

# PLADS TIL FLERE - EN NY BOLIGPOLITIK I ALBERTSLUND

## - Liberal Alliance Albertslund

Albertslund står med spændende muligheder, når der snart skal bygges nyt flere steder i byen. Der er en række områder i spil, som over de næste år vil blive udlagt til nybyggeri. Det er vigtigt, hvordan vi planlægger Albertslund skal udvikle sig boligmæssigt og vi får valgt de rigtige boligformer, som passer til fremtidens boligbehov. Det er også vigtigt, at vi sikrer os, at nybyggeriet har høj kvalitet, både hvad angår miljøet og sammenhængen med byens eksisterende boliger, men især også i forhold til det arkitektoniske udtryk.

I Liberal Alliance syntes vi, at Albertslund fortjener boliger, som tør gå foran arkitektonisk. Albertslund er kendt for at turde boliger, som markerer sig i deres udtryk og muligheder. Galgebakken og Langeeng er et gammelt og nyt eksempel på, hvordan Albertslund har haft mod og fremsyn til turde nye boligformer. Dette mod og fremsyn skal vi bygge Albertslund videre på, ind i fremtiden.

Vi skal bruge den viden vi allerede kender om fremtidens boligbehov, til at sikre os at Albertslund forsat kan tilbyde de rigtige boliger, der passer til folks ønsker for at bo i Albertslund, og at boligen giver den rigtige ramme for det gode byliv. Moderne boliger er allerede godt optimeret, i forhold til indeklimaet og miljøpåvirkningen, når det kommer til isolering og god udnyttelse af ressourcerne som vand, varme og el. Vi skal sikre, at disse kvaliteter også er til stede i byens nybyggeri.

Vi ønsker i Liberal Alliance, at vi for byens nye boliger husker, at have fokus på bygningernes ydre udtryk, samt hvordan boligerne kan medvirke positivt til det biologiske miljø. Vi skal bygge fremtidens boliger, til fremtidens boligbehov, som passer bæredygtigt på fremtidens miljø.

*Boligudspillet er udarbejdet af Michael Melchert, spidskandidat til kommunalvalget 2017 for Liberal Alliance.*

## Indhold

1. Behov og fremskrivning	s. 3
2. Efterspørgsel og mobilitet på boligmarkedet	s. 3
3. 3000 nye boliger	s. 3
4. Etagebyggeri og arkitektur	s. 4
5. Vridsløselille Statsfængsel - Freja grunden	s. 5
6. Andre grunde til nybyggeri	s. 6
7. Hersted Industripark	s. 7
8. Plejeboliger	s. 8
9. Ældrevenlige boliger	s. 8
10. Plads til villaer og parceller	s. 9
11. Miljø	s. 11
12. Mobilitet	s. 12
13. Albertslunds udvikling	s. 13
14. Økonomi	s. 13
15. Migranter	s. 14
16. Inspiration	s. 14
17. Opsummering	s. 15

## Behov og fremskrivning

Det forventes at Danmarks befolkning vil være vokset med mere end 500.000 personer i 2040, end vi er i 2017. Bedre sundhed medvirker positivt til, at levealderen stiger og derfor vil der være flere ældre i 2040.

Der vil være flere som bor alene i egen bolig i 2040, hvilket skyldte både flere ældre, men også ændrede samlivsmønstre, som medvirker til en generel stigning i folk, som vælger at bo alene. Der vil fortsat være et stigende ønske om, at bosætte sig i Københavns Omegn og dermed også i Albertslund.

Mere end halvdelen af bolig efterspørgslen vil være i Storkøbenhavn, hvilket betyder at der skal bygges mere end 150.000 nye boliger, alene for at dække behovet i 2040. Efterspørgslen vil primært være efter etagebyggeri i Storkøbenhavn frem mod år 2040. Etageejendomme har den fordel, at vi kan få flere boliger på samme grundareal, når vi bygger i højden, efterspørgslen og behovet passer altså sammen, når vi kigger på mulighederne for at bygge og levere boliger nok til 2040.

## Efterspørgslen og mobilitet på boligmarkedet

Albertslund er i forvejen en kommune, hvor der er en stor interesse for at bosætte sig, og interessen vil kun vokse sig større frem mod 2040. Mange kan allerede i dag ikke finde en bolig i Albertslund, eller andre steder i Københavns omegn. Dette vil kun blive værre, hvis vi ikke begynder at planlægge byggeriet af disse 150.000 nye boliger til fremtidens behov.

Bliver disse boliger ikke bygget, så vil mobiliteten på boligmarkedet bremses, hvilket har betydelige konsekvenser for folks muligheder for at finde bolig: Unge vil ikke kunne finde deres første bolig, ældre vil ikke kunne skifte familieboligen ud med noget mindre, nye familier vil ikke kunne finde boliger at flytte sammen i, og der vil ikke være plads til at få børn.

