



PLAN FOR BEDRE FORDELING AF ALMENE BOLIGER I HELE AARHUS KOMMUNE

AUGUST 2021

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



INDHOLD

Forord	3
Formål og rammer	4
Boligpolitikken	6
Byudviklingsstrategien	7
Befolkningsprognose	8
Almene boliger i Aarhus (status)	11
Rammer for udbygning af den almene boligmasse	12
Kvotetildeling	12
Fortætning	13
Kvalitetsguide	14
Renoveringsguide	14
Bæredygtighedsstrategi	15
Boligpolitisk redegørelse	15
Bedre fordeling gennem udbygning (i de fritliggende bysamfund)	16
Plads til almene boliger i aktuelle udviklingsplaner og helhedsplaner	16
Plads til almene boliger på bar mark	17
Plads til almene boliger i boligområder udlagt i Kommuneplanen.....	17
Sammenhæng med udbygning af pleje- og ældreboliger	18
Sammenhæng med udbygning af billige boliger	18
Udpegning af interesseområder	19
Skæring.....	22
Skødstrup.....	22
Lystrup.....	23
Egå.....	23
Elsted.....	24
Elev og Nye.....	24
Lisbjerg.....	25
Harlev.....	25
Årslev.....	26
Stavtrup og Ormslev.....	26
Tranbjerg.....	27
Måslet.....	27
Malling.....	28
Hjortshøj.....	28
Sabro.....	29
Hasselager og Kolt.....	29
Beder.....	30
Solbjerg.....	30
Hårup.....	31
Trige.....	31

FORORD

Aarhus skal fortsat være en by med plads til alle. Vi skal have blik for at udvikle hele vores kommune, og vi skal sikre et bredt udbud af boliger til alle livsfaser, husstandstyper og indkomstgrupper.

Ifølge prognoserne bliver vi 4.000 flere aarhusianere om året de næste mange år frem. Det er rigtig mange borgere, som vi løbende skal finde plads og attraktive boliger til, og det kan vi også – særligt når vi sikrer den rette balance mellem by og opland.

Den almene boligsektor bliver en vigtig del af løsningen. I de senere år er byudviklingen primært sket i og omkring midtbyen, og her har udbygningen af almene boliger naturligt fulgt med. Der har særligt været fokus på at give unge studerende tag over hovedet, og det er i høj grad lykkedes, så der i dag er rigtig gode muligheder for at finde en ungdomsbolig i Aarhus Kommune.

De almene boliger skal også fremadrettet planlægges klogt og imødekomme den efterspørgsel, som vores borgere har. Med **Plan for bedre fordeling af almene boliger i hele Aarhus Kommune** lægger vi derfor op til, at den almene boligsektor i højere grad retter blikket mod de aarhusianske forstæder og fritliggende bysamfund, når der skal bygges nyt til nuværende og kommende aarhusianere. Derudover peger den

på, at der særligt er behov for boliger, der egner sig til familier med børn – alle aarhusianere skal have mulighed for at leve et trygt familieliv uanset indkomst.

Planen identificerer og udpeger de konkrete områder i kommunen, der har de største potentialer for nyt alment byggeri. I udpegningen er der bl.a. taget højde for den nuværende andel almene boliger i områderne, den forventede befolkningsprognose i de enkelte skoledistrikter, og at der er gode daginstitutioner, skoler og mulighed for fritidsliv i nærheden. Det er vigtigt, at vi bygger videre på de mange kvaliteter, som vores bysamfund rummer i forvejen, og at vi udvikler med henblik på at styrke dem yderligere.

Udpegningen bliver et godt og håndgribeligt værktøj for byrådet, når der skal planlægges og tildeles kvoter i de kommende år. Og så giver den boligorganisationerne et præj om, hvor vi ønsker at udbygge den almene boligmasse.

Plan for bedre fordeling af almene boliger i hele Aarhus Kommune bidrager til byrådets vision om, at "alle aarhusianere har mulighed for at bo i en god bolig i en by med social balance". Målet er klart: Aarhusianerne skal have en blandet by med gode lokalsamfund, der giver dem de bedste forudsætninger for at leve et godt liv.

God læselyst!



Bünyamin Simsek
Rådmand, Teknik og Miljø

FORMÅL OG RAMMER

De almene boliger udgør ca. 27 % af boligmassen i Aarhus Kommune (2020 - GIS) og er med til at sikre et varieret boligudbud, og at alle aarhusianere får mulighed for at bo i en god bolig.

Plan for bedre fordeling af almene boliger i hele Aarhus Kommune skal sikre, at den almene boligsektor fortsat spiller en attraktiv og central rolle i kommunens boligpolitik på baggrund af et velfunderet og bystrategisk grundlag.

Aarhus er en kompakt by med et bredt udvalg af kvaliteter, funktioner og fysisk nærhed mellem disse. Udviklingen sker primært i midtbyen, og udbygningen af almene boliger har naturligt fulgt denne tendens, som ser ud til at fortsætte i de kommende år. Det er dog vigtigt, at vækst og øget mangfoldighed i de fritliggende bysamfund samtidig sikres. Ved at understøtte boligudbygningen i de fritliggende bysamfund spredes det almene boligudbud, og der gives adgang til de lokale bysamfunds kvaliteter for mange flere mennesker. Dette er med til at sikre rammerne for det gode hverdagsliv. **Plan for bedre fordeling af almene boliger i hele Aarhus Kommune** vil derfor fokusere på de fritliggende bysamfund (med størst geografisk afstand til Aarhus by).

Det er en grundforudsætning, at der planlægges med en blandet by for øje, så der skabes levende og interessante områder, der bidrager til den sociale mangfoldighed. Samtidig skal alment nybyggeri spille ind i det bystrategiske hierarki med et bycentrum med centerfunktioner, tættere byggeri m.v., omkranset af boligtyper med lavere arealintensitet. På den måde understøttes borgernes forskellige behov, samtidig med at der tages hensyn til både byliv og landskabelige interesser.

I udarbejdelsen af **Plan for bedre fordeling af almene boliger i hele Aarhus Kommune** har forskellige interessenter været inddraget. Kommuneplan i Teknik og Miljø har sikret forbindelsen til byens overordnede planstrategi og kommuneplanen. Planafdelingen har leveret inputs vedrørende igangværende planlægning. Sundhed og Omsorg samt Sociale Forhold og Beskæftigelse er tænkt ind ift. sammenhænge til de øvrige opgaver, som varetages i forbindelse med forskellige typer af almene boliger. Endelig har der været inddragelse af boligorganisationerne i BL's 5. kreds, som dækker Aarhus Kommune. Det er i sidste ende boligorganisationerne, der skal realisere de almene nybyggerier.

Fordelingsplanen udmøntes i en udpegning af **interesseområder**. Det betyder, at udpegningen ikke er juridisk bindende, men retningsgivende for bl.a. planlægningen og kvotetildelingen i de kommende år. Samtidig giver fordelingsplanen boligorganisationerne et fingerpeg om, hvor kommunen ønsker at udbygge den almene boligmasse, så boligorganisationerne kan tilpasse deres investeringer herefter.



Abykollegiet



Veilgårdsparken, Malling DOMI Bolig



Lauritshøj, Alzbolig



Solbjergparken, Boligforeningen Aarhus Omegn



Sonnesgården, Brabrand Boligforening



Gellerupparken, Brabrand Boligforening



Skæring Bæk, AAB Aarhus

BOLIGPOLITIKKEN

Plan for bedre fordeling af almene boliger i hele Aarhus Kommune tager afsæt i kommunens boligpolitik, som Byrådet vedtog i 2016. Heri fremgår det, at et centralt element i kommunens arbejde er at sikre et bredt udbud af boliger, både nu og i fremtiden.

”Alle aarhusianere har mulighed for at bo i en god bolig i en by med social balance”.

