

# Møde 4 - Referat

31. marts 2025

Kl. 15.00 – 18.30

§17, stk. 4 opgaveudvalg om fremtidens boligbehov

## Dagsordenspunkter:

*Rundtur i bymidten (kl. 14.00 – 15.00 frivillig)*

- Velkommen
- Fingerplan 2.0 – oplæg ved Jan Albrechtsen, arkitekt MAA og partner hos Tegnestuen Vandkunsten

## *Fælles fotografering*

- Afslut fase 2 – opsamlende fra møde 3 og afslutning af fase 2
- Opstart af fase 3 inkl. slido

## *Pause*

- Gruppedrøftelser og dialog – videre med opgaveudvalgets anbefalinger
- Afslutning i plenum og - Tak for i dag

NB: Alle anvendte slides fra mødet, kan findes under materiale på Allerød Kommunes hjemmeside.

# Deltagerne på mødet var:

## FAGRELEVANTE DELTAGERE

- Curt Liliegreen , Projektdirektør, Bolig Økonomisk Videnscenter, RealDania
- Lise Aaen Kobberholm, Vicedirektør, Social- og boligstyrelsen
- Hans-Bo Hylding, direktør, FB Gruppen
- Per Schultze, Virkechef, Pension Danmark
- Charlie Steenberg, MAA, Ph.d.- stipendiat, Center for bæredygtig bygningskultur
- Lars Steffensen, Arkitekt MAA, partner og designansvarlig, Tegnestuen Kontekst
- Bent Madsen, Adm. direktør BL
- Lars Fjendbo-Møller, programchef, DAC
- Jan Albrechtsen, Arkitekt MAA og partner hos Tegnestuen Vandkunsten

## POLITISKE DELTAGERE

- Miki Dam Larsen, Byråd
- Jørgen Johansen, Byråd
- Esben Buchwald, Byråd
- Merete Them Kjølholm, Byråd

## ADMINISTRATIVE DELTAGERE

- Agnete Thomsen, Direktør
- Anja Carlslund, Plan- og bygchef
- Signe Marie Jakobsen, Planlægger
- Nanna Tengstedt, chefkonsulent

# Oplæg ved Jan Albrechtsen

## Fingerplan 2.0

Blandt opgaveudvalgets medlemmer er Jan Albrechtsen, arkitekt MAA og partner hos Tegnestuen Vandkunsten. Tegnestuen Vandkunsten vandt i januar 2025 Arkitektforeningens idékonkurrence med titlen "Fingerplan 2.0" med deres projekt *"En decentral organisme vokser frem"*. På mødet indledte Jan Albrechtsen mødet med et kort oplæg om Vandkunstens vinderprojekt.

Hovedpointer fra oplægget:

- *Vi skal væk fra siloplanlægningen, der er brug for at vi tænker på tværs – indenfor fagligheder, men også tværkommunalt.*
- *Vi skal løfte en større fortælling om fremtidens planlægning. Vi ser en tendens til fravær af overordnet planlægning.*
- *Vand er alle steder og vi kommer ikke udenom. Vand er både havvandsstigninger, regn, grundvand.*
- *Byplanlægning er også ressourceplanlægning.*
- *Vi skal arbejde med "vejrum" – lægger op til, at veje skal behandles som byrum.*



# Fællesbillede



# Opfølgende på dialogmøde den 6. marts

## Opfølgning på dialogmøde den 6. marts - 2/2 svar på spørgsmålet: "hvad skal opgaveudvalget tage med i anbefalingerne?"

Referat møde 4

"Sørg for at få infrastrukturen på plads når I planlægger og bygger."

"Byg blandede boligområder, med seniorer i stureplan."

"Boligudfordringerne løses ikke kun med nybyg! Tænk i alternativer som er mindre klimaskadelige."

"Flere almene boliger og ungdomsboliger / kollegie tæt på stationen"

"Vær realistiske. Byg indenfor en tilgængelig grænse. Tiltræk "sygeplejerske-segmentet"."

"...Fokuser på fællesskabsmuligheder og offentlig transport. Byg i højden. Sikre grønne områder eller altaner."

"Byg flere mindre boliger i ét plan – 70 – 90 m2."

"Infrastruktur og trafikforhold skal medtænkes i boligudbygningsprojekter."