Det vil påvirke priserne for ejerboliger i en sådan grad, at kun den øvre middelklasse eller højere, vil have råd til ejerbolig i Storkøbenhavn. Men også de almene boliger vil blive ramt, da ventelisterne vil vokse yderligere, så man ender med ventelister på 30, 40 og 50 år.

Det vil betyde, at langt de fleste af Albertslunds børn i dag, de vil ikke kunne finde bolig i Storkøbenhavn, de må derfor flytte langt væk fra venner og familien, for at komme ind på boligmarkedet. I Liberal Alliance vil vi arbejde for, at Albertslund ikke kun er børnenes by, men at Albertslund er en by for hele livet, og at der er flest mulige boliger, som passer til alle aldre og behov.

## 3000 nye boliger

I Liberal Alliance ønsker vi at tage ansvar for den fremtidige stigning i bolig efterspørgslen. Det betyder vi skal begynde allerede nu, med at planlægge boliger nok, som passer til efterspørgslen i 2040.

Bygger vi forkert og for lidt boliger nu, på de grunde som vi har mulighed for at udvikle i Albertslund, så vil det have store konsekvenser i fremtiden. Konsekvenserne vil være stor bolig mangel og i værste fald, at eksisterende boliger skal nedrives, for at gøre plads til nye og flere boliger. Det kan

blive de boliger som vi i disse år renoverer, hvilket vil blive dyrt at skulle udskifte med nybyggeri allerede i 2040.

Derfor går vi til kommunalvalget 2017 på visionen om, at Albertslund skal gives plads til, at bygge 3000 nye boliger.

Vi skal rettidigt planlægge nybyggeriet i Albertslund, ud fra de prognoser vi kender for boligefterspørgslen, og som vi ved er fremtidens behov, så vi også i Albertslund er med til at sikre et bæredygtigt boligmarked. Alt andet vil være et svigt af nutidens børn, som vil begrænse deres muligheder for at finde boliger, når de vokser op og selv skal stifte familier.

Vi skylder vores børn og unge den bedste start på voksen livet, samt en passende bolig som en tryk ramme dertil. Vi skylder også de ældre en egnet bolig, når behovet derfor opstår. Vi skal derfor nu tage ansvaret på vores skuldre og sammen sikre os, at der bygges boliger nok, så boligmarkedet passer til fremtidens behov.

Liberal Alliance vil derfor arbejde for, at Albertslund udvikles med 3000 nye boliger.

### **Etagebyggeri og arkitektur**

Albertslund er bygget overvejende som lavt byggeri, et kendetegn ved byen som vi holder meget af. Når vi nu skal planlægge byens udvikling og nybyggeri i Albertslund, så skal vi turde bruge den viden vi har om fremtidens boligbehov, til at anerkende, at det bliver nødvendigt at finde plads til etagebyggeri. De udkast der er til mange af planerne for nybyggeriet i Albertslund, tager udgangspunkt i, at vi forsat skal bygge lavt. Dette ønsker vi i Liberal Alliance ændret.

Vi vil ændre det, da mange af disse nye grunde ligger steder i Albertslund, hvor vi godt vil kunne tillade os at bygge etagebyggeri, uden at det går ud over indtrykket af byen. Siden Albertslund blev bygget, har byens træer vokset sig store, op til 4-5 etagers højde. Albertslunds eksisterende byggeri som er tæt og lavt, har i forvejen ikke meget udsigt. Det betyder, at vi faktisk kan bygge etageboliger, uden de eksisterende lave boliger mister udsigt. Det vil derfor ikke skabe gener for eksisterende boliger, hvis vi vælger at tilføje flere etager på nybyggeriet i Albertslund, hvis vi planlægger byggeriet velovervejnet og fornuftigt.

Derfor vil vi i Liberal Alliance arbejde for, at vi genovervejer planerne og finder plads til flere etager, så vi får flere nye boliger end der allerede er planlagt med. Det vil kræve vi kigger på lokalplanerne og får disse tilrettet, så de giver muligheden for at udnytte grundene med større bebyggelsesprocenter. I Liberal Alliance mener vi det er nødvendigt at få plads til flere boliger, og det betyder vi skal øge højden på nybyggeriet.

Det er vigtigt vi holder os skarpt for øje, med hvilken arkitektur vi bygger nyt i Albertslund. Albertslund har over alle årene kendt til udtryksløse betonfacader, og vi skal lære af fortidens fejl. Vi skal derfor stille krav til de arkitektoniske indtryk, som nybyggeriet ender med at have. Sundhedshuset er desværre et eksempel på, hvordan det er lykket at bygge nyt i Albertslund og alligevel ende med et kedeligt arkitektonisk facade indtryk. Det en fejl vi ikke må gentage. Vi skal ikke gå på kompromis med Albertslunds nybyggeri, når det kommer til arkitekturen.