- Boligpolitikken, 2016

Den almene boligsektor er et vigtigt redskab i realiseringen af Byrådets boligvision. Udbuddet af almene boliger sikrer et godt grundlag for et mangfoldigt og fleksibelt boligmarked og er dermed bl.a. garant for, at alle grupper i samfundet har mulighed for at finde en passende bolig til en rimelig pris. Aarhus Kommune støtter renovering, ombygning og opførelse af almene boliger med henblik på udmøntning af Byrådets beslutning om, at almene boliger skal udgøre 25 % af alle kommunens boliger.

I Boligpolitikken fremgår det, at kommunen vil prioritere udbuddet af lejeboliger til en overkommelig pris i alle kommunens lokalområder, og at der i boligområder med en overvægt af ejerboliger skabes et mere blandet udbud af boligtyper. **Plan for bedre fordeling af almene boliger i hele Aarhus Kommune** er Teknik og Miljøes redskab til at opfylde denne målsætning.



Bispehaven, Østjysk Bolig



BYUDVIKLINGSSTRATEGIEN

Byudviklingen har siden vedtagelsen af Kommuneplan 2009 været baseret på en tostrengt strategi, dels i form af løbende omdannelse og fortætning af den eksisterende by, dels tæt byvækst på bar mark i større byvækstområder.

Med Kommuneplan 2017 besluttede Byrådet at koncentrere byvæksten, hvor nye projekter kan bidrage positivt til at skabe den gode by. Koncentrationen af byvæksten i bestemte geografiske områder skal medvirke til at sikre størst muligt udbytte af de kommunale investeringer i infrastruktur, skoler og offentlig service.

Udbygningen af almene boliger i de fritliggende bysamfund skal indpasses i Byrådets byudviklingsstrategi, således at der fortsat er tydelig forskel på by og land, samtidig med at alle byområder har blandede boligområder. Der skal fortsat være fokus på, at byudviklingen sker i respekt

for landskabskilerne mellem byudviklingsakserne og mellem de enkelte fritliggende bysamfund. Der er dog et potentiale for at udnytte de bebyggede arealer bedre. Byudviklingen må ikke ske på bekostning af det åbne land, men i samspil hermed, således at landskabelige og naturmæssige værdier bevares, og aarhusianernes nærhed til de grønne og rekreative områder sikres.

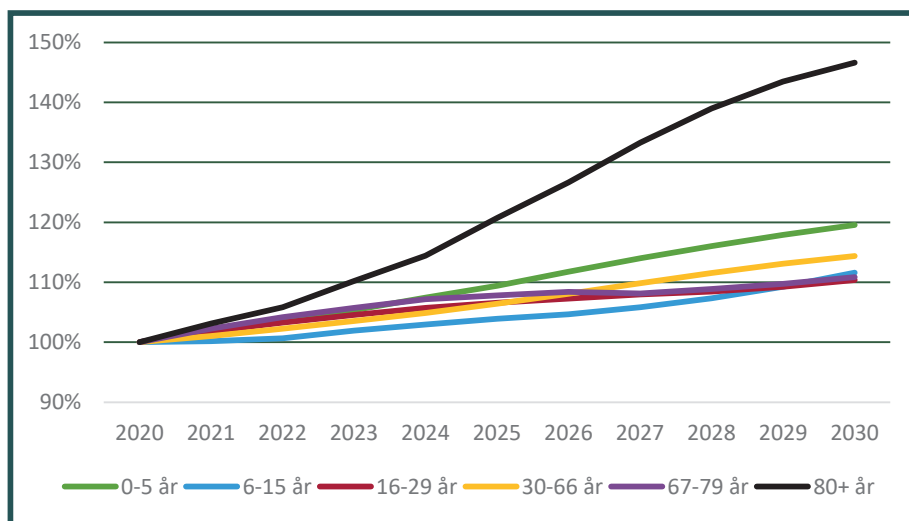
Når der bygges nye almene boliger i et område, uanset om der er tale om midtbyen eller et fritliggende bysamfund, er den lokale kontekst vigtig at have for øje. Nye funktioner skal supplere de eksisterende og give en mere blandet by med øget mangfoldighed. Ligeledes er samspillet mellem byliv, byrum og bygninger relevant i alle sammenhænge, men det er vigtigt at slå fast, at bylivet kan have varierende udtryk forskellige steder. Det handler om at være sig bevidst om stedets identitet.

BEFOLKNINGSPROGNOSE

Aarhus Byråd forventer en fortsat befolkningsstilvækst i Aarhus Kommune, således at der i 2025 vil være 375.000 indbyggere. Kommunens egne fremskrivninger af befolkningsvæksten viser, at der med den fortsatte udvikling vil være knap 400.000 aarhusianere i 2030. Vækst er med andre ord både en målsætning og en præmis for den fysiske planlægning i Aarhus Kommune.

Denne vækst skal foregå klogt, som beskrevet i både Kommuneplan 2017 og Planstrategi 2019, og det betyder, at vi må

være på forkant med udviklingen for at sikre, at der er plads til alle. Særligt vil et stigende krav til flere boliger blive yderligere evident. I håndteringen heraf ønsker Byrådet, at der sikres et bredt udbud af boliger til alle livsfaser, husstandstyper og indkomstgrupper. Derfor skal der kunne tilbydes arealer til alle boligtyper – fra etageboliger til rækkehuse og fritliggende boliger, således at alle boligbehov kan opfyldes.



Figur 1: Befolkningsprognose – udvikling i aldersgrupper (https://www.aarhus.dk/media/45740/c-users-azba807-onedrive-aarhus-kommune-budget-2021-magb-2021-indstilling-magb-2021-bilag-1-budgetredegørelsen-magistratens-budget-2021-2024_docx.pdf).

Befolkningsprognosen for Aarhus Kommune adskiller sig ikke markant fra prognosen for hele Danmark. Også stigningen i andelen af ældre borgere er en generel tendens. I Aarhus forventer vi f.eks. at være knap 50 % flere +80-årige i 2030 ift. 2020. Dette påvirker naturligvis også

boligudbygningsbehovet, som skal tilpasses den aldrende befolkning. Derfor skal der i opførelse og renovering af almene familieboliger tænkes i skiftende livssituationer, og placeringen af nybyggeri skal samtænkes med bl.a. almene ældreboliger og plejeboliger.



ARoS Aarhus Kunstmuseum - VisitAarhus



Cafeliv i Latinerkvartere - VisitAarhus

ANDEL ALMENE BOLIGER (%)

Samlet andel 26,89%



Figur 2: Fordeling af de almene familieboliger efter skoledistrikt



Rosenhøj, Boligforeningen Århus Omegn

ALMENE BOLIGER I AARHUS (STATUS)

En almen bolig er generelt kendetegnende ved at være opført, ejet og drevet af en almen boligorganisation, som udlejer boligerne efter et ventelisteprincip. Alle kan skrive sig op til at få en almen bolig. Huslejen er omkostningsbestemt, idet der er tale om en non-profit sektor, hvor ingen skal tjene på et overskud.

”Almene boligorganisationer har som formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boforhold”.

- Almenboligloven § 5 b

Udover at tilhøre en non-profit sektor, bygger de almene boliger på et beboerdemokratisk princip. Bor man til leje i en almen bolig, har man mulighed for at gøre brug af sine beboerdemokratiske rettigheder og yde indflydelse på forholdene i boligafdelingen, f.eks. husordenen.

Den almene sektor spiller en central rolle i velfærdssamfundet, idet der er en forpligtelse til at finde boligtilbud til befolkningsgrupper med særlige behov. Dette sker gennem den kommunale anvisningsret.

I Aarhus blev de første almene boliger opført i år 1919. Siden er det gået stærkt, og de almene boliger udgør i dag ca. 27 % af boligmassen i kommunen. Det svarer til, at ca. 24 % af kommunens befolkning bor i almene boliger. Dog er fordelingen af de almene boliger på tværs af kommunen ujævn, jf. figur 2.

