

# *Hvilke værktøjer har en kommune til at forme fremtidens boliger?*

Vicedirektør Lise Aen Kobberholm, Social- og Boligstyrelsen

# Udvalgte fokuspunkter fra *Planstrategi 2023*.

## Udtrykte behov:

- **Varieret boligudbygning med *flere små og billige boliger*.**
- **Behov for *ældreegnede boliger og plejeboliger*.**
- **Bedre byskik.**
- **Botilbud.**



# Allerød Kommunes Botilbudsstrategi 2025

## Formål:

- At kunne mødekomme borgernes behov på området.
- At udgiften til det specialiserede område i højere grad bliver styrbar med fokus på effektiv drift og øget kvalitet.

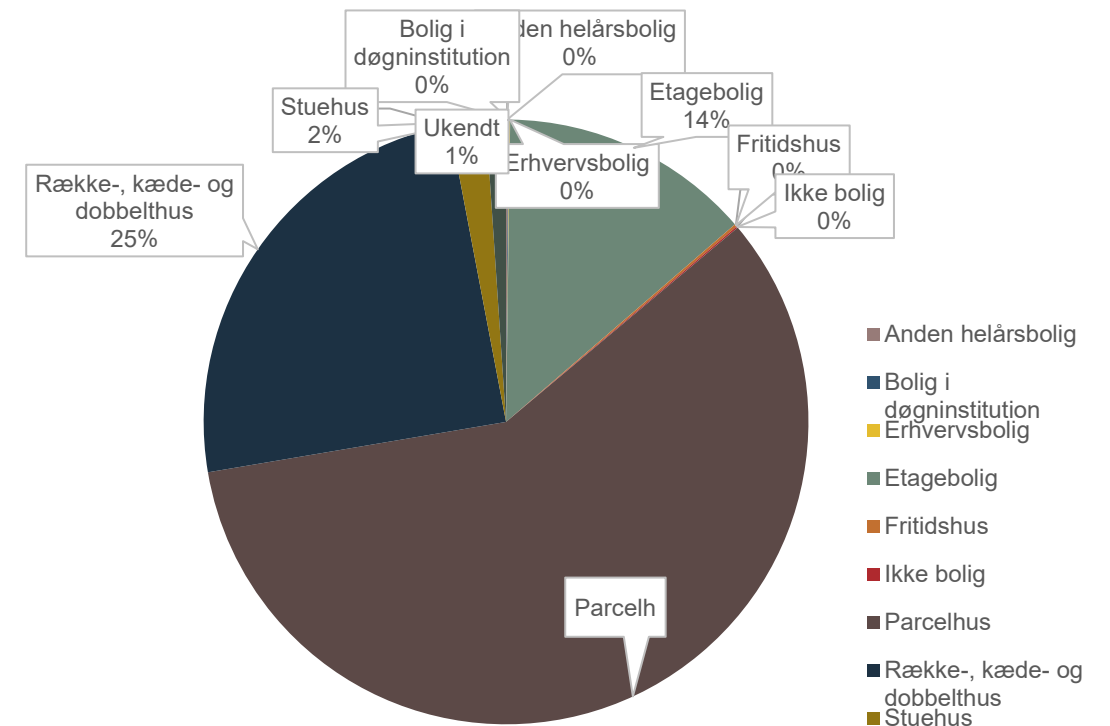
## Baggrund for udvikling på området i Allerød Kommune

- Ændrede behov hos borgerne skaber øget efterspørgsel på botilbud.
- Stigende, ukontrollerbare omkostninger.
- Tiltagende usikkerhed om prisniveau, kvalitet og understøttelse af borgernes udvikling på eksterne botilbud.



