

**PLAN
22+**

**BUILD
RAPPORT**

2026:21

Klimaudfordringer i åben-lav områder

– katalog over løsninger



Titel	Klimaudfordringer i åben-lav områder - katalog over løsninger
Serietitel	BUILD Rapport 2026-21
Format	Digital udgivelse
Udgivelsesår	2026
Udgivet digitalt	23 september
Forfattere	Jesper Ole Jensen, Gertrud Jørgensen, Charlie Steenberg, Sirid Bonderup og Kamilla Stener Møller
Sprog	Dansk
Sidetal	92 sider
Litteratur henvisninger	Findes i slutningen af hvert kapitel
Emneord	parcelhuskvarter, klimaudfordring, fortætning, stedsidentitet, landskab, borgerdeltagelse, planlægning
ISBN	978-87-94561-90-7
Layout	Det Kongelige Akademi
Udgiver	Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet A.C. Meyers Vænge 15, 2450 København SV E-post build@build.aau.dk www.build.aau.dk Der gøres opmærksom på, at denne publikation er omfattet af ophavsretsloven.
Reference	Jensen, J. O., Jørgensen, G., Steenberg, C., Bonderup, S., & Møller, K. S. (2026). Klimaudfordringer i åben-lav områder: Katalog over løsninger (BUILD Rapport 2026-xx). Aalborg Universitet.
Projektet er støttet af	Realdania, Plan- og Landdistriktsstyrelsen
Forsidefoto	Gertrud Jørgensen

Vi har gjort hvad der er muligt for at sikre at rettigheder til illustrationer er overholdt. Hvis du finder fejl eller udeladelser, venligst informer Jesper Ole Jensen, BUILD, og det vil blive rettet.

Tak til:

Plan 22+, som har bestilt og finansieret rapporten som del af deres formål om at understøtte kommunernes klimaarbejde gennem planlægning.

Søren Smidt Jensen, som har givet værdifuld inspiration til rapporten undervejs i processen.

Anne Hertz Dahlgren og Mia Sørensen Greve, som har kommenteret og kvalitetssikret kapitel 7.

Samt de mange forfattere, projektejere, planlæggere og arkitekter i ind- og udland, hvis arbejde har givet grundlag for denne rapport.



**Plan- og
Landdistriktsstyrelsen**

**PLAN
22+**

**Klimaudfordringer
i åben-lav områder
- katalog over løsninger**

Forord

Dette katalog viser en række eksempler på, og erfaringer fra, indsatser for bæredygtig omstilling af åben-lav områder. Det er blevet til i forbindelse med Plan 22+ initiativet om klimahensyn, fortætning og fysisk transformation af åben-lav områder (parcelhus- og villakvarterer) i Danmark. I projektet deltager seks kommuner, der står overfor at planlægge for en sådan transformation. Samtidig er en lang række andre kommuner i gang med lignende forsøg og indsatser for at omdanne eksisterende åben-lav områder med henblik på bl.a. bedre udnyttelse af boligarealet, skabe større boligrotation, fremme fortætning, opdeling og transformation af enfamiliehusene, undgå nedrivninger og forbedre de grønne strukturer samt at skabe planlægningsmæssige rammer for en sådan omstilling, og ikke mindst gennemføre det i tæt dialog med beboerne i åben-lav områderne.

Omdannelse og fortætninger i åben-lav områder er imidlertid en udfordrende og kompleks proces, der ikke er mange erfaringer med i Danmark. Forfatterne bag denne publikation kommer fra tre forskellige forskningsinstitutioner, og har haft som rolle at agere faglig sparringspartner for kommunerne i Plan 22+-indsatsen "Klimahensyn i Åben-Lav områder" (eller bare "KÅL"). Målet med publikationen er at præsentere argumenter, eksempler, udfordringer og dilemmaer, og ikke mindst internationale erfaringer for sådanne indsatser for transformationer af åben-lav områder.

I introduktionen udfolder vi de væsentligste årsager til at gøre en indsats for fortætning og klimahensyn i åben-lav områder. I de følgende tematiske kapitler beskriver vi eksempler og erfaringer fra forskellige indsatser i ind- og udland. De tematiske kapitler følges af tværgående diskussion af de forskellige temaer, hvor vi diskuterer både de gode eksempler, men også de risici og udfordringer og dilemmaer, der ligger i indsatserne.

Rapportens eksempler og diskussion er baseret på tidligere og igangværende forskning om klima- og fortætningsindsatser i åben-lav områder. De internationale eksempler er tillige udbygget og opdateret via desk-research. Herudover er der inddraget eksempler og viden fra nyere danske publikationer om emnet, særligt afrapporteringer fra "Bevar Mere"-indsatsen.

Rapporten er blevet til i en brydningstid, hvor en ny regering har sat fokus på en del af de temaer vi behandler, ligesom en del af rammeværket står overfor fornyelse, fx bygningsreglementet. Vi noterer med tilfredshed, at der er fokus på emnerne, men har ikke behandlet de aktuelle politiske udtalelser yderligere.

God læselyst

Jesper Ole Jensen og Sirid Bonderup (BUILD-AAU)

Gertrud Jørgensen og Kamilla Stener Møller (Københavns Universitet)

Charlie Steenberg (Det Kongelige Akademi)

Sammenfatning

Dette katalog har fokus på mulighederne for klimatilpasning af åben-lav områder i Danmark.

Mange kommuner oplever udfordringer med deres åben-lav områder, bl.a. fordi de er kendetegnet ved et stort boligforbrug, i disse år bl.a. på grund af en aldrende befolkning og en lille flyttemobilitet. En bedre udnyttelse af eksisterende boligarealer kan mindske behovet for nybyggeri og inddragelse af nyt byareal, og dermed understøtte en mere bæredygtig og klimavenlig fremtid for byerne. Om- og tilbygning samt infill med nye boligtyper kan indebære en række fordele mht. boligdiversitet, lettere adgang til boliger, billigere boliger, mulighed for nærhed til familie, og klimafordele i kraft af et mindre boligforbrug.

Rapporten rummer en række eksempler fra ind- og udland på, hvordan man kan udvikle åben-lav områder i en mere klimavenlig retning. Det er struktureret under temaer, som der arbejdes med i flere danske kommuner, primært under Plan22+-indsatsen i sporet "Klimahensyn i Åben-Lav boligområder" (KÅL):

- Fortætning af åben-lav områder: Hvad er de internationale eksempler og erfaringer? Hvilke nye funktioner og boligtyper er ønskelige og mulige at integrere i åben-lav områder?
- Undgå nedrivning: Hvad er mulighederne for at begrænse nedrivninger i åben-lav områder?
- Bevaring og udvikling af stedsidentitet: Hvordan kan kvarterenes identitet fastholdes?
- Indtænk natur og landskab ved fortætning: Hvilke konsekvenser har fortætning af åben-lav områder for områdets naturtilstand, og hvilke hensyn kan der tages?
- Borgerinddragelse omkring klimahensyn: Hvordan inddrager man borgerne i omdannelsen?
- Planmæssige udfordringer og løsninger: Hvilke muligheder og begrænsninger ses der i de eksisterende rammer for planlægningen, når der ønskes fortætning og klimatilpasning i åben-lav områder?

De væsentligste læringer fra de indsamlede eksempler er opdelt i de følgende afsnit.

Fortætning og nye boligtyper i åben-lav områder

Der er mange indsatser i Europa og Nordamerika for at fremme fortætning af åben-lav områder. I mange lande og byer handler det primært om at tilvejebringe flere og billigere boliger, og at gøre det muligt for ældre at bo tæt på deres familie, der bedre får mulighed for at give dem omsorg - der er imidlertid også et klimaaspekt i disse indsatser, selvom det ikke altid italesættes. Fortætning kan ske på forskellig vis: a) ved at tilføre området mere boligareal (fx med tilbygninger og udstykninger), b) ved at tilføre områder flere beboere uden at bygge mere (fx gennem opdeling af de eksisterende boliger eller ved at øge flytte-mobiliteten, så huse der rummer få beboere frigøres til større husstande), eller c) ved at tilføre området nye funktioner (fx omdannelse af boliger til fælleshus, mødested, erhverv, servicefunktioner e.a.). Det kan også være en kombination af alle tre typer fortætning, hvilket ses i enkelte tilfælde.

Der er mange internationale eksempler på målrettede indsatser i udvalgte åben-lav områder, typisk som pilotprojekter, hvor myndigheder bruger ressourcer på at kontakte og rådgive beboerne til at fremme fortætning eller flytning indenfor de eksisterende regulative rammer for området. Fordelen er, at man får en dialog med beboerne om deres specifikke behov, og har mulighed for at hjælpe dem med ideer og muligheder – ulempen er, at det er en ressourcekrævende proces. De steder hvor der er skabt størst fortætning i åben-lav områder har krævet en tilpasning af lovgivning og plangrundlag, som både har muliggjort fortætning, men også skabt incitamenter og fjernet barrierer for fortætning. Dette har især fundet sted i mange nordamerikanske stater og byer de senere år, men kendes også fra Norge. Indsatserne kræver dog også en væsentlig grad af borgerdialog og tilpasning af myndighedernes praksisser. Det er til diskussion i hvilket omfang fortætningerne ændrer områdernes karakter; for mange beboere opleves det som store forandringer, og medfører derfor også tit protester – omvendt argumenteres der ofte fra planlæggere og politikeres side for, at fortætninger er en skånsom måde at skabe flere boliger i de eksisterende åben-lav områder.

Ud over fortætning med almindelige boligtyper som rækkehuse og etageboliger, opstår der ved fortætning i åben-lav områder, også nye boligtyper som i Nordamerika kaldes "Accessory Dwelling Units" (ADU), som på dansk kan beskrives som "supplerende bolig-enheder". Det omfatter en lang række forskellige typer, herunder små nyopførte boliger, mobile tiny houses, konvertering af garager, kældre og overetager til separate boliger, opdeling af huse i separate boligenheder (fx "Junior ADU") mm. ADU's er under stærk udvikling i USA, Canada og Australien, tilskyndet af mangel på betalbare boliger. Indsatsen støttes gennem statslige initiativer, bl.a. lettere tilladelser, begrænsede nabohøringer, mulighed for at leje ud til ikke-familiemedlemmer, fritagelse for beskatning af kapitalgevinster ved salg mm.

På idéplanet er der i flere nordamerikanske og europæiske udviklingsprojekter foreslået andre boligtyper og funktioner, der kunne være ønskelige i åben-lav områder, men kun sjældent er etableret, eksempelvis deleboliger, bofællesskaber, "caring homes", "assisted living" m.fl.

Der er en række udfordringer med fortætning og transformation af åben-lav områderne uden tab af kvaliteter. Mange beboere ønsker typisk at fastholde de planmæssige og arkitektoniske kvaliteter ved de eksisterende åben-lav områder. Omvendt er mange fortætnings-indsatser startet af beboerne selv i bestemte områder, fx for at give en ekstra indtægt ved udlejning eller skabe plads til slægtninge. For de andre beboere i området kan fortætning medføre gener i form af større indblik, støj, større slid på infrastrukturen, mangel på p-pladser mm. Desuden kan der være en frygt for ændring af områdets sociale status, hvis der bygges mange boliger til lavindkomstgrupper. Fortætningsindsatser kræver derfor tæt dialog mellem myndigheder og beboere i de områder der skal fortættes, og udvikling af metoder til inddragelse og samskabelse, for at sikre beboernes opbakning og accept til fortætning, og til at fastholde identitet og naturkvaliteter af området.

Begrænsning af nedrivninger

I Danmark er der et stigende antal nedrivninger af eksisterende enfamiliehuse og efterfølgende opførelse af et nyt hus. Mange kommuner oplever, at det medfører et tab af arkitektoniske kvaliteter, foruden negative miljøpåvirkninger, sammenlignet med en renovering af det eksisterende hus. Der er ikke fundet konkrete eksempler på politikker på stats- eller kommuneniveau, der har til hensigt at imødegå denne udvikling, uanset at det står højt på den politiske dagsorden at fremme bevaring og genbrug af bygninger, undgå nedrivninger mm. I nogle byer har man politikker, der skal forhindre eller begrænse nedrivning af visse typer af bygninger i bestemte områder, fx et "Retrofit and Reuse First"-princip i London. Dette omfatter imidlertid kun større bygninger, og ikke enfamiliehuse. Der er ikke kendskab til andre indsatser internationalt, der har til formål at begrænse nedrivning og nybyg af enfamiliehuse.

Flere danske kommuner ønsker at begrænse nedrivningerne for at fastholde de eksisterende kvaliteter i åben-lav områderne. Gladsaxe Kommune afprøver en tilgang, hvor bebyggelsesprocenten for nybyggeri nedsættes, mens der gives mulighed for dispensation for tilbygning, når der renoveres. Andre danske kommuner overvejer lignende indsatser, men der mangler endnu erfaringer med, hvilken effekt det kan have på at begrænse nedrivninger. Ligeledes afventes det, om den nuværende revision af Bygningsreglementet vil give kommunerne mulighed for et "Bevar eller forklar"-princip, og om det også vil kunne anvendes for enfamiliehuse i åben-lav områder.

Den lave boligmobilitet i åben-lav områder bidrager muligvis til manglende vedligeholdelse og færre renoveringer, og dermed mere forfald af husene i takt med at beboerne bliver ældre. Det kan i sidste ende medføre større risiko for nedrivning af huset, når det sælges. Derfor kunne man antage, at en øget boligmobilitet vil medføre flere renoveringer og færre nedrivninger. Forskning på området viser dog, at vedligeholdelsestilstanden af huset kun udgør en del af årsagerne til at rive huset ned og opføre et nyt hus.

Bevaring og udvikling af stedsidentitet

En væsentlig udfordring for mange kommuner er, hvordan man kan bevare et områdes karakteristika, og fx sikre mod for mange nedrivninger, men samtidig arbejde med tilpasning af området. Tre eksempler beskriver forskellige tilgange til bevaring af stedsidentiteten af et åben-lav område gennem lokalplanlægning:

- Et eksempel med omfattende beboerinvolvering i udformning af en bevarende lokalplan (Glostrup Kommune. Lokalplan HL5 december 2003 for et område ved Erdalsvej og Lunddalsvej nord for Hovedvejen).
- Et eksempel på klassisk bevaring af et rækkehus- og åben-lav område med trafikdifferentiering og fastholdelse af grønne strukturer (Byplanvedtægt for Ellebæk parcelhuskvarter - fra 1970'erne og begyndelsen af 1980'erne)
- Fire eksempler på lokalplanlægning med mulighed for håndtering af deleboliger og samtidig bevaring af stedsidentitet (fra hhv Hvidovre Kommune, Helsingør Kommune, Københavns Kommune)

Indtænk natur og landskab ved fortætning

Fortætning af åben-lav områder vil ofte medføre at de grønne kvaliteter mindskes; fortætning med nye bygninger medfører øget fodaftryk af bygningskroppene og mere ikke-permeabel belægning til fx parkering, indkørsler og terrasser. Også selvom fortætning sker gennem opdeling af en eksisterende bolig til to boliger, kan eventuelle krav om parkeringspladser og krav om egen indkørsel betyde større grad af ikke-permeable belægninger.

Når grønne kvaliteter i boligområderne i høj grad er baseret i private haver og disse formindskes væsentligt, trues bolig- og bykvaliteter, medmindre der etableres anden grøn struktur eller kvaliteten hæves. Der vil være områder, hvor det ikke kan anbefales at fortætte, eksempelvis områder med risiko for oversvømmelse. I Odense Kommune har man eksempelvis gået den modsatte vej og fjernet enfamiliehuse fra et område, der ofte oversvømmes. Endelig kan fortætning gøre det vanskeligere at etablere LAR-anlæg (Lokal Afledning af Regnvand)

Der er metoder til at måle og forbedre grønne arealers kvalitet og omfang med målepunkter for biodiversitet, ligesom der findes guides til vild natur, standarder for beplantning i parcelhusområder mm., som vil kunne anvendes i forbindelse med fortætning af åben-lav områder.

Der er ikke mange eksempler på, hvordan øget begrønning og øget fortætning kan gå hånd i hånd i lokalområdet, men eksempelvis kan indsatser med "Pocket neighbourhoods" eller Københavns Kommunes indsatser for at etablere fælles friarealer i etageboligområder være til inspiration for fremtidige fortætninger.

Borgerdeltagelse – fortætning og klimahensyn i åben-lav

Borgerinddragelse er helt centralt i forbindelse med omdannelse og fortætning af åben-lav områder. Et kendetegn ved flere indsatser er, at der lægges stor vægt på borgerinddragelse og borgerdialog omkring fortætningen, samtidig med at der gives friere rammer for, og større incitamenter til fortætning med "mindre supplerende boligenheder" (ADU's), hvilket erfaringsmæssigt ofte medfører protester fra naboer og andre beboere i området.

I en dansk kontekst er der endnu begrænsede erfaringer med fortætning, og dermed også med, hvordan man griber borgerinddragelsen an. I de tidligere eksempler er bl.a. nævnt borgerinddragelse ved bevarende lokalplaner. I planloven er der indskrevet bestemmelser for borgerinddragelse (høringsret), men ved fortætningsindsatser er det andre inddragelsesprocesser der skal til.

Erfaringer fra "Del Hus" kampagnen viser, at der undervejs i processen kan ske forandringer af borgerens blik på foreslåede løsninger (i dette tilfælde opdeling af enfamiliehuse)

Hvis man ser bredere på, hvordan man kan involvere borgerne i lokalt miljøarbejde, grøn omstilling mm., er der eksempler på, hvordan kommunerne kan arbejde med det.

Planmæssige udfordringer og løsninger

I Planloven og Bygningsreglementet er der både muligheder og begrænsninger for omdannelse af eksisterende åben-lav områder. I kataloget gennemgås en række af sådanne bestemmelser og der præsenteres eksempler fra danske kommuner på, hvordan der kan arbejdes med fortætning gennem lokalplanlægning.

Fortætning kan være et mål, men det kan være vanskeligt at gennemføre i en større plan, medmindre der er større matrikler tilgængelige. Eksempler fra Norge med fortætning af åben-lav områder viser, at der også her er forskellige udfordringer. Oslo fik sin første politik for stærk fortætning af åben-lav områder (Småhusplanen) i 1997. I efterfølgende revisioner er der imidlertid taget hensyn til beboerindsigelser og ønsker om at bevare den grønne struktur. Forløbet over næsten 30 år har vist udfordringerne ved en individuelt drevet fortætning, særligt for grøn struktur og nabogener. Alligevel er der opretholdt mulighed for fortætning ved at nedsætte kravene til mindste grundstørrelse.

I Trondheim har man også fokus på fortætning af åben-lav områder. Erfaringerne viser, at en række hensyn bør tages:

- fortætning må ske nær kollektiv transport og services
- gode byrum og sammenhængende grønne områder må prioriteres
- gang- og cykelstier må sikres
- der skal være fokus på universelt design

Når grønne uderum gennem fortætningen 'krympes til et minimum' er det nødvendigt at skabe fælles grønne områder som erstatning.

I Norge er man kommet længere med fortætning af åben-lav områder end i Danmark på godt og ondt. Selvom fortætning er en udtrykt ambition, har det krævet løbende revisioner af plangrundlaget. På baggrund af erfaringerne har man i Trondheim Kommune følgende anbefalinger til processen omkring fortætning af åben-lav områder:

- at have en tydelig strategi, der øger forudsigeligheden for aktører
- at prioritere en udbygningsrækkefølge og allokere midler til dem
- at tilpasse fortætningen til bløde transportformer og genoverveje parkeringsnormer
- at kommunen optræder som partner og tilrettelægger processer og bidrager til fælles infrastruktur.

Udfordringer og muligheder

Der er mange udfordringer og dilemmaer ved at skabe en klimavenlig omstilling af eksisterende åben-lav områder. Herunder er nævnt centrale udfordringer og de muligheder, der ligger i at ændre på vilkårene:

- De eksisterende planer og reguleringer fokuserer ofte på at bevare det bestående.

Mulighed: Udfordre, udvikle og revidere de eksisterende regler og bestemmelser.

- En række mulige gener og ulemper ved fortætningen, bl.a. nabogener og forringede vilkår for de grønne strukturer, biodiversitet, LAR-løsninger mm.

Mulighed: Større fokus på at skabe grønne fælles områder, og på at styrke kvaliteten fremfor kvantiteten.

