



# Udviklingsplan for boligområdet Nørager og Søstjernevej m.fl.



## Titel på udviklingsplan

Udviklingsplan for boligområdet Nørager og Søstjernevej m.fl.

### Ansvarlige kontaktpersoner i Sønderborg Andelsboligforening

Navn: Jimmy Povlsen  
Titel: Administrerende direktør i  
SALUS Boligadministration Amba  
Tlf.: 73 45 65 12  
E-mail: jp@salus-bolig.dk

Navn: Toke Arndal  
Titel: Administrationschef i  
SALUS Boligadministration Amba  
Tlf.: 73 45 65 10  
E-mail: tarn@salus-bolig.dk

### Ansvarlig kontaktpersoner i Sønderborg Kommune

Navn: Lisbeth Hansen  
Titel: Økonomidirektør  
Tlf.: 24 85 74 90  
E-mail: lhha@sonderborg.dk

Navn: Henriette Moos Prokopek  
Titel: Projektleder  
Tlf.: 27 90 66 55  
E-mail: hmoo@sonderborg.dk

Formand  
Sønderborg Andelsboligforening  
**Vivian Engelbrecht**

Borgmester  
Sønderborg Kommune  
**Erik Lauritzen**

# Indhold

Indledning	4
Beskrivelse af boligområdet Nørager og Søstjernevej m.fl.	5
Fysisk omdannelse af Nørager og Søstjernevej m.fl.	7
Øget integration af boligområdet i det omkringliggende byområde	10
Tidsplan for den fysiske omdannelse	12
Organisering af arbejdet med udviklingsplanen	13
Milepæle	15
Samarbejdspartnere og aktiv inddragelse	16
Genhusning	17
Finansiering	18
Bilag 1: Den boligsociale helhedsplan og uddannelses- og beskæftigelsesrettede indsatser støtter op om udviklingsplanen	19
Bilag 2: Tidsplan	21
Bilag 3: Input fra inddragelsesproces med beboere og nøglepersoner	23

# Indledning

Nørager og Søstjernevej m.fl. blev den 1. december 2020 udpeget til et hårdt ghettoområde på regeringens officielle ghettoliste, fordi boligområdet har været på ghettolisten i en sammenhængende periode på fem år fra 2016-2020. Som følge heraf har Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening sammen udarbejdet en udviklingsplan for området, der beskriver, hvordan antallet af almene familieboliger i boligområdet vil blive reduceret inden 1. januar 2030.

Den overordnede ramme for boligudviklingen i Sønderborg Kommune er Byrådets Vision og Planstrategi samt Kommuneplanen. Byrådet i Sønderborg Kommune har fokus på at udvikle bæredygtige byer og lokalsamfund og derigennem sikre, at der er et varieret og tidssvarende boligudbud for alle kommunens borgere. Byudviklingen konkretiseres gennem bystrategier, der udarbejdes i et samarbejde mellem borgere, foreninger og erhvervsliv.

De almene boliger udgør ca. 25 pct. af boligmassen i Sønderborg Kommune og er en vigtig ressource i kommunens samlede boligmasse. Den almene sektor og samarbejdet med boligforeningerne er afgørende for byudviklingen, og sammen har kommune og boligforeninger et ansvar for at sikre, at den almene boligsektor er i balance og integreret med den omkringliggende by.

Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening har gennem flere år haft et tæt samarbejde om udviklingen af boligområdet Nørager og Søstjernevej m.fl. – både med boligsociale helhedsplaner, men også som følge af områdets placering på ghettolisten. Der er igangsat en lang række indsatser, som har været med til at sikre, at der er sket en positiv

udvikling i boligområdet. Det er en udvikling, som både kommune og boligorganisation ønsker at fastholde og videreføre.

Udviklingsplanen bygger således på et solidt grundlag, hvor kommune og boligorganisation er enige om, at en fysisk omdannelse af området skal suppleres med en ny og målrettet boligsocial helhedsplan 2021-2025 og en styrket uddannelses- og beskæftigelsesindsats. Med udviklingsplanen skal boligområdet sikres det nødvendige løft og i endnu højere grad integreres med den omkringliggende by.

## DISPENSATION

Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening fik i april 2021 godkendt ansøgningen om dispensation til at bibeholde 60 pct. af de almene familieboliger i boligområdet Nørager og Søstjernevej m.fl. Af dispensationsansøgningen fremgår det, at Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening vil sikre den fysiske omdannelse af boligområdet gennem:

- Ommærkning af 18 etværelseslejligheder til ungdomsboliger på Søstjernevej og Søgræsvej
- Omdannelse af otte blokke i Nørager til 48 almene rækkehuse
- Nedrivning af to blokke i Nørager og fortætning med 30 private rækkehuse
- Sammenhængende forbindelser og infrastruktur i området

Udviklingsplanen vil i høj grad bygge videre på dispensationsansøgningen.



# Beskrivelse af boligområdet Nørager og Søstjernevej m.fl.

## Afdeling 24: Søstjernevej, Søgræsvej, Korlvej og Konkylievej

- Opført: 1967
- Antal lejemål: 324 almene familieboliger fordelt på 12 blokke i tre etager
- Antal beboere: Ca. 690
- Boligerne: 36 4-rums boliger, 180 3-rums boliger, 72 2-rums boliger og 36 1-rums boliger i størrelsen 38-99 m<sup>2</sup>
- Husleje: 681 kr./m<sup>2</sup>
- Grundens areal: 78.078 m<sup>2</sup>
- Bebyggelsesprocent: 32,5

## Afdeling 35: Nørager

- Opført: 1973
- Antal lejemål: 236 almene familieboliger fordelt på 10 blokke i tre etager
- Antal beboere: Ca. 580
- Boligerne: 53 4-rums boliger, 115 3-rums boliger, 47 2-rums boliger og seks 1-rums boliger i størrelsen 36-108 m<sup>2</sup>
- Husleje: 659 kr./m<sup>2</sup>
- Grundens areal: 59.066 m<sup>2</sup>
- Bebyggelsesprocent: 33,0

## BELIGGENHED

Boligområdet Nørager og Søstjernevej m.fl. ligger i den nordlige del af Sønderborg by med 1,5 km til bymidten. Boligområdet er adskilt af Kærvej, som forbinder Nørrekobbel og Ringgade - to store indfaldsveje til Sønderborg by.

Mod nord grænser boligområdet op til et større erhvervsområde. Mod vest findes et større alment boligområde, som primært består af rækkehuse. Mod øst ligger et villakvarter fra 60'erne og 70'erne, ligesom Humlehøj-Skolen, Humlehøj-Hallerne (et stort idrætsanlæg) og butiksområdet Center Øst findes mod øst. Mod syd er der endnu et villakvarter, og det er også mod syd, at der er adgang til bymidten.

Boligområdet er placeret i et større byområde, hvor der findes både sygehus, daginstitutioner, skoler, fritids- og kulturtilbud og dagligvarebutikker. Der er samtidig let adgang til bymidten og Sønderborg-motorvejen. Der er flere store ankerpunkter i og omkring byområdet, som betyder, at udviklingen af boligområdet kan ses i et større bystrategisk perspektiv.

## BOLIGOMRÅDET

Boligområdet består af to afdelinger – begge ejet af Sønderborg Andelsboligforening. I boligområdet er der samlet 560 almene familieboliger fordelt på i alt 22 blokke, der er bygget som montagebebyggelse. Området er præget af mange ensartede bygningsvolumener, hvor facaderne repeteres, og på den måde adskiller det sig markant fra det omkringliggende byområde. Der er ikke placeret erhverv, detailhandel eller andet inden for områdefrænsningen.

## NUVÆRENDE STAND

**Afdeling 24:** Afdelingen gennemgik i 2003-2005 en større renoveringsproces med udgangspunkt i en fysisk helhedsplan støttet af Landbyggefonden. Renoveringen omfattede en ny klimaskærm/facade, nyt ventilationssystem samt nye badeværelser. Derudover blev en række 1- og 4-rumsboliger omdannet til 2- og 3 rumsboliger, hvilket er en væsentlig årsag til, at boligtyperne i afdelingen i dag bedre matcher efterspørgslen på almene boliger i Sønderborg.

Som en del af renoveringsprocessen blev der også gennemført en modernisering af udendørsarealerne, hvor store fællesarealer blev inddraget til mindre haver til boligerne, legepladser og grillpladser. Der blev lavet flere åbningstræk med etablering af nye veje og parkeringspladser mellem blokkene samt beskæring af de hegn, der omkranser afdelingen.

Som følge af renoveringen blev der gjort en omfattende indsats for at ændre områdets identitet, og man ophørte med at bruge betegnelsen "Kærhaven" om afdelingen. I stedet fik de nye veje ind mellem blokkene et selvstændigt vejnavn, henholdsvis Søstjernevej, Søgræsvej, Koralvej og Konkylievej.

Gennemførelsen af helhedsplanen i 2003-2005 betyder, at afdeling 24 i dag fremstår i pæn stand. Afdelingen er åbnet op og i højere grad end tidligere integreret med det omkringliggende byområde.

**Afdeling 35:** Afdelingen er senest renoveret i 1998, hvor der blev gennemført en facadere-  
novering, og altanerne blev lukket. Også tag og ventilation blev renoveret, men der blev kun i meget begrænset omfang gennemført indvendigt renoveringsarbejde, og afdelingens udendørsarealer blev heller ikke moderniseret.

Afdelingen er omkranset af et kraftigt grønt hegn, der er med til at afskærme området ud mod de omkringliggende veje. Det begrænser indkig til området og giver en oplevelse af, at området er distanceret fra det omkringliggende byområde. Afdelingen råder over et meget stort grønt areal med få spredte legeredskaber

og mulighed for boldspil, men området står stort set ubrugt hen. Langs det grønne område løber ligeledes et kraftigt hegn, som er med til at skabe en meget tydelig adskillelse mellem afdelingen og det villakvarter, der grænser op til boligområdet.

Afdelingen har gennem en årrække trængt til renovering og fremstår i dag nedslidt. Der er behov for en gennemgribende renovering af blokkene og udendørsarealerne, hvis afdelingen skal bringes op til en attraktiv og tidssvarende standard.

### GRØNNE OMRÅDER

Afdeling 24 er nabo til "Den gode omvej", som er et større grønt aktivitets- og motionsområde, der blev etableret i 2012 med midler fra RealDania. "Den gode omvej" anvendes dels af beboerne, men også af de omkringliggende daginstitutioner og skoler, hvilket er med til at skabe aktivitet i området. I forlængelse af "Den gode omvej" er der på afdelingens areal etableret en multibane og parkourredskaber. Afdelingens fælleshus, beliggende på Ringbakken, findes også i tilknytning til det grønne område.

Både i og omkring afdeling 24 og 35 er der grønne områder, som vurderes at have stor værdi for både boligområdet og byområdet. De grønne områder fremhæves også som et aktiv for boligområdet blandt beboerne, og der er et stort potentiale i at sætte de grønne områder mere i spil i den kommende omdannelsesproces.



# Fysisk omdannelse af Nørager og Søstjernevej m.fl.

Den fysiske omdannelse af Nørager og Søstjernevej m.fl. vil medføre en nedbringelse af andelen af almene familieboliger til 60 pct. inden 1. januar 2030. Omdannelse vil tage udgangspunkt i boligområdets styrker og kvaliteter samt nuværende stand. Derfor vil den fysiske omdannelse være koncentreret omkring Nørager, idet afdelingen i forvejen er nedslidt og trænger til renovering. Derimod er Søstjernevej m.fl. renoveret i 2003-2005 og fremstår i dag i en stand, hvor det forventes, at både boliger og udendørsarealer vil være tidssvarende og attraktive i en længere periode fremover.

## PRINCIPPER

Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening vil arbejde med følgende principper i omdannelsen af boligområdet:

- **Skab forandring** – Boligområdet gøres attraktivt, både det almene og det private, ved at skabe et varieret og attraktivt boligudbud.
- **Åben og integrer** – Boligområdet åbnes, så det bliver en mere integreret del af det omkringliggende byområde, og der skabes naturlige forbindelser gennem området.
- **Forbind og aktiver** – Sammenhængen til resten af byen styrkes, og bydelens mange aktiviteter tydeliggøres, ligesom boligområdets grønne arealer aktiveres.

Den fysiske omdannelse skal være med til at skabe et blandet boligområde, som indeholder både private boliger og almene boliger. De enkelte kvarterer i bydelen skal bindes yderligere sammen, så der sker en bevægelse fra det isolerede boligområde til en sammenhængende bydel. Der skal ske en fremtidssikring af boligområdet, så det i højere grad indeholder den type boliger, som efterspørges.

## MARKEDSANALYSE

Forud for udarbejdelsen af udviklingsplanen har Sønderborg Kommune fået udarbejdet en markedsanalyse samt afholdt møder med private investorer med henblik på at sondere udviklingsmulighederne i byområdet. Markedsanalysen viser:

- At boligmarkedet i Sønderborg er sundt med en god omsættelighed, men at det er præget af meget moderate priser. Sønderborg by er en attraktiv bosætningsby, og på de bedste beliggenheder opnås høje priser på nybyggeri. Priserne i området omkring Nørager og Søstjernevej m.fl. er lavere som følge af beliggenheden i randen af midtbyen og med en vis overvægt af almene boliger i nærområdet. Forventningen om et stigende antal indbyggere i Sønderborg by kan understøtte afsætningen af boliger i området.
- At det vurderes at være muligt at fortætte med privat nybyggeri i Nørager og Søstjernevej m.fl., men at den nuværende beboersammensætning vil have en effekt på afsætningsmulighederne. En fysisk sammenkobling med naboområderne vurderes at kunne have en positiv effekt på afsætningsmulighederne. Rækkehuse vurderes at være den mest eftertragtede boligtype i et markeds-mæssigt perspektiv. Der kan med fordel udvikles boliger, som efterspørges af seniorer.



## TILTAG I UDVIKLINGSPLANEN

**Tabel 1: Overblik over udviklingsplanens tiltag frem mod 2030**

Nuværende antal almene familieboliger	560 boliger
Ommærkning til ungdomsboliger	18 boliger
Fortætning med private rækkehuse	30 boliger
Fremtidig antal almene familieboliger (almene rækkehuse = 48 boliger, almene lejligheder = 306 boliger)	354 boliger
Nedrevne boliger	188 boliger
Fremtidig antal boliger i området	402 boliger
Fremtidig andel af almene familieboliger i området	60 pct.

Konkret indeholder udviklingsplanen følgende tiltag:

### Ommærkning af 18 etværelseslejligheder til ungdomsboliger på Søstjernevej og Søgræsvej:

Sønderborg blev i 2020 kåret som landets 5. bedste studieby og i 2017 som årets ungdomskommune. Det er resultatet af en længerevarende og målrettet indsats, hvor Sønderborg Kommune har haft fokus på at sikre gode forhold for de unge i kommunen, herunder gode uddannelsesmuligheder.

Gennem et tæt samarbejde med områdets uddannelsesinstitutioner og erhvervsliv arbejdes der kontinuerligt med at tiltrække nye uddannelser til området. Sideløbende er der fokus på at sikre gode boligforhold for studerende, lærlinge og elever, og der er som en del af udviklingen af Byens Havn etableret et nyt stort kollegie. Der er dog fortsat et behov for billigere ungdomsboliger beliggende centralt i Sønderborg, fx til de unge, der tager en erhvervsuddannelse.

Søstjernevej og Søgræsvej ligger i forlængelse af et mindre område med 20 billige ungdomsboliger, og det vurderes, at der kan skabes en god synergi mellem dette område og de kommende ungdomsboliger i afdeling 24.

Med virkning fra studiestart i sommeren 2021 har Sønderborg Andelsboligforening indgået aftale med Kollegiernes Kontor Sønderborg om anvisning af uddannelsessøgende til alle Sønderborg Andelsboligforenings ungdomsboliger. Det gælder også de boliger, som ommærkes i forbindelse med udviklingsplanen.

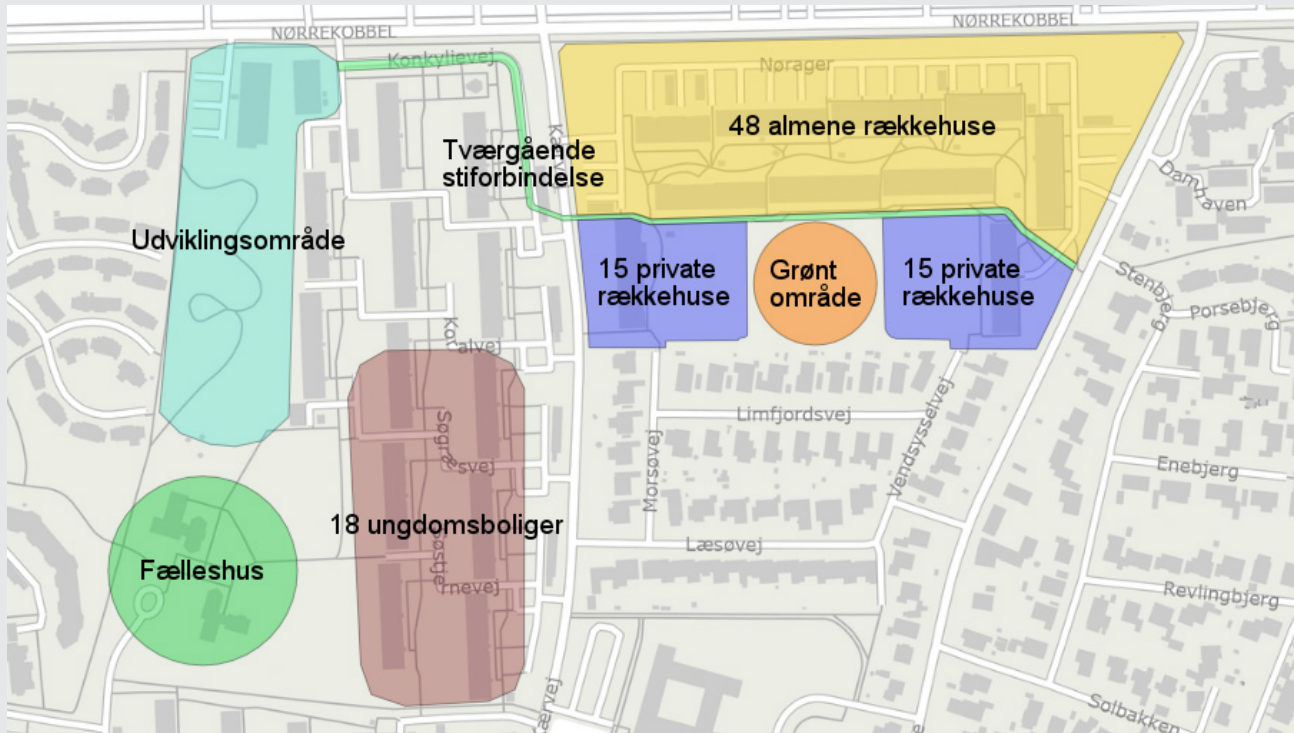
### Omdannelse af otte blokke til 48 almene rækkehuse i Nørager:

Otte blokke (blok 2-8+10) i Nørager reduceres og ombygges til almene rækkehuse på eksisterende sokkel. Blokkene i Nørager er, som de fremstår i dag, nedslidte og trænger til en større renovering. Mange bygningsdele skal udskiftes, og indretningen af boligerne skal nytænkes, hvis boligudbuddet skal matche efterspørgslen i et marked, hvor den gennemsnitlige husstandsstørrelse fortsat er faldende. Nørager har i 2014 og 2016 haft udfordringer med tomgang, og der er i dag ingen venteliste til boligerne i området. Det vurderes derfor, at der på sigt kan opstå en situation, hvor området igen får udfordringer med tomgang.

Boligforeningerne i Sønderborg oplever generelt, at der er stor interesse for rækkehuse i Sønderborg by, og der er lange ventelister til mange af boligerne. En omdannelse af otte blokke til almene rækkehuse vil være med til at fremtidssikre udlejningen i området, ligesom efterspørgslen på rækkehuse vil gøre det muligt at sætte brugen af udlejningsværktøjer yderligere i spil. Det vil på sigt få en positiv indvirkning på beboersammensætningen i området.

Befolkningsudviklingen i Sønderborg Kommune viser, at antallet af ældre borgere i kommunen vil stige i de kommende år. Derfor vil det i forbindelse med realiseringen af udviklingsplanen blive vurderet, hvorvidt det vil være relevant at etablere boliger, der er velegnet til seniorer og/eller egentlige seniorfælleskaber.





### Fortætning på det grønne område ved Nørager med 30 private rækkehuse:

To blokke (blok 1 og 9) i Nørager rives ned, og på det grønne område ved Nørager arbejdes der med fortætning med 30 private rækkehuse. Med fortætningen er der fokus på at åbne boligområdet op mod det eksisterende villa-kvarter syd for Nørager, som omfatter vejene Limfjordsvej, Vendsysselvej, Morsøvej og Læsøvej.

Fortætningen med private rækkehuse vil ske inden for den nuværende områdefrænsning og skal være med til at skabe et mere varieret boligudbud i området, som også på sigt kan bidrage til en ændret beboersammensætning. Derudover skal fortætningen med private rækkehuse være med til at bløde grænsen mellem private og almene boliger op, sådan at samspillet mellem beboerne i de forskellige boligtyper øges.

### Forbindelser og infrastruktur i området:

Den fysiske omdannelse af området sammenlægges med en ny infrastruktur og nye forbindelser gennem området. Det skal være med til at åbne området op og sikre nye og naturlige forbindelser til blandt andet indkøb, skole, kultur- og fritidstilbud mv. med et primært

fokus på bløde trafikanter. De nye forbindelser suppleres med mindre grønne uderum og opholdssteder, som gør området attraktivt for beboerne og samtidig kan være med til at tiltrække andre målgrupper til færdsel og ophold i området.

I afdeling 35 vil en ny infrastruktur indgå i arbejdet med at omdanne området fra blokke til almene og private rækkehuse. Der vil være fokus på at skabe sammenhængende stiforbindelser og grønne områder, som kan bryde grænserne mellem de private og almene boliger i området. Et vigtigt element i den samlede infrastruktur vil være en større tværgående stiforbindelse, som er med til at sikre overgangen til afdeling 24.

I afdeling 24 skal en ny infrastruktur styrke sammenhængen i boligområdet og sammenhængen til det omkringliggende byområde, herunder skole og fritidsaktiviteter. Der vil blandt andet være fokus på forbindelserne til den dagligvarebutik, der er beliggende på Nørrekobbelt op ad afdelingen, samt adgangen til afdelingens fælleshus på Ringbakken. En ny infrastruktur skal bygge på en analyse af nuværende forbindelser og trafik og vil blive beskrevet i en fysisk helhedsplan for afdelingen.

# Øget integration af boligområdet i det omkringliggende byområde

Sønderborg Kommune har lagt et bredt perspektiv på udviklingen af boligområdet og ser det som en mulighed for også at udvikle den øvrige bydel omkring området. Udgangspunktet for dette arbejde er bystrategien for Sønderborg, hvor udviklingen af bydelen vil blive set i sammenhæng med den øvrige byudvikling i hele Sønderborg by.

I første omgang vil Sønderborg Kommune have fokus på infrastrukturen omkring boligområdet og i bydelen generelt, da området i dag er usammenhængende. Flere steder mangler der gode forbindelser til centrale ankerpunkter i byen såsom skole, fritidstilbud og indkøbsmuligheder.

Sønderborg Kommune har som udgangspunkt for arbejdet med at sikre en øget integration af boligområdet udarbejdet et handlekatalog, der beskriver mulige tiltag, der kan være med til at styrke udviklingen i det samlede byområde (se tabel 2 på side 10). Handlekataloget vil indgå i en politisk prioritering i de kommende år.

## UDVIKLINGSOMRÅDE

Desuden har Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening sammen udpeget et udviklingsområde nord og vest for Søstjernevej m.fl., hvor blandt andet ”Den gode omvej” indgår. Her skal der ses på muligheden for at udvikle erhverv, eventuelt fortætte yderligere med private boliger, skabe bedre sammenhæng til de øvrige boligområder mod vest og etablere en mere naturlig forbindelse til den del af byen samt fælleshuset/beboerhuset på Ringbakken.

Med afsæt i områdets nuværende anvendelse vil der være gode muligheder for at aktivere området yderligere, så det åbnes op og gøres mere tilgængeligt. Derigennem vil der ske en fysisk og social integration af boligområdet og det omkringliggende grønne område. Ved at arbejde med både erhverv og gentænke de grønne uderum på matriklerne skabes nye dynamikker i området, som vurderes at kunne bidrage positivt til hele bydelen.