RAMMER FOR UDBYGNING AF DEN ALMENE BOLIGMASSE

Samlet set er der med Kommuneplan 2017 og forslaget til **Temaplanen for arealer til alle boligtyper** (2021) udlagt tilstrækkeligt areal til boligbehovet over den næste 12-årige tidshorisont ift. den forventede befolkningstilvækst på knap 5.000 aarhusianere om året. Fordelingsplanen udlægger således ikke nye arealer, og udpegningen af områder har ingen planmæssige bindinger, idet nye almene boliger udelukkende realiseres gennem kvoteplaner. Det er netop gennem kvotetildelingen, at kommunen kan gøre den almene boligmasse til en bystrategisk medspiller i arbejdet for den blandede by med plads til alle.

Kvotetildeling

Aarhus Kommune støtter etableringen af almene boliger med et kommunalt grundkapitalindskud. Indskuddet er et rente- og afdragsfrit lån på en fast andel af den samlede anskaffelsessum for boligerne, som fastsættes af staten. Det er Byrådet, der under budgetforhandlingerne fastsætter, hvor mange midler for en given periode, der skal gå til opførelse af nye almene boliger. Den økonomiske ramme afgør, hvor mange kvoter der gives årligt, og dermed hvor mange nye almene boliger, der kan opføres.

Kvoterne, og dermed grundkapitalindskuddet, tildeles af Aarhus Kommune til de almene boligorganisationer på baggrund af en dialog i et forhandlingsudvalg med repræsentanter fra Teknik og Miljø og boligorganisationerne. Udgangspunktet er en konkurrence om kvoter på en kommunalt ejet grund, et lokalplankrav om almene boliger til private udviklere eller forhandling med en boligorganisation om deres egen grund.

Det har siden 2015 været muligt for kommunen at stille krav i nye lokalplaner om, at op til 25 % af boligmassen skal være almene boliger. Der er ikke handlepligt på lokalplaner, men lovændringen giver bedre mulighed for at indtænke de almene boliger i kommunens bystrategiske arbejde med den blandede by.

Udpegningen af interesseområder til almene boliger vil blive anvendt i forbindelse med en vurdering af, om der skal stilles krav om opførelse af almene boliger i en lokalplan med boligformål, ligesom udpegningerne vil bidrage til at danne grundlag for kommunens kvoteplaner.

Tilsagnsår	Familieboliger
2010	665
2011	0
2012	51
2013	168
2014	56
2015	55
2016	140
2017	863
2018	5
2019	483
2020	470
I alt	2.956

Tabel 1: Antal almene familieboliger pr. år, som er tildelt tilsagn om kommunal støtte (skema A).

Fortætning

Fortætning kan være en mulighed i eksisterende almene boligafdelinger, hvor den fysiske struktur tillader det. Fortætning skal altid ske i overensstemmelse med øvrige krav til f.eks. parkering og friarealer, ligesom afdelingens beliggenhed og borgernes efterspørgsel er vigtige hensyn. Som altid er den lokale kontekst afgørende for fortætningspotentialer, og særligt i de fritliggende bysamfund skal der være fokus på en balance mellem ønsket om at bygge tæt og den åbenhed og rummelighed, der er kendetegnende for stedet.

Kuben Management har for Boligministeriet analyseret fortætningspotentialer i almene boligafdelinger i ni kommuner, herunder Aarhus (<https://www.trm.dk/publikationer/2020/analyser-af-fortætningspotentialer-i-den-almene-boligsektor-samt-potentialet-for-stationsnaer-fortætning-i-hovedstadsområdet/>).

Konklusionen herfra viser, at der i Aarhus Kommune er et potentiale for at fortætte med mere end 10.000 almene boliger. Analysen forholder sig ikke til, hvorvidt det i praksis er fordelagtigt at fortætte, men den kan dog danne grundlag for mere konkrete vurderinger af fortætningspotentialer gennem f.eks. volumenstudier. Fortætning med nye almene boliger kræver ligeledes kvotetildeling.

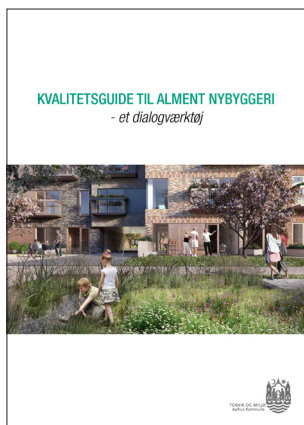
Fortætning af almene boliger kan dog være en mere teoretisk end praktisk mulighed, da fortætning ikke altid er en hensigtsmæssig måde at tilvejebringe nye almene boliger på. Den lokale kontekst er, som nævnt, afgørende for, om det giver mening at fortætte. I den forbindelse er det væsentligt, at der ikke fortættes på en måde, som kan give risiko for, at der kan opstå nye almene boligområder med sociale udfordringer eller som kan gøre områder mere udsatte.



Rosenhøj, Boligforeningen Århus Omegn



Petersminde, AL2bolig



Kvalitetsguide

I 2016 udgav Aarhus Kommune en kvalitetsguide til alment nybyggeri, som fungerer som et dialogværktøj mellem de mange parter, der samarbejder om at bygge almene boliger i kommunen. Kvalitetsguiden har sikret et fokus på høj kvalitet i de nye almene boliger - set i et bredt perspektiv - til glæde for byen og beboerne. I de kommende års udbygning af den almene boligmasse vil kvalitetsguiden også være et centralt udgangspunkt for drøftelserne.

Kvalitetsguiden findes på Aarhus Kommunes hjemmeside: <https://www.aarhus.dk/media/5505/kvalitetsguide.pdf>

Renoveringsguide

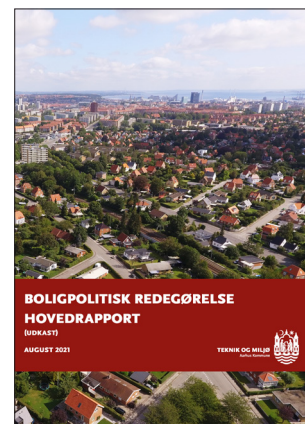
Med boligaftalen 2021-2026 blev der afsat og fremrykket betydelige midler i Landsbyggefonden til renovering af almene boliger. Hvor kvalitetsguiden var målrettet nybyggeri, vil renoveringsguiden være udgangspunktet for dialogen i forbindelse med de mange renoveringer, der finder sted i perioden. Her er der ligeledes fokus på høj kvalitet, både hvad angår bygningerne og det omkringliggende miljø- udeområder og sammenhænge. I forhold til denne plan vil renoveringsguiden være særlig relevant i fortætningsager.

Bæredygtighedsstrategi

I 2021 udgives en bæredygtighedsstrategi, der både i forbindelse med nybyggeri og renoveringer sætter retning for de almene boliger i Aarhus Kommune. Strategien vil indeholde kommunens anbefalinger og krav og bliver et vigtigt redskab i dialogen med de almene boligorganisationer omkring udbygningen af sektoren – også i de fritliggende bysamfund.

Boligpolitisk redegørelse

I budgetforlig 2021 blev det besluttet, at der skal udarbejdes en boligpolitisk redegørelse af udviklingen i det aarhusianske boligmarked for at understøtte Byrådets arbejde med at realisere boligpolitikken og de forskellige indsatsområder. Når denne redegørelse er færdiggjort, skal indeværende fordelingsplan forholde sig hertil.



Lisbjerg Bakke - AL2bolig

BEDRE FORDELING GENNEM UDBYGNING (I DE FRITLIGGENDE BYSAMFUND)

Der har særligt igennem 2010'erne været fokus på udbygningen af almene ungdomsboliger. Det har resulteret i, at de fleste studerende i Aarhus har taget over hovedet umiddelbart efter studiestart. Udbygningen af de almene ældreboliger varetages af Magistratsafdelingen for Sundhed og Omsorg og koordineres i sammenhæng med det øvrige udbud af almene boliger. Dermed fokuserer denne plan på udbygningen af almene familieboliger.