- Området ændrer karakter i negativ retning.

Mulighed: Visualiser og diskuter forskellige muligheder for fortætning med beboerne, diskuter forskellige muligheder og principper for udviklingen.

- Protester fra beboere og naboer, der ikke ønsker ulemperne, selvom andre beboere kan se fordele i fortætningen.

Mulighed: Beboerinddragelser, hvor der fokuseres på muligheder for den enkelte, og hvor der sættes ressourcer af til en proces, der giver mulighed for at udvikle ideer, og følge op på dem.

- Risiko for at muligheden for fortætning skaber omdannelser baseret på ønsker om økonomiske tjenester, mere end på at skabe fortætning med kvalitet.

Mulighed: Se kritisk på de forslag der udvikles, tage naboindsigelser alvorligt.

Indholdsfortegnelse

1.	Hvorfor er åben-lav områder vigtige i forhold til klimaudfordringer?	14
2.	Fortætning og nye boligtyper i åben-lav områder	20
3.	Begrænsning af nedrivninger	38
4.	Bevaring og udvikling af stedsidentitet	48
5.	Indtænk natur og landskab ved fortætning	60
6.	Borgerdeltagelse – fortætning og klimahensyn i åben-lav	68
7.	Planlægning, strategier og politikker	80

1. Hvorfor er åben-lav områder vigtige i forhold til klimaudfordringer?

Danske kommuner er i stigende grad optaget af udfordringer med åben-lav områder – dvs. parcelhusområder eller bare områder med enfamiliehuse (se tekstboks 1.1. og figur 1.1. og 1.2.). Udfordringerne består bl.a. i, at udnyttelsesgraden til boliger ofte er lav sammenlignet med andre boligtyper. Med en stigende boligmangel, særlig omkring de større byer, kombineret med begrænsede muligheder for (eller ønsker om) at inddrage ny jord til bebyggelse, er det oplagt at se på muligheder for at udnytte pladsen og det eksisterende boligareal i åben-lav områderne bedre. Mange kommuner ser på muligheder for at etablere nye funktioner og mindre boliger, der bl.a. kan tilbydes de ældre, som bor i områderne, som dels kan øge boligmobiliteten, skabe et mere varieret boligudbud, og muliggøre, at ældre kan blive boende i området, men i en mindre bolig (se tekstboks 1.2.). Samtidig oplever mange kommuner en stigende nedrivningsaktivitet i åben-lav områderne, hvor ældre enfamiliehuse rives ned for at give plads til nybyggeri i form af større enfamiliehuse. Det kan dels udfordre områdernes karakter og identitet, og ligeledes stå i kontrast til et klimapolitisk ønske om at udnytte eksisterende bygninger bedre, og mindske boligforbruget.

Åben-lav områder har fragmenteret ejendomsstruktur, er i høj grad monofunktionelle og socialt ensartede, og har fokus på privathed. De har i nogle tilfælde unikke bygningskulturværdier og haven er en vigtig kvalitet, der adskiller disse boliger fra etageboliger. Åben-lav områder har særlige udfordringer i forhold til fortætning, men også store potentialer, hvis de kan forløses.

Der er flere potentielle klimagevinster forbundet med en nytænkning af eksisterende åben-lav-områder - men også en usikkerhed om, hvorvidt områdernes oprindelige kvaliteter og identitet går tabt, og om de kan bevares, samtidig med en øget fortætning. Det gælder især de grønne arealer, som risikerer at komme under pres ved en øget fortætning. Samtidig er der en række spørgsmål i forhold til, hvorvidt eksisterende planbestemmelser muliggør omdannelser, eller spænder ben for dem. Endelig er et helt centralt spørgsmål, hvordan beboerne ser på deres egen bolig, deres område og mulig omdannelse af det, og hvordan man kan tilrettelæg-

ge en omdannelse, der flugter med beboerens ønsker og behov.

Udviklingen ser ud til at fortsætte, og indebærer en række sociale, økonomiske og klimamæssige udfordringer, hvis ikke der gøres noget for at ændre det. Argumenterne for en indsats i åben-lav områder kan opdeles på følgende baggrunde og årsager:

Klimamæssigt

- Benyt by- og bolig m² på en mere effektiv måde
- Undgå ressourcespild ved nedrivning og styrk bevaring. Øget boligmobilitet medfører flere renoveringer og mindsker forfald og nedrivninger
- Styrk de grønne elementer i parcelhusområder af hensyn til klimatilpasning, biodiversitet, samt æstetiske og rekreative værdier

Økonomisk

- Skab billigere boliger gennem deling af hus og/eller fortætning af området
- Mindsk riv-ned-byg-nyt, frem bevaring, mindsk (måske) prisstigninger, gør det lettere for førstegangskøbere at komme ind på det lokale boligmarked

Socialt

- Skab boliger og boligområder med flere fællesfunktioner der kan fremme naboskab
- Styrk mulighederne for at flytte til boliger / områder der matcher ens livssituation bedre fx på grund af alderdom, skilsmisse eller ønske om ungdomsbolig
- Øg mulighederne for at blive længere i egen bolig ved at udleje værelse/udstykke del af hus. Lejer/sambo kan fx hjælpe med havarbejde eller lejeindtægt kan finansiere nødvendige renoveringer

Også internationalt ser vi mange steder indsatser for at imødegå de samme udfordringer i åben-lav områder, herunder et højt boligforbrug, manglende boligcirkulation, begrænset boligudbud af alternative boligformer og udfordringer i at bevare de grønne strukturer. I forbindelse med

Åben-lav områder i Danmark

Ved åben-lav områder forstås fritliggende områder med enfamiliehuse med egen have, dvs. parcelhuse og villaer. Mange af parcelhusene i Danmark er bygget i 1960'erne og 70'erne (se figur 1.1. og 1.2.).

Enfamiliehuse er den mest udbredte boligform i Danmark (der er 1,134 mio. parcelhuse som bebos af 3,8 mio. danskere).

Enfamiliehuse udgør 31% af al opvarmet bygningsareal i Danmark (169 mio. m² ud af 546 mio. m² opvarmet areal)

Tæt på 60% af enfamiliehusene er beboet af ældre beboere uden hjemmeboende børn (empty-nesters)

Flyttefrekvensen for empty-nesters i enfamiliehuse er 4,5% om året

Tekstboks 1.1. Definition af åben-lav områder

**"Mange familier ønsker at købe parcelhuse, men boligerne er i dag optaget af ældre beboere. Aabenraa er omgivet af skov og vand, hvilket begrænser mulighederne for udvidelse"
(Aabenraa Kommune).**

**"Kalundborg Kommune ønsker ikke at al fremtidig bolig- og erhvervsudbygning skal afhænge af fortsat at inddrage landbrugsarealer til udbygning. Derfor er der i Kommuneplan 2025-2036 arbejdet med at fremme muligheden for omdannelse og fortætning som alternativ og som supplement til nedrivning og nye udstykninger"
(Kalundborg Kommune).**

**"Vandkantsproblematik: Stor efterspørgsel på mindre boligenheder / Ældre/singler vil blive i lokalområdet / Flere ældre og mindre husstande / Manglende økonomisk incitament til udskiftning af bolig / Manglende boligrotation / Der mangler attraktive alternativer til parcelhuset på markedet"
(Sønderborg Kommune).**

Tekstboks 1.2. Citater fra mini-udstilling under PAPO-netværket ("Fra Parcel til Potentiale"1) om kommuners udfordringer med åben-lav områder

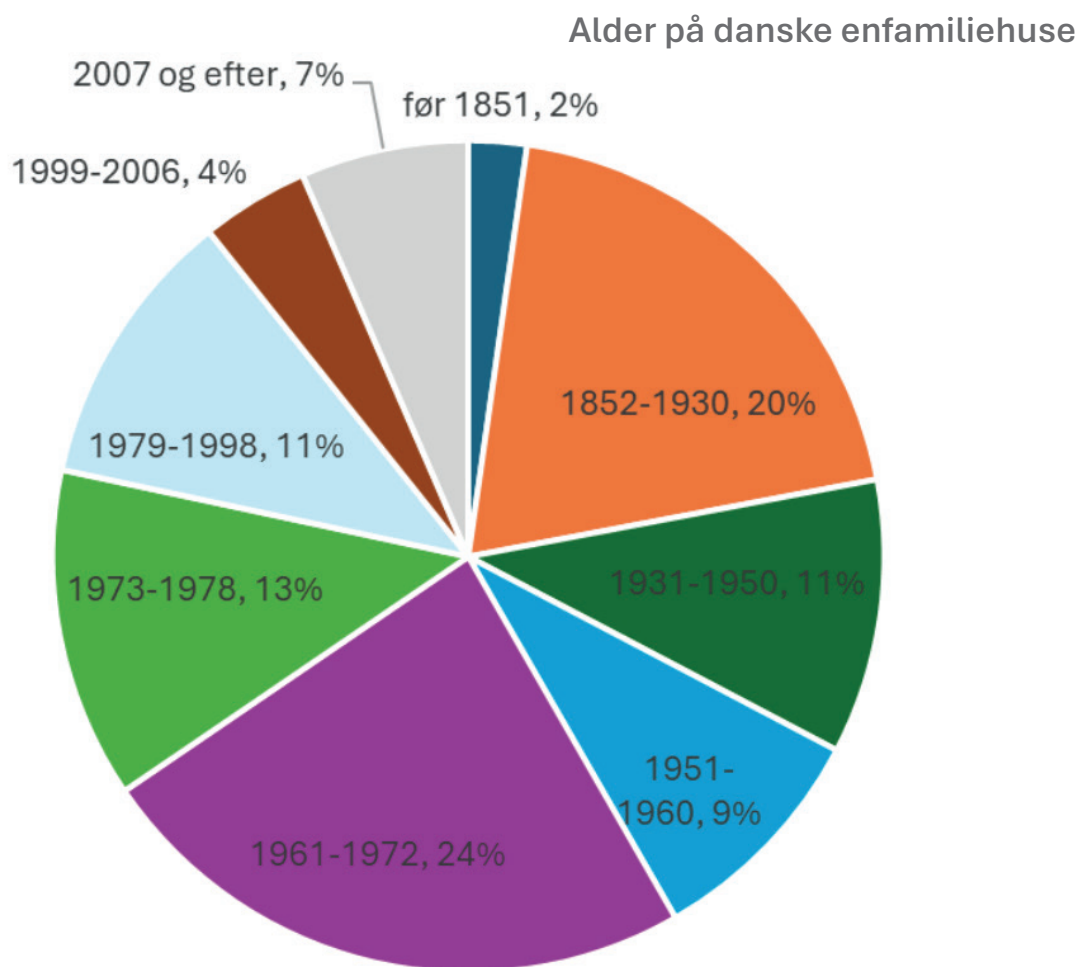
at fremme fortætning og bedre udnyttelse af pladsen, kan der opstå lokale beboerprotester, der sætter spørgsmål ved, hvad det gør ved stedsidentiteten, hvis man tillader øget fortætning i form af nybyg. Der kan desuden være udfordringer med at få de ønskede løsninger tilpasset de eksisterende lokalplaner og byggelovsbestemmelser.

Dette katalog har afsøgt eksempler fra ind- og udland på, hvordan man kan udvikle åben-lav områder i en mere klimavenlig retning. Det er struktureret under temaer, som der arbejdes med i flere danske kommuner, primært under Plan22+-indsatsen, i sporet "Klimahensyn i Åben-Lav bebyggelse" (KÅL). Her er der i dialog med seks kommuner identificeret en række centrale temaer, der går på tværs af kommunernes indsatser, og ligeledes ses som fremtrædende i flere andre kommunale indsatser, herunder en række kommuner der deltager i netværket "Fra

Parcel til potentiale". Kataloget er opdelt i disse temaer:

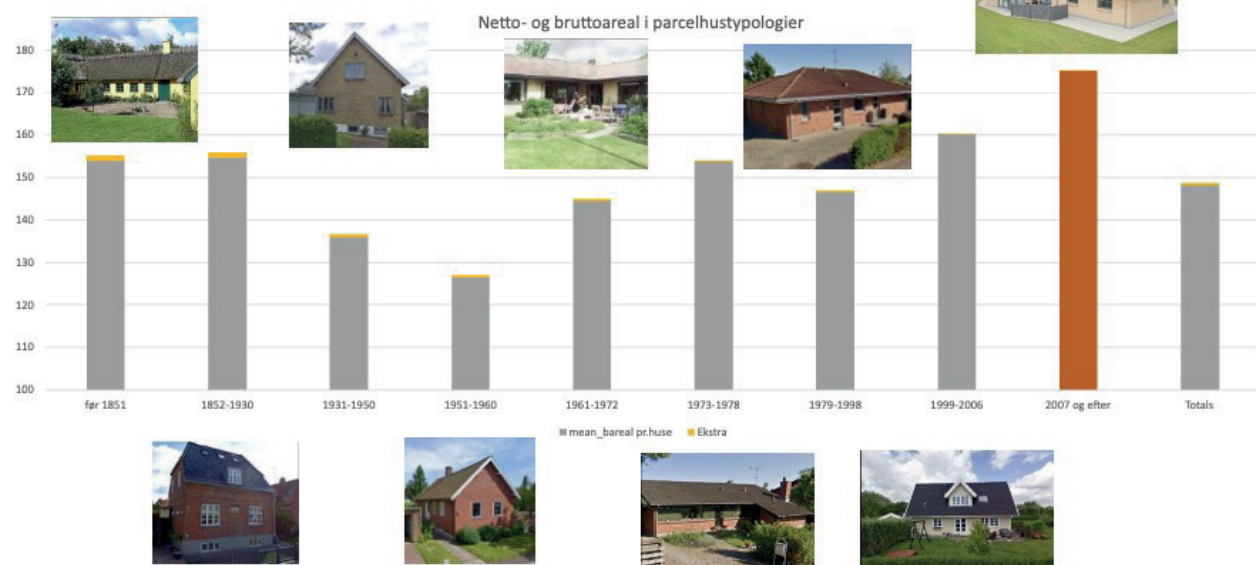
- Fortætning og nye boligformer i åben-lav områder
- Undgå nedrivning
- Bevaring og udvikling af stedsidentitet
- Indtænk natur og landskab ved fortætning
- Borgerinddragelse omkring klimahensyn
- Planmæssige udfordringer og løsninger i åben-lav

Forskellige eksempler præsenteres og diskuteres med hensyn til læringer og - for de udenlandske eksempler - i hvilket omfang de kan overføres til en dansk kontekst.



Figur 1.1. Aldersmæssig fordeling af enfamiliehuse i Danmark. Kilde: IGENBO potentialer: Executive summary

Gns boligstørrelser i typer af enfamiliehuse



Figur 1.2. Typer og gennemsnitlige størrelser af typiske enfamiliehuse fra forskellige perioder i Danmark. Kilde: IGENBO Potentialer.

Slutnoter

1 Fra Parcel til Potentiale: <https://plan22.dk/da/netvaerk/fra-parcel-til-potentiale>

Jensen, J. O., Butera, S., Lyng, R. J., Rode, C., Lange, T., Javakhishvili-Larsen, N. & Kragh, J. (2026) IG-ENBO potentialer: Executive summary

2. Fortætning og nye boligtyper i åben-lav områder

Baggrund

'Byfortætning' eller 'kompakt by' er en generelt accepteret strategi til at undgå byspredning (urban sprawl) og de problemer det medfører med hensyn til byudvikling på natur- og landbrugsarealer, overdimensioneret infrastruktur, og bilbasing af byerne, som tilsammen er klimabelastende¹. En ny opgørelse viser, at mere end 40% af det samlede bebyggede areal til boliger (bygningernes fodaftryk) bygget mellem 2017 og 2025 er opført udenfor eksisterende by. Samtidig med at befolkningsfremskrivningen ifølge Danmarks Statistik i perioden 2025-2037 er knap 2,5%, er der i kommuneplanerne udlagt rammer for ny byudvikling på næsten 14%, altså en væsentlig større vækst i planlagt boligareal end i befolkning. Dermed er der givet mulighed for en mere spredt by². Det er hverken klimamæssigt eller naturmæssigt forsvarligt og der bør derfor være et større fokus på transformation af eksisterende by.

Fortætning af åben-lav områder kan ske på forskellig vis:

- Ved at tilføre områderne flere og nye funktioner, fx mere offentlig eller privat service, blandet bolig og erhverv samt flere mødesteder og fællesfaciliteter.
- Ved at tilføre flere etagemeter boliger og dermed øge bebyggelsesprocenten
- Ved få flere beboere til at dele de eksisterende boliger, fx ved at opdele de eksisterende boliger, ved at øge flyttemobiliteten og beboertætheden i de større boliger, ved at leje flere værelser ud, konvertere eksisterende småbygninger (garager mm.) til boliger eller andet.

En potentielt bæredygtig bystruktur, der understøtter klimavenlig levevis og høj bykvalitet, indebærer fortætning af både bebyggelse, befolkning og forskellige byfunktioner. Man kan sige, at fortætning af mennesker og funktioner er det, der skaber byliv, bl.a. udtrykt gennem idealet om 15-minutters byen³, mens fortætning af bygninger er en forudsætningen derfor. Skal åben-lav bebyggelse fortættes for at mindske byspredning og klimaaftryk, må områderne bedre end i dag gøre det muligt at bo, arbejde og leve et klimaansvarligt og godt liv i et byområde,

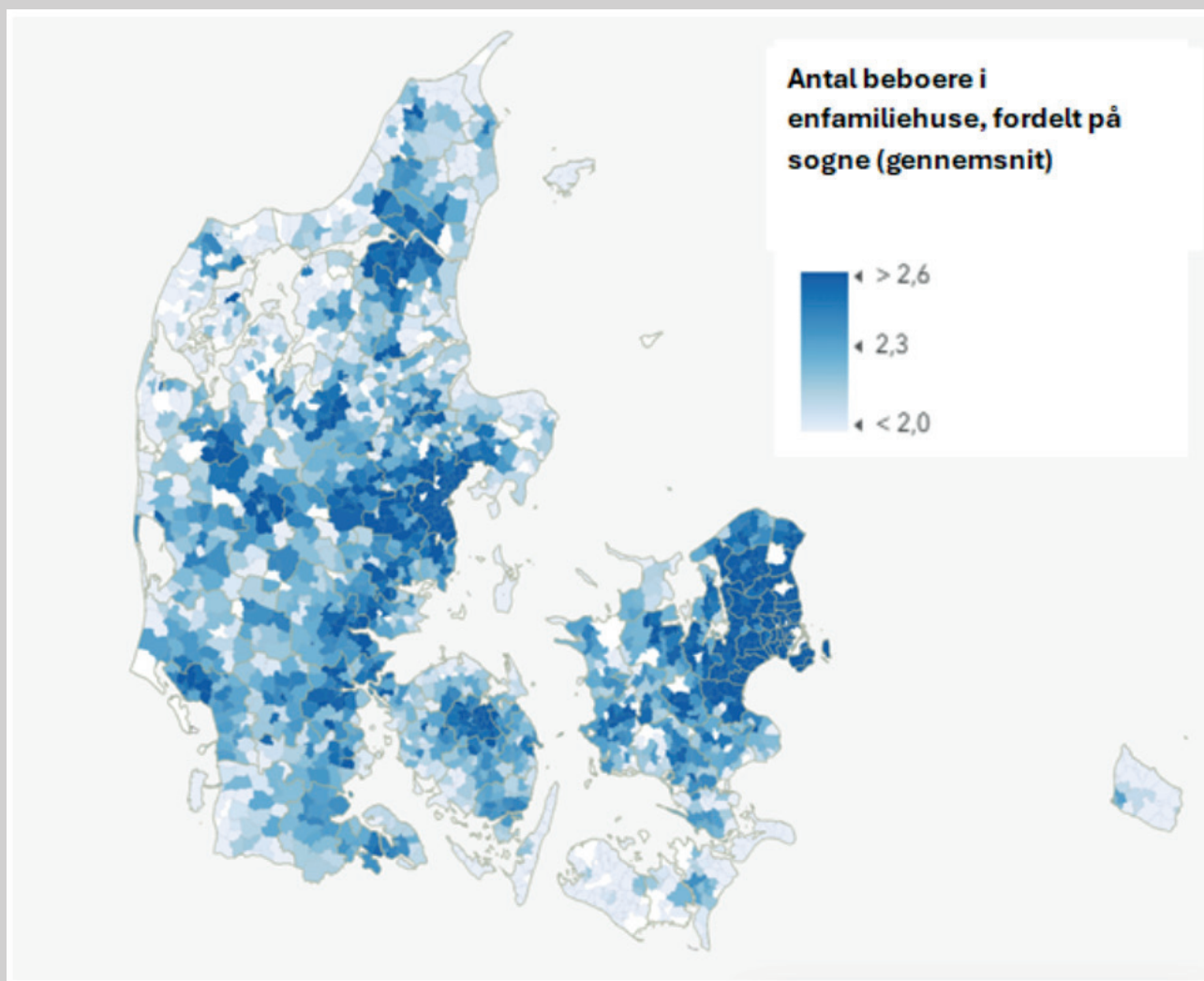
hvor kvaliteten opleves som høj, adgangen til byens øvrige funktioner og services er god, og flere mennesker fører til et byliv, der opleves som godt eller bedre end før.

