

Hvad betyder klimaet, når unge vælger bolig og bykvarter?



PLAN
22+

Indhold

Kort fortalt	03
Om undersøgelsen	04
Metoder og målgrupper	04
Viden og begreber	06
Ni parametre der påvirker boligens og bykvarterets klimaaftryk	07
Tre cases	15
Fire anbefalinger til kommunerne	16
Ballerup Kommune	16
Herning Kommune	24
Middelfart Kommune	32
Kilder til mere viden og inspiration	41

Rapporten er udarbejdet af
Grandville i samarbejde med
CONCITO, Ballerup Kommune, Herning
Kommune og Middelfart Kommune.

Projektet er støttet af Plan 22+
Plan22+ er en femårig indsats fra
Plan- og Landdistriktsstyrelsen og
Realdania, som skal understøtte
kommunernes klimaarbejde ved at
udvikle ny viden og redskaber til at
indfri klimamålsætninger gennem den
fysiske planlægning.

Fotos og illustrationer
Grandville med mindre
andet er anført. Forsideillustration:
(AI) fra ungeworkshop i Middelfart.
Eksempel på en drømmebolig.

**PLAN
22+**



Plan- og
Landdistriktsstyrelsen



**GRAND
VILLE**



CONCITO



**BALLERUP
KOMMUNE**



**Herning
Kommune**



**Middelfart
KOMMUNE**

Kort fortalt

UNDERSØGELSENS FOKUS

- *Hvordan ser unges drømme om boligen og bykvarteret ud?*
- *Indgår klimahensyn i deres overvejelser, når de skal vælge bolig?*
- *Har de unge de samme eller andre drømme om boligen end de tidligere generationer og de boligtyper og -størrelser, vi planlægger mest for i dag?*
- *Hvordan bruger vi den fysiske planlægning som et strategisk redskab til at understøtte udvikling af boliger og bykvarterer, der er attraktive for unge og kommende generationer, samtidig med at vi har omtanke for klimaet?*



Det er nogle af de spørgsmål, denne undersøgelse har som omdrejningspunkt.

Undersøgelsen fokuserer på to målgrupper af unge:

- **Unge i alderen 18-25 år**, som typisk enten stadig er hjemmeboende eller flyttet i en bolig, der ligger tæt på uddannelse eller arbejde. De unge har her nogle drømme om deres fremtidige bolig.
- **Unge i alderen 26-35 år**, som typisk står overfor deres første, større beslutning om boligvalget. Det kan være en ejerbolig eller en lejebolig, hvor de skaber et hjem for en længere årrække. Fx fordi de stifter familie, er færdige med studier eller godt igang med et job.

Undersøgelsen samler og formidler viden og begreber, der kan bruges af kommuner, private udviklere, almene boligorganisationer og andre, der arbejder integreret med by- og boligudvikling og klimahensyn i den fysiske planlægning.

Undersøgelsen er udført af Grandville i samarbejde med CONCITO, Ballerup Kommune, Herning Kommune og Middelfart Kommune, og med databidrag fra Bolius – en del af Realdania og med støtte fra Plan 22+.

RAPPORTENS INDHOLD

Rapporten indledes med en et afsnit, der giver et overblik over **viden og begreber**, der kort beskriver og illustrerer ni parametre, der har betydning for boligens og bykvarterets klimaaftryk.

De ni parametre er:

-  Boligens størrelse
-  Grundens størrelse og arealudnyttelse
-  Boligtypen
-  Renovering vs. nybyg
-  Levetid og materialer
-  Placering og transport
-  Energieffektivitet
-  Arkitektur og æstetik
-  Delefaciliteter

Herefter følger et afsnit, der samler op på resultatet af **undersøgelsen i de tre casekommuner**.

Afsnittet indledes med **anbefalinger til fire mulige indsatsområder for kommuner og andre**, der ønsker at arbejde integreret med by- og boligudvikling og klimahensyn i den fysiske planlægning med henblik på at skabe boliger og bykvarterer, der er attraktive for unge:

- For det første kan kommunerne **understøtte udvikling af mindre, veldisponerede boliger** med god adgang til kollektiv trafik, natur og hverdagsfunktioner.
- For det andet kan de **fremme renovering, transformation og bevaring af eksisterende boliger** som et attraktivt alternativ til nybyggeri.
- Derudover kan kommunerne **gøre klimavenlige boligvalg mere håndgribelige** ved at koble dem til økonomi og hverdagens behov.
- Endelig kan fysisk planlægning bruges strategisk til at skabe **samarbejder om udvikling af klimavenlige boliger og bykvarterer**.

Hvert af caseafsnittene afsluttes desuden med **anbefalinger til de enkelte casekommuner** i forhold til det videre arbejde.

Rapporten afsluttes med et afsnit med kilder, der også kan tjene til **inspiration til mere viden**.

Om undersøgelsen

Metoder og målgrupper

METODER

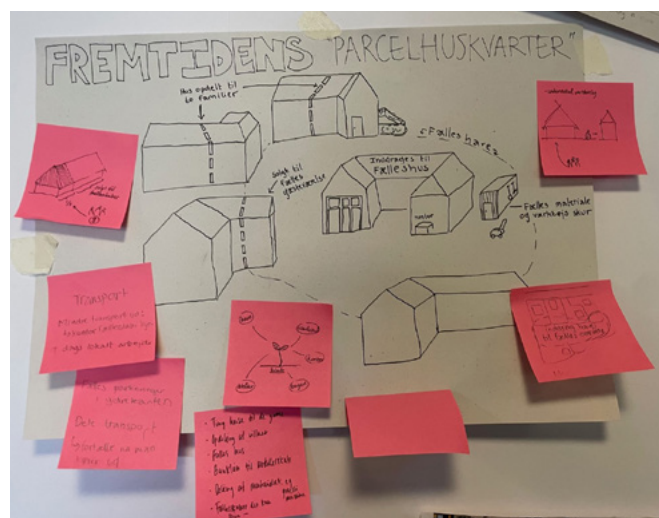
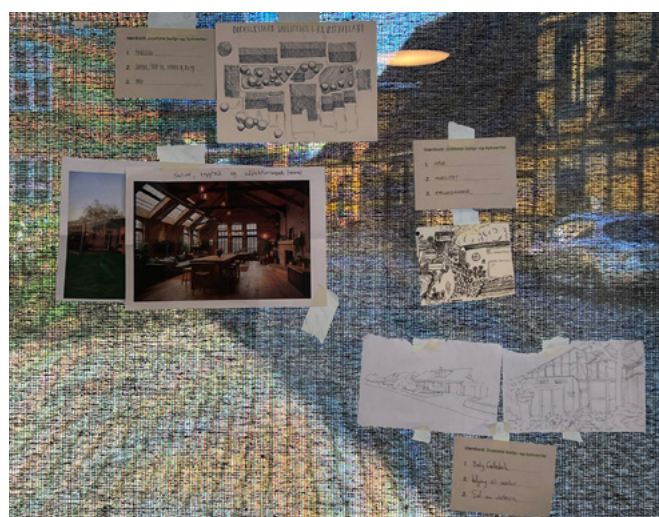
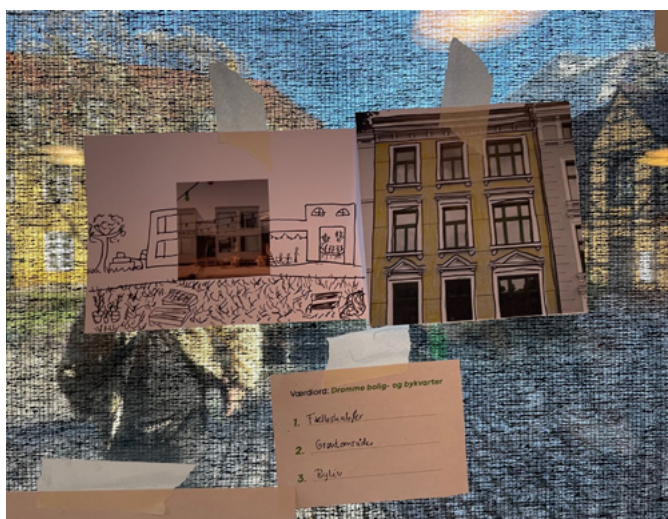
Undersøgelsen er baseret på en analyse, der kombinerer kvalitative og kvantitative data:

- **Interviews og workshops i tre kommuner:** Ballerup, Herning og Middelfart Kommuner har deltaget i undersøgelsen som casekommuner. I hver af de tre cases er der gennemført interviews og / eller en workshop med unge og en række af de lokale aktører, der har viden om de unges boligvalg, herunder lokale ejendomsmæglere, almene boligorganisationer, banker, private udviklere og kommunernes fagmedarbejdere, der arbejder med bosætning, klima, by- og boligudvikling.
- **Ekspertinterviews:** Følgende eksperter er blevet interviewet og har bidraget med input til undersøgelsens afsnit om viden og begreber: Gülin Başaran, DTU, Mette Mechlenborg, AAU/BUILD, Curt Liliegreen, Boligøkonomisk Videncenter, og Simon Kjær Hansen, Dronning Marys Center.
- **Data:** Bolius - en del af Realdania har bidraget til undersøgelsen med data fra undersøgelsen Danskerne i det byggede Miljø 2026.

MÅLGRUPPER

Undersøgelsen fokuserer på to målgrupper af unge:

- **Unge i alderen 18-25 år**, som typisk enten stadig er hjemmeboende eller flyttet i en bolig, der ligger tæt på uddannelse eller arbejde. De unge har her nogle drømme om deres fremtidige bolig.
- **Unge i alderen 26-35 år**, som typisk står overfor deres første, større beslutning om boligvalget. Det kan være en ejerbolig eller en lejebolig, hvor de skaber et hjem for en længere årrække. Fx fordi de stifter familie, er færdige med studier eller godt igang med et job.



Fotos: Workshop sammen med unge på CONCITO's Vinterakademi i undersøgelsens indledende fase. De unge, der deltager på Vinterakademi, har en særlig interesse for og typisk et relativt højt vidensniveau om klimahensyn. De udgør dermed en særlig målgruppe, som ikke nødvendigvis ligner andre unge ift. deres boligdrømme og -ønsker. Workshopen blev brugt til at afprøve formatet for den efterfølgende undersøgelse af unges boligdrømme og overvejelser om klimahensyn i casekommunerne.

Viden og begreber

HVAD ER EN KLIMAVENTLIG BOLIG?

Når der tales om "klimavenlige boliger" er der ofte fokus på CO₂ - aftrykket ved byggeri og drift.

Betragter man by- og boligudviklingen i et bredere perspektiv, er der dog også en række andre forhold, der spiller tydeligt ind på klimaaftrykket, herunder blandt andet: Hvor stor boligen og grundarealet er, hvor tæt bykvarteret er bebygget, hvor boligen ligger i bystrukturen, nærheden til kollektiv transport mv.

Dette afsnit rummer et bud på et overblik over, hvad en klimavenlig bolig er - set i et helhedsperspektiv. Afsnittet er baseret på viden fra forskning og undersøgelser, der beskriver parametre, der påvirker boligens og bykvarterets klimaaftryk.

Kilder til afsnittet, som kan inspirere til videre læsning, findes til slut i rapporten.

HVAD PÅVIRKER EN BOLIGS KLIMAAFTRYK?

Undersøgelsen har vist, at unges viden om, hvad der påvirker boligens klimaaftryk generelt er begrænset. Andre undersøgelser bekræfter, at danskernes viden om, hvad der påvirker en boligs klimaaftryk - ifølge dem selv - er forholdsvis begrænset [1].

Det er ikke enkelt at afgrænse og kort beskrive det, der påvirker klimaaftrykket fra by- og boligudvikling i et helhedsperspektiv. Og der udvikles hele tiden viden, der kan gøre billedet heraf mere præcist og nuanceret.

Oversigten på den modstående side er et forsøg på en kort opsummering af væsentlige parametre for det, der påvirker klimaaftrykket i relation til boliger og bykvarterer.



"Det er overblikket, der er udfordringen – jeg ved ikke, hvad der har en betydning for klimaaftrykket".

(Fra interview med ung)



"De fleste unge ved godt, at fast fashion (hurtigt produceret modetøj med kort holdbarhed, red.) er dårligt for klimaet. Vi ved ikke, om en bolig er god eller dårlig for klimaet".

(Fra gruppeinterview med unge)



"Det er skønsmæssigt 10% af målgruppen, der ved meget om klimaet i relation til boligen og går op i det, mens der er en mellemgruppe på knap halvdelen, der ved lidt. Resten af målgruppen har ikke noget særlig viden om det".

(Fra interview med ejendomsmægler)



Ni parametre

Der påvirker boligens og bykvarterets klimaaftryk



BOLIGENS STØRRELSE

Flere kvadrater betyder større forbrug af materialer, energi, og større forbrug af ting til boligen generelt. Jo større boligen er, jo større er klimaaftrykket.



GRUNDENS STØRRELSE OG AREALUDNYTTELSEN

Små boliggrunde begrænser klimaaftrykket, fordi arealforbruget til infrastruktur og forsyninger er mindre. Samtidig bliver arealet der fx kan bruges til natur og fællesarealer større.



BOLIGTYPEN

Etagebyggeri og rækkehuse deler vægge og installationer og udnytter derfor energi og ressourcer bedre end fritliggende parcelhuse.



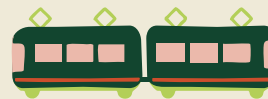
RENOVERING VS. NYBYG

Når en eksisterende bolig renoveres fremfor at der bygges en ny, er resultatet typisk et lavere klimaaftryk, fordi renovering ofte kræver et lavere forbrug af nye ressourcer end nybyg.



LEVETID OG MATERIALER

Biobaserede materialer og genbrug af byggematerialer kan reducere byggeriets CO₂-aftryk. Men det mest afgørende er stadig, at vi bygger mindre.



PLACERING OG TRANSPORT

Hvis boligen ligger tæt på offentlig transport og hverdagsfunktioner, er der mulighed for at begrænse klimaaftrykket ift. transport.



ENERGIEFFEKTIVITET

En velisoleret bolig med en grøn energikilde (fjernvarme eller varmepumpe) minimerer energiforbruget væsentligt.



ARKITEKTUR OG ÆSTETIK

Smukke, tidløse, fleksible og velbyggede boliger kan bevares længere og tilpasses nye behov. På den måde begrænses behovet for at bygge nyt og forbruge nye materialer.



DELEFACILITETER

Fællesrum, deleordninger og andre fællesfaciliteter betyder mindre plads- og materialeforbrug og derfor et lavere klimaaftryk pr. husstand.



“Boligstørrelserne i nybyggeriet er generelt faldende, da der bygges flere lejligheder og rækkehuse end tidligere (og færre enfamiliehuse). Men i kategorien enfamiliehuse er den gennemsnitlige boligstørrelse fortsat stigende”.

*(Fra interview med Curt Liliegreen,
Boligøkonomisk Videncenter)*

BOLIGENS STØRRELSE



Jo flere kvadrater, jo større klimaaftryk

Boligens areal har meget stor betydning for klimaaftrykket. Jo større boligen er, desto flere byggematerialer skal der bruges ved opførelsen [1].

Ifølge CONCITO er antallet af kvadrater den faktor, der fylder mest i en boligs samlede CO₂-udledning [2]. Gennem tiden er nye boliger i gennemsnit blevet markant større. Eksempelvis er et gennemsnitligt nybygget parcelhus i Danmark vokset fra ca. 120 m² i 1960'erne til over 200 m² i dag [3].

Selvom nyere huse er bedre isoleret og bruger mindre varme pr. m², kan denne energibesparelse ikke opveje klimabelastningen fra de mange ekstra kvadrater og de materialer, der kræves til en større bygning [4]. Desuden medfører en større bolig ofte et øget forbrug af møbler og inventar, hvilket i sig selv har et klimaaftryk gennem produktion og forbrug.

