



Prognose for boliger i Gellerup og Toveshøj

Notatet beskriver den forventede udvikling i almene og private boliger samt antal borgere i Gellerup og Toveshøj i tre faser:

1. Allerede planlagte boliger
2. Fase 1 samt boliger under planlægning
3. Fase 1 og 2 samt øvrige forventede boliger

Målet i de politiske aftaler mellem Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening er 30 pct. almene boliger i området efter gennemførelse af Helhedsplan Gellerup og Toveshøj.

Forud for helhedsplanen var der 2.712 boliger i området, heraf 7.151 borgere i 2.448 almene lejemål (jan. 2010) samt 264 ungdomsboliger i Hejredalskollegiet (selvejende institution). Udgangspunktet var dermed 91 pct. almene boliger og 9 pct. private.

Efter nedrivning af Hejredalskollegiet og fem blokke i afd. 4 er der pt. 2.057 almene lejemål med 5.757 borgere. Andelen af almene boliger i området er pt. 100 pct.

Efter gennemførelse af de tre faser forventes området at huse knap 10.400 borgere. Trods en andel af private boliger på 59 pct. efter gennemførelse af fase 3 forventes andelen af borgere i de private boliger at være på 48 pct. Det skyldes, at der i private ejerboliger bor færre borgere end i de almene boliger i området. Dette estimeret har en række usikkerhedsmomenter, herunder boligtyper, hvor mange voksne/børn der flytter ind samt hvorvidt det er muligt at opføre boliger som forventet i forhold til tæthed og markedsmuligheder.

Fase 1. Planlagte boliger

Byrådet har godkendt lokalplaner for Svanens byggeri på Gudrunsvej Syd og Ungdomsbydelen langs Bygaden Nord. Begge byggerier er under opførelse.

Fordeling af borgere på boligtype efter fase 1

	Fordeling af boligtyper		Antal borgere
Almen	2.057 boliger	71 pct.	1.199 borgere
Privat	250 familieboliger 590 små boliger I alt 840 boliger	29 pct.	5.757 borgere
I alt	2.897 boliger	100 pct.	6.956 borgere

Fase 2. Planlagte boliger samt boliger under udarbejdelse

Scenarie 2 medtager de boliger der er under planlægning (lokalplansproces er opstartet eller forventes i nærmeste fremtid). Disse boliger er dermed

BORGMESTERENS AFDELING

HR og Jura
Aarhus Kommune

Integration og Bydelsudvikling

Rådhuset, Rådhuspladsen 2
8000 Aarhus C

Telefon: 89 40 20 00
Direkte telefon: 41 87 29 59

Direkte e-mail:
permad@aarhus.dk
www.aarhus.dk

Sag: 17/046811-12
Sagsbehandler:
Pernille Madsen



endnu ikke i mål, men under udvikling. Boligerne planlægges på arealerne Gudrunsvej Nord (Enggaard), City Vest (Danica), Hejredal, Lenesvej, fortætning ved blok B5-B7 (PKA), arealet ved de kommunale arbejdspladser og fortætning foran blok B3 og B4.

Fordeling af borgere på boligtype efter fase 2

	Fordeling af boligtyper		Antal borgere
Almen	2.057 boliger	56 pct.	5.757 borgere
Privat	945 familieboliger 654 små boliger I alt 1.599 boliger	44 pct.	2.798 borgere
I alt	3.656 boliger	100 pct.	8.555 borgere

Fase 3. Planlagte boliger, boliger under udarbejdelse samt øvrige forventede boliger

Udover boliger i Bygaden Syd, øst for Tovshøjskolen samt fortætning i Toveshøj er Dortesvej kvarteret medtaget i fase 3. I dette kvarter forudsættes nedrivning af to blokke langs Bygaden (A4 og A7) og høj tæthed.

Fordeling af borgere på boligtype efter fase 3

	Fordeling af boligtyper		Antal borgere
Almen	1.937 boliger	41 pct.	5.414 borgere
Privat	1.735 familieboliger 1.034 små boliger I alt 2.769 boliger	59 pct.	4.954 borgere
I alt	4.706 boliger	100 pct.	10.368 borgere

Udover de forventede nye private boliger kan salg af almene boliger også ændre på andelen af almene boliger i området, da det har en dobbelteffekt ved både at fjerne almene og tilføje private boliger. Redskabet er beskrevet i de politiske aftaler, men er endnu ikke taget i brug.