Der er da også flere politikker og anbefalinger, der peger i retning af en bedre bolig- og arealudnyttelse. Fx vedtog EU i 2011 en politik om "No net land take by 2050", som indebærer, at det samlede areal af naturlige og landbrugsarealer ikke må reduceres efter 2050. Den kommer formodentlig til at sætte sit præg på byudviklingen fremadrettet⁴, og vil gøre spørgsmålet om fortætning af eksisterende by- og boligområder endnu mere aktuelt. Et andet eksempel er Regeringens arkitekturpolitik fra 2025, der rummer otte dogmer, som bl.a. har fokus på vedligehold, renovering og transformation (#2), cirkulært byggeri (#3), plads til natur i byen (#4), helhedsorienteret arealplanlægning (#5), lokale værdier og kulturarv (#6) samt behovet for mangfoldige boligtyper (#7)⁵.

Der er imidlertid store forskelle på, hvordan åben-lav områder ser ud, hvor tæt de er beboet, og hvor store potentialer der er for omdannelse (se figur 2.1.). Dermed findes der ingen "one size fit all" -løsning for omdannelse af åben-lav områder, men løsningerne skal derimod skræddersys til det konkrete område.

I allerede tætte bydele ses fortætning ofte som en mulighed for at tilføre nye kvaliteter: mere attraktivt bymiljø og byliv, bedre adgang til service på cykel og til fods, højere grad af tryghed på gader og højere ejendomsværdier. Men øget tæthed kan også føre til tab af natur i byen, mere trængsel og kan forringe mulighederne for landskabsbaseret klimatilpasning og brug af miljøteknologier som fx solpaneler. I de seneste år er der kommet forslag om mere nuancerede og helhedsorienterede betragtninger på både omkostninger og fordele. Det er også blevet pointeret, at byfortætningens positive effekter ikke kommer af sig selv. Derfor skal planlæggere tænke bredere, mere langsigtet og have fokus på økologisk, økonomisk og social resiliens⁶.

Dette er langt fra kun en dansk udfordring, men noget der arbejdes med i en lang række europæiske og nordamerikanske byer og stater. I det følgende vises internationale eksempler på for-



Figur 2.1. Antal beboere pr. parcelhus er ulige fordelt geografisk. Særligt i landets yderområder er der mange underudnyttede enfamiliehuse. Kilde: Parcelhusatlas 2023⁷

tætning af åben-lav områder med nye funktioner og boligtyper, og fortætning med mindre boligheder.

”The missing middle” og manglen på nye boligtyper

En måde at fortætte åben-lav områder på, er at give tilladelse til opførelse af andre og mindre typer boliger, og til boliger der kombineres med andre formål, fx bolig og butik, bolig og serviceerhverv, bolig og mødested. Der er en række internationale eksempler, hvor der arbejdes med denne type indsatser; nogle er på tegnebrættet, fx kataloger med mulige fortætningsmuligheder i parcelhusområder, nogle har været prøvet af i praksis men uden (endnu) at have ført resultater med sig, og andre igen er gennemført med forskellige erfaringer.

I forbindelse med de fortætningsindsatser, der sker i europæiske og nordamerikanske byer, indtænkes en række nye boligtyper, der kan skabe større boligdiversitet i åben-lav områderne, og i nogle tilfælde tilføje nye funktioner. Et centralt begreb er ”the missing middle”, der henviser til, at der mangler boliger, der er større end lejligheder, men billigere end enfamiliehuse. ”Missing Middle”-housing (se figur 2.2) er en række bygninger i husskala med flere enheder - kompatible i skala og form med fritliggende enfamiliehuse og beliggende i et gå venligt kvarter.

Udover fortætning med andre boligtyper end de klassiske enfamiliehuse, så peges der også på behovet for at få andre funktioner ind i områderne. Flere europæiske initiativer har arbejdet med at etablere andre typer boliger og funktioner i åben-lav områder, eksempelvis bofællesskaber og plejeboliger. Et eksempel er det flamske initiativ, ”Ageing well in the right place” (HOUSE-research.be), hvor man har udviklet en taksonomi over forskellige boligtyper, der kan indgå som supplerende boligtyper i åben-lav områder (se figur 2.3.), med særligt henblik på at forbedre boligkvaliteterne for de ældre beboere. Udover traditionelle enfamiliehuse og lejligheder omfatter det følgende typer:

- ”Caring neighborhoods”, hvor der er intentioner om, at beboerne hjælper hinanden med pleje mm.
- ”Accessory dwelling unit” (ADU) for ældre eller handicappede. Denne boligtype er

defineret i det flamske bygningsreglement (’Zorgwoning’ (plejebolig)) og skal opfylde bestemte kriterier fastsat af den flamske regering.

- Seniorbofællesskaber og aldersblandede bofællesskaber, hvor hver beboer har sin egen bolig, men deler en række fælles faciliteter og arealer med de andre beboere.
- ”Dotted living” (et hollandsk koncept), hvor man deler en etage med hver sin lejlighed og deler en etage for fælles aktiviteter og mødesteder. Beboerne styrer selv og vedligeholder. I en dansk kontekst kan dette kaldes et bofællesskab.
- Delebolig (”secondary dwelling”), hvor der er etableret to boliger under samme tag, og hvor beboerne er enige om at støtte og hjælpe hinanden i dagligdagen.
- ”Assistive living” som er en boligtype særligt designet til ældre beboere. Beboerne kan tilvælge forskellige typer service, og der er adgang til alarmopkald.
- ”Residential care centre” (plejebolig), som understøtter ældre beboere, som ikke kan klare sig alene. Hver beboer har sin egen private bolig (værelse og badeværelse), mens alle andre rum er delte, og beboerne får daglig support og pleje.
- ”Værtsbolig” (eller ”Hospital dwelling”) indebærer, at en boligejer, der selv bor i ejendommen, lejer værelser ud. Ejer og lejer deler mindst et rum, og det involverer ofte at en ældre beboer lejer et værelse ud til en yngre beboer (fx en studerende).
- ”Boligdeling” hvor man deler alle rum undtagen soveværelse og badeværelse, eller en lille bolig (studio). I modsætning til en ”Værtsbolig” er der ikke noget hierarki mellem beboerne, dvs. ejerskab og forpligtelser er ligeligt fordelt. I en dansk kontekst vil dette nærmest svare til et kollektiv.

De forskellige typer er vist i skematisk form herunder, hvor der skelnes mellem henholdsvis ”rumlig deling” (spatial sharing) og ”social deling” (social sharing).

Baggrunden for initiativet er en ambition om ikke bare at skabe ’ageing in place’, men ’ageing well in the right place’. Undersøgelser viser, at 80% af ældre tilbringer 80% af deres tid i hjemmet, og



Figur 2.2. Missing Middle Housing er bygningstyper, såsom dobbelthuse, firefamiliehuse, småhuse og gårdhavebygninger, der tilbyder forskellige boligmuligheder og understøtter mulighederne for lokal detailhandel og offentlig transport. De ligger i et spektrum mellem fritliggende enfamiliehuse og mellemstore til høje lejlighedsbygninger, hvad angår form og skala samt antal enheder og ofte prismæssig overkommelighed. Kilde: Missing Middle Housing⁸.

Taxonomy of Individual and Collective Housing Options						
TAXONOMY HOUSING OPTIONS		SPATIAL SHARING				
		LIMITED SHARING				EXTENSIVE SHARING
		I	II	III	IV	V
minimum private		all living spaces	all living spaces	all living spaces	all living spaces	bedroom(s) (+ poss. bathroom)
minimum shared		no	circulation (eg. entrance, stairwell) (+ poss. parking, bicycle shed, storage)	group II + a space that is not a living space (eg. garden, laundry room...)	group III + living spaces (eg. kitchen, dining room...)	group IV + all living spaces + (poss.) bathroom
SOCIAL SHARING	LIMITED SHARING	I - A no explicit social sharing single-family house	II - A apartment	III - A	IV - A assistive living	V - A residential care centre
	B	I - B engagement for shared social activities caring neighbourhood	II - B accessory dwelling unit	III - B	IV - B	V - B hospital dwelling
	EXTENSIVE SHARING	I - C	II - C secondary dwelling	III - C co-living senior co-living	IV - C cohousing senior cohousing dotted living	V - C shared housing ...
		...	...	...	...	...

REFERENCE: HOUSE research. (2025, May). Taxonomy of individual and collective housing options. <https://www.house-research.be/nl/publications>

LEGENDE
 engagement for interaction
 Shared spaces
 Adapted, accessible unit

Figur 2.3. Taxonomi over forskellige alternative boligtyper der kan benyttes i åben-lav områder, baseret på forskellige grader af rumlig og social deling. Kilde: HOUSE - Ageing well in the right place⁹.

at 40% ikke finder deres hjem passende til deres livssituation¹⁰. Samtidig er der for de ældre beboere begrænset adgang til andre boliger og boligtyper, der kan være mere passende.

Indsatsen sker som et samarbejde mellem tre belgiske vidensinstitutioner. Der gennemføres bl.a. pilotprojekter i mindre landsbyer med åben-lav struktur, hvor der arbejdes med nye boligtyper (herunder intergenerationelle fællesskabsboliger blandt unge og ældre beboere), genanvendelse og fortætninger af bygninger (så der ikke bygges nyt) samt arkitektonisk innovation med nye boligtyper. Der er ikke et formaliseret samarbejde mellem kommune eller boligselskaber, og indsatsen har ikke først til konkrete boligprojekter endnu. Det kan ses som et først skridt til at synliggøre og begrebsliggøre de bolig- og miljømæssige udfordringer der ligger i en meget udbredt og traditionel boligtype som åben-lav, når demografien ændrer sig.

Fortætning med mindre boligenheder

I mange lande er der gennemført fortætning af åben-lav områder med mindre boligenheder. De mindre boligenheder har forskellige navne i forskellige lande; i Sverige taler man om "Attenfallsboliger", og i Norge om "Æblehavefortætning". I USA, Canada og Australien om Accessory dwelling units (ADU'er), som har forskellige lokale betegnelser, fx "Granny Houses", "Laneway houses" og "Secondary Suites". Fælles for betegnelserne er, at det er "supplerende boligenheder", som ligger på samme grund som hovedbygningen, men er mindre i størrelse. Hver ADU har sit eget køkken, badeværelse og soveværelse, og er uafhængigt af hovedhuset. ADU'er kan dog også omfatte opdeling af eksisterende huse gennem "Home Conversion" og "Junior ADU" (se tekstboks 2.1 og figur 2.6).

Man kan overordnet skelne mellem to forskellige typer af indsatser for fortætning af åben-lav områder:

- Dialogbaserede indsatser, hvor man gennem dialog og facilitering hjælper beboerne til beslutninger om opdelinger, tilbygninger mm. af deres enfamiliehus.
- Reguleringsbaserede indsatser, der fremmer fortætning med mindre boligenheder gennem en ændring af reguleringen for åben-lav områder uden egentlig dialog med beboerne. Denne udvikling er stærkt

på fremmarch i USA, Canada og Australien, men benyttes også i skandinavisk kontekst.

I det følgende beskrives de to tilgange med udvalgte eksempler.

Dialogbaserede fortætningsindsatser

Internationalt har man i en række forskellige projekter arbejdet med dialogbaserede indsatser, hvor der sættes ressourcer af til dialog med beboere i udvalgte områder, med henblik på at skabe fortætning, boligopdeling, nye boligtyper, nye funktioner mm. i åben-lav områderne. I note 11 er beskrevet en række af disse eksempler, herunder:

"Hausaufgaben" (Tyskland): Målsætning om at skabe interesse blandt boligejere og lokale forvaltninger for at fremme boligmobilitet, tilpasse boligforhold, fortætninger m.m. Dialogerne med husejerne medførte flere initiativer, herunder støtte til generationsskifte og modeller for blød fortætning.

"Rehabitat" (Østrig): Forsøg på at skabe grundlag for omdannelse af et område med 38 enfamiliehuse bygget i 1970-90'erne gennem udvikling af et katalog med nye bolig- og bygningstyper. Fokus var på håndtering af ressourceforbrug, boligareal pr. person, inddragelse af private og (halv)offentlige grønne og frie rum, miljøvenlig mobilitet samt sociale og fællesskabsfremmende faktorer. Der blev udarbejdet designforslag til fire typer huse samt sat fokus på opdeling til flere beboere også i forhold til andre funktioner, fx lægepraksis eller co-working space.

"Metamorphouse" (Schweitz): Et rådgivningskoncept, hvor beboere inviteres til workshop om mulighed for udvidelse, opdeling af bolig eller udnyttelse af boligreserven, dvs. enten de m² der er tilladt op til max bebyggelsesprocent eller boligareal der ikke er i brug – ekstra værelser, garage, loftsrum m.m. Der er enkelte eksempler på huse, der er blevet opdelt eller bygget sammen¹².

"Rehousing.ca" (Canada): En gruppe forskere og designere har udviklet en detaljeret online drejebog¹³ og ¹⁴, hvor personer, der ønsker at omdanne sit enfamiliehus til op til fire boliger, guides gennem processen (se figur 2.4.).

I de ovennævnte eksempler findes der flere gode greb til involvering af boligejere; i nogle projekter har det medført en del omdannelser, mens det

ADU'er kan oversættes til "supplerende boligenheder", som ligger på samme grund som hovedbygningen, men er mindre i størrelse. Hver ADU har sit eget køkken, badeværelse og soveværelse, og er helt uafhængigt af hovedhuset.

Det er små tilbygninger eller selvstændige boligenheder til fx "grannies", dvs. ældre familiemedlemmer (deraf navnet "granny flats"), som dermed får mulighed for at bo tæt på deres børn eller øvrig familie, eller som boliger til andre målgrupper der har brug for en mindre og betalbar bolig i det pågældende område.

Det kan også skabe større lokal boligmobilitet for empty-nesters, dvs. forældre hvor børnene er flyttet hjemmefra, da det for mange er mere attraktivt at flytte fra et stort hus til et mindre hus, hvis det samtidig er muligt at blive i området.

Det kan også gøre det muligt, at familiemedlemmer kan flytte tættere på, fx i tilfælde af skilsmisse eller sygdom. Det behøver dog ikke være familiemedlemmer, der flytter ind i ADU'er. Disse typer boliger tillades i stigende grad for andre beboere end familiemedlemmer, og ses som en central indsats for at imødegå boligmangel og mangel på betalbare boliger.

Tekstboks 2.1. Definition af ADU (Accessory Dwelling Units). Kilde:

Der er ingen minimumsstørrelse for grunde, hvor der opføres en ADU. Typisk er grundstørrelsen 500-1.000 m², men i nogle tættere byområder, hvor der er "ADU-venlige" bestemmelser, kan grundene være ned til 3-400 m².

Begrænsningen ligger dog ikke altid i størrelsen på grunden eller bebyggelsesprocenten, men på afstand til skel, som typisk skal være omkring 1 meter (3-4 fod).

Pladskravene til ADU'erne er, at de skal være mindst 79 m² for et et-værelses ADU og 93 m² for et to-værelses ADU. Den maksimale størrelse er (i Californien) 1.200 sqft, eller 111 m² for et fritliggende ADU. En tilliggende ADU må være højst 50% af arealet af den primære bolig (dog ikke over 111 m²). De nærmere bestemmelser kan dog variere lokalt.

Tekstboks 2.2. Grundstørrelser til ADU'er. Kilde: City of Santa Barbara Planning (2020) Accessory Dwelling Units (ADU) guide.

i andre projekter lader vente på sig. De dialog-baserede indsatser er ressourcekrævende, og kræver at kommunen (eller andre aktører) investerer tid og kræfter i indsatsen. Omvendt er der væsentlige kvaliteter ved en tæt dialog med borgerne, da det kan hjælpe beboerne med at se mulighederne i om- og tilbygninger, hjælpe med design, tilladelse, finansiering mm., og ligeledes give en forståelse af, hvad det er beboerne ønsker. I dansk kontekst kan det sammenlignes med "Del Hus"-indsatsen, hvor der også arbejdes med en dialogbaseret indsats overfor beboere, for at skabe grobund og forståelse for konceptet med opdeling af enfamiliehuse (se beskrivelser senere i dette katalog).

En af de indsatser der er lykkedes med større fortætninger i åben-lav områder er det franske BIMBY-BUNTI-koncept, som beskrives mere i detaljer herunder.

Eksempel: BIMBY-BUNTI i Frankrig

BIMBY-BUNTI¹⁵ er et fortætnings-koncept for eksisterende åben-lav områder, som bl.a. er benyttet i den franske region Vosges. Det indebærer både fortætning med nye mindre huse på eksisterende parcel (BIMBY) og renovering eller ombygning så nye boliger kan opstå i eksisterende bygninger (BUNTI). Eksemplet er interessant, da det er lykkedes at skabe en vist volumen i indsatsen, i form fortætning af boligområderne. Konceptet er baseret på en dialogbaseret tilgang med facilitering og dialog mellem beboere og rådgiver om udvikling af ideer til bedre udnyttelse af huset og grunden. BIMBY-BUNTI har kørt som pilotprojekt eller "eksperiment" tre steder i Frankrig og konsulenten Villes Vivantes, der har udviklet konceptet, har rådgivet i alt over 13.000 boligejere (ultimo 2025). I Vosges er der skabt i alt 200 nye boliger, fordelt på 149 boliger i eksisterende huse (BUNTI) og 56 boliger gennem nye og mindre huse (BIMBY). Det har – ifølge Villes Vivante – øget andelen af mindre boliger (20-80 m²) i området fra 5% til 29%. Omvendt er andelen af store, uudnyttede boliger (større end 140 m²) reduceret fra 48% til 18%. Koncept og arkitekt-rådgivning leveres af byplanlægnings-virksomheden Villes Vivantes. Ifølge Villes Vivantes er opførelsen af nye boliger ved hjælp af BIMBY og BUNTI desuden både billigere og mindre sårbart end nye boligudviklingsprojekter, da det involverer færre fordyrende mellemlid og risikoen er fordelt ud over mange små projekter. Konceptet blev igangsat i 2015 og er fortsat igangværende.