"Blandede bofællesskaber. Kvalitet i boligudbud."

"Vigtigt med ejerboliger – også de senioregnede"



Formanden gennemgik kort resultaterne fra dialogmødet den 6. marts.

- *Godt 70 deltagere, flest +55 år*
- *78 % fra Lillerød, 66% bor i parcelhus og 81% ejer egen bolig*
- *Vigtigst er **beliggenhed**, dernæst **størrelse** også omkringliggende **faciliteter** såsom off. transport.*
- *Det vurderes, at være rimeligt at betale mellem 8.000 og 10.000 kr. for ca. 95 kvm i Allerød.*

Formålet med dialogmødet var, at gennemgå udfordringer og muligheder for fremtidens boligbehov med borgerne, samt generere en indikation af, hvilken retning og hvilke opmærksomheder der skal være for arbejdet med boligudbygningen og planstrategiarbejdet i Allerød Kommune.

# Opsamlende fra møde 3 og afslutning af fase 2

På forrige møde, havde udvalget arbejdet med en række "værktøjer" til at imødekomme fremtidens boligbehov. Udgangspunktet for afslutningen af fasen, var en enighed om, at de resultater drøftelserne her havde genereret, skulle og kunne fungere som udgangspunkt for de videre drøftelser på nærværende møde.

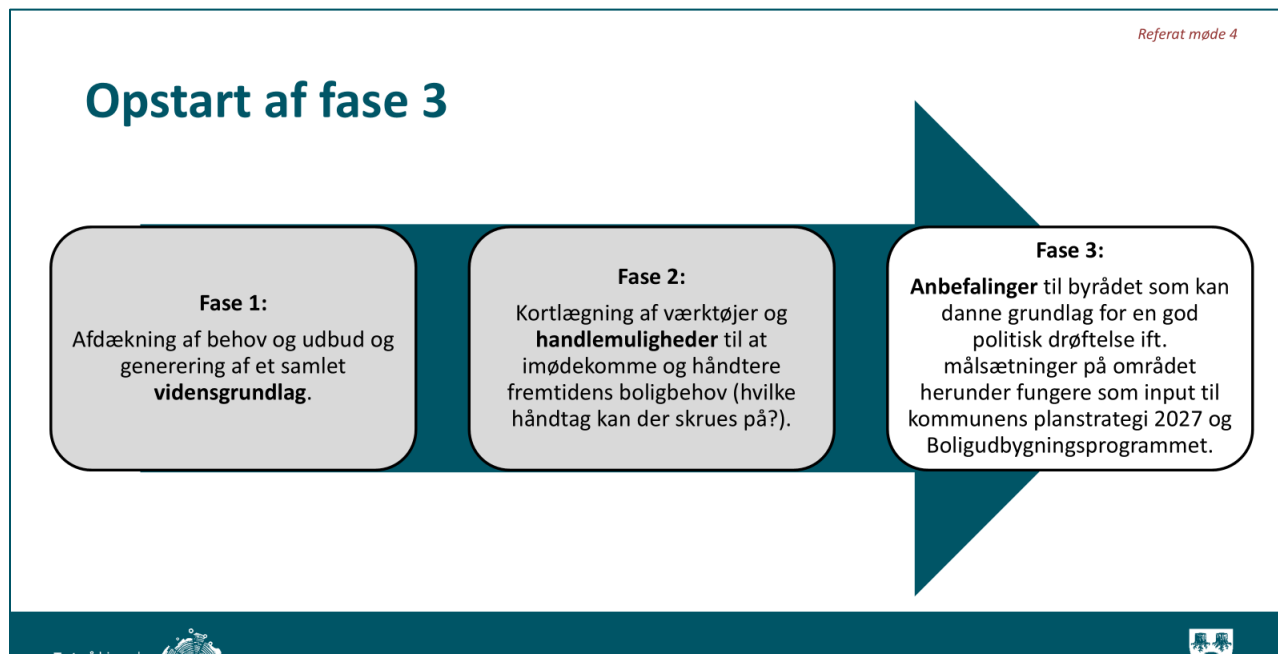
Gruppen vendte særlige opmærksomheder i plenum, herunder blandt andet:

- Fokus på at tænke bredere end egen kommunegrænse.
- Fokus på de borgere som allerede bor i Allerød Kommune, og ikke et mål i sig selv, at tiltrække flere borgere.
- Fokus på muligheden for at bygge mindre og billigere boliger, herunder med en vis grad af fleksibilitet.
- Fokus på kvalitet, æstetik, bæredygtighed og en hensyntagen til klimaudfordringerne – både de nuværende og de fremtidige.
- Fokus på fællesfaciliteter – både i byggeriet og i "fællesrummene/vejrummene".



