

Carsten Niebuhrs Gade 43  
1577 København V  
Telefon +45 4178 0400  
Fax 7262 6790  
thad@tbst.dk  
www.trafikstyrelsen.dk

Notat  
BO0104-00226  
8. marts 2019

## **Notat om dispensationsansøgning, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 4, for boligområdet Finlandsparken, Vejle Kommune**

### **I - Om ansøgningen:**

Vejle Kommune og boligorganisationen AAB Vejle ansøger om dispensation fra kravet om at reducere andelen af almene familieboliger i boligområdet Finlandsparken til højst 40 pct. inden 2030. Målet er uændret, at Finlandsparken inden 2030 ikke længere er et ghettoområde.

Der ansøges, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 4, om dispensation til at nedbringe andelen af almene familieboliger i området til en højere andel svarende til 68 pct.

I teksten nedenfor er uddrag fra dispensationsansøgningen angivet i kursiv.

### **Indstilling:**

Trafik-, Bygge-, og Boligministeriet indstiller ministeren til at imødekomme ansøgningen om dispensation, hvorefter Vejle Kommune og boligorganisationen AAB Vejle udarbejder en udviklingsplan med det formål at nedbringe andelen af almene familieboliger i Finlandsparken til 68 pct. inden 2030.

Indstillingen er forudsat, at ministeren tillige godkender Vejle Kommune og boligorganisationen AAB Vejles ansøgning om en ændret områdeafgrænsning.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har i vurderingen lagt vægt på, om kravene for dispensation er opfyldt, og om ansøgningen i øvrigt lever op til almenboliglovens intention om at afskaffe parallelsamfund inden 2030. Derudover er der lagt vægt på, at dispensationsmuligheden er tænkt som en *yderligere* mulighed for de størrelsesmæssigt mindre, hårde boligområder for tilpasning af lovens overordnede krav til lokale

forhold. Begrundelsen er, at disse mindre boligområder antages at være mere modtagelige for positiv påvirkning fra det omkringliggende byområde.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen vurderer, at ansøgningen lever op til kravene for at komme i betragtning til en dispensation, idet området opfylder almenboliglovens krav om færre end 2.100 beboere, og andelen af dømte beboere er lavere end tre gange landsgennemsnittet.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen vurderer endvidere, at boligområdet har oplevet en positiv udvikling ved, at andelen af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet eller under uddannelse er steget. Denne udvikling vurderes at blive forstærket med beslutningen om at indføre af fleksibel udlejning i boligområdet fra oktober 2018. Beskæftigelsesindsatserne i området og den målrettede udlejning forventes inden for en årrække at medføre, at Finlandsparken ikke længere vil være et ghettoområde.

Trafik-, Bygge-, og Boligstyrelsen hæfter sig ved, at ansøgningen overbevisende argumenterer for, at Finlandsparken på flere områder udviser en lav grad af parallelsamfund. Dette er fx i forhold til tryk-  
hed, interaktion med den omliggende by og reovering af boliger og byrum.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen vurderer, at ansøgningen har en fyldestgørende redegørelse for, hvordan man vil nedbringe andelen af almene familieboliger i området ved ommærkning, omdannelse til erhverv og - i høj grad - nybyggeri. Yderligere vurderer Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, at der foreligger en gennemarbejdet og velfunderet foreløbig plan for udviklingen af Finlandsparken.

#### **Bilag vedlagt ansøgningen:**

- Dispensationsansøgning, jf. almenboliglovens 168 a, stk. 4.
- Følgebrev

#### **II – Hjemmelsgrundlag**

Her følger hjemmelsgrundlaget efter lov og bekendtgørelse.

#### **Almenboligloven - § 168 a, stk. 4.**

Transport-, bygnings- og boligministeren kan i særlige tilfælde i forbindelse med udarbejdelse af en fælles udviklingsplan efter ansøgning dispensere fra kravet om at nedbringe andelen af almene familieboli-

ger til højst 40 pct. inden den 1. januar 2030, når der er tale om et hårdt ghettoområde, som har færre end 2.100 beboere, og som ikke opfylder ghettokriteriet vedrørende andelen af dømte beboere.

Dispensationsmuligheden er ifølge lovens forarbejder specifikt rettet mod de – størrelsesmæssigt set – mindre, hårde boligområder, idet disse boligområder antages at være mere modtagelige for positiv påvirkning fra det omkringliggende byområde. Samtidig sikrer dispensationsmuligheden, at de mindre boligområder får yderligere mulighed for tilpasning af lovens overordnede nedbringelseskrav til de lokale forhold, som kan være meget forskellige fra boligområde til boligområde.