Antallet af kvadrater pr. person har også betydning for klimaaftrykket: Jo flere, der deler en bolig, desto mere effektivt udnyttes kvadratmetrene. To familier i ét stort hus vil typisk have et lavere samlet klimaaftryk, end hvis hver familie bor i et tilsvarende hus hver for sig [5].

Danske boliger rummer i gennemsnit relativt få personer i forhold til boligens størrelse, hvilket medfører en relativt høj CO₂-udledning per person [6]. Det kan reducere udledningen betydeligt, hvis boligen deles med en ekstra voksen (fx en roommate eller en anden i en flergenerationshusstand), eller hvis en stor villa opdeles i to boliger.

I et klimaperspektiv nytter det således ikke meget, at vi bygger meget energieffektive huse, hvis de kun bebos af én eller to personer – arealudnyttelsen skal også op for at få mest nytte ud af de kvadrater og materialer, vi har anvendt og som ved produktionen har medført CO₂-udledninger.

GRUNDENS STØRRELSE OG AREALUDNYTTELSEN



Tætte byområder og små boliggrunde reducerer klimaaftrykket

Arealudnyttelsen, grundens størrelse og bygningens fysiske fodaftryk på grunden har stor betydning for klimaaftrykket.

Generelt har etageboliger der ligger tæt på kollektiv transport og som har kollektive forsyningssystemer mv. et lavere klimaaftryk end parcel- og rækkehuse.

Vurderes parcel- og rækkehuse nærmere har en bolig på en lille grund generelt en lavere klimabelastning end en bolig på en stor grund med det samme hus, hvis det overskydende areal blot består af græsplæne, indkørsel eller andre hårde flader.

Når boliger ligger tæt placeret på små grunde, opnås en højere befolkningstæthed. Boligernes tæthed gør det muligt at dele infrastruktur som veje, kloakker og ledninger mellem flere husstande. Omvendt fører store grunde pr. bolig til mere spredt bebyggelse, hvilket øger transportafstande og ressourceforbrug pr. person.

Store parcelhusgrunde optager desuden arealer, der kunne have været brugt til natur, parker og biodiversitet i byerne [1]. Hvis man begrænser grundstørrelser i nye boligområder, kan man derfor reducere både arealforbrug og den samlede klimabelastning.

Dertil kommer, at små grunde ofte giver anledning til et mere kompakt byggeri, hvor man bygger i mindre skala eller i højden. Ved at bygge i højden, er der mindre tag- og fundamentareal pr. kvadratmeter og dermed lavere varmetab og materialeforbrug [2]. Nogle meget høje huse har dog et relativt højt CO₂-aftryk som følge af krav til stærkere, bærende konstruktioner.

Mindre grunde og kompakt byggeri mindsker derfor både materialeforbrug, energitab og behovet for ny infrastruktur – og bidrager samlet set til et lavere klimaaftryk.



"Kun 20% af husstandene består i dag af klassiske kernefamilier. Der mangler ofte boliger til fx unge, der vælger at bo alene, til enlige forældre m.fl."

(Fra interview med Mette Mechlenborg, AAU)



BOLIGTYPEN



Byg højt og kompakt frem for bredt og spredt

Boligtypen har stor betydning for klimaaftrykket. Generelt er fritliggende enfamiliehuse mest klimabelastende pr. bolig, mens tættere boligformer som rækkehuse og etagebyggeri generelt er mindre klimabelastende [1].

Hvis man sammenligner tre typer boliger - parcelhuse, rækkehuse/punkthuse og etageboliger - udleder parcelhuse omtrent dobbelt så meget CO₂ som rækkehuse, hvis der tages afsæt i et parcelhus på 200 m² og et rækkehus på 100 m². Forskellen skyldes især, at hvert parcelhus har mere ydervæg, tag og fundament end de øvrige boligtyper, hvilket øger materialeforbruget og varmetabet. [1]

Dertil kommer, at fritliggende huse kræver mere infrastruktur som veje, kloaker og forsyningsledninger pr. bolig, mens rækkehuse og etagebyggeri deler vægge, installationer og forsyning og dermed udnytter disse boligtyper ressourcerne mere effektivt. [1]

En undersøgelse af omkring 60 nybyggede boliger viser, at materialernes klimabelastning pr. m² er omtrent ens på tværs af boligtyper - omkring 7 kg CO₂e/m²/år [2]. Alligevel er den samlede udledning pr. bolig typisk større i parcelhuse, fordi boligerne er større og huser færre personer.

Derudover bidrager den spredte bebyggelse i parcelhuskvarterer ofte til et højere transportbehov, da der er længere afstande til daglige funktioner og et højere bilejerskab pr. person [3].

Kompakte boligformer med fælles vægge, delte installationer og høj tæthed udnytter både areal og ressourcer mere effektivt. Jo mere vi bygger højt og tæt - frem for bredt og spredt - desto lavere bliver klimaaftrykket pr. bolig og pr. person.

RENOVERING VS. NYBYG



Renovering er ofte mere klimavenligt end nybyg

Om en bolig er nybygget eller renoveret har stor betydning for klimaaftrykket. At bygge nyt medfører en stor engangsudledning fra fremstilling af materialer og selve byggeprocessen, mens renovering i langt højere grad udnytter de eksisterende konstruktioner og materialer [1].

En større energirenovering af et typisk parcelhus fra 1970'erne udleder omkring halvt så meget CO₂ som at rive huset ned og bygge et nyt murstenshus [2]. Det hænger sammen med, at byggematerialer typisk står for op mod 80 % af CO₂-udledningen over en ny bygnings levetid [3]. Ved at bevare og genbruge eksisterende materialer reduceres derfor både klimaaftryk og affaldsmængder.

Alligevel bygges der markant mere nyt end der bevares: Hvert år rives 2-3 mio. m² bygninger ned i Danmark, mens der opføres 7-8 mio. m² nybyggeri [4]. Der ligger et stort potentiale i at forlænge bygningers levetid gennem renovering og transformation i stedet for nedrivning.

Ved at udnytte og opgradere de bygninger, vi allerede har bygget, undgår vi den store engangsudledning fra nybyggeri.



“Min oplevelse er, at energi som tema fylder mere i samfundsudviklingen og bevidstheden hos mennesker. Det er nærliggende at tro, at en ny energikrise kan ændre vores syn på boligen og fx. føre til, at boliger, der er dyre at varme op, i højere grad fravælges”.

(Fra interview med Simon Kjær Hansen, Dronning Marys Center)



LEVETID OG MATERIALER

Biogene materialer reducerer klimaaftrykket fra nybyggeri

Materialevalget har stor betydning for klimaaftrykket, når vi bygger. Traditionelle materialer som beton, tegl og stål er meget CO₂-tunge at producere, mens biobaserede materialer som træ, halm, hamp og ler generelt har et lavere indlejret klimaaftryk, bl.a. fordi organiske materialer optager CO₂ under deres vækst [1].

En antagelse kan være, at byggeriet kan gøres bæredygtigt ved blot at erstatte beton og stål med træ. Men hvis eksempelvis halvdelen af alt nybyggeri i Danmark opføres i biobaserede materialer, skal mængden af nybyggeri stadig reduceres med omkring 80 % for at holde sig inden for klimaets “sikre råderum” [2]. Anvendelsen af biobaserede byggematerialer kan altså reducere belastningen, men ikke opveje at vi fortsat bygger meget og forbruger mere areal.

Materialevalget er dog stadig afgørende. Rambøll har beregnet CO₂-reduktioner på mellem 12 % og 39 % ved at erstatte stål, beton og tegl med træbaserede løsninger i seks forskellige byggerier [3]. Især bygningens bærende konstruktion har stor betydning: at skifte fra beton eller stål til træ, fx limtræ, kan alene spare 7–31 % af CO₂-udledningen, og hvis træ anvendes i konstruktion, facade, gulve og isolering, kan aftrykket reduceres med op mod 39 % [4].

Genbrug af byggematerialer kan også have stor effekt: Hvis der anvendes mursten, trækonstruktioner eller stålprofiler fra eksisterende bygninger begrænses produktionen af nye materialer. I klimaregnskaber krediteres genbrugte materialer ofte med 0 kg CO₂, fordi deres udledning stammer fra tidligere brug [5]. Selvom genbrug kræver energi til forarbejdning og transport, bidrager det markant til at mindske både ressourceforbrug og affald [6].

Biobaserede og genbrugte materialer kan altså reducere byggeriets klimaaftryk betydeligt, men det afgørende er stadig mængden af byggeri. Kun ved at kombinere bedre materialer med mindre nybyggeri kan byggesektoren bevæge sig i retning af lavere klimaaftryk.



ENERGIEFFEKTIVITET

Energieffektivisering og grønnere varmekilder er blandt de mest effektive greb

Boligens energieffektivitet – ofte udtrykt gennem energimærket – har stor betydning for CO₂-udledningen fra boligens drift. En utæt, dårligt isoleret bolig bruger langt mere varme end en velisoleret bolig. Hvis varmen kommer fra fossile kilder som gas eller olie, bliver klimaaftrykket tilsvarende højt. Energirenovering – som bedre isolering, nye vinduer eller ventilationssystemer – kan reducere varmeforbruget med op til 53–58 %, afhængigt af boligtype og omfang [1]. Beregninger viser, at hvis alle danske enfamiliehuse fik forbedret deres energimærke med blot én karakter, f.eks. fra D til C, ville det spare klimaet for omkring 940.000 ton CO₂ om året [2].

Varmekilden spiller en afgørende rolle. Fjernvarme og varmepumper, der drives af el og overskudsvarme, udleder langt mindre CO₂ end individuelle olie- og gasfyr. Ved at skifte fra olie eller gas til varmepumpe kan udledningen reduceres med omkring 80–85 % i et typisk dansk enfamiliehus [3]. Fjernvarmen i hovedstadsområdet udledte i 2024 omkring 39 g CO₂ pr. kWh varme [4], mens naturgas typisk udleder 180–200 g CO₂ pr. kWh [5]. Olie udleder endnu mere. Overgangen fra fossile fyr til varmepumper eller fjernvarme kan derfor reducere en boligs driftsudledning markant – en effekt, der forstærkes af, at elnettet i Danmark løbende bliver grønnere [6].

Selvom forbedret energieffektivitet og grønnere opvarmning kan sænke driftsudledningen betydeligt, kan den ikke opveje den stigende mængde og størrelse af boliger. Det samlede energiforbrug i danske boliger er kun faldet med omkring 8 %, selvom forbruget pr. m² er reduceret med næsten 30 %, fordi det samlede boligareal pr. person er vokset markant [7].



"I udlandet arbejdes der med "peak car"-teorien, som peger på, at antallet af korte kilometer pr. person i privatbiler i udviklede lande har toppet eller vil toppe og stagnere eller endda falde. I USA er der observeret tendenser til faldende biltransportarbejde. I relation til København er det relevant at se nærmere på mulige tendenser til at unge fravælger bilen".

(Fra interview med Curt Liliegreen, Boligøkonomisk Videncenter)



BOLIGENS PLACERING I BY- OG INFRASTRUKTUREN

Placeringen kan være vigtigere for klimaet end selve boligen

Hvor en bolig ligger – i forhold til arbejdsplads, indkøb og kollektiv transport – har stor betydning for klimaaftrykket. Transportsektoren står for 24 procent af Danmarks samlede CO₂-udledninger, og omkring 30 procent af dette stammede i 2023 fra personbiler [1]. Når man bor et sted med lange afstande og et dårligt kollektivt transporttilbud, bliver bilen ofte uundgåelig – og det sætter tydelige spor i klimaregnskabet.

Nyregistrerede personbiler i første halvår 2024 – hvor el- og hybridbiler udgjorde en stor del – udledte ifølge Danmarks Statistik i gennemsnit 67,6 g CO₂ pr. km [2]. En bil, der kører 20.000 km om året, udleder dermed omkring 1,3 ton CO₂ årligt. Til sammenligning bruger et standardhus på 135 m² med fjernvarme cirka 13,7 MWh varme om året, hvilket med en emissionsfaktor på 0,065 kg CO₂/kWh svarer til omtrent 0,9 ton CO₂ om året [3]. Transporten fra blot én husstand kan altså udlede mere CO₂ end selve opvarmningen af boligen.

Selvom elbiler udleder markant mindre under kørsel, kræver de mere energi og råstoffer at producere end benzin- og dieslbiler – især på grund af de tunge batterier. Over hele livscyklussen har elbiler dog stadig en lavere samlet CO₂-udledning, især i takt med, at elnettet og batteriproduktionen bliver grønnere [4];[5].

Ser man på den samlede klimabelastning pr. dansker, står transporten for omkring 3,1 ton CO₂e/person/år, svarende til 24 % af Danmarks globale forbrugsudledninger, mens bolig, el og varme tilsammen udgør ca. 2,7 ton CO₂e/person/år, svarende til 22 %. Transportposten er dermed den største enkeltkilde i husholdningens samlede klimaaftryk [6].

Når boliger ligger tæt på bycentre og kollektiv transport, reduceres transportudledningerne markant. Tog og bus er ved en høj udnyttelsesgrad langt mere CO₂-effektive transportmidler end personbiler, især sammenlignet med biler med kun én person i [7]. Omvendt fører spredt bebyggelse og parcelhuskvarterer længere fra byerne til større bilafhængighed og højere CO₂-udledning pr. person [8]; [9].

Placering og transportvaner kan derfor være mindst lige så vigtige som selve boligens energistandard.

ARKITEKTUR OG ÆSTETIK



Kvalitet og æstetik forlænger bygningens levetid

Boligens kvalitet og æstetik kan have stor betydning for levetiden – og dermed for klimaaftrykket over tid. Hvis en bygning opleves som smuk, velfungerende og velbygget, er der større sandsynlighed for, at den værdsættes, vedligeholdes og bruges i mange år. Omvendt bliver bygninger, som opfattes som mindre smukke eller utidssvarende ofte revet ned, længe før de teknisk set er udtjente. Bygninger med høj designmæssig kvalitet og mulighed for fleksibel brug bevares ofte betydeligt længere end standardbyggeri [1].

Begrebet "æstetisk forældelse" kan bruges til at beskrive, når bygninger kasseres af æstetiske snarere end tekniske årsager [2]. Når god drift, vedligehold og materialevalg tænkes ind i designet fra starten, øges bygningens levetid og bæredygtighed [3].

Veludførte og veldisponerede boliger med gode materialer og tidløst udtryk bevares oftere og videreudvikles, mens byggeri af lav kvalitet udskiftes hurtigere [4];[5]. En bolig, der fortsat bruges og transformeres, fordeler sin indlejrede CO₂-udledning over flere år og flere brugere. Dermed falder det årlige klimaaftryk per person. Investering i arkitektonisk kvalitet og æstetik kan derfor også ses som en investering i længere levetid – og i et lavere samlet klimaaftryk.



"På trods af det samfundsmæssige skift, der er i gang i retning af flere elbiler mv., er vigtigt at have fokus på transportens omfang, dels da det kræver energi og kræver ressourcer at producere elbiler, dels da der følger andre bymæssige konsekvenser af brugen af biler, herunder at de optager plads i byerne, at der sker trafikulykker mv."

(Fra interview med Gülin Goksu Basaran, DTU)



DELEFACILITETER

Fællesløsninger sparer materialer og energi

Deling af faciliteter og ressourcer kan markant reducere klimaaftrykket per husholdning. Hvis boliger har fællesrum og funktioner – f.eks. gæsteværelse, festlokale, vaskeri eller værksted – behøver hver bolig ikke have sit eget af disse rum. Det sparer både byggematerialer og areal.

Bofællesskaber og boligprojekter med fælles faciliteter ofte består af mindre boliger, fordi beboerne deles om flere funktioner. [1] Det kan bidrage til, at der bliver bygget færre m² per person og at der dermed udledes mindre CO₂.

