



Den 20. maj 2010

Boligprognosen for årene 2010-2017

1. Principper

Boligprognosen for årene 2010-2017 er en prognose¹ for fordelingen af boligbyggeriet de kommende 8 år på lokalsamfund/ skoledistrikter, men Boligprognosen er også retningsgivende mht. at opfylde det politiske mål om at bygge 50.000 boliger i Århus Kommune frem til 2030.

I prognosen lægges der især vægt på en fordeling af familieboligbyggeriet, idet familieboligbyggeriet afledt har stor betydning for udnyttelsen af specielt kapaciteten på skole- og pasningsområdet og derfor langt den største indvirkning på den kommunale økonomi.

3 forhold er af særlig betydning for udarbejdelsen af Boligprognosen. Det drejer sig om:

1) **Ønsket om attraktive boligmuligheder** – dvs. at bygge boliger så der fremkommer et varieret boligmarked (herunder at bygge tættere i de nye boligområder - og løbende omdannelse og fortætning i den eksisterende by).

2) **Alsidighed/en mere jævn social fordeling** - dvs. at bygge typer af boliger i det enkelte lokalsamfund, som kan være medvirkende til at fremme en mere alsidig beboersammensætning, og

3) **Hensynet til den offentlige service** - dvs. at der vides muligt tages hensyn til udnyttelsen af f.eks. kapaciteten på skole- og daginstitutionsområdet², byggemodningen, adgang til den kommende letbane og muligheden for CO₂-neutralitet.

De 3 nævnte forhold er blevet afvejet med målsætningerne på integrationsområdet. I nærværende Boligprognose tages der som tidligere udgangspunkt i alsidighed/en mere jævn social fordeling, idet en opfyldelse af dette forhold alt andet lige samtidig bidrager til opnåelse af målsætningerne på flygtninge- og indvandrersområdet.

¹ Boligprognosen bygger overvejende på allerede godkendte planer såsom lokalplaner og udlagte arealer til boligformål i kommuneplanen herunder perspektivarealer i kommuneplanen. Udover at Boligprognosen er en prognose, er den altså også retningsgivende mht. at opfylde målet om at bygge 50.000 boliger i Århus Kommune frem til 2030.

² Byrådet har den 1. december 2005 vedtaget, at skolekapaciteten ikke fremover skal begrænse byudviklingen.

Århus Kommune

Borgmesterens Afdeling

Borgmesterens Afdeling

Rådhuset
8000 Århus C

Sagsnummer M0/2004/00286
Sagsbehandler Niels Michaelsen

Telefon 8940 2000
Direkte telefon 8940 2138
Telefax 8940 2121

E-post post@ba.aarhus.dk
E-post direkte nimi@aarhus.dk

Boligprognosen er udarbejdet af Borgmesterens Afdeling på baggrund af et tværmagistratsligt samarbejde med samtlige magistratsafdelinger.

2. Tidligere beslutninger

Byrådet vedtog den 16. december 2009 Kommuneplan 2009 for Århus Kommune. Udgangspunktet for Boligprognosen er målsætningerne i denne Kommuneplan.

Den 1. december 2005 vedtog Byrådet "Forslag til strategi og handlingsplan for boligudbygningen i Århus Kommune i de kommende år". I denne indstilling er angivet, at der skal lægges endnu mere vægt på ønsket om at frembringe attraktive boligmuligheder, og at hensynet til skolekapaciteten ikke fremover skal begrænse byudviklingen, hvis kapaciteten i øvrigt kan tilpasses.

Seneste Boligprognose for årene 2008-2015 blev vedtaget i Byrådet den 9. oktober 2008 i forbindelse med vedtagelsen af Budget 2009.

3. Hvad anvendes Boligprognosen til?

Boligprognosen er i 1. omgang en prognose over hvor mange familieboliger, der forventes opført i de kommende 8 år opdelt på kommunens 29 lokalsamfund³.

