



Modtagere: 17.4 Byudvikling/MBU/ØU/KB

Notat om principper for varieret boligsammensætning i Albertslund

Dato: 23. april 2020
Sags nr.: 01.00.05-P05-4-20
Sagsbehandler: HKT

Midtbyen

Boligsammensætningen i Albertslund Midtby er karakteriseret ved forholdsvis mange mindre boliger. Den gennemsnitlige boligstørrelse er 16 m² mindre end den gennemsnitlige boligstørrelse i det øvrige Albertslund. Området var det første, der blev udbygget efter 1963, og det seneste boligbyggeri er fra 1986. På Lækrogen og på Albo-grunden er der nye 240 boliger under opførelse.

81% af boligerne i midtbyen er almene, 9% er ejerboliger og 10 % er kollegieboliger. Renoveringen af de almene boliger i midtbyen vil være afsluttet inden for de næste 5 år.

De almene boliger i midtbyen er attraktive og med lange ventelister. Der er derfor behov for at supplere midtbyen med ejerboliger og private lejeboliger, der giver mulighed for, at borgere udenfor ventelisterne også kan bosætte sig i midtbyen.

Boliger nærmest Albertslund Station vil, ud over familieboliger, være attraktive for mindre husstande, der f.eks. ikke har bil. Forvaltningen vurderer derfor, at boligudbygningen i Albertslund Centrum og Vridsløselille Fængsel kan rumme en vis andel mindre boliger.

Boligudbygningen ved stationen skal understøtte den eksisterende detailhandel, cafeer og kulturinstitutionerne i Albertslund Centrum.

Det vurderes, at Hyldagergrunden og COOP-grunden, der ligger længere væk fra stationen, i højere grad bør supplere midtbyen med større boliger, der er attraktive for familier.

Hersted

Forslaget til *Masterplan Hersted 2045* viser et potentiale på 12.000 boliger og 230.000 m² etageareal til erhverv. Alene fase 1 i masterplanen rummer flere boliger, end alle de andre områder til sammen. Masterplanen peger på etablering af tæt by og bydelscenter ved letbanestationen og langs Ring 3, åbne boligbebyggelser mod Vestskoven i nord og vest samt mod syd, og blandet bolig og erhverv i de øvrige områder.

**SEKRETARIAT FOR
BYUDVIKLING & ERHVERV**

Albertslund Kommune
Nordmarks Allé 2
2620 Albertslund

www.albertslund.dk
albertslund@albertslund.dk
T 43 68 68 68



Hersted Industripark ligger på kanten af boligbyen Albertslund (med undtagelser af Herstedøster Landsby), og uden tæt forbindelse til andre boligområder. Hvor boligudviklingen i det eksisterende Albertslund således skal ansues i en lokal sammenhæng, bør udviklingen i Hersted tage udgangspunkt den langsigtede efterspørgsel på boliger i hovedstadsområdet som helhed.

Ifølge Boligøkonomisk Videnscenter er der behov for nye boliger i de allerstørste byer, hvor befolkningsvæksten finder sted. Modelberegningerne viser, at der i de store byer er behov for både flere enfamiliehuse, rækkehuse og lejligheder, og at der er behov for både flere udlejningsboliger såvel som ejerboliger.

Den generelle bevægelse fra enfamiliehuse over mod lejligheder og rækkehuse gælder ikke for kommunerne vest for København. Årsagen er den generelle stigende velstand i befolkningen, og at prisniveauet er vest for København er lavere end i det øvrige hovedstadsområde.

Hersted bør således udvikles som en fuld blandet by med en variation i boligtyper, boformer og ejerforhold - herunder også almene boliger (studie/ungdomsboliger og senior/ældreboliger).

I Hersted skal der således planlægges for boliger i alle størrelser, og boligfordelingen vil skulle ansues som i resten af Albertslund.

Helt overordnet kan det udtrykkes således, at der hvor der planlægges for tæt by og gives høje bebyggelsesprocenter (ved stationen), kan der planlægges for en andel små og mindre boliger.

I yderområderne, hvor bebyggelsesprocenterne er lave, planlægges primært for større familieboliger.

I midterområderne og langs med Gamle Landevej, er det vanskeligt at vurdere, hvordan efterspørgsel efter boliger vil være. Der skal derfor foretages yderligere analyser, og forskellige modeller vil skulle testes såvel politisk som i boligmarkedet, før der kan tages endeligt stilling.

Planloven giver mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan stille krav i lokalplaner om, at 25% af boligerne skal være almene boliger.

Etablering af almene boliger påvirker i væsentlig grad den kommunale økonomi, og beslutninger om etablering af almene boliger vil derfor ske på baggrund af en konkret vurdering og under hensyn til den kommunale økonomi.

I fremtiden vil dette område være karakteriseret af blandet erhverv og boliger i dele af det nuværende Hersted Industripark. Dette skal der tages højde for i udviklingen af områdets potentielt mange nye boliger, således at erhverv fortsat har sin plads i Hersted Industripark.



Det øvrige Albertslund

I det øvrige Albertslund vurderer forvaltningen, at der først og fremmest er behov for at supplere byen med større boliger, der er attraktive for familier, herunder forskellige typer af bofællesskaber.

Forvaltningen vurderer, at der for nuværende, ikke er behov for flere seniorboliger uden for midtbyen. Boligøkonomisk Videnscenter anbefaler at man i højere grad tilpasser den eksisterende boligmasse til de ældres behov, fremfor at bygge nye seniorboliger.

Boliger for borgere med særlige behov

I Albertslund vægtes det højt, at der drages omsorg for de sårbare borgere i byen.

Derfor kan kommunalbestyrelsen beslutte at planlægge for boliger til udsatte borgere, for eksempel i form af opgangsfællesskab og/eller botilbudsformer.