Deling kan også gælde udstyr og redskaber. Når flere husstande deler fx plæneklipper, boremaskine eller en trailer, skal der produceres og bygges mindre i alt, hvilket reducerer ressourceforbrug og indlejret CO₂ [2].

Deling kræver naturligvis koordinering og vilje til fællesskab, men mange nye boligprojekter og bofællesskaber prioriterer netop fælles faciliteter og deleordninger som en vej til et både socialt og mere bæredygtigt liv. Det handler i sidste ende om at øge udnyttelsesgraden: Når flere mennesker bruger de samme ressourcer optimalt, skal der samlet set produceres og bygges mindre [3].

Fællesfaciliteter og deling i boliglivet betyder, at hver husholdning kan nøjes med mindre – mindre plads, færre apparater og færre produkter – fordi man deler med andre. Det reducerer det samlede forbrug af materialer og energi, og dermed klimaaftrykket.



”De unge har brug for det fælles rum, men også for at kunne lukke døren og have privatliv. Der tales meget om delelejligheder, men i virkeligheden er det en sjælden gruppe, der ønsker dette. De fleste ønsker en højere grad af privathed”.

(Fra interview med Mette Mechlenborg, AAU)



”Hollandsk forskning viser, at det især er situationen, hvor man får børn, der er udslagsgivende for, om man vælger at anskaffe sig en bil og i højere grad anvender bil end kollektiv transport”.

(Fra interview med Gülin Goksu Basaran, DTU)



Danskerne i det byggede miljø

Uddrag af undersøgelsen (2026)

OM DANSKERNE I DET BYGGEDE MILJØ

Hvert år laver Bolius - en del af Realdania spørgeskemaundersøgelsen 'Danskerne i det byggede miljø'. Undersøgelsens formål er dels at belyse boligens betydning for vores hverdag og livskvalitet, dels at belyse, hvordan vi oplever det lokale miljø og relationen til vores naboer.

På denne og den følgende side indgår et uddrag af undersøgelsens resultater. De samlede resultater kan tilgås her:

<https://realdania.dk/projekter/danskerne-i-det-byggede-miljoe>

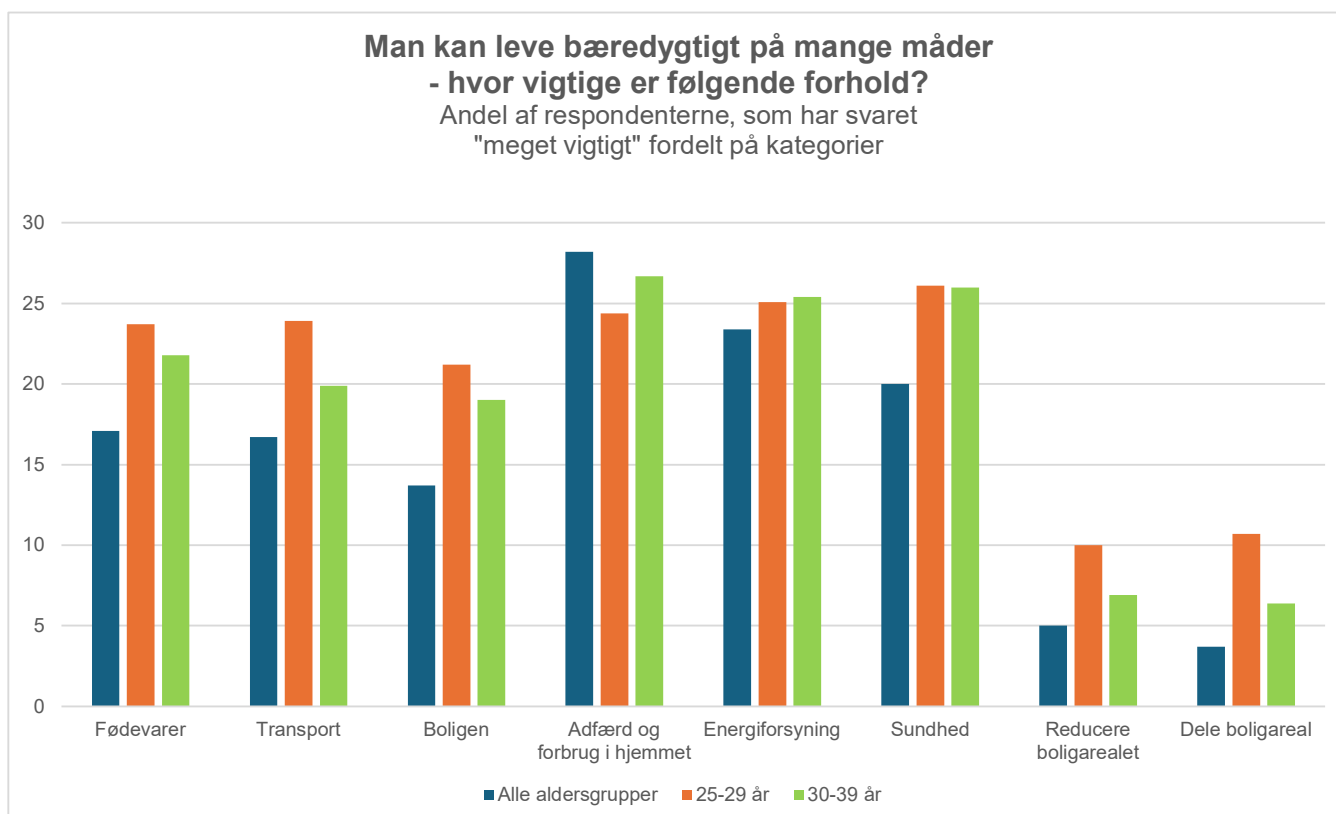
UNGES SYN PÅ DET BÆREDYGTIGE LIV

I 2026 undersøgelsen indgår en række spørgsmål om, hvor vigtigt en række forhold vurderes at være ift. at leve bæredygtigt.

Hvor vigtige er følgende forhold ift. at leve bæredygtigt?

Andel af respondenterne som har svaret "meget vigtigt" fordelt på kategorier:

	Alle aldersgrupper	25-29 år	30-39 år
Fødevarer	17,1	23,7	21,8
Transport	16,7	23,9	19,9
Boligen	13,7	21,2	19
Adfærd og forbrug i hjemmet	28,2	24,4	26,7
Energiforsyning	23,4	25,1	25,4
Sundhed	20	26,1	26
Reducere boligarealet	5	10	6,9
Dele boligareal	3,7	10,7	6,4





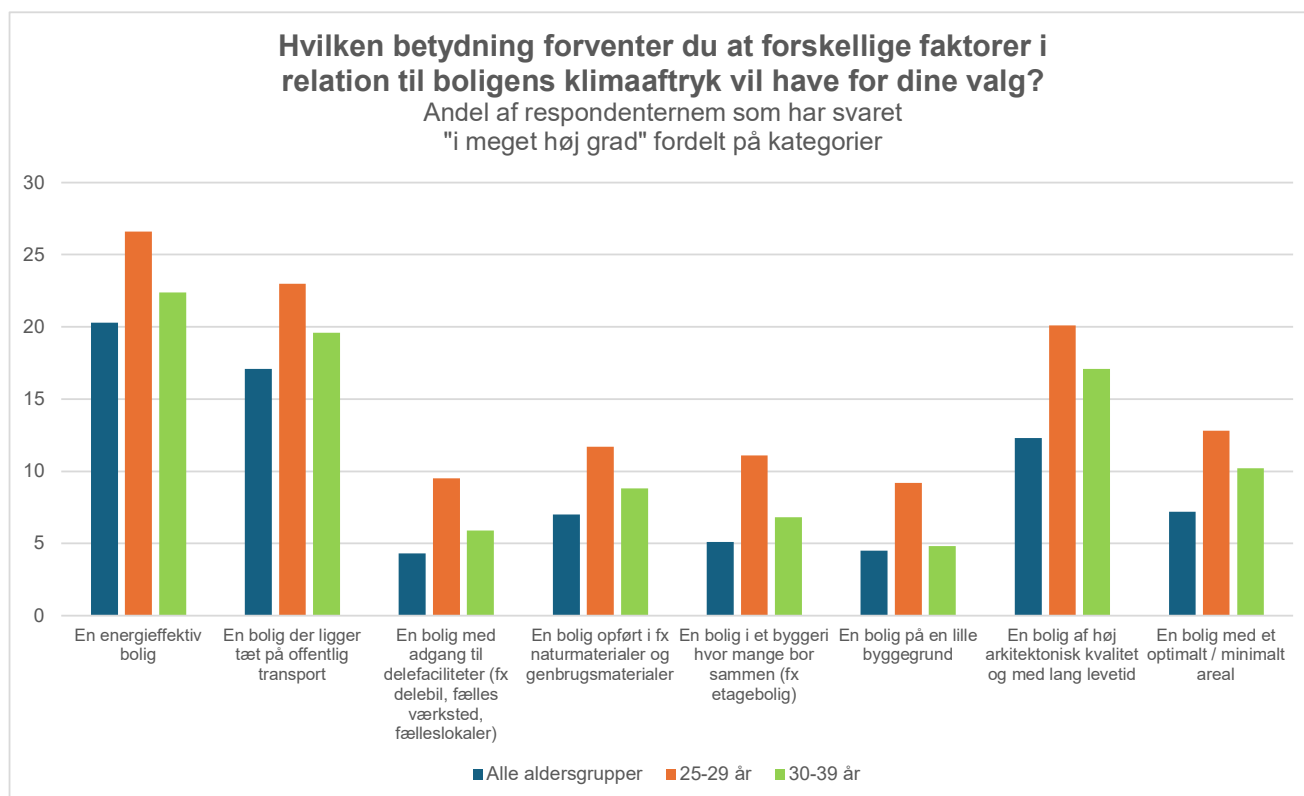
Danskerne i det byggede miljø

Uddrag af undersøgelsen (2026)

Hvilken betydning forventer du at forskellige faktorer i relation til boligens klimaafttryk vil have for dine valg?

Andel af respondenterne som har svaret "i meget høj grad" fordelt på kategorier:

	Alle aldersgrupper	25-29 år	30-39 år
En energieffektiv bolig	20,3	26,6	22,4
En bolig der ligger tæt på offentlig transport	17,1	23	19,6
En bolig med adgang til delefaciliteter (fx delebil, fælles værksted, fælleslokaler)	4,3	9,5	5,9
En bolig opført i fx naturmaterialer og genbrugsmaterialer	7	11,7	8,8
En bolig i et byggeri hvor mange bor sammen (fx etagebolig)	5,1	11,1	6,8
En bolig på en lille byggegrund	4,5	9,2	4,8
En bolig af høj arkitektonisk kvalitet og med lang levetid	12,3	20,1	17,1
En bolig med et optimalt / minimalt areal	7,2	12,8	10,2



Tre cases

Hvad betyder klimaet, når unge vælger bolig og bykvarter?

- I Ballerup, Herning og Middelfart Kommuner



Fire anbefalinger til kommunerne

Undersøgelsen peger på fire mulige indsatsområder for kommuner, der ønsker at arbejde integreret med by- og boligudvikling og klimahensyn i den fysiske planlægning med henblik på at skabe boliger og bykvarterer, der er attraktive for unge:

1.

PLANLÆG FOR MINDRE, VELDISPONEREDE BOLIGER, GERNE TÆT PÅ KOLLEKTIV TRAFIK OG MED ADGANG TIL NATUR OG HVERDAGSFUNKTIONER

På tværs af de tre cases peger undersøgelsen på, at unge boligsøgende i høj grad prioriterer **økonomisk overkommelige boliger, der har en god beliggenhed ift. hverdagslogistik og nærhed til grønne områder, offentlig transport, skole, indkøb og fællesskaber**. Samtidig viser undersøgelsen, at der blandt mange unge er **begrænset interesse for meget tætte etageboligområder og meget store parcelhuse**. Flere efterspørger i stedet **mindre eller mellemstore boliger** med gode planløsninger, herunder rækkehuse, étplanshuse og mindre familieboliger, som opleves som mere overskuelige både økonomisk og praktisk.

Kommuner kan derfor arbejde strategisk med at **fremme boligtyper i mellemskalaen, særligt i stationsnære områder og eksisterende byområder**. Det kan ske gennem fysisk planlægning, hvor der skabes rammer for tættere, men stadig grønne og menneskelige boligmiljøer med adgang til fællesfunktioner, bynatur og gode mobilitetsmuligheder. Undersøgelsen peger samtidig på et potentiale i at **understøtte fortætning gennem opdeling og ombygning af større villaer og udvikling af mindre boliger i eksisterende boligområder**, hvis det sker med omtanke for lokale konsekvenser som trafik, institutionskapacitet og opholdsarealer.

Med store regionale forskelle på tværs af undersøgelsens cases ses også en tendens til, at **unge ønsker mindre afhængighed af bil**, særligt når boligen ligger tæt på kollektiv transport, cykelstier og daglige funktioner. Kommuner (herunder især kommuner med højklasset kollektiv transport) kan derfor med fordel **koble boligudvikling tættere sammen med grøn mobilitet og løbende følge udviklingen i bilejerskab og transportvaner** for at kunne tilpasse krav til parkering og mobilitetsløsninger. Dermed kan planlægningen understøtte både attraktive boligmiljøer og et lavere klimaaftryk.

2.

MOTIVÉR TIL RENOVERING, TRANSFORMATION OG BEVARING SOM ET ATTRAKTIVT ALTERNATIV TIL NEDRIVNING OG NYBYGGERI

Undersøgelsen viser på tværs af de tre cases, at mange unge forbinder **ældre boliger med kvaliteter som "sjæl", identitet og mulighed for at sætte eget præg på boligen**. Samtidig peger både unge, ejendomsmæglere og andre aktører i undersøgelsens interviews på, at **renovering ofte opleves som økonomisk og praktisk usikkert**, særligt for førstegangskøbere. Flere unge efterspørger **indflytningsklare boliger** eller boliger, der kan renoveres gradvist.

Der tegner sig derfor et potentiale for, at kommuner arbejder mere aktivt med at **fremme renovering og transformation af eksisterende boliger** som en attraktiv boligvej for unge og børnefamilier. Det gælder både i eksisterende villaområder, mindre byer og stationsnære områder. Undersøgelsen peger på, at **interessen for renovering blandt unge ofte motiveres af økonomi, æstetik og beliggenhed snarere end direkte af klimahensyn**. Netop derfor kan kommunerne med fordel **koble fortællingen om renovering til de kvaliteter, unge allerede efterspørger**: økonomisk overskuelighed, mulighed for personlig indretning, adgang til natur og attraktive lokalsamfund.

Kommunerne kan samtidig understøtte renovering gennem vejledning, lokale samarbejder og strategisk planlægning. Flere cases peger på **behovet for bedre adgang til konkret og lettilgængelig information om energioptimering, tilskudsmuligheder, grønne lån og renoveringsprocesser**. Derudover kan kommunerne arbejde med pilotprojekter, **demonstrationsprojekter eller lokale eksempler, der synliggør kvaliteterne ved at bevare og transformere eksisterende bygninger** frem for at rive ned og bygge nyt. På den måde kan renovering blive et mere realistisk og attraktivt valg for unge boligkøbere og samtidig bidrage til at reducere klimaaftrykket fra boligudvikling.



3.

GØR ARGUMENTERNE FOR AT TRÆFFE KLIMAVENLIGE VALG I RELATION TIL BOLIGEN HÅNDGRIBELIGE I FORHOLD TIL DE UNGES HVERDAG

På tværs af de tre cases viser undersøgelsen, at **klima- og bæredygtighedshensyn sjældent er en selvstændig drivkraft i de unges boligvalg**. De unges boligvalg formes først og fremmest af **økonomi, beliggenhed, tryghed, energiforbrug og ønsket om en velfungerende hverdag**. Samtidig peger undersøgelsen på, at **mange unge mangler viden om, hvad der konkret påvirker en boligs klimaaftryk**. Energimærker og varmeudgifter er blandt de få forhold, som opleves som håndgribelige og relevante.