Vi vil derfor i Liberal Alliance arbejde for, at der stilles høje krav til kvaliteten af arkitekturen. Vi skal have nybyggeri i Albertslund, som i mange år fremover kan inspirere os samt fremtidige generationer, og som gør os stolte af byens udseende. Vi skal turde tænke nyt og gå foran på arkitekturen, det har vi tidligere gjort, og det skal vi blive ved med.

### Vridsløselille Statsfængsel – Freja grunden

Med overdragelsen af Vridsløselille Statsfængsel til Albertslund Kommune for byudvikling, står vi overfor en enestående mulighed, for at sætte et spændende nyt præg på Albertslund midtby. Der er lavet 4 arkitekt udkast i samarbejde med Freja Ejendomme, til hvordan området kan udvikles. Desværre handlede alle 4 forslag om at bevare fængslet og udvikle kultur på området. Albertslund har allerede landets næst højeste kommunale udgifter til kulturområdet. Albertslund har ganske enkelt ikke økonomien til, at udvikle fængslet til endnu et kulturområde i Albertslund og heller ikke behovet for det.

Fængslet er gammelt og udslidt og derfor modent til nedrivning. Det vil blive alt for dyrt at renovere fængslet, samt det vil stærkt begrænse mulighederne for en optimal udnyttelse af Freja grunden og området, hvis udgangspunktet er en bevarelse af fængslet.

Vi mener i Liberal Alliance, at der skal indhentes nye forslag til udviklingen af grunden, hvor der tages udgangspunkt i en nedrivning af fængslet.

Det vil være en langt bedre udnyttelse af grunden, end at bruge en masse skatte kroner på et kulturområde og renowering af fængslet, da det som bygning ikke egner sig godt til boliger. Vi vil dog gerne se på muligheden for, at bevare selve indgangsporten til fængslet og bygningen nært omkring porten.



Området skal selvfølgelig bevare arven fra de folkekære Olsenbanden film, så vi vil i Liberal Alliance forslå, at man navngiver de nye veje i området, efter karaktererne i filmene, som det allerede er gjort med Egon Olsens Vej.

I Liberal Alliance vil vi arbejde for, at Vridsløselille Statsfængsel nedrives og grunden skal bruges til nybyggeri af boliger. Området ligger stationsnært og giver særdeles gode muligheder for, at etablere et spændende nyt boligområde, med rigtig mange nye boliger centralt i Albertslund. Da vi ved boligbehovet i fremtiden bliver langt større, så vil vi arbejde for, at der udvikles planer for boligmaksimering på området. Vi vil arbejde for der planlægges med etagebyggeri og høje ambitionerne for antallet af nye boliger, vi sigter derfor mod mere end 1500 nye boliger på grunden.

Antallet kan lyde højt, men man kan sammenligne med Topperne, hvor der er 383 husstande i 8 boligblokke alle på 4 etager. Arealet på Vridsløse Statsfængsels grunden er mere end 3 gange så stort som Toppernes areal. Bygger man boliger 3 gange som Topperne, men til 8 etager, vil det

give 2.298 nye husstande. Det ikke fordi vi peger på denne løsning, men det blot til sammenligning, for at give et indtryk af mulighederne for boligbyggeriet, på grunden for Vridsløselille Statsfængsel.

Vi vil i Liberal Alliance arbejde for, at der på Freja grunden bygges etageboliger i varierende højde, under hensyn til områdets øvrige omgivelser. Freja grunden giver gode muligheder for at etablere enkelte bygninger i op til 16 etager, omgivet af andre etageboliger med færre etager. Arealerne mellem bygningerne skal udlægges til rekreative områder, med de krævede gennemgående cykelstier, og parkering skal være undergrunds kældre. Bygningerne skal have kvalitet i deres arkitektoniske udtryk, samt opfylde fremtidens boligbehov i en moderne stil. Arkitekturen skal være nytænkende, inspirerende og give et varieret udtryk i facaderne.

Vi ønsker at arbejde for en grøn bymidte på Freja grunden. Moderne arkitektur udvikler sig i en spændende retning i disse år, hvor man forsøger at bringe naturen tilbage til byområderne. Dette sker ved at plante træer og grønt på etagebyggeri, særligt på altanerne, facaderne og tagene. Det er faktisk lykkedes andre steder at plante så mange træer på etagebyggeri, at man kan tale om en lodret skov. Det giver spændende muligheder, for en grøn bymidte i Albertslund, som passer til Albertslunds udtryk som en grøn by. Vi vil derfor have, at de nye arkitekt forslag for Frejagrunden tager udgangspunkt i et grønt boligbyggeri.

Liberal Alliance vil arbejde for, at Freja grunden udlægges til etageboliger, med mindst 1500 husstande, hvor området udvikles som et grønt område, hvor naturen tænkes direkte ind i arkitekturen.