### **Bekendtgørelse om fysisk forandring af hårde ghettoområder**

#### Krav til dispensationsansøgning - Almenboliglovens § 168 a, stk. 4:

Transport-, bygnings- og boligministeren kan i særlige tilfælde i forbindelse med udarbejdelse af en fælles udviklingsplan efter ansøgning dispensere fra kravet om at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. inden den 1. januar 2030 og godkende en fælles udviklingsplan, hvor nedbringelsen af almene familieboliger i området inden 2030 sker til en andel, der er højere end 40 pct.

Dispensation kan gives, hvis

- 1) området bebos af færre end 2.100 beboere og
- 2) andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindre end tre gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.

Ved transport-, bygnings- og boligministerens vurdering af en dispensationsansøgning lægges vægt på graden af parallelsamfund og boligområdets historik. Konkret kan der bl.a. lægges vægt på

- 1) hvordan området har udviklet sig til at blive til et hårdt ghettoområde,
- 2) om boligområdet, selv om det optræder på ghettolisten, har oplevet en positiv udvikling,
- 3) om det på afgørelsestidspunktet virker sandsynligt, at boligområdet kan omdannes til et velfungerende boligområde, der er integreret med den omkringliggende by, med en mindre nedbringelsesprocent,
- 4) boligområdets aktuelle situation i forhold til de enkelte ghettokriterier, herunder i hvilket omfang boligområdet ligger over de i kriterierne opstillede grænseværdier, og
- 5) hvilken interaktion boligområdet har med det omgivende samfund mv.

Ansøgningen om dispensation skal indeholde begrundede oplysninger om, hvilken procentsats der søges dispensation til. Ansøgningen skal tillige indeholde en kort redegørelse for forholdene nævnt ovenfor og oplysninger om, hvilke indsatser der er eller vil blive iværksat med henblik på, at boligområdet omdannes til et velfungerende boligområde integreret med den omkringliggende by.

Ansøgningen om dispensation skal indsendes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen senest 1. april 2019.

### **III – Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens vurdering af ansøgningen, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 4.**

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har vurderet ansøgningen ud fra de samlede kriterier, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 4, og tilhørende bekendtgørelse om fysisk forandring af hårde ghettoområder, som er samlet til følgende punkter.

Punkterne 1-4 udgør de krav, der skal opfyldes for at komme i betragtning til dispensation, og punkterne 5-10 indeholder de forhold, der lægges vægt på i ministeriets vurdering.

#### **1. Frist:**

Modtaget den 28. februar 2019, dvs. inden for tidsfristen.

#### **2. Godkendelse:**

Dispensationsansøgningerne er godkendt af Vejle Byråd den 27. februar 2019, samt af AAB Vejles Repræsentantskab den 19. februar 2019.

#### **3. Området bebos af færre end 2.100 beboere:**

På opgørelsestidspunktet for ghettolisten 2018 er antallet af beboere i boligområdet 1.611 – og således færre end 2100 beboere.

#### **4. Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven**

Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør 1,43 pct. af områdets beboere og er således lavere end tre gange landsgennemsnittet per december 2018 på 1,98 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.

## 5. Begrundede oplysninger om hvilken procentsats der søges dispensation:

I ansøgningen fremlægges et udkast til den kommende udviklingsplan, der beskriver, hvorledes man vil opnå den ansøgte procentsats.

Der argumenteres i ansøgningen for, at nedrivning ikke vil være en fordelagtig fremgangsmåde til at mindske andelen af almene familieboliger, da de 11 blokke, der udgør Finlandsparken, er nyrenoverede, og der er betydelig gæld i ejendommene. Der refereres også til rapporten fra Copenhagen Economics fra 2019, der angiver, at salg forventes at ske med tab. På denne baggrund argumenteres der for, at ommærkning, omdannelse til erhverv og fortætning af området gennem nybyggeri er de bedste muligheder for at nedbringe andelen af almene familieboliger i området.

Ansøgningen fremlægger en fyldestgørende plan, hvor der udvides med nybyggeri mod nordvest, syd og sydøst. *Den plan er betinget af, at ministeren godkender en udvidelse af områdefrænsningen.* Derudover skal to "klynger" (fællesarealer) omdannes til erhverv, og de boliger, der efter praktisk beliggenhed har mulighed for det, skal omdannes til ældreboliger.