Kommunerne kan derfor styrke arbejdet med klimavenlige boliger ved at **gøre klimahensyn mere konkrete, praksisnære og økonomisk forståelige**. Undersøgelsen peger på, at unge i højere grad motiveres af **økonomiske gevinster og konkrete, praktiske og overskuelige løsninger end af abstrakte klimabudskaber**. Formidlingen bør derfor koble klima med forhold, der allerede fylder i boligvalget, såsom muligheden for et lavere energiforbrug og forudsigelighed ift. udgifter til drift og vedligehold. Samtidig kan det med fordel tydeliggøres i kommunikationen, at **vælger man at bo på færre kvadratmeter, så koster det typisk mindre, samtidig med at det er klimabesparende**.

Samtidig peger undersøgelsens interviews med unge på, at traditionelle, kommunale informationskampagner har begrænset effekt alene. **De unge er generelt mere motiverede af personlige fortællinger, konkrete cases og inspiration fra andre unge, eksempelvis via sociale medier, lokale rollemodeller eller sociale arrangementer**. Kommunerne kan derfor med fordel samarbejde med lokale unge og andre aktører som ejendomsmæglere, banker, boligorganisationer, udviklere og uddannelsesinstitutioner om formidling og vejledning. Derudover kan kommunerne **synliggøre gode eksempler gennem priser, pilotprojekter eller lokale fortællinger fx om unge familier, der har gennemført renovering af ældre boliger**. En mere målrettet og hverdagsnær formidling kan bidrage til, at klimavenlige valg opleves som realistiske, attraktive og relevante for flere unge boligsøgende.

4.

BRUG DEN FYSISKE PLANLÆGNING SOM REDSKAB TIL STRATEGISKE SAMARBEJDER OM UDVIKLING AF KLIMAVENLIGE BOLIGER OG BYKVARTERER

Undersøgelsen bekræfter, at kommunerne spiller en central rolle i at skabe rammerne for klimavenlig boligudvikling, men også at indsatsen kræver tæt samarbejde med markedets aktører og lokale interessenter. I flere af undersøgelsens interviews peges der på, at **udviklingen af boliger og bykvarterer med lavere klimaaftryk ikke kan løftes af kommunerne alene, men kræver samarbejde mellem kommuner, boligudviklere, almene boligorganisationer, bankerne og de unge selv**.

Kommunerne kan bruge den fysiske planlægning strategisk til at understøtte **udviklingen af boliger og byområder med reduceret klimaaftryk**. Det gælder **både i kommuneplaner, lokalplaner, klimaplaner og kommunale udbud**. Undersøgelsen peger blandt andet på muligheder for at arbejde med **krav eller incitamenter vedrørende boligstørrelser, materialevalg, fortætning, bynatur, klimatilpasning, grøn mobilitet og begrænsning af unødigt arealforbrug**. Flere cases fremhæver også potentialet i at skabe mere forudsigelige rammer for udviklere gennem få, tydelige og gennemgående mål for klimavenlig boligudvikling.

Derudover peger undersøgelsen på betydningen af en **tydelig fortælling om sammenhængen mellem kommunens ambitioner og indsatser ift. klima, boligudvikling og bosætning**. Kommuner med en klar profil og strategisk retning kan lettere understøtte samarbejder og tiltrække aktører, der ønsker at arbejde med klimavenlige løsninger. Samtidig viser undersøgelsen, at **fortællingen skal kobles til de boligkvaliteter, unge allerede efterspørger**: gode lokalsamfund, nærhed til natur, fællesskab, økonomisk overskuelighed og attraktive hverdagsliv. Dermed kan fysisk planlægning og samarbejde blive et redskab til både at understøtte bosætning og reducere klimaaftrykket fra fremtidens boliger og bykvarterer.

Ballerup Kommune

Caseundersøgelse

OM CASEN

Ballerup Kommune arbejder med en række større byudviklingsprojekter og en ambitiøs klimaindsats. Byudviklingen sker både i stor skala på bar mark tæt på kollektiv transport i den nye, store bydel Kildedal, ved byomdannelse af ældre erhvervsområder, ved fortætning af mindre områder i byen samt ved nedrivning og nybyggeri af villaer.

Caseundersøgelsen i Ballerup har haft fokus på unges boligdrømme, og om klimahensyn spiller en rolle, når de unge skal vælge bolig og bykvarter.

Aktiviteter i caseundersøgelsen

Der er gennemført 5 interviews med unge, ejendomsmæglere, arealudviklingsselskabet Kildedal P/S samt Ballerup Kommune. Derudover er der afholdt en workshop med fire unge og yderligere 12 korte interviews med studerende på DTU Campus Ballerup. Kildedal P/S har desuden delt materiale fra en undersøgelse med 1.000 respondenter, som rummer information om potentielle tilflytteres prioriteringer. Endelig er der udtrukket data fra Danmarks Statistik om bilrådighed i Ballerup Kommune.

HOVEDPUNKTER FRA INTERVIEWS OG WORKSHOP

På tværs af interviews, workshop og undersøgelser tegner der sig et billede af en række tværgående konklusioner i caseundersøgelsen i Ballerup Kommune:

1. Kampen for at komme ind på boligmarkedet – de unge i alderen 18-25 år

Der tegner sig et tydeligt billede af, at det for den yngre målgruppe er en udfordring at få adgang til en god bolig, der er til at betale.

Ejendomsmæglerne peger på, at kampen for at komme ind på boligmarkedet gør, at de unge må tage den (leje-) bolig, de kan få.

Økonomi og boligens beliggenhed spiller en helt afgørende rolle for denne gruppe. Er der mulighed for at prioritere andre forhold, ønsker målgruppen at bo i nærheden af det grønne, tæt på byliv, S-tog og venner. De ønsker en vedligeholdelsesfri bolig, evt. med delefunktioner, også af sociale årsager.

I interviews og i workshoppen peges der på, at dele af målgruppen har fokus på klimaet, men at det ikke afgør boligvalget.



"Det er positivt, når der er nogen, der køber en parcelhusgrund for at bygge rækkehusse - det giver mulighed for, at flere kan bo centralt og at udviklingen ikke kun sker uden for byen."

(Fra workshop med unge)



"Prisen på boligen er det vigtigste."

(Fra workshop med unge)

2. Boligvalg med fokus på økonomi og optimale kvadratmeter – de unge fra 26-35 år

For aldersgruppen af unge fra 26-35 år er der flere muligheder for at træffe aktive valg af bolig og stille krav. Økonomi spiller dog også i denne gruppe en meget dominerende rolle. De fleste har ikke tid og/eller lyst til at renovere en bolig i større omfang, og mange søger noget nyt og lækkert.

Ud over selve boligen spiller andre faktorer som nærhed til S-tog og motorvej ind på boligvalget. Der søges et nærmiljø uden støj fra trafikken. Andre forhold som fx nærhed til natur og indkøb er også vigtige, men her har mange af de unge en forventning om, at nærhed til natur og indkøb er "givet", uanset hvor man bosætter sig i kommunen. I relation til Kildedal, er der en målgruppe, som er særligt interesseret i natur og fødevaredyrkning.

Drømmen om at bo i rækkehus eller hus fylder meget. I kraft af at priserne er steget så meget vælger de unge relativt mindre boliger end tidligere. Det handler meget om at få familielivet til at hænge sammen tidsmæssigt og økonomisk. Tendensen ses også ved, at de største parcelhuse/villaer har længere liggetid, da de er dyre at købe.

Boligens energimærke har også stor betydning for de unge. Det kommer til udtryk ved, at det er vanskeligere at sælge boliger med et lavt energimærke. Det skyldes et stort fokus på økonomi og ikke nødvendigvis klima – de unge ønsker ikke at sætte sig for dyrt.

Klimahensyn spiller i mindre grad direkte ind på boligvalget. En ejendomsmægler vurderer skønsmæssigt, at ca. 10% af målgruppen ved meget om klimaet i relation til boligen og går op i det, mens der er en mellemgruppe på knap halvdelen, der ved lidt, og resten af målgruppen har ikke nogen særlig viden. Dog har nogle af de økonomiske prioriteringer – fx valg af forholdsvis mindre boliger – en positiv betydning for klimaet.

Det gode nærområde er det, som er vigtigst for flest i målgruppen, men mange af de valgte elementer, har høj vigtighed.

Q: Hvad er vigtigt for dig, hvis du skulle flytte i en ny bolig?
[Blandt alle i målgruppen]



En omdømmemåling gennemført af Infomedia for Kildedal P/S i 2024 viser, hvilke parametre potentielle tilflyttere lægger mest vægt på. Undersøgelsen omfattede 1000 webinterviews. Det fremgår bl.a. at mange tillægger muligheden for let at transportere sig uden bil stor vægt.



"I forhold til boligens størrelse er der mange, der downsizer, bl.a. fordi kvadratmeterpriserne er blevet så høje. Fx at man går ned fra tidligere 200 m² til nu eksempelvis 140 m², når man flytter ud af byen for at flytte i villa."

(Fra interview med ejendomsmægler)



"De unge, som møder op, har stort fokus på natur, fællesskaber, muligheden for at bo tæt på naturen, dyrke fødevarer mv."

(Fra interview med Kildedal P/S om deltagelse i arrangementer)

3. Byfortætning, renovering, nedrivninger og nybyggeri i villaområder

Flere af de unge forholder sig kritisk til nyere byomdannelsesprojekter med høj bebyggelsesprocent. De peger på, at man bor for tæt, og at det er svært at være sig selv og tale privat, fx når altaner og opholdsarealer er tæt på andre mennesker. De peger på at der er flere kvaliteter i nogle af de ældre etageboligområder, og peger på at det er positivt, når der bygges rækkehuse tæt på stationen.

Da gamle villaer er dyre at renovere peger mæglerne på, at mange gerne vil bygge nyt frem for at renovere en ældre bolig. Der er en stigende efterspørgsel efter det og derfor flere nedrivninger. Det handler også meget om værdiansættelsen; får man som boligejer mest for pengene ved renovering af en eksisterende bolig eller ved nedrivning og nybyggeri. Det spiller også ind, at der er mangel på håndværkere, så det er mindre sikkert at kaste sig ud i et renoveringsprojekt end at købe et nyt hus. Men der er også tilfælde hvor høje priser på nye boliger gør det mere attraktivt at renovere. Det kan skifte over tid.

Nogle af de unge er kritiske over for at ældre boliger nedrives og erstattes af "hvide kasser" - at nybyggeriet er kedeligt. De peger på at ældre hus har sjæl.

Undersøgelser peger på at de unge genbruger lidt mere end tidligere. Fx at folk nøjes med at skifte lågerne i et køkken i stedet for at smide hele køkkenet ud, når de flytter ind i et nyt hus.



" Ældre huse har sjæl. Det er fjollet at rive gamle huse ned og bygge hvide "kasser" i stedet for – det er kedeligt nybyggeri."

(Fra interview med unge)



" De er bedre at udnytte det, der allerede er, fremfor at bygge nyt."

(Fra workshop med unge)



" Ved valg af bolig lægger mange vægt på, at boligen er vedligeholdelsesfri. Det er også derfor der ses en række sager, hvor nedslidte parcelhuse fra 1970'erne nedrives og erstattes af en ny bolig."

(Fra interview med ejendomsmægler)



AI genereret

Illustrationer: AI-genererede billeder fra workshop med unge i Ballerup, hvor de blev bedt om at sætte ord og billeder på de boliger og bykvarterer, de drømmer om at bo i.

4. Efterspørgsel efter at dele større villaer op i to

Ejendomsmæglerne peger på, at der er stor interesse for to-generationsboliger, men et meget lille udbud af egnede boliger. De peger på at der i nogle villaområder er stor interesse blandt seniorer for at blive boende i en mindre bolig, og at der stor efterspørgsel efter at kunne dele større villaer op i to. Ejendomsmæglerne peger på, at en mulighed for at opdele villaer i to både vil sikre at boligerne renoveres og at der sker en byfortætning. Hvis der gives mulighed for det skal der tages højde for en række afledte effekter – behov for flere pladser i skoler og institutioner, mere trafik og flere befæstede arealer i villaområderne.



" Mange seniorer bliver boede i et hus, der er for stort. En mulighed for at opdele villaer vil både sikre, at boligerne renoveres og at der sker en byfortætning."

Fra interview med ejendomsmægler)



" Der er stor interesse for to-generationsboliger, men et meget lille udbud af egnede boliger. Der er rigtig stor efterspørgsel og interesse. "

(Fra interview med ejendomsmægler)



5. Mobilitet og bilejerskab

Flere unge nævner, at de gerne vil kunne leve et liv uden at være afhængig af bil – at de ønsker at prioritere brug af cykel, S-tog mv. Nogle peger samtidig på at adgang til parkering er vigtigt.

Data fra P/S Kildedals undersøgelser viser, at målgruppens præferencer peger i begge retninger – nogle lægger vægt på at det skal være let at transportere sig uden bil. Andre lægger vægt på at det er nemt at parkere og transportere sig i bil. Førstnævnte gruppe er dog størst i undersøgelsen.

Data fra Danmarks Statistik om familiernes (husstandenes) rådighed over bil indikerer at der kan være ved at ske et skift i adfærden ifht at eje bil eller ej i Ballerup Kommune. Her har der de senere (få) år været en tendens til, at andelen af familier (husstande) uden rådighed over bil stiger hurtigere end andelen af husstande med én bil og at andelen af husstande med to biler er stabiliseret efter en stigning i 2010'erne.

Ændringerne kan skyldes en række forskellige forhold, herunder demografiske ændringer (herunder flere ældre), men også at bilejerskabet i nye, stationsnære boligområder iflg. Ballerup Kommune er lavere end for kommunen som helhed.

6. Information om det bæredygtige boligvalg

Ejendomsmæglerne peger på at energimærkerne er velkendte og at boliger med dårligt energimærke fravælges. Men at der i øvrigt er begrænset viden om bæredygtighed hos boligkøbere og -lejere. En mægler peger på at der er en god systematik i certificeringsordningerne, men at de er svære at forstå for almindelige mennesker.

De unge peger ligeledes på begrænset viden om hvilke konsekvenser valg af bolig og bykvarter har for klimaet. Nogle af de unge foreslår en form for bæredygtighedsmærkning af boliger.



"Der er generelt et lavt vidensniveau i fht. hvilke faktorer, der har betydning for om en bolig er klimavenlig. Der er rigtig meget fokus på økonomi, når folk skal vælge bolig." (Fra interview med ejendomsmægler)



"Man bør renovere huse i stedet for at bygge nyt, og måske kan man lave et bæredygtighedsmærke, der viser fordelene ved at renovere, så det bliver mere populært." (Fra interview med unge)



ANBEFALINGER TIL MULIGE INDSATSER

Interviews med unge og aktører med kendskab til målgruppen i Ballerup Kommune peger på, at klimahensyn spiller en lille rolle i de unges drømme om boligen og bykvarteret. Det er et klart mindretal, der tillægger klimahensyn en reel betydning i forhold til boligen.

Der er dog indikationer på, at nogle af de unges boligdrømme og valg kan føre til et lavere klimaaftryk. Det gælder især økonomiske forhold, der peger i retning af at boligkøbere fravælger de største enfamiliehuse som følge af høje priser, at nogle unge peger på at de er imod nedrivning af ældre boliger og opførelse af nye boliger og at nogle unge peger på at de ønsker at leve et liv uden at være afhængig af bil, mens andre dog prioriterer adgang til bil og parkering.

Her viser statistikkerne, at der de seneste få år har været en tendens til, at andelen af familier (husstande) uden rådighed over egen bil er stigende i Ballerup Kommune. Kommunen oplever således, at bilejerskabet i nye, stationsnære byudviklingsområder er lavere end i øvrige områder.