Byplanlægningen skal favne livets mange faser. Den blandede by betyder boligtyper, boligstørrelser og ejerformer til alle behov i takt med, at byen vokser. Derfor er det vigtigt, at udbygningen af boligmassen både ses i sammenhæng med øvrige funktioner som institutioner, fritidsfaciliteter og dagligvarehandel, men også i sammenhæng med de forskellige ønsker og behov, der opstår gennem livet. Derfor er der i denne plan også kigget på den øvrige planlægning og det udbygningsbehov, som kommunen har i anden sammenhæng.

Plads til almene boliger i aktuelle udviklingsplaner og helhedsplaner

Byrådet har besluttet, at der skal gennemføres helhedsplanlægning for fem større arealer. Med fokus på en udvikling af byområder med en blandet boligsammensætning vil de fem områder skulle bidrage til den ønskede udbygning af den almene boligmasse.

I Lisbjerg er der allerede etableret ca. 80 almene familieboliger med fokus på bæredygtighed i forbindelse med udviklingsplanen for Lisbjerg. I 2023 står yderligere 60 boliger (bygget efter cirkulære principper) færdige, og der er desuden reserveret et areal til kommende almene boliger til multiallergikere. Det forventes, at der også i næste etape etableres almene boliger, men det er endnu uklart i hvilket omfang.

Realiseringen af etape 1 i Nye er i fuld gang, og i etape 2 vil der blive opført 25 % almene boliger, fratrukket den andel af almene boliger, der forventes frivilligt etableret i etape 1.

I Årslev skal andelen af almene boliger efter planen udgøre 25 %, hvilket anslås at resultere i 300-400 nye almene boliger. I Helhedsplanerne for Brendstrup og Hjortshøj fremgår det, at andelen af almene boliger skal udgøre 25 %, mens andelen af almene boliger i Skæring skal udgøre 20 %.

I Harlev vil en kommende helhedsplan have fokus på at finde den rette balance mellem boligtypologierne, herunder almene boliger, så den nye bydel indtræder i fortællingen om den blandede by.



Lisbjerg Aarhus

Plads til almene boliger på bar mark

Forslaget til **Temaplanen for arealer til alle boligtyper** (2021) har til formål at sikre arealer til boligudviklingen, således at der er grundlag for et udbud af forskellige boligtyper som f.eks. etageboliger, tæt lav og fritliggende boliger. Der er i temaplanen udpeget arealer til til primært fritliggende boliger i oplandsbyer både i den nordlige, vestlige og sydlige del af kommunen. Heraf kan en mindre del af arealet anvendes til regnvandshåndtering og til at opføre andre boligtyper i områderne. På visse arealer vil det være relevant at opføre almene boliger for at sikre et boligudbud, der tilgodeser mange forskellige behov. Dette vil afhænge af den lokale kontekst, f.eks. andelen af almene boliger i den eksisterende boligmasse samt af skoleprognosen og den generelle udvikling i området. Fordelingsplanen er en selvstændig plan, men den er udarbejdet under hensyn til de overordnede anbefalinger i forslag til **Temaplan for arealer til alle boligtyper** (2021), der aktuelt er under politisk behandling.

Plads til almene boliger i boligområder udlagt i Kommuneplanen

I Kommuneplanen er der udlagt arealer til blandede bolig- og erhvervsformål samt centerområder. For nogle af disse områder er der udarbejdet en lokalplan. Der er således sikret et planlægningsgrundlag for udbygning af f.eks. almene boliger. Hvor etableringen af nye boliger kræver en ny lokalplan eller en ændring af en gældende lokalplan, skal der igangsættes en proces, som kræver analyser af bl.a. kulturmiljø, jordbundsforhold og evt. støjgener. Begge typer af arealer er taget i betragtning i udpegningen af interesseområder til nye almene boliger. Det skal bemærkes, at en udbygning af almene boliger på arealer udlagt til boligformål kun kan realiseres, såfremt der indgås frivillige aftaler med grundejeren.



Sammenhæng med udbygning af pleje- og ældreboliger

Antallet af ældre borgere er stigende i hele landet. I Aarhus betyder det, at der frem mod 2029 er et behov for 425 nye plejeboliger, der forventes etableret som almene boliger. Der er i MSO's boligplan ikke planlagt udbygning af almene ældreboliger, da den nuværende kapacitet forventes at kunne dække det fremtidige behov. Det skyldes dels, at udbuddet gennem de seneste 10-15 år er blevet større, dels at der er en stigende efterspørgsel efter seniorboliger og seniorbofællesskaber. Det vil derfor med udbygningen af den almene boligmasse være relevant at fastholde det allerede etablerede fokus på seniorbofællesskaber.

Sammenhæng med udbygning af billige boliger

Aarhus skal fortsat være en god by for alle - og den almene sektor skal være med til at sikre, at der er et passende udbud af billige boliger til bl.a. byens udsatte borgere. I den forbindelse er det vigtigt at undersøge økonomi og geografi, samtidig med at man er opmærksom på, at boligerne skal opleves som en integreret del af det omkringliggende områdes egenart. Det er derfor vigtigt - tidligt i planlægningsprocessen - at have en dialog om muligheden for at bygge billige, almene boliger.

UDPEGNING AF INTERESSEOMRÅDER

Formålet med denne plan er at identificere potentialer for nyt alment byggeri i fritliggende bysamfund udenfor Ringvejen. Hensigten er ikke at flytte fokus fra væksten i bymidten, men derimod - med et bredere geografisk perspektiv - at bidrage til at skabe en bedre fordeling af almene boliger i hele kommunen.

Potentialet for nyt alment boligbyggeri bygger bl.a. på de beskrevne politikker og planer, der rammesætter den fysiske udvikling i Aarhus Kommune. Der er desuden taget udgangspunkt i eksisterende og kommende lokalplaner. Herudover er der taget højde for den nuværende andel af almene boliger og den forventede befolkningsudvikling samt tilgængeligheden

af eksisterende offentlig service og infrastruktur, særligt skolekapaciteten. Endelig er boligorganisationernes vurderinger inddraget i udpegningen af interesseområder.