### Overblik over planlagte ændringer af Finlandsparken

Nuværende antal almene familieboliger	529
<i>Fremtidige planer:</i>	
Fortætning med nye private- ungdoms- og/eller ældreboliger mod nordvest	90
Fortætning med nye private- ungdoms- og/eller ældreboliger mod sydøst	94
Fortætning med nye private- ungdoms- og/eller ældreboliger mod syd	35
Omdannelse af to "klynger" til erhverv	6
Omdannelse af spredte egnede boliger til ældreboliger	17
Fremtidigt antal almene familieboliger	506
Fremtidigt antal opgjorte boliger (fx inklusiv 75m <sup>2</sup> erhverv)	748
Fremtidig andel af almene familieboliger	68%

## 6. Hvordan har området udviklet sig til at blive til et hårdt ghettoområde?:

Finlandsparken har været på ghettolisten de seneste 6 år. I ansøgningen beskrives Finlandsparkens udvikling således:

*Siden starten af '90erne og op i '00erne har antallet af beboere i de almene blokke holdt sig nogenlunde stabilt. Til trods for det stabile indbyggertal har der særligt i 1999-2005 været en vækst i andelen af indvandrere/efterkommere. I samme periode oplevede Vejle Kommune bl.a. en stor tilflytning af flygtninge, som efter endt integrationsforløb ønskede at bosætte sig i Vejle. Flertallet af disse flygtningefamilier flyttede til Løget og Nørremarken/ Finlandsparken. Den naturlige fraflytning af beboere med dansk oprindelse blev altså ikke udlignet af nytillflyttede etniske danskere, men derimod i vid udstrækning af beboere med en anden etnisk baggrund end dansk.*

Derudover beskriver ansøgningen de typiske tendenser for udsatte boligområder – at i takt med at lavt uddannede og folk uden for arbejdsmarkedet opnår uddannelse og beskæftigelse, så fraflytter de boligområdet.

## **7. Har boligområdet oplevet en positiv udvikling?:**

Det fremhæves, at der i 2010 blev vedtaget en fysisk helhedsplan, der har dannet rammen for en omfattende renovering på 330 mio. kr. Det konkluderes at:

*I dag fremstår Finlandsparken som et attraktivt boligområde med flere års venteliste og med mange muligheder for at indgå i sociale aktiviteter og fællesskaber.*

- Vejle Kommunes arbejdsmarkedsudvalg har i starten af januar 2019 besluttet en yderligere fokuseret beskæftigelsesindsats i Finlandsparken i form af en fremskudt jobcenterfunktion.
- Det fremhæves, at Finlandsparken har udviklet sig til at være, det udsatte boligområde med den højeste grad af tryghed - næsten på linje med landsgennemsnittet.

## **8. Virker det sandsynligt, at boligområdet kan omdannes til et velfungerende boligområde integreret med den omkringliggende by med en mindre nedbringelsesprocent?:**

Vejle Kommune har i 2016 vedtaget en strategi for, at Vejle i 2020 ikke længere er et boligområde på ghettolisten. I ansøgningen vurderes dette at være inde for rækkevidde.

Dette bakkes op af de solide boligsociale indsatser ift. trivsel, uddannelse, beskæftigelse og kriminalitetsprævention beskrevet i ansøgningen.

I oktober 2018 besluttede Vejle Kommune og boligorganisationen at indføre fleksibel udlejning, hvilket vurderes effektivt vil bidrage til, at Finlandsparken i løbet af en kortere årrække ikke længere opfylder kriteriet for et udsat boligområde.

De omfattende planer for nybyggeri i området har et klart sigte mod at integrere Finlandsparken med den omkringliggende by, og fortætningen vil ændre Finlandsparkens karakter i fremtiden.

Ligeledes skal det noteres, at Vejle Kommune tidligere har haft succes med sikre en positiv udvikling i boligområdet Løget.

### **9. Boligområdets aktuelle situation i forhold til de enkelte ghettokriterier:**

Finlandsparken lever op til tre af ghettokriterierne, hhv. at

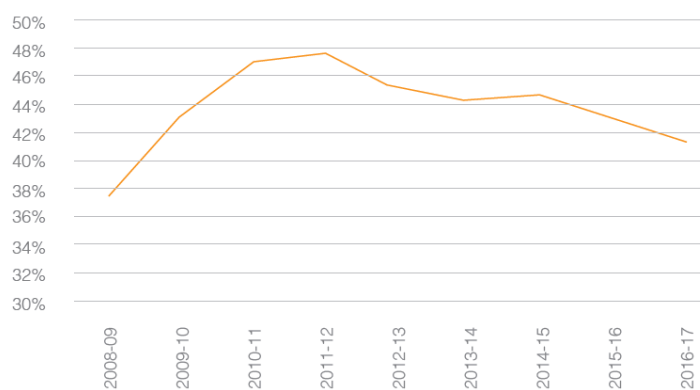
- 41,5 pct. af beboerne er uden beskæftigelse (40 pct. grænse),
- 73,5 pct. af beboerne er indvandrere eller efterkommere af indvandrere, og
- 77,3 pct. af beboerne har grundskole som højeste uddannelse.