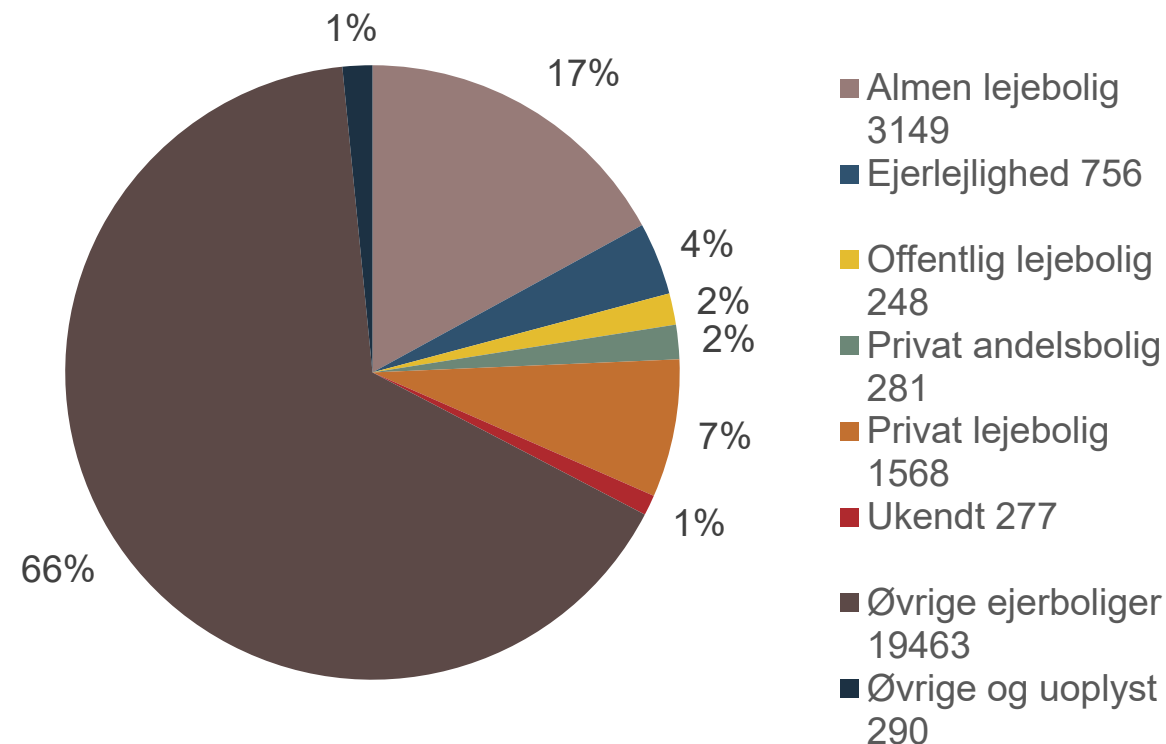
# Fordeling af boligtyper i Allerød Kommune

Antal husstande (Aktuel)	BoligArt (LIFA)	Antal borgere (Aktuelle)
12	Anden helårsbolig	31
14	Bolig i døgninstitution	17
7	Erhvervsbolig	9
2085	Etagebolig	3501
23	Fritidshus	37
6	Ikke bolig	21
<b>5406</b>	<b>Parcelhus</b>	<b>15214</b>
2969	Række-, kæde- og dobbelthus	6422
144	Stuehus	503
116	Ukendt	277



# Fordeling af boliger efter ejerform i Allerød Kommune

Antal borgere (Aktuelle)	BoligType (LIFA)	Antal husstande (Aktuel)
3.149	<b>Almen lejebolig</b>	<b>1.837</b>
756	<b>Ejerlejlighed</b>	<b>412</b>
248	Offentlig lejebolig	178
281	Privat andelsbolig	195
1.568	Privat lejebolig	783
277	Ukendt	116
19.463	Øvrige ejerboliger	7.092
290	Øvrige og uoplyst	169