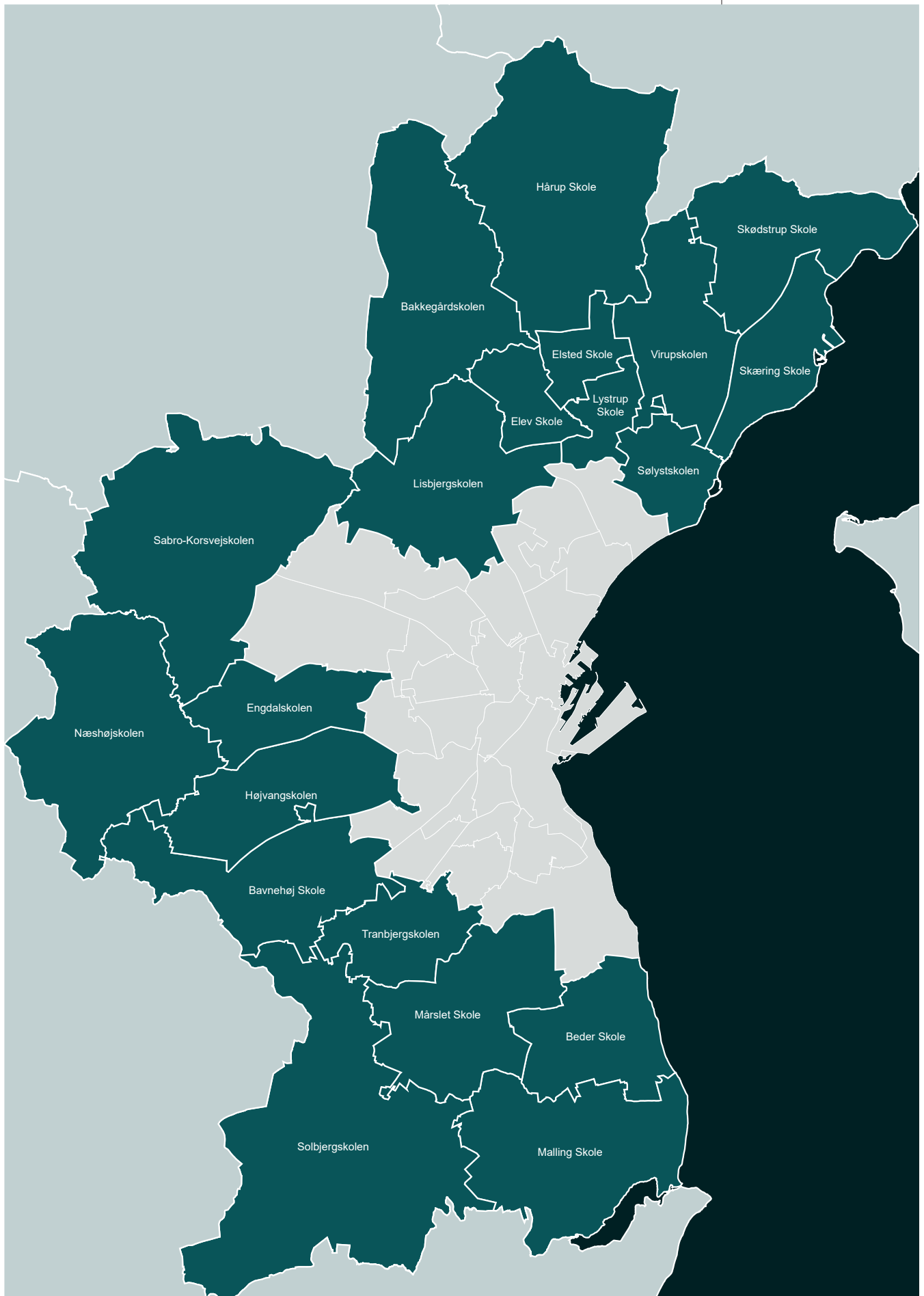
Herunder ses en oversigt over de inddragede skoledistrikter og de konkrete vurderinger for hvert område. Herefter følger en uddybende beskrivelse af hvert skoledistrikt og det vurderede potentiale for almene boliger.

Hvis yderligere information ønskes, henvises til Fællesrådenes lokalsamfundsbeskrivelser, som findes på Aarhus Kommunes hjemmeside: https://www.aarhus.dk/media/27792/april2019_faellesraadenes_lokalsamfundsbeskrivelser.pdf

Tabel 2: Vurdering af potentiale i de enkelte skoledistrikter

Skoledistrikt	Almen vurdering	Potentiale
Skæring Skole Skæring	Det vurderes, at potentialet for flere almene boliger i Skæring er stort. Indplacering af almene boliger i eller omkring arealerne udlagt i helhedsplanen anbefales, hvor det er hensigtsmæssigt. Dette med henblik på at understøtte mangfoldigheden i området omkring Skæring.	Stort potentiale
Skødstrup Skole Skødstrup	Der har været en stor vækst i området siden 2008. Det vurderes, at der er potentiale for flere almene boliger i området, men samtidig kun få arealer tilbage.	Stort potentiale
Lystrup Skole Lystrup	Det vurderes, at andelen af almene boliger skal fastholdes i takt med den øvrige udvikling i området. Med høje ejendomspriser omkring Lystrup, kan en fastholdelse af andelen af almene boliger være med til at sikre, at der er plads til en bredere gruppe af beboere i Lystrup.	Stort potentiale
Sølystskolen Egå	Det vurderes, at der er stort potentiale for flere almene boliger i Egå. Der er en meget stor søgning mod de eksisterende boligforeningsafdelinger, og med de høje ejendomspriser i området kan udbygningen af flere almene boliger være med til at sikre, at Egå fremadrettet kan tilbyde boliger til borgere med en lavere indkomst.	Stort potentiale
Elsted Skole Lystrup	Det vurderes, at andelen af almene boliger skal fastholdes ved at følge den øvrige udvikling i området. Med høje ejendomspriser i området, kan en bevaring af andelen af almene boliger være med til at sikre, at der er plads til en bredere gruppe af beboere i Lystrup og Elsted.	Stort potentiale

Skoledistrikt	Almen vurdering	Potentiale
Elev Skole Elev og Nye	Udviklingen af Elev/Nye skal planlægges med et alsidigt boligudbud for øje for at sikre en blandet og mangfoldig bydel. Potentialet for almene boliger er meget stort – andelen af almene boliger planlægges at komme til at udgøre 25 % af boligmassen.	Stort potentiale
Lisbjerg Skole Lisbjerg	Med den igangværende udvikling af den nye by ved Lisbjerg, er der gode muligheder for, at udbuddet af almene boliger kan være med til at understøtte et mangfoldigt Lisbjerg.	Stort potentiale
Næshøjskolen Harlev	Det vurderes, at der er stort potentiale for mere alment byggeri i Harlev – med henblik på at styrke mangfoldigheden.	Stort potentiale
Engdalskolen Årslev	Set i lyset af den kommende udvikling af Årslev og omegn, vurderes potentialet for flere almene boliger at være stort i den vestlige del af distriktet.	Stort potentiale
Højvangskolen Stavtrup og Ormslev	Det vurderes, at der er potentiale for mere alment byggeri.	Stort potentiale
Tranbjerg Skole Tranbjerg	Det vurderes, at der er potentiale for mere alment byggeri i området. Andelen af almene boliger skal følge den øvrige udvikling i Tranbjerg.	Stort potentiale
Mårslet Skole Mårslet	Det vurderes, at potentialet for flere almene boliger i Mårslet er stort. Udviklingen er i fuld gang, og en tilførsel af almene boliger kan være med til at understøtte mangfoldigheden i Mårslet.	Stort potentiale
Malling Skole Malling	Det vurderes, at potentialet for mere alment byggeri i Malling er stort.	Stort potentiale
Virupskolen Hjortshøj	Det vurderes, at nye almene boliger skal afvente den øvrige udvikling i området. Såfremt der igangsættes udvikling i området, bør potentialet for mere alment revurderes.	Mellem potentiale
Sabro-Korsvejskolen Sabro	Det vurderes, at nye almene boliger skal følge den øvrige udvikling i området. Såfremt der etableres flere almene boliger, skal det ske med opmærksomhed på boligtype og størrelse.	Mellem potentiale
Bavnehøj Skole Hasse- lager og Kolt	Det vurderes, at andelen af almene boliger skal afvente den øvrige udvikling i området.	Mellem potentiale
Beder Skole Beder	Det vurderes, at andelen af almene boliger skal følge den øvrige udvikling i Beder.	Mellem potentiale
Solbjergskolen Solbjerg	I selve Solbjerg vurderes der ikke på nuværende tidspunkt at være potentiale for flere almene boliger. I den nordlige del op mod Tranbjerg er der potentiale for mere alment byggeri, således at andelen af almene boliger følger den øvrige udvikling i Tranbjerg.	Mellem potentiale
Hårup Skole Hårup	Det vurderes, at der ikke på nuværende tidspunkt er potentiale for yderligere alment i Hårup. Såfremt der på sigt planlægges igangsat udvikling i området, bør potentialet for mere alment revurderes.	Mindre potentiale
Bakkegårdsskolen Trige	Det vurderes, at der på nuværende tidspunkt ikke er stort potentiale for mere alment, hvorfor opførelse af nye almene boliger skal afvente udviklingen i lokalområdet. Hvis der på sigt bygges flere almene boliger i området, bør det være en anden boligtype end den eksisterende.	Mindre potentiale



Figur 3: Kort over de inddragede skoledistrikter



Skæring

Skæring skoledistrikt ligger nord for Aarhus by og strækker sig op langs bugten. I skoledistriktet er Skæring by udpeget som et fortætningspunkt i kommuneplanen. I Skæring forventes der at ske en befolkningstilvækst på 32 % frem mod 2030, hvilket svarer til 1813 indbyggere. Den tidligere planteskole langs Grenåvej konverteres fra erhvervsformål til boligformål, og området er bl.a. omfattet af en kommende helhedsplan/udviklingsplan.