### Andre grunde i kommunen til nybyggeri

Der er mange andre steder i Albertslund, hvor vi i nær fremtid skal tage stilling, til mulighederne for nybyggeri. Det er blandt andet disse områder:

- Hyldagergrunden
- Coop grunden
- Albo
- Albertslund Centeret
- Herstedlund
- **Roholmsparken ->**
- Stenmosegård
- Teglmosen syd
- Hjørnegrunden



Der gælder samme princip, som beskrevet for Freja grunden, at der sigtes mod etageboliger, som i højden tilpasses omgivelserne, men i udgangspunktet mellem 4-5 og 8-10 etager.

Coop har ansøgt om at bygge boliger på deres grund op til jernbanen ved Vallensbæk Torvevej. Til dette projekt har Coop bedt om en lokalplan med muligheden for en bebyggelsesprocent på 70%. Det ser ikke ud til, at der er opbakning i kommunalbestyrelsen til at give denne tilladelse. I Liberal Alliance vil vi en anden vej og imødekomme Coops ønske, men vi vil mere for grunden.

Grunden ligger optimalt i forlængelse af erhvervsområdet, samt stations nært til Albertslund. Det er en eneste mulighed, for at bygge mange boliger, som ligger attraktivt og tæt på centeret. Vi ønsker i Liberal Alliance, at dialogen med Coop skal gå i den anden retning. Vi vil gerne se, hvor mange nye boliger vi kan få plads til, hvis vi ikke sætter krav, om et loft for bebyggelsesprocenten, men sætter lokalplanen fri.



Området markerer den syd-østlige indgang til Albertslund via Vallensbæk Torvevej. Hvis vi bygger mere i højden, end de 7 etager Coop har spillet ud med, fx 12-16 etager samt muligheden for parkeringskælder, hvordan kunne et sådan nybyggeri så se ud?

Ved at bygge højere, med en levende grøn facadeløsning bestående af træer og buske, ville vi kunne markere, at her er indgangen til Albertslund, en by som tænker visionært, grønt og miljørigtigt. Når man ankommer til Albertslund sydfra via Vallensbæk Torvevej, ville man blive mødt med en vertikal skov, som lever og gror på boligernes facader.

Det er en løsning vi i Liberal Alliance langt hellere så besluttet, end den nuværende modstand i kommunalbestyrelsen, hvor man ikke tænker nyt og visionært, men i stedet sætter restriktive begrænsninger for nybyggeri, og ikke vil imødekomme den af Coop ønskede bebyggelsesprocent og højde. Det kan betyde, at projektet ikke bliver rentabelt for Coop, og der derfor slet ikke bygges nogen nye boliger på grunden.

Liberal Alliance vil sætte lokalplanerne mere fri, så der kan tænkes nyt og visionært for boligudviklingen.

### **Hersted Industripark**

Frem mod 2040 skal vi udvikle Hersted Industripark betydeligt med 4500 nye boliger.

I Liberal Alliance ser vi gode muligheder for at bygge en ny bydel i området.

Når letbanen er færdig bygget omkring 2021, vil området kunne udvikles betydeligt, og der kan blive plads til 4500 nye boliger, samt mere erhverv i området.

Boligerne skal passe til forskellige behov, med en god blanding imellem forskellige boligformer og typer, så vi sikrer at bydelen får en god fordeling mellem unge, familier, seniorer og ældre, samt plejeboliger.

Det skal primært være ejerboliger, for vi skal ikke gentage fortidens fejl og igen bygge en skæv fordeling mellem ejerboliger og almene boliger i Albertslund, det har vi ikke råd til som by.

Erhvervslivet skal forsat have plads i området, vi må derfor ikke miste erhvervskvadratmeter, som følge af byudviklingen med etableringen af nye boliger.

Foruden bolig og erhverv, skal området også udvikles med en eller flere skoler og institutioner mv.

## Plejeboliger

Albertslund mangler plejeboliger, og ventelisterne er derfor for lange. Når behovet for en plejebolig opstår, så skal vi som kommune sikre os, at man kan få den krævede bolig hurtigere. De nuværende planer i Albertslund for nybyggeri af plejeboliger sigter kun på, at kunne imødekomme efterspørgslen i 2020. Vi ved fra prognoser for befolkningsudvikling, at vi bliver mange flere ældre frem mod 2040.

Derfor skal vi revurdere planerne for byggeri af nye plejeboliger, og bygge flere, så vi også fra 2020 og frem til 2040 har plejeboliger nok, og ikke igen i en nær fremtid ender med nye ventelister. Der skal snart laves endelige planer for Albo, hvor nedrivningen netop er gået i gang.

Vi vil i Liberal Alliance arbejde for, at der bygges flere nye plejeboliger, så Albertslund er fremtids sikret til behovet i 2040. På grunden for Albo vil det betyde, at vi skal tillade en højere bebyggelse procent og flere etager på byggeriet, så der kan blive plads til langt flere nye plejeboliger, end hvad der planlægges med for tiden.