Koncept med udgangspunkt i den enkelte boligejers situation

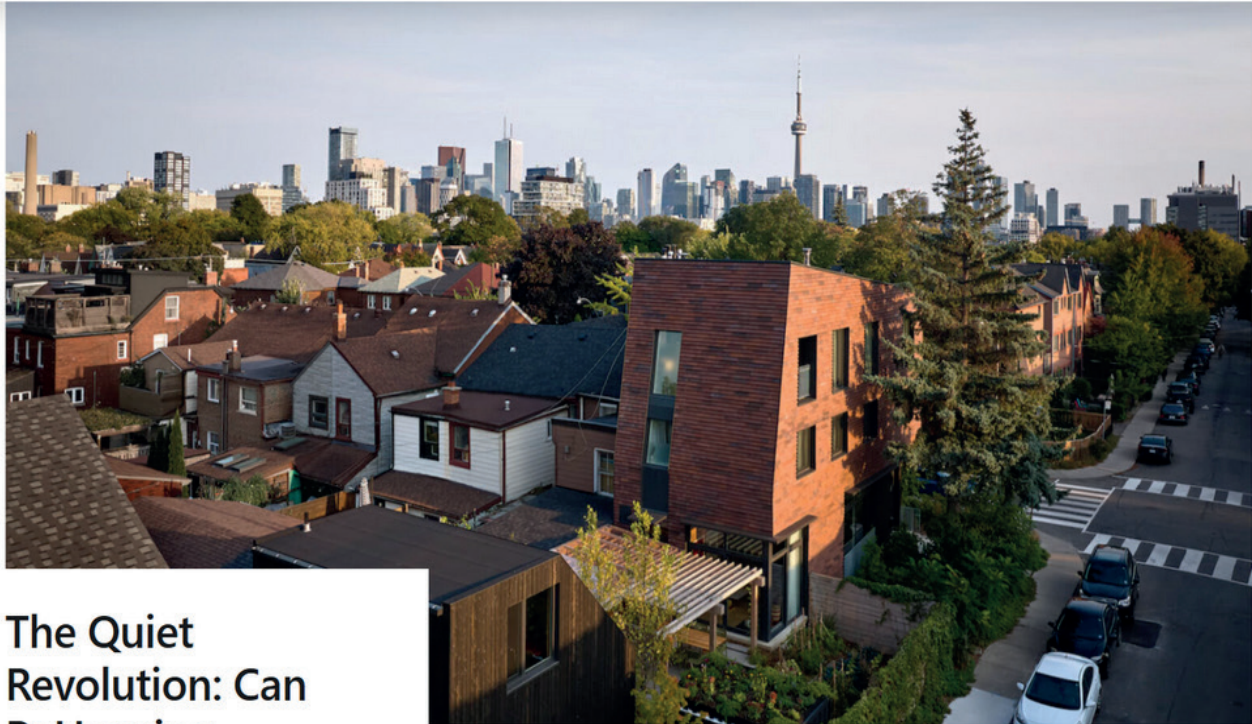
BIMBY-BUNTI er bygget således op, at en kommune eller region bestiller rådgivningskonceptet, der markedsføres til områdets boligejere som en times gratis arkitekt-rådgivning baseret på 3D tegning af boligen. Overskriften er "renovering eller etablering af ny bolig i haven". Alle, der booker en session online eller deltager ved fysiske åbent-hus arrangementer, bliver rådgivet med udgangspunkt i deres behov og ønsker. I de tilfælde, hvor rådgiveren vurderer, at der er potentiale for, at boligejerens ønsker også opfylder de målsætninger, der er opstillet af kommune eller region (fx fortætnings- eller bæredygtighedsstrategi), fortsættes rådgivningen ud over den første time. Boligejeren holdes så at sige i hånden gennem den proces, det er at ombygge og fortætte på egen grund, fx i forhold til samarbejde med arkitekt, søge byggetilladelse, forhandle finansiering, rekvirere entreprenør og håndværkere samt indhente accept fra naboer.

BIMBY-BUNTI tager udgangspunkt i den enkelte boligejeres livssituation, og gennem konsultation og diskussion af muligheder og ønsker udvikles et konkret projekt, som Villes Vivantes hjælper med at få godkendt og finansieret (se figur 2.5).

"people are divorcing, people are having babies, and they cannot welcome them in the existing house. People want to take care of an elderly relative and they do not want to put grandma in the elderly home, so they build a small house in their plots, and they say, grandma, you can go in the in the small house, so that's the trigger for the project" (Denis Caraire, Villes Vivantes).

Tydelig målsætning og økonomi

Før indsatsen igangsættes, vurderes det sammen med kommunen, hvilke områder der vil være egnede til en indsats, hvor stort potentialet er, og hvad målsætningen skal være. I Périgueux blev det vurderet, at der var et maksimalt fortætningspotentiale i området på 400 boliger med sammenlagt 700 nye beboere. På 30 måneder var der etableret 100 nye boliger, hvilket opfyldte projektets samlede målsætning. Som et over-slag vurderer Villes Vivantes, at hver femte, der modtager den indledende én times rådgivning, ender med at realisere et byggeri. Ved opstarten i årene 2015 til 2020 var det nærmere hver tredje, men en stigning i pris på byggematerialer og mindre lånevillighed fra banker de seneste fem



The Quiet Revolution: Can ReHousing Transform Toronto?

ONCE IN A WHILE, A HOUSE BREAKS THE MOULD. On downtown Toronto's residential streets, tight rows of century-old dwellings are occasionally

Figur 2.6. Billede fra fortætning af åben-lav område i Toronto. Kilde: <https://www.azuremagazine.com/article/rehousing-toronto-janna-levitt-ulster-house/>

år har sænket succesraten lidt.

I rådgivningsforløb, der ender med et realiseret projekt, der opfylder målsætningen, betaler kommune eller region for rådgivningen. Alle udgifter til byggeriet afholdes af boligejeren. I gennemsnit har et realiseret projekt kostet kommunen eller regionen 5.200 € og husejeren 80.000 €, hvilket dækker over materialer, lønning af arkitekt, synsmand, entreprenør mv.

Håndtering af barrierer

Der, hvor BIMBY-BUNTI især har overvundet nogle af de kritiske barrierer for fortætning i områder med ejerboliger, er i deres rekruttering af boligejere. I modsætning til en "traditionel" fremgangsmåde hvor fx en kommune forsøger at mobilisere boligejere, har BIMBY-BUNTI virket med at tilbyde gratis service og derefter gennem dialog og coaching skabe individuelle løsninger i samarbejde med boligejeren. Mellem hver tredje og hver femte af de coachede boligejere ender med at etablere en eller flere ekstra boliger.

Kommunens eller regionens rolle i BIMBY-BUNTI projekter er primært finansiering af coachingen og derudover at fungere som "skjult medspiller". Dette foregår ved at rådgiverne har mulighed for at gå direkte til forvaltningen, når de møder udfordringer med planlovgivning og lignende. En villighed til at give kompensationer fra lovkrav eller kommuneplan har derfor smidiggjort processen.

Udfordringer

Da BIMBY-BUNTI konceptet er baseret på at finde boligejere, der grundet deres aktuelle livssituation kan se en fordel i at opdele bolig eller etablere ny bolig på egen grund, er kommune eller region nødt til at "slippe tøjlerner" i forhold til præcis, hvor og hvordan fortætningen kommer til at foregå. Det er altså ikke sikkert, at det er i områder, hvor husene eller grundene er størst, at fortætningen kommer til at foregå, men lige præcis dér hvor en enkelt boligejer står med en personlig udfordring – en have de ikke længere magter at holde, en niece der mangler et sted at bo, eller en trappe op til første sal de ikke længere kan komme op ad. En anden udfordring er at holde boligejerne "på sporet", selvom der kan være perioder, hvor man går i tænkeboks eller afventer beslutninger fra anden side, fx kommunale afgørelser eller håndværkere. Generelt beskriver Villes Vivantes, at de stiller store krav til de rådgivere de ansætter, da det kræver både tværfaglighed, stor lydhørhed overfor boligejer-

nes ønsker og vedholdenhed for at få så mange projekter som muligt i mål¹⁶.

Centrale læringer fra BIMBY-BUNTI

- Det kan være svært og sjældent succesfuldt at gå ud og banke på dørene til boligejerne med ideer og muligheder – tilbyd i stedet personlig service, gerne med et "uvildigt" mellemlid.
- Man kan nå langt ved at tage udgangspunkt i den enkelte boligejers behov.
- Kommunen laver kontrakt med Villes Vivantes, baseret på "no cure, no pay", hvilket tvinger konsulenten til at levere resultater.
- Indsatsen er baseret på en forhåndsvurdering af potentialet for fortætning i boligområdet som laves i samarbejde med kommunen.
- Konceptet stiller krav til, at kommunen vælger at investere i denne form for fortætning. Det franske eksempel viser potentiale, især fordi der undgås det fordyrende mellemlid, hvis der skal en developer ind og udvikle.
- Metoder skal udvikles, for at sikre at områdets identitet bevares, når der gradvis gennemføres forandringer baseret på den enkelte boligejers situation.
- Hvorvidt business casen er attraktiv for rådgiver, afhænger af bl.a. volumen af området, beboernes motivation til forandring, kommunens villighed til at tillade forandringer og naboernes reaktioner på evt. forandringer.

En væsentlig udfordring for danske kommuner vil være, at der ikke p.t. findes rådgivere der påtager sig en ydelse som Villes Vivantes, og at kommunerne kan have svært ved at finde finansiering til en sådan indsats.

Sammenlignet med andre dialog-baserede indsatser for fortætning i åben-lav områder (fx Hausaufgaben i Nordrhein-Westfalen, Tyskland, ReHabitat i Mistelbach, Østrig, Metamorphouse i Schweiz) er BIMBY-BUNTI bl.a. præget af en længerevarende og vedvarende dialog med beboerne, som har krævet mange opfølgninger til beboerne. Den samme vedholdenhed er svær at etablere i pilot- og demonstrationsprojekter, og tilsvarende er der ikke altid samme økonomiske opbakning fra kommunen.



Figur 2.5. Eksempel på fortætning i Perigeux, Frankrig, baseret på BIMBY-BUNTI konceptet: En husejer i Perigeux møder op til en times gratis rådgivning med ønsket om at få et større vindue, så hun får mere lys ind i sin stue. Rådgiveren tegner bygningen op i 3D og snakker med kvinden om, at et større vindue måske også kan kombineres med en terrasse ud over et uudnyttet område på hendes grund. I samtalen diskuteres muligheden for at bygge på det uudnyttede område, hvor hun oplever problemer med naboer, der lægger affald af. Det bliver drøftet om en tilbygning kan være med til at finansiere terrassen. Kvinden fortæller, at der ofte er praktikanter på det hospital, hvor hun arbejder, der mangler bolig. Projektet ender med, at der opføres to studieboliger, som kvinden kan leje ud, under den nybyggede terrasse. Lejeindtægterne fra disse studieboliger er med til at finansiere hele tilbygningen. Kilde: Villes Vivantes

Fortætning af åben-lav med mindre boligenheder via (de)regulering

I USA, Canada og Australien har man længe arbejdet med at tillade fortætning af eksisterende åben-lav områder med mindre boligenheder, Accessory Dwelling Units, eller bare ADU'er. I alle tre lande er der generelt en bevægelse i retning mod liberalisering af lovgivning, der gør godkendelser af ADU'er lettere og reduceret bureaukrati, især i områder med høje omkostninger og tæt bebyggelse. USA oplever et regulært "ADU-boom", hvor over 18 stater har vedtaget love, der bredt tillader husejere at bygge og udleje ADU'er. Det vurderes, at der er etableret 2,8 mio. ADU'er i USA, med Californien, Florida og Washington som de førende stater¹⁷. I Californien er der efter 2016 vedtaget en række reguleringer og de-reguleringer for at fremme udviklingen af ADU'er¹⁸. I 2021 blev det tilladt at opdele grunde i åben-lav områder og opføre dobbelthuse. Der er etableret en enhed, "California Housing Finance Agency", der låner penge til etablering af ADU'er (se senere). Tillige er der planer om føderale statslån til ADU'er, for at gøre dem mere attraktive. Nogle af de øvrige lempelser omfatter:

- Ejendomme med flere boliger kan nu bygge op til 8 fritliggende ADU'er, forudsat at de ikke overstiger antallet af eksisterende enheder.
- Forbud mod krav om ejerbolig udvides, hvilket giver investorer mulighed for at udleje både hovedhuset og ADU'en.
- Lokale myndigheder skal godkende ADU-ansøgninger inden for 60 dage, ellers anses de for godkendte.
- Byerne får mulighed for at vedtage forordninger, der muliggør salg af ADU'er som separate ejerlejligheder.

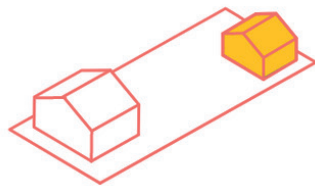
I Australien og Canada er der tilsvarende vækst i ADU'er og lempelser i lovgivningen, der kan fremme dem. Eksempelvis er det i nogle stater vedtaget, at mindre huse (< 60 m²) på større grunde (> 300 m²) ikke behøver byggetilladelse, mens andre stater har fjernet restriktioner for, hvem der kan bo i en ADU, hvilket gør det muligt at udleje til alle, ikke kun familiemedlemmer. Flere steder ses en stigning i anvendelse af modulære, præfabrikerede ADU-enheder, ligesom der også er stater som tillader mobile Tiny Houses i åben-lav områder (se figur 2.6).

De potentielle fordele, der kan være ved fortætning og omdannelse af boliger, skal ses i sammenhæng med, at der også er en række udfordringer med tilbygninger og ADU'er, herunder at det kan være vanskeligt at fastholde områdets identitet, og at tilbygningerne kan give nabogener i form af støj, indblik og øget trafik. Samtidig er der en række barrierer for en fortsat udbredelse af ADU'er, herunder:

- Det kan være svært at låne penge til finansiering af ADU'er, og det sker typisk med højere renter og strengere forsikringskrav end til almindeligt byggeri. Der kan desuden være uventede udgifter pga. forsyningstilslutninger, tilladelser, inspektioner af byggepladser og potentielle strukturelle opgraderinger.
- NIMBY-isme: Der findes stadig modstand mod ADU'er, især i velhavende forstads-samfund. Modstanden bunder bl.a. i ulemperne ved ADU'er, herunder større nærhed til naboer, risiko for støjgener, reduktion i grønne arealer, mindre plads til opbevaring, overbelastning af den lokale infrastruktur, øget bilparkering og ændret karakter af området. Desuden kan en øget fortætning med ADU'er også medføre højere ejendomsvurderinger (og dermed højere ejendomsskat), hvilket kan medføre modstand fra naboer.
- Lokalplaner: Det er ofte udfordrende og tidskrævende at navigere i lokale zoneinddelingsforordninger, bygningsreglementer og tilladelsesprocesser, og nogle steder kan den lokale grundejerforening have forbudt ADU'er.
- Risiko for spekulation: Lempelserne kan medføre risiko for spekulation i områderne, drevet af professionelle developere. Omvendt findes der også non-profit organisationer, som etablerer ADU'er¹⁹.

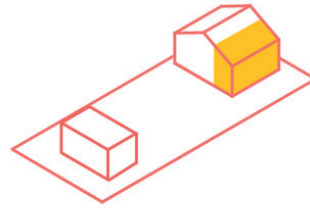
California Housing Finance Agency - USA

ADU-tilskudsprogrammet blev oprettet for aktivt at fremme opførelsen af billigere boliger i hele Californien. California Housing Finance Agency (CalHFA) erkender det presserende behov for flere boliger og understreger vigtigheden af at udnytte alle muligheder for at opføre ADU'er. Ved at give husejere mulighed for at investere i og dele deres ejendomme imødekommer programmet et betydeligt boligbehov og fremmer samtidig væksten i lokalsamfundet. CalHFA er et statsligt



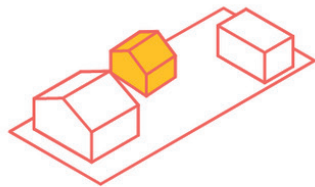
Garage Conversion

A converted former garage.



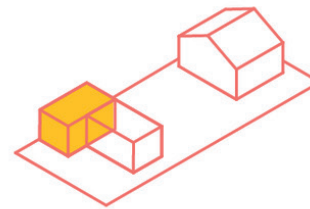
Home Conversion

A converted area of the primary home, with its own kitchen and bathroom.



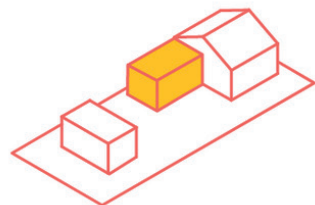
New Detached ADU

A new independent structure, separated from the primary home and often placed in the backyard.



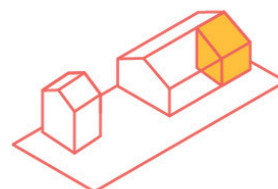
Garage Addition

A new unit that shares at least one wall with the garage. Units can be built above the garage.



Home Addition

A unit that shares at least one wall with the primary home.



Junior ADU (JADU)

An ADU of no more than 500 square feet that can be built within a proposed or existing single-family home or accessory structure.

Figur 2.5. Forskellige typer ADU'er (Accessory Dwelling Units). Kilde: <https://adu.lacity.gov/about-adus>

organ, der er oprettet for at yde finansiering og tilbyde programmer, der hjælper californierne med lav og moderat indkomst med at finde overkommelige boliger. CalHFA tilbyder forskellige lån, tilskud og støtteprogrammer, der har til formål at fremme boligejerskab, opføre overkommelige boliger og løse statens boligudfordringer. CalHFA ADU Grant Program er et af initiativerne, der er designet til at hjælpe husejere med at finansiere opførelsen af ADU'er ved at dække omkostningerne før opførelse. Programmet tilbyder tilskud på op til 40.000 dollars til husejere med lav og moderat indkomst, hvilket hjælper dem med at dække forudgående udviklingsomkostninger og engangsomkostninger i forbindelse med opførelsen af en ADU.

Erfaringer fra Skandinaviske lande

I skandinavisk sammenhæng er der ligeledes eksempler på små præfabrikerede huse, der sælges med henblik på placering på eksisterende parcelhusgrunde, fx det svenske koncept Attefallshuset (nu: komplementbostadshus). Det er et 'produkt', som mange udbyder: <https://ltin-genjorsbyra.se/faktabanken/attefallshus/>. Det er et lille selvstændigt hus (evt. selvstændig beboelse) placeret på en parcel med enfamiliehus - det indgår i lovgivningen.

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/byggnader/nybyggnad/komplementbostadshus/>

I Norge har flere kommuner arbejdet med at tillade fortætning i eksisterende åben-lav områder, og er formentlig det skandinaviske land med størst erfaringer. Dette er omtalt og beskrevet nærmere i kapitel 8, under "Politikker og strategier – eksempler fra Norge".

Fortætning med mindre tilbygninger har i nogen grad fundet sted i en dansk kontekst. Der er flere eksempler på, at boligejere vælger at opføre en "supplerende boligenhed" på samme matrikel som hovedhuset, eller at konvertere en garage til bolig. Begge aktiviteter kræver dog, at lokalplanen ikke stiller sig i veje for at tilføje ekstra boliger på samme matrikel. Alternativt tillader nogle kommuner at udstykke parcelhusgrunde, hvis begge grunde kan opnå en størrelse på mindst 700 m² efter opdelingen.

I en dansk kontekst ses lignende til-, ombygninger og konverteringer af eksisterende enfamiliehuse, fx konvertering af garage til bolig (se eksempel fra Hvidovre i kapitel 4).

En specialeopgave fra Landinspektørstudiet fra 2017²⁰ identificerer en række danske kommuner, der på forskellig vis har set på muligheden for at fortætte eksisterende åben-lav områder, eller taget initiativ til det. Det kan fx være ved at tillade dobbelthuse, at udstykke til nye huse fra eksisterende grunde, øge bebyggelsesprocenten. I flere tilfælde kræves det at der udarbejdes lokalplaner til det, mens samlet set har initiativerne kun i begrænset omfang medført fortætninger. De mindre parcelgrunde, som findes i mange danske parcelhuskvarterer, udgør ofte en forhindring i forhold til at bruge denne tilgang. Samtidig kan det diskuteres, om der er grundlag for udlejning i alle kvarterer eller om det hovedsageligt er boligpresset i og omkring de større byer, der gør denne model aktuel. Her har "Del Hus i Kommunen - Procesværktøj til lokal udbredelse af delhuse"²¹ et resultat fra landsbyen Ejby i Lejre Kommune, hvor der var behov for mindre boliger på trods af en stagnerende befolkningstilvækst. Dog omhandler det opdeling af boligen og ikke nye boliger på parcellen. Læs mere om erfaringerne fra Lejre i kapitel 7.

I en dansk kontekst er der fabrikanter, der tilbyder præfabrikerede Tiny Houses, som i princippet kunne bruges som ADU'er i eksisterende parcelhusområder, men der har indtil videre ikke været stor efterspørgsel på dem²². En udfordring kan være, at der i mange områder er mindre parcelhusgrunde, hvor afstandskrav til skel, vej m.m. ikke kan tillade en selvstændig bygning (bolig) på grunden. Hertil kommer en række andre udfordringer med fortætning af eksisterende åben-lav områder, som nævnt under de nordamerikanske eksempler, fx at eksisterende planer og reguleringer forhindrer det, eller en udstrakt grad af NIMBY-isme.