Der tegner sig et billede af, at Ballerup Kommune kan arbejde videre med nogle udvalgte indsatsområder:

1. At planlægge for **flere boliger i mellemskalaen, eksempelvis rækkehuse i to etager**, der ligger centralt ifht bymidte og S-togsstationer. Flere unge peger på, at de **ønsker at bo centralt**, men ikke i de meget tætte, nyere etageboliger. Her peger nogle på rækkehuset som en mulighed for at bo centralt i egen bolig.

2. At overveje at **åbne for muligheden for at opdele store villaer og grunde i to boliger**. Der er i følge ejendomsmæglerne stor efterspørgsel efter dette i nogle villaområder og et **stort potentiale for fortætning af villaområderne**. En fortætning kan påvirke trafikbelastning, børnetal i skoler og institutioner mv. Det kan overvejes at åbne for opdeling af villaer og grunde i ét eller flere områder på **forsøgsbasis og evaluere effekterne** inden en evt. større beslutning om at åbne for muligheden i større områder.

3. At **følge udviklingen i bilejerskabet** (husstandenes bilrådighed) nøje ved bl.a. løbende at foretage **specialudtræk fra Danmarks Statistik for at belyse udviklingen i bilejerskabet i specifikke områder** (fx stationsnære byudviklingsområder). Dermed kan det vurderes, om de nyere tendenser til at der bliver flere husstande uden bil er en mere vedvarende tendens, som evt. kan føre til, at der **planlægges for færre parkeringspladser** og større brug af gang, cykel og kollektiv transport.

4. At arbejde med **informationskampagner for at øge vidensniveauet om bæredygtige boligvalg og materialevalg**. Det vil eksempelvis være relevant at tydeliggøre CO2-effekterne af at bevare og renovere ældre villaer frem for at nedrive og bygge nyt. Unge i undersøgelsen peger desuden på et ønske om en **bæredygtighedsmærkning, der fx kan vise fordelene ved at renovere** frem for at bygge nyt.

Herning Kommune

Caseundersøgelse

OM CASEN

Herning Kommune har i 2025 gennemført pilotprojektet "At bo i Herning Kommune – med fokus på livskvalitet og omtanke for klimaet" for at blive klogere på, hvordan kommuneplanen kan bruges som et redskab til at understøtte udvikling af attraktive boligområder, samtidig med, at der er omtanke for klimaet. Formålet med projektet har været at give både byrådet og medarbejderne ved Herning Kommune et mere kvalificeret grundlag for beslutninger om udviklingen af fremtidens boligområder og samtidig styrke et fælles sprog om de dilemmaer, der knytter sig til klima og boligudvikling.

Undersøgelsen "Hvad betyder klimaet, når unge vælger bolig- og bykvarter" supplerer Herning Kommunes pilotprojekt ved at have særligt fokus på de unges boligvalg, unges ønsker og drømme om bykvarterer og boliger og om klimaafttrykket indgår i deres overvejelser om boligvalg. Undersøgelsen ser også nærmere på, om viden om mulighederne for at begrænse klimaafttrykket i forbindelse med boliger og bykvarterer (eksisterende og nye) kan påvirke de unges boligpræferencer og kommunens beslutninger om planlægning og udvikling af by- og boligområder.

Undersøgelsen tager blandt andet afsæt i Herning Kommunes bosætningsstrategi, der har fokus på at tiltrække og fastholde unge og børnefamilier.

Aktiviteter i caseundersøgelsen

Der er gennemført interview med fire lokale ejendomsmæglere – Danbolig, HOME, EDC og Thoustrup & Præstegaard, en lokal bank – AL Sydbank, to boligudviklere – Overgaard Huse og MJT Ejendomme, den almene boligorganisation Fællesbo, et gruppeinterview med fagfolk i Herning Kommune, samt interview med syv unge i alderen 18-35 år.

HOVEDPUNKTER FRA INTERVIEWS

På tværs af interviewene tegner der sig et billede af en række tværgående konklusioner, som er sammenfattet i det følgende:

1. De 18-25-årige efterspørger enten bynære, mindre boliger eller boliger, hvor der er ro og god plads

På baggrund af interviewene viser der sig to forskellige tendenser hos den yngre del af målgruppen:

- En del af de 18-25-årige er orienteret mod at finde bynære, mindre boliger, gerne nyistandsat og tæt på uddannelse, arbejde og hverdagsgøremål.
- En anden del af de 18-25-årige ønsker at bo i ældre boliger "med sjæl", som kan renoveres over tid. De søger boliger i kommunens mindre byer (herunder forstæder til Herning) eller i landområderne, hvor der er mere ro og plads omkring boligen, og hvor der på sigt er plads til familieførøgelse.

Målgruppen har generelt interesse i boliger, der er økonomisk overkommelige. De efterspørger boliger i god stand, og som ikke kræver meget vedligehold eller store investeringer i renovering fra start. Mange ønsker privathed og egen bolig, have eller adgang til naturen, frem for delefaciliteter og -arealer.



"Jeg vil klart helst renovere og sætte mit eget præg på huset. Min kæreste er mere til nybyg, så det er en samtale, vi har lige nu om, hvordan vi skal bo." (Fra interview med ung)



"Det er vigtigt, det er et sted med sjæl og ikke nybyg." (Fra interview med ung)



"Det er ikke en ret stor del af de unge købere, der har råd til at bygge nyt. Hvis de har råd til at bygge nyt, så går de efter det. Hvis de renoverer, så er det på grund af økonomien. Dem der køber og renoverer huse i omegnsbyerne, er den yngre del af målgruppen, og så ser vi, at de sælger deres første bolig for at købe eller bygge nyt, når de bliver lidt ældre."

(Fra interview med ejendomsmægler)

2. De 26-35-årige vælger især bolig ud fra familieliv og hverdagslogistik

For de 26-35-årige er boligvalget i høj grad knyttet til ønsket om en velfungerende hverdag for familien. Gruppen efterspørger især boliger i Herning og i de mindre byer omkring Herning, hvor de har en relation i forvejen eller vender tilbage til.

Nærhed til skoler, institutioner, indkøb og grønne områder har stor betydning, og boligen skal kunne understøtte hverdagslogistik, tryghed og familieliv. I flere af interviewene fremhæves opmærksomheden på støj, ønsket om ro og adgang til en have eller naturen. Samtidig peges der i flere af interviewene på, at adgang til cykelstier og offentlig transport har betydning for boligvalget, fordi det kan mindske afhængigheden af bil i det daglige. En bolig med god adgang til cykelstier kan have betydning for, om man kan undvære bil nummer to. I landdistrikterne og de mindre byer opleves bilen som en nødvendighed.

Mange af de 26-35-årige søger et indflytningsklart starterhus, dvs. et hus, hvor der er en vis sikkerhed for økonomisk overskuelighed ift. drift og vedligehold, også på sigt. De unge vil gerne have en bolig med en god planløsning og plads nok til familielivet, uden at boligen nødvendigvis behøver være meget stor. Flere peger på, at efterspørgslen retter sig mod boliger på omkring 130-150 m², mens interessen for meget store boliger over 200 m² er begrænset. En ejendomsmægler peger på, at toplanshuse og murerestervillaer ikke er attraktive, fordi de typisk er dyrere at varme op. Enkelte peger også på fravalg af huse med kælder, som bliver forbundet med noget usikkert.

Interviewene peger på en præference for étplanshuse, rækkehuse og velindrettede familieboliger, hvor planløsning og anvendelighed vægter højere end mange ekstra kvadratmeter. Samtidig fremhæves det, at et velindrettet mindre hus eller rækkehus godt kan opfylde de samme behov som et parcelhus. Der er ikke direkte efterspørgsel på små huse, men flere peger på, at mindre boliger kan være attraktive, hvis de er velindrettede, og hvis de passer til behovet og økonomien.

De unge har generelt ikke interesse for delefaciliteter – de fleste foretrækker at have deres eget både ude og inde. Til gengæld er der flere, der fremhæver betydningen af adgang til fællesskaber i relation til boligen og bykvarteret, herunder med naboer.



"Vi leder efter et hus på ca. 100-150 m².

Vi vil helst ikke bo i noget, der er alt for stort, for det har vi ikke brug for. Det er ikke afgørende, hvor stort det samlet er – det afhænger mere af, at der skal være en god planløsning." (Fra interview med ung)



"Den ældre del af målgruppen [de 26-35-årige] efterspørger rækkehuse. Der bliver bygget mange rækkehuse i privat regi, og vi bygger nogle få, men kan ikke følge med efterspørgslen."

(Fra interview med almen boligorganisation)



"For mange af de unge, vi møder, er et hus på 120 m² for lidt. Alt skal bare være så stort som muligt. Det er meget få, der er interesserede i at købe en mindre bolig."

(Fra interview med ejendomsmægler)



"Boligens størrelse betyder noget. For mange unge er den egentlige drøm et parcelhus, men når de ser, hvor meget de kan få for pengene i en mindre, velindrettet bolig, fx et rækkehus, så er der mange unge familier, der synes, det er et godt alternativ."

(Fra interview med boligudvikler)

3. Klima og bæredygtighed er sjældent en selvstændig drivkraft i de unges boligvalg

På tværs af interviewene viser der sig et tydeligt billede af, at klima- og bæredygtighedshensyn kun i begrænset omfang fungerer som en selvstændig drivkraft i de unges boligvalg.

For begge aldersgrupper gælder det, at boligvalget først og fremmest formes af økonomi og boligens beliggenhed i forhold til skole, institutioner, indkøb, nærhed til familie og adgang til naturen og fællesskab. Boliger med et lavt klimaaftryk efterspørges ikke direkte, og der er ikke en tydelig og direkte opmærksomhed på klimahensyn i relation til boligen og bykvarteret.

Selvom klimaet ikke er bevidst i fokus for de unge, er der en udbredt opmærksomhed blandt unge på nogle af de faktorer, der har betydning for boligens klimaaftryk, herunder boligens energieffektivitet. Dette kommer tydeligst til udtryk i opmærksomheden på det, der er konkret og håndgribeligt i boligen, såsom energimærke, varmeregning, boligens stand, levetid og muligheder for energioptimering.

Samtidig peger interviewene på, at der er nuancer mellem de to aldersgrupper: Hos de 18-25-årige ligger klimahensyn generelt langt nede på prioriteringslisten, og boligvalget er i høj grad præget af ønsket om en overskuelig bolig, som er til at betale. Hos de 26-35-årige optræder klima oftere som et indirekte hensyn, især gennem interessen for energiforbrug, varmeudgifter, energimærke og renoveringsmuligheder. I denne gruppe ses også en lidt større åbenhed over for renovering frem for nybyggeri, men også her er drivkraften sjældent et hensyn til klimaet. Renovering forbindes typisk med et ønske om en bolig "med sjæl", mens klimahensynet snarere følger med som en mulig sidegevinst.

Ud over boliger med oliefyr, er der heller ikke tydelige tegn på, at bestemte boligtyper vælges til eller fra alene på baggrund af klimaaftryk. Hvis en bolig fravælges, sker det oftere, fordi den opleves som dyr i drift, fordi den kræver omfattende vedligehold eller renovering, eller fordi den indebærer en økonomisk og praktisk usikkerhed, som særligt de yngre boligsøgende har svært ved at overskue.

Interviewene peger på, at nedrivning med henblik på nybyg ikke er udbredt blandt de unge. For mange er dette en for dyr og for uoverskuelig løsning.

Barriererne for et mere klimavenligt boligvalg er tilsvarende tydelige på tværs af interviewene. Den største barriere er økonomi: Klimavenlige løsninger opleves ofte som dyrere, mere usikre eller vanskeligere at finansiere, og hvis de ikke giver en tydelig økonomisk fordel, bliver de som regel ikke valgt. En enkelt ejendomsmægler peger på, at bankerne motiverer de unge til at købe nyere boliger i stedet for ældre boliger, der skal renoveres. I et interview med en bank fremhæves det dog, at banken gerne vil fremme mulighederne for renovering – blandt andet ved at oplyse om muligheden for klimalån ved renovering eller muligheden for at få rådgivning fra en byggevejleder eller en byggesagkyndig om renovering. Opmærksomheden fra banken ift. renovering kan derudover handle om at sikre, at de unge ikke risikerer at købe en bolig, hvor renoveringsopgaven er større end de kan styre eller overskue praktisk eller økonomisk.

Hertil kommer, at de unge generelt mangler viden om, hvad der faktisk har betydning for en boligs klimaaftryk. Flere peger desuden på, at renovering kan virke som en kompleks og risikofyldt og dyr proces, der kan afholde nogen fra at købe en bolig, der skal renoveres.

Samlet peger interviewene derfor på tre pointer: For det første spiller klimahensyn sjældent direkte ind på boligvalget. For det andet får klimahensynet, fx boligens energieffektivitet, først betydning, når det kobles til økonomi. For det tredje er der en mulighed for at gøre klimavenlige valg i relation til boligen mere konkrete, overskuelige og økonomisk attraktive, hvis de skal spille en større rolle i de unges boligvalg.



" Investeringer i boligforbedringer ikke er ikke beslutninger, man træffer hver dag – det er beslutninger, der kræver økonomi. De unge er ikke ligeglade med klima- og bæredygtighed – de har bare mere fokus på økonomiske hensyn."

(Fra interview med ejendomsmægler)



" Klima- og bæredygtighed er ikke noget de unge italesætter direkte, men der er en tydelig efterspørgsel på køb af eksisterende boliger, der kan renoveres eller som er renoveret. Vi ved ikke, om det er et bevidst valg ift. klima- og bæredygtighed, men effekten af at de gerne vil renovere er positiv ift. klimæet." *(Fra interview med bank)*



" Muligheden for klimalån er noget, vi introducerer – det er ikke noget, de unge efterspørger selv." *(Fra interview med bank)*



" De unge tænker generelt ikke over, om en bolig er klimabelastende eller ej."

(Fra interview med ejendomsmægler)



" Der er ganske få i målgruppen, der har råd til at rive ned og bygge nyt. Der er håndværkere, der køber en bolig, renoverer den eller river ned og bygger nyt. Det gør de, fordi de har kompetencerne til det, fordi der er regulering, og fordi de kan tjene penge på det."

(Fra interview med ejendomsmægler)



" Ja – det at renovere har et stort potentiale. Men det kan være lidt overvældende, og det kræver ressourcer i tid og økonomi og planlægning."

(Fra interview med ung)



" Herude på den jyske hede er vi ikke der, hvor et lavt klimaaftryk på boligen betyder mere end at være tæt på familien, eller at du kan investere i fast ejendom." *(Fra interview med ejendomsmægler)*

4. Der er et potentiale for at øge unges viden om boligens klimaaftryk, og de vil gerne inspireres af andre unge, der renoverer

På tværs af interviewene viser der sig et billede af, at de unges viden om, hvad der konkret påvirker en boligs klimaaftryk, generelt er begrænset. Samtidig er der en udbredt oplevelse af, at der ikke er tilstrækkelig lettilgængelig viden og inspiration om det klimavenlige boligvalg for unge.

Ejendomsmæglerne fortæller, at de unge generelt er meget optagede af boligens tilstandsrapport og energimærke, men at de ikke i øvrigt efterspørger information om boligens klimaaftryk. Flere af de unge og ejendomsmæglerne beskriver, at energimærket ofte er det eneste redskab, de oplever som nogenlunde håndgribeligt.

I flere af interviewene peges der på, at der er behov for en mere overskuelig, praksisnær og motiverende formidling, som kobler klima med de hensyn, der allerede fylder for de unge i boligvalget, fx ønsket om en energieffektiv bolig. Her fremhæves især behovet for enkle forklaringer, visuelle greb, gode eksempler, personlige fortællinger og konkrete cases, som gør det inspirerende og lettere at forstå, hvad der har betydning for en boligs klimaaftryk.

På tværs af interviewene er der både svar der går i retning af, at interessen for renovering er faldende, mens andre der peger på, at der er en stigende interesse for renovering blandt unge.

Flere peger dog på, at unge motiveres af at se andre unge, der renoverer boliger. Det er i højere grad relevant for de unge at følge andre unge på sociale medier, de kan spejle sig i, end formidling i form af offentlige kampagner. De vil også gerne se eksempler på almindelige familier, der træffer valg ift. boligen, der gør noget godt for klimaet, samtidig med at man sparer penge. Det står tydeligt frem i mange af interviewene, at økonomiske argumenter spiller en afgørende rolle i formidlingen: Hvis klimavenlige valg skal opleves som relevante, skal fordelene kunne aflæses i fx drift, økonomi, støtteordninger eller finansiering.



"Man kan godt få en fornemmelse af, at vi lever lidt i en boble, når man hører om, hvad de kan lykkes med andre steder. Det er ikke alt, vi kan gøre i Herning, men vi kan sagtens starte med at hæve vidensniveauet og undersøge nærmere – over tid – hvorfor de unge vælger som de gør, og blive klogere på, hvor påvirkningsmulighederne er." (Fra interview med ejendomsmægler)



"Ofte når vi kommunikerer om klima og bæredygtighed får det en toning af afsavn. Det at leve klimavenligt bliver forbundet med et liv med afsavn. Det skal vi bryde med. En klimavenlig bolig behøver ikke at være et afsavn. Vi skal finde nogle familier, der har valgt en klimavenlig bolig – og fortælle den positive historie om det klimavenlige valg."

(Fra interview med Herning Kommune)



"Det er mere appellerende for unge at følge unge, end at se offentlige kampagner."

(Fra interview med ung)



"Der er en trend blandt unge i midt-tyverne og trediverne med at købe ældre huse og renovere dem. Der er mange, der er tændt af det."

(Fra interview med ung)



"Interessen for at renovere er ret udbredt blandt de unge. Det kan være renovering i større eller mindre omfang, men der er stor efterspørgsel på lån til at kunne opdatere eksisterende huse." (Fra interview med bank)



"For 5 år siden mødte vi flere unge, der havde mod på at renovere. De unge – særligt førstegangskøberne – har ikke så meget mod på at renovere – de ønsker sig typisk en nøgleklar bolig. Det hænger også sammen med, at det er blevet dyrere at renovere."

(Fra interview med ejendomsmægler)

Eksempler på nogle af de nyere boliger og bykvarterer i Herning Kommune som er attraktive for unge



Fotos: Øverst til venstre: Søster Anes Hus på den tidligere sygehusgrund i Herning. Øverst til højre: Fællesareal i boligområdet Ørskovbakken i Snejbjerg. Nederst: Boligområdet The Hill Top i Snejbjerg (Fotos: Herning Kommune).

5. Herning Kommunes profil ift. klima- og bæredygtighed

På tværs af interviewene er hovedbilledet, at Herning Kommune kun i begrænset omfang opleves som et bosætningssted med en tydelig klima- og bæredygtighedsprofil i relation til boliger. Kommunen forbindes i højere grad med tryghed, hverdagsliv, familieliv og gode bosætningsmuligheder end med boliger med et lavt klimaaftryk eller bæredygtig boligudvikling.

Flere peger på, at kommunen ikke har en klar fortælling om, hvordan klima og bæredygtighed hænger sammen med boligvalg i Herning Kommune, og at kommunens profil og retning på dette område ikke er tydelig. Enkelte peger på, at der kunne være større politisk opmærksomhed på klima- og bæredygtighed ift. boliger, og at politikerne kan tage udgangspunkt i viden om fordelene ved at fremme boliger og bykvarterer med et lavt klimaaftryk.

Flere peger på, at der kunne være mere konkret, inspirerende og målgrupperettet formidling til unge om, hvad kommunen kan og vil på området. Samtidig fremhæves det, at der er gode fortællinger at bygge videre på, og at der er et potentiale for at koble klima og bæredygtighed ift. boligen og bykvarteret tættere til de kvaliteter, unge allerede forbinder med et attraktivt boligliv i Herning, herunder adgangen til grønne områder og natur.

Særligt interviewene med boligudviklerne og den almene boligorganisation peger på, at der er en interesse for et samarbejde om at løfte indsatsen, hvis kommunen ønsker at fremme udviklingen af boliger og bykvarterer med et lavt klimaaftryk, herunder i forbindelse med renovering af eksisterende og udvikling af nye boligområder.



"Kommunen kan formidle argumenter ift. at bygge klimavenligt – herunder de økonomiske argumenter for at bo og bygge klimavenligt. Der skal være nogle flere fordele i det – en god LCA skal honoreres. Der skal være nogle økonomiske fordele i det. For ellers vælger man det billigste."

(Fra interview med boligudvikler)



"Dem, der gerne vil være grønne og bygge klimavenligt, skal have en fordel – ellers kommer vi aldrig i mål med det."

(Fra interview med boligudvikler)



"Hvis kommunen vil fremad ift. klimavenlige boliger, så må de revurdere den måde, de laver udbud, og hvordan de vægter pris vs. andre forhold."

(Fra interview med boligudvikler)



"Hvis vi skal rykke noget ift. de klimavenlige boliger, så er der behov for et politisk mindset og politisk vilje. Det starter måske med give politikerne den viden, de har brug for. Bæredygtig Herning kan rådgive politikerne og hjælpe dem til at træffe rigtige beslutninger ift. den grønne agenda."

(Fra interview med boligudvikler)



"Givet at man vil prioritere det, så skal man holde fast i den grønne profil i lokalplanerne i stedet for at give køb på intentionerne og bøje sig for en entreprenør, når det kommer til stykket."

(Fra interview med almen boligorganisation)



"Kommunen gør det rigtig godt. Der er blevet bygget meget, men man er også lykkedes med at bibeholde værdifuld natur, når der skulle bygges nyt."

(Fra interview med ejendomsmægler)



ANBEFALINGER TIL MULIGE INDSATSER

På baggrund af den samlede undersøgelse og input fra de lokale respondenter, kan der peges på forslag til en flersidig indsats, som Herning Kommune – evt. i samarbejde med andre aktører – kan arbejde videre med hvis man vil fremme udviklingen af klimavenlige boliger og bykvarterer i kommunen.

1. Med et **generelt begrænset vidensniveau** hos unge i kommunen om, hvad der har betydning for klimaaftrykket ift. boliger og bykvarterer – **kombineret med en manglende, tydelig efterspørgsel på klimavenlige boliger** – kan en indledende indsats handle om at **løfte vidensniveauet for derved at fremme interessen**. Undersøgelsen viser, at unge i mindre grad motiveres af kam-pagner fra kommunen, mens der til gengæld er interesse for at følge og lade sig inspirere af andre unge, der fx deler erfaringer på sociale medier eller ved oplæg fx på biblioteket. Der er et **tydeligt behov for enkel og overskuelig formidling**, der kobler klimahensyn ift. boligen med andre hensyn, herunder særligt økonomiske argumenter. En af mulighederne kan være **at alliere sig med unge eller lokale samarbejdspartnere**, de unge møder ifb. med boligvalget (ejendomsmæglere, banken, udviklere eller andre) som kan være med til at formidle viden og inspiration om fx kvaliteter og fordele ved renovering, økonomiske fordele ved investeringer i energioptimering, mv. **Herning Kommune kan i den forbindelse tage en faciliterende rolle** for et samarbejde, fx i forbindelse med klimaplansarbejdet og planlægning generelt.
2. Det kunne være et godt afsæt at **afklare, hvilke mål/ambitionsniveau** Herning Kommune gerne vil arbejde efter, og **hvilken rolle kommunen kan eller skal have** i de konkrete indsatser.

Anbefalinger og de konkrete forslag til indsatser kan indarbejdes i forskellige sammenhænge. Der er en mulighed for at indarbejde indsatser i både klimaplan og kommuneplan. Her vil konkrete indsatser kunne understøtte blandt andet **kommuneplanens principper** for, hvordan vi er fælles om det gode liv og byer og lokalsamfund, ligesom det kan **tydeliggøres, hvilke parametre, der har stor betydning for klimaaftrykket** (fx nedrivning og nybyggeri, boligens størrelse og grundstørrelse, mv.) og hvordan klimahensyn kan vægtes i boligudviklingen.

Det er vigtigt, at der er **fokus på sammenhænge** til lokalplanlægning, udbud mv., hvor det også bliver en vigtig faktor, at det sker **i samarbejde og dialog med lokale aktører som udviklere, borgere, det finansielle marked** m.fl. fx ved at afprøve pilotprojekter eller **demonstrationsprojekter** for klimavenlige boliger og renoveringer.

3. **Modning af interessen for renovering af eksisterende boliger og udvikling af nye boliger med et reduceret klimaaftryk** er ikke en indsats, Herning Kommune kan løfte alene. Hvis det er en indsats der skal arbejdes videre med kræver det, at **kommunen kan tiltrække udviklere, almene organisationer og andre aktører, der gerne vil samarbejde** om udvikling af klimavenlige boliger og bykvarterer. I en balanceret afvejning af klima- og bæredygtighed, økonomi og andre hensyn, kan kommunen **bruge fysisk planlægning**, herunder lokalplaner og udbud strategisk til at fremme udviklingen af boliger og bykvarterer med et reduceret klimaaftryk. Det kan for eksempel ske gennem **krav og incitament i udbud og ved salg af kommunale arealer**. Konkret kan kommunen **opstille tydelige minimumskrav og evalueringskriterier** om fx lavt klimaaftryk, dokumentation via LCA, brug af genbrugte eller biobaserede materialer, begrænsning af unødigt arealforbrug og løsninger, der understøtter grøn mobilitet og hverdagsliv.
4. Herning Kommune kan bl.a. via sin **Bygningspræmieringspris** eller anden hædrende omtale i fora målrettet unge, være med til at **anerkende og synliggøre de gode eksempler og lokale cases**, hvor unge i kommunen har gennemført særligt klimavenlige boligrenoveringsprojekter, som på den måde **inspirere og vise vej for andre unge, der har mod på renovering** eller andre initiativer, der fremmer udviklingen af klimavenlige boliger. På den måde kan Herning Kommune **styrke fortællingen om kommunens bæredygtighedsprofil** ift. boliger gennem anerkendelse af klimavenlige initiativer fra unge boligejere, der kan være **rollemodeller og inspirere andre unge**.

Middelfart Kommune

Caseundersøgelse

OM CASEN

Middelfart Kommune er generelt progressive ift. prioritering af klima og bæredygtighed i den fysiske planlægning og byudvikling. Kommunen har i en lang årrække arbejdet ambitiøst med klima og bæredygtighed på mange fronter, og både kommunens forvaltning og politikere er generelt modne ift. at arbejde med klima og bæredygtighed og træffe beslutninger, der fremmer klimavenlige løsninger.

I forbindelse med Kommuneplan 2025 har Middelfart Kommunes byråd besluttet, at der skal bygges mindre, der skal være fokus på fortætning, grundstørrelser, boligtyper, bynatur og bevaring frem for nedrivning af eksisterende bygninger, når der udvikles. Derudover er det besluttet, at udviklingen af byerne som udgangspunkt skal ske indenfor den eksisterende bygrænse – for at begrænse arealforbruget.

Middelfart Kommune har ønsket at undersøge, hvordan der kan arbejdes med at tilgodese både en ambitiøs klimadagsorden og vækstdagsorden: Hvordan kan den fysiske planlægning understøtte attraktive by- og boligområder med lavere klimaaftryk?

Konkret har undersøgelsen fokuseret på at give viden om, hvilke boligdrømme unge i kommunen har, hvorvidt der er en efterspørgsel på klimavenlige boliger og bykvarterer hos unge, og hvordan kommunen sammen med markedsaktører, almene boligorganisationer og andre aktører kan styrke både udbud og efterspørgsel efter klimavenlige boliger og bykvarterer.

Aktiviteter i caseundersøgelsen

Der er gennemført interviews med 8 unge i aldersgruppen 26-35 år, der bor i kommunen, to lokale ejendomsmæglere – Realmæglerne Middelfart og Nybolig Middelfart, Middelfart Sparekasse, den almene boligorganisation CIVICA, to boligudviklere – AG Gruppen og Birch Ejendomme, samt Brobygning Middelfart og fagfolk i Middelfart Kommune. Der er gennemført en åben workshop med unge og yderligere et gruppeinterview med 3 unge under 25 år i ungemødestedet Kabel 29 i Middelfart.

HOVEDPUNKTER FRA INTERVIEWS

På tværs af interviewene og ungeworkshoppen, tegner der sig et billede af en række tværgående konklusioner, som er sammenfattet i det følgende

1. Mindre, bynære og økonomisk overkommelige boliger med adgang til fællesskab er attraktive for unge i alderen 18-25 år

For de 18-25-årige er prisen på boligen afgørende. Generelt er veldisponerede, mindre, bynære (leje-) boliger attraktive for dem – i Middelfart eller i de mindre byer, gerne tæt på offentlig transport. De fleste ønsker en bolig med eget køkken og bad, men de vil gerne dele fællesrum eller -arealer med andre, især hvis det samtidig betyder, at der er mulighed for fællesskab og billigere husleje.

Aktuelt er der bedre muligheder for at få en mere attraktiv og økonomisk overkommelig ungdomsbolig i Fredericia eller Odense end i Middelfart. Derfor er der flere af de 18-25-årige, der vælger at flytte dertil for at bo billigere og for at være tættere på job eller uddannelse. I enkelte af interviewene peges der på et potentiale for flere ungdomsboliger i Middelfart, forudsat at det kan lykkes at lave boliger for unge, der både er billige, og som kan tilbyde noget andet end ungdomsboliger i Fredericia og Odense.

Der er en del af de 18-25-årige, der køber bolig uden for postnummer 5500, hvor husene er billigere end i Middelfart. Køberne her er ofte unge med en håndværksmæssig uddannelse, som kan istandsætte huset selv.

Adspurgt om deres boligdrømme, er der en del i de yngste i målgruppen, der ikke ønsker at bo i et nybygget hus – men som drømmer om at bo i et "hus med sjæl", gerne med adgang til natur og fællesskaber.



"Økonomien kommer i første række – unge mennesker har ikke råd til at bo i Middelfart Kommune. Enten flytter man til Odense – eller også kan man blive nødt til at flytte til Fredericia." (Fra interview med ung)



"Vi mister en del af de helt unge, fordi vi ikke har boliger nok til nyuddannede eller dem, der er under uddannelse. Vi er ikke en uddannelsesby – det er naturligt, at de søger væk for at uddanne sig". (Fra interview med Middelfart Kommune)

2. Nye eller nyrenoverede familieboliger er attraktive for de unge fra 26-35 år

For de 26-35-årige betyder økonomi og beliggenhed meget for boligvalget. Generelt efterspørger de boliger i velfungerende lokalsamfund, hvor boligen giver god plads til familien, inde og ude. Kravet til boligstørrelsen varierer. Der er ikke direkte efterspørgsel på hverken meget små eller meget store boliger. Det afgørende er antallet af værelser, og hvor veldisponeret boligens indretning er i forhold til plads til familien.

De mest efterspurgte boligtyper blandt de 26-35 årige er ét-planshuse, rækkehuse og i mindre grad murer mestervillaer. En enkelt boligudvikler peger på efterspørgsel på mindre to-planshuse.

De fleste venter med at købe bolig til de har råd til en større familiebolig med egen have, gerne en nybygget eller nyrenoveret, energioptimeret bolig, der ikke er så dyr at varme op, og som ikke kræver så meget ift. vedligehold. Derudover er der unge, der søger en ældre bolig, de selv kan renovere og sætte deres præg på.

Der er forskel på købekraften blandt de 26-35-årige – det er typisk unge tilflyttere med videregående uddannelser, og som evt. har penge med fra et tidligere boligsalg i en af de større byer, der kan købe de dyrere boliger i Middelfart by.