I skoledistriktet er 7 % af boligmassen almen, hvilket er en af de laveste andele i kommunen. Der er en generel høj søgning til de eksisterende tre almene afdelinger, som alle er udført i to etager indeholdende 2-, 3- og 4-værelses lejligheder og rækkehuse. I den nærmeste fremtid omdannes det tidligere Plantorama til boliganvendelse, hvoraf 20 % svarende til 13 boliger bliver almene familieboliger.

Med afsæt i de beskrevne planer og eksisterende forhold, vurderes potentialet for flere almene boliger i Skæring at være stort. Der vil derfor være en særlig opmærksomhed på muligheden for at indplacere almene boliger i eller omkring arealerne udlagt i helhedsplanen/udviklingsplanen, hvor dette er hensigtsmæssigt med henblik på at understøtte udviklingen af et mangfoldigt Skæring.



Skødstrup

Den nordligste del af Aarhus' kyststrækning ligger i Skødstrup skoledistrikt. Djurslandmotorvejen går gennem distriktet med til- og frakørsler hhv. syd for Skødstrup og nord for Løgten. Letbanen mod Grenaa stopper i Skødstrup, hvilket giver en god trafikal opkobling til både Aarhus C, resten af kommunen og den kollektive transport. Skødstrup og Løgten er mere eller mindre vokset sammen og er begge udpeget som fortætningspunkter i kommuneplanen. Distriktet har siden 2008 oplevet en kraftig vækst, hvilket betyder, at der er sparsomt med boligarealer tilbage. Skødstrup Skole er en af Danmarks største skoler, og den vil drive en fortsat udvikling af området. Der er et forventet lokaleoverskud på 2 for skoleåret 2029/2030.

For nuværende er 20 % af boligmassen almen, og der er en god søgning mod de eksisterende ni afdelinger. Der er ca. 650 familieboliger, og disse er primært opført som rækkehusbebyggelse i mursten. Senest er opført ca. 50 rækkehuse i Lauritzshøj med træfacade.

Der er få arealer tilbage, men hvis muligheden opstår, er der potentiale for mere alment byggeri i området.

Lystrup

Lystrup skoledistrikt ligger nord for Aarhus by, og Djurslandsmotorvejen går gennem distriktet med til- og frakørsler, hvilket giver god opkobling til resten af kommunen. Letbanen mod Grenaa kører gennem Lystrup og sikrer dermed en god trafikal opkobling til Aarhus H og det øvrige kollektive transportsystem. Lystrup Skole ligger centralt i Lystrup, som desuden har et bredt udbud af børnehaver, vuggestuer/daginstitutioner og idrætsfaciliteter. Området er desuden omgivet af afvekslende natur med marker, skov og Egå Eng sø.

Lystrup er udpeget som fortætningspunkt, og der er en betydelig restrummelighed til boligformål i kommuneplanen. I 2030 forventes en befolkningstilbagegang på 9,5 %, hvilket svarer til 503 færre indbyggere.

I skoledistriktet er 25 % af boligmassen almen, og der er generelt en god søgning til de eksisterende 8 afdelinger, som består af 2-,3-,4-, og 5-værelses lejligheder og rækkehuse med blandet beboersammensætning, idet der både er ungdoms-, familie- og seniorboliger. Distriktet opfylder den generelle målsætning med 25 % alment byggeri, hvilket ønskes bevaret ved at følge den generelle udvikling i området. Ejendomspriserne er generelt stigende i området, og flere almene boliger i distriktet kan være med til at sikre mangfoldigheden i Lystrup.

Egå

Sølyst skoledistrikt ligger nord for Aarhus by ud til bugten med let adgang til Djurslandsmotorvejen. Sølystskolen ligger midt i Egå, som også har et udbud af idrætsfaciliteter, institutioner, gymnasium og adgang til egen strand. I kommuneplanen er området udpeget som fortætningspunkt. Der forventes en befolkningstilbagegang på 5,9 % frem mod 2030 svarende til 366 færre indbyggere.

Der er generelt høje ejendomspriser i området, hvilket også ses ved høje gennemsnitsindkomster. Flere almene boliger kan være med til at sikre, at Egå fremadrettet kan tilbyde boliger til borgere med en lavere indkomst. På nuværende tidspunkt er 12 % af boligmassen almen, og der er en meget stor søgning mod de fem eksisterende afdelinger, som består af 2-,3-,4 og 5-værelses rækkehuse.

Der er ikke mere ubebygget areal, men der er igangsat planlægning for omdannelse af Center Øst med etageboliger. Hvis muligheden opstår, vurderes det, at der er et stort potentiale for mere alment byggeri i området.



Lystrup



Egå



Luftfoto, Lystrup



Elsted

Elsted

Elsted er den største bysamfund i skoledistriktet og ligger i den nordlige del af Lystrup ca. 12 kilometer nord for Aarhus by. Udover skolen har lokalområdet også et udbud af daginstitutioner, fritids- og idrætsfaciliteter, offentlig transport og adgang til grønne områder som f.eks. Skårupgård Skov i den nordvestlige del af distriktet. Skoledistriktet har udsigt til en befolkningstilbagegang på 17,1 % svarende til 831 færre indbyggere i 2030, hvilket også ses i det forventede lokaleoverskud på tre for skoleåret 2029/2030.

I øjeblikket er 25 % af boligmassen almen, og der er en god søgning til de eksisterende syv afdelinger, som er en blanding af rækkehuse og lejligheder i varierende materialer og størrelser. På Asmusgårdsvej er 44 almene familieboliger under opførelse, og skoledistriktet opfylder dermed den generelle målsætning. Samtidig er ejendomspriserne i området generelt høje. Andelen af almene boliger ønskes bevaret, så der også fremadrettet vil være et varieret boligudbud i området.



Elev og Nye

Elev og Nye

Elev skoledistrikt ligger nordvest for Aarhus. Området er omkranset af skove, søer og marker og har kort afstand til motorvejsnettet. Letbanen mod Lystrup kører gennem Nye, og giver dermed god opkobling til Aarhus H og det øvrige kollektive transportsystem.

Nye, der er en af Aarhus Kommunes større byvækstområder, er en helt ny by, beliggende syd for Elev. Nye skal være en mangfoldig, spændende og levende by med et varieret udbud af boliger, arbejdspladser, butikker, skole og daginstitutioner samt kulturtilbud og grønne områder.

I skoledistriktet er 7 % af boligmassen almen, hvilket er en af de laveste andele i kommunen. Der er kun én almen boligafdeling, som består af 42 familieboliger med 2-,3-,4 og 5-værelser. Skoledistriktet har udsigt til en stor befolkningstilvækst på 360 % frem mod 2030 svarende til 6062 flere indbyggere, og udviklingen giver mulighed for et alsidigt og blandet boligudbud. Set i lyset af den kommende udbygning af Nye, vurderes potentialet for flere almene boliger i området at være stort.



Luftfoto, Nye (foto: Nye.dk)

Lisbjerg

Lisbjerg skoledistrikt ligger nord for Aarhus, og Lisbjerg er et af kommunens største byvækstområder. Djurslandsmotorvejen og E45 går gennem distriktet, ligesom letbanen har flere stop i Lisbjerg og giver dermed en god opkobling til Aarhus H og det øvrige kollektive transportsystem.

I skoledistriktet vil der være en befolkningsfremgang mod 2030 på 215 % svarende til 4859 flere indbyggere, hvilket også afspejles i det forventede underskud på ni lokaler på Lisbjerg Skole for skoleåret 2029/2030.

Behovet for flere boliger imødekommes i forbindelse med den omfattende byudvikling i Lisbjerg. I Lisbjerg skabes et nyt mangfoldigt, spændende og levende bysamfund med bycentre, offentlig og privat service samt erhverv og boliger.