Vurdering af relevans for klimahensyn i danske åben-lav områder

Ligesom blandt de danske kommuner, er interesserne bag de internationale eksempler for fortætning ikke kun båret af klimahensyn, men af en række forskellige årsager; det handler både om et stort efterspørgselspres på boliger i åben-lav områder, ønsker om at undgå yderligere udbygning med enfamiliehuse (eller manglende muligheder for det), at skaffe bedre boligalternativer for de mange seniorer i enfamiliehusene, og at sørge for mere varierede boligtyper i åben-lav områderne, som muliggør, at man både kan blive boende i området, og downsize til en mindre bo-



Peggy on the porch of her tiny home. Photo by Catie Gould.

Figur 2.7. Peggy på terrassen foran sit Tiny house i Portland. Kilde:⁷

Nogle amerikanske stater tillader Tiny Houses på hjul i eksisterende åben-lav områder, med Portland som den første i 2021. For beboerne indebærer det en række fordele sammenlignet med permanente ADU'er, da de er billigere og hurtigere at etablere, og er mere fleksible.

I Portland var der på tidspunktet for lovgivningen (2021) omkring 100 illegale tiny houses, og siden er der etableret 40 tiny houses i åben-lav områder, som nu er lovlige. Det kaldes "A Portland success story" (Gould, 2025).

Fordelene ved denne løsning illustreres med en kvinde, der som følge af en rygskade fik brug for en ny bolig, men havde for få midler til at købe eller leje en bolig. Løsningen blev, at hun fik mulighed for at placere et tiny home på grunden hos sin søn og svigerdatter i Portland, hvilket var lettere og billigere end en ADU.

lig. Forskellen er bl.a., at i andre lande er boligkrisen – i form af mangel på boliger - mere udtalt end i Danmark, og derfor er presset for at skabe flere boliger gennem fortætning og boligdeling større, og af en anden karakter end fortætning på grund af klimahensyn. Det har da også været påpeget, at fortætning ofte er drevet af markedet og ikke for alvor afkobler økonomisk vækst fra ressourceforbrug²⁴.

De klimamæssige potentialer ved en fortætning af åben-lav-områder kan i teorien være:

- Etablering af mindre boligenheder i tilknytning til det eksisterende enfamiliehus (fx ADU'er) kan tilbyde empty-nesters en mindre bolig, hvor de samtidig kan blive i området, hvilket i teorien kan øge boligrotationen og frigøre enfamiliehuset til andre, fx børnefamilier.
- Opdeling af enfamiliehusene kan medføre en bedre udnyttelse af pladsen i boligerne, samtidig med at man bliver boende i området
- Behovet for nybyggeri i andre områder mindskes, hvilket betyder at der ikke inddrages jomfrueligt land (greenfield) til byggeri, og at fælles faciliteter og funktioner kan koncentreres i områder hvor der i forvejen bor mange.
- Hvis der fortættes med ikke alene mindre boligtyper, men også andre typer af boliger (fx mere fællesskabsorienterede boliger) og andre funktioner end boliger (fx sundhedshuse, indkøbsmuligheder mm.) kan åben-lav-områderne udvikles til mere komplette bysamfund, der ikke kræver så meget transport til faciliteter udenfor området
- En større boligrotation blandt empty-nesters kan medføre at færre huse nedrives, da erfaringerne er, at huse der bebos af seniorer med tiden har en større risiko for at forfalde, og dermed komme i fare for nedrivning ved overtagelse

De mest udbredte ADU'er er tilbygninger, hvilket ikke nødvendigvis medfører et mindre boligforbrug. Der er dog andre typer ADU'er, fx JADU (junior ADU'er) og Home Conversions (se figur 2.5), som begge etableres indenfor det eksisterende hovedhus og dermed indebærer en opdeling af huset. Man skal dog være opmærksom på, at en opdeling af huset vil gøre det mindre attraktivt

for børnefamilier fremadrettet, medmindre man arbejder med fleksible opdelinger, der er lette at ændre tilbage.

Erfaringerne fra USA viser dog, at den primære drivkraft ved ADU'er er, 1) at ejerne kan opnå en ekstra indtægt ved at bygge en ADU og leje den ud, eller 2) at man kan tilbyde en slægtning en bolig tæt på, så man kan tilbyde vedkommende en billig bolig og hjælp i alderdommen. Der er ikke fundet systematiske opsamlinger på, hvor meget ADU'erne formår at skabe flyttekæder, eller reducere boligforbruget per capita i områderne, eller hvor stor en andel af ADU'erne der indebærer en opdeling af boligerne (i JADU's eller Home Conversions).

Det kan diskuteres om ADU'er vil være lige så tiltrækkende for danske parcelhusejere, som de har været i Nordamerika, bl.a. på grund af en række forskellige forhold:

- De økonomiske incitamenter kan være væsentligt forskellige for danske og amerikanske parcelhusejere, bl.a. på grund af forskellige pensionsforhold, indtægter, forsikringer, lånemuligheder mm. I danske boligområder, hvor boligejere er økonomisk velstillede er der ikke nødvendigvis store økonomiske incitamenter til at etablere ADU'er.
- Ønsker om bolig til familiemedlemmer tæt på ens egen bolig kan være forskellige på grund af forskellige sundhedssystemer, og vil formentlig ikke opleves så presserende for danske boligejere
- Ønsker om bolig til børn, som ellers vil have svært ved at finde en bolig, kan spille en vis rolle for mange boligejere
- Ønske for boligejerne om selv at flytte over i en mindre bolig (eller opdele deres bolig i to enheder) kan måske spille en rolle, bl.a. for at slippe for vedligeholdelse af hus og have
- Der kan være større pres på boligmarkedet i nordamerikanske byer, og et større fravær af betalbare boliger, hvilket kan have skabt et større politisk behov på at øge muligheder for fortætning i åben-lav områderne, sammenlignet med danske forhold.

“Our housing affordability crisis demands that we get creative. If just 10% of the city’s 500,000 single family homes had an Accessory Dwelling Unit, Los Angeles could increase its housing density by half in just a handful of years. Most notably, this could be done without altering the character of a neighborhood.”

Los Angeles Borgmester Eric Garcetti (<https://adu.lacity.gov/>)

Tekstboks 2.3. Udbygning med ADU'er ses fra politisk hold at være en effektiv måde at etablere flere boliger indenfor byens geografiske rammer uden at det indebærer væsentlige forandringer af åben-lav områdernes karakter

Slutnoter

1. EUROPEAN PARLIAMENT, THE COUNCIL, THE EUROPEAN ECONOMIC AND SOCIAL COMMITTEE AND THE COMMITTEE OF THE REGIONS Roadmap to a Resource Efficient Europe /* COM/2011/0571 final
- 2 Fryd, O., Fertner, C., Gernow, L., Hansen, H.A. og Tietjen, A. (2026): Klimahensyn i byplanlægningen- boligbyggeri, bevaring og fortætning. Institut for Geovidenskab og Naturforvaltning, Københavns Universitet. IGN Rapport, januar 2026. 61 s. ill.
- 3 Moreno, C. (2024): The 15-Minute city: a solution to saving our time and our planet. John Wiley & Sons.
- 4 Sørensen, M. (2025) Strategisk klimaplanlægning – lovgivning, fremgangsmåde, muligheder og begrænsninger. Plan22+, 2025
- 5 Kulturministeriet (2025): En attraktiv fremtid – et fælles ståsted i en verden under forandring. National arkitekturpolitik. https://www.kum.dk/fileadmin/_kum/1_Nyheder_og_presse/2025/National-arkitekturpolitik_layout.pdf
- 6 Teller, J. (2021): Regulating urban densification: what factors should be used? Buildings and Cities, 2(1), 302–317. DOI: <http://doi.org/10.5334/bc.123>
- 7 Parcelhusatlas 2023 - data om parcelhuse og deres beboere aggregeret på sogne, <https://aaui.maps.arcgis.com/apps/mapviewer/index.html?webmap=73a16d6e67024ce38f6f8b2d15b4b6c6>
- 8 Missing Middle Housing: <https://missingmiddlehousing.com/about-2/>
- 9 HOUSE - Ageing well in the right place <https://house-research.be/>
- 10 Housereseach.be: <https://house-research.be/>
- 11 Mechlenborg, M., Bonderup, S., & Jensen, J. O. (2026). Rightsizing af enfamiliehuset: Internationale erfaringer med re-union (boligdeling), re-location (flyttemobilitet) og re-structuring (blød fortætning). (3 udg.) Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. BUILD Rapport Bind 2026 Nr. 10
- 12 <https://www.metamorphouse.ch/de/>.
- 13 <https://www.azuremagazine.com/article/rehousing-toronto-janna-levitt-ulster-house/>
- 14 <https://rehousing.ca/>
- 15 BIMBY står for Beauty in My Backyard, mens BUNTI betyder "at væve" på hindi. Konceptet kan ses som et modspil til det kendte begreb NIMBY Not In My Backyard.
- 16 Online interview med Denis Caraire, Villes Vivantes d. 10.9.2025 (Sirid Bonderup og Jesper Ole Jensen)
- 17 Friberg, Morgan (2025): America's ADU Boom: What 2.8 Million Permits Reveal About the Housing Solution, Shovels <https://www.shovels.ai/blog/adu-boom-2.8M-permits/>
- 18 Vinit Mukhija (2022) Remaking the American Dream. The Informal and Formal Transformation of Single-Family Housing Cities. The MIT Press, Cambridge, Massachusetts.
- 19 Ma, Haewon (2024) Nonprofit Accessory Dwelling Unit (ADU) Programs as Affordable Housing Strategies. Joint Center for Housing Studies, Harvard University. Gramlich Fellowship Paper. https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/research/files/harvard_jchs_ADUs_as_affordable_housing_ma.pdf
- 20 Richner og Ibsen (2016) Fortætning af danske parcelhusområder. Aalborg Universitet Studenterrapport.

21 EFFEKT Arkitekter: Fabian Lecker, Haidy Mousa, Juan Pablo Herrero Gil, Sinus Lynge og Vigør ApS: Louise Heebøll (2025): Del Hus i Kommunen - Procesværktøj til lokal udbredelse af delhuse https://static1.squarespace.com/static/66b-1d18d04b0285ccae51df0/t/69313a23d619f179597e981a/1764833827847/Del+Hus+i+Kommunen_Guide.pdf

22 Mechlenborg & Jensen (2024) Mikroboliger i Danmark: Erfaringer med tiny houses, mikrolejligheder og co-living i en aktuel dansk kontekst. BUILD Rapport 12, 2024. Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet.

23 Catie Gould, Sightline Institute, 11.9.2025

24 Næss, Saglie & Richardson (2020): Urban sustainability: is densification sufficient? European Planning Studies, 28:1, 146 - 165, DOI:10.1080/09654313.2019.1604633

3. Begrænsning af nedrivninger

Omfang og problemer

Mange kommuner oplever en stigning i riv-byg-nyt-aktiviteter, hvor ældre enfamiliehuse rives ned for at blive erstattet af nybyggede huse. Denne aktivitet har været i vækst de senere år i danske åben-lav bebyggelser. I de senere år er der årligt revet ca. 1.000 enfamiliehuse ned for at give plads til nybyggede huse, mens det i perioden 2002-2007 lå på omkring 500 huse årligt, altså en fordobling på 20 år¹ (se figur 3.1). I perioden 2012-2023 er der nedrevet 115.000 m² enfamiliehuse årligt for at give plads til nybyggeri, der har haft et omfang på 180.000 m² årligt². Det svarer til, at riv-byg-nyt-aktiviteten i denne periode har øget boligarealet af enfamiliehuse med 57%. Det er primært ældre enfamiliehuse der rives ned for at bygge nyt (se figur 3.2).

Mange kommuner oplever det som et problem fordi:

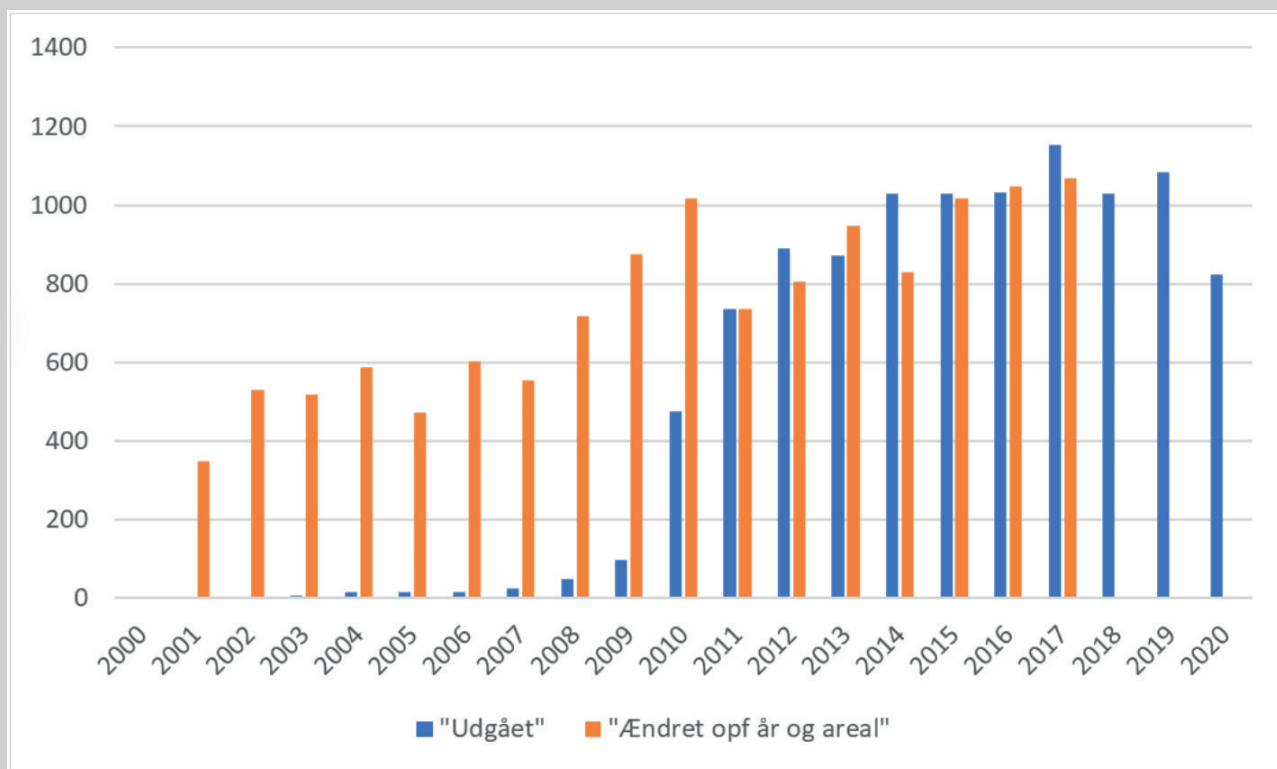
- Klimamæssigt er det problematisk, da nedrivning og nybyg medfører en større klimabelastning end renovering af det eksisterende hus. Det medfører desuden et større forbrug af begrænsede råstofressourcer, og genererer store mængder byggeaffald (110 tons årligt i Danmark)³. Bygge- og nedrivningsaffald omfatter en tredjedel af alt affald produceret i EU⁴. De nybyggede huse er som oftest større end husene, der nedrives, og med mere befæstet areal. Samtidig er der tendenser til, at træer og beplantning også ryddes i forbindelse med nybyg. Det betyder, at de grønne elementer og landskabelige kvaliteter, der ellers er kendetegnende for parcelhuskvarteret, for en stor del forsvinder⁵. Større huse og mere befæstet areal giver derfor ringere muligheder for nedsivning af regnvand, biodiversitet mm.
- Arkitektonisk opleves det af mange kommuner problematisk når ældre huse forsvinder for at give plads til nyopførte huse, der sjældent tilpasser sig kvarteret, og derfor gradvist ændrer områdets karakter og identitet⁶. Større huse, der udfylder grunden eller er placeret anderledes, kan også påvirke et boligkvarters identitet, hvis forhaver forsvinder eller bygningen lukker sig ud mod gaden. Samtidig ligger de nybyggede huse ofte tættere på skel og kan skabe nye mulighed for

indkig, hvilket også kan skabe utilfredshed blandt naboer.

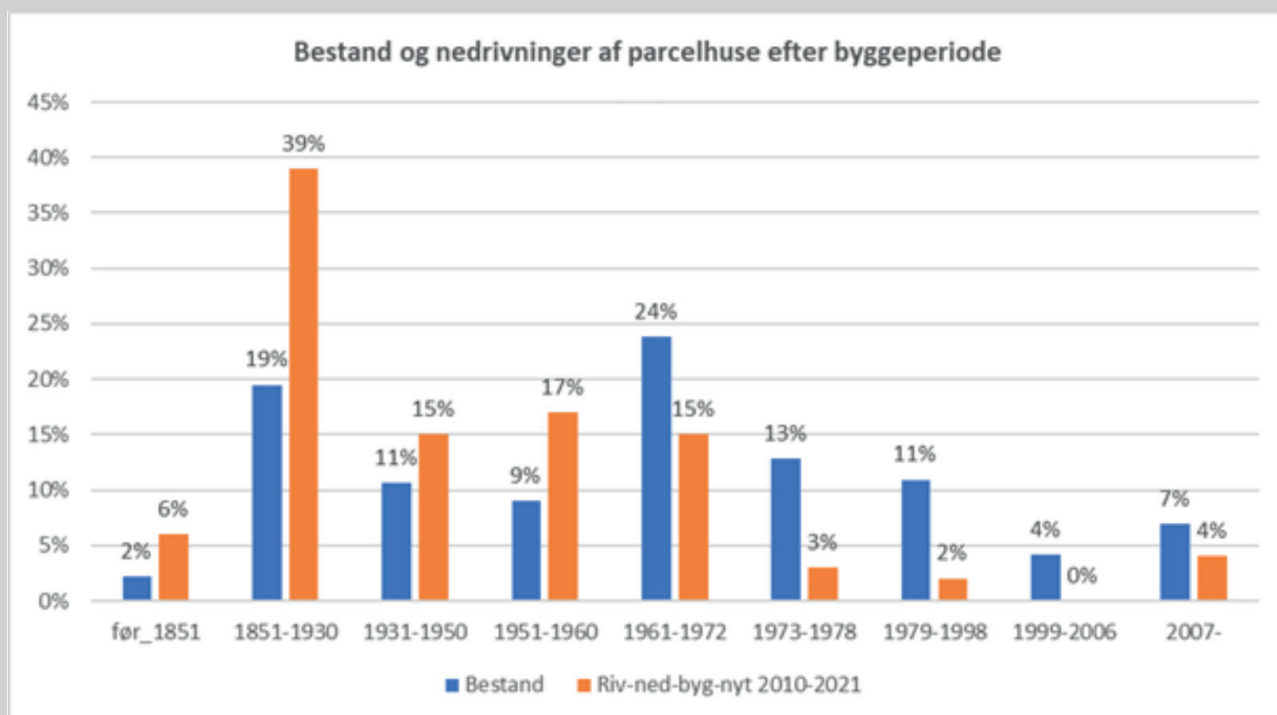
- Aktiviteterne er imidlertid forskelligt fordelt geografisk, og samler sig ofte i områder med høje salgspriser (se figur 3.3), primært omkring de større danske byer. I hovedstadsområdet består over halvdelen af nybyggede parcelhuse af "riv-ned-byg-nyt"⁷. Selvom riv-ned byg-nyt kun udgør omkring 2% af alle handler med enfamiliehuse⁸, så ligger de ofte samlet i bestemte områder, hvor de kan komme til at præge området på en måde, som naboer og kommune kan anse som problematiske af klimahensyn og arkitektoniske årsager.

Der er fagligt og politisk fokus på at bevare mere af de eksisterende bygninger og rive mindre ned. CONCITO foreslår fx et øvre kvadratmeterloft for nybyggede parcelhuse i kommuneplaner og lokalplaner og "bevar eller forklar-princip" for ikke-nedrivningsparate bygninger som måder at sænke boligens klimaafttryk, hvilket også vil gøre det mindre attraktivt at rive ned og bygge nyt⁹. "Bevar eller forklar"-princippet diskuteres af mange aktører i den danske bygge- og byplanlægningsbranche. Eksempelvis siger Rådet for Grøn Omstilling *"Ved alle nye byggetilladelser bør bygherren forpligtes til at lave en cirkulær handlingsplan, og når folk ønsker at rive eksisterende parcelhuse, villaer og erhvervsbygninger ned, bør der stilles 'bevar eller forklar'-krav."*¹⁰. Principperne om en øget bevarings- og genanvendelsesindsats af eksisterende bygninger finder i stigende grad i politiske dokumenter, fx i EU's Affordable Housing Plan¹¹, ligesom der nye regeringsgrundlag (juni 2026) og den igangværende revision af Bygningsreglementet arbejdes der med, hvordan et "Bevar eller forklar"-princip kan udformes.