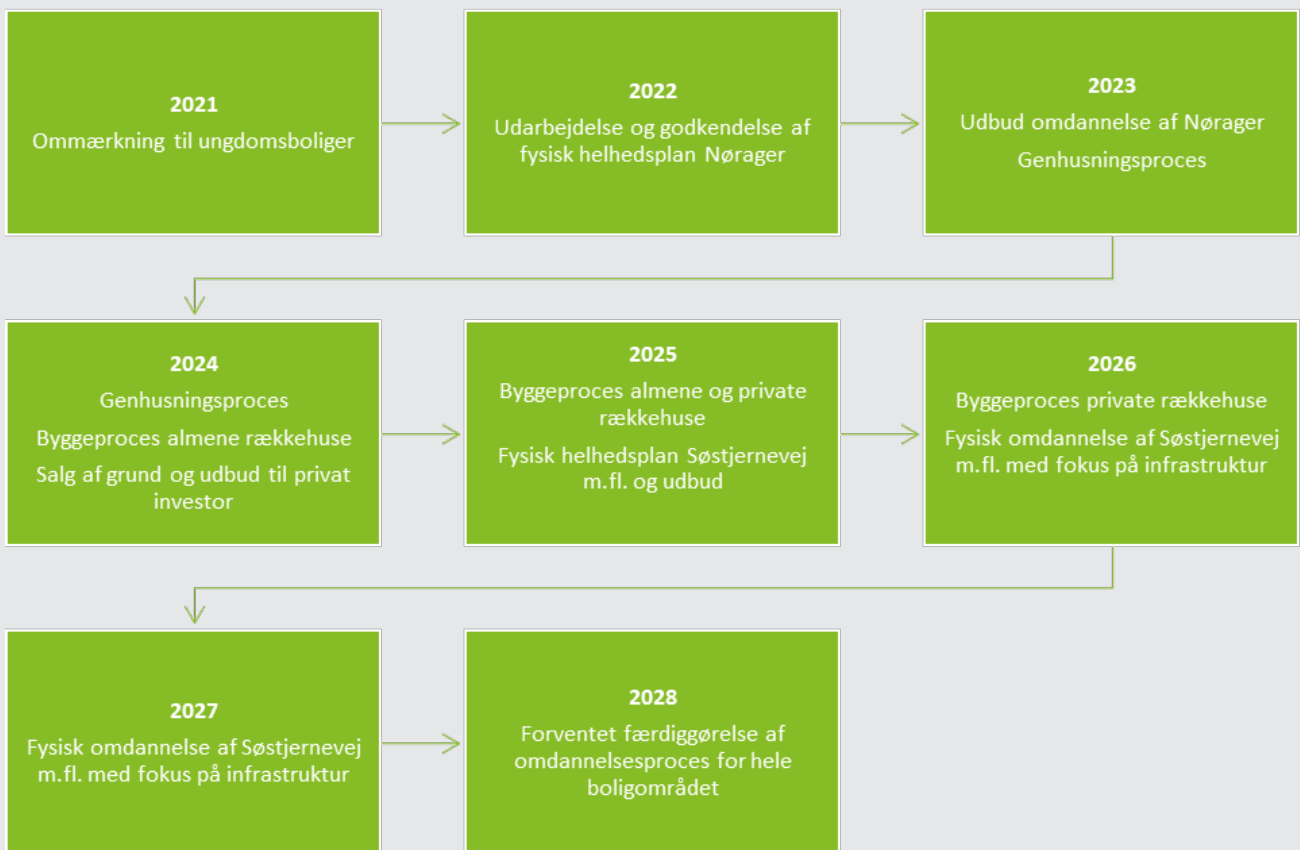
**Tabel 2: Handlekatalog**

Overskrift	Projekter	Indhold
Styrkede forbindelser til Humlehøj-Skolen og Humlehøj-Hallen	Skolevej/sti til og fra Humlehøj-Skolen	Den primære skolevej for børnene i boligområdet er en mindre grussti. Der er behov for opdatering af stien med ny belægning, beskæring af beplantning samt øget belysning mv.
	Renovering af sammenhængende stisystem omkring Humlehøj	Der findes i dag et ældre sammenhængende stisystem omkring Humlehøj, men der er behov for at åbne området op, beskære beplantningen, renovere den eksisterende belægning samt sikre den nødvendige belysning. Området skal være mere tilgængeligt og trygt at færdes i.
Analyse af trafikken og infrastrukturen i byområdet omkring boligområdet	Afvikling af trafik på Nørrekobbel, Kærvej og Damgade	Trafikken på Nørrekobbel er udfordret af mange ind- og udkørsler og meget trafik i løbet af dagen. Det påvirker adgangen til sidevejene Kærvej og Damgade, som også giver adgang til Nørager og Søstjernevej m.fl. Analysen skal pege på løsninger.
	Sammenhæng til Byens Havn	Byens Havn er et område på Sønderborg havn, der har gennemgået en stor udvikling. Området indeholder mange kulturelle tilbud, herunder byens store multikulturhus. En bedre sammenhæng mellem havnen og byområdet kan være med til at øge områdets attraktivitet. Analysen skal pege på løsninger.
	Sammenhæng til Bymidten	En bedre sammenhæng til bymidten og Mølleparken kan være med til at styrke områdets attraktivitet. Analysen skal pege på løsninger.
	Forbindelser til Center Øst	Center Øst er et stort butiksområde, som udvikles med mange nye handlemuligheder. En styrkelse af forbindelserne kan give en større sammenhæng i byområdet. Specielt bør der være fokus på bløde trafikanter. Analysen skal pege på løsninger.
	Sammenhæng til Kær Vestermark og Center for Verdensmål	Kær Vestermark er et stort rekreativt område, som tidligere har været øvelsesterræn. Det udvikles i de kommende år som et bynært natur- og kulturområde med blandt andet Center for Verdensmål, naturbørnehave, naturskole, koncertområde, shelters, handicapvenlig badebro mv. Bedre forbindelser til bydelen kan være med til at styrke områdets attraktivitet. Analysen skal pege på løsninger.
Adgang til private rækkehuse i Nørager	Forlængelse af Morsøvej og Vensysselvej	Med omdannelsen af Nørager er der behov for at se på nye adkomstveje til boligområdet med særligt fokus på adgangen til de private rækkehuse. Ved at forlænge de eksisterende villaveje skabes sammenhæng mellem villakvarteret og boligområdet.

# Tidsplan for den fysiske omdannelse

Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening har sammen udarbejdet en tidsplan for realiseringen af udviklingsplanen. Tidsplanen indeholder de vigtigste nedslagspunkter i omdannelsesprocessen og er uddybet yderligere i bilag 2, hvor opgavefordelingen mellem kommune og

boligorganisation også er beskrevet. Arbejdet med at realisere udviklingsplanen vil begynde umiddelbart efter planens godkendelse, hvor der blandt andet vil være fokus på at få udarbejdet plangrundlaget for omdannelsen af Nørager.



# Organisering af arbejdet med udviklingsplanen

Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening er enige om, at realiseringen af udviklingsplanen for boligområdet Nørager og Søstjernevej m.fl. skal ske i et fortsat tæt samarbejde mellem kommune og boligorganisation. Tilsvarende skal der være en tæt sammenhæng til Den boligsociale helhedsplan 2021-2025, som er et af de elementer, der sammen med den fysiske omdannelse skal være med til at sikre, at boligområdet ikke længere vil være på ghetto-listen i 2030.

Derfor vil der blive nedsat én fælles strategisk bestyrelse for udviklingsplanen og Den boligsociale helhedsplan 2021-2025, som skal sikre fokus på den fælles vision, fremdrift, entydig ledelse på et højt administrativt niveau og en høj grad af koordinering på tværs af kommune og boligorganisation. Den strategiske bestyrelse vil bestå af syv medlemmer.

For Sønderborg Andelsboligforening:

- Administrerende direktør, SALUS Boligadministration
- Administrationschef, SALUS Boligadministration

For Sønderborg Kommune:

- Direktør for Økonomiforvaltningen
- Direktør for Børn, Uddannelse og Sundhed
- Direktør for Teknik og Miljø
- Direktør for Job og Velfærd
- Arbejdsmarkedschef

Den strategiske bestyrelse vil som udgangspunkt mødes tre gange i året og vil i den forbindelse fast følge:

- Udviklingen i ghettokriterierne for boligområdet Nørager og Søstjernevej m.fl.
- Status på indsatserne i den boligsociale helhedsplan
- Fremdrift i arbejdet med at realisere udviklingsplanen, herunder status på projektets milepæle

Til at understøtte den strategiske bestyrelse vil der blive nedsat en projektgruppe, som ligeledes går på tværs af kommune og boligorganisation. Projektlederen for Den boligsociale helhedsplan 2021-2025 og projektlederen for udviklingsplanen vil indgå som centrale medlemmer af projektgruppen og være ansvarlige for den overordnede sekretariatsbetjening af bestyrelsen. For både den boligsociale helhedsplan og udviklingsplanen vil projektledelsen være forankret i Sønderborg Kommune.

Sønderborg Andelsboligforening har i perioden 2022-2025 fået bevilliget midler fra Landsbyggefonden til ansættelse af en bystrategisk medarbejder. Den bystrategiske medarbejder vil fungere som boligorganisationens tovholder og være ansvarlig for koordineringen mellem en lang række parter i perioden for realisering af udviklingsplanen, herunder have et særligt beboerperspektiv. Den bystrategiske medarbejder vil således også indgå i projektgruppen.

Organiseringen vil i perioden frem mod 2029 løbende blive vurderet med henblik på at sikre den rette bemanning gennem hele forløbet.

### POLITISK INVOLVERING

Byrådet i Sønderborg Kommune har over en længere periode været tæt på arbejdet med udviklingsplanen for Nørager og Søstjernevej m.fl. Der er afholdt flere temamøder, hvor Byrådet har drøftet retningen for udviklingen af boligområdet. I den forbindelse har Byrådet udpeget Økonomiudvalget som politisk ansvarlig for realiseringen af udviklingsplanen på vegne af Sønderborg Kommune.

Tilsvarende har Bestyrelsen i Sønderborg Andelsboligforening været med til at definere retningen for udviklingsplanen, og der har været fokus på at sikre sammenhæng i beslutningerne mellem de to politiske organer.

I realiseringen af udviklingsplanen vil der ske en fortsat løbende politiske koordinering på tværs af Sønderborg Kommune og Sønderborg

Andelsboligforening. Til at understøtte dette, vil der årligt blive udarbejdet en statusrapport til politisk behandling i henholdsvis Økonomiudvalget og Bestyrelsen i Sønderborg Andelsboligforening.

### EKSTERNE KONSULENTER

Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening samarbejder om at realisere udviklingsplanen. Det tætte samarbejde giver både boligorganisation og kommune mulighed for at følge processen tæt. Udgangspunktet er, at det overordnede arbejde med at sikre fremdrift og realisering af planen varetages i eget regi. Der vil blive antaget rådgivere til gennemførelse af fysiske helhedsplan for afdeling 35, og ligeledes forventes der et behov for at involvere eksterne konsulenter i arbejdet med at udvikle infrastrukturen i området, herunder med særligt fokus på Søstjernevej m.fl.

Politisk koordinering  
Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening

Fælles strategisk bestyrelse for  
Den boligsociale helhedsplan 2021-2025  
Udviklingsplan for Nørager og Søstjernevej m.fl.

Projektgruppe på tværs af Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening  
Projektleder udviklingsplan, Projektleder boligsocial helhedsplan, Bystrategisk medarbejder m.fl.

Organisering omkring Den boligsociale  
helhedsplan 2021-2025

Organisering omkring Udviklingsplan  
for Nørager og Søstjernevej m.fl.

# Milepæle

Som supplement til tidsplanen er der udarbejdet en milepælsplan, som beskriver milepæle for de konkrete tiltag, som medfører en ændring i andelen af almene familieboliger i boligområdet.

Milepælsplanen vil blive fulgt tæt i den strategiske bestyrelse, der på hvert møde vil blive præsenteret for status på de enkelte milepæle. Projektgruppen sikrer den nødvendige dokumentation af fremdriften til bestyrelsen. Ved afvigelser fra milepælsplanen er den strategiske bestyrelse ansvarlig for at igangsætte konkrete handlinger.



År	Milepæle	Gennemført	Andel almene familieboliger
2021	Ommærkning af 18 familieboliger til ungdomsboliger	August 2021	97 pct.
2022	Færdiggørelse af plangrundlag	Ultimo 2022	97 pct.
	Godkendelse af fysisk helhedsplan Nørager – skema A i Byrådet	Ultimo 2022	
2023	Udbud omdannelse af Nørager almene rækkehuse	Ultimo 2023	97 pct.
	Opstart genhusningsproces	Medio 2023	97 pct.
2024	Godkendelse af fysisk helhedsplan – skema B i Byrådet	Primo 2024	97 pct.
	Udbud og salg af grund til privat investor	Medio 2024	
	Afslutning genhusningsproces	Ultimo 2024	
	Opstart byggeproces for almene rækkehuse	Medio 2024	
2025	Opstart byggeproces private rækkehuse	Medio 2025	77 pct.
2026	Afslutning byggeproces almene rækkehuse	Ultimo 2026	62 pct.
2027	Afslutning byggeproces private rækkehuse	Medio 2027	60 pct.

# Samarbejdspartnere og aktiv inddragelse

## BEBOERINVOLVERING

Det har gennem hele processen frem mod udviklingsplanen været vigtigt for Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening at inddrage beboerne og deres forståelse af boligområdet. Der er derfor gennemført flere arrangementer, hvor beboerne har haft mulighed for at stille spørgsmål og komme med input til omdannelsen af området. Konkret er beboerinddragelsen gennemført med:

- Marts 2020: Informationsmøde for beboere med mulighed for at stille spørgsmål til parallelsamfundspakken.
- Juni 2020: Workshop for nøglepersoner fra boligområdet og det omkringliggende byområde med fokus på indsamling af input om områdets styrker og udfordringer samt ønsker for fremtiden i både boligområdet og det samlede byområde.
- November 2020: Drop-in for beboere med mulighed for at stille spørgsmål og beskrive ønsker for de fremtidige boliger og udendørsarealer i boligområdet.
- Maj 2021: Drop-in for beboere med mulighed for at stille spørgsmål og beskrive ønsker for de fremtidige boliger og udendørsarealer i boligområdet.

Beboerne har bidraget med vigtige input til udviklingsplanen, som også vil blive inddraget i den videre proces (se bilag 3).

Ligeledes vil der ske en fortsat beboerinddragelse, når planerne for området skal konkretiseres yderligere gennem de fysiske helhedsplaner for afdeling 24 og 35.

## AFDELINGSBESTYRELSENE

Afdelingsbestyrelserne i de to afdelinger er løbende blevet orienteret om arbejdet med udviklingsplanen og har givet deres input i forbindelse med den øvrige beboerinddragelsesproces. Dette forventes fortsat i arbejdet med at realisere planen.

## INSTITUTIONER I OMRÅDET

Der er flere større kommunale institutioner i området, som vil blive påvirket af den fysiske omdannelse af boligområdet.

For Humlehøj-Skolen, der er den primære distriktsskole i området, er der en opmærksomhed omkring betydningen for skolens elevgrundlag. Næsten 20 pct. af beboerne i Nørager er mellem 7-17 år, og området adskiller sig dermed væsentligt fra de øvrige almene boligområder i Sønderborg by ved at have en større andel af børn og unge og en mindre del af seniorer.





Med en omdannelse fra blokke til rækkehuse reduceres antallet af boliger i området væsentligt. Samtidig må det også forventes, at beboersammensætningen kan blive påvirket med et færre antal børn og unge i området til følge. Humlehøj-Skolen og de lokale dagsinstitutioner vil derfor blive inviteret med og have mulighed for at give input i den videre proces.

Sammen med Humlehøj-Skolen ligger Humlehøj-Hallerne, der er en kommunalt ejet hal og det største idrætsanlæg i Sønderborg by. Idrætsanlægget, der også indeholder svømmehal, tiltrækker mange borgere og er et vigtigt knudepunkt i bydelen. Det er dermed oplagt at inddrage anlægget i forbindelse med den samlede plan for udviklingen af området omkring Nørager og Søstjernevej m.fl.

### SAMARBEJDSPARTNERE

Generelt vil der være et fokus på at inddrage en lang række samarbejdspartnere i den kommende udviklingsproces. Det gælder blandt andet Politiet, erhvervsdrivende i bydelen, øvrige boligforeninger, grundejerforeninger mv.

Med udgangspunkt i nyhedsbreve vil samarbejdspartnere modtage informationer om processen for udviklingsplanen. Udgangspunktet er, at fagpersoner, der har berøring med beboerne i boligområdet, skal være klædt på at understøtte kommunikationen til beboerne og hjælpe med

brobygningen ved behov for yderligere kontakt og oplysninger fra boligorganisation og/eller i kommunen. Det gælder fx fagpersoner i hjemmeplejen, § 85 medarbejdere, SSP, daginstitutioner og skoler.



## Genhusning

Sønderborg Kommune samarbejder med de øvrige boligorganisationer i Sønderborg by om den genhusningsproces, som følger med omdannelsen af boligområdet Nørager og Søstjernevej m.fl., hvor op imod 236 husstande skal genhuses midlertidigt eller permanent. Der igangsættes et arbejde frem mod en fælles og forpligtende genhusningsaftale, der skal sikre en god genhusningsproces for beboerne. Med genhusningsaftalen er der blandt andet fokus på, at i forvejen udsatte områder ikke belastes yderligere i forbindelse med omdannelsen af Nørager og Søstjernevej m.fl.

Ved siden af genhusningsaftalen arbejder Sønderborg Kommune med at udvikle et værktøj til boligsocial monitorering i hele kommunen. Sønderborg Kommune har i foråret afholdt møder med boligorganisationerne om værktøjet, og de har indgivet input dertil. Værktøjet skal understøtte den kommende genhusningsproces, men skal samtidig også anvendes til at følge udviklingen i de almene boligområder generelt. Dermed vil det i højere grad være muligt at agere forebyggende i samarbejdet med boligorganisationerne i et fremadrettet perspektiv.

I forbindelse med omdannelsen af boligområdet har Sønderborg Kommune også fokus på at sikre udbuddet af almene boliger spredt i Sønderborg by. Allerede nu er nye almene boligbyggerier under opførelse og kan være med til at støtte op

om den kommende genhusningsproces. Endvidere ser kommunen løbende på behovet for nye almene boliger.



## Finansiering

Udviklingsplanen beskriver, hvordan andelen af almene familieboliger i området reduceres til 60 pct. gennem brug af redskaberne ommærkning, omdannelse samt fortætning. Dertil kommer arbejdet med sikre en mere sammenhængende infrastruktur i hele boligområdet.

Realiseringen af udviklingsplan vil, jf. den udarbejdede tidsplan, gennemføres som en løbende proces over flere år. Det forventes, at en stor del af finansieringen vil blive tilvejebragt gennem de midler, der er afsat til fysiske forandringer i udvalgte boligområder i Landsbyggefonden. Der er på nuværende tidspunkt reserveret 200 mio. kr. til omdannelsen af Nørager og Søstjernevej m.fl.

Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening har i foråret 2021 været i dialog med Landsbyggefonden. I den forbindelse er Landsbyggefonden blevet præsenteret for den samlede tidsplan og har meldt tilbage, at denne vurderes realistisk inden for de givne rammer.

**Ommærkning til 18 ungdomsboliger:** Processen varetages af Sønderborg Andelsboligforening. Der forventes ikke at være omkostninger forbundet dermed.

**Omdannelse til almene rækkehuse:** Processen varetages af Sønderborg Andelsboligforening. Finansieringen vil blive tilvejebragt gennem en

fysisk helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden mv. Det forventes, at der vil være et kapitalindskud gennem 1/5 ordningen, og at kommunen skal stille garanti for det støttede lån.

**Fortætning:** Processen varetages af Sønderborg Kommune. Det areal, der skal anvendes til fortætning i Nørager, vil blive udbudt til salg med henblik på at tiltrække en privat investor. Midlerne fra salget vil indgå som en del af den samlede finansiering af den fysiske helhedsplan for afdeling 35.

Det er en forudsætning for omdannelsen af Nørager, at der tilvejebringes det nødvendige planmæssige grundlag. Denne opgave påhviler Sønderborg Kommune.

**Sammenhængende infrastruktur inden for boligområdets matrikler:** Processen varetages i et tæt samarbejde mellem Sønderborg Andelsbolig og Sønderborg Kommune. Finansieringen forventes primært tilvejebragt gennem de fysiske helhedsplaner med støtte fra Landsbyggefonden.

**Udvikling af byområdet:** Sønderborg Kommune vil varetage opgaven med udvikling af byområdet omkring boligområdet. Midlerne til udvikling af infrastruktur mv. vil indgå i en politisk prioritering i de kommende år jf. det udarbejdede handlekatalog.

# Den boligsociale helhedsplan og uddannelses- og beskæftigelsesrettede indsatser støtter op om udviklingsplanen

Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening har sammen igangsat en række indsatser, som har været med til at sikre en positiv udvikling i boligområdet i de seneste år. Der er udarbejdet en ansøgning til ny boligsocial helhedsplan for perioden 2021-2025 og der er et kontinuerligt fokus på udvikling og implementering af beskæftigelsesrettede og uddannelsesrettede indsatser i boligområdet. Indsatserne skal støtte op om udviklingsplanen.

## NY BOLIGSOCIAL HELHEDSPLAN 2021-2025

Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening har sammen udarbejdet en ansøgning til en ny boligsocial helhedsplan for perioden 2021-2025. Ansøgningen forventes godkendt i Landbyggefonden i juni 2021. I den kommende helhedsplan arbejdes inden for indsatsområderne:

- Uddannelse og livschancer
- Beskæftigelse
- Kriminalitetsforebyggelse
- Sammenhængskraft

Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening har dog primært fokus på indsatsområderne Uddannelse og livschancer samt Beskæftigelse.

**Beskæftigelse:** Jobcentret har på baggrund af de gode erfaringer med fremskudte medarbejdere i helhedsplanen 2017-2021 besluttet at flytte flere medarbejdere ud i boligområderne. Denne indsats understøttes af nye boligsociale aktiviteter:

- Øget mobilisering af de lokale virksomheder tæt på boligområderne med et skarpt fokus på at løfte beboerne ud i beskæftigelse. Der skal arbejdes med social ansvarlighed, flere praktikmuligheder, lønnede timer og ordinære stillinger til de ledige i boligområderne.
- Beskæftigelsesforløb til nedbringelse af sygefravær. Mange udsatte ledige har afbrudte forløb og sygemeldinger med i bagagen, som skyldes helbredsmæssige, sproglige og kulturelle barrierer. Der er behov for at arbejde med disse barrierer, så den ledige får fornyet motivation og tro på, at beskæftigelse er en mulighed.
- Åben job- og uddannelsesrådgivning, hvor beboerne kan henvende sig, hvis de ønsker hjælp til at søge job eller uddannelse eller har brug for sparring med andre om personlige emner.

**Uddannelse og livschancer:** Under indsatsområdet Uddannelse og livschancer sættes der fokus på, at børnene kommer godt igennem grundskolen med de bedst mulige forudsætninger for at klare sig videre i uddannelsessystemet, og at udsatte unge fastholdes i uddannelse. De boligsociale aktiviteter vil supplere det arbejde, der i forvejen foregår i kommunen med følgende:

- Arbejde med udsatte forældres forudsætninger for at blive aktivt deltagende i deres børns skole- og fritidsliv. Den boligsociale helhedsplan vil brobygge mellem grundskole og hjemmet og understøtte, at børnene er skoleparate og senere uddannelsesparate.

- Socialfaglig mentorindsats for udsatte unge. Formålet er, at flere unge i de udsatte boligområder tager en uddannelse efter grundskolen, og at særligt udsatte unge med håndholdt støtte lykkes i overgangen fra barn til voksensystemet og fastholdes i uddannelse eller job efter grundskolen.

### BESKÆFTIGELSESRETTEDE INDSATSER

Sønderborg Kommune har fra 2019 intensivret den beskæftigelsesrettede indsats i de udsatte boligområder med tiltagene Hurtig i Job og Aktive ledige, som har fokus på beboernes tilknytning til uddannelse og job. Tiltagene har været blandt andet været et supplement til de beskæftigelsesrettede indsats i den boligsociale helhedsplan for 2017-2021.

I februar 2021 udbygger Jobcentret indsatsen med for at få flere i uddannelse og job i Nørager og Søstjernevej m.fl. Det sker med etableringen af et fremskudt jobcenter, hvor 10 faste jobrådgivere placeres permanent i boligområdet. Sammen med den boligsociale helhedsplan skal det fremskudte jobcenter blandt andet fungere som en åben rådgivning, hvor borgerne kan få råd og vejledning om uddannelse og job. Det fremskudte jobcenter omfatter bådebeboerne i Nørager og Søstjernevej m.fl., men også beboerne i de øvrige boligområder i den boligsociale helhedsplan. I det fremskudte jobcenter styrkes samarbejdet således mellem de boligsociale medarbejdere, integrationskonsulenten og virksomhedskonsulenterne.

Beskæftigelsesindsatserne vil løbende blive evalueret og justeret med henblik på at sikre en fortsat øget tilknytning til arbejdsmarked og uddannelse blandt beboerne i de udsatte boligområder boligområdet.

### UDDANNELSESRETTEDE INDSATSER

Sønderborg Kommune har en særlig opmærksomhed på, at styrke trivsel og uddannelsesmuligheder blandt børn og unge i de udsatte boligområder. Det sker blandt andet gennem

samarbejdet med den boligsociale helhedsplan, SSP-samarbejdet, Ungecentret og samarbejdet med de enkelte skoler. Også i de omkringliggende dagsinstitutioner gennemføres en målrettet indsats, som har fokus på at sikre børnenes sproglige udvikling og integration.

I 2013 blev der med midler fra Ghettostrategien ansat en trivsels-/inklusionsmedarbejder på Humlehøj-Skolen, som arbejder med elevfravær, elevernes trivsel i skolen samt forældrenes deltagelse og opbakning til barnets/den unges skolegang. Medarbejderen finansieres i dag af Sønderborg Kommune. Erfaringerne fra indsatsen er positive og er derfor bragt i spil i ansøgningen til en ny boligsocial helhedsplan på yderligere tre af kommunens folkeskoler.

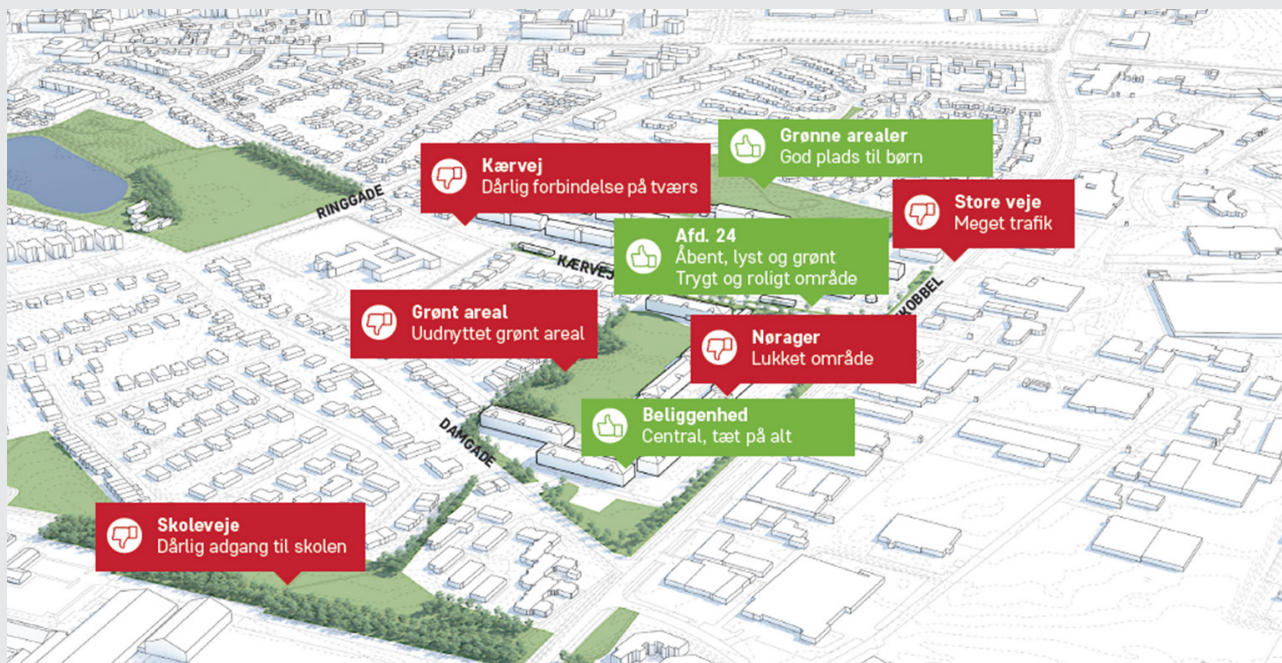
Sønderborg Kommune igangsatte i 2019 arbejdet med Den Kommunale Ungeindsats (KUI), hvor det overordnede mål er, at alle 25-årige skal have gennemført en uddannelse, være i uddannelse eller beskæftigelse. For få af de unge i de udsatte boligområder har en ungdomsuddannelse og er uden tilknytning til uddannelse og job og er derfor en af målgrupperne i Den Kommunale Ungeindsats. I 2021 gennemføres en analyse af Den Kommunale Ungeindsats (KUI), hvori det vurderes, hvordan Sønderborg Kommune fortsat kan styrke indsatsen og sikre, at de unge gøres parate til at gennemføre en ungdomsuddannelse eller komme i beskæftigelse.

# Tidsplan

År	Aktiviteter	Ansvarlig
2021	Nedsættelse af strategisk bestyrelse og projektgruppe	Sønderborg Kommune
	Ommærkning af 18 etværelseslejligheder til ungdomsboliger på Søstjernevej og Søgræsvej	Sønderborg Andelsboligforening
	Opstart for udarbejdelse af plangrundlag for omdannelsen af Nørager	Sønderborg Kommune
	Opstart udarbejdelse af fysisk helhedsplan for Nørager, herunder dialog med Landbygge-fonden	Sønderborg Andelsboligforening
	Løbende beboerinddragelse i forbindelse med den fysiske helhedsplan for Nørager	Sønderborg Andelsboligforening i samarbejde den boligsociale helhedsplan og Sønderborg Kommune
	Løbende inddragelse og orientering af samarbejdspartnere	Sønderborg Kommune
2022	Færdiggørelse af plangrundlag	Sønderborg Kommune
	Udarbejdelse af fysisk helhedsplan for Nørager, herunder dialog med Landbyggefonden	Sønderborg Andelsboligforening
	Godkendelse af fysisk helhedsplan Nørager – skema A i Byrådet	Sønderborg Kommune
	Løbende beboerinddragelse i forbindelse med den fysiske helhedsplan for Nørager	Sønderborg Andelsboligforening i samarbejde den boligsociale helhedsplan og Sønderborg Kommune
	Løbende inddragelse og orientering af samarbejdspartnere	Sønderborg Kommune
2023	Opstart genhusningsproces med gennemførelse af samtaler med beboerne	Sønderborg Andelsboligforening
	Udbud af fysisk omdannelse af Nørager og indgåelse af kontrakt med entreprenør	Sønderborg Andelsboligforening
	Løbende inddragelse og orientering af samarbejdspartnere med fokus på opstart af genhusningsprocessen	Sønderborg Kommune

<b>2024</b>	Genhusningsproces med gennemførelse af samtaler med beboerne	Sønderborg Kommune
	Løbende inddragelse og orientering af samarbejdspartnere med fokus på gennemførelse af genhusningsprocessen	Sønderborg Kommune
	Godkendelse af fysisk helhedsplan Nørager – skema B	Sønderborg Kommune
	Udbud og salg af grund til privat investor	Sønderborg Kommune
	Opstart byggeproces for almene rækkehuse Nørager	Sønderborg Andelsboligforening
	Planlægning af fysiske ændringer/infrastruktur på Søstjernevej m.fl., herunder inddragelse af beboere og afdelingsbestyrelse	Sønderborg Andelsboligforening i samarbejde med Sønderborg Kommune
	Udarbejdelse af fysisk helhedsplan for Søstjernevej, herunder dialog med Landsbyggefonden	Sønderborg Andelsboligforening
<b>2025</b>	Byggeproces almene rækkehuse med løbende udlejning ved færdiggørelse	Sønderborg Andelsboligforening
	Etablering af adgangsveje til private rækkehuse	Sønderborg Kommune
	Opstart byggeproces private rækkehuse	Sønderborg Kommune
	Godkendelse af fysisk helhedsplan med fokus på infrastruktur på Søstjernevej m.fl. – skema A	Sønderborg Kommune
	Udbud fysiske ændringer/infrastruktur på Søstjernevej m.fl.	Sønderborg Andelsboligforening
<b>2026</b>	Byggeproces private rækkehuse	Sønderborg Kommune
	Afslutning byggeproces almene rækkehuse og fuld udlejning	Sønderborg Andelsboligforening
	Godkendelse af fysisk helhedsplan med fokus på infrastruktur på Søstjernevej m.fl. – skema B (medio)	Sønderborg Kommune
	Opstart fysisk omdannelse af Søstjernevej m.fl. med fokus på infrastruktur mv.	Sønderborg Andelsboligforening
<b>2027</b>	Afslutning byggeproces private rækkehus	Sønderborg Kommune
	Fysisk omdannelse af Søstjernevej m.fl. med fokus på infrastruktur mv.	Sønderborg Andelsboligforening
<b>2028</b>	Forventet færdiggørelse af omdannelsesproces for hele boligområdet	Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening

# Input fra inddragelsesproces med beboere og nøglepersoner



## INPUT FRA WORKSHOP MED BEBOERE OG NØGLEPERSONER

Nedenstående er input fra workshoppen for beboere og nøglepersoner fra byområdet omkring Nørager og Søstjernevej m.fl. afholdt den 16. juni 2020.

Pointer fra workshoppen:

- Tynd ud og beskær beplantning: Beplantningen omkring Nørager og langs stifterforbindelserne til Humlehøj-Skolen er meget tæt. Det foreslås, at beplantningen disse steder bliver tyndet ud eller beskåret.
- Skab sammenhæng – styrk stisystemerne: Der skal skabes sammenhæng mellem de to boligafdelinger, og boligområdet skal åbnes op med forbindelser til omgivelserne. Derudover skal forbindelserne til Humlehøj-Skolen styrkes.
- Aktiver de grønne områder: Boligområdet har nogle store grønne områder. De skal aktiveres, så de bliver et samlingssted for både beboere og naboer.
- Vejforbindelser og -overgange: Kærvej og Damgade deler området. Det foreslås, at der laves en række overgange på de to veje. Derudover er der ønske om signalregulering af krydset Kærvej og Nørrekobbel. Vejen Nørager deles på midten for at sænke hastigheden.
- Forslag til nedrivninger og nye bygninger: På workshoppen blev der udpeget bygninger i Nørager, som foreslås nedrevet. Derudover foreslås det, at der bygges nyt mod det grønne areal i Nørager.

# Input fra drop-in for beboere efterår 2020

Nedenstående er input fra drop-in for beboere i boligområdet Nørager og Søstjernevej m.fl. afholdt den 17. november 2020.

	Det bedste	Ønsker for fremtiden
<b>Boligen</b>	<p>Boligerne har en god størrelse</p> <p>Parkeringskælder</p>	<p>Nedslidte køkkener</p> <p>Savner bedre planløsning i de 3-værelses lejligheder</p> <p>Lejlighederne skal renoveres mere inden de bliver lejet ud igen – der må godt tilføres mere kvalitet eller luksus</p> <p>Slidte radiatorer – kan vi få noget der bedre kan regulere varme</p> <p>Mere kvalitet ind i lejlighederne – kan tiltrække flere</p> <p>En løsning på affaldshåndtering</p> <p>At voksne hjælper deres børn når de skal gå ned med affald – de kan ikke selv nå op til at sortere som det er i dag</p> <p>Det er først og fremmest boligerne, der skal fungere – det området er dog stadig vigtigt</p> <p>Boliger med tilgængelighed er en mangel for området – der mangler elevator</p>
<b>Boligområdet</b>	<p>Man kan gå til alt</p> <p>Legepladser</p> <p>Det er den bedste beliggenhed for en familie</p> <p>Trygt sted at bo</p> <p>Blokkenes udseende og udformning er en del af byen</p> <p>Nemt til alt – det er centralt</p>	<p>Boligområdet er vigtigt – der skal være gode naboer og legekammerater</p> <p>Tilbud til de små børn såvel som de større børn.</p> <p>Klubhuset bruges som et tilbud i dag mest om sommeren.</p> <p>At der kommer et hyggeligt sted, hvor man kan mødes – en café, der kan blive områdets eget mødested.</p> <p>En løsning på knallerter, der kører rundt i området ved Nørager.</p>
<b>Tilbud i hverdagen</b>	<p>Gårdmændenes service</p> <p>At byen er kommet tættere på. Der er sket i udvikling i området.</p> <p>Man er tæt på offentlig transport</p> <p>Der er sociale aktiviteter</p>	<p>Et bedre serviceniveau for den offentlige transport</p> <p>Hverdagsaktiviteter til de små børn – klubhus for de mindre</p> <p>Det er et godt sted at blive gammel – man er tæt på dagligvarer, sygehus og byen</p>
<b>Socialt liv</b>	<p>De sociale aktiviteter og tilbud i området såsom lektiecafé, hjælp til ansøgninger, sprog og snak om kulturer</p> <p>Naboerne og deres børn er som en familie – beboer gennem 16 år.</p> <p>Mulighed for det sociale liv hvis man vil det</p> <p>Området har sjæl fordi man kender hinanden</p> <p>Netværk af relationer</p> <p>Der er gode omgivelser for kernefamilier</p> <p>Man kan snakke med alle</p>	<p>Bedre fysiske rammer for at kunne mødes</p>



### BEBOERCITATER

*"Det er som at bo med sin familie herude – en rigtig familiefølelse. Jeg elsker bare at bo herude, og man kan gå mange små ture herude."*

*"Flyttede til boligområdet, fordi det var tæt på arbejde og til at komme til boligerne. Man kan lære folk at kende, hvis man vil, og det er tæt på alt, og man kan leve det gode liv her."*

*"Det dejligt, at der som beboer er rettigheder og et fungerende beboerdemokrati i forskellige udvalg."*

*"Boligen er fint stor – men når vi bliver ældre, kunne vi måske ønske os bedre tilgængelighed i vores lejlighed, så vi kan blive boende. Man kunne ønske sig elevator, hvis man bor i højden."*

*"Det er svært at forstå, om radiatorerne virker eller ej og gennemskue varmeregningen."*

*"Det er rart at bo i området, fordi det i gennem tiden har fået et kæmpe løft. Der er gode legepladser ved lejlighederne og det store grønne område, der er fint med parkeringspladser, og man skal ikke være bange for bi-lerne herude. Det er tæt på skolen, byen, kommunen og aktiviteter til børnene. Det er et godt sted for kernefamilien. Selv i industriområdet sker der en udvikling som gør, at det ikke bare er arbejdspladser, der er grønt ind imellem, og der kommer bank og andet man kan bruge."*

*"Søstjernevej og de andre lejligheder på den her side af vejen er gode."*

*"Vi bor dejligt. Der er busstoppesteder lige rundt om hjørnet, og det er tæt på alt. Savner dog at busserne kørte oftere."*

*"Vi bor i en del af Sønderborg by og føler os som en del af byen. Vi bor i udkanten, men stadig i gåafstand til alt."*

*"Der mangler ikke rigtigt noget i området, vi er tæt på det, vi skal bruge. Vi har idrætsfaciliteter til børnene, men manglede noget til små børn, men nu er der kommet noget i det grønne område, som de kan bruge, når det er godt vejr."*

*"Affaldshåndteringen kunne være bedre. Det er fint, at børnene bliver sendt ned med affald, men det bliver smidt, de gider ikke stå derinde, fordi det er ulækkert. Man kan heller ikke komme til at sortere og smide ud, fordi de ikke kan nå."*

*"Hvis vi var flyttet væk og skulle flytte tilbage, ville vi vælge området, fordi det er her, man møder de rare mennesker, og man kan mærke, der er en sjæl i området. Mine naboer er gode naboer, og de er skønne, det er uanset, om det er danskere, eller om de er fra Syrien – det lige meget, hvor vi kommer fra, fordi vi snakker sammen, og vi kommer godt ud af det med hinanden."*

*"Vi ville vende tilbage, fordi vi har en god oplevelse af stedet, og der er gode relationer til området."*

*"Det er et trygt sted at bo – måske lige bortset fra den der ene gang om året måske kun hvert andet – ligesom det sker andre steder – også på trods af, at der er lav kriminalitet i området i forhold til resten af Sønderborg."*

*"Det giver utryghed, at man bliver kaldt en ghetto, hvor man ved, der skal rives noget ned, og man næsten kan høre bulldozeren brumme i baggrunden."*

*"Det føles ikke som en ghetto, selvom det bliver kaldt en ghetto. Det var værre for 10 år siden, hvor det mere føltes sådan, og der var synlig kriminalitet, hvor man blev utryg, men det gør man ikke mere i dag."*

*"Det giver uro fra andre, når man er på ghetto-listen, men ikke for os. Det er træls, når man skal bøvle med sin forsikring, fordi man bliver markeret og udpeget som en ghetto. Man mærker det ikke ellers, og der er ikke noget at være bange for, fordi vi føler os trygge herude."*

*"Lejlighederne skal opdateres med køkken og i værelserne, så det bliver en god kvalitet og føles luksuriøst, som gør at folk bliver tiltrukket til området og bliver boende. Det er ikke så meget det udvendige, men det handler om det indvendige. En kvalitet for dem, der bor her, og som andre kan se."*

”Man kan arbejde på at finde ud af hvem, der skal have lov til at bo i lejlighederne, så der ikke flytter flere ind på kontanthjælp – så kan vi komme af ghettolisten.”

”Området ser ens ud i dag, men det gør ikke noget, fordi blokke som de også hører til i byen. Det er det eneste sted i Sønderborg, hvor der er nogle blokke tilbage i Sønderborg, og det må helst ikke ligne alt det andet by. Selvom steder som Jørgensgård ser kanon godt ud også.”

”Det er vigtigt, at lejlighederne fungerer. Så længe området bliver holdt og ser rimelig pænt ud, så er det vigtigst, at lejlighederne indvendigt bliver udviklet og renoveret. Det er her, der mangler noget, fordi det udenom er blevet renoveret på i gennem tiden.”

”Det betyder noget for området, at man kan møde danskere herude, så man kan lære sproget, kultur-arven og maden. Har boet her i 6 år, og det betyder meget, at man kan få hjælp til lektier og jobansøgninger.”

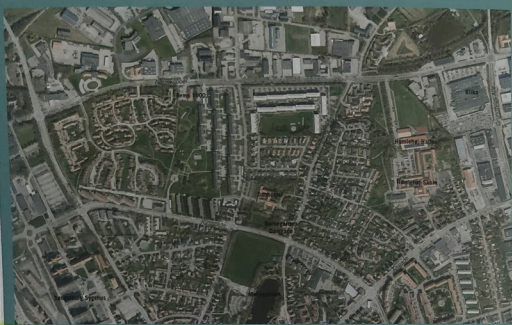
”Der er ikke så meget plads til fællesskaber, hvor man kan mødes om kaffe og er et rigtigt hyggested. Et fælleshus, der offentligt til området og som ikke er en sal til fester. Der skal være, hvor man kan mødes.”

”Det der er til børnene er fint i afdeling 24 og specielt om sommeren, men der mangler noget til dem indendørs og specielt her i vinteren. Der måtte gerne være et klublokale, hvor børnene kan lave noget, mens forældrene snakker over en kop kaffe og kan være sociale. Det kan være en hjælp til folk, så de kommer ud, særligt hvis de ikke er i arbejde.”

”Der er mange knallerter, der kører stærkt rundt i Nørager, det er et rigtigt problem.”

”Vi har en god dialog i området, og er der noget vi har problemer med, så kan vi snakke om dem og få dem løst. Det er uanset, om det er med børnene eller at det larmer i opgangene. Før var det slemt, men nu er det ikke så galt mere, fordi vi kan finde ud at få snakket om det.”

Boligområdet og bydelen i dag:



Styrker

ald 24

Mangel af tryk

Tryk

Tryk

Tryk

Tryk

Tryk

Tryk

Tryk

Tryk

Tryk

Tryk

Tryk

Tryk

Tryk

Tryk

Tryk

Tryk

Tryk

Tryk

Tryk

Svagheder

ald 35

Bulle

Mangel af tryk

Tryk

Tryk

Tryk

Tryk

Tryk

Tryk

Tryk

Tryk

Tryk

Tryk

Tryk

Tryk

Tryk

Tryk

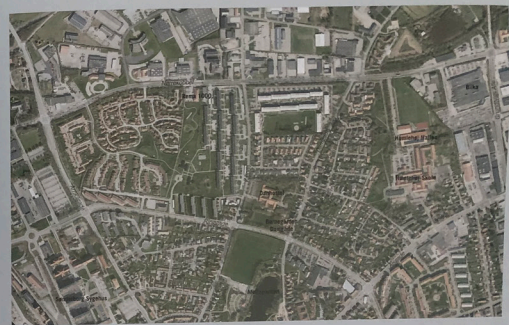
Tryk

Tryk

Tryk

Tryk

Boligområdet og bydelen i fremtiden:



Muligheder

Tjenestet

Kommune

gæster

socialt samarbejde

socialt samarbejde

socialt samarbejde

socialt samarbejde

socialt samarbejde

socialt samarbejde

socialt samarbejde

socialt samarbejde

socialt samarbejde

socialt samarbejde

socialt samarbejde

socialt samarbejde

socialt samarbejde

socialt samarbejde

socialt samarbejde

socialt samarbejde

socialt samarbejde

socialt samarbejde

Trusler

Arbejde uden

for løn

for løn

for løn

for løn

for løn

for løn

for løn

for løn

for løn

for løn

for løn

for løn

for løn

for løn

for løn

for løn

for løn

for løn

for løn

for løn

# Input fra drop-in for beboere forår 2021

Der blev afholdt drop-in for beboere i Nørager den 5. maj 2021. Nedenstående er input fra beboerne til det videre arbejde med udviklingsplanen.

Emne	Input
Genhusning	Det fylder meget for beboerne, hvad der skal ske med boligerne, og hvordan genhusningen kommer til at foregå. Der var mange spørgsmål til det samlede scenarie for boligområdet og ikke mindst til vilkårene i forbindelse med genhusningsprocessen.
Boliger	<p>Beboerne havde nogle helt konkrete input til de fremtidige boliger og forholdene omkring dem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der skal ses på parkeringsforholdene i afdeling 24</li> <li>• Der er ønske om at der opsættes ladestandere i forbindelse med omdannelsen af boligområdet – både i afdeling 24 og afdeling 35</li> <li>• Der er ønske om, at der vil være en variation i størrelsen på de nye rækkehuse i Nørager. Konkret var ønskerne: <ul style="list-style-type: none"> <li>» Store rækkehuse med 4 værelser og plads til familier</li> <li>» Mellemstore rækkehuse på 95-100 m<sup>2</sup></li> <li>» Små rækkehuse med plads til seniorer</li> </ul> </li> <li>• Der bør være fokus på, at ommærkningen af etværelseslejligheder til ungdomsboliger i afdeling 24 kan medføre eventuelle problemer med støj eller andet for opgangens beboere</li> <li>• Der er et ønske om, at der ved de nye rækkehuse bliver fortrinsret for beboere med børn</li> </ul>
Veje og stier	<p>Beboerens input:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der bør kigges på alternativ vejføring til afdeling 24 – eventuelt i forbindelse med området "Den gode omvej". Dette for at skabe enkelte bilfrie områder mellem blokkene til anden anvendelse end parkering.</li> <li>• Der bør fremadrettet være fokus på de trafikale udfordringer i området – særligt ved krydset mellem Kærvej og Nørrekobbel. Konkret blev der peget på muligheden for at ensrette vejforløbet på henholdsvis Damgade og Nørrekobbel i hver sin retning for at mindske biltrafikken i området og sikre bedre forhold for de bløde trafikanter.</li> </ul>



Sønderborg Kommune  
Rådhusvej 10  
6400 Sønderborg  
T: 88 72 64 00  
E: [post@sonderborg.dk](mailto:post@sonderborg.dk)  
W: [sonderborgkommune.dk](http://sonderborgkommune.dk)