

Aalborg Universitet



Stengårdsvej

Baselineundersøgelse 2021

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

Creative Commons License
Ikke-specificeret

Publication date:
2022

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. (2022). *Stengårdsvej: Baselineundersøgelse 2021*. Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. BUILD Rapport Bind 2022 Nr. 13

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

2022:13

Stengårdsvej

Baselineundersøgelse 2021

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

STENGÅRDSVEJ

Baselineundersøgelse 2021

Claus Bech-Danielsen

Lene Wiell Nordberg

Rikke Borg Sundstrup

TITEL	Stengårdsvej
UNDERTITEL	Baselineundersøgelse 2021
SERIETITEL	BUILD Rapport 2022:13
FORMAT	Digital
UDGIVELSEÅR	2022
UDGIVET DIGITALT	Marts 2022
FORFATTER	Claus Bech-Danielsen, Lene Wiell Nordberg og Rikke Borg Sundstrup
FAGFÆLLEDBEDØMMELSE	Hans Kristensen
SPROG	Dansk
SIDETAL	65
LITTERATURHENVISNINGER	Side 62-63
EMNEORD	Bolig, Boligområder, Byudvikling, Parallelsamfundsftalen, udsatte boligområder, bystrategisk udvikling, almene boliger
ISBN	978-87-563-2036-8
ISSN	2597-3118
TEGNINGER	Lene Wiell Nordberg, Anna Jo Banke og Pernille Jørgensen
FOTO	Claus Bech-Danielsen, Lene Wiell Nordberg og Rikke Borg Sundstrup
OMSLAGSILLUSTRATION	Claus Bech-Danielsen
FORSKNINGSASSISTENTER/STUDENTERMEDHJÆLPERE	Anna Folkmann, Jonas Carlsson, Line Scharla Løjmand, og Pernille Jørgensen
UDGIVER	Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet A.C. Meyers Vænge 15, 2450 København SV E-post build@build.aau.dk www.build.dk Der gøres opmærksom på, at denne publikation er omfattet af ophavsretsloven.



FAGFÆLLE-
BEDØMT

INDHOLD

FORORD	6
1 INDLEDNING	8
2 OM EVALUERINGEN	10
3 STENGÅRDSVEJ - UDFORDRINGER OG PLANER	14
3.1 Beskrivelse af Stengårdsvej	16
3.2 Boligområdets fysiske udfordringer	19
3.3 Sociale udfordringer ved baselineundersøgelsen i 2021	24
3.4 Stengårdsvejs udvikling inden for ghettolistens kriterier	25
3.5 Milepæle for den fysiske udvikling før udviklingsplanen sommeren 2019	28
3.6 Udviklingsplan besluttet 2019	30
3.7 Genhusning	31
4 FELTSTUDIER 2021	34
4.1 Tema 1: Hverdagslivet i Stengårdsvej	34
4.2 Tema 2: Boligområdet som en del af byen	39
4.3 Tema 3: Stengårdsvejs omdømme	41
4.4 Tema 4: Holdninger til forandringer	43
5 MEDIEANALYSE	48
6 KONKLUSION	54
7 BILAG	60
7.1 Fotoregistrering	60
8 KILDER	64

FORORD

Denne rapport udgør baselineundersøgelsen og dermed den første af i alt fire ensartede undersøgelser, der frem til 2029 vil finde sted i boligområdet på Stengårdsvej i den nordlige udkant af Esbjerg. Formålet er at kortlægge boligområdet på Stengårdsvejs 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 Esbjerg Kommune, Boligforeningen Ungdomsbo samt andre nøglepersoner, som har stillet op til interviews. Samtidig vil vi gerne takke beboere og brugere af boligområdet på Stengårdsvej 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 bl.a. 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, og Pernille Jørgensen.

Hans Thor Andersen
Forskningschef

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



1

INDLEDNING

1 INDLEDNING

Denne delrapport er skrevet som led i en større følgeevaluering, der gennemføres i 15 udsatte boligområder i Danmark i perioden 2019-2028. I den aktuelle rapport er der fokus på boligområdet på Stengårdsvej i Esbjerg Kommune, og her beskrives den første af i alt fire ensartede undersøgelser, der vil finde sted i boligområdet på Stengårdsvej i den 10-årige periode 2020-2028. Dermed er det formålet løbende at kortlægge den fysiske udvikling og dens indvirkning på det levede liv i Stengårdsvej. 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 boligområdet på Stengårdsvej 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 Stengårdsvej, 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 Stengårdsvej, men deres realisering var ikke påbegyndt, hverken under vores første besøg i området i 2020 eller i sommeren 2021, da vi gennemførte de aktuelle undersøgelser. Corona udfordrede Danmark både før, under og efter vores undersøgelser i Stengårdsvej, hvilket kan have påvirket livet i og uden for bebyggelsen.

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 boligområdet på Stengårdsvej 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 boligområdet på Stengårdsvej 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 2021 er en baselineregistrering, som skal danne baggrund for de efterfølgende runder af undersøgelser. Der benyttes en række forskellige metoder. For at kunne sammenligne de indsamlede data fra gang til gang, vil der blive anvendt de samme metoder 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 Stengårdsvej, 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 Stengårdsvej. De har til formål at give et illustrativt og dokumentarisk bidrag til formidlingen 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 Stengårdsvej, 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 Stengårdsvej. 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 boligområdet på Stengårdsvej og boligområdets omgivelser. De rumlige 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 kommende 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 27.06.20-28.06.2021. 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. Alle medieklip er blevet screenet, men ikke læst grundigt.

Interview med nøglepersoner: Der er foretaget interviews med nøgleaktører. Interviewene har indledningsvist til formål at få indblik i udfordringer og potentialer i boligområdet på Stengårdsvej 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 proces-

ser og forandringer. Interviewpersonerne udvælges ud fra deres relevans på undersøgelsestidspunktet og kan derfor variere ved efterfølgende genbesøg. I boligområdet på Stengårdsvej er der til baselineundersøgelsen foretaget to interviews med repræsentanter fra Esbjerg Kommune og Boligforeningen Ungdomsbo.

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. Der er foretaget interviews med lederen af Bakkeskolen Cosmos, lederen af Bydelens Børnehus, en lokal ejendomsmægler med erfaringer med at sælge boliger i lokalområdet, formand for en af Stengårdsvejs afdelingsbestyrelser samt en Boligsocial vicevært.

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 boligområdet på Stengårdsvej havde interviewerne imidlertid udfordringer med, at få ældre kvinder og mænd med anden etnisk baggrund til at deltage. Denne gruppe er derfor underrepræsenteret i materialet. På grund af lokale smitteudbrud med corona blev vores feltstudier i området udskudt af flere omgange og det endte med at feltstudierne blev foretaget i sommeren 2021. Walk-along er dokumenteret ved feltnoter og efterfølgende referater. I boligområdet på Stengårdsvej er der foretaget 30 walk-along med beboere og folk fra lokalområdet

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.

STENGÅRDSVEJ - UDFORDRINGER OG PLANER

3 STENGÅRDSVEJ - UDFORDRINGER OG PLANER

Boligområdets navn: Stengårdsvej

Adresse: Stengårdsvej, 4605 Esbjerg Ø

Boligselskab: Boligforeningen Ungdomsbo

Opført: 1967-1971

Renoveret: 2016-20

Grundareal: ca. 110.844 m²

Samlet bebyggelsesareal: 56.022 m²

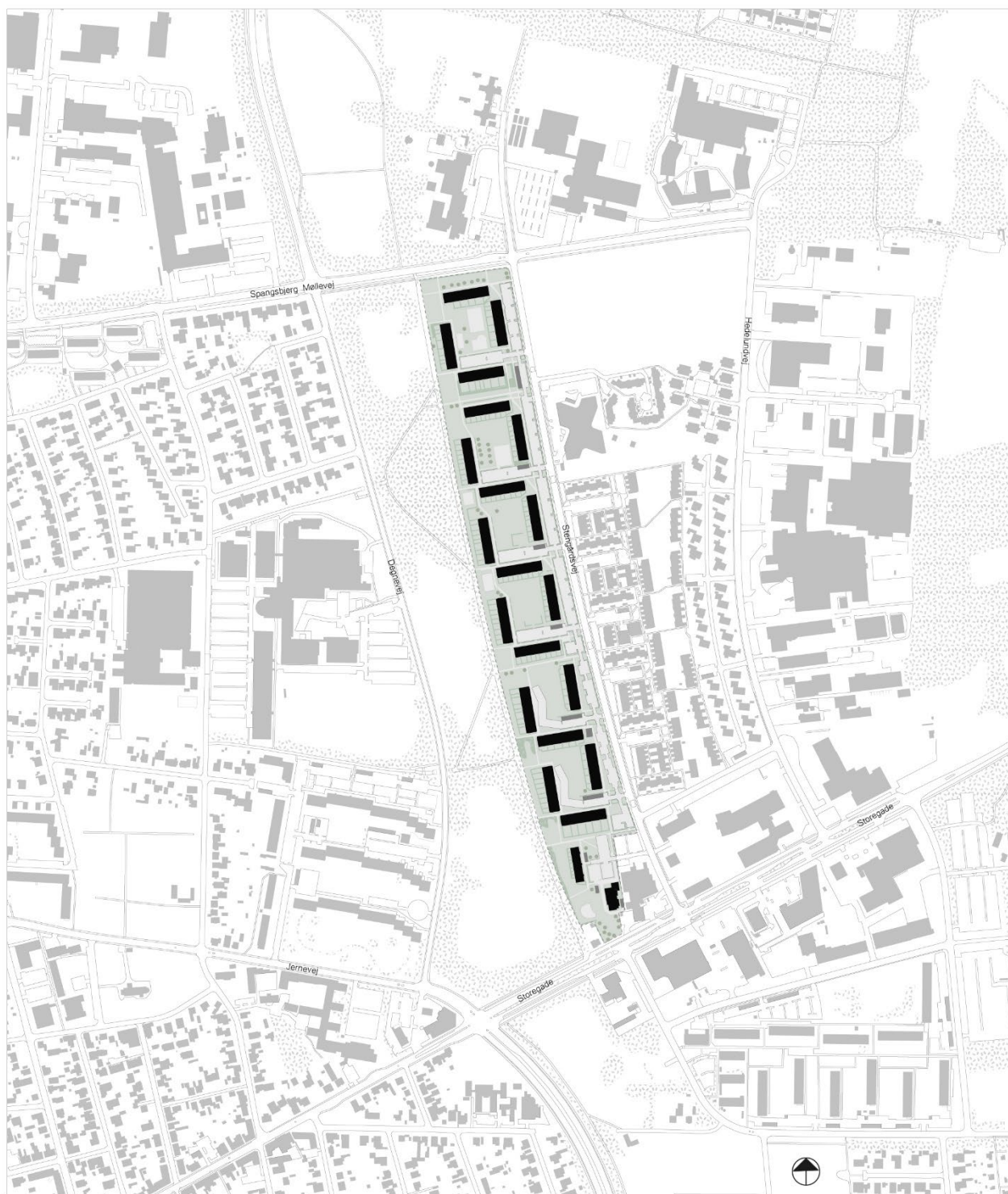
Boligareal: 46.561 m²

Bebyggelsesprocent: 50,5 %

Antal boliger før omdannelsen: 579

Oprindelig arkitekt: Tapdrups Tegnestue, Dansk arkitekt-
og ingeniørkontor af 1945

Arkitekter for den bystrategiske omdannelse: Endnu
ikke offentliggjort

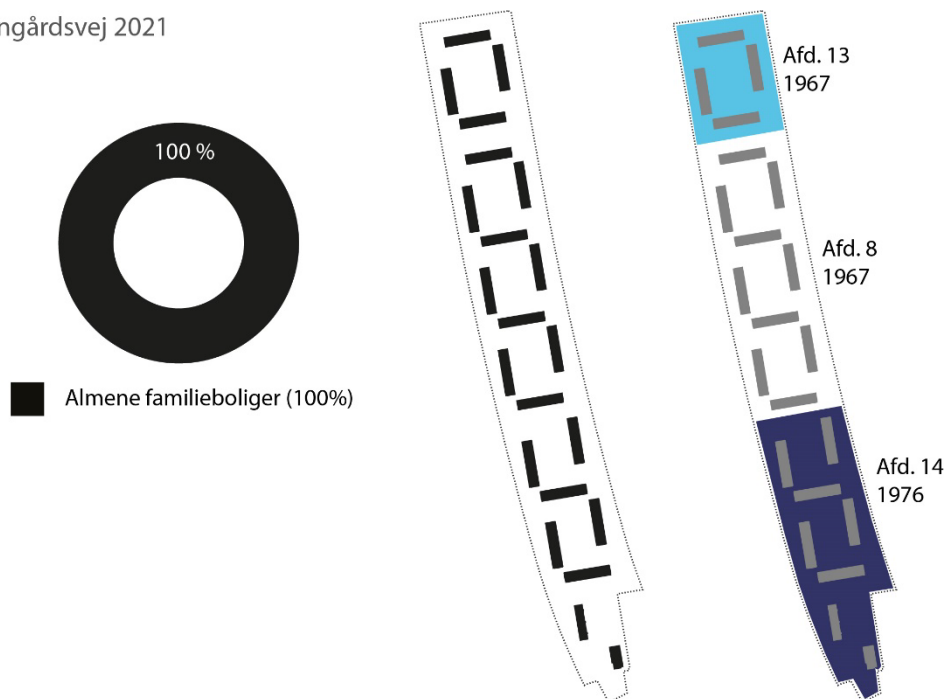


FIGUR 1. Stengårdsvej, situationsplan 1:7500. Boligområdet ligger cirka 3 km fra Esbjerg centrum. (For et mere detaljeret kort af det nære boligområde se side 39, figur 25).

3.1 Beskrivelse af Stengårdsvej

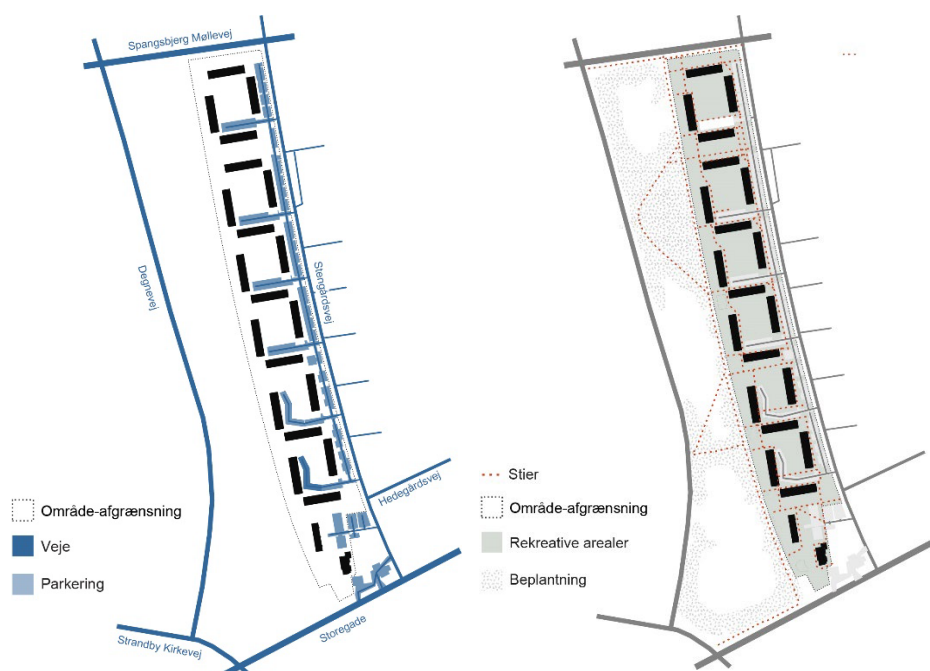
Boligområdet på Stengårdsvej er alment og ligger i den nordøstlige del af Esbjerg cirka 3 km fra centrum. Bebyggelsen på Stengårdsvej er et montagebyggeri bestående af 21 boligblokke på 3 etager og ét højhus på 8 etager. 14 boligblokke (afd. 8 og 13) blev opført i 1967, og de resterende 6 blokke samt højhuset (afd. 14) stod færdige i 1976. De 19 af blokkene er placeret i et sammenhængende nord/sydgående forløb, der er struktureret omkring seks gårdrum i en åben karréstruktur. I den sydligste del af området ligger højhuset og én fritstående treetages boligblok. Boligområdet på Stengårdsvej rummer i alt 579 lejligheder, der ved baselineundersøgelsens opstart alle er defineret som almene familieboliger. Lejemålene fordeler sig over 1 til 5-værelses lejligheder.

Stengårdsvej 2021



FIGUR 2. Bebyggelsen på Stengårdsvej som den ser ud i 2021: nøgletal, bebyggelsesplan med områdeafgrænsning og fordeling af boligtyper i Stengårdsvej.

Nord for boligområdet på den modsatte side af Spangsbjerg Møllevej ligger UC Syd Campus Stengårdsvej, Esbjerg Gymnasium, en daginstitution og et ældrecenter. Nordøst for boligområdet ligger bydelshuset, Krydset, der blev opført i 2018 og rummer den boligsociale indsats 3i1, nærpolti, daginstitutioner, ungdomsklub, fælles faciliteter mm. Mod øst grænser boligområdet op mod en tæt-lav almen boligbebyggelse, der også administreres af boligforeningen Ungdomsbo, men som efter en dispensationsansøgning ikke længere indgår i udviklingsplanen. Sydøst for Stengårdsvej ligger et industriområde og omkring Storegade findes et område med dagligvarebutikker og tankstationer. Vest for boligbebyggelsen løber en grøn kile, der afskærmer boligområdet fra Degnevej og de bagvedliggende institutioner UC Syd campus Esbjerg, Bakkeskolen Cosmos, en daginstitution og et parcelhuskvarter. Den grønne kile udgør en del af "Den Grønne Ring" i Esbjerg, der binder hele byen sammen i et 11 km langt rekreativt cirkelslag.