## Ældrevenlige boliger

Med mange flere ældre i Danmark frem mod 2040, vil der være behov for flere boliger, hvor man med nedsat mobilitet og funktionalitet, forsat kan bo og leve livet i sin egen bolig. Vi ved, at mange ældre ønsker at skifte villaen eller rækkehuset ud, årsagerne dertil er forskellige, for nogen ønsker man mindre arbejde med haven, for andre er det ønsket om mindre kvadratmeter at holde, det kan også være et økonomisk hensyn og ønsket om en billigere bolig.

Fælles for de fleste er, at det svært at finde egnede boliger i Albertslund, når man som ældre ønsker en ny og mere passende bolig, som passer bedre til tilværelsen som pensionist. Mange af Albertslunds nuværende boliger er med trapper, hvilket betydeligt forringer kvaliteten af disse boliger, for alle med mobilitets eller funktionalitet begrænsninger. Der mangler kvalitetsboliger, som er attraktive og velegnede til ældre generelt, herunder til dem som har mobilitets eller funktionalitets begrænsninger.



Moderne planløsninger i nybyggeri har allerede mange fordele, særligt for folk med nedsat mobilitet og funktionalitet. Der laves ikke længere dørtrin mellem værelserne og bredden på dørkarme er vokset, så man uhindret kan bevæge sig rundt i boligen, både med stok, rollator og rullestol. Badeværelser er også vokset, hvilket giver bedre adgangsforhold og plads til hjælpemidler. Køkkenerne har fået størrelser, hvor de nemt kan indrettes, efter de særlige behov man måtte have.

Moderne etagebyggeri opføres med elevator, som giver nem adgang til alle boligerne, så man er ikke bundet til at bo i stueetagen længere, hvis man er gangbesværet. Med parkeringskælder under etageejendomme, kan man tage elevatoren direkte til bilen, scooteren eller cyklen, samt slippe for frost og sne, både på køretøjet og fortovet.



Liberal Alliances plan for 3000 nye boliger i Albertslund, vil give ældre langt bedre og flere muligheder for en kvalitetsbolig, hvis behovet eller lysten er til, at skifte den nuværende bolig ud, med en ny og mere ældrevenlig bolig. Vi ønsker, at planløsningerne generelt for de nye boliger, skal leve op til moderne krav for indretningen, så de nye boliger også er velegnede til folk, med mobilitet eller funktionalitets nedsættelse. Derved har mange flere en større frihed, til at finde en egnet bolig, som passer til deres livssituation.

### Plads til villaer og parceler

Liberal Alliance vil arbejde for muligheden for flere villaer og parcelhuse i Albertslund. De områder i byen som der kan bygges på, der vil vi prioritere etagebyggeri for at boligmaksimere. For de eksisterende villa områder, der vil vi lempe lokalplanerne betydeligt.

Liberal Alliance vil give mere frihed til boligejerne, over ejerskabet af deres bolig og grund.

Det skal være en ret, at man kan udstykke sin grund i størrelser helt ned til 300 kvm. Det vil betyde, at de fleste villagrunde kan udstykes i 2 eller 3 grunde, hvis man har ønske om dette.

Lokalplanerne skal tillade en højere bebyggelsesprocent på 50% af grundens størrelse, kælder eksklusivt.

Der skal forsat være hensyns begrænsninger til naboer, så man ikke skaber unødige gene for naboerne, med byggeri for højt, eller for tæt på skel. Dertil skal der kun være krav om tilslutningspligt til vand og kloak, men ikke varme og el.



Albertslunds villaer er primært bygget i 60'erne og 70'erne, og bærer derfor præg af datidens tendenser, hvor kvaliteten var svingende og energibehovet stort, da boligerne efter nutidens standarder er dårligt isolerede. Mange af disse villa begynder nu at trænge til større renoveringer, for at de også i fremtiden er attraktive.

Det er dyrt at renovere en villa til nutidens standard, og kan koste tæt på det samme, som en mindre nybygget villa. Med de alt for høje boligskatter i Albertslund, samt store udgifter til varme og strøm, samt afgifter derpå, har mange reelt ikke muligheden for, at finde råderum i økonomien til disse dyre renoveringer. Samtidigt medvirker stigende boligpriser til, at selv villaer i dårlig stand ofte har en så høj pris, at en køber ikke også vil have råd til renovering af huset, efter de er flyttet ind.

Vi vil frem mod 2040 derfor opleve villaer i Albertslund, som ikke bliver vedligeholdt og renoveret, og flere boliger i forfald, efterhånden som alderen på disse boliger bliver 70 og 80 år gamle. Den stigende efterspørgsel efter boliger i Storkøbenhavn medvirker til, at grundpriserne er høje. Det koster allerede nu det samme eller mere at købe en grund, end prisen er på et nybygget type-

hus. Grundpriserne i Storkøbenhavn vil forsat stige frem mod 2040, som følge af befolkningstilvæksten.