Boligprognosen er også for en del handlingsorienteret, idet der for de fleste lokalsamfund er foreskrevet en række anbefalinger eller henstillinger, der skal medvirke til, at principperne/hensynene (attraktive boligmuligheder, alsidighed og social spredning og hensynet til den offentlige service) opfyldes.

I forbindelse med fastsættelsen af anbefalingerne for de respektive lokalsamfund er det primært tilstræbt at fremskaffe attraktive boligmuligheder, men også at afbalancere de 3 ovenfor nævnte mål/ principper overfor hinanden velvidende at de i nogle sammenhænge er indbyrdes modstridende.

Boligprognosen anvendes tillige ved udarbejdelsen af befolkningsfremskrivninger på delområder af kommunen, herunder skoleprognoser/fremskrivninger⁴.

3a. Hvad er en familiebolig?

En familiebolig defineres i Boligprognosen som en bolig på 3 værelser og derover. En ny familiebolig er en bolig, hvor det planlægningsmæssigt forventes, at der indflytter familier med børn.

³ 24 lokalsamfund, hvis Midtbyen betragtes som ét lokalsamfund. Havnen blev delt op i to lokalsamfund ved vedtagelsen af kommuneplantillægget for De Bynære Havnearealer.

⁴ I den sammenhæng har både boligprognosen og befolkningsfremskrivningen direkte indflydelse på lokaleudbygningen på specielt skolerne, men også på daginstitutionsområdet.

3b. Hvor mange familieboliger forventes bygget om året?

På baggrund af planerne om, at der skal bygges 50.000 nye boliger frem til år 2030 i Århus med plads til 75.000 flere indbyggere, forventes der i nærværende Boligprognose etableret godt 1.000 familieboliger om året i gennemsnit i perioden 2010-2017⁵, lidt under niveauet i Boligprognosen for årene 2008-2015 pba. "finanskrise". Godt 1.100 familieboliger om året i 1. halvdel af perioden og godt 900 familieboliger om året i sidste halvdel af perioden. Hertil kommer små eller mindre boliger, ungdomsboliger og ældreboliger.

Der knytter sig en naturlig usikkerhed til Boligprognosen, da igangsætningen af boligbyggeri er tæt knyttet til konjunkturudviklingen i samfundet. Bl.a. har "finanskrise" udskudt igangsættelse af de første boligbyggerier på De Bynære Havnearealer samt andre steder i kommunen⁶.

I forbindelse med fastsættelsen af anbefalingerne for de respektive lokalsamfund er det tilstræbt at afbalancere de tre ovenfor nævnte mål/principper, dog med hovedvægt på fremskaffelsen af attraktive boligmuligheder. Afbalanceringen er foretaget ved konkret i samarbejde med magistratsafdelingerne at forholde sig til målene i de enkelte lokalsamfund og over flere omgange vurdere mulighederne for samt afledte konsekvenser af familieboligbyggeri i de enkelte lokalsamfund - givet det samlede forventede familieboligbyggeri i perioden.

3c. Hvor opføres familieboligerne?

Det forventes som nævnt foran, at der i nærværende Boligprognose vil blive opført godt 1.000 familieboliger årligt i perioden 2010-2017 - lidt flere familieboliger i starten af perioden og lidt færre i slutningen af perioden (se tabel 1 side 5). Disse familieboliger fordeles i nærværende Boligprognose i de enkelte lokalsamfund/(skoledistrikter) under hensyn til principperne/hensynene ovenfor.

Omfanget af familieboligbyggeriet består først og fremmest af det "uundgåelige boligbyggeri". Herved forstås boligbyggeri af familieboliger, hvortil der er givet kvote eller byggetilladelse, samt familieboligbyggeri, der kan opføres i henhold til en allerede godkendt lokalplan eller byplanvedtægt. Udover det uundgåelige familieboligbyggeri indgår der også et skøn over det familieboligbyggeri, der formodes at blive opført i de enkelte lokalsamfund ud fra kendskab til de arealer, der er udlagt eller vil blive udlagt til boligbyggeri (den fysiske byggemulighed) samt mulighed for fortætning/omdannelse i allerede udbyggede lokalsamfund.