Flere undersøgelser peger klimafordelene ved øget bevaring og levetidsforlængelse af eksisterende bygninger, herunder enfamiliehuset¹². Beregninger af forskellige LCA¹³-baserede scenarier for parcelhuse ved hhv. ingen renovering (baseline), let renovering, større renovering og nedrivning med efterfølgende nybyg viser, at nedrivning med efterfølgende nybyggeri er det mest CO₂-belastende scenarie, mens det mindst CO₂-belastende scenarier er lade huset stå, og



Figur 3.1. Antal nedrivninger af enfamiliehuse med efterfølgende nybyggeri på samme matrikel i BBR i perioden 2000 til 2020, opgjort efter to forskellige metoder²⁶, Kilde: Jensen et al (2022).



Figur 3.2. Riv-ned-byg-nyt af enfamiliehuse fordelt på byggeperioder og sammenlignet med andele af eksisterende enfamiliehuse. De ældre huse (opført før 1960) er alle overrepræsenterede i nedrivningsstatistikken, hvilket kan være problematisk i forhold til kultur- og bevaringsværdier. Men også parcelhuse fra 1960'erne rives ned i stort omfang for at give plads til nybyggeri. Kilde: IGENBO Potentialer, Executive Summary.

gennemføre en let renovering (se også figur 3.4).

Besparelsen vil afhænge af, hvor omfattende renovering man gennemfører. For huse opført før 1960 vil en ”dyb” renovering være det mindst CO₂-belastende, mens det for huse opført 1975-1980 vil det være mindst CO₂-belastende med en let renovering. Baseret på denne opgørelse svarer det til, at man ved at lave en dyb renovering af et hus opført før 1960 vil (husstanden) spare omkring 600 kg CO_{2e} årligt i forhold til at rive ned og bygge nyt. For et hus opført i perioden 1975-80 af samme størrelse vil man med en let renovering spare omkring 450 CO_{2e} årligt i forhold til at rive ned og bygge nyt (se figur 3.4). I udregningerne er medregnet CO_{2e} over en 50-årig periode til fremstilling og bortskaffelse af materialer og til drift og vedligeholdelse af huset, herunder opvarmning¹⁴.

Veje til at undgå nedrivning

Selvom der er et stort politisk ønske om fremme renoveringer fremfor nedrivninger og nybyggeri, er det generelt vanskeligt for kommunerne at forhindre. I det følgende præsenteres forskellige principper til at begrænse nedrivninger af eksisterende bygninger, som kendes fra udlandet og fra Danmark.

Bevar eller forklar

Til at begrænse omfanget af nedrivninger, hvor en renovering ellers ville være mulig, kan man anvende ”Bevar eller Forklar”-princippet. Både Paris og Londons bystyre har i deres seneste planer (Paris Climate Action Plan 2024-2030 og The London Plan 2021) passager om at undgå nedrivning eller stille krav til, at der redegøres for at nedrivning og nybyggeri er mere bæredygtigt end renovering og ombygning.

” [...] a hierarchy for building approaches which maximises use of existing materials. Diminishing returns are gained by moving through the hierarchy outwards, working through refurbishment and re-use through to the least preferable option of recycling materials produced by the building or demolition process. The best use of the land needs to be taken into consideration when deciding whether to retain existing buildings in a development.”¹⁵

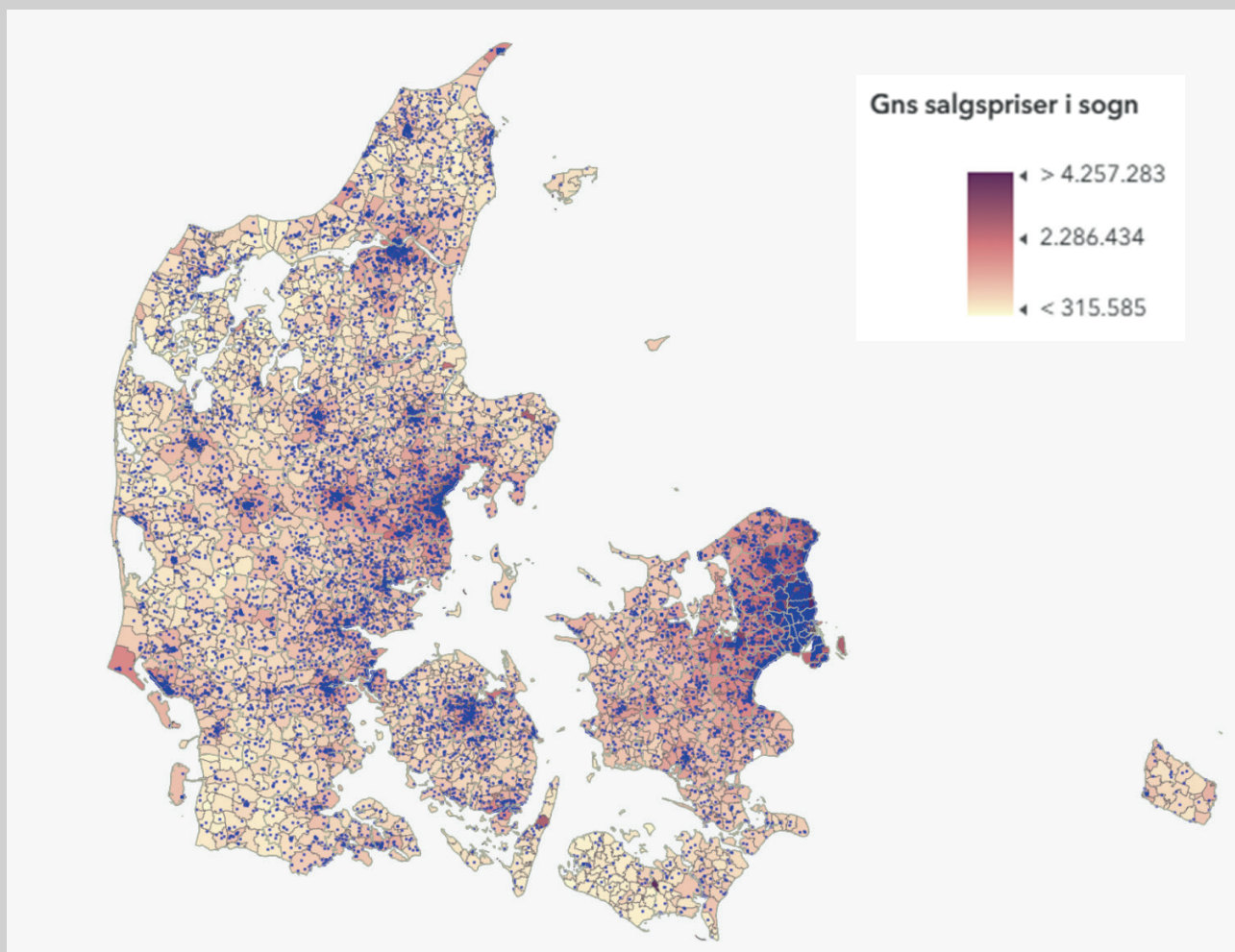
De engelske indsatser og erfaringerne fra dem er

beskrevet i rapporten ”Bevar eller forklar”¹⁶. Det er baseret på erfaringer fra London med særligt fokus på Westminster’s Retrofit First Policy og City of Londons Carbon Options Guidance. ”Bevar eller forklar”-princippet har haft til formål at understøtte bevaring, transformation og reduktion af ressourceforbrug og CO₂-udledninger. Tilgangen har medført, at der i stigende grad er givet byggetilladelser af renoverings- og transformationsprojekter. Metoden stiller krav om, at de bygherrer der ønsker at nedrive en bygning helt eller delvist skal gennemgå undersøgelser af deres byggeprojekt i tre trin: Vurdering af den eksisterende bygnings tilstand (test 1), vurdering af krav til funktioner og anvendelse af det kommende byggeri (test 2) og LCA-baseret scenarieanalyse, hvor nedrivning og nybyggeri sammenlignes med renovering af den eksisterende bygning, fx opdelt i forskellige renoveringsklasser (test 3).

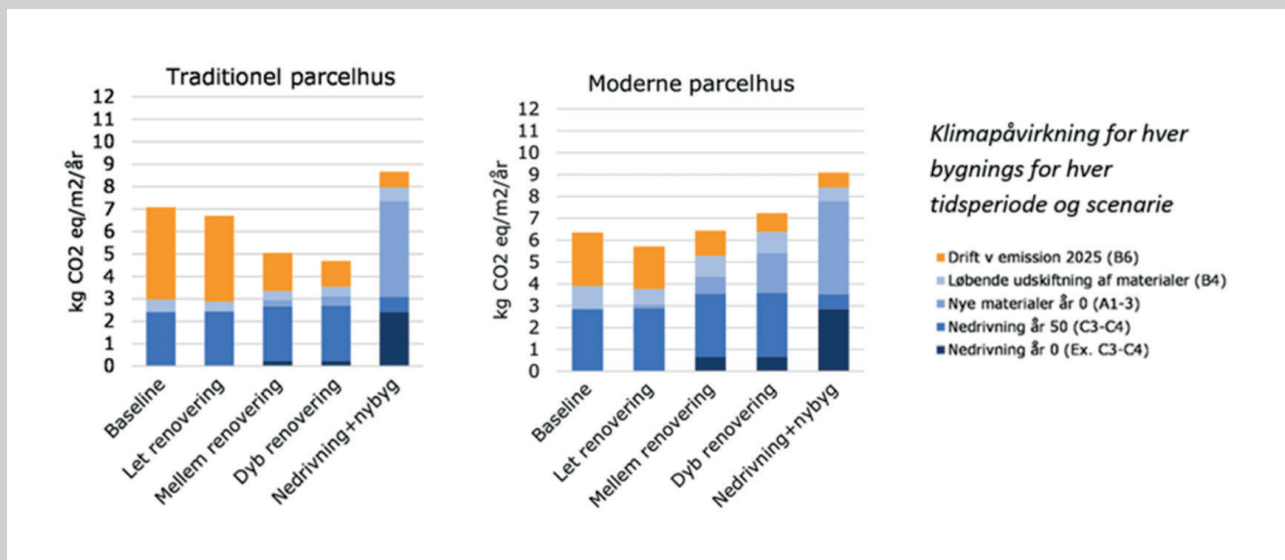
De tre tests omfatter ”en grundig analyse og vurdering af potentialet for bevaring med afsæt i bygningens strukturelle tilstand, alternative anvendelsesmuligheder, klimabelastning (herunder CO₂) samt eventuelle forhold relateret til bygningsreglement og tekniske bindinger”¹⁷. Det kan fx være den eksisterende bygnings statik, kvalitet, facader, gulv-til-loft-højder, strukturel kompleksitet mv. Det er typisk ved større projekter at metoden har været anvendt. I City of Westminster’s politik, ”Retrofit First Policy” gælder det byggeprojekter på over 1000 m².

Fremgangsmåden er dog ressource- og kompetencekrævende, og det kan være svært for mindre myndigheder at håndtere. Ligeledes vil det være omfattende for mindre byggeprojekter, som dog ikke er omfattet af grænsen på 1.000 m². Der er dog lokale myndigheder, der arbejder med procedurer der inkluderer alle nedrivnings- og nybygningsprojekter, herunder også enkeltboliger, for at sikre, at bevarings- og transformationsprincipper indgår i vurderingen. Tilsvarende anbefales det i rapporten, at de krav der vil blive stillet i en evt dansk implementering af principperne skal tilpasses ”projekternes størrelse og lokale forhold”.

Det værktøj til ”Bevar eller Forklar” der er udarbejdet i rapporten er tiltænkt anvendelse i sager, hvor der foreslås hel eller delvis nedrivning af eksisterende byggeri, der udløser en lokalplan jf. Planloven §13 stk. 2. Dette vil meget sjældent være enfamiliehuse, og derfor vil anvendelsen i åben-lav områder nok være begrænset. Værktø-



Figur 3.3. Nedrivning af enfamiliehuse (blå prikker) og riv-ned-byg-nyt af enfamiliehuse i perioden 2010-2021. Kilde: Parcelhusatlas, 2023, <https://aau.maps.arcgis.com/apps/mapviewer/index.html?webmap=73a16d6e67024ce38f6f8b2d15b4b6c6>



Figur 3.4. Sammenligning af forskellige alternativer for renovering af hhv traditionelt og moderne parcelhus (opført hhv. 1930-40 og 1975-80): Let renovering, mellem renovering, dyb renovering og nedrivning med efterfølgende nybyggeri. For både det moderne og traditionelle parcelhus har nedrivning og nybyggeri det højeste klimaaftryk (CO_2 pr m^2), mens løsningen med mindst klimaaftryk afhænger af husets alder (moderne eller traditionelt)²⁷.

jet er som i de engelske eksempler baseret på tre del-vurderinger, og med en tredjeparts-verificering (se figur 3.7.)

Selvom værktøjet i sin nuværende form er rettet mod større byggeprojekter, er det ikke udelukket, at det med tiden vil kunne tilpasses til at inkludere mindre projekter, herunder enfamiliehuse, som det er set i nogle engelske kommuner.

SAVE-registreringer og lokalplaner

De danske kommuners nuværende muligheder for at begrænse nedrivninger og fremme renoivering og transformationer ligger primært i lokalplanerne. Hvis der er SAVE-registreringer af husene i åben-lav områderne kan en lokalplan stille krav om at husene med de højeste SAVE-værdier ikke må nedrives. Udfordringen er, at der i mange åben-lav områder ikke findes lokalplaner, at lokalplanerne ikke rummer krav om bevaring og at omfanget af SAVE-registreringer af enfamiliehuse er ret begrænset i danske kommuner.

Forskere fra DTU og Arkitektskolen Aarhus har foreslået at udbygge det eksisterende SAVE-system til også at indeholde en klimamæssig bevaringsværdi¹⁸ hvorved kommuner vil kunne afvise en nedrivning på baggrund af miljømæssige konsekvenser fremfor kun arkitektoniske kvaliteter, som er tilfældet i dag. Denne fremgangsmåde er dog formentlig ikke mulig p.t., da Planlovens §15 ikke gør det muligt at forbyde nedrivninger på grundlag af klimahensyn. Større byggeprojekter kan dog medføre krav om at der laves en lokalplan, hvor der så kan formuleres bevarings-hensyn, som kan forhindre nedrivning, hvis der er tale om en bevaringsværdig bygning.

§14-forbud

Kommunen har også mulighed for at udstede et midlertidigt §14-forbud, som kan forhindre nedrivning af bevaringsværdige bygninger indtil der er udarbejdet en lokalplan. I Planlovens §14 står der: *"Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbuddet på den pågældende ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbuddets gyldighed"*.

Det er dog et stort indgreb, og vil næppe være anvendeligt som generel politik, men kun som

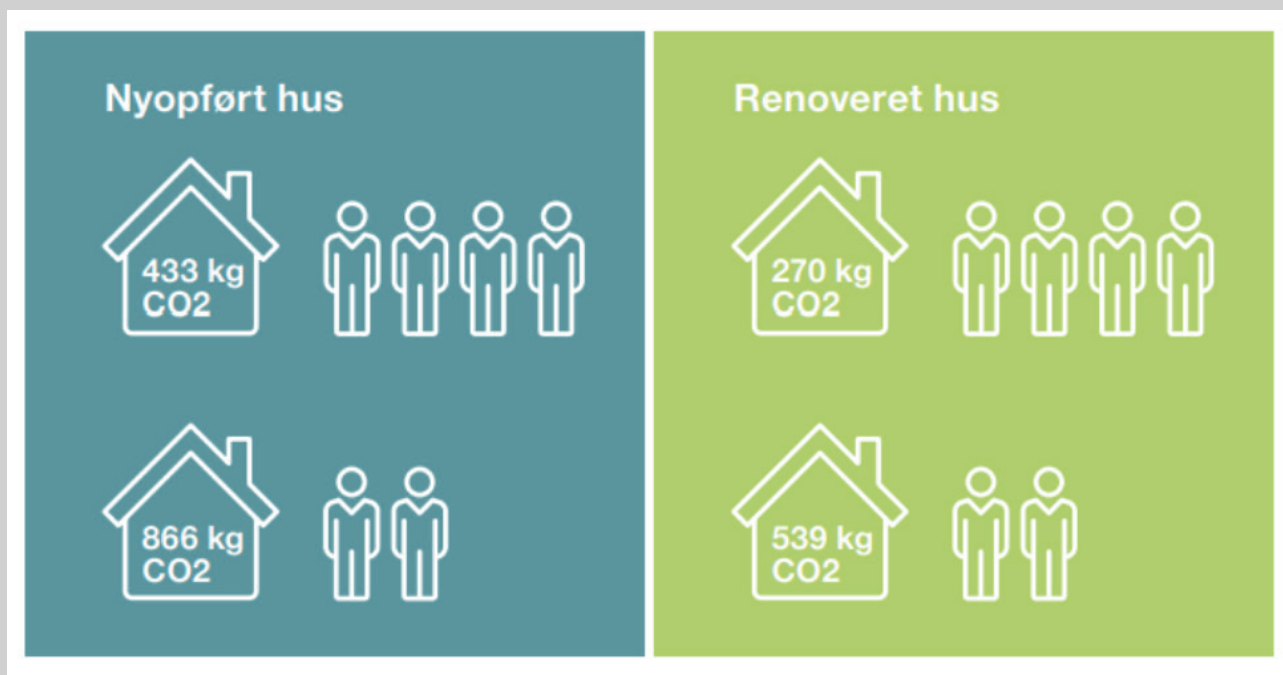
"nødværge". Et nyere eksempel er set i Københavns Kommune, hvor der blev foreslået at nedlægge §14-forbud mod planlagt nedrivning af en villa i Valby¹⁹. Forslaget faldt dog, men det blev besluttet af udarbejde en bevarende lokalplan for området for at forhindre fremtidige nedrivninger i området.

Den ofte tidskrævende procedure ved udarbejdelse af lokalplaner kan udgøre en økonomisk risiko for kommunen ved §14-forbud, da en for lang sagsbehandling ("passivitet") kan medføre, at forbuddet kendes ugyldigt af Planklagenævnet, og at kommunen bliver erstatningsansvarlig, hvis forbuddet har forhindret en ellers lovlig nedrivning. Det samme kan ske hvis bestemmelser om nedrivningsforbud i en lokalplan med hjemmel § 15, stk. 2 nr. 21, dvs. kommunen får pligt til (på ejerens begæring) at overtage ejendommen mod fuld erstatning²⁰.