Derudover er det hverdagsbehovene, der betyder noget for boligvalget: At der er adgang til skole, daginstitutioner og indkøb, samt ro og grønne områder. Nogen prioriterer at have en bil, mens andre bruger offentlig transport, hvis de bor bynært, og flere fremhæver værdien af at kunne gå og cykle rundt til hverdagsaktiviteter. Derudover er der flere, der nævner nærhed til familie og muligheden for at være en del af de nære, lokale fællesskaber som et parameter, der har betydning for boligvalget. Konkret ift. boligen vil de fleste gerne have deres eget og efterspørger ikke delefaciliteter.



"Ift. boligtypen, så er ét-plans huse favorit. Nogen af dem vil gerne have en murer mestervilla, men jeg vil tro, at det er 80 / 20 i fordeling."

(Fra interview med ejendomsmægler)



"Ift. boligstørrelsen, så søger de unge førstegangskøbere en villa på min 150 m², Hvis de overvejer en mindre bolig, så skal den være godt indrettet, så den ikke virker mindre. De søger ikke nødvendigvis på m², men på antallet af værelser. De ønsker min 4 værelser."

(Fra interview med ejendomsmægler)



"De lidt ældre unge har fokus på, at det er den rigtige bolig. De vil gerne bo i det perfekte hus fra start. Det er anderledes fra tidligere, hvor man gradvist arbejdede sig frem mod drømmeboligen. I dag skal det helst være nyt og renoveret, når man flytter ind med nyt køkken og nyt bad. De fleste låner til køb med renovering. Den yngre del af målgruppen har lidt mere tålmodighed." *(Fra interview med bank)*



"Nybyggede boliger, der er energirigtige og energioptimerede og dermed forudsigelighed og stabilitet ift. driftsomkostninger – det er noget af det, den unge målgruppe køber ind på. Konkret i Middelfart oplever vi, at der er efterspørgsel på mindre to-plans boliger med plads til en lille børnefamilie. Der er ikke et statistisk billede på efterspørgslen, men vi vurderer, der er et marked for mere af dette i Middelfart. Det har overrasket os lidt, for normalt er to-plans boliger et storby-fænomen."

(Fra interview med boligudvikler)



"De unge vil gerne fællesskab, men de er ikke optaget af delefaciliteter. Det er noget, man ser i 'sølvbryllupskvartererne', hvor der er grund ejerforeninger, hvor man deles om redskaber, og hvor man er sammen om traditioner."

(Fra interview med ejendomsmægler)

3. Klimahensyn i forbindelse med boligvalget er i vid udstrækning forbundet med energieffektivitet – og hensynet til økonomien vejer tungere end klimaet

Der er en del af de 18-25-årige, der er optaget af klima og bæredygtighed med fokus på genbrug og en interesse for *tiny living*, det vil sige et liv med mindre forbrug og en opmærksomhed på, hvor lidt man kan klare sig med. Flere af de helt unge forholder sig kritisk til nybyggeri – mest af æstetiske hensyn, og fordi de foretrækker ældre boliger "med sjæl". Samtidig er der flere der fremhæver, at prisen på boligen betyder mere end klimahensyn.

Enkelte af de unge peger på, at det er ærgerligt og spild af ressourcer at rive boliger ned, og italesætter også, at det for langt de fleste unge er for dyrt at rive ned og bygge nyt. Dette bekræftes af interviewene med ejendomsmæglere og banken: Når der rives boliger ned med henblik på nybyg i Middelfart sker det ofte for at bevare eller opnå en bestemt beliggenhed med en ny, energioptimeret bolig, og det er typisk ikke unge under 35 år, der river ned.

For den ældre del af målgruppen spiller klimahensyn ikke direkte ind på boligvalget. På tværs af interviewene er billedet, at klima sjældent er en selvstændig drivkraft i boligvalget. De hensyn, der har størst betydning, er pris, beliggenhed, energiforbrug og driftsomkostninger.

Dog er der tilsvarende et tydeligt billede af, at nogle af de elementer, der faktisk har betydning for boligens klimaaftryk – fx energieffektivitet, nærhed til offentlig transport, ønsket om at renovere eksisterende byggeri – faktisk spiller ind på de unges boligvalg, blot uden at det kobles direkte med et klimahensyn.

Mest markant er de unges generelt ret store opmærksomhed på boligens energimærke. På tværs af interviewene peges der på, at opmærksomheden skyldes et økonomisk hensyn, og ejendomsmæglerne peger på, at det kan være svært at få solgt en bolig med et dårligt energimærke. De unge peger på, at varmekilden (fx oliefyr eller elvarme) kan være årsag til fravalg af en bolig – ikke på grund af klimabelastningen, men på grund af prisen på opvarmning og usikkerheden ift. driftsomkostningerne.

Der er enkelte af de unge, der direkte efterspørger boliger med solceller eller boliger som i projektet Naturbyen, hvor værdierne ift. et klimavenligt boligvalg og fortællingen om en bæredygtig levevis er bærende. Denne type bolig er særligt attraktiv

blandt de af de unge, herunder unge tilflyttere, der forbinder Middelfart med en bæredygtig profil, og som søger boliger med en bæredygtig profil. Der er dog ifølge ejendomsmæglerne en lille målgruppe for denne type af boliger.



"Jeg tænker på bæredygtighed, men jeg ved, at det er svært at bygge både billigt og bæredygtigt. Jeg vægter prisen højere end om boligen er bæredygtig. Jeg håber, at den ældre del af målgruppen, tænker på bæredygtighed."

(Fra interview med ung)



"Vi oplever ikke, at køberne spoger ind til boligens bæredygtighed."

(Fra interview med ejendomsmægler)



"Jeg har været mægler i 20 år, og jeg har oplevet en stor ændring ift. fokus på energimærket. I dag er der mange, der er mere optaget af boligens energimærke, end de er af tilstandsrapporten. Det hænger også sammen med økonomien: Bankerne er også meget opmærksomme på energimærket og sammenhængen med driftsudgiften. Dertil gensalgsværdien".

(Fra interview med ejendomsmægler)



"Hvis vi tager Naturbyen som eksempel, så er der mange af os, der tænkte, at det er et fedt projekt – men det er lige alternativt nok. Måske skal man sigte efter noget, der er lidt mere for den store mellemgruppe".

(Fra interview med ejendomsmægler)

Ungeworkshop i Kabel 29 i Middelfart

AI genererede billeder af drømmeboliger







AI genereret



AI genereret



AI genereret



AI genereret



AI genereret



AI genereret

4. Interesse for renovering og transformation af eksisterende boliger og bykvarterer

Der er både i den yngre og den ældre del af målgruppen interesse for renovering. Selvom interessen typisk bunder i økonomiske eller æstetiske hensyn fremfor direkte klimarelaterede hensyn, tegner der sig på tværs af interviewene et tydeligt billede af tendensen.

En interessant tendens i den sammenhæng, som nævnes i flere af interviewene med de unge, er bølgen af inspiration til boligrenovering og transformationsprojekter på de sociale medier. Mange af de unge følger andre unge, der deler deres drømme og gode og dårlige erfaringer med husrenovering.

De unge fortæller, at det er inspirerende at få gode råd og vejledning fra andre unge med de samme boligdrømme. Det er spændende at følge nogen, som enten har evner og erfaring ift. renovering, eller - som de fleste - ikke har så meget erfaring med at renovere selv, men som har modet til at gå i gang. Interessen for at renovere findes både hos unge i Middelfart by og hos unge i kommunens mindre byer. Begge steder er det ikke klimahensynet, der er den primære årsag til, at de unge renoverer – det handler for de fleste mere om boligens beliggenhed i et vel-fungerende lokalområde, boligens pris og stil/æstetik.

Undersøgelsen peger således på, at renovering har potentiale som indgang til mere klimavenlige boligvalg, men at motivationen typisk er økonomisk, æstetisk eller knyttet til beliggenhed snarere end klima. Skal flere unge vælge bæredygtige løsninger, bør de kobles til de boligkvaliteter, de unge allerede efterspørger.



"Middelfart vokser, og bygrænsen vokser. I de centrale bydele, hvor vi har 70'er villaerne, vil folk gerne renovere. Man vil gerne bevare beliggenheden og renovere."

(Fra interview med ejendomsmægler)



"Det var en klar præference for os at renovere i stedet for at bygge nyt – men det handler ikke om klimaet, men om stilen."

(Fra interview med ung)



"Jeg tror, det appellerer godt til unge at møde dem der, hvor de er. Det hjælper ikke at møde dem med kampagner, men de vil gerne følge rollemodeller på sociale medier, der kan vise på en meget jordnær måde, hvad de selv gør, og hvordan man kan lære af det. Det skal være sjovt og skævt og inspirerende."

(Fra interview med Brobygning Middelfart)



"Det handler meget om at kunne få en bolig til en pris, man kan betale – og så har det hjulpet for os, at der var en hjemmeside, man kunne orientere sig på og tilflyttercafé. Det er vigtigt, at der er nogen, der køber de ældre huse, så der ikke kun er nye huse det hele."

(Fra interview med ung)

5. Viden, vejledning og økonomiske gevinster kan styrke unges valg af klimavenlige boliger

Selvom undersøgelsen bygger på et begrænset antal af interviews, tegner der sig et tydeligt billede af, at mange unge mangler viden om, hvad der påvirker en boligs klimaafttryk, og en generel vurdering af, at der ikke er tilstrækkelig viden til rådighed for unge i kommunen om, hvad en klimavenlig bolig er.

Der peges dog også på en oplevelse af, at det ikke nødvendigvis alene er kommunens opgave at stille viden til rådighed. Der er et potentiale for, at unge kan få viden om bæredygtige løsninger fra andre parter, som de unge naturligt møder i beslutningsprocessen for et boligvalg. Det kan være ejendomsmæglere og banken, som kan vejlede om, hvor der kan søges rådgivning, hvis de unge efter-spørger viden om eller hjælp til boligforbedringer med betydning for klimaafttrykket. Der peges således på, at kommunen ikke skal løfte vejledningsopgaven alene, men kan spille en vigtig rolle som samlende aktør i en lokal vejledningskæde med fx banker og ejendomsmæglere.

Derudover er der flere der peger på, at et fokus på fortællingen om de økonomiske fordele ved klimavenlige løsninger, samt økonomiske tilskud, fradrag, grønne lån eller andet, vil være et væsentligt element i at fremme lysten hos unge til at vælge mere klimavenlige løsninger i relation til boligen. For mange unge bliver klimavenlige valg først relevante, når de også fremstår økonomisk realistiske og overskuelige.

Adspurgte om oplevelsen af Middelfart Kommune som bosætningssted i forhold til klima og bæredygtighed, svarer de fleste, at Middelfart Kommune har en relativt stærk klima- og bæredygtighedsprofil. Profilen forbindes primært med Klimafolkemødet og kloaksepareringsprojekter fremfor bolig og byggeri. Således opleves kommunens klimaindsatser ikke som tydeligt koblet til bosætning og boligudvikling.



"Hvis de unge skal motiveres til at vælge en mere klimavenlig bolig, så skal der fokuseres på fortællingen om de parametre der gør, at det også kan være økonomisk fornuftigt for dem."

(Fra interview med ejendomsmægler)



"Til Klimafolkemødet lavede vi mad – uden kød – til 2-300 mennesker for 1500 kr. Det er et eksempel på, at det godt kan lade sig gøre at lave god mad til mange på en billig måde. Vi skal have nogle af de samme oplevelser for boliger for at man kan skifte mindset."

(Fra gruppeinterview med unge)



"Hvis man vil skabe et billede på en klimavenlig bolig, der vil appellere til unge mennesker, så kan man lade sig inspirere af Copenhagen Village. Det er drevet af en gruppe af unge, der viser, hvordan man kan bo på mindre plads, men på en spændende måde med mulighed for fællesskab. De bruger penge på at forsøge at gøre noget nyt, og de undersøger, hvad der virker og bruger det til at udvikle deres koncept." (Fra gruppeinterview med unge)



"Hvis vi skal modne de unge til at blive eller komme tilbage til Middelfart, når de bliver ældre, så skal vi have fat i de helt unge, der fx kommer på Kabel29. Det kan vi gøre gennem små projekter, hvor man kan være med til at bygge et kolonihavehus, et drivhus eller nogle andre små projekter, der kan vise vejen for noget større. De skal have lov til at lege "Byggesmand Bob" i nogle lokaler, der skal noget andet på sigt. Prøvehandling som forprojekt og modningsproces."

(Fra interview med Brobygning Middelfart)



ANBEFALINGER TIL MULIGE INDSATSER

På baggrund af den samlede undersøgelse og input fra de lokale respondenter, kan der peges på forslag til indsatser, som Middelfart Kommune – evt. i samarbejde med andre aktører – kan arbejde videre med henblik på at fremme udviklingen af klimavenlige boliger og bykvarterer i kommunen.

1. Middelfart Kommune kan **sætte en tydelig retning** for udvikling af klimavenlige boliger og bykvarterer i kommunen **gennem den fysiske planlægning**. På et overordnet og strategisk niveau kan det ske i forbindelse med det forestående arbejde med **kommunens planstrategi og med den kommende proces med kommuneplan-revision**. Samtidig kan der i **lokalplaner stilles krav** til materialevalg, fællesarealer, boligstørrelser, bebyggelsesprocenter, klimatilpasning mv., som understøtter tæt, grøn og blandet byudvikling med god adgang til kollektiv mobilitet og fællesfunktioner.

Indsatsen bør bygge på **få, men gennemgående mål – fra den tidlige planlægning og udbud til projektudvikling og realisering** – så kommunen både skaber forudsigelighed for udviklere og sikrer, at nye boligprojekter og byområder bliver så klimavenlige som muligt. Derudover kan der **stilles krav i kommunale udbud** til boligernes klimaaftryk, så de opfylder den frivillige lavemissionsklasse i bygningsreglementet på tidspunktet for byggeriets opførsel.

2. Middelfart Kommune kan gøre en indsats for at **skabe en stærkere kobling mellem kommunens klima- og bæredygtighedsprofil og bosætning**. Fortællingen om, at Middelfart Kommune arbejder strategisk og fokuseret med klima og bæredygtighed – **også i forhold til boliger** – skal stå tydeligere frem som en integreret del af kommunens bæredygtighedsprofil og samlede identitet som bosætningskommune.

Hvis **fortællingen skal være vedkommende** for kommunens unge og unge boligsøgende, skal den ikke kun kommunikeres på kommunens hjemmeside i planer og strategier: **Den skal formes og formidles sammen med unge, der hvor de er**. Kabel 29 og Klimafolkemødet i Middelfart er etablerede mødesteder og platforme, der allerede appellerer til unge, og en indsats med først at forme fortællingen og siden formidle den

til unge og med unge kunne tage sit afsæt her. Det kan ske med **involvering af lokale uddannelsesinstitutioner og andre lokale parter**, der enten har et lærings- eller formidlingspotentiale i forhold til unge. Involveringen kan også omfatte **lokale rollemodeller i forhold til renovering og samarbejde om videndeling med de lokale aktører**, de unge møder i forbindelse med boligvalget.

3. Middelfart Kommune kan **fremme renovering og transformation af ældre boliger i eksisterende boligområder og lokalsamfund**, som er attraktive for unge familier gennem en **målrettet indsats for videndeling, vejledning og inspiration**, der kan gøre det lettere for unge at vælge renovering af en eksisterende bolig i praksis. Indsatsen kan have fokus på at formidle konkret og lettilgængelig **viden om, hvad der påvirker en boligs klimaaftryk, hvilke renoveringstiltag der giver mening økonomisk og energimæssigt, og hvordan unge kan få støtte og rådgivning undervejs**.

