

Møde 3 - Referat

6. februar 2025

Kl. 15.00 – 18.30

§17, stk. 4 opgaveudvalg om fremtidens boligbehov

Dagsordenspunkter:

- Velkommen og siden sidst
- Opsamling af møde 2
- *Oplæg v. Lise Aaen Kobberholm*
- Pause
- *Oplæg v. Lars Fjendbo Møller*
- Drøftelse i grupper
- Plenumfremlæggelse og drøftelse
- Afslutning og næste skridt

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

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

Velkommen og siden sidst

Miki Dam Larsen, formand for opgaveudvalget, bød deltagerne velkommen til det tredje møde. Miki samlede op på det andet møde, hvor den første fase (*afdækning af behov og udbud*) af udvalgets arbejde blev afsluttet og anden fase startet op (*kortlægning af værktøjer og handlemulighed til at imødekomme og håndtere fremtidens boligbehov*).

Leverancen til første fase er det brede vidensgrundlag og den samlede, fælles forståelse som rummer:

- den viden, den enkelte deltager i udvalget besidder,
- de oplæg som har været præsenteret på møderne,
- de data som er præsenteret omkring Allerød herunder resultaterne fra spørgeskemaundersøgelsen.

Miki genbesøgte de politiske visioner for boligudviklingen og baggrunden for opgaveudvalget.

Hvilke planlægningsmæssige greb vil vi være taknemmelig for om 50 år?



Tæt på hinanden
Tæt på naturen
Vision2031

Fremtidens boligbehov – *hvorfra udspringer de?*



Allerød
Kommune

Oplæg:

Hvilke værktøjer har en kommune til at forme fremtidens boliger?

Vicedirektør Lise Aen Kobberholm fra Social- og boligstyrelsen holdte et oplæg om de værktøjer en kommune har til at forme fremtidens boliger. Oplægget tog udgangspunkt i udvalgte fokuspunkter fra kommunens Planstrategi 2023: Varieret boligudbygning med flere små og billige boliger, behov for ældreegnende boliger og plejeboliger, bedre byskik og botilbud. Nogle af hovedpointerne var blandt andre:

- At almene boliger kan være et godt greb til flere og små billige boliger.
- At nærhed til sundhedstilbud, bofællesskaber og fokus på det sociale liv er eksempler på tiltag som imødekommer ældres boligbehov og kan understøtte flyttekæder.
- Hav fokus på *bedre byskik* når byer udvikles.

Herunder præsenterede Lise nogle af de politiske, nationale aftaler som fremmer bæredygtigt byggeri.



Oplæg:

Hvilke værktøjer har en kommune til at forme fremtidens boliger?

Programchef Lars Fjendbo Møller fra DAC holdte også et oplæg med samme overskrift. Lars talte om roller, redskaber og processer i byudviklingsprojekter og præsenterede eksempler herpå. Nogle af hovedpointerne var blandt andet:

- For at lykkes med byudviklingen kræver det blandt andet klarhed fra politikerne om principper, strategi og retning og at politikerne tør sige nej til projekter som afviger herfra, at kommunerne skal være dygtigere til at stille præcise krav, og at byudvikling ses som et partnerskab.
- At der er flere modeller for proaktivt kommunalt engagement i byudvikling
- At kommuner bør undersøge og dyrke nye tilgange til byudvikling.



Drøftelse i grupper: værktøjer og handlemuligheder

Efter de to oplæg og en pause blev medlemmerne introduceret til en gruppeøvelse. Formålet med øvelsen var at kvalificere og uddybe de input som blev givet på møde 2 (se referat af møde 2).

Inputtene blev givet ud fra spørgsmålet:
Med målsætningen om boliger til alle livets faser, hvilke behov bør Allerød Kommune være opmærksomme på, når der skal laves planstrategi 2027 - og til øvelsen inddelt i arbejdstemaerne:

klima og bæredygtighed, information og oplysning og boligudvikling.