Planregulering i Gladsaxe Kommune

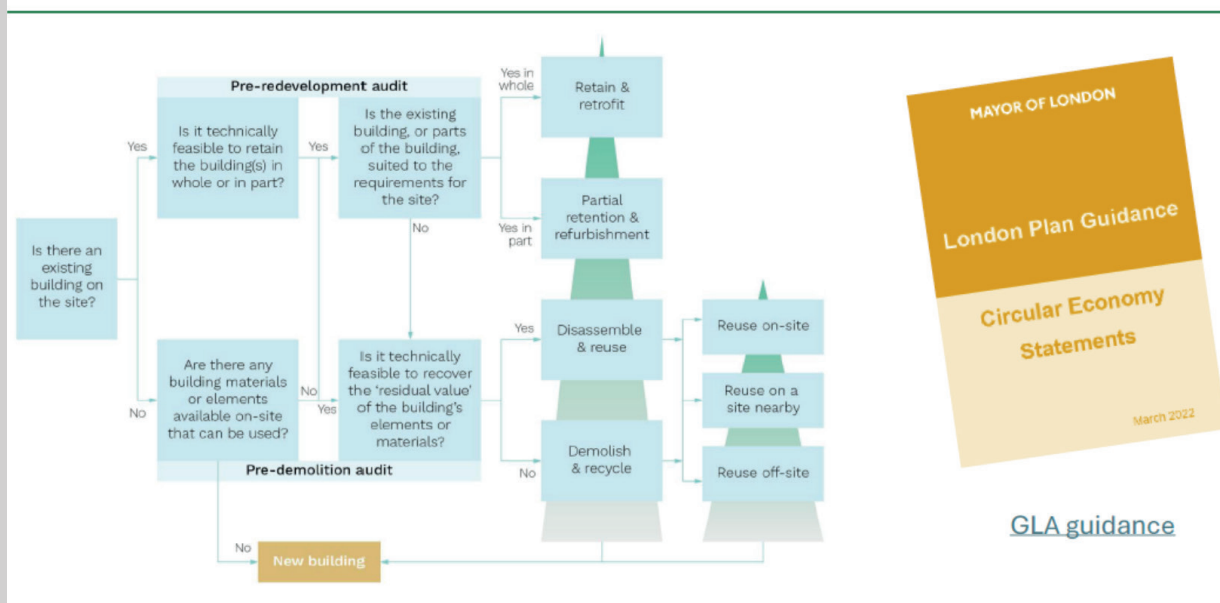
I Gladsaxe kommune forsøger man at begrænse nedrivninger ved at ændre på bebyggelsesprocenterne i kommunens åben-lav områder, og indføre bestemmelser der tilgodeser bevaring fremfor nedrivning og nybyggeri²¹. En opgørelse har vist, at der i perioden 2011-2024 er nedrevet og ombygget 5% af alle enfamiliehuse i kommunen, og at det har medført at mindre boliger er fjernet og erstattet at større huse; 63% af de nybyggede huse er således mellem 150 og 200 m², mens 23% er mellem 201 og 250 m². Der er politisk enighed om, at der skal gøre noget for at bevare kvaliteterne i de eksisterende områder – hvis ikke man gør noget forandrer områderne sig hastigt af sig selv. Det har også vist sig, at der er en stor restrummelighed indenfor de eksisterende rammer (Byplanvedtægter og lokalplaner) – hvilket beboerne næppe er klar over. Protesterne kommer først når nogen river ned og bygger nyt, hvorved naboerne bliver opmærksomme på, at nybyggeriet ligger indenfor rammerne af det til-ladte. Derfor også stor motivation blandt de nu-værende ejere til at reducere rammerne for størrelse af nybyggeriet.

Der indføres differentierede bebyggelsesprocenter afhængig af størrelsen af grundene (25% for de mindre grunde, 20% for de større grunde og max 300 m² boligareal for de største grunde (over 1.500 m²)). Desuden defineres max højde, max etager, og max fodaftryk (2/3 af byggeretten). Der vil være mulighed for dispensation for



Figur 3.5. Årlige kg CO₂-ækvivalenter (CO_{2e}) pr person i henholdsvis et nyopført hus (hvor der forudgående er revet et eksisterende hus ned) og et renoveret hus på 200 m² ²⁸. Beregningerne er baseret på udledning af CO_{2e} over 50 år, dvs inkluderet produktion af byggematerialer, byggeri, nedrivning samt drift og vedligehold af huset af huset. Ved at renovere et eksisterende hus kan der spares op til 327 kg CO_{2e} pr person årligt (2 personer i et hus på 200 m²).

Early Decision Making Process (Greater London Authority)



Figur 3.6. Principperne i London City's "Bevar eller Forklar"-tilgang²⁹

disse rammer ved ombygning og tilbygning af det eksisterende hus. Se figur 3.8. Hvis en grundejer arbejder med om- og tilbygning fremfor nedrivning og nybyggeri, er der mulighed for at dispensere til en øget bebyggelsesprocent og bortfald af maksimumkrav om fodaftryk. Der åbnes for, at der i højere grad kan tillades småbygninger over byggelinjen, hvis det ikke bryder med den grønne karakter i forhaven²².

Disse rammer er indføjet i kommuneplanen, og skal fremadrettet indarbejdes i lokalplanerne for at gøre dem bindende, hvilket vil medføre et større planarbejde. Ideelt set ville man gerne indføre det samtidigt i alle kommunens åben-lav områder, men det kan i praksis vise sig vanskeligt fordi byggesagerne i villakvartererne sættes i stå fra det øjeblik planerne sendes i høring og indtil de er vedtaget, da man ikke må foregribe et lokalplanforslag, og fordi det kan være svært at definere ensartede krav, der matcher behovene i alle eksisterende åben-lav områder. Det vil tage lang tid at udarbejde lokalplaner for hvert enkelt område, derfor forventer man at lave en eller flere temalokalplaner for områderne. Hvor mange det bliver, vil bl.a. afhænge af, om man ønsker at fastholde forskellige kvaliteter i forskellige områder, og her vil beboerdialogen i områderne blive centrale.

Processen hidtil har altså ikke handlet om at fortætte med byggeri – men derimod at fastholde de nuværende forhold, og begrænse nedrivningerne. Det er del af en proces, hvor politikerne skal blive fortrolige med at ændre rammerne for åben-lav områderne, hvilket beboerne ser ud til at være interesserede i. Indsatsen sigter således mod at bevare de eksisterende strukturer og ikke mod at fortætte områderne, fx gennem opdeling eller med nye små boligenheder, hvilke beboerne på nuværende tidspunkt ikke synes at være interesserede i. Desuden har Gladsaxe kommune ikke noget ønske om at få flere beboere til kommunen, da der allerede er en naturlig befolkningstilvækst. Samlet set er de politiske incitamenters for fortætning således små.

Lempelse af krav til renovering og transformation i bygningsreglementet

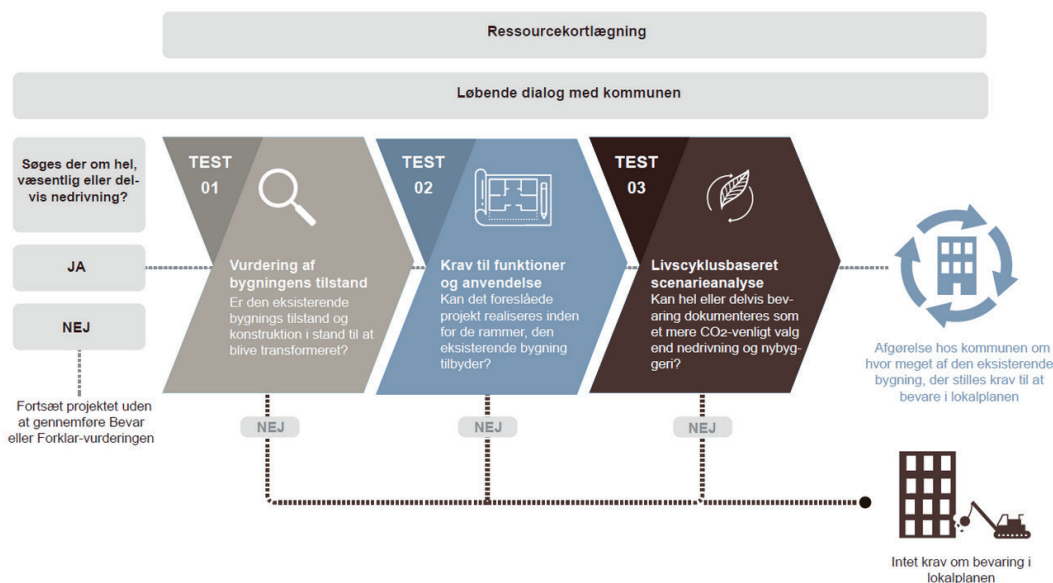
På nationalt niveau er der gennem Bygningsreglementet flere muligheder for at forbedre mulighederne for renovering og transformation af bygninger, og derigennem undgår nedrivninger og nybyggeri. Det kunne fx være at give kom-

munerne mulighed for at bruge ”Bevar eller forklar”-princippet ved nedrivningsanmodninger. Social- og Boligministeriet har igangsat en analyse af, hvordan kommunerne kan få bedre muligheder for at afvise nedrivninger, herunder enfamiliehuse. Der undersøges også, om man kan indføre kompensation for klima-belastningen ved nedrivning, hvilket potentielt kan bruges i kommunal sagsbehandling. Resultatet forventes medio 2026²³.

Fra udlandet er der kun få eksempler der kan trækkes på; et eksempel er at bruge økonomiske incitamenters til at fremme renovering (med afgift på nedrivning), som man har gjort i North Vancouver, Canada. Her er der vedtaget en lov²⁴, der stiller krav om, at der ved nedrivning af et hus fra før 1950 skal genvindes en vis mængde træ pr. m². Selvom dette ikke direkte stopper nedrivning, medfører det en omkostning på 15.000 CAD, der lægges i pant og kun tilbagebetales, hvis den krævede mængde træ genvindes. Det skal indtænkes i de økonomiske overvejelser forbundet med valget mellem nedrivning eller renovering.

En anden mulighed er at lette på kravene i bygningsreglementet, så der ikke stilles de samme krav til renovering og transformationer, som til nye bygninger. Det arbejdes der på flere steder i Europa, både på nationalt og regionalt plan, fx ved at gøre beslutningerne mere decentrale, så lokale myndigheder får større mulighed for at bestemme kravene (Norge), ved at indføre et særskilt kapitel i bygningsreglementet for renovering af bygninger (Holland), eller at fjerne en række administrative bestemmelser for renoveringer, som gør det lettere at renovere²⁵. Dette gælder dog primært større bygninger, herunder renovering af etageejendomme og konvertering af kontorejendomme til boliger – men vil næppe berøre enfamiliehuse. En væsentlig motivation for at indføre disse lempelser er en udbredt boligmangel i mange lande og byer, hvor renovering og transformation udgør et væsentligt tilskud til boligforsyningen, og udover at være et mere klimavenligt alternativ, også tit er billigere og hurtigere at gennemføre end nedrivning og nybyggeri.

Bevar eller Forklar



Figur 3.7. Principper i en dansk version af "Bevar eller forklar"-princippet³⁰.

De nye bestemmelser

Maks. 1½ etage, maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på grunden på 2/3 af byggeretten

For småbygninger medregnes kun den del af arealet, der overstiger 50 m² i fodaftrykket.

Desuden gælder følgende bestemmelser om grundstørrelse og bebyggelsesprocent:

- Grunde på op til 999 m² = maks. B% 25 - men maks. 200 m² boligbebyggelse
- Grunde fra 1000-1499 m² = maks. B% 20 bebyggelse
- Grunde fra 1500 m² og op = maks. 300 m² bebyggelse

Mulighed for dispensation fra bebyggelsesprocent og fodaftryk ved om- og tilbygninger

Grundstørrelse	600	800	999	1000	1200	1400	1500	> 1500
Boligareal B% 25	150	200	200					
Boligareal B% 20				200	240	280	300	300
Fodaftryk ved 2/3 af byggeretten	100	133	133	133	160	187	200	200
Rest boligareal til den halve første sal	50	67	67	67	80	93	100	100

+ 5% ved om- og tilbygning

Figur 3.8 De overordnede bestemmelser i Gladsaxe kommunes rammer for åben-lav områder, som skal øge incitamentet til at bevare de eksisterende enfamiliehuse, fremfor at rive ned og bygge nyt. Kilde: Gladsaxe Kommune.

Slutnoter

- 1 Jensen et al (2022) Nedrivning af enfamiliehuse: Omfang og årsager. BUILD Rapport 2022:36
- 2 Jensen, Krag og Jensen (2025) Nedrivning. Omfanget af og årsager til nedrivning af bygninger i perioden 2012-2023. BUILD Notat
- 3 Aalborg Universitet, Responsible Assets og Teknologisk Institut: IGENBO *Faktatjek #1 Husets klimabelastning* https://www.teknologisk.dk/_media/93152%5FIGENBO%20faktatjek%20%231%5F20%5F02%5F2025.pdf
- 4 European Commission, Energy, Climate change, Environment: *Construction and demolition waste*, https://environment.ec.europa.eu/topics/waste-and-recycling/construction-and-demolition-waste_en
- 5 Aalborg Universitet, Responsible Assets og Teknologisk Institut: IGENBO *Faktatjek #1 Husets klimabelastning* https://www.teknologisk.dk/_media/93152%5FIGENBO%20faktatjek%20%231%5F20%5F02%5F2025.pdf
- 6 Andersen, M.L. (2023): *Karakteristika for huse der rives ned med henblik på nybyggeri*, Boligøkonomisk Videnscenter, working paper. Marts 2023
- 7 Nedrivning af enfamiliehuse: Omfang og årsager. BUILD Rapport 2022:36
- 8 Omkring 2/3 af riv-ned byg-nyt sager finder sted i forbindelse med salg, og der handles ca 35.000 parcel-huse pr år. Det svarer til at 2% af handlerne i gennemsnit medfører riv-ned byg-nyt. De øvrige sager gen-nemføres ikke i forbindelse med salg, men ved at ejer selv rive huset ned og bygger nyt efter at have boet i huset flere år.
- 9 Concito (2025) Boligens klimaaftryk - en analyse af danskernes voksende boligforbrug med fokus på parcelhuset. Concito.
- 10 <https://rgo.dk/bevar-flere-bygninger-og-goer-byggeriet-mere-cirkulaert/>
- 11 EU Kommissionen (2025) The European Affordable Housing Plan. Strasbourg, 16.12.2025 COM(2025) 1025 final. https://housing.ec.europa.eu/document/download/756915b5-d1b1-4bde-ac82-03532d2d3d90_en?filename=0.pdf
- 12 CONCITO (2025): *Boligens klimaaftryk - en analyse af danskernes voksende boligforbrug med fokus på parcelhuset* <https://concito.dk/files/media/document/Boligens%20klimaaftryk%20November%202025.pdf>
- 13 Life Cycle Assessment (på dansk: livscyklusvurdering)
- 14 Aalborg Universitet, Responsible Assets og Teknologisk Institut: Igenbo *Faktatjek #1 Husets klimabelastning* https://www.teknologisk.dk/_media/93152%5FIGENBO%20faktatjek%20%231%5F20%5F02%5F2025.pdf
- 15 Mayor of London (2021): *The London Plan - The spatial development strategy for greater London*, March 2021 (p. 114)
- 16 Aaen Arup (2026) Bevar eller forklar. Del 1, Værktøj og Del 2, Baggrundsrapport. Bevar Mere.
- 17 Aaen Arup (2026) Bevar eller forklar. Del 1, Værktøj og Del 2, Baggrundsrapport. Bevar Mere, p. 20.
- 18 Rune Andersen og Lotte Bjerregaard Jensen (2025) *Debat: Bevaringsværdi bør ikke kun være en skønhedskonkurrence*. Byrummonitor 2. juni 2025 <https://byrummonitor.dk/nyheder/debat/article18214168.ece>
- 19 <https://www.kk.dk/dagsordener-og-referater/Teknik-%20og%20Milj%C3%B8udvalget/m%C3%B8de-18112024/referat/punkt-11>
- 20 Sørensen, M. Tophøj (2025) *Strategisk klimaplanlægning – lovgivning, fremgangsmåde, muligheder og begrænsninger*. Plan22+, 2025
- 21 Beskrivelsen er baseret på et Webinar med Gladsaxe Kommune d. 19.5 2026 om deres strategi for begrænsning af nedrivninger
- 22 Codex advokater (2026) Planlægning for områder med åben-lav boligbebyggelse, 12.01.2026
- 23 [En femtedel af de bygninger, der bliver revet ned, erstattes af nybyggeri til samme formål - Social- og Boligministeriet](#)
- 24 District of North Vancouver, *Demolition Waste Reduction Bylaw* <https://www.dnv.org/business-development/demolition-waste-reduction-bylaw>
- 25 Jensen, J.O; Liveri, A.M; Hansen, Ernst d.P.; Wittchen, K. (2026, under udgivelse) ”Nabotjek af BR for eksisterende bygninger”. BUILD-notat
- 26 Jensen, J. O., Mechlenborg, M., Kragh, J., & Egsgaard-Pedersen, A. (2022): *Nedrivning af enfamiliehuse: Omfang og årsager*. Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. BUILD Rapport Bind 2022 Nr. 36 <https://build.dk/Pages/>

[Nedrivning-af-enfamiliehuse-Omfang-og-aarsager.aspx](#)

27 Realdania (2023): *Klimadata for renovering*, Udarbejdet af Arkitema, COWI, BUILD - Aalborg Universitet og Rådet for Bæredygtigt Byggeri for Realdania

28 Aalborg Universitet, Responsible Assets og Teknologisk Institut: Igenbo *Faktatjek #1 Husets klimabelastning* https://www.teknologisk.dk/_/media/93152%5FIGENBO%20faktatjek%20%231%5F20%5F02%5F2025.pdf

29 Gilli Hobbs, director, Reusefully. Præsentation d. 1.12.2025 på DI seminar om dilemmaerne ved transformation vs. nedrivning

30 Aaen Arup (2026) Bevar eller forklar. Del 1, Værktøj og Del 2, Baggrundsrapport. Bevar Mere

4. Bevaring og udvikling af stedsidentitet

En vigtig nøgle til den bæredygtige omstilling findes i eksisterende kulturmiljøer. Her skal der arbejdes mere indgående med stedets unikke karakter, stedsidentiteten, og de ressourcer, der allerede er til rådighed, og tages afsæt i de kvaliteter, som historien har givet videre.

Et kulturmiljø er et konkret vidnesbyrd om en tids samfundsmæssige værdier, prioriteringer og udvikling. Det rummer både en fysisk side og en mental eller bevidsthedsmæssig dimension. Kulturmiljøer udgør en vigtig del af vores fælles erindring, og hvis de forsvinder eller ændres, så de ikke længere kan genkendes, mistes en del af historien og identiteten.

I kommunernes arbejde med kommuneplanen udpeges væsentlige kulturmiljøer, der repræsenterer vigtige perioder i den fysiske planlægning. Her er ikke tale om udpegning af hverken fredede bygninger eller fortidsminder, men en vurdering af helheder frem for summen af enkeltdele. Når kulturmiljøerne udpeges, indgår der udover en beskrivelse af kulturmiljøets bevaringsværdier også et fokus på planlægning og udvikling i sammenhæng med dem, der bor i kulturmiljøet.

Når bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer udpeges i kommuneplanen, kan det være med til at give argumenter i sagsbehandlingen, der kan forhindre nedrivning og byggetilladelser, hvis det står i modstrid med kulturmiljøbeskrivelsen.

I spørgeskemaundersøgelsen "Kulturmiljøer i kommunal planlægning, bevaring og udvikling"¹ konkluderes det, at kommunale sagsbehandlere har "svært at argumentere overfor en borger, politiker eller bygherre, at et område skal bevares, hvis der ikke er registreret bevaringsværdige bygninger eller lign. i området, da atmosfære og stedsidentitet ikke kan måles eller bevises, og af dem opfattes som subjektivt." I samme undersøgelse svarer 83 % af kommunerne, at de ser et potentiale i at koble kulturmiljøer og bæredygtig planlægning sammen, men det er kun 56% af kommunerne, der tænker bevaring og udvikling sammen i arbejdet med kulturmiljøerne.

Parcelhuskvarterets bevaringsværdier

For langt de fleste kommuner indgår eksisterende parcelhuskvarterer som en væsentlig visuel

markør af velfærdssamfundets udvikling: Parcelhuskvartererne er Danmarks største kulturmiljø. Samtidig er det et kulturmiljø, der er udviklet over tid og det vil være imod selve parcelhusbyggeriets tradition at søge at indføre bevaringsbestemmelser, der ikke inkluderer et dynamisk blik på bygningsmassen, der stadig tillader ændringer over tid.

Peter Dragsbo beskriver i artiklen "Parcelkvarteret og parcelhuskvarterer - historien om Danmarks mest udbredte kulturmiljø"² tre forslag til bevaring af identiteten i et kulturmiljø i et parcelhuskvarter:

- "En bred og folkeligt forståelig formidling af de enkelte hustypers egenverdi og arkitektoniske kvaliteter, således som det allerede er sket i flere byer, fulgt op af bl.a. Bygningsskulptur Danmarks guider til Bedre Byggeskik-huset, Modernismens Huse, Parcelhuset osv. I denne formidling skal selvfølgelig også indgå gode råd til ombygninger og udvidelser af eksisterende huse med respekt for den oprindelige byggeskik, inkl. en understregning af bæredygtigheden i at bygge om og til frem for at rive ned og bygge nyt.
- En sikring af de enkelte kvarterers helhedspræg, dels ved fastholdelse af arkitektoniske elementer i gade- og pladsforløb (ensartede hække, allétræer osv.), dels ved restriktioner på bebyggelsesprocenten, procenter af udenoms arealer med fast belægning og evt. bevaringsplan for større træer.
- Udvælgelse af enkelthuse til fredning³ dels gode arkitekttegnede huse, dels repræsentative eksempler på de mest almindelige typehuse."