Ved at give retten til udstykning af ens villa grund, vil ejeren kunne sælge en del af sin grund fra, og opnå en betydelig fortjeneste, som kan bruges til nybyggeri på egen grund, eller ombygning og renovering. Dertil vil ejeren også få en fremtidig besparelse, i grundskylden og udgifterne til boligens energi. Samtidigt vil udstykning give nye muligheder for, at andre kan få egen villa på de frasolgte udstykninger.

Da grundene er mindre, typisk fra 300 til 600 kvm. vil priserne også være lavere, end en traditionel villagrund. Flere vil derfor have råd til at købe en grund og opføre et nybygget hus derpå. Det øger mobiliteten på boligmarkedet, samt skaber bedre udnyttelse af eksisterende villakvarter.

De nye mindre grunde vil kunne bebygges i moderne størrelser, som passer til fremtidens behov. En grund på 400 kvm giver mulighed for et hus på 200 kvm, dertil yderligere 200 kvm kælder. Da der bygges tættere, skal der være et loft for højden af de nye huse og afstand til skel, der skal være mulighed for parkering på egen grund, men materialevalg og udseende skal være frit i lokalplanen. Det vil være en ny boligform, hvor man på en mindre grund, vil kunne få en stor bolig, billigere end de traditionelle villaer.

Det mener vi i Liberal Alliance vil blive en eftertragtet og fri boligform i Storkøbenhavn, i takt med den stigende befolkningsudvikling.



Da moderne bolig- og energiteknologi er så fremskredent nu, at man kan bygge boliger som passivhuse eller endda som energiproducerende huse der er selvforsynende, så giver det ikke længere mening, med krav i lokalplanerne om tilslutningspligt til ekstern varme og strøm. Moderne teknologi giver gode muligheder for, at man kan vælge selv at producere sin varme og el, samt gemme overskudsproduktion til senere behov.

Tænker man dette ind i planlægningen af sit nybyggeri, vil de lidt højere udgifter til etablering være tjent hjem, når man kan fravælge tilslutningspligt, da det på lang sigt giver en betydelig besparelse for ejeren. Uden tilslutningspligten får man friheden til, at fravælge sig administrations udgifterne til varme- og strømselskaber, samt de alt for høje afgifter, som der er tilknyttet dertil. Frem mod 2040 vil disse bolig- og energiteknologier udvikle sig endnu mere, vi vil allerede nu i Liberal Alliance give lokalplanerne fri, så folk har friheden til at indrette sig og leve i deres bolig, som de vil.

Vi vil derfor i Liberal Alliance arbejde for, at lokalplanerne lempes betydeligt, så mere frihed gives til boligejerne, med større handle muligheder i ejerskabet af deres grunde og ejendomme. Det betyder muligheden for uafhængighed af varme og energi selskaber, et reelt fri valg for boligejeren.

Der er betydelige klima- og miljømæssige fordele ved, at lempe lokalplanerne på disse områder. Det vil give mulighed for, at flere får råd til bedre boliger med mindre energibehov, og dermed mindre forurening. Det kan give flere muligheden for, at erhverve sig en grund til nybyggeri i Storkøbenhavn, samt øger bolig udbuddet.

### Miljø

Når vi skal bygge nyt i Albertslund, så skal vi huske at tænke bredt på miljøet i planerne for udviklingen. Vi er i Liberal Alliance inspireret af mulighederne, for at bygge træer og buske i sammenhæng med boligerne. Foruden det giver et flot boligbyggeri, så er der mange andre fordele.

Det er ikke et ubetydeligt antal nye træer, som vi kan få plads til i Albertslund på denne måde. Der kan reelt være tale om så mange træer, at skulle træerne plantes almindeligt på et jordstykke, ville det blive en hel skov. Ved at integrere nybyggeri med naturen, så vil de nye træer og buske hjælpe med at reducere forurening, og dermed give renere luft i boligområdet.



Det har også den fordel, at det giver øget livskvalitet og sundhed i boligområderne. Når naturen bringes i harmoni med boligerne på denne moderne måde, vil udtrykket i et boligområde ændres markant, samt skabe en indre ro for boligområdet. Det vil medvirke til at øge biodiversiteten, med de gevinster som følger deraf. En anden stor fordel er, at det dæmper støjforurening, hvilket Albertslund som en central by har en del af.

Ved at opfylde behovet for nye boliger i Storkøbenhavn, er vi med til at mindske behovet for øget pendling. Vi kan bidrage til at reducere transport mellem boliger uden for Storkøbenhavn, til arbejdspladserne i Storkøbenhavn. Mindre pendling mellem job og hjem, vil reducere miljøbelastningen fra trafikken og trængslen både på vejnettet og for offentlig transport. Samtidigt frigiver det tid for den enkelte, som kan bruge tiden på andre ting, hvilket øger livskvaliteten.

Vi ønsker i Liberal Alliance, at der tænkes integreret parkeringskælder til alt nybyggeri i kommunen. Åbne parkeringsområder er ikke særligt inspirerende og der er mange fordele, ved at få bilerne parkeret under boligerne i sikre aflåste områder, som er overvågede. Desuden bidrager det til mindre forurening, da der kan undgås koldstarter og tomgang i vinterhalvåret, mens der skræbes is og sne af bilerne. Endvidere frigiver det plads i boligområderne, til bedre udnyttelse af grunden til grønne områder.

Vi vil derfor i Liberal Alliance arbejde for, at miljøet huskes og mulighederne for integration mellem nybyggeri og naturen tænkes ind, i alle planerne for nybyggeri i Albertslund.

### **Mobilitet**

Som følge af den begyndende mangel på boliger, kan vi allerede se at mobiliteten på boligmarkedet i Albertslund falder. Fra 2010 til 2016 er mobiliteten i de interne flytninger i Albertslund faldet med 32%. Det vidner om et boligmarked, som allerede begynder at vise tegn på flaskehalse, grundet mangel på boliger, som man kan skifte sin eksisterende bolig ud med.

Det er dyrt for samfundsøkonomien, når folk ikke kan finde boliger, så de kan bevæge sig rundt på boligmarkedet. Det låser folk til deres nuværende bolig, uden muligheder og frihed til at flytte, når de ønsker det:

- Familier der går fra hinanden, kan ikke flytte hver for sig og komme videre.
- Samlevende, særligt ældre, som mister deres partner, sidder pludseligt i for store boliger, som de ikke kan skifte ud med noget mindre.
- Forældre hvor børnene er flyttet hjemmefra, kan ikke finde en egnet mindre bolig.
- Par som vil have børn, kan ikke finde egnet bolig til at udvide familien med, hvilket forlænger alderen inden folk får børn, og reducere fødselstallet.
- Unge som afslutter deres uddannelse, kan ikke finde ny bolig efter tiden på kollegiet eller i ungdomsboligen, eller flytte fra forældrene.
- Folk som langvarigt ikke kan komme på arbejdsmarkedet, kan ikke skifte boligen ud til en billigere.
- Det bremser også mobiliteten på arbejdsmarkedet, når folk ikke kan flytte til et nyt job.

Situationen med boligmangel skal tages alvorligt. Det hæmmer folks frihed til at leve livet som de ønsker. Det har store og betydelige økonomiske konsekvenser, både for dem som har behov for at flytte og deres privatøkonomi, men også for udviklingen i samfundsøkonomien negativt, da det bremser væksten.

Dertil medfører det stigende priser på ejerboliger, til et niveau hvor almindelige familier og folk med normalindkomster, de i større og større grad bliver udelukket fra, at komme ind på boligmarkedet. Det giver et øget pres på markedet for lejeboliger, hvilket medfører stigende ventelister. Tiderne på ventelisterne kan være 30 år eller mere, eller listerne lukkes helt.

Vi mener derfor i Liberal Alliance, at vi skal tage prognoserne for befolkningsudviklingen og fremtidens behov for boliger meget alvorligt. Vi skal som by tage ansvaret for folks muligheder på boligmarkedet alvorligt og sikre at der er boliger nok. Vi skal planlægge byudviklingen intelligent og forudseende, så boligmassen udvikles og er tilsvarende, til de behov som der er for boliger, både nu og i fremtiden.

## Albertslunds udvikling

Albertslund blev bygget i 60'erne og 70'erne, som boliger til arbejderklassen, da der som følge af befolkningsudviklingen, ikke var plads i København længere, samt vandringen fra land til by. Sådant var det med store dele af Vestegnen, fremsynede politikere tog nødvendige beslutninger, for at sikre boliger nok ind i fremtiden.

Nu står vi her omkring 50 år senere og kan se, at hvis vi ikke reagerer på befolkningsudviklingen og det øgede behov for nye boliger, så får vi alvorlige problemer. Vi skal ikke som by lukke os om os selv, men give arven videre til vores børn, så også de har muligheder for boliger på Vestegnen i fremtiden. Det kræver at Albertslund også tager sit ansvar og sin andel, af de 150.000 nye boliger, som der er behov for i Storkøbenhavn.

Vi kan ikke forvente, at de andre kommuner i Storkøbenhavn løser opgaven alene, Albertslund skal solidarisk bidrage med sin del. Vi står med flere gode muligheder i Albertslund, for at bygge de nødvendige boliger. Det betyder dog, at vi skal opgive princippet om kun at bygge lavt i Albertslund.

Det ændrer dog ikke ved, at de fleste af Albertslund allerede er lavt byggeri, men blot at når vi bygger nyt, så skal vi fravige idealet om en lav by alle steder.

Det mener vi i Liberal Alliance er en opgave som vi godt kan, og skal løse sammen, til vores alles fælles bedste.

## Økonomi

Albertslund Kommune kæmper med økonomien og den skæve sammensætning af boligmassen, er en del af forklaringen.