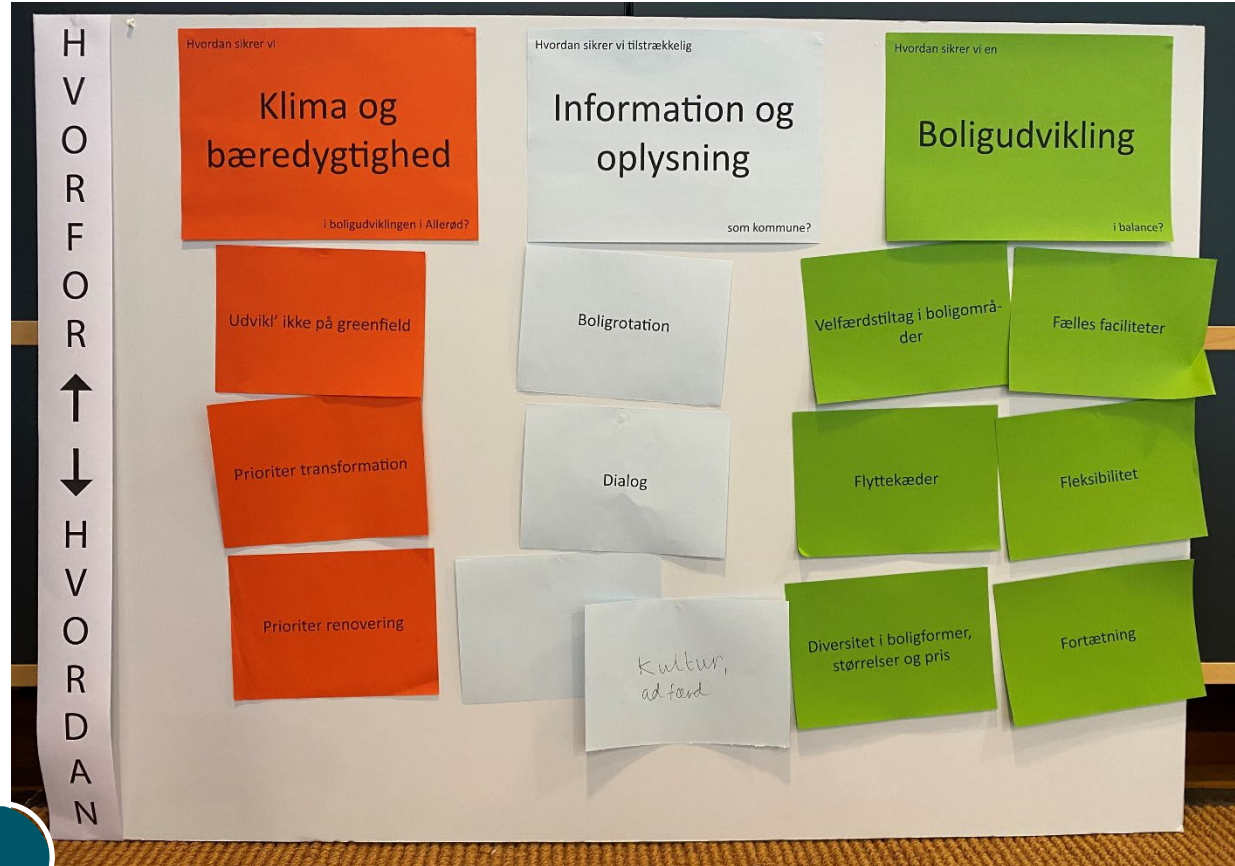
Eksempel på kvalificering:

Hvordan sikrer vi klima og bæredygtighed i boligudviklingen?

Ved at prioritere ikke at udvikle på greenfields.

Hvordan eller hvilket værktøj kan understøtte dette?

Ved ikke at udlægge områder til boliger, hvor der er ikke eksisterende infrastruktur – i planstrategi og kommuneplan.



Materiale til øvelse



Kvalificering af udvalgte input til videre bearbejdning i opgaveudvalget

Kvalificering af anbefalingen fortætning

- Flere borgere i samme bolig (parcelhuse).
- Find plads til små huse på eksisterende grunde ved at sætte bebyggelsesprocenten op i lokalplaner. Vær dog opmærksom på, at dette kan udnyttes til at opføre endnu større parcelhuse.
- Overvej nøje hvor højt der må bygges. Vurderingen skal altid baseres på et projekt/kontekst.
- Afsæt ressourcer til at understøtte/hjælpe borgere på vej med fortætning.

Kvalificering af flyttekæder

- Undersøge fakta?
- Hver nysgerrig på hvad de ældre ønsker.