I dag er 15 % af boligmassen almen, og der er en stor søgning til de eksisterende fire afdelinger, som består af en blanding af 1-,2-,3-,4- og 5-værelses ungdoms- og familieboliger. Senest er der opført 40 almene boliger ved Lisbjerg Bakke, og i de kommende år vil der blive opført 60 almene boliger baseret på cirkulære principper. Boligkomplekset forventes at stå færdigt i 2023.

På baggrund af de eksisterende forhold og de omfattende udviklingsplaner for området, vil der være gode muligheder for at opføre flere almene boliger i Lisbjerg, som dermed kan være med til at understøtte mangfoldigheden med et alsidigt boligudbud.

Harlev

Harlev er den største by i skoledistriktet og ligger cirka 14 km stik vest fra Aarhus midtby. Distriktet gennemskæres af Silkeborgmotorvejen og har således god trafikopkobling både ind til Aarhus midtby og det øvrige opland. Næshøjskolen ligger midt i Harlev, som har et bredt udbud af idrætsfaciliteter, daginstitutioner og kollektiv trafik. I kommuneplanen er Harlev udpeget som fortætningspunkt.

I skoledistriktet forventes en befolknings tilbagegang frem mod 2030 på knap 9 % eller 431 indbyggere, hvilket også ses i det forventede overskud på 10 lokaler på Næshøjskolen for skoleåret 2029/2030. En tilførsel af almene boliger kan bidrage til at minimere denne tilbagegang og lokaleledighed. I øjeblikket er der 12 % almene boliger, som alle tilhører samme afdeling. Bygningerne, der er opført i to etager i varierende materialer, har en blandet beboersammensætning, idet der både er ungdoms-, familie- og seniorboliger. I den sydlige del vil der i de kommende år blive opført en afdeling med familieboliger og et seniorbofællesskab.

Der er helhedsplan under udarbejdelse for en ny bydel i Harlev, som lægger vægt på at sikre en blandet bydel med kommunale velfærdstilbud, erhvervsfunktioner og privat service samt eventuel dagligvarehandel. Planlægningen skal ske under hensyn til områdets særlige karakteristika og samspillet med de eksisterende og nye byområder både i Harlev og Årslev med baggrund i de kommende efterspørgselsanalyser. Set i lyset af den kommende udvikling i Harlev vurderes potentialet for flere almene boliger at være stort.





Årslev

Engdalskolen skoledistrikt ligger stik vest for Aarhus. Området har en god placering tæt på infrastruktur bl.a. Silkeborgvej, der går gennem distriktet, og til- og frakørsler til Herning Motorvejen og Østjyske Motorvej i den vestlige del. I skoledistriktet er Årslev udpeget som et fortætningspunkt i kommuneplanen.

Der er 15 % almene boliger i distriktet, som er fordelt på fire afdelinger primært omkring Brabrand. Lejlighederne er en blanding af familieboliger, ungdomsboliger og seniorboliger. 300 nye boliger på den gamle Tulip-grund i Brabrand er under opførelse, heraf 30 almene familieboliger og 30 almene ungdomsboliger.

Der er en helhedsplan for Årslev under udarbejdelse, og i den vestlige del af Årslev er der udlagt et stort areal, som er reserveret til den kommende byudvikling. Planlægningen skal ske under hensyn til områdets særlige karakteristika, og der skal sikres en god sammenhæng mellem det kommende byområde og Årslev Landsby. Set i lyset af den kommende udvikling af Årslev vurderes potentialet for flere almene boliger at være stort i den vestlige del af distriktet.



Stavtrup og Ormslev

Højvangskolen skoledistrikt ligger (syd) vest for Aarhus by. Distriktet er omkranset af naturarealer som Brabrand Sø, Årslev Engsø og skov i den nordlige del. Der er god trafikal opkobling til Aarhus og det øvrige opland med til- og frakørsler til Aarhus Syd Motorvejen og Østjyske Motorvej.

I kommuneplanen er Stavtrup udpeget som fortætningspunkt. Højvangskolen ligger i Stavtrup, som også rummer flere daginstitutioner, Aarhus Friskole, en idrætsforening og en fritidsklub. Der har været et stort pres på Højvangskolen på grund af et stigende elevtal, og skolen står i den kommende tid overfor en større modernisering og ombygning.

I skoledistriktet forventes en befolknings-tilbagegang mod 2030 på 12,3 % svarende til 734 færre indbyggere. 21 % af boligmassen er almen, og der er en god søgning til de fire eksisterende afdelinger, som både rummer familie- og ungdomsboliger.

Samlet set vurderes det, at der fortsat er et fint potentiale for mere alment byggeri i Stavtrup.



Tulip-grunden (Høiriisparken) Brabrand, Lejerbo Aarhus

Tranbjerg

Tranbjerg er den største by i skoledistriktet og ligger ca. 10 kilometer syd for Aarhus. Letbanen mod Odder kører gennem Tranbjerg, og giver dermed en god opkobling til Aarhus H og det øvrige kollektive transportsystem. Tranbjerg er en by i udvikling og er udpeget som fortætningspunkt i kommuneplanen. I 2030 forventes en befolkningstilvækst på 2,1 % svarende til 209 flere indbyggere.

I skoledistriktet er 17 % af boligmassen almen, og der er en god søgning mod de 10 eksisterende afdelinger, som alle er rækkehuse i en eller to etager og en blanding af ungdoms-, familie- og seniorboliger. I Tingskovparken er 32 familieboliger under opførelse. Byggeriet forventes at stå færdigt i 2021.

Som et led i udviklingen i Tranbjerg, vil det være naturligt, at der bygges flere almene boliger.

Mårslet

Mårslet skoledistrikt ligger i den sydlige del af kommunen cirka 12 kilometer fra Aarhus. Letbanen mod Odder kører gennem Mårslet, hvilket sikrer god forbindelse til centrum og det øvrige kollektive transportsystem. Den ny Bering-Bedervej skal være med til at aflaste trafikken på de mindre veje i området og samtidig skabe god forbindelse mellem byområderne i den sydlige del af kommunen samt opkobling til motorvejen. Mårslet er en by i udvikling, og området er i kommuneplanen udpeget som fortætningspunkt.

Der er generelt en høj gennemsnitsindkomst i området, og huspriserne er steget de senere år. Flere almene boliger kan være med til at sikre, at Mårslet også fortsat kan tilbyde boliger til borgere med en lavere indkomst. 11 procent af boligmassen er på nuværende tidspunkt almen, hvilket er blandt de laveste andele i kommunen. Der er en god søgning til de fire eksisterende afdelinger, som både rummer familie-, ungdoms- og seniorboliger.

Set i lyset af de eksisterende forhold, vurderes der at være stort potentiale for mere alment byggeri i Mårslet.



Tranbjerg



Mårslet



Malling

Malling er det sydligste skoledistrikt langs kysten og har i de senere år gennemgået en markant udvikling. Letbanen mod Odder kører gennem Malling og giver dermed en god opkobling til Aarhus H og det øvrige kollektive transportsystem. Der er mange fremtidige planer for Malling by, og området er udlagt som et fortætningspunkt i kommuneplanen. Der er i denne udpeget en del restrummelighed til boligformål, hvor der med udgangspunkt i planloven kan indføres krav om almene boliger med ny lokalplan. Der påbegyndes i de kommende år byggeri af en ny skole i syd, som vil lette presset på bl.a. Malling Skole. I 2030 forventes 1845 flere indbyggere, svarende til en tilvækst på godt 33 %.



Cirka 27 % af boligmassen i Malling består af alment byggeri. Skoledistriktet opfylder dermed den generelle målsætning. Den forventede udvikling i området gør, at det fortsat vil være relevant at bygge nye almene boliger i Malling. Der er allerede igangværende projekter i både den nordlige og sydlige del af byen, hvor der bygges knap 100 almene familieboliger i alt. Der er generelt høj søgning til de eksisterende 14 afdelinger, der primært består af rækkehuse.