# Flere små og billige boliger

**Almene boliger kan være et godt greb...**

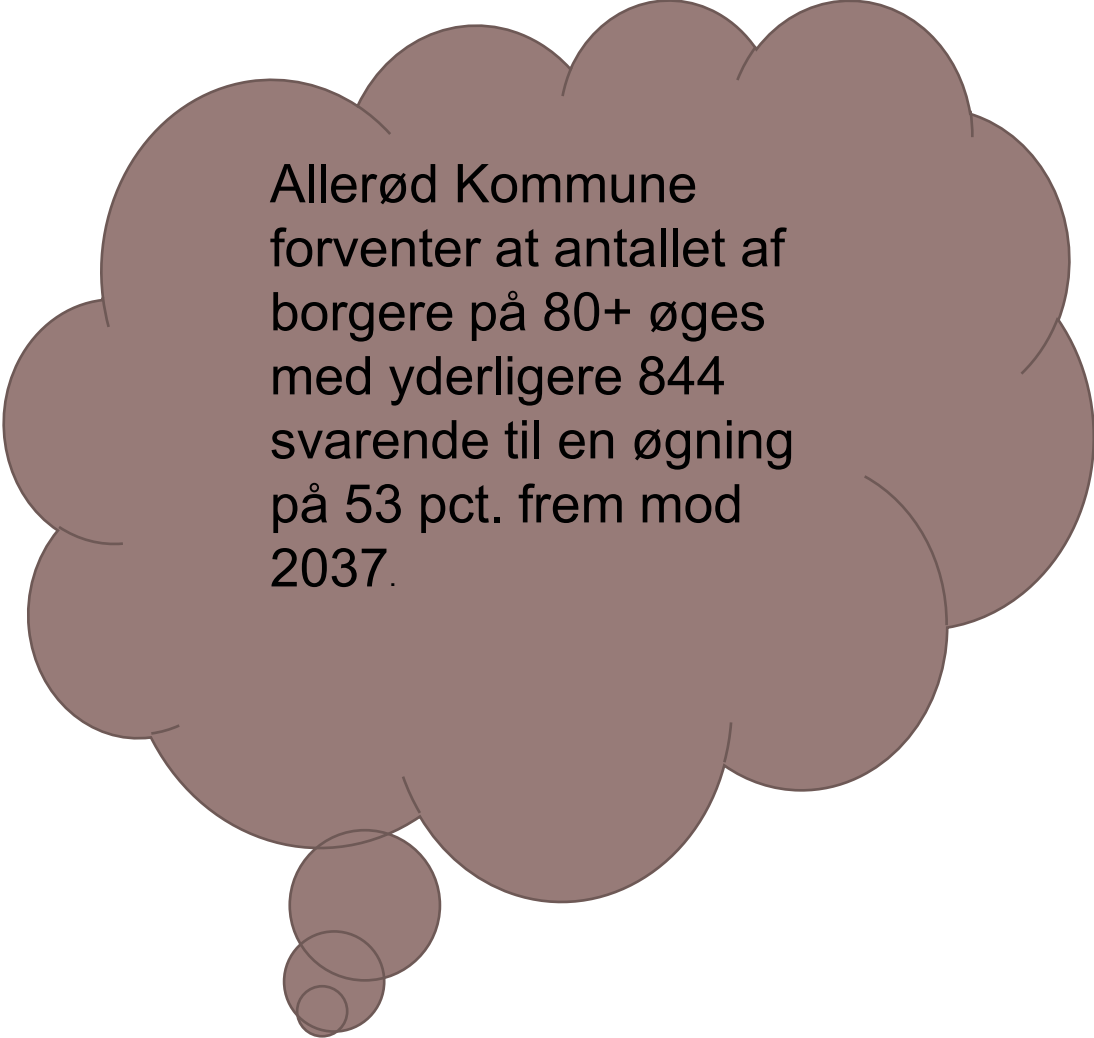
*Veje til flere almene boliger:*

- Stil krav om op til 25 pct. almene boliger i lokalplanlægningen af byudviklingsområder.
- Skab byggemuligheder gennem fortætning, ombygning og omdannelse af eksisterende almene ejendomme.
- Udnyt potentialet i de eksisterende byområder til etablering af nye almene boliger.
- Ved behov søg støtte til etablering af nye almene boliger i eksisterende byområder via fx puljen til fortætningsbidrag.



# Ældres boligbehov og ønsker

- Ældre ønsker fleksibilitet, nærhed til sociale netværk og tilgængelige boliger.
- Alligevel foretrækker ældre ofte at blive boende i store familieboliger.



Allerød Kommune forventer at antallet af borgere på 80+ øges med yderligere 844 svarende til en øgning på 53 pct. frem mod 2037.

# Tiltag der kommer ældres boligbehov i møde

Sæt gang i flyttekæder! Konkrete muligheder for nærhed til sundhedstilbud og det sociale liv kan fremme ældres bevægelse fra parcelhus til bymidte – og frigøre eksisterende kvadratmetre til børnefamilier.