Konkret handler det blandt andet om at kunne **svare hurtigt og kvalificeret på spørgsmål og vejlede unge**, der overvejer at købe huse, der kræver renovering. En indsats for kommunen kunne derfor være at tage initiativ til at **samle og dele en enkel liste med viden og typiske spørgsmål og svar** om renovering, veje til nærmere vejledning ift. tilskud mv. blandt de parter, som unge boligsøgende typisk møder, herunder de lokale ejendomsmæglere, bankrådgivere, almene boligorganisationer og nogle gange også kommunens bosætningskonsulent. Derudover kan kommunens bosætningskonsulent i samarbejde med fagmedarbejdere i kommunen, der arbejder med planlægning og renovering, **lave en temadag eller tilflyttercafé med særligt fokus på muligheder for renovering af ældre boliger i kommunens lokalsamfund**.

Kilder

Til mere viden og inspiration



Kilder til mere viden og inspiration

Kilder til introduktion af afsnittet "Viden og begreber"

[1] (2025). **Bo Bæredygtigt. Input til Monitorering (2025) Opfølgning på 2023/2024.** YouGov for Bolius - en del af Realdania.

Kilder til afsnit om parameteret "Boligens størrelse"

[[KS1.1]] [2] [4] CONCITO & Region Hovedstaden (2023). **Analyse af CO₂-udledningen for forskellige typer byudvikling.** København: CONCITO. Tilgængelig på: [https://concito.dk/files/media/document/Analyse%20af%20CO₂-udledningen%20for%20forskellige%20typer%20byudvikling.pdf](https://concito.dk/files/media/document/Analyse%20af%20CO2-udledningen%20for%20forskellige%20typer%20byudvikling.pdf)

[3] Birgisdóttir, H., Malmqvist, T., & Moncaster, A. (2023). **Absolute sustainability assessment of the Danish building sector.** Aalborg: Aalborg Universitet. Tilgængelig på: [https://vbn.aau.dk/da/publications/absolute-sustainability-assessment-of-the-danish-building-sector-/](https://vbn.aau.dk/da/publications/absolute-sustainability-assessment-of-the-danish-building-sector/)

[5] Ivanova, D. & Büchs, M. (2020). **Household Sharing for Carbon and Energy Reductions: The Case of EU Countries.** *Energies*, 13(8), 1909. Tilgængelig på: <https://doi.org/10.3390/en13081909>

[6] Realdania, Sweco & Cobe (2023). **Potentialer for indretning af flere boliger i den eksisterende bygningsmasse.** Baggrundsrapport. København: Realdania. Tilgængelig på: <https://realdania.dk/publikationer/faglige-publikationer/potentialer-for-indretning-af-flere-boliger-i-den-eksisterende-bygningsmasse>

Kilder til afsnit om parameteret "Arealudnyttelse og grundstørrelse"

[1] [4] CONCITO & Region Hovedstaden (2023). **Analyse af CO₂-udledningen for forskellige typer byudvikling.** København: CONCITO. Tilgængelig på: [https://concito.dk/files/media/document/Analyse%20af%20CO₂-udledningen%20for%20forskellige%20typer%20byudvikling.pdf](https://concito.dk/files/media/document/Analyse%20af%20CO2-udledningen%20for%20forskellige%20typer%20byudvikling.pdf)

[2] El Saied, A., Maalouf, C., Bejat, T., & Wurtz, E. (2022). **Slab-on-grade thermal bridges: A thermal behavior and solution review.** *Energy and Buildings*, 257, 111770. <https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2021.111770>

Kilder til afsnit om parameteret "Bolitypen"

[1] [3] CONCITO & Region Hovedstaden (2023). **Analyse af CO₂-udledningen for forskellige typer byudvikling.** København: CONCITO. Tilgængelig på: [https://concito.dk/files/media/document/Analyse%20af%20CO₂-udledningen%20for%20forskellige%20typer%20byudvikling.pdf](https://concito.dk/files/media/document/Analyse%20af%20CO2-udledningen%20for%20forskellige%20typer%20byudvikling.pdf)

[2] Tozan, B., Brisson Jørgensen, E., & Birgisdóttir, H. (2021). **Klimapåvirkning fra 60 bygninger: Opdaterede værdier baseret**

på nyere data og danske branche EPD'er (BUILD Rapport 2021:13). Aalborg Universitet. Tilgængelig på: https://vbn.aau.dk/ws/portalfiles/portal/414195266/BUILD_Rapport_2021_13.pdf

Kilder til afsnit om parameteret "Boligens levetid"

[1] Rådet for Grøn Omstilling & Rambøll. (2022). **Transformation – for klimaet, økonomien og bygningsmassen.** Tilgængelig fra: https://rgo.dk/wp-content/uploads/Transformation_PDF.pdf

[2] Møller, S. B. (2025, 2. april). **Hvad er bedst for klimaet – renovering eller nedrivning?** Danmarks Tekniske Universitet. Tilgængelig fra: <https://www.dtu.dk/newsarchive/2025/04/hvad-er-bedst-for-klimaet-renovering-eller-nedrivning>

[3] Secher, A. Q. (2019, 26. september). **Byggematerialer står for 11 procent af verdens CO₂-udledning.** Rambøll. Tilgængelig fra: <https://www.ramboll.com/da-dk/byggematerialer-star-for-11-procent-af-verdens-co2-udledning>

[4] Rådet for Grøn Omstilling. (2023). **Sådan fremmes transformation af den eksisterende bygningsmasse: Forslagshæfte** (Forslagshæfte – Transformation). Rådet for Grøn Omstilling. Tilgængelig fra: <https://www.rgo.dk/wp-content/uploads/Forslagshæfte-Transformation.pdf>

Kilder til afsnit om parameteret "Levetid"

[1] Rådet for Grøn Omstilling & Rambøll. (2022). **Transformation – for klimaet, økonomien og bygningsmassen.** Tilgængelig fra: https://rgo.dk/wp-content/uploads/Transformation_PDF.pdf

[2] Møller, S. B. (2025, 2. april). **Hvad er bedst for klimaet – renovering eller nedrivning?** Danmarks Tekniske Universitet. Tilgængelig fra: <https://www.dtu.dk/newsarchive/2025/04/hvad-er-bedst-for-klimaet-renovering-eller-nedrivning>

[3] Secher, A. Q. (2019, 26. september). **Byggematerialer står for 11 procent af verdens CO₂-udledning.** Rambøll. Tilgængelig fra: <https://www.ramboll.com/da-dk/byggematerialer-star-for-11-procent-af-verdens-co2-udledning>

[4] Rådet for Grøn Omstilling. (2023). **Sådan fremmes transformation af den eksisterende bygningsmasse: Forslagshæfte** (Forslagshæfte – Transformation). Rådet for Grøn Omstilling. Tilgængelig fra: <https://www.rgo.dk/wp-content/uploads/Forslagshæfte-Transformation.pdf>

Kilder til afsnit om parameteret "Materialer"

[1] Artelia. (2024). **Potentiale ved produktion af biobaserede byggematerialer i Danmark** (Udarbejdet for Realdania). Tilgængelig fra: <https://realdania.dk/publikationer/faglige-publikationer/potentiale-ved-produktion-af-biobaserede-byggematerialer-i-danmark>

[2] Horup, L., & m.fl. (2025). **Absolute sustainability assessment of the Danish building sector through prospective LCA. Science of the Total Environment.** Tilgængelig fra: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0048969725004152?via%3Dihub>

[3] [4] Rambøll Danmark A/S. (2024). **CO₂-besparelser og omkostningseffektivitet ved træbyggeri** (Udarbejdet for Træ- og Møbelindustrien). Rambøll Danmark A/S. Tilgængelig fra: https://www.danskindustri.dk/globalassets/medlemsforeninger/tmi/ovrige-rapporteranalyserartikler/rapport_co2-besparelser-og-omkostningseffektivitet-ved-trabyggeri.pdf?v=251027

[5] Social- og Boligstyrelsen. (2024, 4. januar). **Nu regnes genbrugte byggematerialer for 0 kg CO₂ i bygningers klimaregnskab.** Tilgængelig fra: <https://www.sbst.dk/nyheder/2024/-genbrugte-byggematerialer-for-0-kg-co2-i-bygningers-klimaregnskab>

[6] Teknologisk Institut & VCØB – Videncenter for Cirkulær Økonomi i Byggeriet. (2024). **Temaark #5: Klimagevinst ved genbrug og genanvendelse** (Syv temaark og et perspektiveringsnotat: Cirkulær økonomi i byggeriet – status, trends og perspektiver). Realdania. Tilgængelig fra: <https://www.realdania.dk/-/media/realdaniadk/publikationer/faglige-publikationer/cirkulaer-oekonomi-i-byggeriet-syv-te-mark-og-et-perspektiveringsnotat/ctemaark5.pdf>

Kilder til afsnit om parameteret "Energieffektivitet"

[1] Kragh, J., Wittchen, K. B., & Bacher, P. (2019). **Evaluation of the renovation of Danish single-family houses – Energy efficiency and flexibility.** Department of the Built Environment (BUILD), Aalborg Universitet. Tilgængelig via: https://backend.orbit.dtu.dk/ws/portalfiles/portal/136766872/Evaluation_of_the_renovation.pdf

[2] Dansk Byggeri. (2020, 27. januar). **Bedre energimærker kan spare klimaet for enorme mængder CO₂.** Via Ritzau. <https://via.ritzau.dk/pressemeddelelse/13586666/bedre-energimaerker-kan-spare-klimaet-for-enorme-maengder-co2?publisherId=12604233>

[3] European Commission, Joint Research Centre (JRC). (2024). **Heat pump integration in European buildings – Energy and CO₂ implications.** Publications Office of the European Union, Luxembourg. PDF: https://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/bitstream/JRC137131/JRC137131_007.pdf

[4] HOFOR. (2024). **Miljødeklaration for fjernvarme – CO₂-udledning pr. kWh for fjernvarmeleverance i hovedstadsområdet.** Tilgængelig fra: <https://www.hofor.dk/baeredygtige-byer/beregn-co2/miljoedeklarationer/miljoedeklaration-for-fjernvarme/>

[5] CO₂ Mærket. (2025, 2. marts). **Naturgas og CO₂-udledning: Hvor klimavenligt er det?** Tilgængelig fra: <https://co2-label.dk/naturgas-og-co2-udledning-hvor-klimavenligt-er-det/>

[6] Energinet. (2025, juli). **Miljøreddegørelse 2024 – Årlig reddegørelse for drivhusgasudledninger fra det danske elforbrug og elproduktion** (Dok. 25/08507-1). Retrieved from <https://www.energinet.dk/media/mqkpzn2/miljoredegorelse-2024.pdf>

[7] CONCITO. (2024). **Klimabelastning og kvadratmeterforbrug – Baggrundsnotat (Baggrundsnotat).** CONCITO. Tilgængelig fra: https://concito.dk/files/media/document/Kvadratmeterforbrug%20-%20baggrundsnotat_0.pdf

Kilder til afsnit om parameteret "Boligens placering i by- og infrastrukturen"

[1] [6] CONCITO. (2023). **Danmarks globale forbrugsudledninger.** Tilgængelig fra: <https://www.concito.dk/files/media/document/Danmarks%20globale%20forbrugsudledninger.pdf>

[2] Danmarks Statistik. (2024, 1. juli). **Flere elbiler sænker det gennemsnitlige energiforbrug for nye personbiler – gennemsnitsudledning 67,6 g CO₂/km i første halvår 2024.** Tilgængelig fra: <https://www.dst.dk/da/Statistik/nyheder-analyser-publ/nyt/NytHtml?cid=51536>

[3] Energistyrelsen. (2024). **Brændværdier og CO₂-emissionsfaktorer.** HBE MO. Tilgængelig fra: <https://www.hbemo.dk/vaerktoejer-og-tabeller/braendvaerdier-og-co2-emissionsfaktorer>

[4] Søe, K., & Østergaard Nielsen, A. (2024). **Gron omstilling af personbiler i Danmark: Reduktion af CO₂-udledning gennem reparation og udskiftning** (Analyserapport F&P 2024). F&P. Tilgængelig fra: <https://fogp.dk/media/mc4lenkt/groen-omstilling-af-personbiler-i-danmark-analyserapport-fp-2024.pdf>

[5] Region Hovedstaden. (2024). **Elbilers klimapåvirkning – fakta om grønne køretøjer.** Region Hovedstaden. Tilgængelig fra: <https://www.regionh.dk/til-fagfolk/trafik/groenne-koeretojer/sider/elbilers-klimapaavirkning.aspx>

[7] Ritchie, H., & Roser, M. (2024). **Transport carbon footprint. Our World in Data.** Tilgængelig fra: <https://ourworldindata.org/travel-carbon-footprint>

[8] CONCITO & Region Hovedstaden (2023). **Analyse af CO₂-udledningen for forskellige typer byudvikling. København** CONCITO. Tilgængelig fra: <https://concito.dk/files/media/document/Analyse%20af%20CO2-udledningen%20for%20forskellige%20typer%20byudvikling.pdf>

[9] Zwick, S. (2021, 19. juli). **Suburban Living the Worst**

for Carbon Emissions — New Research. United Nations University. Tilgængelig fra: <https://unu.edu/article/suburban-living-worst-for-carbon-emissions-new-research>

Kilder til afsnit om parameteret "Arkitektur og æstetik"

[1] [5] Eybye, B. T. (2022). **Architectural durability: Investigated through studies of Danish heritage dwellings.** I A. E. Toft & M. Rönn (Eds.), *Northernness (NAF/NAAR Proceedings Series Vol. 2022-1, s. 107-137)*. Nordic Academic Press of Architectural Research. Tilgængelig fra: https://research.chalmers.se/publication/534388/file/534388_Fulltext.pdf#page=108

[2] de Place Hansen, E. J., Ottosen, L. M., Morelli, M. & Rode, C. (2025). **Faktorer som påvirker den faktiske levetid – State-of-the-art.** Appendiks 1: Levetidsbegrebet (Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD) Rapport). Aalborg Universitet. Tilgængelig fra: https://vbn.aau.dk/files/777675470/2025-04-28_State-of-the-art_App_1_Levetidsbegrebet.pdf

[3] Silva, A., de Brito, J., Thomsen, A., Straub, A., Prieto, A. J., & Lacasse, M. A. (2022). **Causal Effects between Criteria That Establish the End of Service Life of Buildings and Components.** *Buildings*, 12(2), 88. Tilgængelig fra: <https://doi.org/10.3390/buildings12020088>

[4] Realdania. (2022). **Bygningskultur og klimavenlige løsninger – en kortlægning af behovet for nye løsninger inden for renoveringen af bevaringsværdige bygninger.** Realdania. Tilgængelig fra: https://realdania.dk/-/media/realdaniadk/publikationer/faglige-publikationer/klimavenlige/bygningskultur-og-klima_samlet-enkelt-til-web_marts22.pdf

Kilder til afsnit om parameteret "Delefaciliteter"

[1] Vibæk, U., & Andersen, B. (2022). **Fællesskabsorienterede boformer: Erfaringer fra bofællesskaber etableret af developere** (BUILD Rapport 2022:32). Aalborg Universitet – Institut for Byggeri, By og Miljø. Tilgængelig fra: <https://realdania.dk/-/media/realdaniadk/publikationer/faglige-publikationer/faellesskabsorienterede-boformer/faellesskabsorienterede-boformer.pdf>

[2] Jiménez Encarnación, D., Metheney, E. A., Thuvander, L., Kalmykova, Y., & Rosado, L. (2024). **Revealing patterns in household product consumption and sharing: An analysis of the sharing economy in Gothenburg City, Sweden.** *Sustainable Production and Consumption*, 41, 693–706. Tilgængelig fra: <https://doi.org/10.1016/j.spc.2024.101009>

[3] Social- og Boligstyrelsen. (2025, 14. april). **Bofællesskaber: Et bofællesskab er en boligform med fællesskabet som sit omdrejningspunkt.** Tilgængelig fra: <https://www.sbst.dk/bolig/bygge-og-bofaellesskaber/bofaellesskaber>