Samlet set vurderes det, at der fortsat er stort potentiale for alment nybyggeri i Malling.

Hjortshøj

Hjortshøj er den største by i skoledistriktet og ligger ca. 12. kilometer nord fra Aarhus C. Letbanen mod Grenaa stopper i Hjortshøj, og giver dermed en god opkobling til Aarhus H og det øvrige kollektive transportsystem. I distriktet er Hjortshøj udpeget som fortætningspunkt, og der er en del restrummelighed til boligformål i kommuneplanen. I skoledistriktet forventes en befolkningstilbagegang på 5,2 % eller 243 færre indbyggere mod 2030, og der er et forventet lokaleoverskud på 2 for skoleåret 2029/2030.

I skoledistriktet er 28 % af boligmassen almen, og det opfylder dermed den generelle målsætning. Der er en god søgning mod de eksisterende 11 afdelinger, og bygningerne er udført i 1 eller 2 etagers rækkehuse og lejligheder, herunder bofællesskaber, som der er stor interesse for i området. Senest er der opført 94 almene familieboliger i Skæring Bæk.

Det vurderes, at nye almene boliger skal afvente den øvrige udvikling i området. Såfremt der igangsættes udvikling i området, bør potentialet for mere alment revurderes.

Sabro

Sabro skoledistrikt ligger i den vestlige del af kommunen ca. 13. kilometer fra Aarhus C. I skoledistriktet er Sabro udpeget som fortætningspunkt i kommuneplanen, og der er en del restrummelighed til boligformål i kommuneplanen. Der forventes en befolkningsfremgang på 12 % svarende til 628 flere indbyggere i 2030 i distriktet, og der er et forventet lokaleunderskud på to for skoleåret 2029/2030.

Cirka 17 % af boligmassen er almen. Der er generelt en god søgning til de eksisterende 10 afdelinger, som alle er udført i en eller to etager indeholdende 1-,2-,3- og 4-værelseslejligheder og rækkehuse, heraf både ungdoms-, familie- og seniorboliger. Ejendomspriserne i området er blandt de laveste i kommunen, og det vurderes, at nye almene boliger bør følge den øvrige udvikling i lokalområdet. Såfremt der etableres flere almene boliger, skal det ske med opmærksomhed på boligtype og størrelse.

Hasselager og Kolt

Bavnehøj skoledistrikt ligger ca. 10 km. sydvest for Aarhus C, og herfra er der let adgang til Aarhus Syd motorvejen med til- og frakørsler ved Hasselager.

I kommuneplanen er Hasselager udpeget som fortætningspunkt, og der er en del restrummelighed til boligformål. I skoledistriktet forventes en befolkningstilvækst på 7,4 % frem mod 2030 svarende til 560 flere indbyggere, hvilket også afspejles i et forventet lokaleunderskud på seks for skoleåret 2029/2030.

Cirka 27 % af boligmassen er almen og fordelt på 12 afdelinger, som er en blanding af 1-,2-,3-,4- og 5- værelses rækkehuse og lejligheder fordelt som familie-, ungdoms- og seniorboliger. Skoledistriktet opfylder dermed den generelle målsætning om 25 % alment byggeri. Det vurderes, at nye almene boliger skal afvente udviklingen i lokalområdet.



Sabro



Hasselager og Kolt





Beder

Beder

Beder Skoledistrikt ligger syd for Aarhus ud til bugten og er omgivet af skov og marker. Letbanen mod Odder kører gennem Beder, og giver dermed en god opkobling til Aarhus H og det øvrige kollektive transportsystem. I kommuneplanen er skoledistriktet Beder udpeget som fortætningspunkt. Der er en del restrummelighed til boligformål, hvor der ifølge planloven kan indføres krav om almene boliger ved ny lokalplan. I 2030 forventes 124 færre indbyggere, svarende til en tilbagegang på 2,6 %.

22 % af boligmassen består af alment byggeri. De fire eksisterende afdelinger er opført i 1, 2 og 3 plan og i blandede materialer, og består af 1-,2-,3-,4- og 5-værelses lejligheder og rækkehuse. Beder er et attraktivt sted at bo, og en udvidelse af den almene boligmasse bør følge den generelle udvikling i området.



Solbjerg

Solbjerg

Solbjerg Skoledistrikt ligger syd for Aarhus og er det sydligste distrikt i kommunen, og Solbjerg er udpeget som fortætningspunkt i kommuneplanen.

Solbjerg har oplevet en relativ stor befolkningstilvækst siden 2007, hvilket har resulteret i et stærkt stigende elevtal, som øger presset på skolen, og de eksisterende fysiske rammer for skolen kan ikke udbygges. For skoleåret 2029/2030 er der et forventet lokaleunderskud på 12. I Skoledistriktet forventes en befolkningstilbagegang på 3,6 % frem mod 2030, hvilket svarer til 217 færre indbyggere.

13 % af boligmassen består af almene boliger. Bygningerne er udført i to og tre etager indeholdende 1-,2-,3-,4- og 5-værelses lejligheder og rækkehuse fordelt på ungdoms-, familie- og seniorboliger. Der vil i de kommende år blive opført en ny afdeling på Østergårdsvej med ca. 40 boliger, som forventes at stå færdigt i efteråret 2022.

Potentialet for mere alment byggeri i skoledistriktet er geografisk afhængigt. Der vurderes at være gode muligheder i den nordlige del op mod Tranbjerg i takt med den nuværende udvikling. I selve Solbjerg vil der være begrænsede muligheder på nuværende tidspunkt.

Hårup

Hårup skoledistrikt er det nordligste i kommunen og grænser op til Syddjurs Kommune. I skoledistriktet er Hårup udpeget som fortætningspunkt i relation til kommuneplanen. Der er restrummelighed til boligformål i kommuneplanen. Der ses ind i en forventet befolkningstilvækst på 9,4 % eller 197 flere indbyggere frem mod 2030, og samtidig er der et forventet lokaoverskud på 4 for skoleåret 2029/2030.

9 % af boligmassen er almen, og bygningerne er opført i 1 og 2 etages rækkehuse indeholdende 2-,3- og 4-værelser. Der er generelt lave boligpriser i området, og fra boligsiden opleves det, at både fraflytningsprocenten og genudlejningstiden er væsentlig højere i Hårup end i de fleste andre afdelinger og at efterspørgslen ikke er særligt høj. Samlet set vurderes det derfor, at der ikke er potentiale for mere alment på nuværende tidspunkt.

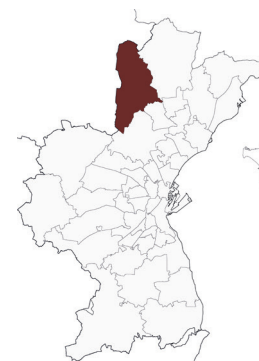
Trige

Bakkegårdsskolen skoledistrikt ligger i den nordvestlige del af kommunen, grænsende op mod Favrskov Kommune. I skoledistriktet er Trige udpeget som fortætningsområde, og der er en del restrummelighed til boligformål i kommuneplanen, hvor der ved hjælp af planloven kan indføres krav om almene boliger med ny lokalplan. Der forventes at ske en befolkningstilvækst på 28,5 % frem mod 2030, hvilket svarer til 1359 flere indbyggere.

22 % af boligmassen almen, og der er samlet set en lav søgning til de eksisterende afdelinger i distriktet, som består af rækkehuse i to plan og lejligheder i tre plan indeholdende 1-,2-,3- og 4-værelser. Ejendomspriserne er lave i området sammenlignet med i resten af kommunen, og samtidig er der allerede et stort udbud af almene boliger. Det vurderes derfor, at der ikke på nuværende tidspunkt er stort potentiale for mere alment, hvorfor opførelse af nye almene boliger skal afvente udviklingen i lokalområdet. Hvis der på sigt bygges flere almene boliger i området, bør det være en anden boligtype/ end den eksisterende.



Hårup



Trige



Luffoto, Hårup



TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



Bystrategi, Arealudvikling og Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand