

Drømmen om den blandede by kræver et stærkt bystrategisk samarbejde

Af Kristian Olesen, lektor i strategisk byplanlægning, Matthew Howells, adjunkt i bolig- og byplanlægning, og Claus Bech-Danielsen, professor i arkitektur og fysisk planlægning, Aalborg Universitet

Udviklingen af den blandede by kræver et stærkt bystrategisk samarbejde mellem boligorganisationer, kommuner og private developere. Erfaringerne og de samarbejdsrelationer, der er opbygget i forbindelse med omdannelserne af de mest udsatte almene boligområder, kan videreføres til andre dele af byen.



Visionen om at skabe den blandede by er i disse år et centralt mål for byudviklingen. Specielt er der med parallelsamfundsloven og det politiske ønske om at komme parallelsamfund til livs opstået et øget fokus på segregering og den territoriale stigmatisering, som følger de mest udsatte almene boligområder i landet.

Med udgangspunkt i visionen om at skabe den blandede by og med parallelsamfundslovens krav om, at andelen af almene familieboliger skal reduceres til 40 % inden 2030 i de mest udsatte almene boligområder, har de almene boligorganisationer igangsat større transformationsprocesser i de såkaldte "omdannelsesom-

råder". Boligorganisationerne tænker i høj grad udviklingen af deres boligområder ind i en større sammenhæng og begynder dermed at agere som en ny bystrategisk aktør i byudviklingen.

Denne udvikling har vi sat fokus på i forskningsprojektet Fremtidens Boligorganisation: Hvordan kan boligorganisationer skabe bæredygtige byområder?, der er støttet af Realdania og Landsbyggefonden. De seneste fire et halvt år har vi undersøgt, hvordan boligorganisationer, kommuner og private developere samarbejder om at skabe bystrategiske transformationer i fire cases: Kildeparken ved Himmerland Boligforening, Tingbjerg ved SAB v. KAB og fsb, Ringparken ved

Samarbejdet mellem Aalborg Kommune og Himmerland Boligforening om transformationen af tunnelen og stiforløbet ved Astrupstien har spillet en nøglerolle i udviklingen af Kildeparken og Tornhøj-området.
FOTO: CLAUD BJØRN LARSEN / REALDANIA

”
Boligorganisationerne tænker i høj grad udviklingen af deres boligområder ind i en større sammenhæng og begynder dermed at agere som en ny bystrategisk aktør i byudviklingen.

FOB og Stengårdsvej ved Ungdomsbo.¹ I projektet har vi bl.a. skitseret modeller for, hvordan boligorganisationer, kommuner og private developere kan organisere deres samarbejde, og vi har udarbejdet anbefalinger til hver af de tre aktørgrupper med gode råd til, hvordan det bystrategiske samarbejde kan styrkes.² I det følgende vil vi præsentere nogle af vores anbefalinger.

Sammen om den blandede by
For det første er det afgørende, at boligorganisationen, kommunen og de private developere deler visionen om, hvordan et boligområde skal udvikle sig. Forudsætningen for et godt samarbejde er, at der er formuleret nogle overordnede strategiske tanker om, hvilken byudvikling der er ønskværdig, og at dette er en retning, som alle parter kan se sig selv i.

Det er også vigtigt, at boligorganisationen og kommunen tænker udviklingen af boligområdet ind i en større geografisk kontekst og byens overordnede udvikling. Her skal kommunen have et blik for, hvordan boligorganisationen kan bidrage til og understøtte kommunens overordnede udviklingsmål. I denne forbindelse bør kommunen tage stilling til, hvordan boligorganisationen i samarbejde med private developere kan understøtte ønsket om at udvikle den blandede by. Her skal de private developere indstille sig på, at tæt samarbejde med boligorganisationer bliver en del af deres nye virkelighed og en forudsætning for, at der kan skabes bæredygtige byudviklingsprojekter.

En vigtig konklusion fra forskningsprojektet er, at opbygningen af personlige og faglige relationer mellem medarbejdere fra boligorganisation, kommune og private developere er afgørende for et stærkt

bystrategisk samarbejde. Alle tre aktørgrupper bør derfor investere i at skabe relationer til potentielle samarbejdspartnere og byde sig til i de fora, hvor byens udvikling diskuteres.

Kommunerne spiller en vigtig rolle
Kommunerne kan spille en nøglerolle som boligorganisationernes primære samarbejdspartner og på forskellig vis understøtte de bystrategiske transformationsprocesser. Det kræver, at kommunerne anerkender boligorganisationerne som en vigtig samarbejdspartner og vedkender sig deres ansvar i udviklingen af almene boligområder.

Diskussionen om, hvordan vi sammen skaber den blandede by, knytter sig direkte til kommunens strategi for byens overordnede udvikling (planstrategien) og kommunens boligpolitik. Flere og flere kommuner har efterhånden indset behovet for at formulere en boligpolitik, der udstikker overordnede rammer for, hvordan kommunens fremtidige boligudvikling skal ske. Det springende punkt i disse boligpolitikker er, set i relation til diskussionen om den blandede by, i hvor høj grad boligorganisationerne og almene boliger indtænkes i fremtidens boligudvikling. Her er det især to faktorer, som gør sig gældende i forhold til, hvorvidt det vil lykkes at få skabt en mere blandet by.

Kommunen kan gennem sin planstrategi og kommuneplan styre, hvilke arealer der bringes i spil til byudvikling hvornår. Det kan ofte være vanskeligt at tiltrække private developere til udsatte boligområder, idet disse områder ofte er i direkte konkurrence med andre udviklingsområder om developernes interesse. Ved at være tilbageholdende med at bringe nye byudviklingsarealer, f.eks. omdannelse af tidligere



I Esbjerg er det kommunalt drevne sekretariat for Det Internationale Kvarter flyttet ud i det almene boligområde for at styrke samarbejdet med boligorganisationen og områdets beboere.
FOTO: KRISTIAN OLESEN.

industrigrunde, i spil og ved at fremhæve ønsket om at skabe den blandede by, kan kommunerne øge sandsynligheden for, at private developere får øjnene op for perspektiverne i at investere i almene boligområder. På samme måde bør kommunerne i deres egen arealudvikling gentænke, hvor offentlige servicefunktioner som skoler, børnehaver, svømmehaller etc. placeres i kommunen, så kommunale investeringer i højere grad kan bruges som strategiske investeringer til at igangsætte en udvikling i udsatte boligområder.

Kommunen bør også overveje, hvordan boligorganisationer i samarbejde med private developere kan bidrage til udviklingen af nye byudviklingsområder i kommunen. Ønsket om at udvikle den blandede by bør ikke kun handle om, hvordan almene boligområder kan udvikles ved at tilføje private og kommunale investeringer. Det er vigtigt, at der blandes ”begge veje”, og at almene boliger også indtænkes som en byudviklings-

kvalitet i udviklingen af nye byområder. Kommunen kan spille en vigtig rolle ved at insistere på (eller stille krav om) blandede ejerformer og boligtyper i nye byudviklingsområder og ved at agere ”bindeled” eller ”matchmaker” mellem boligorganisationer og private developere.

Behovet for en boligpolitik
Hvis målsætningerne om at skabe mere blandede byer skal indfries, er det vigtigt, at der findes løsninger, som passer til den lokale kontekst og de udviklingsbetingelser, som gør sig gældende her. Forudsætningen for, at disse løsninger kan findes, er en styrket dialog om kommunens udviklingsmuligheder og boligpolitik og et styrket samarbejde mellem kommune, boligorganisationer og private developere.

Det er vores indtryk, at samarbejdet om at udvikle udsatte boligområder og den løbende diskussion om vilkårene for dette netop har givet anledning til diskussioner om kommunernes boligpolitik, og hvordan

dialogen og samarbejdet om at skabe den blandede by kan styrkes lokalt. På samme måde som det er vigtigt, at der er en fælles vision for, hvordan et boligområde skal udvikles er det vigtigt, at der er enighed og fælles opbakning til, hvordan den blandede by skabes på det overordnede kommunale niveau.

Vi opfordrer derfor til, at dette er en diskussion, som tages ude i kommunerne, og at der etableres de nødvendige fora for, at denne diskussion bliver en løbende dialog mellem kommune, boligorganisationer og private developere. Kommuner-nes arbejde med de nye planstrategier kunne være et oplagt sted at starte.

Noter
1 Se Olesen, K. (2025) Pixi-rapport. Danske boligorganisationer som strategiske byudviklere: Boligorganisationernes bystrategiske arbejde og samarbejdsrelationer i udviklingen af Kildeparken, Tingbjerg, Ringparken og Stengårdsvej. Rapporten kan hentes på vbn.aau.dk
2 Se Olesen, K. (2025) Modeller og anbefalinger for styrket bystrategisk arbejde. Rapporten kan hentes på vbn.aau.dk