Kvalificering af velfærdstiltag i boligområder

- Skab sundhedstiltag/tilbud i det nære.
- Skab værdi for fællesskabet, så fællesskabet gror naturligt. Aktivér civilsamfundet
- Lav hundetoiletter/bænke/legeredskaber i boligområderne – sammenhæng til anbefalingen om fælles faciliteter.
- Princip: opsæt bænke med maksimalt 400 m afstand mellem dem. Det offentlige rum skal skabe fællesskaber.

Kvalificering af boligrotation

- Arbejd for attraktive boliger (mindre boliger med god tilgængelighed), som kan skabe rotation.
- Fortæl den gode historie.
- Vis hvor boligerne/typerne er i kommunen (ala sportsfaciliteter). Herunder "boligvælger-idé" ?

Kvalificering af fleksibilitet

- Det er svært at bygge fleksible boliger.
- Et simpelt parcelhus er måske den mest fleksible boligtype vi har (der skal dog IKKE bygges flere af disse).
- Byg i stedet flere typer af boliger inden for samme lokalplanområde, samt andre funktioner eksempelvis erhvervslejemål.
- Undersøg mulighederne for at ændre eksisterende boliger.
- En bygningsdybde på 12 m (som er ret almindeligt i dag) gør det meget svært at lave fleksible boliger og mindre boliger af en god kvalitet. Kræv i stedet en maksimal dybde / spænd på 9 meter.

Kvalificering af udvalgte input til videre bearbejdning i opgaveudvalget

Prioriter transformation

- Før nedrivning – undersøg alternative anvendelser.
- Flyt anvendelser i stedet for at rive bygningerne ned og bygge nyt.
- Turde politisk at prioritere at bevare.
- Genbrug det, der er.
- Det beror på en konkret vurdering, hvad der er det kloge at gøre.
- Ved nybyg – tænk over robusthed / afmontering. (vær påpasselig med at bruge ordet robusthed).

Udvikl' ikke på greenfield

- Udlæg ikke nye boligområder på bar mark i planstrategien.

Kvalificering af anbefalingen diversitet i boligformer, størrelser og pris

- Tænk det tidligt ind i processen (hvordan?)
- Suppler eksisterende boligstørrelser (hvordan?)

Kvalificering af kultur og adfærd

- Giv beslutningskraft for lokalplanområder til kommende borgere/beboere.
- Udpegning af kulturmiljøer: lav bevarende lokalplaner i samarbejde med de borgere der bor i området.
- Hav dogmer for boligudviklingen (indenfor disse kan der være variationer).
- Husk at tiden er vigtig i byudvikling. Tænk langsigtet men lad tiden påvirke idéer undervejs.

På næste møde arbejdes der videre med arbejdstemaerne og de input som ikke blev udfoldet på dette møde.

Afslutning og tak for i dag

Formanden for opgaveudvalget Miki Dam Larsen afsluttede mødet med en række praktiske oplysninger om møde 4, som vil foregå i Allerød bymidte. Herudover inviterede formanden deltagerne til borgerdialogmødet den 6. marts 2025.



Foto af Sweco: Posthusgrunden og Øen

Opgaveudvalget for fremtidens boliger inviterer til dialogmøde den 6. marts 2025

Kl. 18 - 20.45 på Kirkehøvegaard

Hvordan ønsker du at bo i fremtiden? Og hvad skal der til for at opfylde dine ønsker og behov? Disse og flere andre spørgsmål vil være på dagsordenen, samtidig med, at du kan blive klogere på både de politiske ambitioner for området, men også de nationale forandringer på boligmarkedet, og betydningen af disse for boligudviklingen i Allerød.

Tilmelding

For at deltage skal du tilmelde dig på Allerød Kommunes hjemmeside senest den **27. februar kl. 12.00**. Eller via dette link: [@tilmeldingfremtidensboliger](#)

Sted

Kirkehøvegaard sal 2, Kirkehøven 16, 3450 Lillerød

Program

- Velkomst
- Forandringer i Danmarks boligmarked og hvordan disse påvirker Allerød v. Curt Liliegreen, direktør i Boligøkonomisk Videncenter
- Fælles dialog
- Drøftelser i grupper med baggrund i observationer fra spørgeskemaundersøgelse.
- Opsamling og afrunding

Skrynd dig!
begrænset antal
pladser

www.alleroed.dk

