hvilket betyder, at de kan blive tabt på gulvet i en tidlig alder. En ung kvindelig beboer fortæller, at hun oplevede en usund ungekultur, da hun boede i Gadehavegård som teenager. Blandt hendes venner blev det anset som *"taberagtigt"* at få en uddannelse og at engagere sig i andet end alkohol og euforiserende stoffer. Da vi spørger ind til, om hun ønsker, at hendes børn skal vokse op i området, svarer hun: *"Da jeg kom tilbage, så var der rigtig mange af de mennesker, som jeg kan huske fra dengang, som var ret fremme i skoene, som nu er endt ud med at blive alkoholikere eller andre former for misbrugere. Jeg er bange for, at den mentalitet stadig hænger hos de unge, og det har jeg ikke lyst til, at mine børn skal udsættes for"*.

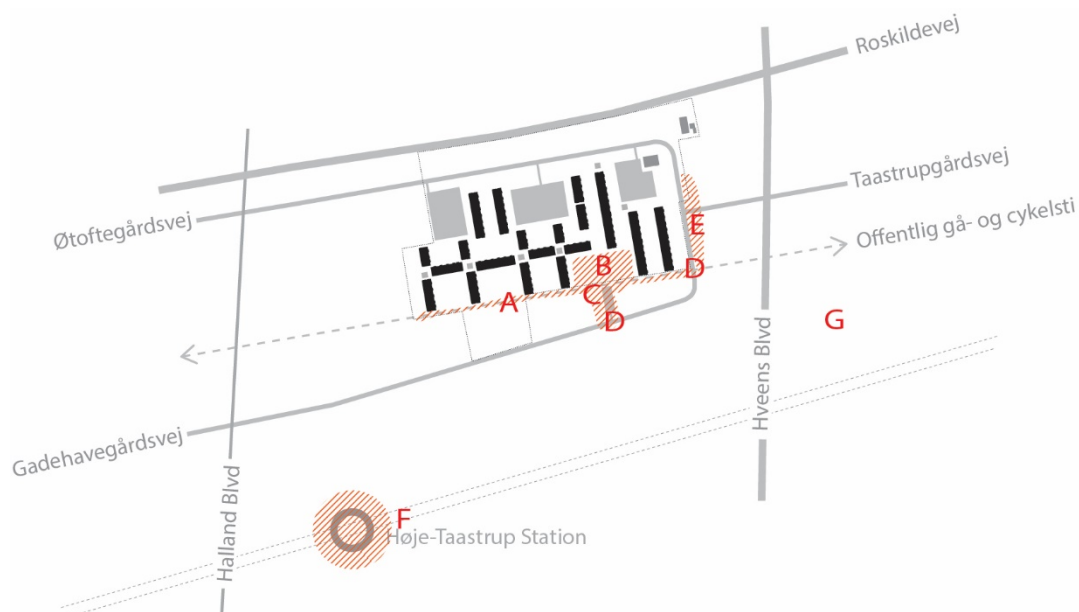
Den lokale skole, Ole Rømer Skolen (1), mærker også, at flere af børnene fra Gadehavegård kommer fra familier, der er udfordrede. Ifølge hovedparten af de interviewede har skolen et dårligt ry, hvilket betyder, at de ressourcestærke forældre finder andre løsninger. Skolelederen pointerer dog, at han har oplevet en positiv udvikling de seneste 5 år, og særligt forældreengagementet er i bedring. De lokale institutioner i området har også haft udfordringer med dårligt ry, men nogle af dem oplever en stigende søgning af børn der bor uden for Gadehavegård.

Boligsociale indsatser og Høje-Taastrup Kommune har gennem en årrække haft fokus på, at flere unge og voksne får en uddannelse og får foden indenfor på arbejdsmarkedet. Samtidig har der været en skærpet indsats overfor de sårbare familier ift. at styrke forældrenes viden og engagement i emner som skolegang, uddannelsesvalg og fritidsliv.^{vii}

Utryghed faldende, men ikke væk

Blandt beboerne er den generelle fortælling, at der for 5-8 år siden var problemer i og omkring Gadehavegård med grupperinger af utilpassede unge drenge, der lavede ballade og begik kriminalitet. Beboerne fortæller, at de ikke oplever de samme udfordringer længere, og at de mener, at politiets øget tilstedeværelse i boligområdet har haft en positiv indflydelse på udfordringerne i området. Feltstudierne viser også, at oplevelsen af tryghed i området generelt er høj. Det stemmer overens med Politiets Tryghedsundersøgelse fra 2018, der viser at oplevelsen af tryghed blandt beboerne siden 2013 har været stigende. Som beskrevet tidligere svarede 49,7% af beboerne i 2013, at de var trygge, og i år 2018 svarede hele 67,1% af beboerne, at de følte sig trygge i Gadehavegård^{viii}. Udviklingen afspejler også data i den boligsociale helhedsplan, der viser, at der ikke længere er de samme problemer med kriminalitet og hærværk i og omkring området som tidligere.

Problemer med utryghed har været størst i kantzonerne eller uden for Gadehavegård. Flere beboere og udefrakommende påpeger, at der tidligere var hashhandel på Gadehavegårdstien (A) om aftenen og natten, hvilket især var centeret omkring bakkerne (B), grillbaren (C) og tunnelerne (D) under Gadehavegårdsvej. En institutionsleder, hvis institution ligger langs Gadehavegårdstien, fortæller at unge mænd brugte deres legepladser og parkeringspladser til at gemme våben og stoffer samt institutionens tag til at holde udkig. Ifølge institutionslederen er det ikke længere et problem, hvilket efter hendes mening er afhjulpet af, at Høje-Taastrup Kommune gennem en årrække har arbejdet på at fjerne tunnelføringer ved stiforbindelserne, beskære beplantning og etablere belysning samt videoovervågning.



FIGUR 21. Kortet viser steder, der periodevist opleves utrygge af informanter. A. Gadehavegårdstien, B. Bakkerne i Gadehavegård, C. Grillbaren, D. Tunnel under Gadehavegårdsvej, E. Området mellem tunnel og Netto, F. Stationen, G. Taastrupgård.

I dag er der, ifølge flere beboere, periodevis problemer med indbrud og ophold af unge drenge i kælderrummene i Gadehavegård. Bakkerne (B), der ligger ud til den offentlige cykel- og gangsti mod syd i Gadehavegård, bliver udpeget som et sted, der tidligere har virket utrygt og delvis er det endnu. Der er delte meninger om, hvordan stedet opleves i dag. En beboer fortæller, at hun ofte ser skrald særlig omkring og på bakken, hvilket vi også observerede under feltstudierne i Gadehavegård. En beboer, der bor i stueetagen ud mod bakkerne, fortæller omvendt positivt om bakkerne og fremhæver dem som det bedste sted i boligområdet. Hun fortæller, at det giver børnene potentielle skjulesteder og mulighed for at lege gemmeleg uden voksenovervågning, hvilket hun synes er positivt.

Over for bakkerne, på den modsatte side af Gadehavegårdstien, ligger en grillbar (C), der ifølge flere informanter tidligere var centrum for problemer. En medarbejder på grillbaren fortæller, at der går rygter om, at den forhenværende ejer var nødsaget til at lukke butikken som følge af krav om beskyttelsespenge. Grillbaren er nu åbnet med en ny ejer, der ikke har haft lignende problemer ifølge medarbejderen. Observationer viser, at grillbaren er velbesøgt af børn og unge om dagen, der køber slik, samt voksne om aftenen, der henter aftensmad. Ifølge en medarbejder i grillbaren er deres primære kundegrundlag fra Gadehavegård, men der kommer også enkelte beboere fra de omkringliggende ejerlejligheder. Flere beboere og udefrakommende fortæller, at genåbningen af grillbaren har skabt tryghed i den østlige ende af Gadehavegårdstien, da der er kommet en større aktivitet og gennemstrømning af mennesker.

Flere beboere og udefrakommende fortæller dog, at de stadig ikke føler sig trygge i og omkring tunnelen under Gadehavegårdsvej, der fører ned til bagsiden af Netto. Ligesom de stadigvæk oplever udfordringer med, at unge på knallert kører stærkt på stien, og det samme gør bilerne på de øvrige veje. En boligsocial medarbejder påpeger, at stisystemerne generelt er problematiske og utrygge flere steder i Høje-Taastrup Kommune. Høje-Taastrup Station (F) udpeges blandt mange informanter som et arnested for ballade og overfald. En beboer fortæller, at hun bevidst forsøger at undgå at komme på stationen, da hun føler, at unge drenge, der hænger ud omkring og på stationen, skaber dårlig stemning og utryghed.