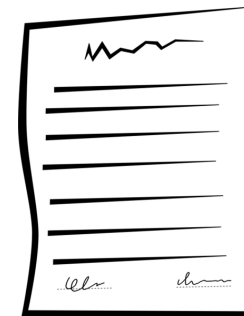
KLIMA OG KVALITET	OPLYSNING OG INFORMATION	BY- OG BOLIGUDVIKLING
<p><b>Udvikl ikke på greenfield</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Udlæg ikke nye boligområder på bar mark i planstrategien og kommuneplan.</li> </ul> <p><b>Prioriter transformation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fær nedrivning – undersøg alternative anvendelser.</li> <li>• Høj anvendelse i stedet for at rive bygningerne ned og bygge nyt.</li> <li>• Turde politisk at prioritere at bevare.</li> <li>• Genbrug det, der er.</li> <li>• Det bører på en konkret vurdering, hvad der er det kloge at gøre.</li> <li>• Ved nybyg – tænk over robusthed / afmontering (over påpasselig med at bruge ordet robusthed).</li> </ul> <p><b>Prioriter renovering</b></p>	<p><b>Boligsituation og flyttekæder</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortæl den gode historie.</li> <li>• Vis hvor boligene/hyppene er i kommunen (als oprettelse/fællesskab).</li> <li>• Herunder "boligvæjerside"?</li> <li>• Undersøg faktat</li> <li>• Hvor regering på hvad de ældre ønsker.</li> </ul> <p><b>Kultur og sølvård</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Giv beslutningskraft for lokalplanområder til kommende borgere/bævere.</li> <li>• Udgangspunkt af kulturmiljø: lav bevarende lokalplaner i samarbejde med de borgere der bor i området.</li> <li>• Har diagram for boligudviklingen (indenfor disse kan der være variationer).</li> <li>• Husk at tiden er vigtig i byudvikling. Tænk længst men lad tiden påvirke ideer undervejs</li> </ul> <p><b>Dialog</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afslæt ressourcer til at understøtte/hjælpe borgere på vej med fortæring.</li> </ul>	<p><b>Veifærdstiltag i boligområder</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Skab sundhedsfremme i det nære.</li> <li>• Skab værdi for fællesskabet, så fællesskabet gør naturligt. Altså civilsamfundet</li> <li>• Lav husejendomme/hængefærdskæder i boligområderne – sammenhæng til anbefalingen om fælles faciliteter.</li> <li>• Princip: opstet hække med maksimalt 400 m afstand mellem dem. Det offentlige rum skal skabe fællesskaber.</li> </ul> <p><b>Fleksibilitet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det er svært at bygge fleksible boliger.</li> <li>• Et simpelt parcellhus er måske den mest fleksible boligtype vi har (der skal dog ikke bygges flere af disse).</li> <li>• Dag: stillet flere typer af boliger inden for samme lokalplanområde, samt andre funktioner eksempelvis erhvervsrum.</li> <li>• Undersøg mulighederne for at ændre eksisterende boliger.</li> <li>• En bygning dybde på 12 m (som er ret almindeligt i dag) gør meget svært at lave fleksible boliger og mindre boliger af en god kvalitet. Kræver i stedet en maksimal dybde / spænd på 9 meter.</li> </ul> <p><b>Fælles faciliteter</b></p> <p><b>Fortæring</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flere borgere i samme bolig (parcellerhus).</li> <li>• Find plads til små huse på eksisterende grunde ved at sætte bebyggelsesprocenten op i lokalplanen. Vær dog opmærksom på, at dette kan udfordres til at opføre endnu større parceller.</li> <li>• Overvej nøje hvor højt der må bygges. Vurderingen skal altid baseres på et projekt/kontekst.</li> </ul> <p><b>Diversitet i boligområder, størrelser og pris</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tænk det tidligt ind i processen (hvordan?)</li> <li>• Suppler eksisterende boligstørrelser (hvordan?)</li> </ul> <p><b>Byg mindre boliger og mere tilgængeligt</b></p> <p>Stil krav til kvalitet i byggeriet</p>

# Opstart fase af 3 inkl. slido



## Opgaven

- **Udarbejde anbefalinger** til byrådet som kan danne grundlag for en god politisk drøftelse ift. målsætninger på området herunder fungere som input til kommunens planstrategi 2027 og Boligudbygningsprogrammet.