Boligprognosen er således den oversigt, der er udgangspunkt for den kommunale forventning/"styring" af boligudbygningen i de enkelte

⁵ I 2009 blev der opført 640 familieboliger i Århus Kommune, i 2008 tilsvarende 1.052 familieboliger, i 2007 1.010 familieboliger, i 2006 553 familieboliger, i 2005 788 familieboliger og i 2004 910 familieboliger. Der er altså tale om store udsving i de årlige familieboligantal og dermed tale om en vis usikkerhed.

⁶ Dette forhold vil også få afsmittende effekt på befolkningsfremskrivningen på delområder af kommunen f.eks. på skoledistrikter, idet en større afvigelse mellem det forudsatte og faktiske boligbyggeri vil resultere i større prognoseusikkerhed på befolkningsfremskrivningen på skoledistrikter.

lokalsamfund. I nogle lokalsamfund forventes der i følge Boligprognosen kun bygget få eller slet ingen familieboliger i de kommende 8 år. I enkelte andre lokalsamfund er det anbefalet, at der ikke tildeles kvoter til støttet boligbyggeri (almene familieboliger). Dette betyder normalt ikke, at der ikke fysisk kan bygges boliger i disse lokalsamfund. Hvis nogle ønsker at bygge der alligevel, skal dette nøje vurderes, men anbefalingerne går her primært på opfyldelse af hensynet til alsidighed i boligudbuddet og social spredning.

I tabel 1 på side 5 er de anførte godt 1.000 familieboliger pr. år fordelt på kommunens 29 lokalsamfund, idet de 6 lokalsamfund i Midtbyen dog behandles under ét. Da det er vanskeligt at opgøre familieboligbyggeriet på det enkelte år, er familieboligbyggeriet for 2010-2017 opdelt på fire 2-årsperioder⁷.

4. Virkemidler til styring af familieboligbyggeriet

Virkemidlerne til styring af boligbyggeriet er først og fremmest kommuneplanens arealudlæg til byvækst, lokalplanlægning, kommunens opkøb af jord til boligbyggeri og lokalisering af det støttede byggeri herunder bolig- og kvotestørrelsen.

For de kommunalt ejede og lokalplanlagte arealer gælder, at byggeomodningsaktiviteter principielt først påbegyndes, såfremt der er en forventning om eller aftale om salg af grunde i byggemodningen. Her skal dog tages hensyn til målet om tilvejebringelse af et passende lager/beredskab af attraktivt beliggende boligmuligheder.

Kommunen kan i princippet udsætte salg af kommunalt ejede arealer/grunde med henblik på at udsætte en udbygning. P.t. er det ikke et aktuelt virkemiddel.

Vedrørende privat ejede boligarealer kan kommunen i visse tilfælde opkøbe arealer for at fremme (eller hindre) en boligudbygning, eller i visse tilfælde ekspropriere arealer med henblik på at opnå en boligudbygning.

Hvis et areal er rammebelagt i kommuneplanen, er en privat ejer berettiget til at få behandlet et lokalplanforslag, som kommunen som myndighed medvirker til at fremme. I den forbindelse kan kommunen gennem bestemmelser om højde, bebyggelsesgrad, beliggenhed/byggefelter forsøge at styre boligbyggeriet i retning af f.eks. ældreegnede boliger frem for familieboliger, eller kommunen kan gennem forhandling med den private bygherre forsøge at dreje boligbyggeriet i en ønsket retning.

De konjunkturmæssige forhold, der i særlig grad styrer det private boligbyggeri, står dog udenfor kommunens råderum – som også nævnt side 3.

⁷ Herudover vil der kunne komme ikke pt. kendte byomdannelsesområder og højhusprojekter ind i boligplanlægningen fremover.

Det støttede boligbyggeri kan påvirkes via fastlæggelse af det samlede omfang og fordeling af det kvotebelagte byggeri i de enkelte lokalsamfund og de konkrete byggerier.