Der er omkring 13.000 helårsboliger i Albertslund, hvor omkring 2/3 er almene lejeboliger, herunder også studieboliger. Kun 1/3 af Albertslunds boliger er ejerboliger. Det er vigtigt at der tilføres flere ejerboliger, for at reducere den relative andel af almene boliger.



Med vores plan om 3000 nye boliger i Albertslund, der vil vi i Liberal Alliance arbejde for, at det helt primært bliver ejerboliger. Derved kommer vi tæt på en ligelig fordeling mellem ejerboliger og almene boliger i Albertslund.

Med 3000 nye ejerboliger vil økonomien for Albertslund Kommune blive ændret væsentlig. Albertslund vil få et befolkningsløft på mere end 6000 nye borgere. Det vil give øgede indtægter på mere end 250 millioner kroner årligt.

Albertslund vil derved få et betydeligt og tiltrængt løft i kommunens økonomi. Der vil give os nye muligheder for, at udvikle Albertslund på en lang række områder. Indledende vil vi skulle styrke infrastrukturen generelt, så der skal forventes en ny skole og institutioner, til de nye børn i kommunen. Derefter vil Albertslund have et væsentlig overskud i økonomien, som kan danne grundlag for skattelettelser på 2 til 3 skatteprocenter i kommuneskatten. Derved ville vi have en landets laveste kommuneskatter.

Foruden de direkte indtægter som følge af flere borgere i de 3000 nye boliger, så vil Albertslund også på andre områder få en positiv udvikling:

- Albertslund Centrum vil opleve mere handel, som vil styrke butikkernes økonomi, og vi vil opleve at der igen vil være fuld udlejning, af butikkerne i Albertslund Centeret.
- Flere børn af familier med gode ressourcer, vil løfte niveauet for alle børnene i Albertslund.
- De lokale servicevirksomheder vil få flere kunder, hvilket kan skabe nye arbejdspladser.
- Mobiliteten på boligmarkedet øges og flere vil få bedre råd, til egen ejerbolig.
- Foreningslivet styrkes med flere aktive deltagere.
- De kommunale kulturtilbud får flere besøgende.

Alt sammen til gavn for kommunen.

### **Migranter**

I befolkningsfremskrivningen mod 2040, er der ikke medregnet forsat indvandring til Danmark.

De 500.000 personer som befolkningen forventes at vokse med, er eksklusiv forsat netto tilgang af indvandring. Hvis Danmark i årene fra 2017 til 2040 i gennemsnit modtager 10.000 migranter årligt, så vil befolkningsudviklingen være tættere på 1.000.000 flere i 2040, når vi medregner familiesammenføringer og øgede børnetal. Det vil øge behovet for nye boliger i Storkøbenhavn alene, fra 150.000 til tættere på 300.000.

### **Inspiration**

Vi er inspireret af arkitekten Stefano Boeri Architeti og måden, som man kan integrere bygninger og naturen på i samspil. Mulighederne giver sig særligt til udtryk ved boligerne, hvilket kan ses via disse link:

[Video Bosco Verticale](#)

[Bosco Veticale](#)

[The Towers of Cedars](#)

[Miljø fordele ved integrerede boliger og natur](#)

### Opsummering på Liberal Alliances ønsker for boligpolitikken i Albertslund Kommune:

- Der skal laves lokalplaner som muliggør byggeriet af 3000 nye boliger.
- Der skal bedre balance mellem almene boliger og ejerboliger i Albertslund, hvorfor nybyggeri primært skal være ejerboliger.
- Vi anerkender at der er et behov for etagebyggeri, hvilket kommunen også bør.
- Mobiliteten på boligmarkedet skal øges i Albertslund, så alle kan finde en passende bolig.
- Albertslund er ikke kun børnenes by, men en by for hele livet og alle aldre.
- Vi skal stille krav til det arkitektoniske udtryk ved nybyggeri. Ikke mere grå beton.
- Der skal indhentes nye forslag på udnyttelse af fængselsgrunden. Udgangspunktet er nedrivning af fængslet og byggeri af flest mulige boliger på grunden.
- Liberalisering af lokalplanerne således at bebyggelsesprocenterne øges og tilslutningspligten til energi og forsyning afskaffes.
- Frihed til grundejere og lov til at udstykke sin grund.
- Natur og biodiversitet ønskes integreret i dele af det nye etagebyggeri igennem vertikale skove på bygningerne.
- Etagebyggeri vil sikre flere ældrevenlige ejerboliger, hvilket der er en klar mangel på.
- Der skal opføres flere plejeboliger til fremtidens behov.
- Der skal tænkes parkeringskældere til nybyggeri i kommunen.
- Kommunen skal i langt højere grad være mere åbne i forhold til nybyggeri og lade kreativiteten blomstre.
- Grundskylden skal fastholdes i ro, og løbende sænkes, for at sikre at borgerne i Albertslund ikke beskattes fra deres hjem.