FIGUR 22. Tv. Grillbaren set fra Gadehavegård. Th. Bakken set fra Gadehavegårdstien.

Flere beboere er af den opfattelse, at det var udefrakommende unge, der tidligere skabte og stadig i dag delvist skaber problemer i og omkring Gadehavegård. Især nævner flere, at de er af den overbevisning, at de unge ballademagere kommer fra Taastrupgård til Gadehavegård for at undgå overvågning af deres egne forældre.

4.2 Tema 2: Boligområdet som en del af byen

Gadehavegårds stationsnære placering, nærheden til København samt den lette adgang til motorvejen fremhæves som en kvalitet af flere beboere. Under feltstudierne bliver det tydeligt, at Gadehavegård flere steder langs kantzonerne "gemmer sig" bag ved beplantningen og eksempelvis ved Bakkerne (13) *"Bakkerne gemmer det hele, så man ikke kan se boligområdet. – det burde være mere indbydende, så man kan se boligområdet udefra."* Andre beboere oplever, at bebyggelsen ligger isoleret fra de omkringliggende områder. Feltstudierne peger på, at det helt overvejende er beboerne, der færdes i Gadehavegård, mens udefrakommende typisk er folk, der arbejder i området eller familie og besøgende til beboerne.



FIGUR 23. Tv. Gadehavegårdstien, der løber langs Gadehavegårds sydlige del. Th. Blok, der ligger ud til det bakkede landskab.

Langs kanten af bebyggelsen mod syd er der til gengæld meget aktivitet og bevægelse af både beboere og udefrakommende. Den offentlige cykel- og gangsti, Gadehavegårdstien, fremstår i feltstudierne som en livsnerve, der anvendes til transit og forbinder kvarteret med resten af Høje-Taastrup. Observationer viser, at aktiviteterne på stien ændrer sig i løbet af dagen. Om formiddagen er aktiviteterne omkring stien præget af transit, mens der i højere grad sker ophold på stien og i de åbne gårdrum ud mod stien i løbet af eftermiddagen.

Gadehavekvarteret – dem og os

Høje-Taastrup Kommune har siden 2016 arbejdet for at skabe sammenhæng mellem Gadehavegård og den resterende bydel gennem visionerne om Gadehavekvarteret. Flere beboere i Gadehavegård og beboere i nogle af nabobebyggelserne italesætter ideen om kvarterdannelse. En beboer i nabobebyggelsen Gadevang fortæller, at stemningen i hans boligområde er, at de ikke ønsker et kvarter, da de ser en forskel mellem lejerne i Gadehavegård og ejerne i hans område *"Kommunen forsøger at lave det til et kvarter, men stemningen i Gadevang er, at vi ikke gider have et kvarter – vi er ejere, de er lejere. Vi vil eje vores eget kvarter"*. En beboer i Gadehavegård understøtter denne udtalelse og oplever, at dem i ejerlejlighederne ikke synes, at han og hans naboer er fine nok. Det er ikke kun i Gadevang, at der skabes en distance til Gadehavegård. Lige ved indgangen til nabobebyggelsen Olufsborg, har ejerforeningen opsat et stålhegn med pigtråd, der står som et fysisk tegn på en ønsket grænsedragning. Der er flere skilte, der tydeliggør, at udefrakommende ikke er velkomne f.eks. *"Ejerforeningen Olufsborg – privat område"* og ved ejerforeningens græsarealer, hundegård, legeplads og petanquebane ses skilte som *"Må kun benyttes af Olufsborgs beboere"*.

Til trods for et ønske om at lægge afstand til Gadehavegård er der alligevel flere områder og aktiviteter i Gadehavekvarteret, der samler beboerne på tværs af de forskellige boligbebyggelser. Som en del af kvarterdannelsen har kommunen anlagt en kvarterpark med bl.a. en kunstgræs fodboldbane og aktivitetszoner med øget belysning, syd for Gadehavegård langs Gadehavegårdstien. Det er et område, som både beboere i Gadehavegård og andre brugere udpeger som en attraktion og et løft til området.

Netværk på tværs af bydelen

Observationerne i området viser, at der er meget aktivitet i området syd for Gadehavegård, eksempelvis virker fodboldtræningen på fodboldbanerne som en begivenhed, hvor forældrene mødes på tværs af etniske baggrunde. Fodboldbanerne udpeges også i feltstudierne som et centralt mødested for kvarterets børn og unge, og flere unge beboere fortæller, at fodboldbanerne er et omdrejningspunkt for deres sociale samvær med venner. En voksen beboer fortæller, at han ikke selv benytter fodboldbanen, men ser den som vigtig i forhold til at holde de unge beskæftiget med nogle positive aktiviteter som sport. En anden beboer fremhæver, at belysningen på fodboldbanen og langs stierne har gjort området omkring den mere trygt om aftenen. En iagttagelse, der er bred enighed om blandt både beboerne og udefrakommende.

Feltstudierne tegner et billede af, at der er mange netværk på tværs af bebyggelserne i Gadehavekvarteret men også relationer til beboere i Tåstrupgård, Charlotteager og Parkvej, et andet alment boligområde i Høje-Taastrup. Flere informanter fortæller, at de har venner og familie i ejerlejlighederne i kvarteret, eller at de i perioder selv har boet der. I det hele taget viser feltstudier, at der er flere berøringsflader og netværk blandt beboerne i Gadehavegård og beboere i resten af Gadehavekvarteret. De tilfældige møder opstår bl.a. ved aktiviteterne i kvarterparken, de lokale indkøbssteder f.eks. Netto på den anden side af Hveens Boulevard, Høje-Taastrup Station og i de grønne områder som Hakkemosen mod nord og Selmosen mod øst. En hundegård i udkanten af boligområdet, ved Gadehavegårdstien, skaber også en ramme for aktiviteter og møder mellem beboere og udefrakommende. En beboer fortæller, at hun har lært naboer at kende nede ved hundegården. Foreninger i kvarteret og større aktiviteter samler også beboerne på tværs af kvarteret. En boligsocial medarbejder fortæller, at der tidligere blev afholdt Gadehave festival i Gadehavegård, der var med til at åbne området op og styrker netværk på tværs af bebyggelserne.

4.3 Tema 3: Gadehavegårds omdømme

Blandt størstedelen af beboerne, som vi taler med, er der enighed om, at Gadehavegård har et negativt omdømme. Beboerne oplever det negative omdømme i medierne, og når de mødes af omverdenens fordomme på forskellige tidspunkter i deres hverdagsliv. De oplever især, at det negative omdømme handler om, at der er meget kriminalitet, bandekonflikter og hærværk i området. De oplever også omgivelsernes opfattelse af, at der er mange beboere, der er socialt udsatte eller har ikke-vestlig baggrund, som en del af det negative omdømme. Flere af beboerne italesætter endvidere, at det negative omdømme hænger sammen med, at området er på listen over hårde ghettoer, og at den generelle omtale af ghettoer i medierne og politisk har en negativ indflydelse på områdets omdømme.

”Jeg har aldrig hørt noget godt om det her sted”

Der er delte meninger om, hvorvidt Gadehavegård har et dårligt omdømme. Enkelte beboere mener ikke, at Gadehavegård har et dårligt omdømme og oplever, at de er nødt til at forklare, hvad Gadehavegård er, og hvor det ligger, når de fortæller udefrakommende, at de bor i boligområdet. Flere beboere sammenligner Gadehavegård med Taastrupgård, når vi spørger ind til boligområdets omdømme. Sammenligningen fremstiller Gadehavegård positivt, og beboerne påpeger, at den negative omtale, udfordringer med kriminalitet og bandekonflikter er møntet på Taastrupgård. Enkelte vi taler med, der er fra Taastrupgård, bekræfter ikke beboernes sammenligninger. Lederen fra den lokale skole fortæller ligeledes, at han oplever, at Gadehavegård ligger i ”læ” af den negative omtale af Taastrupgård.

Størstedelen af de beboere og udefrakommende, som vi taler med, italesætter dog, at Gadehavegård har et negativt omdømme. De kan imidlertid ikke genkende det negative billede, der tegnes af området i medierne. For mange af beboerne er det frustrerende, at området har et negativt omdømme, når de selv oplever det som fredeligt og roligt. En beboer fortæller: *”Jeg har aldrig hørt noget godt om det her sted, men det er egentlig fint nok, når man selv bor her. Udefra kommer der altid dårlige kommentarer, man skal bare sætte sig ind i det, og jeg har boet her i lang tid, så jeg ved, hvordan det er. Fortiden har ødelagt det, så det er svært for det her sted at få et godt navn”*. Flere beboere og udefrakommende påpeger, at der for ca. 5-8 år siden var udfordringer i området med blandt andet bandekonflikter, skyderier, hærværk og salg af stoffer, men at det ikke er aktuelt længere. Udviklingen i Gadehavegård i forhold til antallet af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller love om euforiserende stoffer viser også, at der er sket et fald siden 2013, fra 3,7% af beboerne i 2013 til 2,1% af beboerne i 2019. Beboerne mener, at det er tidligere tiders udfordringer i området, der stadig sætter sit præg på områdets omdømme.