Tabel 1. Boligprognose over antallet af nye familieboliger i Århus Kommune fordelt på lokalsamfund, 2010-2017.

Lokalsamfund	2010-2011	2012-2013	2014-2015	2016-2017	I alt
1-6 Midtbyen	175	410	380	360	1.325
11 Holme-Højbjerg-Skåde	60	40	35	0	135
12 Viby	90	58	27	0	175
13 Hasle	60	60	0	0	120
14 Skejby-Christiansbjerg	89	34	10	10	143
15 Vejlbj-Risskov	75	34	50	100	259
16 Åby	82	65	100	100	347
21 Tranbjerg	110	92	80	50	332
22 Hasselager-Kolt	139	117	80	80	416
23 Ormslev-Stavtrup	76	96	92	99	363
24 Brabrand-Gellerup	30	70	40	40	180
25 Tilst-Brabrand Nord	45	60	50	17	172
26 Lisbjerg	100	350	400	400	1.250
27 Lystrup-Elsted	130	60	40	40	270
28 Skæring-Egå	74	107	60	20	261
31 Beder-Malling	121	143	99	70	433
32 Mårslet	131	112	66	8	317
33 Solbjerg	97	67	60	60	284
34 Harlev-Framlev	53	55	30	0	138
35 Sabro-Borum	82	68	71	61	282
36 Trige-Spørring	91	101	80	70	342
37 Hårup-Mejlby	39	32	28	33	132
38 Hjortshøj	55	67	57	37	216
39 Skødstrup-Løgten	111	120	95	70	396
I alt	2.115	2.418	2.030	1.725	8.288

Anm.: Godt 1.000 familieboliger årligt i gennemsnit.

Lokalsamfundene 6 og 26 - De Bynære Havnearealer på Havnen og Lisbjergområdet - giver muligheder for rigtig mange familieboliger⁸. Det er henholdsvis et omdannelsesområde og et udbygningsområde med stor politisk bevågenhed.

5. Anbefalinger/begrænsninger for familieboligudbygningen i de enkelte lokalsamfund

Hvert lokalsamfund er blevet gennemgået for at vurdere hvilke handlinger, der kan sikre bedst mulig efterlevelse af intentionerne i Boligprognosen.

⁸ Der skal dog gøres opmærksom på, at der ikke forventes, at der flytter nær så mange familier med børn ind i "familieboligerne" på Havnen som i den øvrige del af kommunen.

Der er således for hvert lokalsamfund gennemgået:

1) "rummeligheden" for boliger, forstået som de ubebyggede arealer, der i kommuneplanen er udlagt til boligformål - lokalplanlagte eller endnu ikke lokalplanlagte.

Det er på både de lokalplanlagte og ikke lokalplanlagte arealer gjort op, hvor mange familieboliger og mindre boliger, der kan opføres.

For de lokalplanlagte arealer gælder, at Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø har talt byggemulighederne op i de enkelte lokalplaner.

For det kommuneplanlagte og endnu ikke lokalplanlagte areal er der regnet med, at der bliver opført 15-16 familieboliger og 10-11 mindre boliger pr. ha. Denne opgørelsesmetode bygger på en forudsætning om, at 65 % af det udlagte areal rent faktisk lokalplanlægges til boligformål (resten anvendes bl.a. til veje og grønne områder), og at bebyggelsesprocenten i de udlagte arealer til boligformål er godt 30 %. Herefter regnes der med en gennemsnitlig boligstørrelse på 80m², der fordeles i forholdet 60:40 til henholdsvis familieboliger og mindre boliger.

2) hvor meget areal i de ubebyggede arealer, der i kommuneplanen er udlagt til boligformål - lokalplanlagte eller endnu ikke lokalplanlagte - der er kommunal ejet, og hvor meget der er privat ejet.