Seniorbofællesskaber – en god ramme for fællesskab der også øger variationen i boligudbuddet og arkitektonisk mangfoldighed

Almene boligområder med sundhedstilbud.





# Boliger til ældre med behov for omfattende pleje mv.

## Almene plejeboliger

- Adskiller sig fra almene ældreboliger ved være indrettet til personer med behov for omfattende omsorg og pleje
- Har tilknyttet personale og servicearealer.

## Friplejeboliger

- Ændring af lov om friplejeboliger træder i kraft 1. juli 2025.
- Mulighed for støtte til 400 friplejeboliger etableret ved nybyggeri eller renovering.



# Bedre byskik

- Udvikling af byrum.
- Fokus på bl.a. en miljømæssig og social bæredygtighed i byggeriet i Allerød Bymidte.
- Bedre muligheder for at eksisterende bygninger kan skifte anvendelse, bygges om og renoveres.



# Politisk aftale om bæredygtigt byggeri (juni 2024)

30. maj 2024

- Ambitiøse krav til reduktion af nybyggeris CO<sub>2</sub>-udledning.
- Stor opmærksomhed på bedre udnyttelse af den eksisterende bygningsmasse.

## Tillægsaftale mellem regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne) og Socialistisk Folkeparti, Det Konservative Folkeparti, Enhedslisten, Radikale Venstre og Alternativet om national strategi for bæredygtigt byggeri

Opførelse, renovering og drift af bygninger udgør en stor del af Danmarks forbrug af energi og ressourcer. Samtidig er der et ønske fra branchen om at styrke den nødvendige grønne omstilling i byggeriet. Der er derfor behov for at skruer op for ambitionerne i klimakravene til bygninger. Klimakravene skal sikre, at omstillingen kan gennemføres på tværs af byggesektorens både små og store aktører.

Af Aftale om national strategi for bæredygtigt byggeri af 5. marts 2021 fremgår det, at grænseværdien fra 2025 skal omfatte alt nybyggeri, som er omfattet af bygningsreglementets krav om energirammeberegning. Udgangspunktet i medfør af aftalen er, at grænseværdien strammes i 2025, så ca. 1/3 af nybyggeriet skal præstere bedre klimamæssigt i forhold til 2021.

I forlængelse af Aftale om national strategi for bæredygtigt byggeri er aftaleparterne enige om at fremskynde den grønne omstilling i byggeriet med følgende yderligere tiltag for at begrænse byggeriets klimapåvirkninger og ressourceforbrug:

- At stramme CO<sub>2</sub>e-grænseværdien for bygningers klimapåvirkning
- At grænseværdien differentieres på baggrund af bygningstyper
- At udvide omfanget af nybyggeri, der omfattes af CO<sub>2</sub>e-grænseværdien
- At undtage særlige samfundskritiske bygninger og uopvarmede bygninger under 50 m<sup>2</sup> fra CO<sub>2</sub>e-grænseværdien
- At udledninger fra byggeprocessen omfattes af CO<sub>2</sub>e-grænseværdien
- At gennemføre en grundlæggende revision af bygningsreglementet for at imødekomme det sammenstød, der vil opstå mellem eksisterende krav til bygningers sikkerhed og sundhed og nye CO<sub>2</sub>e-krav samt for at kunne gennemføre lettelser for bygningsejer
- At lempe energikrav til omdannelse af eksisterende bygninger.

Tiltagene medfører, at en større del af nybyggeriet underlægges CO<sub>2</sub>e-kravene fra ca. 57 pct. til ca. 68 pct. Med tiltagene reduceres det danske forbrug af CO<sub>2</sub>e på globalt plan med omtrent 0,50 mio. tons svarende til ca. 1 pct. af de danske forbrugsbaserede CO<sub>2</sub>e-udledninger i 2025.

### CO<sub>2</sub>e-grænseværdien strammes

Aftaleparterne er enige om at stramme CO<sub>2</sub>e-grænseværdien for at fremskynde den grønne omstilling af byggeriet i Danmark. Den samlede CO<sub>2</sub>e-grænseværdi fastsættes derfor til 7,1 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/år, svarende til ca. 85 pct. af det nybyggeri, der er omfattet af kravet, skal præstere bedre klimamæssigt i forhold til 2021.