FIGUR 3. Tv. Vejføringer og placering af parkeringsarealer i boligområdet. Th. rekreative arealer i og omkring boligområdet.

Al indkørsel til boligområdet sker fra den østlige side af bebyggelsen via Stengårdsvej, hvorfra der er adgang til parkeringsarealer og enkelte garager i de åbne gårdrum og langs Stengårdsvej. I forbindelse med den fysiske helhedsplan, der blev afsluttet i 2020, blev samtlige udearealer i bebyggelsen fornyet. Med omdannelsen blev terrænet i gårdrummene bearbejdet, der blev anlagt forskellige aktivitets-, opholds- og beplantningszoner samt bygget nye affald- og cykelskure med begrønnede tage. Med implementeringen af helhedsplanen blev stisystemet i bebyggelsen ligeledes udbygget, og det skaber i dag bedre forbindelser til de omkringliggende kvarterer.



FIGUR 4. Tv. Aktivitetsareal i den sydligste del af bebyggelsen foran højhuset. Th. Gårdrum med beplantning og et aktivitetsareal for mindre børn i midten af bebyggelsen.

Hvert af de seks gårdrum er indrammet af fire fritstående boligblokke, der ligger over for hinanden to og to i en retvinklet komposition. Boligblokkene på Stengårdsvej er orienteret med indgangssiden mod nord eller øst og altansiden mod syd eller vest. De to bygninger, der vender altansiden ud mod gårdrummet, ligger højere end de øvrige blokke og har et skrående terræn foran de indhegnede forhaver i stueetagen. Enkelte steder i bebyggelsen har beboerne indtaget og beplantet den grønne skråning foran heget til deres private forhaver.

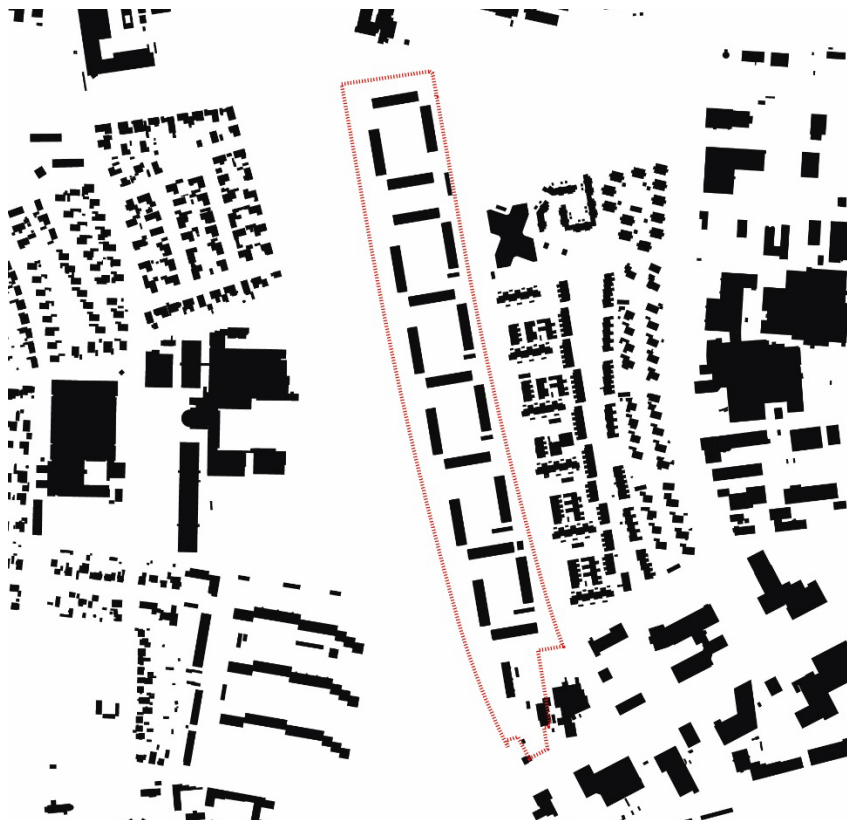


FIGUR 5. Tv + th: Det skrående græsareal foran beboernes forhaver er flere steder indtaget og beplantet af beboerne. Det skaber en fin variation og giver uderummene en personlig prægning

Boligblokkene var oprindeligt opført med synlige betonelementer, flade tage, lange horisontale vinduesbånd brudt af trappeopgange samt åbne altaner, men adskillige renoveringer har ændret det oprindelige udtryk. I dag fremstår boligblokkene med let ensidig taghældning beklædt med tagpap. Facaderne er blevet beklædt med farvede metalplader, gavlene er blevet beklædt med gule skærmtegl og altanerne er blevet glasinddækket. Facadernes farveholdning varierer fra den ene boligafdeling til den anden. Trappeopgangene er markeret med vertikale partier i facaden, og et udhæng markerer indgangen. Under feltstudierne i slutningen af juni var blomster, buske og træer sprunget ud, inventaret i gårdrummene var nyt, og området fremstod overordnet set velplejet.

3.2 Boligområdets fysiske udfordringer

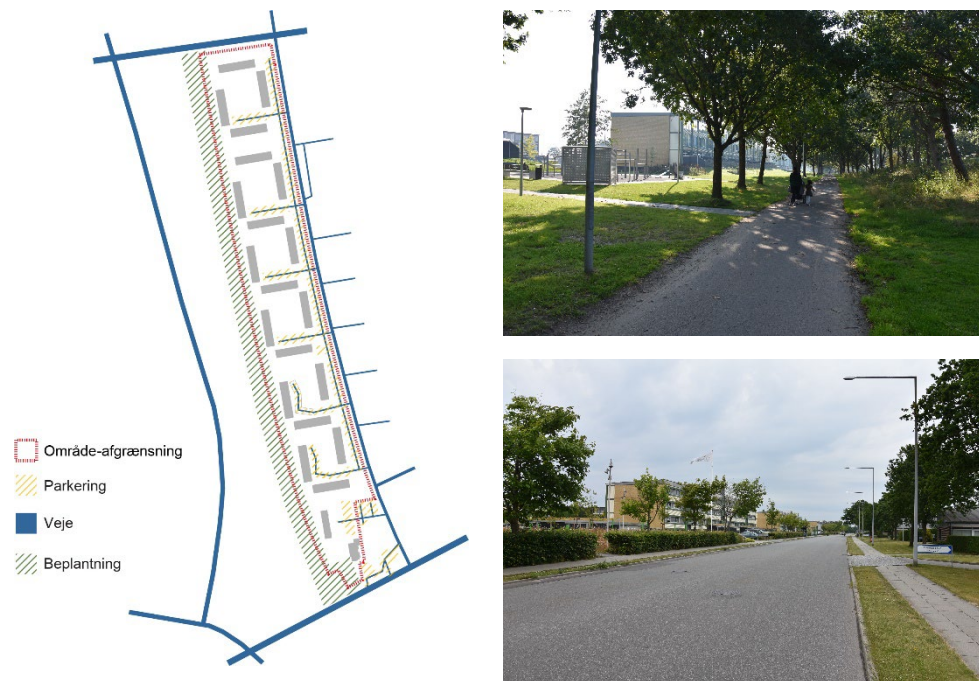
Boligforeningen Ungdomsbo har gennem en årrække samarbejdet med Esbjerg Kommune om at omdanne bebyggelsen på Stengårdsvej til et attraktivt boligområde. De nyetablerede uderum med aktivitets- og opholdsarealer, som er et resultat af den netop gennemført fysiske helhedsplan, har givet et løft til boligområdet på Stengårdsvej, men der er stadigvæk en række grundlæggende fysiske udfordringer i området.



FIGUR 6. Kortet viser forskel på enhedsstørrelser, bebyggelsesstruktur og bygningstyper mellem boligområdet (indrammet med rødt) og de omkringliggende områder.

Skala

På kortet (figur 6 th.) ses boligblokkene på Stengårdsvej (indrammet med rødt) i forhold til de omkringliggende bygninger. Med bebyggelsesstrukturen, enhedsstørrelserne og boligområdets skala med de mange ensartede boligblokke, og de store rekreative arealer skiller boligområdet sig markant ud i forhold til de omkringliggende bygninger og områder. De hvide felter på kortet viser den store andel af ubebyggede arealer i og omkring Stengårdsvej, som primært består af rekreative arealer og infrastruktur.



FIGUR 7. Tv. Kortet viser de fysiske og visuelle barrierer omkring boligområdet på Stengårdsvej. Th. Øverst ses områdets vestlige kantzone med tæt bevoksning. Th. Nederst ses områdets vestlige kantzone.

Fysiske barrierer

Den grønne kile vest for boligområdet på Stengårdsvej rummer aktivitetszoner og opholdsarealer. Større træer i den grønne kile er flere steder blevet udtyndet betydeligt inden for de seneste år. Dog er der fortsat arealer i den grønne kile, der er tæt bevokset og fremstår som en visuel og fysisk grænse mellem boligområdet og funktionerne på den modsatte side. Tunneler skaber forbindelse fra den grønne kile til funktionerne på modsatte side af Degnevej, men disse fremstår mørke og utryghedsskabende.



FIGUR 8. Tv. Den grønne kile mod vest er et attraktivt rekreativt område, men beplantningen er nogle steder tæt og skaber en fysisk barriere ml. boligområdet og området på den modsatte side af Degnevej. Th. En mørk tunnel, der skaber forbindelse på tværs af den grønne kile.

Bebyggelsen

I hvert af de seks åbne gårdrum har to af boligblokkene indgangspartier ind mod gårdarealet, mens de øvrige to har indgange på modsatte side. De varierede indgangssider skaber et uklart hierarki i bebyggelsen og kan have en negativ indvirkning på oplevelse af naboskab og tilhørsforhold til det pågældende gårdrum. Der er ingen vinduerne i gavlene, hvilket skaber steder i bebyggelsen, der ikke er naturligt overvåget. På gavlene er der i stedet opsat overvågningskameraer for at fremme følelsen af trykthed i bebyggelsen.



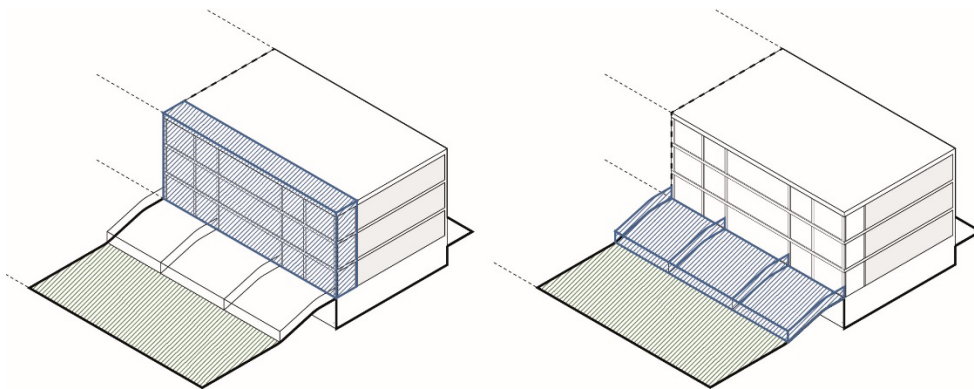
FIGUR 9. Tv. Der er opsat overvågningskameraer på de lukkede gavle for at fremme følelsen af tryghed. Th. Enkelte boligblokke i bebyggelsen ser nedslidte ud.

I den sydlige del af boligområdet opløses den åbne karrestruktur, og i stedet er der en fritstående treetagers boligblok og et højhus. Her består uderummene af parkeringspladser, der grænser op til bagsiden af en tankstation og et nedslidt indkøbscenter. Uderummene fremstår flere steder triste i denne del af bebyggelsen, og de to fritstående bygninger, der står til nedrivning, ser særligt nedslidte ud. Rundt omkring i bebyggelse observeres også enkelte boligblokke, der ser misvedligeholdte ud.

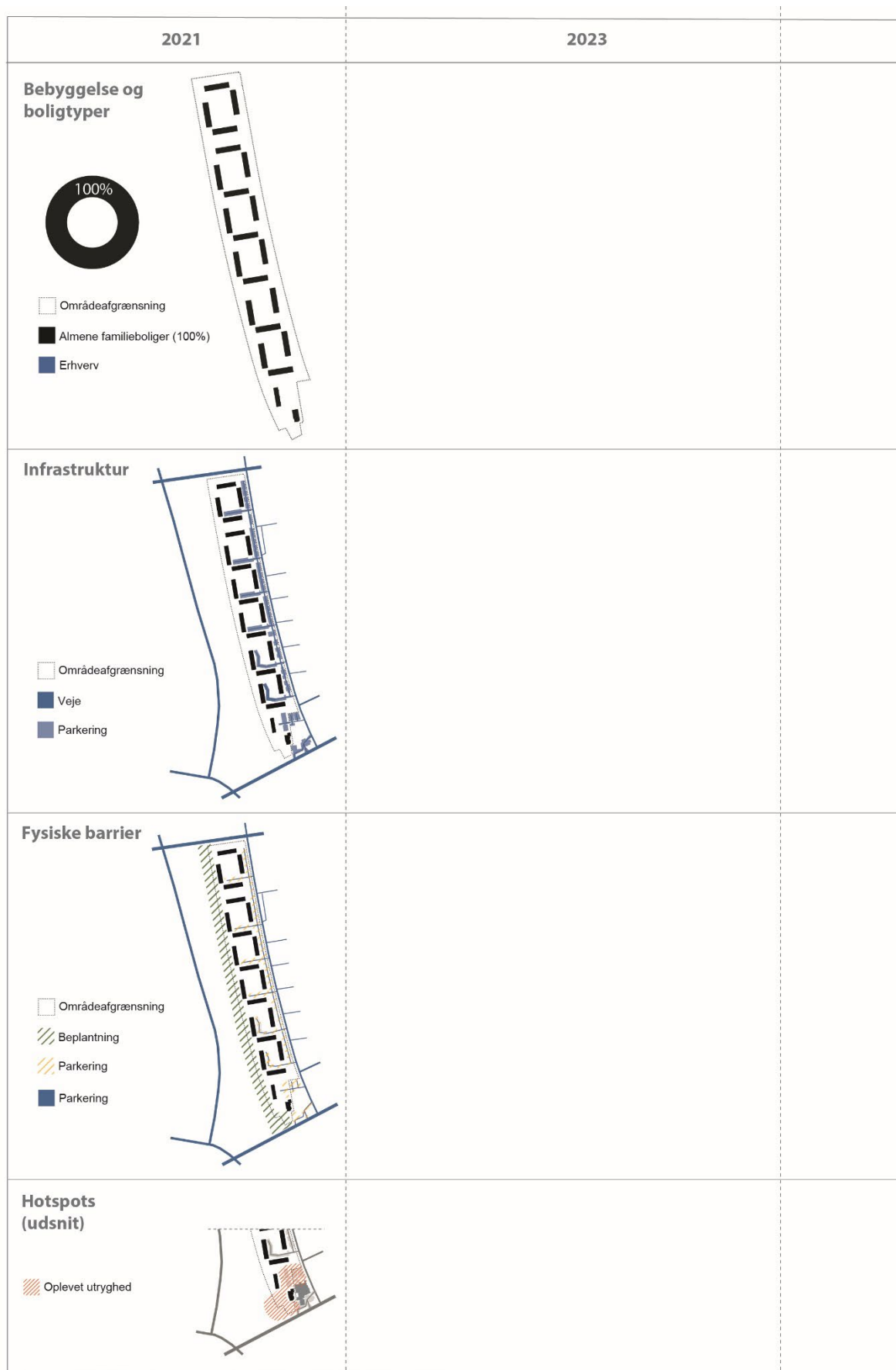


FIGUR 10. Tv. De oprindelige bygninger har gennem årene fået tilført flere nye lag, bl.a. glasinddækkede altaner og hegn, hvilket ikke har fremmet blokkenes arkitektoniske helhedsudtryk. Th. De glasinddækkede altaner afskærmes på forskellige måder, og flere steder i bebyggelsen skaber det et rodet helhedsindtryk.

Boligblokkene er blevet renoveret ad flere omgange, og der er gennem årene blevet tilført nye lag uden på den oprindelige bygning, bl.a. glasfacader og indhegning af forhaverne. Det er gået ud over boligblokkenes arkitektoniske helhedsudtryk, da materialer og farveholdning virker ukoordinerede. Mange steder bliver de glasinddækkede altaner anvendt til opmagasinering eller glaspartierne bliver afskærmet af forskellige typer af stof eller papir. Det skaber et rodet helhedsudtryk, der får nogle boliger til at virke mennesketomme og skaber en distance mellem boligarealet og gårdrummene. Den mørke indhegning omkring forhaverne i stueetagerne er heller ikke med til at forskønne boligblokkene, og får haverne til at fremstå lukkede. På den ene side er indhegningerne med at sikre beboernes privathed og skjule de haver, der er misvedligeholdt. Men på den anden side sløres de mange velholdte haver, der har potentiale til at skabe oplevelsen af variation, ejerskab og personlig prægning i boligområdet.