# Slido

## Varieret boligudbud

- Hvordan lever Allerød op til et varieret boligudbud i dag?
- Hvad skal der til, for i højere grad, at kunne leve op til det?
- Er der noget Allerød Kommunes byråd bør have fokus på, som ikke i dag står tydeligt nok i målet?

SLIDO

Scan koden:

Eller:

1. Åbn din browser
2. Tast: slido.com
3. Skriv kode #5231653

**Byrådets mål for byudvikling:**

*"At Allerød Kommune fortsat er en attraktiv bosætningskommune for en bred målgruppe af borgere. Kommunen skal som helhed rumme et bredt og varieret udbud af boligudbygningsmuligheder hvad angår ejerforhold, størrelse og pris."*

Udvalget svarede på en række spørgsmål gennem en cloudbaseret løsning - Slido.

Besvareelserne er summeret op med brug af AI og kan læses her:

- **Boligrotation:** Der skal skabes alternativer til de borgere der bor i en utilsvarende bolig, så flytning sker med baggrund i egne ønsker og behov. Der skal skabes gode tilbud til ældre, så de frivilligt søger fra parcelhuse og giver plads til yngre familier.
- **Udvikling af boligområder:** Boligudvikling bør integreres med infrastruktur som transport, skoler, sundhedsfaciliteter og grønne områder. Der er behov for et varieret boligudbud, herunder mindre, billigere og almene boliger.
- **Seniorliv og bymidte:** Et attraktivt seniorliv kræver en interessant bymidte med flere aktiviteter og et urbant miljø. Der er potentiale for at styrke bymidten og skabe rammerne for en 15-minutters by.
- **Boligtypologier og ejerformer:** Der er behov for flere boligtypologier og variation i boligmassen og ejerformer. Fortætning af centrum med lejeboliger og yderligere fortætning af bykernen er ønsket.
- **Klimaudfordringer og nabokommuner:** Klimaudfordringer bør indgå i planlægningen, og der bør ses på, hvordan nabokommuner håndterer lignende udfordringer.
- **Differentieret boligudbud:** Der mangler et differentieret boligudbud, især mindre og billigere boliger. Der bør arbejdes med alternative ejerformer og variation i boligstørrelser.
- **Familiestrukturer og behov:** Fokus på nye familiestrukturer og behov, samt lokalplaner der understøtter diversiteten.
- **Private investorer:** Tiltrækning af private investorer til stationsnære mindre og mellemstore lejeboliger.
- **Seniorsegmentet:** Fokus på seniorsegmentet for at øge rotationen på boligmarkedet.

Referat møde 4

**UDFORDRINGER:**

- Vi får lidt aktivtiske kufferter for de unge og ressourcer, vi bemyndiger.
- Vi ønsker udvikling, formidling og samarbejde af nye bæredygtige løsninger arkitektur.
- Vi ønsker forbedret tilfældet i det byggede miljø
- Vores sind er begæret og det skal leve og under pres.
- Byggesamfundets rolle er vigtig
- Byggesamfundets rolle er vigtig
- Sæsonen bliver kortere - flere og mindre projekter "per sæson"
- Vi har blandt dem et ligner og nogle mindre på tværs af sociale net
- Vores økonomi bliver værre og udfordringer potentielle
- Fortællingen om det gode liv er forsvundet
- Borgere har ikke information om, hvilken økonomisk bolig, de vil kunne flytte i
- Svært at sikre boliger til "velstandsbefragtede borgere"

... stille krav til kvaliteten i byggeriet.

... bygge mindre boliger og mere tilgængeligt.

... understøtte udviklingen af velholdte boliger og for at forbedre kvaliteten og styrke fællesskabet.

... understøtte en kultur og søft ændring.

... stille dialog med borgerne ift. boligoplysning og muligheder.

... sikre fleksibilitet i boligpræferencer for at imødekomme forskellige behov og livsstiler.

... fokusere på forskellene - både i mål og i metoder - hvor det giver mening.

... sikre diversitet i boligtyper, størrelser og pris.

... understøtte fællesskaber gennem bolig og brugssituation.

... stille krav til kvaliteten i byggeriet, (se med en arkitekturopolitik)

... undersøge og udvælge på grønne områder for at bevare naturen og minimere miljøbelastningen.

... prioritere transformation af eksisterende bygninger frem for nybyggeri.

... prioritere renovering af eksisterende bygninger.

...

...

...

...

Anbefalinger Vi foreslår som den bedste grundlag for en god politisk drøftelse af: målsætninger på området herunder angiver som led i kommunens planstrategi 2027 og Boligudviklingsprogrammet.

Formål

Deformal / Temae  
[Hvorfor? Ved at..]

...

Anbefalinger [Hvorfor?] Ved at..]

...

...

...

...

...

...

... understøtte klima og kvalitet i by- og boligudviklingen

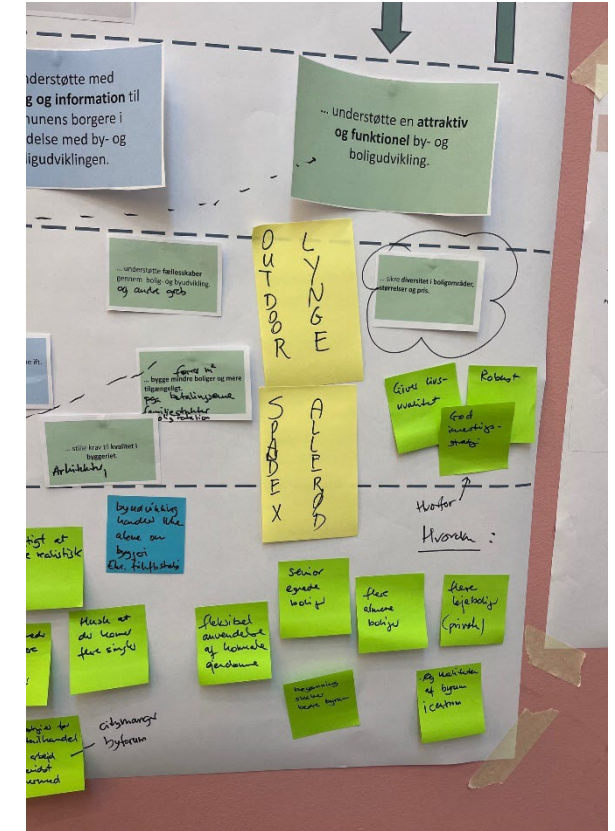
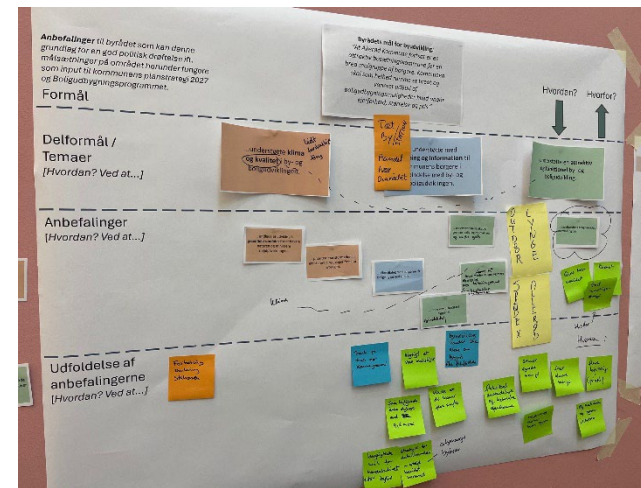
... understøtte med oplysning og information til kommunens borgere i relation til by- og boligudvikling

Hvordan?

Hvorfor?

Udfoldelse af anbefalingerne

Allerød  
kommune



# Opsamling i plenum

Udvalget samlede op i plenum, og satte spot på de dele, som der skulle arbejdes videre med.



**Næste møde**

- Torsdag den 22. maj 15.00 -18.30
- Konsolidering af anbefalinger

**Møde 5**

Referat møde 4