Tillægsaftale om  
genbrug af 2. maj  
2023

Strategi for revision af  
bygningsreglementet  
"Helhedsorienteret  
bygningsreglement"

Tillægsaftale om  
national strategi for  
bæredygtigt byggeri  
af 30. maj 2024

2023

2024

2025



30. maj 2024

Tillægsaftale mellem regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne) og Socialistisk Folkeparti, Det Konservative Folkeparti, Enhedslisten, Rødt og Grønt og Alternativet om national strategi for bæredygtigt byggeri

Opførelse, renovering og drift af bygninger udgør en stor del af Danmarks forbrug af energi og ressourcer. Samtidig er der et ønske fra branchen om at styrke den nødvendige grønne omstilling i bygninger. Det er derfor behov for at sikre op for eksisterende klimabelastede bygninger. Klimabelastningen skal sikre, at omstillingen kan gennemføres på betrykkelig tidsskala og store skaler.

Af Aftale om national strategi for bæredygtigt byggeri af 5. marts 2021 fremgår det, at grænseværdierne fra 2025 skal omfatte alle nybyggerier, som er omfattet af bygningsreglementets krav om energipåvirkning (Udvalgte punkter i medfør af aftalen er, at grænseværdierne strammes i 2025, så ca. 1/3 af nybyggeriet skal præstere bedre klimabelastning i forhold til 2021.

I forlængelse af Aftale om national strategi for bæredygtigt byggeri er aftalens formål at fremme den grønne omstilling i bygninger med følgende yderligere tiltag for at begrænse byggeriets klimabelastning og ressourcetilførsel:

- At stramme CO<sub>2</sub>-grænseværdierne for bygningens klimabelastning
- At grænseværdierne differentieres på baggrund af bygningstyper
- At udelukke omfanget af nybyggeri, der omfatter af CO<sub>2</sub>-grænseværdier
- At udelukke særlige samfundskritiske bygninger og uopvarmede bygninger under 50 m<sup>2</sup> fra CO<sub>2</sub>-grænseværdier
- At udelukke fra byggeprocessen omfatter af CO<sub>2</sub>-grænseværdier
- At gennemføre en grundlæggende revision af bygningsreglementet for at imødekomme det samfund, der vil opstå mellem eksisterende krav til bygningens sikkerhed og sundhed og nye CO<sub>2</sub>-krav samt for at sikre gennemførelse af bygningstyper
- At lempe energikrav til omdannelse af eksisterende bygninger

Tiltagene medfører, at en større del af nybyggeriet underlægges CO<sub>2</sub>-kravene fra ca. 57 pct. til ca. 68 pct. Med tiltagene reduceres det danske forbrug af CO<sub>2</sub> på globalt plan med omkring 0,2 mio. ton svarende til ca. 1 pct. af det danske forbrug af CO<sub>2</sub> i udledning i 2025.

CO<sub>2</sub>-grænseværdierne strammes  
Aftalens formål er også at stramme CO<sub>2</sub>-grænseværdierne for at fremme den grønne omstilling af bygninger i Danmark. Den samlede CO<sub>2</sub>-grænseværdi fastsættes derfor til 7,1 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> svarende til ca. 45 pct. af det nybyggeri, der er omfattet af kravet, skal præstere bedre klimabelastning i forhold til 2021.

# Omdannelse af eksisterende byggeri fremmes

- **Medio 2025:** Lempe energikrav til transformationer af eksisterende bygninger svarende til kravet for større renoveringer.
- **Medio 2025:** Levende bymidter - bedre udnyttelse af eksisterende byggeri i bymidter ved omdannelse til beboelse. Oversigt over forslag til fremme af omdannelse af byggeri til beboelse i bymidter
- **Medio 2026:** Oversigt over forslag til at fremme renovering af eksisterende byggeri med henblik på at drøfte muligheder for at fremme renovering.
- Nedbringe nedrivninger: 1) undersøge ordning, hvor kommunen kan afvise en tilladelse til nedrivning, 2) undersøge ordning, hvor bygningsejer kan pålægges en afgift ved nedrivning





# Tak for ordet