Finlandsparken har, siden boligområdet kom på ghettolisten i 2012, oplevet en positiv udvikling i forhold til både andelen af beboere i beskæftigelse, andelen med anden uddannelse end grundskolen og andelen af dømte beboere. Gennemsnitsindkomsten har også - på trods af et svagt fald - ligget støt over kriteriet på 55 pct.

Andelen af beboere af ikke-vestlig herkomst er dog støt stigende.

Da andelen af beboere uden beskæftigelse per december 2018 er på 41,5 pct., og da der er en fortsat positiv udvikling, er det meget sandsynligt, at Finlandsparken inden for få år ikke længere vil leve op til dette kriterier og dermed være af ghettolisten.

Figur 1. Uden for arbejdsmarkedet (i %), 2008-17.\*



## 10. Hvilken interaktion boligområdet har med det omgivende samfund m.v.?:

I ansøgningen fremhæves det, at Finlandsparken, som en del af området Nørremarken, er attraktivt med butikcentre, folkeskole og privatskole og børneinstitutioner, industri og erhverv, sportshal og fritidsfaciliteter af forskellig art, grønne områder og unik natur og beboerhus.

Det fremhæves også, at områdets opdeling i tematiske klynger med dertilhørende lokaler og aktiviteter er meget succesfulde og tiltrækker mange mennesker fra den omkringliggende by.

De nyrenoverede byrum i Finlandsparken med udendørs scene, fodboldbaner og muligheder for træning og fitness er også populære.

I de fremtidige planer for området understreges mange nye forbindelser, fx til parcelhuskvarteret mod nord, eller ungdomsboliger målrettet idrætsudøvere i relation til superligaklubben mod syd.

### **Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens samlede vurdering:**

Overordnet set, er ansøgningen gennemarbejdet og indeholder en velfunderet redegørelse for de forskellige forhold, der efterspørges.

Ansøgningen indeholder en fyldestgørende redegørelse for områdets fysiske udformning og relation til den omkringliggende by, samt eventuelle planer for, hvordan området skal udvikles ved fortætning mod nordvest, syd og sydøst.



Umiddelbart synes området i dag at være præget af aktiviteter og faciliteter, der udover at betjene områdets beboere også formår at række ud mod den omgivende by.

Det noteres som positivt, at Finlandsparken oplever en særdeles høj grad af tryghed - næsten på niveau med landsgennemsnittet.

Det noteres som positivt, at der har været afholdt dialogmøder med beboerne, og at de inddrages fremadrettet i omdannelsen af området.

Graden af parallelsamfund vurderes i forhold til ghettokriterierne. Finlandsparken er et hårdt ghettoområde, fordi det siden 2012 har opfyldt tre af de fem ghettokriterier: andel af beboere uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, andel af beboere der har grundskolen som højeste uddannelse og andel af beboere med ikke-vestlig baggrund.

Det vurderes sandsynligt, at allerede iværksatte beskæftigelsesindsatser og planlagte nye og styrkede beskæftigelsesindsatser samt introduktionen af fleksibel udlejning inden for en årrække vil få den effekt, at Finlandsparken ikke længere opfylder kriterierne for at være et ghettoområde. Denne vurdering understøttes desuden af, at Finlandsparken geografisk er beliggende i "trekantsområdet" med et dynamisk arbejdsmarked – og hvor der aktuelt er en stor efterspørgsel efter arbejdskraft.

Samlet set vurderes det, at Finlandsparken har oplevet en positiv udvikling, og at det vil være sandsynligt, at boligområdet ikke vil være på ghettolisten inden for få år. Dermed vurderes graden af parallelsamfund at være så lav, at der kan gives dispensation.

Yderligere vurderes det, at ansøgningen har en fyldestgørende redegørelse for, hvordan man vil nedbringe andelen af almene familieboliger i området til det ansøgte niveau ved ommærkning, omdannelse til erhverv og - i høj grad - nybyggeri. Der bemærkes i den forbindelse, at det er usikkert, om private boliger kan opføres på markedsvilkår. Det fremgår således i *Analyse af boligsalg og -priser i hårde ghettoområder* fra Copenhagen Economics fra 2019 s. 61, at "For alle de jyske områder er de forventede salgspriser (red. for nye boliger) lavere end opførelsesomkostningerne".

Under forudsætning af ministerens godkendelse af den udvidede områdeafgrænsning, så vil der være mulighed for at opføre nybyggeri, der nedbringer andelen af almene familieboliger i området til mindre end 68 pct. Det er desuden afgørende for indstillingen, at der ikke er mulighed for at foretage salg eller nedrivning uden tab.