Mødet med omverdenens fordomme

Områdets negative omdømme er noget beboerne oplever i deres relationer og møde med folk, der ikke bor i Gadehavegård. Det kommer blandt andet til udtryk, når de fortæller omverdenen, at de bor i Gadehavegård og flere beboere føler, at de bliver nødt til at retfærdiggøre, at de bor i området. En beboer fortæller, at hans kolleger på arbejdspladsen spørger ind til, hvorfor han bor i en ghetto med kriminalitet, og at han efterfølgende må forklare dem, at der ikke er kriminalitet i Gadehavegård. En anden beboer fortæller, at hendes families fordomme om området betyder, at de ikke vil komme og besøge hende i hendes hjem.

Flere beboere vi taler med oplever at blive mødt med fordomme, fordi de bor i et udsat boligområde. En muslimsk kvinde med en anden etnisk baggrund fortæller, at hun har skulle stå

til ansvar for, hvad andre muslimer laver i hendes boligområde og i andre udsatte boligområder. En ung dreng med anden etnisk baggrund fortæller, at han bliver mødt med en forventning om, at han er en *"kriminell ung indvandrer fra ghettoen"*, når han fortæller, at han er fra Gadehavegård. Fordomme og stigma forbundet med boligområdet påvirker beboerne, der bliver frustrerede, når de ikke kan genkende det billede, som omverdenen har af boligområdet og af dem som beboere. Flere beboere beretter, at fordommene ofte bliver afkræftet, når venner og kollegaer kommer på besøg i området. De fortæller, at besøgende bliver overraskede over, hvor fredeligt og grønt området er, når de først har været i Gadehavegård.

Dårligt omdømme gælder hele bydelen

Når vi spørger ind til Gadehavegårds omdømme, bliver det tydeligt, at beboere og folk udefra ikke kun oplever, at det negative omdømme er koblet op på boligområdet, men på bydelen som helhed. En mand, der bor i en ejerlejlighed i Gadevang, fortæller, at han af venner og kollegaer også bliver mødt af fordomme om, at han bor i en ghetto, når han fortæller, at han bor i en ejerlejlighed i Høje-Taastrup. Han fortæller: *"Alle folk, der ikke kommer fra Taastrup af, de tænker hele området som en ghetto. Jeg går jo sammen med nogle, der tjener penge, og de spørger, hvordan jeg kan blive boende der, og at jeg da skal ud og have et kæmpe hus et sted - der er ikke meget status i at bo her, men jeg kan godt lide det"*. En anden beboer fortæller: *"Jeg behøver bare at sige, jeg er fra Taastrup og så kommer alle fordommene. Taastrup i sig selv siger folk er en meget kriminell by"*. I feltstudierne bliver det klart, at beboere og folk fra lokalområdet oplever, at det negative omdømme og fordommene ikke kun er forbundet med boligområdet, men derimod med hele bydelen.

Selvom beboerne oplever, at Gadehavegårds negative omdømme bunder i tidligere hændelser i området, fortæller de, at der fortsat er problemer med kriminalitet i bydelen omkring Gadehavegård. En beboer i Gadevang fortæller, at de ofte er udsat for cykeltyveri og hærværk. Flere fortæller også, at det er utrygt at bevæge sig omkring Høje-Taastrup Station, fordi der står grupper af unge drenge, der kommer med tilråb. Flere fortæller desuden om oplevelser med overfald og forsøg på voldtægt i området omkring stationen. Flere understreger dog, at urolighederne i bydelen ikke nødvendigvis har noget med Gadehavegård at gøre.

En lokal ejendomsmægler oplever ikke, at bydelen omkring Gadehavegård har et negativt omdømme, eller at Gadehavegård har betydning for prissætningen af boliger i området. Ejendomsmægleren påpeger dog, at der er stor forskel i kvadratmeterpriserne i Taastrup og i Høje-Taastrup. Han pointerer, at grunden til prisforskellen er, at det er mere attraktivt at bo i den gamle bydel tæt ved Taastrup Hovedgade, end det er at bo i *"den nyere bydel"* tættere på Høje-Taastrup Station. Ejendomsmægleren bliver ikke mødt af spørgsmål om Gadehavegård, når han sælger lejligheder i lokalområdet. Han fortæller, at de fleste købere kender til lokalområdet og vælger området, fordi det er her, de har råd til at købe en bolig.

4.4 Tema 4: Holdninger til forandringer

Ved feltstudiernes opstart var vinderforslaget af en arkitektkonkurrence for omdannelsen af Gadehavegård lige blevet offentliggjort. Med vinderforslaget stod det klart, at de fysiske omannelser kom til at påvirke størstedelen af beboerne i Gadehavegård. Beboeren skal enten genhuses, mens deres lejligheder skal renoveres eller sammenlægges, eller de skal genhuses permanent. Blandt andet påvirker omannelserne store dele af afdelingsbestyrelsen,

idet 4 ud af 10 medlemmer skal genhuses permanent. Ved feltstudiernes opstart havde genhusningskonsulenter været i kontakt med de beboere, der skal genhuses permanent enten per brev eller ved et fysisk fremmøde i deres lejlighed. Derudover var der opsat en campingvogn i området, hvor beboerne kunne komme og stille spørgsmål til deres fremtidige boligforhold.

Størstedelen af de beboere, som vi talte med, er bevidste om de kommende forandringer. De kommende omdannelsers indflydelse på beboernes egne boligforhold er af afgørende betydning for dem, og det overskygger ofte de øvrige forandringer, som vinderforslaget indebærer. De fleste beboere er således påvirket af usikkerheden omkring deres fremtidige boligforhold, mens enkelte beboere også fokuserer på de konkrete fysiske greb, som omdannelsen indebærer.

Blandede følelser for forandringer

Generelt er størstedelen af beboerne skeptiske over for de kommende forandringer, og de har svært ved at se formålet med at foretage så drastiske ændringer i et boligområde, som de anser som velfungerende. Enkelte beboere påtaler, at boligblokkene fremstår nedslidte, og at de trænger til at blive renoveret. Under feltstudierne observerer vi også, at betonværnene på altansiden fremstår misfarvede, og flere steder er malingen i altanrummene afskallet. En beboer synes blandt andet, at det ensformige boligområde er med til at forstærke oplevelsen af boligområdet som en ghetto, og at det er nødvendigt at ændre det for at gøre op med områdets negative omdømme. En leder i en lokal institution anser også de monotome blokke som en udfordring *"Hvis jeg boede her ville jeg simpelthen også få en mindre depression. Hvis jeg kom her hver dag til noget, der var så grimt, så ville jeg simpelthen have svært ved at eksistere. Det kan ikke blive meget mere deprimerende at gå at kigge på de der boligblokke, bare fuldstændig identiske og grimme. Jeg kunne savne noget mere æstetik i, hvordan boligerne ser ud"*. Enkelte beboere ser også frem til, at boligområdet i fremtiden har en mere blandet beboersammensætning med forskellige indkomstgrupper, end det de oplever i dag. De håber, at de fysiske forandringer kan bidrage til, at boligområdet bliver åbnet mere op mod lokalområdet. Blandt beboerne og i civilsamfundet optræder der således enkelte, der ser positivt på de konkrete forandringer, som omdannelsen indebærer. Enkelte udefrakommende er også positivt indstillede over for de kommende forandringer og vægter især den indflydelse, som de forventer omdannelsen kan have for prisen på deres ejerlejlighed.

Andre beboere forholder sig mere kritiske til nogle af de konkrete greb i området. Flere efterspørger en sammenhæng mellem tidligere indsatser og de kommende forandringer. Flere undrer sig eksempelvis over, at Blok 9 skal nedskaleres nu, hvor den lige er blevet færdigrenoveret. Andre beboere forholder sig kritiske til den fremtidige vejføring ind gennem boligområdet. Flere beboere fortæller, at de sætter pris på Gadehavegård som et bilfrit område og har glæde af, at deres børn kan rende frit rundt i boligområdet, uden de behøver bekymre sig om, at de bliver kørt over. Mange beboere oplever, at der bliver kørt hurtigt på de større veje omkring boligområder og frygter, at den nye vej gennem området vil skabe lignende problemer inde i området. En anden beboer udtrykker også bekymring for, at der skal etableres nye stisystemer inde i boligområdet, da hun er bange for, at det forhindrer det privatliv, som de har i det afskærmede boligområde i dag.

"Jeg føler afmagt, fordi det er ikke min beslutning"

De fleste beboere fortæller, at de har hørt om de kommende forandringer. Enten til de beboermøder, der har været i forbindelse med offentliggørelsen af vinderforslaget for omdannel-

serne eller gennem kontakt med genhusningskonsulenterne. Flere fortæller, at de har modtaget et brev eller har talt med genhusningskonsulenterne i den opsatte campingvogn. Det er tydeligt, at mange beboere har spørgsmål omkring deres fremtidige boligsituation, som de på nuværende tidspunkt ikke føler, at de kan få svar på af genhusningskonsulenterne. En beboer ønsker selv at gå i gang med at finde en ny bolig, men fortæller at hvis han gør det, så mister han sine rettigheder i forbindelse med genhusning, herunder flyttehjælp og tilskud til indskud.

Manglende indflydelse og uvisheden omkring den fremtidige boligsituation har indflydelse på beboerne, der fremstår passive og afventende. En beboer fortæller: *"Jeg har boet i den lejlighed i rigtig mange år og nu skal jeg flytte, det er en meget mærkelig følelse, men jeg er ikke trist. Jeg føler afmagt, fordi det er ikke min beslutning. (...) Jeg er sat ude af regnestykket."* Flere beboere udtrykker denne form for magtesløshed og er meget bevidste om, at de ikke har nogen indflydelse på de kommende forandringer. Engagementet i omdannelserne er ikke stort blandt beboerne, og flere fortæller, at de ikke kan se nogen grund til at engagere sig i omdannelserne, da de ikke oplever at kunne få indflydelse. Flere beboere, som vi taler med, skal ikke bo i området i fremtiden, og de fortæller, at det har en stor betydning for, at de ikke opsøger yderligere information eller indflydelse.

Beboerne frygter de sociale omkostninger ved de kommende forandringer

De sociale omkostninger ved de fysiske forandringer fylder meget hos de beboere, som vi taler med. Det bliver tydeligt i feltstudierne, at der er en stor gruppe af beboere, hvis sociale netværk er knyttet op på boligområdet og dets beboere. En beboer siger, at hun har svært ved at finde motivation til at involvere sig i omdannelserne, da de fleste af hendes venner skal flytte fra området. En beboer med anden etnisk baggrund fortæller: *"Jeg har ikke min familie i Danmark, mine naboer er min familie"*. Mange beboere er derfor bange for, at de fysiske forandringer betyder, at de skal flytte fra deres sociale netværk og flytte til et område, hvor de ikke kender nogen: *"Nu har jeg endelig fundet et sted, hvor jeg kan være til, være mig selv og være anderledes uden at blive dømt"*. Flere beboerne fortæller, at de er bange for at flytte fra dem, de har kendt store dele af deres liv og for at skulle starte noget nyt op fra bunden i et andet boligområde. Enkelte beboere, som vi taler med, er også bekymrede for at være de eneste tilbage i boligområdet, når deres venner og familie skal flytte: *"Jeg er træt af, at alle mine venner skal flytte, jeg bliver helt alene"*.

Økonomi fylder også meget hos beboerne i boligområdet, når vi spørger ind til de kommende forandringer. De beboere, der skal genhuses, er bange for, at de bliver genhuset i en lejlighed, de ikke har råd til, mens de beboere, der ikke skal flytte, er bekymrede for huslejestigninger efter renoveringer og sammenlægninger. En beboer fortæller, at hendes lejlighed bliver omdannet fra en 3- til en 4-værelses lejlighed. Hun ved allerede, at hun ikke har råd til at bo i en 4-værelses lejlighed, så hun forventer, at omdannelserne kommer til at betyde, at hun skal flytte fra området. Under feltstudierne var det ikke fastlagt, hvor meget huslejen kommer til at stige, og om beboernes frygt er berettiget. I feltstudierne bliver det klart, at de fleste beboere på den ene eller anden måde er påvirket af de kommende forandringer, og at flere beboere mentalt forbereder sig på at skulle bo et andet sted i fremtiden.

Flere beboere fortæller, at de ikke tror, at de fysiske forandringer kommer til at løse områdets sociale udfordringer. Også en boligsocial medarbejder fortæller, at han ikke tror, at forandringerne kommer til at løfte den store andel af anviste enlige beboere med psykiske eller fysiske udfordringer. Flere beboere vi taler med udtrykker samme bekymring og pointerer, at de fysiske forandringer bare kommer til at flytte problemerne til andre steder i byen.



5

MEDIEANALYSE

5 MEDIEANALYSE

Dette kapital indeholder hovedresultaterne af en analyse af medieomtalen af Gadehavegård. Medieanalysen er baseret på Infomedias søgning af skriftlige artikler i en periode på et år op til feltstudiernes opstart den 25. august 2020.

Faktaboks: Mediekategorier i analysen

Medieanalysen benytter Infomedias mediekategorisering som er:

1. kategori: De nationale medier betegner landsdækkende aviser, b.la. Information, Politiken, Jyllands-Posten, Berlingske, B.T., Ekstra Bladet, Kristeligt Dagblad, Licitationen – Byggeriets Dagblad og Weekendavisen.

2. kategori: De regionale og lokale dagblade og aviser er karakteriseret ved at dække et større regionalt område. F.eks. Frederiksborg Amtsaviser, Fyens Stiftstidende, Jyske Vestkysten, Århus Amtsaviser. Medierne trækker også indhold fra de samme mediebureauer, f.eks. Ritzau eller har samarbejde på tværs, som det f.eks. er tilfældet med Jydsk-Fynske Medier. Det betyder, at den samme historie kan optræde i flere medier, og derved opnår en national karakter.

3. kategori: Lokale ugeaviser dækker mindre geografiske områder, og udkommer kun ugentligt. I modsætning til nationale og regionale medier er de lokale ugeblade ofte bemandet af en lokal redaktion, som dækker alle stofområder.

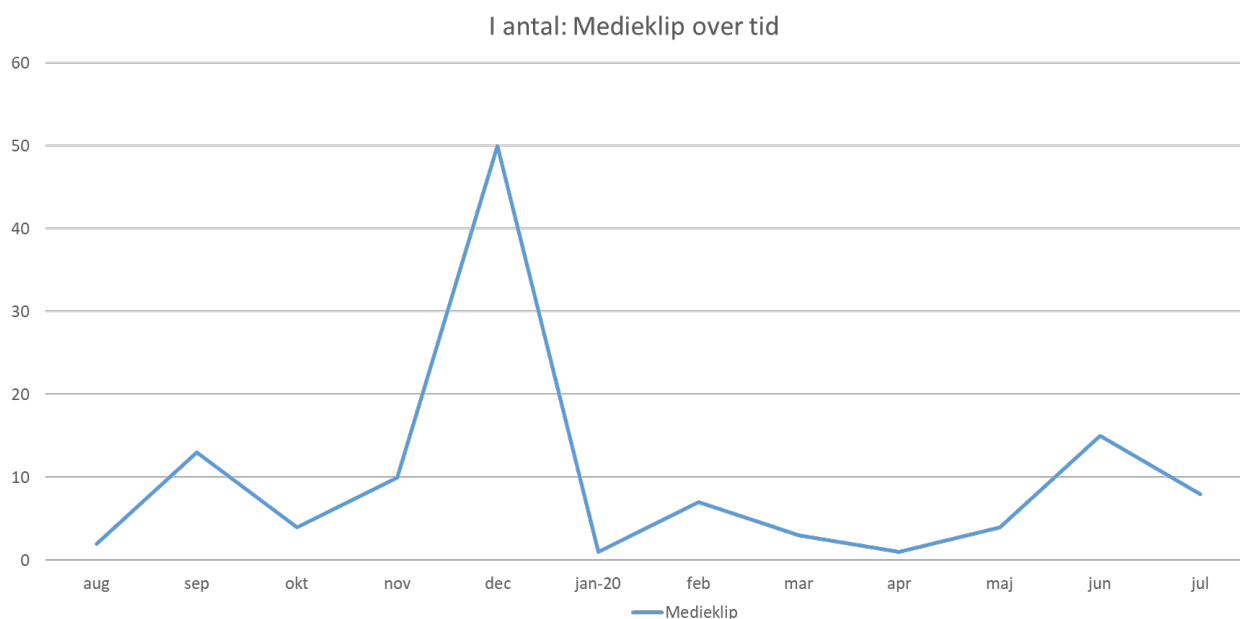
Gadehavegård er lokalt forankret

Medieanalysen viser, at Gadehavegård nævnes 118 gange i alt i perioden på 12 måneder. Antallet af medieklip ligner naboområdet Taastrupgård, hvor der også er foretaget en medieanalyse. Her er der i en periode på 12 måneder registreret 129 medieklip. Medieomtalen af Gadehavegård og Taastrupgård er markant lavere end andre områder i følgeevalueringen, såsom Gellerupparken og Vollsmose, der er omtalt henholdsvis 957 og 1531 gange i en 12 måneders periode.

Medieomtalen fordeler sig over 17 omtaler i landsdækkende dagblade, 76 omtaler i regionale/lokale dagblade og 25 omtaler i lokale ugeaviser. Gadehavegård optræder oftest perifert i medieomtalen nationalt og ingen artikler i nationale medier har Gadehavegård som det primære fo-

kus. I regionale- og lokale dagblade samt lokale ugeaviser er Gadehavegård i højere grad det primære fokus i medieomtalen. De regionale og lokale dagblade samt lokale ugeaviser har blandt andet dækket de konkrete planer for omdannelsen af Gadehavegård. Historierne har både omtalt vinderforslaget fra arkitektkonkurrencen og forslaget betydning for beboerne i området (Eks. "Her er fremtidens Gadehavegård" i Dagbladet Roskilde 29.06.20).

Over halvdelen af de samlede medieklip er identiske klip. Det betyder, at den samme historie bringes i forskellige medier. De identiske klip er primært bragt i regionale- og lokale dagblade, men findes også i nationale medier. Et eksempel på en historie, der er bragt af flere medier, er en tryghedsundersøgelse, foretaget af Vive, der viser, at beboere i udsatte boligområder føler sig trygge på trods af det ellers negative mediebillede. Gadehavegård nævnes i omtalen som en del af boligområderne på listen over hårde ghettoer. Denne historie er bragt i 20 forskellige medier (Eks. "Ghettoer er bedre end deres rygter" i Avisen Danmark 14.01.19).

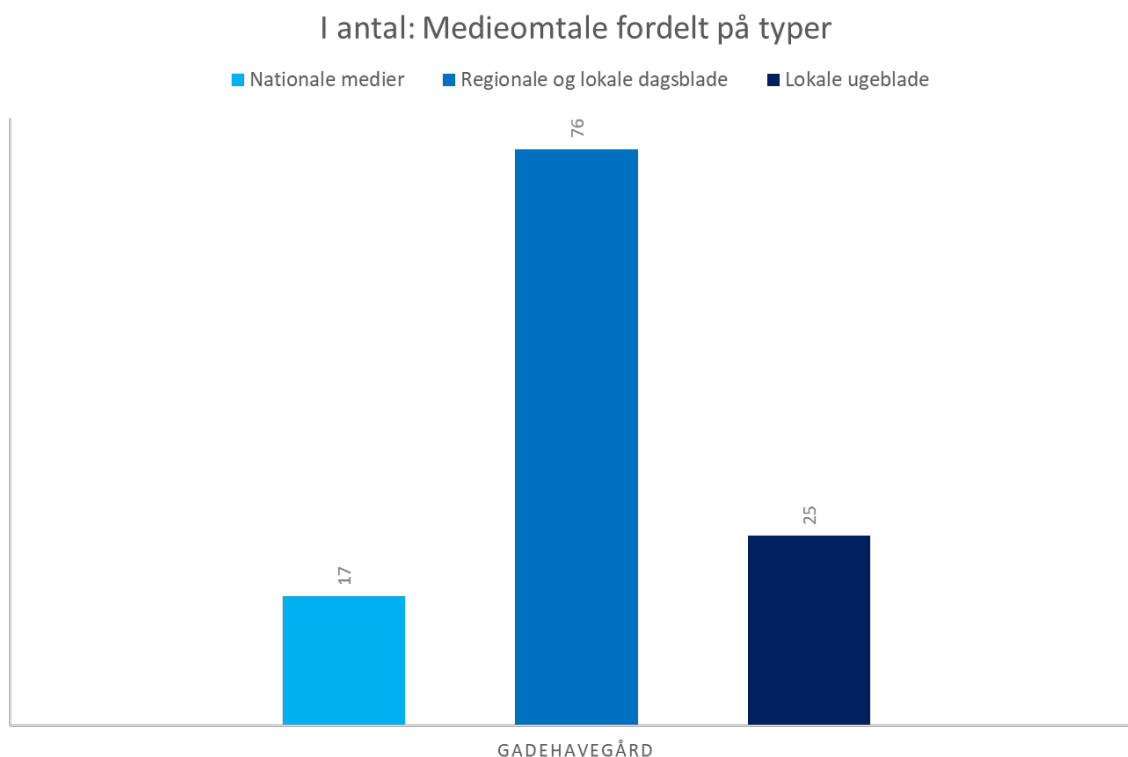


FIGUR 24. Diagrammet viser, hvordan den samlede medieomtale af Gadehavegård fordeler sig over tid. Det fremgår tydeligt at omtalen af Gadehavegård er højest omkring offentliggørelsen af listen over hårde ghettoområder i starten af december. Endvidere fremgår, at medieomtalen af Gadehavegård steg i forbindelse med offentliggørelsen af vinderforslaget for omdannelserne af Gadehavegård i juni måned.

Gadehavegård omtales på grund af placering på ghettolisten

I nationale medier samt regionale- og lokale dagblade bliver Gadehavegård oftest omtalt som en del af de øvrige områder på listen over hårde ghettoer. Herunder i omtaler, der refererer til Gadehavegård som en del af de hårde ghettoer på Sjælland eller som en del af de udsatte områder i Høje-Taastrup Kommune. Gadehavegård bliver blandt andet omtalt i forbindelse med Taastrupgård, der er på listen over hårde ghettoer, og Charlotteager, der tidligere har været at finde på listen over udsatte boligområder.

82 artikler, svarende til 69%, nævner begrebet "ghetto". Langt hovedparten af de artikler, der bruger begrebet "ghetto" omhandler Gadehavegårds placering på ghettolisten (se også figur 24). Begrebet "ghetto" forekommer hyppigst i omtaler af Gadehavegård i regionale- og lokale dagblade samt i nationale medier. I lokale ugeaviser anvendes begrebet "ghetto" kun i 7 ud af 25 artikler, svarende til 28%, af omtalerne i lokale ugeaviser. Det indikerer, at det primært er i nationale-, regionale- og lokale dagblade, at prædikatet ghetto knyttes til Gadehavegård, mens området lokalt oftest kaldes ved sit navn eller som et udsat boligområde.



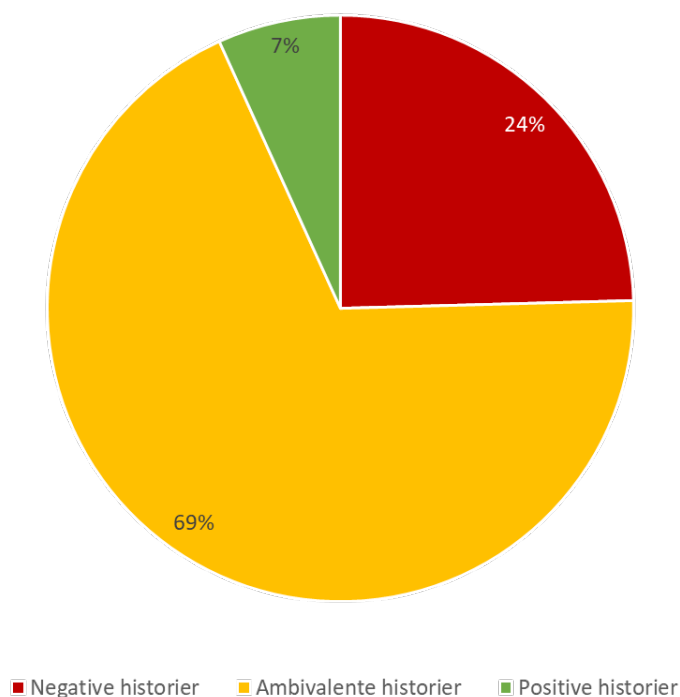
FIGUR 25. Diagrammet viser, at Gadehavegård bliver omtalt mest i regionale og lokale dagblade, med en andel af medieklip på 76 klip. Af de 76 klip i de regionale og lokale dagblade er 53 identiske klip. Af de 25 medieklip i lokale ugeaviser er 3 identiske, og af de 17 medieklip i landsdækkende dagblade er 8 identiske klip. Samlet set er over halvdelen er alle medieklip om Gadehavegård identiske medieklip, hvilket vidner om at flere historier er hentet fra mediesamarbejder.

Eksempler på overskifter, der anvender 'ghetto'-begrebet i landsdækkende medier er "Høje indkomster i Nordsjælland gør flere boligområder til ghettoer" bragt i Berlingske d. 14.10.19. Fokus er i dette tilfælde, at flere ghettoer i hovedstaden herunder Gadehavegård kun indgår på ghettolisten, fordi indkomstniveauet sammenlignes med den gennemsnitlige indkomst i Region Hovedstaden, der bliver trukket op af velhavende borgere i især Nordsjælland. Hvis Gadehavegård havde ligget få kilometer mere mod vest, og indgik som en del af Region Sjælland, ville området ikke være ghettolisten.

Et eksempel på en overskrift, der henviser til de hårde ghettoområder på Sjælland er "Sjælland har en ghetto mindre" bragt i Sjællandske Slagelse d. 02.12.20. Artiklen henviser til, at Charlotteager i Høje-Taastrup i 2019 ikke længere indgår på Ghettolisten.

Eksempler på artikler i lokale medier, der anvender begrebet, er "Ghettoplanen skaber problemer, men de kan løses" (Lokalavisen Taastrup 08.07.20) og "Ghetto-planer godkendt: 526 boliger skal rives ned" (Lokalavisen Taastrup 17.09.19). Begge artikler henviser til de kommende forandringer, der skal ske i Gadehavegård, hvor blokke skal nedrives, lejligheder sammenlægges, og området skal ændres.

I procent: Vurderingskategorier alle medietyper



FIGUR 26. Diagrammet viser, at 88% af alle medieklip har et ambivalent perspektiv, 7% er positive og 5% er negative omtaler. Omtalen skiller sig ud fra andre områder i følgeevalueringen, ved den høje andel af ambivalente medieomtaler. Til sammenligning fordeler omtalen af Taastrupgård i en periode på 12 måneder sig over 27% negative omtaler, 20% positive omtaler og 53% ambivalente omtaler.

Gadehavegård er relativt ukendt på landsplan

Måden, hvorpå medierne omtaler Gadehavegård, er primært ambivalent, dvs. hverken entydige positive eller negative. I alt falder 69% af den samlede medieomtaler i denne kategori, mens 24% er negative og kun 7% er positive. De mange ambivalente medieklip skyldes bl.a. omtale af omdannelserne, der fremstår ambivalente, da omtalen ikke er ubetinget negativ eller ubetinget positiv i forhold til de kommende forandringer. De kommende forandringer omtales i 25% af omtalerne af Gadehavegård, hvor af 1 af de 30 medieklip er i nationale medier, 10 er i lokale medier og 19 er i regionale- og lokale dagblade.

De positive omtaler af Gadehavegård udgør kun 7% af medieklippene og handler oftest om konkrete begivenheder i området, hvilket kun omtales i regionale og lokale dagblade samt lokale ugeaviser. Blandt andet skabte indvielsen af en ny cykellegebane i Kvarterparken positivt fokus på Gadehavegård og de tilbud, der er i lokalområdet, eks. "Cykellegebane indvies: Skal træne børn til trafikken" i Dagbladet Roskilde 3.12.20.

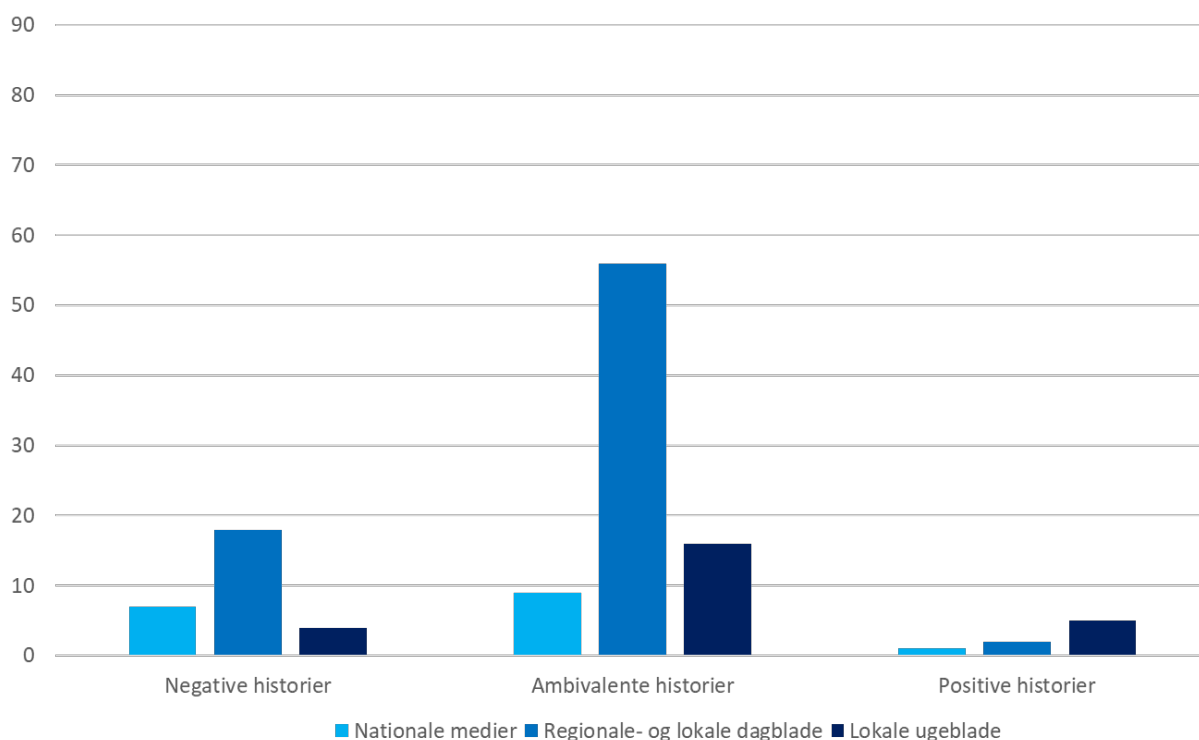
De negative omtaler udgør 24% af den samlede omtale af Gadehavegård i den 12 måneders periode. Andelen er på ingen måder høj, men et af de laveste målt i de medieanalyser, der allerede er gennemført af andre områder i følgeevalueringen. Procentvis er andelen af negative omtaler sammenlignelig med andelen af negativ omtale af Taastrupgård, hvor 27% af omtalen havde negativt fokus på Taastrupgård, hvilket også er lavt. I gennemsnit ligger den negative omtale på mellem 35-45% i de andre områder i følgeevalueringen, mens enkelte områder er op over 70%.

Det sammenlignede medieportræt af Taastrupgård og Gadehavegård understøtter ikke beboernes oplevelser af, at den negative omtale i medierne oftest fokuserer på Taastrupgård.

En af forklaringerne er måske, at Gadehavegård, i modsætning til Taastrupgård og flere andre boligområder i medieanalysen, ikke i samme grad er koblet op på omtaler af konkrete hændelser, såsom kriminalitet, hærværk, ildspåsættelse mm. Størstedelen af den negative omtale af Gadehavegård er i forbindelse med offentliggørelsen af ghettolisten i december måned, hvilket i medieanalysen stod for ca. 86% af den negative omtale. Derudover har konsekvenserne af de kommende forandringer også skabt negativ omtale af Gadehavegård. Den negative omtale har fokus på de beboere, der skal flytte fra deres bolig, som følge af de kommende forandringer (Eks. "Leif og Annelise fik den værste besked: Jeres hjem skal rives ned" i Dagbladet Roskilde 19.06.20).

Flere udenlandske studier viser, at det i høj grad er voldsomme begivenheder omtalt i medier, der er medkonstituerende til et dårligt område, mens andre temaer ikke har samme effekt (Mechlenborg & Stender, i proces). Det indikerer, at Gadehavegård trods kun meget få positive medieklip (7%), ikke har en selvstændig negativ mediefremtoning, men primært konstituerer sin medieidentitet fra sin placering på ghettolisten.

I antal: Vurderingskategorier fordelt på medietype



FIGUR 27. Diagrammet viser, at de ambivalente historier især dominere omtalen i regionale og lokale dagblade. Samtidig fremgår, at lokale dagblade er primær afsender på de få positive omtaler, der er af Gadehavegård.

KONKLUSION

6 KONKLUSION

Denne rapport om Gadehavegård i Høje-Taastrup Kommune er del af en større følgeevaluering, der i de kommende 10 år undersøger udviklingen i 15 udsatte boligområder i Danmark. Den aktuelle undersøgelse er udført som en baselineundersøgelse, der kortlægger forholdene i boligområdet, før de planlagte fysiske omdannelser iværksættes.

I Gadehavegård er der planlagt omfattende fysiske omdannelser, men deres realisering var ikke påbegyndt, da vi i efteråret 2020 gennemførte den aktuelle undersøgelse. Ved feltstudierne opstart var vinderforslaget af en arkitektkonkurrence for omdannelsen af Gadehavegård lige blevet offentliggjort, og genhusningskonsulenter havde været i kontakt med de beboere, der skal genhuses. Både før og efter vores feltstudier i Gadehavegård var Danmark i perioder helt eller delvis lukket ned pga. corona. Et særligt forhold, der kan have påvirket livet i og omkring bebyggelsen. Det er endvidere værd at bemærke, at Gadehavegård ikke længere var at finde på ghettolisten, da den blev offentliggjort i december 2020. Betydningen af dette forhold vil komme i fokus, når vi genbesøger Gadehavegård om et par år.

Ud fra en arkitektfaglig vurdering er der en række fysiske udfordringer i Gadehavegård. Den primære udfordring er boligområdets isolerede karakter, der blandt andet opstår som følge af overdimensionerede og trafikerede veje, store parkeringsarealer og tæt bevoksning i bebyggelsens randområde. Bebyggelsen består udelukkende af boliger, og der er ingen funktioner eller attraktioner, der trækker udefrakommende ind i området. Feltstudierne udført i efteråret 2020 fastslår også, at det primært er beboere, der opholder sig og færdes i Gadehavegård. De få udefrakommende, der bevæger sig ind i området, gør det, fordi de arbejder i området, eller fordi de har sociale relationer i området. Flere interviewede beboere og udefrakommende nikker genkendende til kritikken af, at Gadehavegård er et område, der lukker sig om sig selv. Ikke alle er dog enige i, at det er negativt.

De interviewede fra Høje-Taastrup Kommune og DFB/Domea.dk peger på, at processen omkring arkitektkonkurrencen og de eksterne fagdommere har kvalificeret forhandlingerne mellem parterne samt givet dem en fælles forståelse og et fælles udgangspunkt for det fremtidige arbejde med omdannelsen. De knap 1000 lejligheder i Gadehavegård var alle definerede som almene familieboliger, da baselineundersøgelsen blev gennemført i 2020. Det betyder, at der skal en stor indsats til for at opnå en større variation i boligtyper og ejerformer samt nå i mål med den omfattende bebyggelsesplan, der berører langt størstedelen af beboerne i Gadehavegård.

Gadehavegård opleves af hovedparten af de interviewede beboere som ét sammenhængende boligområde, hvor beboerne er glade for at bo og gerne vil blive boende. Flertallet fremhæver de billige og centralt beliggende lejligheder som noget positivt. Boligområdets rekreative arealer fremhæves som en væsentlig kvalitet i boligområdet, ligesom også områdets stationsnære placering og nærhed til indkøb og motorvej fremhæves. Mange beboere er en del af et socialt fællesskab med andre beboere i bebyggelsen. De fleste sociale fællesskaber er grupperet på baggrund af alder eller etnicitet, og for nogle grupper er fællesskabet i bebyggelsen deres vigtigste sociale netværk. Mange af de interviewede beboere fortæller

positivt om deres hverdagsrelationer, hvor de hilser på hinanden i opgangen og i boligområdet. En række fysiske funktioner i bebyggelsen danner rammer om beboernes sociale liv f.eks. beboerhuset, legepladserne og opholdsområderne i gårdrummene.

Banderelaterede konflikter og kriminalitet i og omkring Gadehavegård er ifølge beboerne ikke længere så alarmerende som tidligere. I dag tegner der sig et billede af et boligområde, hvor der ud over nogle få indbrud og ophold af unge drenge i bebyggelsens kælderrum ikke opleves de store problemer i boligområdet. Flere af de unge får en uddannelse, selvom uddannelsesniveaulet stadigvæk er lavere end landsgennemsnittet. Stationsområdet og Gadehavegårdstien uden for bebyggelsen udpeges dog stadig som periodevis utrygge af de interviewede. Flere føler sig utrygge ved at skulle passere grupper af unge mænd og drenge i disse områder om aftenen.

Børnelivet i Gadehavegård er forbundet med modsatrettede følelser. De interviewede beboere fremhæver de rekreative og bilfri udrum, som noget positivt, der skaber rammer for et godt børneliv. Flere interviewede fra civilsamfundet pointerer imidlertid, at der er problemer med manglende forældreopsyn, og at en stor andel af børn og unge, selv skal definere deres fritid. Både den lokale folkeskole og flere daginstitutioner i nærområdet kæmper med et dårligt ry, hvilket betyder, at ressourcestærke forældre finder andre løsninger uden for kvarteret. Netop det forhold er en udfordring i forhold til at tiltrække nye beboere til fremtidens Gadehavegård.

Kommunens intention om at skabe et sammenhængende Gadehavekvarter modtages med en vis skepsis af både beboerne i Gadehavegård og beboerne i de øvrige boligbebyggelser. De fysiske barrierer i bebyggelsernes kantzoner er en hindring for den planlagte kvarterdannelse. Samtidig er der blandt beboerne i hele kvarteret mentale barrierer og en udtalt retorik om "os og dem". Til trods for det, viser feltstudierne, at der er mange netværk og relationer på tværs af bebyggelserne i Gadehavekvarteret. Fodboldbanen er blot et af de fysiske steder, der samler beboere, børn og unge på tværs af de forskellige bebyggelser. Ydermere har mange beboere sociale netværk og relationer på tværs af bebyggelserne i Gadehavekvarteret og i de øvrige boligbebyggelser i Høje-Taastrup, herunder Taastrupgård.

Flere beboere påpeger, at Gadehavegård har et dårligt omdømme. De mener imidlertid ikke, at det gælder alene for Gadehavegård, men at det gælder for Høje-Taastrup generelt og for naboområdet Taastrupgård i særdeleshed. Ifølge flere interviewede beboere i Gadehavegård er Taastrupgård et arnested for problemer, ligesom der er rygter om, at de problematiske unge på Gadehavegårdstien og omkring stationen primært kommer derfra. Beboernes oplevelse af områdets omdømme afspejles også i medieomtalen af Gadehavegård, hvor området omtales som en ghetto og oftest oplistet i sammenhæng med andre udsatte boligområder på ghettolisten, herunder Taastrupgård. Medieanalysen viser, at Gadehavegård er relativt ukendt nationalt, og at boligområdet sjældent er det primære fokus i medieklippene.

Meget tyder på, at indsatsen for at informere beboerne om den kommende omdannelse er lykkedes. De fleste beboere, vi har talt med, ved således, hvilken betydning de kommende forandringer har for deres egen boligsituation. Det ændrer dog ikke på, at mange beboere er bekymrede for deres fremtid i Gadehavegård, og flere beboere føler ikke, at genhusningskonsulenterne kan give klare svar på deres fremtidig boligsituation. Beboerne frygter fremtidige huslejestigninger og er grundlæggende usikre på, hvad det er for et boligområde, de fremover kommer til at bo i – uanset om de skal flytte eller blive i Gadehavegård. Herunder er tabet af de lokale fællesskaber og de nære hverdagsrelationer en bekymring for mange

beboere. Det kommer også til udtryk i medieanalysen, hvor flere negative medieomtaler handler om beboere, der skal flytte fra deres bolig som følge af de kommende forandringer.

Afslutningsvis skal det bemærkes, at hovedparten af de interviewede beboere forholder sig kritisk over for de forestående forandringer. De oplever ikke deres boligområde som en problematisk ghetto og har derfor svært ved at forstå, hvorfor der er behov for så omfattende ændringer i området. Der eksisterer en generel skepsis for de langsigtede effekter af forandringerne. Først og fremmest fordi problemerne i Gadehavegård ikke er afgrænset til boligområdet, men også ses i relation til den relative høje andel af udsatte boligområder i kommunen. De færreste tror, at de omfattende fysiske forandringer løser de sociale udfordringer i Gadehavegård og forestiller sig, at de højst vil flytte problemerne videre til andre steder i kommunen.