3) hvor mange boliger, det med rimelig sikkerhed på nuværende tidspunkt vides eller forventes, vil blive opført i nærmeste fremtid - specificeret på årene, 2010-2011, 2012-2013, 2014-2015 og 2016-2017. Dette er opgjort efter givne byggetilladelser, godkendte bebyggelsesplaner, kvotetilsagn og skøn over det forventede boligbyggeri (incl. uundgåeligt boligbyggeri).

På baggrund af oplysningerne i punkterne 1-3 er der i bilag udmøntet en række anbefalinger/henstillinger, hvori konkret er anvist handlinger til opfølgning på Boligprognosens forventninger til det fremtidige familieboligbyggeri.

I forbindelse med anbefalingerne skal der tages hensyn til, at attraktive private udlejningsboliger/pensionskasseboliger og ældreegnede boliger stort set ikke bebos af familier med hjemmeboende børn.

De største potentialer for ny byvækst ligger inden for den nærmere overskuelige fremtid på De Bynære Havnearealer og i Lisbjergområdet.

Omdannelsen af De Bynære Havnearealer på Pier 4 forventes at kunne frembringe rigtig mange boligenheder. I nærværende boligprognose er der regnet med 150 familieboliger⁹ om året fra og med 2012. P.g.a. områdets attraktivitet ved vandet og nærhed til "byen" vil dette tal sagtens kunne blive større. (Totalt forventes omdannelsen på Havnen at kunne frembringe godt 3.000 boliger – heraf størsteparten familieboliger).

⁹ Der skal dog gøres opmærksom på, at der ikke forventes, at der flytter nær så mange familier med børn ind i disse "familieboliger" som i den øvrige del af kommunen.

I Lisbjergområdet vil arealerne blive inddraget etapevis i henhold til den overordnede dispositionsplan for et nyt byområde i Lisbjerg, vedtaget af byrådet den 2. november 2005.

Pr. 1. august 2008 er en ny 2-spors skole i Lisbjerg blevet ibrugtaget som konsekvens af den forventede udbygning i Lisbjergområdet.

Der er i nærværende Boligprognose regnet med en udbygning på 100 familieboliger i 2011, 150 familieboliger i 2012 og derefter 200 familieboliger pr. år fra og med 2013. (Totalt forventes der at kunne bygges over 5.000 boliger heraf godt 3.000 familieboliger og knap 2.000 mindre boliger på det i kommuneplanen udlagte kommunale areal til boliger i Lisbjergområdet). Udover den nye skole er der også beslutningen om en letbane til Lisbjerg – begge projekter kræver et stort befolkningsunderlag og derfor en kraftig boligudbygning.

6. Kommentarer fra magistratsafdelingerne

Magistratsafdelingernes repræsentanter har været inddraget i udarbejdelsen af Boligprognosen for årene 2010-2017, og eventuelle kommentarer/ønsker er så vidt mulig indarbejdet.

Børn og Unge Afdelingen ønsker dog præciseret følgende:

"I bilagene til boligprognosen omtales lokalekapaciteten på undervisningsområdet for de enkelte skoler.

Det er i den forbindelse vigtigt at gøre opmærksom på, at når der i bilagene tales om ledig lokalekapacitet, skal det forstås i et udbygningsscenarie, og ikke nødvendigvis er udtryk for, at der på den enkelte skole er ledig kapacitet.

Byrådet vedtog den 3. maj 1995 lokaleprogrammet, som siden da har fastsat kriterierne for skolernes lokalemæssige indretning ved ombygning, modernisering, samt når der skal bygges en ny skole.

Lokaleprogrammet tager udgangspunkt i det såkaldte hjemklasseprincip, og ved fastsættelsen af den enkelte skoles lokalebehov beregnes ét lokale pr. elevklasse minus ét lokale pr. spor. Dette betyder eksempelvis at en fuld trespors skole uden 10. klassetrin vil have normen opfyldt med 27 hjemklasselokaler for 0. – 9. klassetrin. I et udbygningsscenarie omtales dette princip normalt således, at en skole skal tåle op til én vandreklasser pr. spor, før der foretages udbygning".