FIGUR 11. Tv. De store glasinddækkede altaner skjuler aktiviteterne inde i boligerne og er med til at øge distancen mellem bolig og gårdrum. Th. De lukkede hegn er ikke med til at forskønne boligblokkene og skjuler de mange velholdte haver i boligområdet.



FIGUR 12. Oversigt over de fysiske forhold i boligområdet på Stengårdsvej i 2021, som vi kommer til at følge med særlig opmærksomhed, når analysen gentages ved følgeevalueringens næste runde.

3.3 Sociale udfordringer ved baselineundersøgelsen i 2021

Andel beboere med ikke-vestlig baggrund >50%	76,0%
Andel beboere udenfor arbejdsmarkedet >40%	40,0%
Andel beboere dømt for kriminalitet $\geq 2,27\%$	2,27%
Beboernes gennemsnitlige indkomst ift. regionalt gennemsnit <55%	57,2%
Andel beboere med lav uddannelsesniveau >60%	79,0%

FIGUR 13. Beboersammensætning i boligområdet på Stengårdsvej opgjort efter ghettokriterierne. Røde tal indikerer, at boligområdet på Stengårdsvej overskrider ghettokriteriet. KILDE: Liste over hårde ghettoområder pr. 1. december 2020, Transport og Boligministeriet

Boligområdet på Stengårdsvej har været på ghettolisten, siden listen kom første gang i 2010. I 2020 var området imidlertid tæt på at komme af listen, da antallet af dømte præcist lå på grænseværdien på 2,27. Især skiller boligområdet på Stengårdsvej sig ud i forhold til andelen af beboere med ikke-vestlig baggrund, hvor 76 pct. af boligområdets beboere er indvandrere eller efterkommere fra ikke-vestlige lande. Især er der mange beboere fra Somalia, Tyrkiet og Libanon.ⁱ Samtidig har 79 pct. af beboerne i alderen 30-59 ikke anden uddannelse end en grunduddannelse. Dette tal har været stigende i flere år,ⁱⁱ men fra 2019 til 2020 er andelen af beboere med lavt uddannelsesniveau faldet med næsten 5 procentpoint (se figur 16).

En medarbejder fra Esbjerg Kommune fortæller, at en af de store sociale udfordringer er salg af euforiserende stoffer i boligområdet. Tidligere har salget især været koncentreret omkring den sydlige del af boligområdet ved Stengårdscenteret. En medarbejder fra Boligforeningen Ungdomsbo fortæller, at politiets skærpede fokus på salg af euforiserende stoffer har ført til anholdelse af en gruppe af unge fra boligområdet. De unge havde tidligere en negativ betydning for boligområdets placering på ghettolisten.

Politiets tryghedsundersøgelse fra 2019 viser, at andelen af borgere, som er trygge i deres nabolag, er markant lavere i boligområdet på Stengårdsvej end i resten af Esbjerg Kommune. I boligområdet er andelen på 64,4, hvorimod 86,1 pct. af borgerne i hele Esbjerg Kommune føler sig trygge i deres nabolag.ⁱⁱⁱ

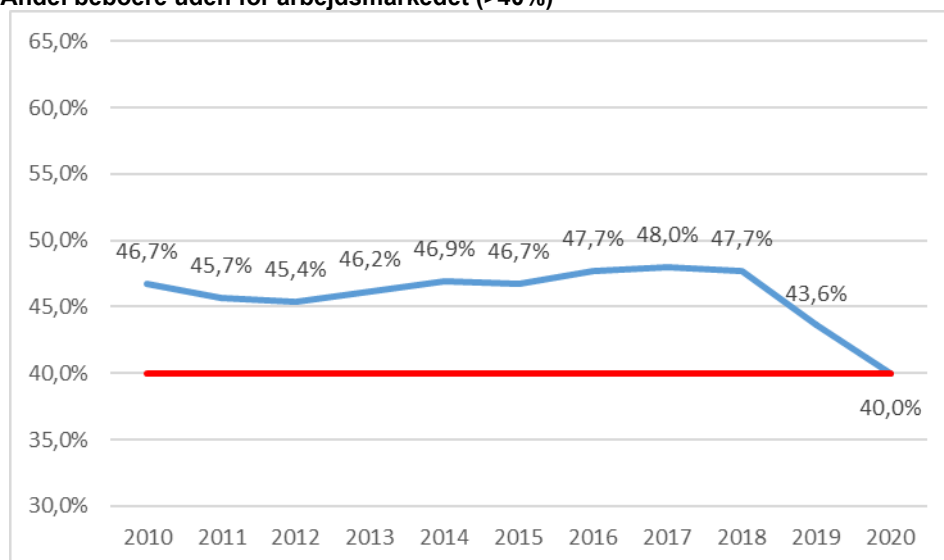
Andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet er faldet drastisk de sidste to år. Andelen uden for arbejdsmarkedet er således faldet næsten 8 procentpoint siden 2017. Ifølge ghettolistens kriterier i 2020 var andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet faldet til 40 pct., og dermed holder boligområdet på Stengårdsvej sig lige på grænseværdien for dette kriterie (se figur 14).

For at gøre op med de sociale udfordringer indgår boligområdet på Stengårdsvej i en samlet boligsocial indsats for udsatte boligområder i Esbjerg, den boligsociale helhedsplan 3i1. Den boligsociale helhedsplan 3i1 dækker over Stengårdsvej, Hedelundsparken og Syrenparken. Helhedsplanen løber frem til 2024 og har fokus at højne uddannelsesniveauet og styrke tilknytningen til arbejdsmarkedet blandt beboerne i området. Endvidere at styrke civilsamfundets tryghed og trivsel, social kapital, sociale mix og forebygge kriminalitet i boligområderne.^{iv}

3.4 Stengårdsvejs udvikling inden for ghettolistens kriterier

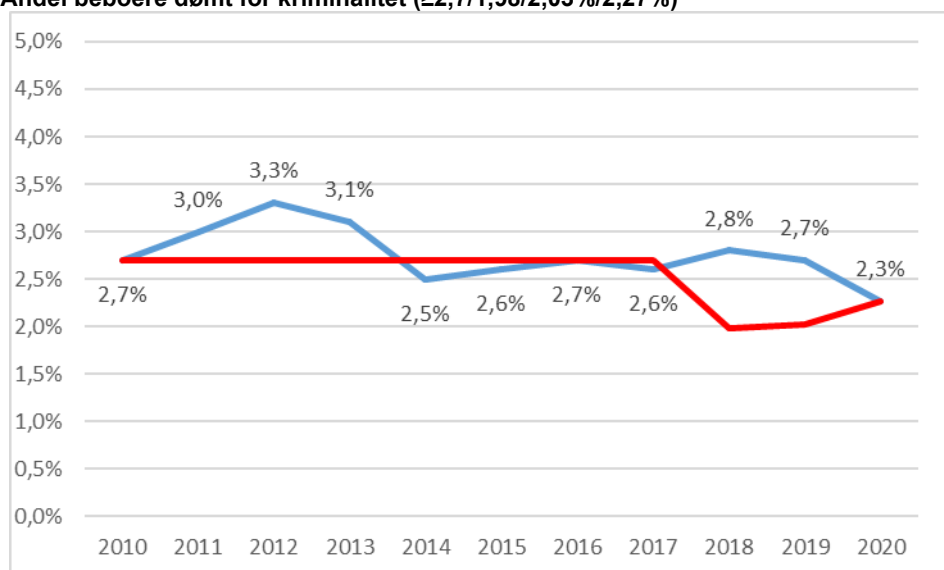
Ghettokriterierne er politisk motiverede, de er forholdsvis grovmaskede, og de fortæller ikke umiddelbart meget i forhold til den aktuelle følgeevaluerings overordnede forskningsspørgsmål (se indledning). Udviklingen inden for kriterierne gengives imidlertid her, da boligområdet på Stengårdsvejs udvikling i sidste ende vil blive vurderet fra politisk hold på baggrund af disse kriterier.

Andel beboere uden for arbejdsmarkedet (>40%)



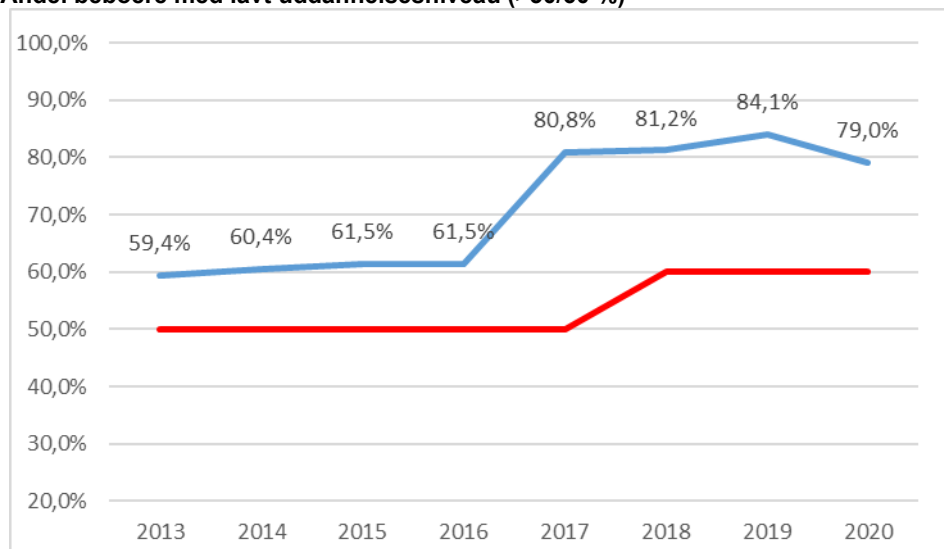
FIGUR 14. Den blå kurve i diagrammet viser udviklingen af boligområdet på Stengårdsvej i forhold til andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse. Den røde kurve viser grænseværdien for det pågældende ghettokriterie.^v

Andel beboere dømt for kriminalitet ($\geq 2,7/1,98/2,03\%/2,27\%$)



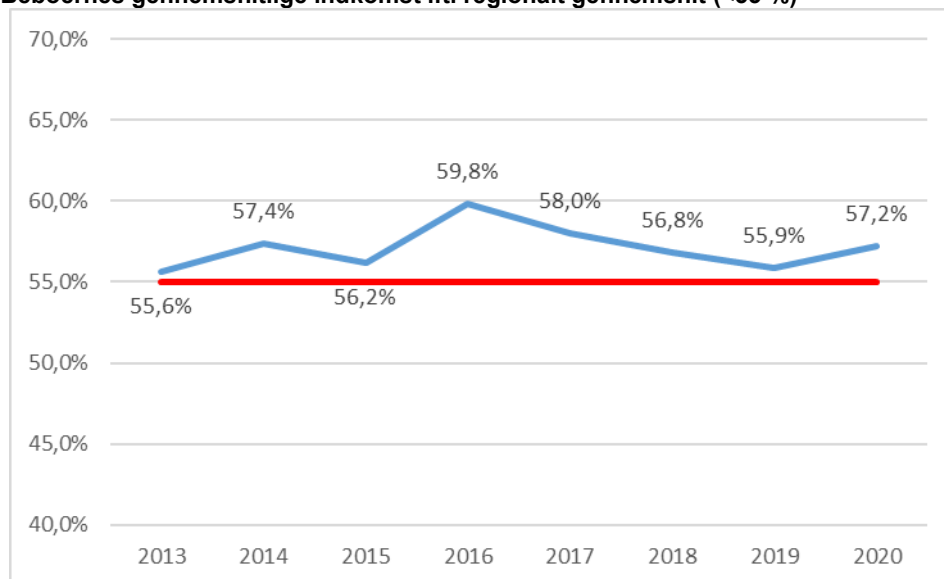
FIGUR 15. Den blå kurve i diagrammet viser udviklingen af boligområdet på Stengårdsvej i forhold til antallet af dømte for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer. Den røde kurve viser grænseværdien for det pågældende ghettokriterier.

Andel beboere med lavt uddannelsesniveau (>50/60 %)



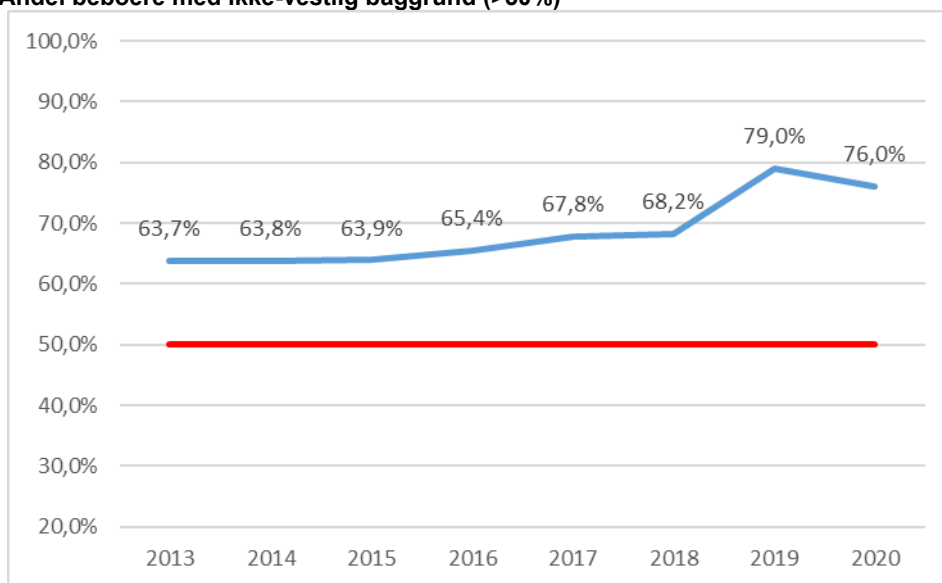
FIGUR 16. Den blå kurve i diagrammerne viser udviklingen af boligområdet på Stengårdsvej i forhold til andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse. Den røde kurve viser grænseværdien for det pågældende ghettokriterie.

Beboernes gennemsnitlige indkomst ift. regionalt gennemsnit (<55 %)



FIGUR 17. Den blå kurve i diagrammet viser udviklingen af boligområdet på Stengårdsvej i forhold til den regionale gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64. Den røde kurve viser grænseværdien for det pågældende ghettokriterie

Andel beboere med ikke-vestlig baggrund (>50%)



FIGUR 18. Den blå kurve i diagrammet viser udviklingen af boligområdet på Stengårdsvej i forhold til andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke vestlige lande. Den røde kurve viser grænseværdien for det pågældende ghettokriterie.

3.5 Milepæle for den fysiske udvikling før udviklingsplanen sommeren 2019

Esbjerg Kommune og Boligforeningen Ungdomsbo har gennem en årrække arbejdet både med fysiske indsatser i boligområdet på Stengårdsvej og i lokalområdet. I det følgende beskrives de vigtigste milepæle i den fysiske udvikling af boligområdet frem mod den lovpligtige udviklingsplan i 2019.

TIDSLINJE



FIGUR 19. Tidslinjen viser de vigtigste milepæle i forhold til den fysiske udvikling af Stengårdsvej. Den del af teksten, der er fremhævet med fed udfoldes i rapportens følgende afsnit.

Den grønne forbindelse (2014-17)

I 2017 stod bevægelses- og aktivitetsområdet *"Den grønne forbindelse i den grønne ring"* mellem Stengårdsvej og Degnevej færdigt. Ideen med anlægget var at skabe en attraktion på stedet for beboere og udefrakommende men også at styrke forbindelsen mellem boligområdet på Stengårdsvej og funktionerne på den modsatte side af Degnevej.

Masterplan, Jerne bolig- og uddannelsesområde (2015)

Esbjerg Byråd fik i 2015 udarbejdet en masterplan for Jerne bolig- og uddannelsesområde, som boligområdet på Stengårdsvej er del af. Masterplanen tog afsæt i Syddansk Universitets planer om at bygge et nyt universitet vest for Degnevej samt den fysiske helhedsplan *"Nyt Stengårdsvej – til dig, til os for alle!"*. Intentionen med masterplanen var at koordinere de igangværende og kommende projekter gennem en samlet vision for områdets udvikling.

Fysisk helhedsplan (2016-20)

Implementeringen af den fysiske helhedsplan blev iværksat i 2016 og afsluttet i efteråret 2020. Helhedsplanen havde til formål at gøre boligområdet mere trygt og at fremtidssikre boligafdelingerne. Badeværelser og elinstallationer blev renoveret i samtlige lejligheder og 10 opgange fik etableret elevatorer som en del af en tilgængelighedsrenovering. Bydelshuset Krydset stod færdigt i 2018 og fungerer i dag som et samlingssted for beboerne, ligesom det indeholder forskellige funktioner som nærpolti, den boligsociale indsats 3i1, integreret institution, ungdomsklub og træningslokaler. Derudover blev der i forbindelse med helheds-

planen anlagt nye gårdum og udearealer i bebyggelsen med nye stisystemer, nye opholdsmuligheder og aktiviteter, herunder parkering, legepladser, sportsbaner, overdækkede bænkeseæt og begrønnede affalds- og cykelskure.

Den strategiske udviklingsplan (2018-19)

I 2016 indgik Esbjerg Kommune og boligforeningen Ungdomsbo i et partnerskab med Realdania med henblik på at udarbejde en strategisk udviklingsplan for Stengårdsvej, som en del af Realdanias kampagne *"By i Balance"*. Visionen var at udvikle bebyggelsen på Stengårdsvej fra et socialt udsat boligområde til et socialt bæredygtigt område med en bedre kobling til den omkringliggende by med udgangspunkt i en helhedsorienteret og koordineret indsats. Opgaven med den lovpligtige udviklingsplan kom i planlægningsfasen af den strategiske udviklingsplan for Stengårdsvej, hvorfor den lovpligtige udviklingsplan er indskrevet i den strategiske udviklingsplan. Der er dog betydelige forskelle på de to udviklingsplaner; hvor den lovpligtige udviklingsplan primært har fokus på at nedbringe andelen af almene familieboliger, er grebene i den strategiske udviklingsplan mere omfattende og tager fat i hele bebyggelsen og dens kobling med den omkringliggende by. I den strategiske plan arbejdes med indsatser inden for tre spor: et civilsamfunds-, beskæftigelses- og et bystrategisk spor. Nedenfor beskrives udelukkende visionerne i det sidstnævnte spor:

Omlægning af Stengårdsvej: For at sikre et mere sammenhængende boligområde på tværs af Stengårdsvej med boligblokke på den ene side og en tæt-lav bebyggelse på den anden omlægges Stengårdsvej i et snoet syd/nordgående forløb. Ved omlægning af vejen skabes samtidig to nye lommer med nye byggefeltet. Ved baselineundersøgelsens opstart er Boligforeningen Ungdomsbo i samarbejde med Esbjerg Kommune i gang med at udarbejde en infrastrukturansøgning til Landsbyggefonden for at sikre finansiering til omlægning af Stengårdsvej.

Nye tværforbindelser: For at koble boligområdet på Stengårdsvej bedre sammen med lokalområdet har den strategiske udviklingsplan fokus på tre infrastrukturelle tværforbindelser. Intentionen er, at de eksisterende tunneler under Degnevej graves ud og erstattes med en synlig forbindelse mellem UC Syd Campus Esbjerg og Bakkeskolen Cosmos mod vest og den grønne kile, de nye aktivitetsbaner og boligområdet samt Stengårdsvej mod øst.

Nye funktioner: For at skabe en bedre bymæssig kobling mellem bebyggelsen på Stengårdsvej og Storegade samt tilføjer nye funktioner i boligområdet er der visioner om et større byggeri på matriklen ned til Storegade. Ligeledes er det et formuleret ønske i den strategiske udviklingsplan, at der bygges en springhal og et sundhedshus i området. Ved feltstudiernes opstart var planerne om, at Salling Group ville bygge en ny Netto ned til Storegade lige blevet offentliggjort.

Nye boligformer: For at sikre nye boligformer i boligområdet er der i den strategiske udviklingsplan visioner om opførelse af tre rækker af etageboliger i den sydlige del af bebyggelsen.

Den grønne ring: For at forbedre forbindelsen langs *"Den grønne ring"*, der ligger som et cirkelslag omkring Esbjerg, skal de tværgående veje Storegade og Spangsbjerg Møllevej forbedres, da de på nuværende tidspunkt gennemskærer det store rekreative areal. Spangsbjerg Møllevej afgrænser boligområdet på Stengårdsvej mod nord og Storegade ligger syd for boligområdet.

Ændret områdeafgrænsning (2019)

Esbjerg Kommune og Boligforeningen Ungdomsbo har med Transport-, Bygnings- og Boligministeriets afgørelse i februar 2019 fået godkendt en opdeling af det oprindeligt definerede 'ghettoområde' på Stengårdsvej. Den ændrede områdeafgrænsning betyder, at afd. 18 (jf. figur 20 matrikel 9au og 9ax) med 200 almene familieboliger i en tæt-lav bebyggelse øst for Stengårdsvej ikke længere indgår i det samlede regnskab over andelen af almene familieboliger. Området, som er en del af udviklingsplanen, udgør efter afgørelsen således matriklerne 7m, 7l, 9s og 9t (jf. figur 20), svarende til boligafdelingerne 8, 13 og 14. Det betyder samtidigt, at området herefter består af 100 pct. almene familieboliger.



FIGUR 20. Tv. Kortet viser områdeafgrænsning for boligområdet på Stengårdsvej før områdeændring. Th. Kortet viser det område, der indgår i udviklingsplanen: matriklerne 7m, 7l, 9s og 9t svarende til boligafdelingerne 8, 13 og 14.

3.6 Udviklingsplan besluttet 2019

Tiltagene i udviklingsplanen bygger videre på den strategiske udviklingsplan for Stengårdsvej, men i udviklingsplanen er hovedfokus at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 pct. I det følgende beskrives hvilke greb, der anvendes til at reducere andelen af familieboliger i Stengårdsvej:

- **Nedrivning:** Samlet skal 116 almene familieboliger nedrives, herunder højhuset og den fritstående treetagers blok i den sydlige del af området. Derudover skal to blokke i den nordlige del af boligområdet rives ned,^{vi} for at styrke forbindelser på tværs af boligområdet og give plads til nybyggeri med nye boligformer.

- *Ommærkning:* Samlet set skal 160 almene familieboliger ommærkes til ungdomsboliger eller ældreboliger. Herunder vil 33 etværelses og 81 tovværelses lejligheder blive ommærket til 114 ungdomsboliger, og 46 nyrenoverede tovværelses tilgængelighedsboliger ommærkes til ældreboliger.
- *Opførelse af private boliger:* Efter nedrivning af almene familieboliger vil byggefelter frasælges til private udviklere med ønske om opførelse af 100 private boliger.
- *Omdisponering til erhverv:* I udviklingsplanen fremgår, at byggeriet på de nye byggefelter suppleres med erhvervsmål. De nye byggefelter skal rumme et nyt supermarked og et multifunktionelt kontorhus med forskellige udadvendte aktiviteter og ca. 300 kommunale arbejdspladser. Intentionen er at kommunale investeringer vil modne området for fremtidige investeringer, dog er disse ikke politisk besluttet ved baselineundersøgelsens opstart.
- *Fortætning med almene ungdomsboliger:* Samlet skal der fortættes med 90 almene ungdomsboliger.

3.7 Genhusning

Boligforeningen Ungdomsbo har i samarbejde med Esbjerg Kommune og samtlige boligorganisationer i Esbjerg Kommune indgået en fælles udlejningsaftale i 2020. Udlejningsaftalen indebærer en fælles strategi for genhusningsopgaven som følge af implementering af udviklingsplanen i Stengårdsvej.

Som udgangspunkt skal Boligforeningen Ungdomsbo så vidt muligt selv løse genhusningsopgaven. De genhusningsopgaver, der ikke kan løses i Boligforeningen Ungdomsbo, skal drøftes i Boligforum, der er etableret i forbindelse med den fælles udlejningsaftale og består af repræsentanter fra boligorganisationerne og Esbjerg Kommune. I Boligforum skal boligorganisationerne drøfte i hvilket omfang alle kommunens boligorganisationer kan bidrage til genhusning af beboerne.

Genhusningsopgaven skal endvidere følge de øvrige tiltag i udlejningsaftalen, der har til formål at sikre forebyggelse af nye udsatte boligområder, ghettoområder og hårde ghettoområder i Esbjerg Kommune samt sikre en blandet beboersammensætning i alle almene boligafdelinger i Esbjerg Kommune.



4

FELTSTUDIER 2021

4 FELTSTUDIER 2021

I det følgende fremlægges resultaterne af de feltstudier, der blev gennemført i boligområdet på Stengårdsvej i sommeren 2021. Som tidligere beskrevet er der tale om en baselineundersøgelse, 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 Stengårdsvej. Resultaterne i feltstudierne er fremlagt i temaerne *Hverdagsliv i Stengårdsvej*, *Boligområdet som en del af en bydel*, *Stengårdsvej omdømme og Holdninger til forandringer*.

4.1 Tema 1: Hverdagslivet i Stengårdsvej

Beboerne giver generelt udtryk for, at de er glade for at bo i boligområdet på Stengårdsvej. Ved feltstudiernes opstart er den fysiske helhedsplan med renovering af lejligheder og gårdrum netop afsluttet, og renoveringerne sætter deres præg på beboernes oplevelser af boligområdet. Størstedelen udtrykker stor tilfredshed med deres nyrenoveret lejlighed, selvom enkelte beboere påpeger, at renoveringerne har medført huslejestigninger.

De nye gårdrum værdsættes af beboerne, og flere oplever, at de nye gårdrum med beplantning, stisystemer, legepladser og opholdsmuligheder har givet området et stort visuelt løft. Under feltstudierne, der gennemføres på tre hverdage, observerer vi begrænset aktivitet og ophold i de nye gårdrum i løbet af dagtimerne til trods for, at det er sommer og vejret er fint. Gårdrummene fremstår mennesketomme, hvilket forstærkes af, at bilister kommer kørende, parkerer i gårdrummene og bevæger sig næsten usete ind i opgangene. Oplevelsen af mennesketomme gårdrum forstærkes af, at de aflukkede altaner skaber en visuel og fysisk distance mellem livet inde i lejlighederne og livet i gårdrummene. Som beskrevet i afsnittet omhandler fysiske udfordringer er de fleste glaspartier afskærmet af forskellige typer af stof og nogle er dækket af kasser og ting til opmagasinering. Enkelte beboere udtrykker utilfredshed med tildækningen af altanerne, og en beboer mener, at de alternative måder at tildække glaspartierne ser *"frygteligt ud"* og er med til at forstærke oplevelsen af boligområdet på Stengårdsvej som en ghetto. En anden beboer fortæller: *"From my apartment I can see that one person have a white sheet instead of curtains with the f-word on it. It is not very nice to look at, and it doesn't look nice that everybody has different curtains."* Beboeren ønsker derfor, at boligselskabet stod for køb af gardiner, så alle havde de samme.

Om formiddagen ses enkelte forældre med småbørn, der anvender områdets legepladser, og gående med indkøbsposer langs Stengårdsvej. Den største bevægelse af mennesker i dagtimerne observeres ved stien langs boligområdets vestlige randzone ved den grønne kile. Her taler vi med flere beboere og udefrakommende, der er ude og motionere eller er på vej ned at handle syd for boligområdet. Der er mere aktivitet i de tidlige eftermiddagstimer, hvor vi også observerer enkelte beboere gøre ophold i gårdrummene for at nyde sommersonnen. Beboerne fortæller, at der er liv i gårdrummene på lune sommeraftener, hvor flere beboere mødes med venner og familie og anvender opholdsmulighederne til at grille og spise.



FIGUR 21. Enkelte beboere oplever, at de alternative måder at tildække glaspartierne er med til at forstærke oplevelsen af boligområdet på Stengårdsvej som en 'ghetto'.

Multikulturel enklave

Beboere og udefrakommende har generelt en oplevelse af, at andelen af beboere med anden etnisk baggrund er stor i boligområdet. Herunder fortæller en etnisk dansk beboer blandt andet, at de etnisk danske beboere er i *"klart mindretal"* i bebyggelsen. Flere beboere sætter pris på den multikulturelle beboersammensætning. Modsat anser flere udefrakommende, som vi taler med, den multikulturelle beboersammensætning som noget negativt og betragter boligområdet på Stengårdsvej som en etnisk enklave. Flere beboere mener, at områdets mangfoldighed medfører en åbenhed blandt beboerne og er medvirkende til, at alle føler sig velkomne. En kvinde med anden etnisk baggrund fortæller, at hun tidligere boede i et område med mange etnisk danske beboere, hvor hun følte sig fremmed og utilpas. Hun husker derfor tydeligt hendes første dag i boligområdet på Stengårdsvej: *"Det var en varm sommer og vinduerne var åbne. Jeg kunne høre børn i gården lege og råbe efter deres mor. Jeg kunne høre folk talte forskellige sprog, både tyrkere og somaliere. Jeg følte mig tryk og hjemme med det samme."*

Selvom flere beboere sætter pris på den multietniske beboersammensætning, tegner feltstudierne et billede af, at fællesskaberne blandt beboerne er grupperede på baggrund af etnicitet. Flere fortæller, at der er et tæt sammenhold blandt to beboergrupper med henholdsvis somalisk og arabisk baggrund. Vi møder to kvinder med tyrkisk baggrund i deres forhaver. De har lært at kende hinanden i området, og fortæller, at de har et stort netværk blandt andre tyrkere i området. Størstedelen af den ene beboers familie bor ligeledes i området, og hendes forhave er ofte samlingspunkt for sociale sammenkomster med familien.

De nyanlagte nyttehaver i det ene gårdrum skaber fællesskaber blandt områdets beboere med vietnamesisk baggrund. En ældre vietnamesisk kvinde fortæller, at hun ikke vidste, at der var andre vietnamesiske familier i området, før hun mødte dem ved højbedene. De har fået et fællesskab omkring deres fælles interesse for hjemmedyrkning af grøntsager og krydderurter.

Feltstudierne viser, at relationer på tværs af nationaliteter i højere grad bærer præg af perifer naboskaber. Bydelshuset Krydset og aktiviteter arrangeret af den boligsociale indsats 3i1 forsøger dog at understøtte de sociale relationer blandt beboerne på tværs af etnicitet. Flere beboere med anden etnisk baggrund fortæller, at de deltager i flere aktiviteter i Krydset. Under feltstudierne er flere aktiviteter fortsat lukket ned på grund af corona pandemien, men under normale omstændigheder kan beboerne deltage i fællesspisning, foreningsliv og i et udvalg af klubber i bydelshuset. Den boligsociale vicevært fortæller, at nogle af de ældre etnisk danske beboere føler sig overset i tilbuddene. De arbejder derfor på at få etableret flere aktiviteter, hvor de føler sig inkluderet. Ifølge den boligsociale vicevært afspejler aktiviteterne i Krydset, at der i mange år har været politisk fokus på beboerne med anden etnisk

baggrund, og at der derfor har været de bedste finansieringsmuligheder til aktiviteter for denne beboergruppe.



FIGUR 22. Højbede placeret centralt i et af gårdrummene medvirker til at skabe fællesskab blandt beboerne i området.

Børne- og ungefællesskaber på godt og ondt

Nærhed til skole, legepladser, rekreative områder og daginstitutioner værdsættes af flere beboer og italesættes som gode rammer for et godt børneliv. Formanden af en af afdelingsbestyrelserne siger således: *"Vi har fine legepladser og vuggestuer. Og skolen lige ovre på den anden side"*. Den lokale folkeskole, Bakkeskolen Cosmos, er med til at skabe fællesskaber blandt områdets børn, og mange kender hinanden derfra. En ung beboer, der er vokset op i området, fortæller: *"Det er det bedste sted at vokse op. Du ved, hvem alle er, og alle ved hvem du er"*. En mor italesætter børnelivet i området således: *"Jeg anbefaler alle nye mødre, at de skal flytte hertil. Det er et dejligt sted for børn at vokse op, der er trygge omgivelser, mange andre børn de kan lege med, og rammer for at man kan få en rigtig god barndom. Min søn er flyttet hjemmefra, men han taler stadig om alle de gode minder, han har haft her i området. Han plejede at sige: Mor, jeg bliver på Stengårdsvej, vi bliver sammen her. Børn, der vokser op sammen, holder sammen."*

Lederen af Bakkeskolen Cosmos fortæller ligeledes om det tætte fællesskab blandt områdets børn. Han ser det dog som en udfordring, at børnenes fællesskaber og hverdagsliv hovedsageligt er centreret omkring boligområdet på Stengårdsvej. Han oplever, at børn fra boligområdet ikke i samme grad kommer rundt i byen, som børn fra andre områder i Esbjerg. Det erfarer han blandt andet, når de er på udflugt, hvor børn fra boligområdet på Stengårdsvej bliver begejstrede for at se ting, der kun er 5 km væk.

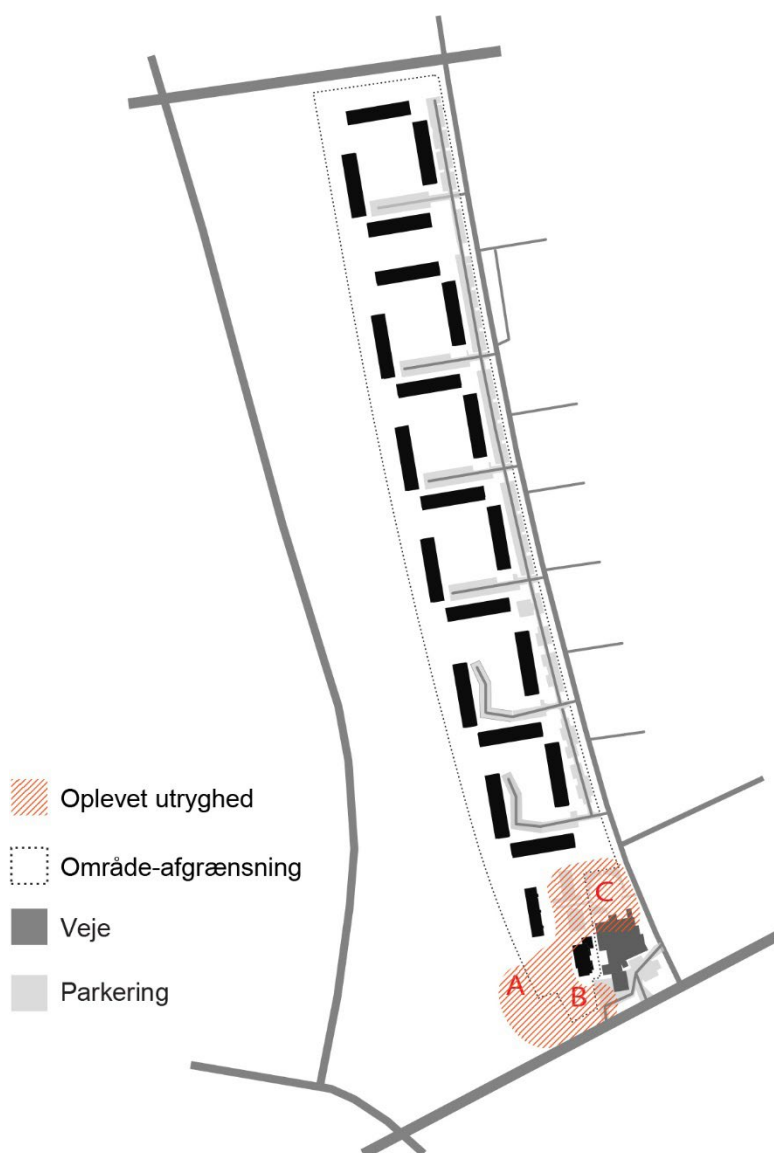
Børnene værdsætter de mange legepladser og boldbaner i området, hvor de altid kan gå ned og mødes med andre børn fra boligområdet. Især er multibanen (figur 25 punkt 4) ud mod den grønne kile et samlingssted for områdets børn og unge. Beboere og udefrakommende fortæller, at der om sommeren altid er børn og unge, der spiller bold på multibanen: *"Det bedste er fodbold, der er altid nogen at spille fodbold med"*. Enkelte beboere pointerer, at det kan være svært at gennemskue, hvordan man skal anvende nogle af de nye legepladser. Derfor efterspørger de, at der var en introduktion til nogle af faciliteterne i området.

Selvom faciliteterne i boligområdet på Stengårdsvej og lokalområdet skaber ideelle rammer for et godt børneliv, italesætter flere, at det sociale liv blandt unge også skaber bekymringer hos områdets forældre. En forælder fortæller: *"Små børn er ikke et problem, store børn er lig med store problem. De hører simpelthen ikke efter"*. Flere fortæller, at de unge ikke har noget at tage sig til i boligområdet, og flere hænger derfor ud i der og i nærområdet. De unge,

der hænger ud i området i grupper bliver af beboere og udefrakommende forbundet med udfordringer med ballade samt brug og salg af stoffer. Det skaber bekymring blandt flere forældre, der frygter, at deres børn bliver en del af de negative fællesskaber.

Ungegrupperinger, kriminalitet og utryghed

Fortællingen i området er, at der for 2-3 år siden var en længerevarende konflikt mellem en gruppering af unge fra boligområdet på Stengårdsvej og en fra Kvaglund, der er et andet alment boligområde i Esbjerg. Konflikten førte til flere slåskampe, knivstikkeri samt skudepisoder mellem de to grupperinger. Konflikten udspillede sig omkring Stengårdsvej, i lokalområdet og i Kvaglund. I dag fortæller beboerne, at de banderelaterede konflikter er stilnet af, og at de ikke oplever de samme konflikter mellem de to grupperinger: *"Det er længe siden, der har været noget, man har ikke hørt noget under corona"*. Beboerne og udefrakommende fortæller dog, at der stadig er udfordringer med salg af stoffer i boligområdet.



FIGUR 23. Kort over de områder i bebyggelsen, der ifølge informanterne er forbundet utryghed. Utrygheden skyldes grupperinger af unge mennesker samt salg af stoffer. A. Et tætbevokset areal omkring stien, B. parkeringspladsen, tanken og aktivitetszone omkring højhuset, C. Parkeringspladserne og bagsiden af det nedslidte butikscenter, Stengårdsvejcenteret.

Feltstudierne tegner et billede af, at de unge især opholder sig i den sydlige del af bebyggelsen. Flere beboere fortæller, at salg af stoffer efter sigende skulle være centreret omkring

parkeringspladsen mellem højhuset og bagsiden af butikscentret, ved Netto og tankstationen (figur 23). Beboerne betragter stadig de unges adfærd generende: *"Der er ballade her. Unge går rundt og laver ballade, snakker højt og larmer"*. Flere fortæller endvidere, at de unge kører hensynsløst rundt i boligområdet på knallerter. Under feltstudierne observerer vi ligeledes en større gruppe af unge, der opholder sig i den sydlige del af bebyggelsen, samt fire unge, der kører rundt i området på den samme knallert. Vi observerer også enkelte unge mænd, der står i nogle kælderskakker i den sydlige del af bebyggelsen og ruller joints.

Interview med nøgleaktører fra Boligforeningen Ungdomsbo og Esbjerg Kommune viser, at der for år tilbage var en større politiindsats i området. Her blev en gruppe af unge i området anholdt for salg af stoffer. Politiets fortsatte tilstedeværelse bliver bemærket af beboerne i området, og enkelte fortæller, at det skaber utryghed for områdets børn, når de engang i mellem har politirazzia med hunde. For enkelte beboere opleves politiets tilstedeværelse ligeledes frustrerende: *"Politiet ved godt, hvem det er, der laver ballade, men de gør ikke noget. Så engang hver femte måned er der kæmpe politirazzia med hunde og alt muligt, og det gør det rigtig utrygt for mange af de mindre børn. Jeg er stoppet med at melde noget til politiet, fordi det ikke er besværet værd, der bliver jo ikke gjort noget ved det."*

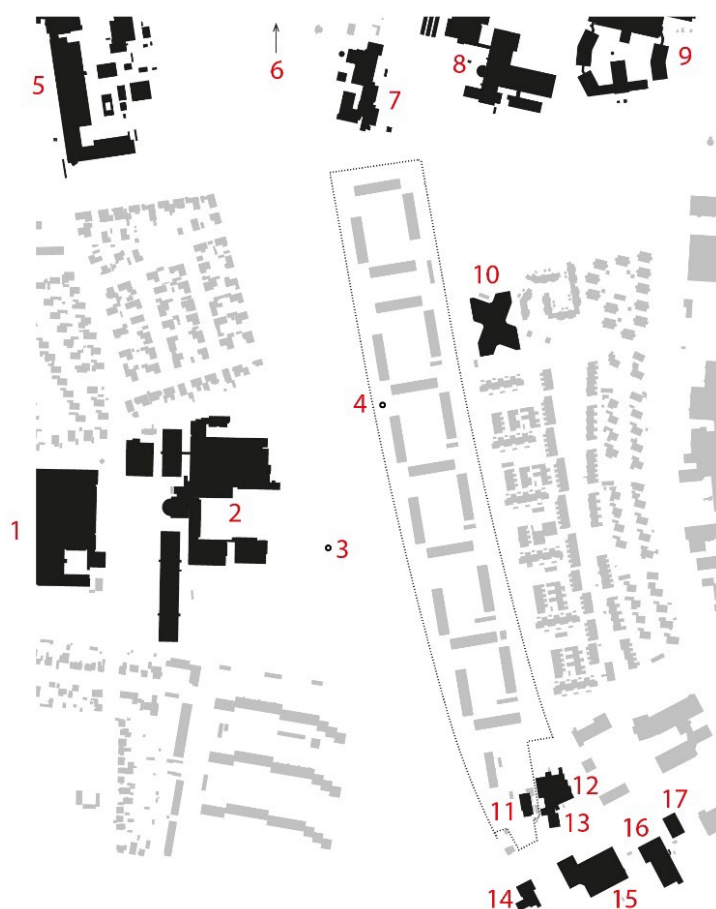


FIGUR 24. Tv. Stengårdscenteret, hvor de unge hænger ud. Th. Parkeringspladsen i den sydlige del af bebyggelsen, hvor beboerne beretter om salg af stoffer.

På trods af at størstedelen af beboerne oplever udfordringer med unge grupperinger i området, svarer flere, at de føler sig trygge i deres boligområde. Beboerne fortæller, at de føler sig trygge, fordi de kender de unge i området. Den utryghedsskabende adfærd som slåskampe og skyderier oplever beboerne kun går ud over dem, der er en del af konflikterne: *"Selvfølgelig er der ballade, og det er grupper i mellem, men det er ikke sådan, at det går ud over de ældre damer"*. Udefrakommende svarer i højere grad, at de oplever de unges adfærd som utryghedsskabende: *"Det er ikke så rart, når de står i store grupper, men de gør ikke noget eller råber eller sådan"*. En udefrakommende, der ofte går ture i den grønne kile, fortæller, at hun er utryk ved at gå der om aftenen. Hun har kun gået på stien om aftenen, da hun passede hendes søns hund: *"Ingen tør gøre noget, når man går med sådan en stor hund"*. Som beskrevet tidligere viser politiets tryghedsundersøgelse fra 2019 dog, at andelen af borgere, som er trygge i deres nabolag, er markant lavere i boligområdet på Stengårdsvej end i resten af Esbjerg Kommune. I boligområdet på Stengårdsvej føler 64,4 pct. sig trygge i deres nabolag sammenlignet med 86,1 pct. i Esbjerg Kommune.

4.2 Tema 2: Boligområdet som en del af byen

Boligområdet på Stengårdsvej fremstår isoleret fra omgivelserne, og observationer i området, samt interviews med beboere og udefrakommende viser, at bevægelsen af udefrakommende kun sker i boligområdets randzoner. Funktionerne i lokalområdet medfører, at flere udefrakommende dagligt bevæger sig langs Stengårdsvej og langs stien i den grønne kile. Herunder er indkøbsmulighederne (jf. figur 25: 12 og 16) i den sydlige del af Stengårdsvej med til at skabe bevægelse af udefrakommende gående fra den almene tæt-lave boligbebyggelse på fortovet langs Stengårdsvej. Der er ligeledes en del transit, aktivitet og ophold i den grønne kile vest for boligområdet, og feltstudierne viser, at det er et område, der anvendes af hele lokalområdet.



FIGUR 25. 1. Bakkeskolen Cosmos, 2. UC Syd, 3. Den grønne kile med aktivitets- og bevægelsesområde, 4. Multibane, 5. AMU-vest, 6. UC Syd campus, 7. Det almene boligområde Kvaglund, 8. Esbjerg Gymnasium, 9. Ældrecenter, 10. Bydelshuset Krydset, 11. Højhuset, 12. Butikscenter med Netto, 13. Tankstation, 14. Tankstation, 15. Røde kors, 16. Lidl, 17. McDonalds.

Den grønne kile skaber nye mødesteder

Skolelederen oplever, at aktivitets- og bevægelsesområdet i den grønne kile (3), der blev anlagt i 2017, sammen med den netop afsluttede renovering af områdets uderum har været med til at åbne boligområdet på Stengårdsvej op mod omgivelserne: *"Det har fået et blødere udtryk, fordi det er åbnet meget mere op. Når man går omkring stierne på Stengårdsvej ser man mange flere voksne og børn, som er ude"*. Flere udefrakommende oplever, at der er megen aktivitet og at den grønne kile anvendes af forskellige aldersgrupper. De fortæller, at der som oftest er nogle, der opholder sig i området, ligesom de ofte ser børn på legepladsen. En udefrakommende fortæller: *"The youngsters use the playground but the adults use*

the park a lot. When the sun is out you see many people outside". Under feltstudierne interviewer vi også beboere, der deltager i en boligsocial aktivitet, der på grund af corona pandemien er rykket ud i det rekreative område. Ved nogle borde i skyggen finder vi en gruppe beboere med forskellig etnicitet, der mødes til samvær og kaffe. En heriblandt fortæller, at de har mødtes her mange gange under corona, og at der både er beboere fra boligområdet på Stengårdsvej, fra Hedelundsparken og Syrenparken, da det er den boligsociale helhedsplan 3i1, der er arrangør. Vi interviewer desuden flere udefrakommende, der dagligt går ture og cykler langs det rekreative område. Feltstudierne tegner et billede af, at beboernes hverdagsliv strækker sig ud i lokalområdet, og at de rekreative områder i den grønne kile er et populært samlingssted både for beboere og udefrakommende.



FIGUR 26. Tv. De rekreative områder i den grønne kile er et populært samlingssted for boligområdet på Stengårdsvejs beboere og udefrakommende. Th. Stien i den grønne kile anvendes af både beboere og udefrakommende.

Østbyen – en etnisk enklave i Esbjerg?

I feltstudierne hører vi flere gange, at boligområdet på Stengårdsvej er placeret i Østbyen, der historisk betragtes som en mindre attraktiv bydel i Esbjerg. En repræsentant fra Esbjerg Kommune fortæller, at der ud over boligområdet på Stengårdsvej er flere større almene boligområder, hvor flere kategoriseres som udsatte boligområder bl.a. boligområdet Kvaglund nord for Stengårdsvej. En lokal ejendomsmægler med flere års erfaring med at sælge boliger i lokalområdet fortæller, at boliger i Østbyen generelt har lavere kvadratmeterpris end andre områder i Esbjerg. Det skyldes blandt andet, at der er flere socialt udsatte boligområder. Ejendomsmægleren fortæller, at købere ikke spørger ind til boligområdet på Stengårdsvej og de andre udsatte boligområder, da de fleste købere er lokale fra Esbjerg, der kender områderne i forvejen. De oplever dog en stigning i købere fra boligområdet på Stengårdsvej, der gerne vil blive boende lokalområdet. Ejendomsmægleren fortæller, at de generelt oplever en stigning af købere med anden etnisk baggrund til boliger i Østbyen: *"De vil gerne være tæt på hinanden. Når først noget af en familie har bosat sig et sted, er det som om at resten af familien gerne vil være i nærheden"*. Han vurderer, at ca. 50 pct. af køberne i Østbyen har anden etnisk baggrund.

Institutionerne tiltrækker ikke udefrakommende

Nærhed til Bakkeskolen Cosmos, daginstitutioner og Esbjerg Gymnasie værdsættes af beboerne. Flere forældre fra boligområdet på Stengårdsvej sender deres børn i de lokale institutioner, ligesom flere unge går på det lokale gymnasie. Feltstudierne viser, at hvad beboerne anser som en stor kvalitet ikke i samme grad bliver anset som attraktivt af udefrakommende. Den lokale ejendomsmægler fortæller, at Bakkeskolen Cosmos har indflydelse på prissætningen af boliger i lokalområdet: *"Når vi er ude og vurdere en bolig, så er det første vi kigger på, hvilken skole den hører til, hvis det er huse, der er beregnet til børnefamilier, så betyder det uendeligt meget"*. Ifølge ejendomsmægleren er Bakkeskolen Cosmos kendt for at have en stor andel af elever med anden etnisk baggrund, og han mener, at det får flere etnisk danske familier til fravælge en bolig i lokalområdet. Lederen af Bakkeskolen fortæller,

at skolens andel af elever med anden etnisk baggrund i dag er på cirka 65 pct. Andelen har været faldende de seneste år, da der har været igangsat en række initiativer for at gøre skolen mere attraktiv og forbedre dens omdømme. Herunder har en esport profil fået flere etnisk danske børn til skolen. Skolen er endnu ikke lykkedes med at blive lokalområdets foretrukne valg, og lederen fortæller, at Bakkeskolen Cosmos fortsat kæmper med et dårligt omdømme.

Bydelens Børnehus er også påvirket af den tætte placering på boligområdet på Stengårdsvej. Målt i forhold til kravene formuleret i parallelsamfunds aftalen er andelen af børn i daginstitutionen fra et boligområde på ghettolisten i dag for høj. Bydelens Børnehus har fået to års dispensation for kravet om nedlukning, men dispensationen udløber i 2021. Institutionslederen fortæller, at Bydelens Børnehus ligesom skolen lider under et dårligt ry, hvilket har betydning for, at de ikke kan tiltrække børn fra lokalområdet til daginstitutionen. Ved feltstudierne opstart var der stadig ledige pladser i børnehaven. Lederne fortæller, at Esbjerg Kommune samtidigt har tildelt ekstra pladser i nogle af de nærtliggende daginstitutioner. I Bydelens Børnehus frygter de derfor, at børn fra lokalområdet i stedet vil blive placeret i de andre institutioner, hvilket ikke er med til at vende udviklingen. Under feltstudierne i sommeren 2021 var det stadig uvist, hvad der skal ske med Bydelens Børnehus, når den toårige dispensation udløber.

”Der er jo mange Netto’er i byen, men den, der ligger her, kalder man ghetto netto”

De lokale indkøbsmuligheder fremhæves positivt af flere af beboerne og mange af de interviewede handler i de lokale dagligvarebutikker Netto, Aldi og Lidl. Som tidligere beskrevet er området omkring Netto imidlertid kædet sammen med udfordringer med salg af stoffer og bandekriminalitet. For enkelte udefrakommende, som vi taler med, er udfordringerne med utryghed omkring Netto med til at afholde dem fra at handle der. Netto er placeret i kanten af boligområdet ved en stor indfaldsvej, og med den placering rummer butikken et potentiale til at trække udefrakommende til boligområdet på Stengårdsvejs randzone. For to udefrakommende, der har deres daglige gang i området, er mødet med de unge i området omkring Netto med til at forstærke deres oplevelse af boligområdet på Stengårdsvej som en ghetto. De fortæller: *”Der er jo mange Netto’er i byen, men den, der ligger her, kalder man ghetto netto”*. En del af udviklingsplanen indebærer omdannelsen af området omkring Netto, og under feltstudierne stod det klart, at Salling Group har valgt at rive den nuværende Netto ned for at bygge en ny på samme areal. Esbjerg Kommune har været i kontakt med Salling Group med henblik på at samarbejde om at bygge nye boliger og kontorpladser i forbindelse med den nye Netto. Det er Salling Group ikke interesseret i.

4.3 Tema 3: Stengårdsvejs omdømme

Boligområdet på Stengårdsvej har et overvejende negativt omdømme ifølge de interviewede udefrakommende og beboere. De mener, at boligområdet har lidt under det negative omdømme i lang tid, og feltstudierne viser, at det negative omdømme især er resultat af udfordringerne med salg af stoffer og banderelaterede konflikter i området. Endvidere er det dårlige omdømme påvirket af områdets beboersammensætning, der er præget af en stor andel af beboere med anden etnisk baggrund.

”Der har været en del skrivelser om uro”

Beboerne har en klar oplevelse af, at det negative omdømme blandt udefrakommende er opstået som følge af mediernes dækning af konkrete negative begivenheder i boligområdet.

Urolighederne i området er for flere af beboerne ikke noget, som de selv har oplevet, men alle har hørt eller læst om urolighederne i medierne. Flere udefrakommende hører også kun om urolighederne i området gennem medierne, og de har ligeledes heller ikke selv set eller oplevet noget, når de har bevæget sig i eller omkring boligområdet. Mediernes dækning af de konkret negative begivenheder i området påvirker de udefrakommende, der i højere grad oplever området utrygt. En udefrakommende fortæller, at hun dagen før vi taler med hende læste i avisen, at en ældre dame fik stjålet sin taske af en ung mand på en scooter. Efter hun har læst det, blev hun mere utryg ved at gå omkring boligområdet, og hun fortæller, at hun ikke kunne finde på at gå i den grønne kile om aftenen: *"Det er ikke et sted, jeg ville gå kl. 10 om aftenen."*

Flere beboere oplever, at urolighederne i området er stilnet af de seneste par år. Boligområdet på Stengårdsvejs omdømme som et farligt og utrygt område er derfor ikke noget, som de kan genkende i dag. *"De siger her er lidt farligt. Jeg mærker det ikke selv, der er lidt liv og har tidligere været uro, men i dag er der ikke noget. Eller jeg ved det ikke, men jeg ser det ikke,"* fortæller en beboer. Beboerne oplever, at mediedækningen ikke afspejler deres egne oplevelser af området. En beboer fortæller: *"De [medierne red.] har for lidt fokus på alle succeshistorierne. Der har lige været 5-6 unge fra Stengårdsvej, der er blevet studenter i år, og nærmest hele Stengårdsvej var oppe på Esbjerg Gymnasie for at ønske dem tillykke."* Beboeren efterspørger, at medierne i højere grad dækker de positive fortællinger fra området, som afspejler hendes oplevelser af hverdagen i boligområdet. Flere civilsamfundsaktører, som vi taler med, har samme oplevelse. Formanden for en af afdelingsbestyrelserne i området samt institutionslederen undres begge over, at de lokale medier ikke dækkede den årlige Bazardag. Institutionslederen uddyber: *"Vi vil gerne fortælle den gode historie, hvilket kan være svært, når pressen f.eks. ikke vil dække, når der bliver afholdt bazardag. Der bliver fastholdt nogle historier om noget, som slet ikke er. Der er for lidt fokus på hvor mange gode ildsjæle, der er i området."*

"Nåh, bor du i Stengårdsvej?"

Beboerne oplever boligområdets negative omdømme, når de mødes af omverdens fordomme om dem, som beboere i boligområdet på Stengårdsvej. Flere beboere beskriver, at de bliver mødt med en skepsis fra omverdenen, og nogle føler sig stigmatiseret. To unge beboere fortæller, at der bliver løftet øjenbryn og spurgt skeptisk ind til deres bopæl på Stengårdsvej til jobsamtaler. En anden beboer oplever, at det er hårdt at skulle modbevise, de fordomme hun mødes af: *"Fordomme og generaliseringer er det, der ødelægger det. De fleste er jo gode, og det er kun få, der er dårlige, men de skærer os alle over en kam. De dømmer mig, de tror, jeg er en af dem. Jeg bliver nødt til at vise alle mine ressourcer, tale godt dansk og være meget aktiv, for ikke at blive mødt med fordomme. Jeg bliver træt til sidst."*

Flere beboere møder også fordomme og negative forestillinger om boligområdet på deres arbejdsplads. En beboer fortæller, at en kollega fortalte om en aften hun kørte gennem Stengårdsvej og stoppede op for at vente på en ven. Kollegaen havde været meget bange for at stoppe op i området, og fortalte at hun sad og rystede af frygt i bilen. Der skete ikke kollegaen noget. Beboeren blev meget frustreret over kollegaens fortælling, da hun mener, at den er med til at forstærke forestillingerne om området. Hun modsagde ikke kollegaen for at undgå konflikt.

Lederen af den lokale daginstitution Bydelens Børnehus fortæller, at hendes omgangskreds udtalte stor undren, da hun valgte jobbet i den pågældende institution: *"Ej, vil du virkelig det, der er ikke andet end problemer, og det er ikke et godt sted"*. Hun oplever, at de negative

fordomme om boligområdet på Stengårdsvej ligeledes påvirker forventninger til daginstitutionen. Konkret betyder det, at de har svært ved at rekruttere pædagoger til daginstitutionen. Efter hun er tiltrådt som leder og har fået bedre kendskab til området og områdets børn, har hun svært ved at forstå, hvorfor de negative forventninger til daginstitutionen holder ved:

"Det er et fantastisk sted at være, fantastisk område. Det er dejlige mennesker, vi er sammen med, og der er ikke engang så mange børn i rød position, som den børnehave jeg kom fra. Normeringen er god, fordi der er ekstra normering, så jeg kan slet ikke forstå, hvor alle de negative forventninger kommer fra – for det er jo ikke virkeligheden".

Enkelte beboere udtrykker stor utilfredshed med den diskrimination, som de oplever ved at være beboer i et boligområde, der optræder på listen over *"hårde ghettoer"*. En beboer fortæller, at han har svært ved at få et job, og han mener, det skyldes hans adresse på Stengårdsvej: *"I have been searching for a job ever since I came here, but I think they reject me when they see where I live. I have very valued experience and still it is impossible to get a job."* Samtidig udtrykker han utilfredshed over, at hans forsikring er dyrere i boligområdet på Stengårdsvej, end hvis han havde boet et andet sted i Esbjerg: *"The perception of this area needs to change, it need to change so people don't get discriminated and pay more in insurance."*

4.4 Tema 4: Holdninger til forandringer

Størstedelen af beboerne i boligområdet på Stengårdsvej har hørt, at der skal ske fysiske forandringer i deres område, men et fåtal kender til de konkrete planer i udviklingsplanen. Beboernes fortællinger viser, at planerne om omdannelse opleves som en fjern fremtid.

Nedrivning af nyrenoverede blokke mødes med skepsis

Det er kun et fåtal af beboerne, der har sat sig ind i, hvilke konkrete forandringer, der beskrives i udviklingsplanen. Størstedelen af beboerne har dog hørt om planerne om nedrivning af boligblokke på Stengårdsvej. Der er en forståelse af, at højhuset og boligblokken i den sydlige del af bebyggelsen skal rives ned, og under feltstudierne var arbejdet med at genhuse beboerne i højhuset i fuld gang. Nedrivningen af boliger i den nordlige del af bebyggelsen har flere beboere ligeledes hørt rygter om. Da udviklingsplanen blev godkendt i Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen i 2019 var renoveringerne af områdets lejligheder stadig i gang, og lejlighederne i den nordlige del af området var endnu ikke renoveret. En repræsentant fra Esbjerg Kommune fortæller, at de forsøgte at bremse renoveringerne i den nordlige del af bebyggelsen, for at undgå at renovere blokke, der efterfølgende skulle rives ned. Det viste sig dog, at det ville koste det samme at betale bod til entreprenører, hvis renoveringerne skulle stoppes, som at gennemføre renoveringen. Den netop afsluttede helhedsplan med renovering af lejligheder og gårdrum præger beboernes holdninger til de forstående nedrivninger. Flere beboere udtrykker stor modstand mod nedrivninger særligt på grund af den netop overstået renovering. Beboerne forholder sig især skeptiske til det ressourcespild nedrivningerne indebærer: *"Jeg forstår ikke, at de vil rive det ned, de har jo lige renoveret det, og det giver ikke økonomisk mening at rive det hele ned igen."*



FIGUR 27. I udviklingsplanen skal de nyrenoverede blokke i den nordlige del af bebyggelsen rives ned som et led i reduktionen af andelen af almene familieboliger på Stengårdsvej. Ved første besøg i området i sommeren 2020 var renoveringerne stadig i gang.

Få udtrykker bekymring for egen bolig situation

Selvom de fleste beboere har kendskab til planen om fremtidige nedrivninger af boligblokke i boligområdet, er det ikke noget, der vækker stor bekymring blandt beboerne. For de enkelte vi taler med i den nordlige del af bebyggelsen, ligger planerne om nedrivning så langt ude i fremtiden, at de har svært ved at forholde sig til konsekvenserne. En beboer, der i dag har hjemmeboende børn fortæller: *"Der er børnene også blevet gamle og nok flyttet ud, og så skal vi alligevel have en mindre lejlighed. Så kan vi også få økonomisk støtte til at flytte. Vi ville ikke have råd til at flytte, hvis vi ikke fik hjælp til det".* En anden beboer italesætter det således: *"Folk er ligeglade, folk snakker ikke om det. Hvis jeg skal flytte, så finder jeg bare et andet sted at bo. Det hele forandrer sig hele tiden, alle forandrer sig, sådan er livet."* En tredje beboer er heller ikke nervøs over de kommende forandringer, og tvivler på, at der overhovedet kommer til at ske noget i området: *"Jeg tror ikke, der sker noget, det er jo fine lejligheder, og vi betaler jo vores husleje".*

Feltstudierne viser, at omdannelsernes betydning for beboernes egen boligsituation ikke er noget, der bekymrer dem synderligt. En beboer begrundet det med, at flere beboere er flyttet til Danmark fra et andet land: *"Vi er alle flyttet fra vores land, og så er man landet her, og man er glad for at være blevet taget godt i mod og have fundet et nyt hjem. Vi er vant til at flytte og rive alt op med roden."*

"De vil have ressourcestærke ind i området, men jeg tror ikke på, at de bliver boende"

Enkelte beboere og udefrakommende er klar over, at de kommende forandringer har til formål at tiltrække nye beboergrupper til boligområdet på Stengårdsvej. Herunder, at der skal flere unge, ældre og ressourcestærke beboere til området. Enkelte er imødekommende over for målet om at tiltrække nye beboergrupper til området og skabe en mere blandet beboersammensætning. Enkelte ser ligeledes nedrivningerne af den høje blok i den sydlige del af bebyggelsen som et vigtigt skridt i bestræbelsen på at tiltrække nye beboergrupper.

Nøgleaktørerne fra Boligforeningen Ungdomsbo og Esbjerg Kommune har dog ikke de store forventninger til at komme i mål med at tiltrække nye beboergrupper til boligområdet på Stengårdsvej. En medarbejder fra Boligforeningen Ungdomsbo fortæller: *"De siger, at de vil have ressourcestærke ind i området, men jeg tror ikke på, at de bliver boende"*. Repræsentanten fra Esbjerg Kommune udtrykker samme bekymring. *"Vi kunne selvfølgelig have revet en masse ned, men hvis der ikke kommer nogle nye ind, så nytter det ikke noget, fordi så er der stadig 100 pct. almene familieboliger. Den store udfordring i det her spil bliver at få nogle nye ind. De begynder at rive ned næste år, så om to år er der en byggegrund, som der ikke er nogen, der vil købe."* En repræsentant fra Boligforeningen Ungdomsbo fortæller, at det er en stor udfordring at finde investorer, der vil opkøbe grundarealer til byggeri. Han fortæller, at det generelt er en udfordring at finde aftagere til grunde i Esbjerg og mener, at det vil blive endnu vanskeligere, når grundene ligger i et stigmatiseret boligområde på ghettolisten. Boligforeningen Ungdomsbo anser det som urealistisk at tiltrække nye beboere. Den samme indstilling oplever Boligforeningen Ungdomsbo blandt de private investorer, og efter at have været i dialog med flere, har de ikke fundet nogle investorerne, der udviser interesse for byggegrunde i området. Investorerne ser ikke potentiale i at udvikle i området, da der ikke er købere til et muligt boligbyggeri på Stengårdsvej.

Den lokale ejendomsmægler forholder sig også skeptisk, og ser ingen potentiale i ejerboliger i boligområdet på Stengårdsvej. Han mener, at boligområdet på Stengårdsvejs negative omdømme arbejder mod den strategi: *"Dem, der skal bygge og opføre, vil ikke kunne få den samme pris derude som hvis de opførte nyt inde i byen. Derfor tror jeg ikke, det vil være attraktivt for investorer at opføre noget derude."* På baggrund af ejendomsmæglerens erfaringer med salg af boliger i lokalområdet, tror han, at køberne til eventuelle ejerboliger i boligområdet på Stengårdsvej i høj grad vil være købere med anden etnisk baggrund. Ifølge ejendomsmægleren vil nye ejerboliger ikke gøre op med beboersammensætningen i området i forhold til andelen af beboere med anden etnisk baggrund.

"Hvorfor ikke bruge alle pengene på mennesker i steder for beton?"

Feltstudierne viser, at både beboere, udefrakommende og nøgleaktører er uforstående over for rationalet om at gøre op med de sociale udfordringer i området gennem fysiske tiltag. En beboer siger det således: *"Jeg synes, det er helt tosset, at man tænker at løse problemerne ved at bygge, det er jo problemer med mennesker, hvorfor ikke bruge alle pengene på mennesker i stedet for beton. Jeg synes, at de mennesker, der bor her, har ret til at blive set og hørt."* Enkelte udefrakommende og beboere frygter også, at de fysiske tiltag bare vil flytte problemerne til andre steder i Esbjerg.

En repræsentant fra Boligforeningen Ungdomsbo udtrykker modvilje mod at skulle lave så store fysiske indgreb i beboernes liv, som parallelsamfundsftalen kræver: *"Vi lægger skinnerne, mens vi kører, og ingen af os har de vise sten for, hvad der er rigtigt og forkert. Der er noget menneskeligt i, hvad det er vi udsætter mennesker for, men det er lovpligtigt, at vi gør det. Det kan være svært at forstå for de enkelte beboere. De er jo glade for at bo her, og deres område har bare fået et andet ry, og de er blevet stigmatiseret. Sådan var det jo ikke før."*



5

MEDIEANALYSE

5 MEDIEANALYSE

Dette kapital indeholder hovedresultaterne af en analyse af medieomtalen af boligområdet på Stengårdsvej. Medieanalysen er baseret på Infomedias søgning af skriftlige artikler i en periode på et år op til feltstudiernes opstart den 28. juni 2021.

Stengårdsvej er regionalt forankret

Medieanalysen viser, at boligområdet på Stengårdsvej omtales i 227 medieklip i alt i perioden på 12 måneder. Antallet af medieklip er på linje med andre boligområder i følgeevalueringen, herunder Mjølnerparken der i en 12 måneders periode omtales i 260 medieklip. Medieomtalen er relativ høj i forhold til andre af de jyske boligområder i følgeevalueringen, herunder Skovvejen-Skovparken i Kolding (167 medieklip) og Sundparken i Horsens (78 medieklip). Omtalen er dog markant lavere end nogle af de større boligområder i følgeevalueringen, såsom Gellerupparken og Vollsmose, der er omtalt i henholdsvis 957 og 1531 medieklip i en 12 måneders periode.

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.

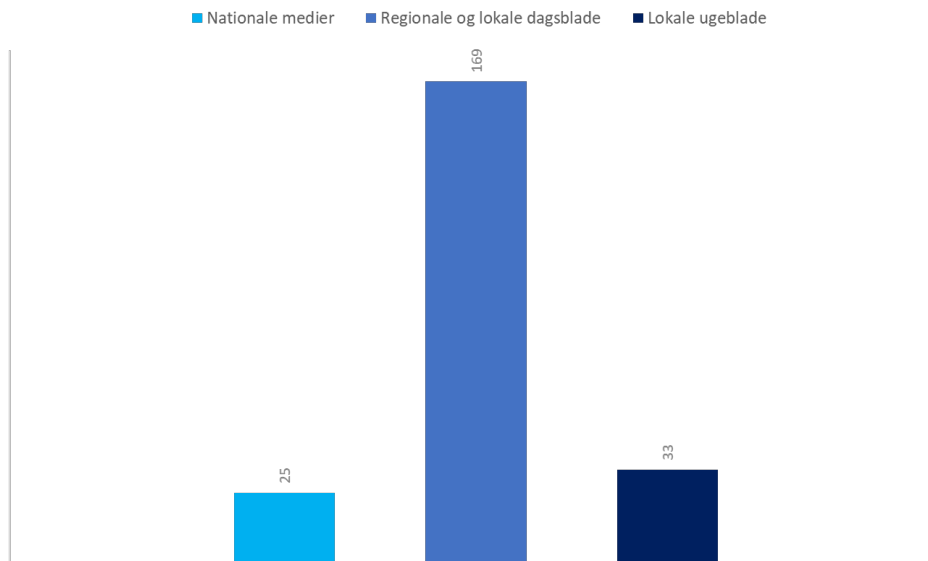
2. kategori: De regionale og lokale dagblade og aviser er karakteriseret ved at dække et større regionalt område. F.eks. Frederiksborg Amtstavis, Fyens Stiftstidende, Jyske Vestkysten, Århus Amtstavis. Medierne trækker også indhold fra de samme mediebureauer, f.eks. Ritzau eller har samarbejde på tværs,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

Medieomtalen omfatter 25 medieklip i nationale medier, 33 i lokale ugeaviser og 139 i regionale og lokale dagblade. Medieklip om boligområdet på Stengårdsvej bringes derfor hyppigst i regionale og lokale dagblade, og omtale i disse mediekategorier udgør 74 pct. af den samlede omtale. Omtalen i regionale og lokale dagblade bærer præg af, at de samme historier bringes i forskellige lokalsektioner, og 83 pct. af medieklippene i regionale og lokale dagblade er identiske klip. De identiske klip er primært større historier, der

går igen i forskellige lokalsektioner af JyskeVestkysten. Et eksempel er nyheden om, at der åbnes nye nærpoltistationer i 20 kommuner. En af de nye nærpoltistationer skal placeres på Stengårdsvej, hvilket debatteres i flere regionale- og lokale dagblade. I alt omtales placeringen af den nye nærpoltistation i Stengårdsvej 51 gange, hvilket svarer til 22 pct. af den samlede omtale af boligområdet på Stengårdsvej i perioden på 12 måneder (eks. "SF: Godt politiforlig med flere nærpoltistationer i Sydjylland", der bringes i 10 forskellige lokalsektioner af JyskeVestkysten).

MEDIEKLIP FORDELT PÅ TYPER



FIGUR 28. Boligområdet på Stengårdsvej omtales oftest i regionale og lokale dagblade. Omtalen i regionale og lokale dagblade bærer præg af, at den samme identiske historie bringes i forskellige lokalsektioner af JyskeVestkysten.

Ghettolisten og ghettoprædikatet

Ghettoprædikatet anvendes i 19 pct. af omtalerne af Stengårdsvej, hvilket er i den lave ende i forhold til andre områder i følgeevalueringen. For eksempel anvendes prædikatet ghetto i 69 pct. af medieklippene i omtalen af Skovvejen/Skovparken i en 12 måneders periode. Boligområdet på Stengårdsvej omtales i højere grad under eget navn eller omtales som et udsat boligområde. Nationale medier anvender i højere grad prædikatet ghetto i omtalen af Stengårdsvej, og 9 ud af 25 medieklipe anvender prædikatet, hvilket svarer til 36 pct. af omtalen i nationale medier. Et eksempel på overskrifter, der anvender ghettoprædikatet i nationale medier er "Listen over danske ghettoområder er skrumpet fra 28 til 15" bragt i Berlingske d. 2.12.20. Artiklen har fokus på offentliggørelsen af ghettolisten, hvor flere områder ikke længere optræder. Artiklen har ikke boligområdet på Stengårdsvej som hovedfokus, med omtaler områdets fortsatte placering på ghettolisten.

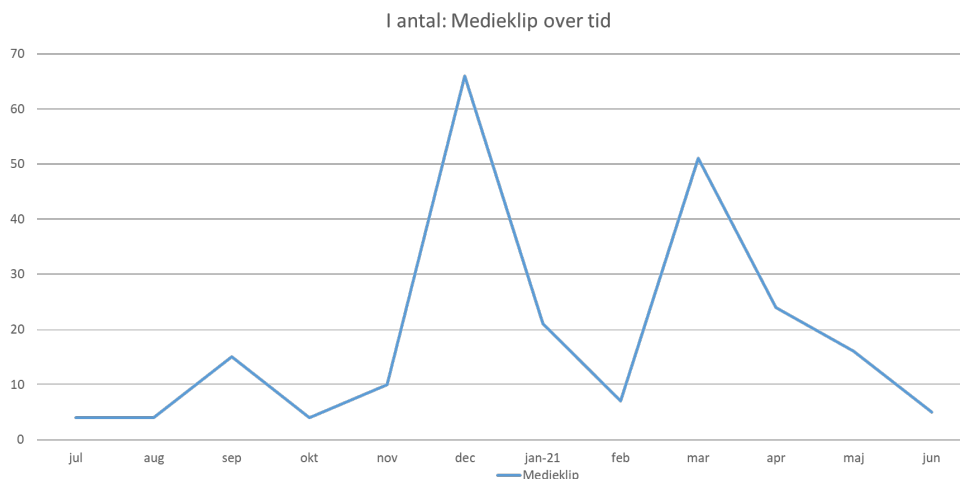
Offentliggørelsen af den årlige liste over hårde ghettoer præger omtalen i december, og som det fremstår af figur 29 topper antallet af medieklipe ligeledes i den måned. I alt var der 66 medieklipe i december måned, svarende til 29 pct. af den samlede omtale. Heraf havde 20 medieklipe fokus på boligområdet på Stengårdsvej fortsatte placering på ghettolisten. Den høje andel af medieklipe i december måned er ligeledes et resultat af førnævnte nyhed om en ny nærpølitistation på Stengårdsvej, der også skabte overskrifter i december måned.

Coronasmitte stigmatiserer Stengårdsvej

Antallet af medieklipe er ligeledes højt i marts måned med 51 medieklipe, hvilket svarer til 22 pct. af de samlede antal medieklipe (se figur 29). Den høje andel af medieklipe i marts er et resultat af mediedækningen af coronasmitte i boligområdet på Stengårdsvej. Mediedækningen har fokus på den høje andel af smittetilfælde i Esbjergs udsatte boligområder og institutioner, herunder Stengårdsvej, samt Bakkeskolen Cosmos, Esbjerg Gymnasie og Bydelens Børnehus. Medieklippene fokuserer blandt andet på de skærpede indsatser for at bremse smittespredningen i boligområdet på Stengårdsvej (eks. "Corona-alarm på Stengårdsvej" bragt i JyskeVestkysten Varde d.06.03.21). Et debatindlæg fra en byråds kandidat fra DF udtaler sig negativt om det høje smittetryk i Stengårdsvej: "*I Østerbyen, og i særdeleshed i ghettoen på Stengårdsvej, er smitten steget eksplosivt, fordi de fremmede ikke har respekt*

overfor danske medborgeres ve og vel". (Artikel "Corona. De fremmede skaber øget smitte i Esbjerg" bragt i JydskeVestkysten Esbjerg d. 19.03.21).

I alt omtales tilfælde af coronasmitte i boligområdet på Stengårdsvej i 56 medieklip, hvilket svarer til 25 pct. af den samlede omtale. Heraf har 70 pct. af disse (39 medieklip) negativt fokus på Stengårdsvej, og 30 pct. (17 medieklip) vurderes ambivalente, hvilket indikerer, at omtalen hverken har et ubetinget negativt eller ubetinget positivt fokus på boligområdet på Stengårdsvej.



FIGUR 29. Medieomtalen af boligområdet på Stengårdsvej toppe i december måned, hvilket er et resultat af områdets fortsatte placering på ghettolisten samt omtale af planerne om en ny nærpoltistation på Stengårdsvej. Det store antal medieklip i marts måned er et resultat af omtalen af stigende smittetryk i boligområdet på Stengårdsvej.

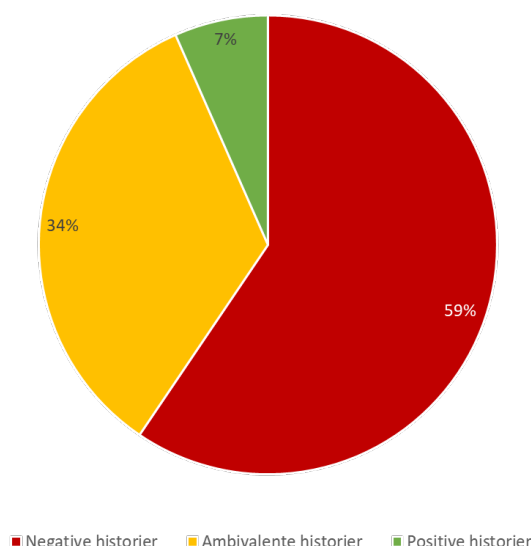
Stengårdsvej fremstilles overvejende negativt i medierne

Langt størstedelen af medieomtalen af boligområdet på Stengårdsvej har et ubetinget negativt fokus på området. Samlet vurderes 135 medieklip negative, hvilket svarer til 59 pct. af den samlede omtale. En stor andel af de negative medieklip er genereret i forbindelse med tidligere nævnte debat om en ny nærpoltistation i Stengårdsvej. De negative omtaler af nærpoltistationen har fokus på behovet for flere lokalbetjente i Stengårdsvej: *"Det allerede eksisterende nærpolti i det særligt udsatte boligområde på Stengårdsvej i Esbjerg styrkes og bemandes med mindst syv lokalbetjente (...) Området har igennem flere år været udfordret i forhold til kriminalitet fra især to bande-grupperinger, som er i konflikt med hinanden. I forhold til Esbjerg kommune som helhed er der mere uro og flere hændelser, som kan gøre borgerne utrygge"* (Artikel "Mere politi på Stengårdsvej" i JydskeVestkysten Esbjerg d. 20.12.20).

Flere af de negative medieklip handler om konkrete negative begivenheder såsom bandekonflikt, tyveri, voldsepisoder, besiddelse af euforiserende stoffer, brandstiftelse. Dette stemmer overens med beboernes oplevelse af, at medierne primært dækker negative begivenheder i området. I alt er 48 af de 135 negative medieklip relateret til konkrete negative begivenheder i området. Eksempler på artikler, der dækker konkret negative begivenheder, er "Meget få dømt i bandesager har etnisk dansk baggrund" bragt i Skive Folkeblad mfl. d. 3.04.21. En række artikler gennemgår de seneste års bandedomme, der viser en overvægt af indvandrere og efterkommere blandt de dømte. Artiklen sætter yderligere fokus på, at flere bandegrupperinger har deres udspring i boligområder. Her beskrives det, at bandekriminaliteten i dag er centreret i boligområdet på Stengårdvej og i Kvaglund.

Andre eksempler på negative medieklip er "Brande prægede indgangen til 2021" (Jydske-Vestkysten Aabenraa d. 02.01.2021), "Hash på Stengårdsvej" (JydskeVestkysten Varde d. 23-09-2020), "Narkobilist havde ulovlige piller på sig" (JydskeVestkysten Esbjerg d. 23.02.2021), "Bandefolk har overtrådt opholdsforbud i Esbjerg 24 gange" (JydskeVestkysten Billund d. 04.01.21), "Peberspray og hash på Stengårdsvej" (JydskeVestkysten Esbjerg d. 05.12.20) samt "Ung mand fra bandemiljøet varetægtsfængslet for grov vold" (JydskeVestkysten Varde d. 3.09.20).

Vurderingskategorier alle medietyper



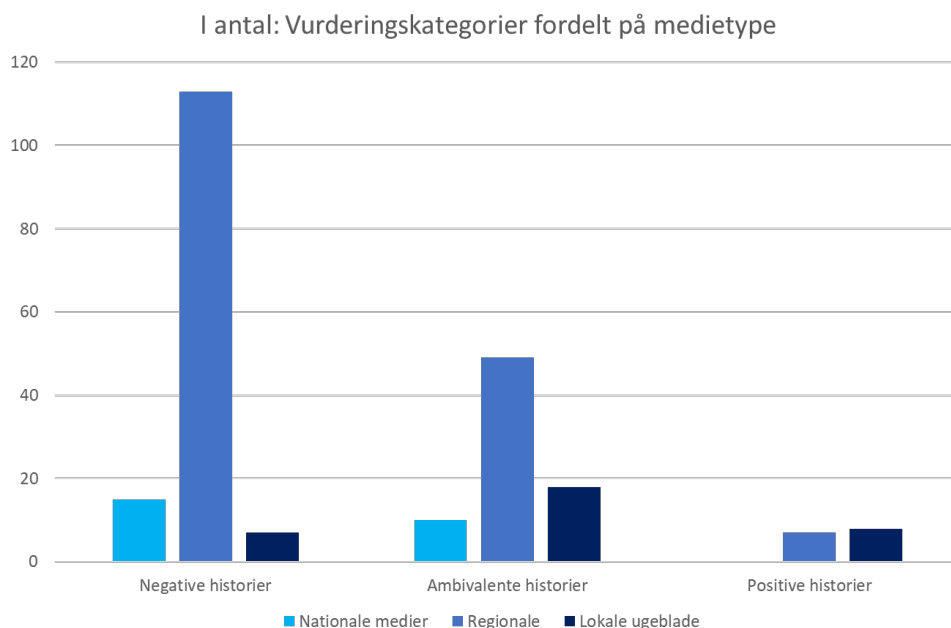
FIGUR 30. 59% af mediernes omtale fremstiller boligområdet på Stengårdsvej negativt. Mange af de negative omtaler bringer historier om konkrete negative begivenheder i boligområdet på Stengårdsvej, herunder overfald, salg af euroforiserende stoffer, banderelaterede konflikter mm.

Kreative projekter skaber positiv omtale

15 medieklip vurderes ubetinget positive, hvilket svarer til 7 pct. af den samlede omtale i den 12 måneders periode. Det svarer til andre udsatte boligområder i følgeevalueringen, hvor også en lille andel af den samlede omtale er positiv. Eksempelvis Motalavej i Korsør, der har en positiv andel på 6 pct. og Gadehavegård i Høje-Taastrup, der har en positiv andel på 7 pct. Nogle af boligområderne i følgeevalueringen har dog større succes med at formidle de positive historier, og andelen af positiv omtale af boligområdet på Stengårdsvej er markant lavere end nogle af de større boligområder i følgeevalueringen. Eksempelvis Tingbjerg, der har en positiv andel på 41 pct., og Gellerupparken der har en positiv andel på 27 pct.

De medieklip, der fremstiller boligområdet på Stengårdsvej positivt udspringer blandt andet af forskellige projekter i området. En række artikler bringer blandt andet historien om, at Esbjerg Kommune er med i projektet "Vild med vilje", der skal skabe mere biodiversitet, hvor boligområdet på Stengårdsvej er et af områderne, der skal beplantes (Artikler: "Esbjerg Kommune skal beplante 10 km med engblomster" bragt i blandt andet Ugeavisen Ribe d. 12.05.21). En række artikler bringer ligeledes positiv omtale af kunstprojektet 6705+. Kunstprojektet er et samarbejde mellem Esbjerg Kommune og Statens Kunstfond og har til formål at skabe kunstopplevelser for alle borgere i og omkring Stengårdsvej. Eksempel på artikler: "Generationer dystede i kærlig kamp" (Ugeavisen Esbjerg d. 16.06.21) og "Nye toner på Bakkeskolen" (Ugeavisen Esbjerg d. 02.06.21).

De positive medieklip optræder udelukkende i regionale og lokale medier og ingen nationale medier bringer historier, der fremstiller boligområdet på Stengårdsvej positivt.



FIGUR 31. De positive omtaler bringes kun i regionale og lokale medier. Som det fremgår af grafen, er det regionale- og lokale dagblade, der overvejende bringer de negative medieklip.

Omdannelsen får mediebevågenhed

I alt har 9 medieklip fokus på de kommende fysiske forandringer i boligområdet på Stengårdsvej. Salling Groups planer om at bygge en ny Netto på hjørnet af Stengårdsvej og Storgade skaber positiv omtale i regionale og lokale medier. Eksempler på artikler der bringer denne nyhed: "Salling Group klar med spritny Netto på Stengårdsvej" (JydskeVestkysten Esbjerg d. 18.09.20) og "Planer om ny Netto med tank og vaskehal i Hjerting" (JydskeVestkysten Esbjerg 23.09.20).

Udviklingsplanen for omdannelsen af boligområdet på Stengårdsvej genererer både positivt og negativt mediefokus. En artikel deler nyheden om, at Esbjerg Kommunes tidligere planchef skal stå i spidsen for de kommende omdannelser i området. I artiklen fremstiller den nyanfattede projektkonsulent, Peter Bagge, omdannelserne positivt, og han ser frem til at stå i spidsen for at implementere visionerne for boligområdet på Stengårdsvej: *"Der er masser af muligheder, for det er et pænt område, og folk er også glade for at bo der"* (Artikel "Planchef i spidsen for ansigtsløftning til Esbjergs ghetto" bragt i JydskeVestkysten Esbjerg d. 03.01.21).

En anden artikel fremstiller omdannelserne mere negativt. Herunder sætter artiklen "To partier stemte imod lovpligtig nedrivning af boliger på Stengårdsvej" blandt andet negativt fokus på planerne om nedrivning af boliger i boligområdet på Stengårdsvej (JydskeVestkysten Esbjerg 24.06.21). Det negative fokus grunder blandt andet i at SF-gruppeformand Diana Mose Olsen udtaler: *"Vi er generelt imod den lovpligtige udviklingsplan, fordi vi som kommune tvinges til at rive sunde boliger og samtidig sætte beboerdemokratiet ud af spil."*

KONKLUSION

6 KONKLUSION

Denne rapport om boligområdet på Stengårdsvej i Esbjerg Kommune er del af en større følgeevaluering, der i en 10-årig periode undersøger udviklingen i 15 udsatte boligområder i Danmark. Den aktuelle undersøgelse er udført som en baselineundersøgelse, der kortlægger forholdene i boligområdet, før de fysiske omdannelser iværksættes. I udviklingsplanen for boligområdet på Stengårdsvej er der lagt an til omfattende fysiske omdannelser, og ved feltstudiernes afslutning var arbejdet med genhusning af de første beboere i fuld gang. Før vores feltstudier i boligområdet på Stengårdsvej var Danmark i perioder helt eller delvis lukket ned pga. corona. Et særligt forhold, der kan have påvirket livet i og omkring bebyggelsen.

De nyetablerede uderum med aktivitets- og opholdsarealer, som er et resultat af den netop gennemførte fysiske helhedsplan, har givet et løft til boligområdet på Stengårdsvej. Der er imidlertid stadigvæk en række grundlæggende fysiske udfordringer i området. Boligområdet fremstår fysisk isoleret fra omgivelserne, og observationer i området samt interviews med beboere og udefrakommende viser, at det sociale liv i omgivelserne også kun i begrænset omfang finder ind i boligområdet. Der er megen bevægelse i boligområdets randzoner langs Stengårdsvej fra syd til nord, og der er både aktivitet og ophold langs stien og i aktivitetsområderne i den grønne kile, mens der observeres mindre aktivitet og ophold i boligområdets gårdrum.

Boligområdet på Stengårdsvej strækker sig over næsten en kilometer fra nord til syd, og det er ikke muligt som bilist at bevæge sig på tværs af boligområdet. Det er med til at mindske områdets tilgængelighed og opkoblingen til den omkringliggende bydel, og det forstærker oplevelsen af Stengårdsvej som en afsondret enklave. Bebyggelsesstrukturen og boligområdets store skala, der forstærkes af de mange ensartede boligblokke, får boligområdet til at skille sig markant ud i forhold til de omkringliggende kvarterer. Ydermere er der ingen funktioner eller attraktioner, der inviterer udefrakommende ind i boligområdet.

Beboerne er generelt glade for at bo i boligområdet på Stengårdsvej, og de sætter især pris på de store nyrenoverede lejligheder. Enkelte påpeger dog, at huslejen er steget efter den gennemførte renovering, hvilket gør det sværere for dem at blive boende i deres lejlighed. De nye gårdrum værdsættes også af beboerne, og flere oplever, at de nye gårdrum med beplantning, stisystemer, legepladser og opholdsmuligheder har givet området et stort visuelt løft. Under feltstudierne i juni observerer vi ikke meget aktivitet og ophold i boligområdets nye gårdrum, men beboere og udefrakommende fortæller, at udeområderne og de rekreative områder i den grønne kile summer af liv på varme sommeraftener.

Den multietniske beboersammensætning værdsættes af mange beboere, og blandt flere beboere er det med til at skabe tryghed og hjemfølelse. Modsat anser udefrakommende den høje andel af beboere med anden etnisk baggrund som noget negativt, og de betragter i højere grad boligområdet som en etnisk enklave. Selvom beboerne værdsætter den multietniske beboersammensætning, tegner feltstudierne et billede af, at der ikke er meget interaktion på tværs af etniske grupper i området.

Nærhed til skole, legepladser, rekreative områder og daginstitutioner værdsættes af flere beboere, og udpeges som gode rammer for et godt børneliv. Børnene i området kender hinanden fra den lokale folkeskole og institutioner, og de sætter pris på, at de mange legekammerater også bor i deres boligområde. Børn og unge mødes med legekammerater i boligområdets udearealer, hvor især multibanen og aktivitetssteder i den grønne kile er et tilløbsstykke. Det sociale liv blandt områdets unge skaber imidlertid bekymringer blandt flere forældre. Unge, der hænger ud i området i grupper, bliver af beboere og udefrakommende forbundet med salg af stoffer og bandekriminalitet, og flere forældre er bekymrede for, at deres egne børn skal blive en del af de negative fællesskaber.

Udfordringer med unge grupperinger og banderelaterede konflikter i og omkring boligområdet på Stengårdsvej er fremtrædende i feltstudierne. Fortællingen i området er, at der for 2-3 år siden var en flerårig konflikt mellem en gruppering fra boligområdet på Stengårdsvej og en gruppe fra Kvaglund, der er et andet alment boligområde i Esbjerg. Konflikten førte på daværende tidspunkt til slåskampe, knivstikkerier samt skudepisoder både i boligområdet på Stengårdsvej, i Kvaglund og i det øvrige lokalområde. I dag fortæller beboerne, at konflikten er stilnet af, men salg af stoffer - især i den sydlige del af Stengårdsvej - opleves stadig som en stor udfordring i området. Til trods for at størstedelen af beboerne oplever udfordringer med unge grupperinger i området, svarer flere, at de føler sig trygge i deres boligområde. Modsat er der flere udefrakommende, der fortæller, at de undgår boligområdet i aftentimerne. Politiets tryghedsundersøgelse viser dog, at kun 64,4 pct. af beboere i boligområdet på Stengårdsvej føler sig trygge i deres nabolag sammenlignet med 86,1 pct. af borgerne i Esbjerg Kommune.

Boligområdet på Stengårdsvej er placeret i Østbyen, hvilket er en bydel, der historisk set er blevet betragtet som en mindre attraktiv del af Esbjerg. I Østbyen findes flere større almene boligområder, hvor flere kategoriseres som socialt udsatte. Der opleves en stigende tendens til, at flere med anden etnisk baggrund køber boliger i bydelen, og en lokal ejendomsmægler vurderer, at omkring 50 pct. af køberne til boligerne i Østbyen har anden etnisk baggrund.

De lokale institutioner er påvirket af at være placeret i nærheden af boligområdet på Stengårdsvej og i et skoledistrikt med flere elever med anden etnisk baggrund. For beboerne anses nærhed til skole og daginstitutioner som en stor fordel for et nemt hverdagsliv. Modsat gør det sig gældende for etnisk danske familier fra lokalområdet, der i høj grad fravælger den lokale skole og daginstitution. For Bydelens Børnehus i Krydset betyder det, at institutionens fremtid er uvis, og at der er udfordringer med at rekruttere nye medarbejdere. Bakkeskolen Cosmos er med en ny esport profil lykkedes med at tiltrække flere etnisk danske elever, men er stadig udfordret af ikke at være lokalområdets foretrukne skolevalg.

Boligområdet på Stengårdsvej lider under et negativt omdømme, hvilket italesættes af samtlige beboere og udefrakommende. Beboerne oplever boligområdets negative omdømme, når de mødes af omverdens fordomme, som beboere i boligområdet på Stengårdsvej. Feltstudierne viser, at det negative omdømme bl.a. er resultat af udfordringerne med banderelaterede konflikter og kriminalitet i området. Også den store andel af beboere med anden etnisk baggrund påvirker boligområdets omdømme. Beboerne oplever, at det negative omdømme er skabt af mediernes omtale af negative begivenheder i området, og det virker frustrerende for mange beboere, at mediebildet ikke afspejler deres eget indtryk af området. Mediernes dækning af området påvirker ligeledes udefrakommende, der i højere grad oplever området som utrygt at færdes i.

Medieanalysen viser, at boligområdet på Stengårdsvej fremstilles overvejende negativt i medierne, og dækningen af konkrete negative begivenheder præger den negative fremstilling af området. Herunder er det især omtale af bandekonflikt, tyveri, voldsepisoder, besiddelse af euforiserende stoffer og brandstiftelse, der præger de negative omtaler, hvilket afspejler beboernes oplevelse af, at områdets negative omdømme er konstitueret af udfordringer med salg af stoffer og bandegrupperinger. Det er endvidere værd at bemærke, at corona-pandemien har været med til at stigmatisere boligområdet på Stengårdsvej yderligere.

Beboerne ved, at der er planer om store forandringer af boligområdet på Stengårdsvej. Feltstudierne viser, at mange beboere har kendskab til planerne om at rive boligblokke ned i området, men i mindre grad har viden om andre planlagte forandringer. Planerne om nedrivninger modtages med modstand blandt beboerne, der især undrer sig over at helt nyrenoverede boligblokke skal rives ned. De kommende omdannelser er dog ikke noget, der bekymrer hovedparten af beboerne, og for beboerne i den nordlige del af bebyggelsen ligger planerne så langt ud i fremtiden, at de har svært ved at forholde sig til konsekvenserne. Andre tvivler på, at de vil blive gennemført.

Blandt nøgleaktørerne er der en stor bekymring om, hvorvidt de kan lykkes med at komme i mål i 2030. Bekymringen bunder især i udfordringerne med at få investorer til at bygge ejerboliger i området, og manglende tro på, at det er muligt at tiltrække nye beboergrupper til området. Bekymringer blandt kommune og boligforening møder forståelse hos den lokale ejendomsmægler, der tvivler på, at det vil være muligt at gøre op med den store andel af beboere med anden etnisk baggrund ved opførelse af ejerboliger.

På baggrund af denne opsummering udpeges følgende fokuspunkter:

- I udviklingsplanen er intentionen, at kommunale investeringer skal modne området for fremtidige investeringer. Disse var endnu ikke politisk besluttet i sommeren 2021. Undersøgelser viser, at kommunale investeringer kan være afgørende for at tiltrække private investorer, hvorfor det er essentielt, at der opnås et politisk fokus, så de kommunale investeringer i området bliver prioriteret.
- Hidtil har investorer ikke vist interesse i at købe byggefelter i området, og et fokuspunkt i den kommende omdannelsesproces udover kommunale investeringer er at få skabt attraktive byggefelter, der kan tiltrække investeringer.
- Det kan virke grotesk, at den igangværende renovering af boligblokkene på Stengårdsvej fortsatte, også efter at det var blevet besluttet, at de skulle nedrives. Der undrer mange beboere, og det kan gøre det svært at opnå beboernes velvilje og forståelse for den kommende omdannelsesproces. I det fremadrettede arbejde er der derfor en kommunikationsopgave, der skal overbevise beboerne om det meningsfulde i omdannelsen af boligområdet.
- Boligområdet på Stengårdsvej har i en lang årrække kæmpet med et dårligt omdømme og stigmatisering. Medieanalysen viser, at medieomtaler omkring højt smittetryk i boligområdet ikke har gjort situationen bedre. Der ligger en opgave i at udbrede de positive historier i området.
- Det kan ses som et positivt tegn på vellykket integration, at mange købere af ejerboliger i Østbyen omkring boligområdet på Stengårdsvej har ikke-vestlig baggrund. Omvendt er det værd at have øje for, at det kan indebære en risiko

for, at segregeringen breder sig til et større geografisk område. Den demografiske forskel i beboersammensætningen i boligområdet på Stengårdsvej sammenlignet med andre områder i Esbjerg, kan ende med at brede sig til en stor-skalasegregering i hele Østbyen.

- For at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 pct., som Parallelsamfunds aftalen kræver, bestræber en stor del af udviklingsplanen på at etablere ungdomsboliger på Stengårdsvej. Trods de mange uddannelsesinstitutioner i bydelen er det vigtigt at holde øje med, om efterspørgslen er tilstrækkelig.
- Både fysisk og socialt kan der argumenteres for det fornuftige i at nedrive højhuset og boligblokken i den sydlige del af boligområdet. Denne del af Stengårdsvej opleves utrygt af mange beboere og udefrakommende. Det skal dog ikke føre til en overdreven tro på, at de sociale udfordringer i denne del af området bliver løst med de planlagte fysiske forandringer. Der er en risiko for, at udfordringer blot flyttes, og det er vigtigt at holde øje med, hvor de eventuelt dukker op i forbindelse med nedrivningen.

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

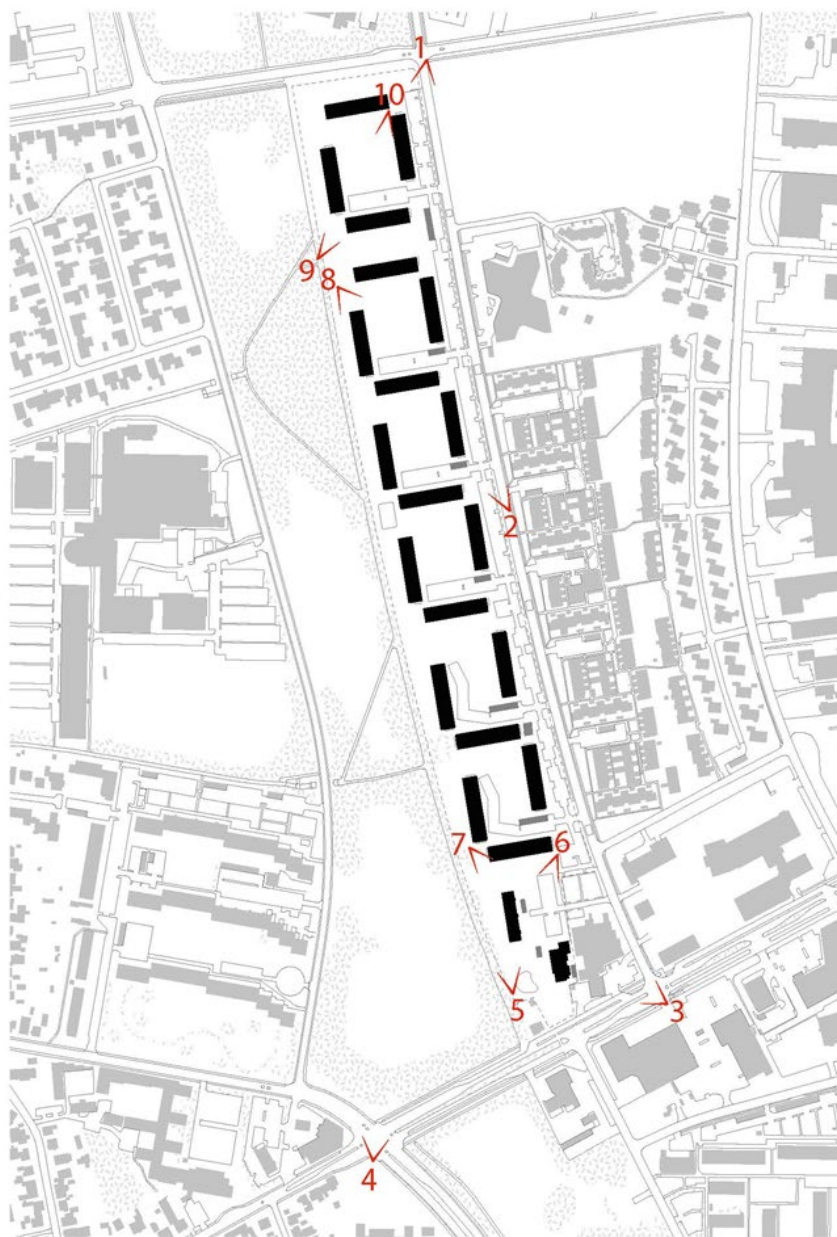
7

BILAG

7 BILAG

7.1 Fotoregistrering

I forbindelse med baselineundersøgelserne er der udvalgte steder i bydelen lavet fotoregistreringer. Stederne er primært valgt, da de ifølge aktuelle udviklingsplaner vil blive genstand for omfattende fysiske omdannelser i de kommende år. Ved fremtidige runder i følge-evalueringen vil nye fotos blive taget de samme steder for at få de rumlige forandringer dokumenteret, men også som grundlag for rumlige analyser af de gennemførte forandringer.



FIGUR 32. Oversigtskort over fotoregistrering af Stengårdsvej i forbindelse med baselineundersøgelsen i foråret 2021. Fotoregistreringen vil blive gennemført de samme steder i boligområdet ved de kommende tre evalueringer frem mod 2028.

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10





8

KILDER

8 KILDER

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

Bydelsprojektet 3i1(2021): *HHP 2021 – 2024*. <https://www.bydelsprojekt3i1.dk/hhp-2021-2024>

Esbjerg Kommune (2015): *Jerne bolig- og uddannelsesområde Masterplan april 2015*

Esbjerg Kommune, Ungdomsbo og Realdania (2019): *Strategisk Udviklingsplan Stengårdsvej*.

GHB Landskabsarkitekter (2014): *Den grønne forbindelse i Den Grønne Ring*

Rigspolitiet (2020): *Rigspolitiets tryghedsundersøgelse 2019*

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (2019): *Afgørelse af ansøgning om opdeling af Boligområdet Stengårdsvej*

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (2019): *Udviklingsplan for Stengårdsvej maj 2019*

Ungdomsbo (U.å.) *Nyt Stengårdsvej – Til dig, til os, for alle!*

ⁱ Tallene bygger på Socioøkonomisk data fra 2016. Kilde: Strategisk Udviklingsplan Stengårdsvej – Program fra november 2019, Esbjerg Kommune, Ungdomsbo og Realdania.

ⁱⁱ Det er dog værd at bemærke, at den helt store stigning i andelen af beboere med grunduddannelse som højest uddannelse opstod i 2017, hvor ghettokriterierne blev ændret, så uddannelser, der ikke er godkendt eller taget i Danmark, ikke medregnes.

ⁱⁱⁱ Rigspolitiet (2020) Rigspoliets tryghedsundersøgelse 2019

^{iv} Bydelsprojektet 3i1(2021) HHP 2021 – 2024: <https://www.bydelsprojekt3i1.dk/hhp-2021-2024>

^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 opgøre dem på er blevet ændret under vejs. Indtil 2017 har grænseværdien for andelen af dømt/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.

ved udviklingsplanens vedtagelse i gang med en større renovering, der indebærer nye badeværelser med gulvvarme, og nye elinstallationer. En renoveringsproces, der ifølge boligforeningen Ungdomsbo var umulig at stoppe til trods for den kommende nedrivning.

Stengårdsvej

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 Stengårdsvej, og den beskriver resultaterne af den første af i alt fire ensartede undersøgelser, der vil finde sted i Stengårdsvej 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 Stengårdsvej. Der vil i særlig grad blive stillet skarpt på effekten af de bystrategiske omdannelser, der gennemføres med henblik på at integrere Stengårdsvej 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 Stengårdsvej, for dens sammenhæng med den omgivende by og for bydelens omdømme?