På baggrund af denne opsummering udpeges følgende fokuspunkter:

- Udfordringerne i Gadehavegård spiller tæt sammen med udfordringerne i Høje-Taastrup Kommunes øvrige udsatte boligområder, herunder Taastrupgård og Charlotteager. De bymæssige og sociale konsekvenser af de iværksatte omdannelser hænger nøje sammen med, hvordan genhusningen håndteres.
- Der ligger planer for at nedbryde grænserne og knytte de forskellige boligområder i Gadehavekvarteret bedre sammen. Fysiske markeringer i grænsedragninger mellem de forskellige boligafdelinger vidner imidlertid om, at disse planer er udfordrede. I det videre arbejde med at knytte områderne sammen og at skabe ét samlet Gadehavekvarter er det vigtigt at have øje for, at der er markante opfattelser af "os og dem" på tværs af kvarterets forskellige boligområder.
- Et opmærksomhedspunkt er, at der med arkitektkonkurrencens vinderforslag sigtes mod at skabe nye ejerboliger tæt op ad de oprindelige boligblokke. Det indebærer en risiko for, at der opstår en mikrosegregering, der kan føre til en ny opfattelse af "os og dem" inde i Gadehavegård. Det bør derfor overvejes, hvordan hverdagslivet og de sociale møder mellem oprindelige og nye beboere faciliteres bedst muligt.
- Omdannelsesprocessen vil medføre en ny vejføring ind gennem området. Dermed ændres bebyggelsens basale udgangspunkt som et trafiksepareret boligområde. Det vækker stor bekymring blandt beboerne. Hurtig kørsel med biler og scootere skaber problemer i andre udsatte boligområder, og der er derfor grund til at være særlig opmærksom på, at den slags problemer ikke opstår i fremtidens Gadehavegård. Der bør være fokus på hastighedsregulerende løsninger og på en nænsom vejføring, der ikke ødelægger Gadehavegårds rekreative kvaliteter.
- Gadehavegård er røget af ghettolisten. Det kan udnyttes aktivt i markedsføringen af boligområdet og til at skabe nye narrativer, der kan være med til at forbedre boligområdets omdømme. Følgeevalueringen vil ved fremtidige evalueringer se på, hvad boligområdets nye status betyder for beboernes opfattelse af deres område og for omgivelsernes blik på boligområdet.
- Den lokale folkeskole og institutionernes positive omdømme er vigtig i forhold til at tiltrække nye beboere og for en positiv udvikling af det fremtidige sociale miks. Det bør også være et vigtigt opmærksomhedspunkt i omdannelsesprocessen i Gadehavekvarteret.

Der er udtalt utryghed langs Gadehavegårdstien særligt under og omkring de tunneller, der fører under Gadehavegårdsvej. Det skal løses i det fremtidige arbejde med at fremme trygheden i Gadehavegård.

The background of the page is decorated with a pattern of thin, dark blue wavy lines that flow across the entire surface. In the upper center, there is a solid dark blue circle containing the white number 7.

7

BILAG

7 BILAG

7.1 Fotoregistreringer



FIGUR 28. Oversigtskort over fotoregistrering af Gadehavegård i forbindelse med baselineundersøgelsen i efteråret 2020. Fotoregistreringen vil blive gennemført de samme steder i boligområdet ved de kommende tre evalueringer frem mod 2028.



The background of the page is decorated with a pattern of thin, dark blue wavy lines that flow across the entire surface. In the upper center, there is a solid dark blue circle containing the white number 8.

8

KILDER

8 KILDER

Arkitektskolen Aarhus (2019): *Værdisætning af socialt udsatte almene boligområder - Arkitektonisk Kulturarv i Gadehavegård*.

Arkitema Architects (2020): *Konkurrenceforslag Gadehavegård: Mere gade, mere have, mere gård! Miniudbud ældreboliger*.

BL – Danmarks Almene Boliger (2018): *De 16 "hårdeste ghettområder". Dokumentation af de konkrete virkninger*. København, Boligselskabernes Landsforening.

Bureauet Niels Bjørn, Sted By- og Landskabsarkitekter, Primus Arkitekter, Urban Creators, ByRumKlang, Resonans og KOMMON (2018): *Strategisk udviklingsplan for Høje-Taastrup Kommune*.

DFB/Domea.dk og Høje-Taastrup Kommune (2019): *Konkurrenceprogram om den fremtidige udvikling af Gadehavegård – Miniudbud af 54 almene ældreboliger*.

DFB/Domea.dk og Høje-Taastrup Kommune (2019): *Strategisk samarbejdsaftale om bolig-social indsats i Gadehavegård* (s. 1-14).

DFB/Domea.dk, AKB Taastrup, VIBO, Høje-Taastrup Kommune Realdania & Hauxner (2017): *Program – Strategisk udviklingsplan*.

Høje-Taastrup Kommune og Høje-Taastrup Byråd (2016): *Udsatte boligområder i HTK – visioner og indsatsområder*.

Høje-Taastrup Kommune, COBE Arkitekter og Rambøll (2017): *Vidensbyen - Visionsplan for Gregersens Kvarter*.

Mechlenborg, Mette & Stender, Marie: *Holes in the spaces of the welfare state. Media coverage and residents' responses in the so-called hardest ghettos in Denmark in Spaces of Welfare* (eds. Sæberg et al.), in process.

Rigspolitiet (2018): *Politiets Tryghedsundersøgelse*.

Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen (2019): *Udviklingsplan for Gadehavegård*.

Denne delrapport er skrevet som led i en større følgeevaluering, der gennemføres i 15 udsatte boligområder i Danmark i perioden 2019-2029. I den aktuelle rapport er der fokus på Gadehavegård, og den beskriver resultaterne af den første af i alt fire ensartede undersøgelser, der vil finde sted i Gadehavegård i den 10-årige periode 2019-2029. Det er således formålet løbende at kortlægge den fysiske udvikling og dens indvirkning på det levede liv i Gadehavegård. Der vil i særlig grad blive stillet skarpt på effekten af de bystrategiske omdannelser, der gennemføres med henblik på at integrere Gadehavegård i den omgivende by og på at stabilisere boligområdet ved at ændre beboersammensætningen. Disse indsatser vil imidlertid blive vurderet i lyset af og i samspil med miljøforbedringer og renoveringer af mere traditionel karakter. Det overordnede forskningsspørgsmål er: *Hvilken effekt har de fysiske indsatser for livet i Gadehavegård, for dens sammenhæng med den omgivende by og for bydelens omdømme?*



BUILD
AALBORG UNIVERSITET

ⁱ DFB/Domea.dk og Høje-Taastrup Kommune (2019): *Strategisk samarbejdsaftale om boligsocial indsats i Gadehavegård*. s. 5.

ⁱⁱ Rigspolitiet (2018): *Politiets Tryghedsundersøgelse*. s. 24

ⁱⁱⁱ DFB/Domea.dk og Høje-Taastrup Kommune (2019): *Strategisk samarbejdsaftale om boligsocial indsats i Gadehavegård*. s. 6.

^{iv} DFB/Domea.dk og Høje-Taastrup Kommune (2019): *Strategisk samarbejdsaftale om boligsocial indsats i Gadehavegård*. s. 7.

^v Tallene er fra de årlige ghettolister, der bliver udgivet hvert år d. 1. december af Trafik- og Boligministeriet. Listerne fra 2016-2019 er tilgængelige på Trafik- og Boligministeriets hjemmeside www.trafikministeriet.dk. Tallene fra ghettolisterne før 2016 er hentet fra BL's rapport De 16 "hårdeste ghettoområder" (2018). Det er værd at bemærke, at nogle af kriterierne, deres grænseværdier samt måden at op-
gøre dem på er blevet ændret under vejs. Indtil 2017 har grænseværdien for andelen af dømte/kriminelle ligget på 2,7 %. I 2017 blev kriteriet ændret, så andelen af beboere, der er dømt for brud på straffe- og våbenloven samt loven for euforiserende stoffer, ikke må være mere end tre gange større end landsgennemsnittet over to år. Fra 2018 og frem har kriteriet derfor været dynamisk og kan ændre sig fra år til år. Fra samme år er kriteriet for andelen af beboere med ikke-vestlig baggrund blevet sat op fra max. 50 % til max. 60 %. Til sidst medregner man ikke længere uddannelser fra indvandreres hjemland, når man opgør andelen af folk, der har grundskole som højeste uddannelse, hvilket muligvis forklarer de store ændringer i andelen fra 2016 til 2017.

^{vi} DFB/Domea.dk og Høje-Taastrup Kommune (2019): *Strategisk samarbejdsaftale om boligsocial indsats i Gadehavegård*. s. 6.

^{vii} DFB/Domea.dk og Høje-Taastrup Kommune (2019): *Strategisk samarbejdsaftale om boligsocial indsats i Gadehavegård* (s. 1-14).

^{viii} Rigspolitiet (2018): *Politiets Tryghedsundersøgelse*. s. 24