Der findes kun få eksempler på udpegede kulturmiljøer, hvor emnet er bevaring af det, der er mest af, nemlig de 'almindelige' parcelhuskvarterer, på trods af at disse parcelhuskvarterer indeholder størstedelen af de eksisterende enfamiliehuse og bedst repræsenterer opbygningen af velfærdsstaten.



Parcelhuskvarter i Greve fra 1970. Foto Charlie Steenberg

Eksempler på bevaring af de grønne strukturer

Holstebro Kommune

Et eksempel på et udpeget kulturmiljø i et parcelhuskvarter, hvor de grønne strukturer er en væsentlig del af stedsidentiteten, kan ses i en kort beskrivelse i Kommuneplan 2021 (se figur 4.1):

”Ellebæk - fra 1970’erne og begyndelsen af 1980’erne - omfatter en række kvarterer med forskellige boligtyper med skiftevis tæt-lav bebyggelse og fritliggende parcelhuse. Området er bundet sammen af vej-, sti- og brosystemer, der kobles til grønne fællesarealer. Umiddelbart op ad området er et center- og institutionsområde med skole, kirke og dagligvarebutikker. Parcelhusområdet er et fint eksempel på tidens hurtige forstadsudvikling og en fortælling om velfærd. Planlægningen bygger på det engelske radburn-princip fra 1929 med ønsket om at skabe en fredelig by for mennesker med differentiering af trafikken med blinde veje, cykel- og gangstier og grønne områder, hvor det urbane og den grønne struktur er vigtig. Princippet er anvendt i et utal af parcelhuskvarterer i hele Danmark, og Ellebæk er et eksempel på en bydel, hvor hele princippet er gennemført.”⁴

I denne beskrivelse er det vejudlægget med stamvej, boligvej og stisystemer og lokalplanen⁵, der er det bevaringsværdige. Samtidig gælder Byplanvedtægt 33 for området, som i lighed med mange andre lokalplaner fra perioden fastsætter denne lokalplan, at bebyggelsen kun må bestå af fritliggende parcelhuse med én bolig for én familie på hver parcel, byggelinjer, bebyggelsesprocenter, bygningshøjder, hegning og parkeringsnormering.

Muligheder og begrænsninger

En gældende lokalplan kan være et godt udgangspunkt for diskussionen om, hvilke karakteristika der er særlig væsentlige for parcelhuskvarterets identitet. Bestemmelser, der ikke anses for væsentlige for de nuværende beboeres forventninger og ønsker for en fremtid i parcelhuskvarteret, kan foreslås ændret. Ud af mange udviklingsmuligheder kunne nævnes: opdeling af eksisterende bolig for at tilgodese behovet for mindre boliger, fortætning ved nybyggeri for at etablere boliger på det eksisterende areal eller ændring af bestemmelser om etagehøjder for opdeling af boligen med vandret lejlighedsskel.

Gentofte Kommune

Gentofte Kommune har udarbejdet temalokalplaner, der omfatter hele kommunen, hvor de grønne strukturer ses som væsentlige for identiteten i parcelhuskvartererne.

I Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning⁶ formuleres det, hvilke bevaringsværdier der er væsentlige for at fastholde identiteten. Gentofte opfattes generelt som en kommune, hvor grønne elementer som træer og anden beplantning udgør en væsentlig kvalitet og en central del af områdets identitet (se figur 4.2). Dette skyldes blandt andet de store offentlige friarealer i de historiske parker, skov- og moseområder, kirkegårde, etagebebyggelsernes grønne fællesarealer, alléer samt enkelte træer i gadebilledet. Også villaområderne, hvor private haver traditionelt er indrettet med træer, hække og anden beplantning mod vejen, bidrager i høj grad til oplevelsen af Gentofte som en grøn kommune. Kommunalbestyrelsen har dog konstateret, at den grønne struktur udfordres af samtidige tendenser, hvor private ønsker ikke altid stemmer overens med fællesskabets opfattelser. Dette ses særligt i overgangen mellem private matrikler og det offentlige vejareal. Den traditionelle indretning med grønne hække eller åbne forhaver mod vejen bliver i stigende grad erstattet af forskellige former for faste, lukkede hegn eller mure med højder på op til 2 meter, hvilket over tid ændrer karakteren af kommunens forskellige kvarterer.

På baggrund af disse udfordringer blev opgaveudvalget Det Grønne Gentofte nedsat med et kommissorium, der tager afsæt i behovet for at fastholde kommunens grønne udtryk. Udvalget fik blandt andet til opgave at invitere borgerne til dialog og inddrage deres perspektiver i arbejdet med at formulere anbefalinger til, hvordan villaområdernes grønne kvaliteter – særligt i bæltet langs villagrundenes afgrænsning mod vejarealerne – fremadrettet kan bevares og videreudvikles. Målet var at skabe løsninger, der hviler på en bred forståelse og accept blandt kommunens borgere. Lokalplanen blev efter hørings svar trukket tilbage og en ny redigeret og lempeligere blev endeligt vedtaget med konkrete retningslinjer for skel mod offentlig vej.

En efterfølgende Lokalplan 444 – temalokalplan om bevaringsværdige træer⁷ blev ligeledes lempet efter høringsperioden. Også her var de grønne strukturer i centrum, hvor træerne i villahavernes bælte ud mod vejene ses som en central del af områdets karakter – både når de



Figur 4.1. Luftfoto af Ellebæk parcelhuskvarter, 1986. Kilde: Aerokort, Danmark set fra luften.



Figur 4.2. Foto af villavej. Kilde: Lokalplan 423 - Gentofte Kommune.

står på fremtrædende steder, som en del af en samlet gruppe, eller når enkelte træer er store og markante. Udover deres æstetiske værdi spiller træerne en vigtig rolle i klimatilpasning og fungerer som levesteder for mange smådyr og fugle. I denne lokalplan er klimahensyn og biodiversitet nævnt som en yderligere værdi for parcelhuskvartererne og væsentlig for identiteten.

Eksempler på bevarende lokalplaner

Glostrup Kommune

I Glostrup Kommune blev der i forbindelse med udpegning af kulturmiljøer udarbejdet en bevarende lokalplan for et område med murermestervillaer, Lokalplan HL5 december 2003 for et område ved Erdalsvej og Lunddalsvej nord for Hovedvejen.⁸ Processen omkring udarbejdelsen er særlig og i et interview med Marianne Bendixen⁹, tidligere medarbejder i planafdelingen Glostrup Kommune, beretter hun om en proces, der blev vendt på hovedet for at få udformet en bevarende lokalplan.

Erdalsvej har et samlet stræk af murermestervillaer, som er næsten ens (se figur 4.3). Planafdelingen kunne se, at området var udfordret af begyndende ombygninger og renoveringer, der ville skæmme bevaringsværdierne (kulturmiljøet). Store dele af midtbyen i Glostrup var allerede revet ned. Glostrup havde en aktiv borgerforening 'Bevar det gamle Glostrup' og det politiske niveau var også støttende overfor en bevarende lokalplan. Det første udkast til en bevarende lokalplan blev lavet på planafdelingens initiativ og var udløst af ansøgte byggesager i området, der pressede bevaringsværdierne. Udkastet blev præsenteret på et borgermøde for grundejerforeningen. Beboerne reagerede skarpt og blev vrede over at få trukket en lokalplan ned over hovedet. På samme møde fik beboerne tilbuddet om selv at udforme en lokalplan for deres område med en 'sekretær' fra planafdelingen til at samle og 'lovliggøre' deres oplæg. Det resulterede i, at en række beboere meldte sig til en arbejdsgruppe og der blev afholdt 3-4 møder på mindre end et år. En ekstern proceskonsulent blev tilknyttet til at gennemføre processen. Arbejdsgruppen fik en faglig byvandring i området og en arkitekt-faglig gennemgang af arkitekturen og fik blikket mere op for den bygningstype, de var ejere af. De fik diskuteret de fremtidige ændringer og placeringer af eks. parabolantennener, hegn mod vej og tilbygninger. Den færdige lokalplan blev mere

gennemarbejdet og mere restriktiv end det første udkast.

På trods af at det er en bevarende lokalplan, er der ikke foretaget SAVE-vurderinger eller anden udpegning af bevaringsværdige bygninger, hvilket vil sige, at ingen bygninger i lokalplanen indgår i kommuneplanen som bevaringsværdige.

Læring

Bendixen påpeger, at processen blev en pædagogisk øvelse og efterfølgende var der stort ejerskab blandt beboerne til planen. Når et hus skiftede ejere, var beboerne ambassadører for planen og overrakte planen til de nye ejere som en velkomst. Det var et sats fra kommunens side at foreslå, at borgerne selv kunne udforme planen - ingen kunne ane, hvor det ville ende. Der var en forsoning mellem kommunen og borgerne i den indledende konflikt, hvor vreden gav dem en driver og et engagement, der drev processen. Bendixen beskriver, hvordan eksemplet fra Glostrup viser, at det handler om at navigere undervejs. Det handler om den oplevede værdi, af det område 'jeg bor i' og skabe bevidsthed om at bo i et bevaringsværdigt område. Men det handler også om en anden type magt, som borgerne har. Magtrummet blev uddelegeret og dermed bliver magtrummet større ved at dele og udfolde magtperspektivet. At give magt til at gøre noget og til at forstå, hvordan vi gør det bedst for helhedens skyld. Helt andre hensyn blev inddraget end 'blot' kulturarv.

Bendixen påpeger, at det er værd at tænke over, om processen var faldet så godt ud, hvis borgerne var blevet inviteret ind i processen fra starten - eller om det var den igangsættende vrede, der drev hele processen efterfølgende.

Aalborg Kommune

I Aalborg Kommune findes fem bevarende lokalplaner for Hasseris Villaby, herunder: Lokalplan 05-080 - Skovbakkevej m.fl., Hasseris,¹⁰ hvor kvarterets bygninger alle er blevet SAVE-vurderet, hvoraf en lille del er af høj bevaringsværdi, langt de fleste har lav bevaringsværdi, mens enkelte ikke anses for bevaringsværdige. Lokalplanen erstattede en eksisterende lokalplan, hvor selv små bygningsarbejder krævede dispensation for lokalplanen gennem et omfattende nabo-høringssystem. På trods af denne 'forenkling' er Lokalplan 05-080 - Skovbakkevej m.fl., Hasseris meget omfattende og indeholder et katalog over stilperioder med anbefalinger i forhold til byg-



Figur 4.3. Foto af Erdalsvej. Kilde: Google Maps.



Figur 4.4. Foto fra stilblad. Kilde: Lokalplan 05-080, Aalborg Kommune.

ningsændringer (se figur 4.4). Hasseris Villaby er et blandet parcelhuskvarter, der indeholder boliger fra midt 1800-tallet helt op til de moderne parcelhuse fra 1960'erne og frem. Derfor findes også stilblade og anbefalinger for de 'almindelige' parcelhuse, typehuset, som forventes anvendt i forbindelse med om- og tilbygninger:

"Bygningsændringer og tilbygninger: Typehuset kan forlænges eller tilbygges vinkelret. Ved at videreføre materialevalget og det konstruktive system kan udtrykket fastholdes. Typehuset har ofte kun 2-3 forskellige vinduesformater. Tilføres nye formater risikeres en "udvanding" af helheden."

Det er ikke kun selve huset, der beskrives, også udformning af sekundære bygninger er inkluderet i anbefalingerne:

"Typehusets lave facademure, den bærende tagrem og tagets udhæng giver villaen dens arkitektoniske form. En garage/carport udført som en forlængelse af bygningskroppen, inklusiv villaens tagkonstruktion, kan anbefales. Eller typehusets lave facademure kan forlænges som havemure, hvor garagen/carporten kan indpasses som en del af en fin helhed."

På trods af det omfattende materiale og de mange begrænsninger, som lokalplanerne i Hasseris Villaby sætter, har der i 2019 været en gennemgang af kvarterene, da det fra forvaltningens side udtales, at:

"I 2004 - da arbejdet med Hasseris-lokalplanerne blev sat i gang - var det bl.a. de glaserede tegltage, der påvirkede bygningskulturen i området. Denne type sager dukker stadig op, men lige pt. er det lige så meget opkøb af velbeliggende grunde og nedrivning og opførelse af nye moderne huse, der ændrer karakteren på stedet."¹¹ End ikke en meget udførlig og omfattende lokalplan kan forudsige tidens pres på bygningskulturen eller garantere at der forvaltes efter hensigten, selvom planen kun er 13 år ung. Nedrivningstendensen gælder også i områder med bevarende lokalplaner, selvom bevaringsværdierne er bredt anerkendt og en del af årsagen til at man køber en bolig i området.

Bygningsændringer indenfor eksisterende lokalplaner – deling af boliger

Deling af eksisterende boliger kan understøtte flere politikområder. De fire følgende eksempler

viser, hvordan det har været realiseret i fire kommuner.

De fire eksempler involverer ikke udstykning og anses i forvaltningsmæssig sammenhæng som én bolig, uanset om flere generationer bor i 'huset'. I Bevar Mere, som er en indsats som Realdania, Grundejernes Investeringsfond, Landsbyggefonden og Dreyers Fond står bag, findes en række rapporter, der beskriver både muligheder og barrierer ved opdeling af enfamiliehuset. Rapporten Del Hus i Kommunen beskriver 'opdelingstrappen', (se figur 4.5) hvor det visualiseres, hvilke trin der findes fra udlejning af en del af boligen til udmatrikulering af parcellen. Opdelingstrappen viser overgangene fra en delt bolig til en opdelt bolig i lovmæssig forstand.

Når en bolig deles af flere personer, vil det ofte understøtte flere politikområder:

- Bevaring af eksisterende boligmiljøer: Når om- og tilbygninger ikke overskrider den eksisterende lokalplan, bevares den lokale stedssidentitet.
- Klimahensyn: Når om- og tilbygninger til eksisterende bolig erstatter behovet for nybygning og inddragelse af nye arealer. Derudover får den eksisterende infrastruktur i form af transport, forsyning, institutioner og handel et større befolkningsgrundlag.
- Omsorgsarbejde: En større del af omsorgsarbejdet mellem generationerne kan ske indenfor hjemmet, hvilket kan mindske presset på de kommunale institutioner på både børne-, handicap- og ældreområdet.

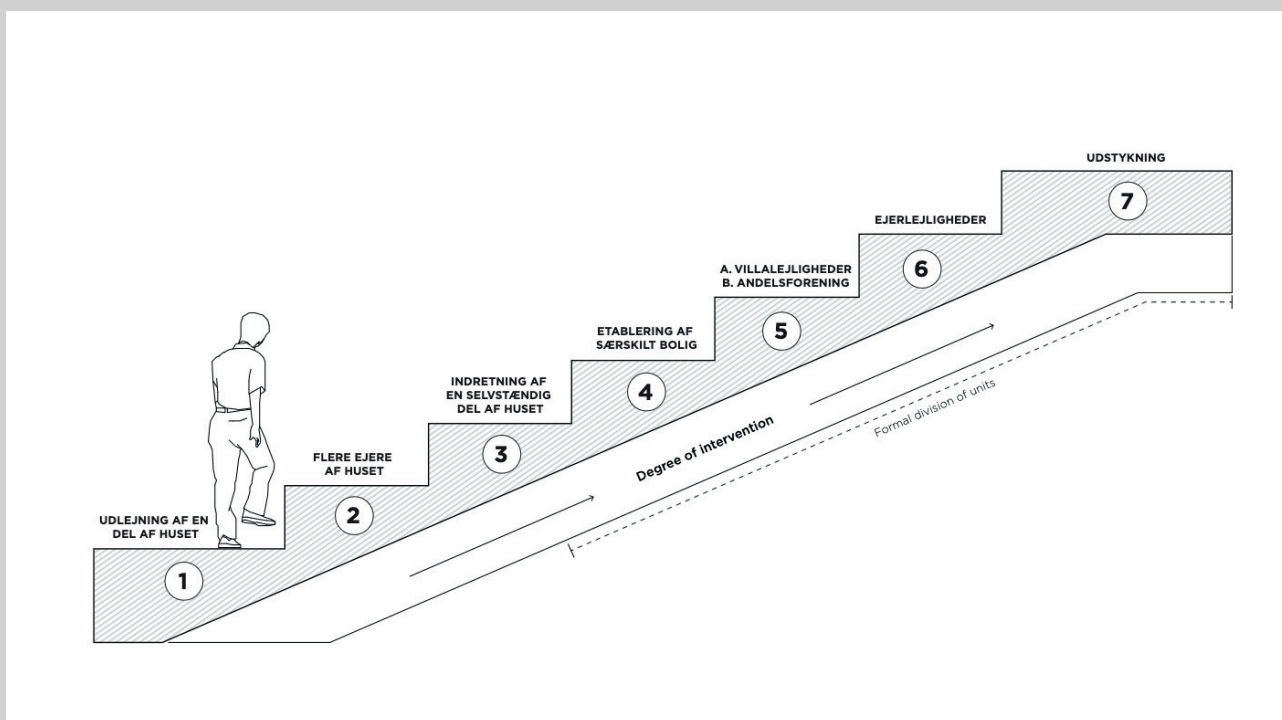
Eksempler

Hus 1 – Hvidovre Kommune

En voksen søn bygger sine forældres garage om til bolig for sin familie, to voksne og tre børn. Da garagen er sammenbygget med det eksisterende hus, kan ombygningen indeholdes indenfor lokalplanen og stadig opfattes som et hus til en familie – nu er beboelsesarealet blot større, men stadig indenfor lokalplanen (se figur 4.5). Hvor der før boede to personer på matriklen, bor der i dag syv personer, hvoraf to er pensionister, to er i arbejde og tre bruger kommunens institutioner. Der er ikke ændret på adgangsforhold på matriklen, ingen ændrede overkørsler, stadig kun en postkasse og et sæt affaldsbeholdere. Ingen ekstra biler på matriklen. Ombygningen holder



Figur 4.5. Foto af tidligere garage og indkørsel. Kilde: Kosmopol, <https://www.tv2kosmopol.dk/>



Figur 4.6. Opdelingstrappen. Kilde: Del Hus Vidensprojekt - Muligheder og barrierer ved opdeling af enfamiliehuse til flerfamiliehuse. Trinene for opdeling er her opdelt i: 1. Udlejning af en del af huset. 2. Flere ejere af huset. 3. Indretning af en selvstændig del af huset. 4. Etablering af en særskilt bolig. 5. A. Idelle anparter (villalejligheder). Opdelt i max to boliger. 5. B. Andelsforening. 6. Ejerelejligheder. 7. Udstykning (udmatrikulering).

sig på de nedre trin (1-3) af 'opdelingstrappen', som formuleret i Del Hus ¹² (se figur 4.6).

Hus 2 - Hvidovre Kommune

Single med et barn køber en bungalow og starter opdeling indenfor de eksisterende rammer for at udleje halvdelen af boligen. En lejer flytter ind og senere endnu en beboer, hvorfor der i dag bor tre personer i den ene halvdel på 65 m² og en person i den anden halvdel (se figur 4.7). Antallet af beboere er nu fire, hvoraf tre er voksne i arbejde og et barn, der bruger kommunens institutioner. Der er ikke ændret på adgangsforhold på matriklen, ingen ændrede overkørsler, stadig kun en postkasse og et sæt affaldsbeholdere. Ingen ekstra biler på matriklen. Ombygningen holder sig på de nedre trin (1-3) af 'opdelingstrappen' som formuleret i Del Hus Vidensprojekt.

Hus 3 - Helsingør Kommune

En familie på tre generationer fik lavet et skift mellem generationerne, så den yngre børnefamilie kunne blive boligejere i et attraktivt område. Familien har renoveret det eksisterende barndomshjem, en mindre villa fra 1960'erne og fik indrettet en sekundær bygning til en seniorbolig til familiens mormor. Boligerne har fælles indgang og tilbygningen kan opfattes som en teenageafdeling, hvorfor ombygningen kan indeholdes indenfor lokalplanen og stadig opfattes som et hus til en familie. Hvor der før boede en person på matriklen, bor der i dag syv personer, hvoraf en er pensionist, to er i arbejde og fire børn, der bruger kommunens institutioner (se figur 4.8). Der er ikke ændret på adgangsforhold på matriklen, ingen ændrede overkørsler, stadig kun en postkasse og et sæt affaldsbeholdere. Ombygningen holder sig på de nedre trin (1-3) af 'opdelingstrappen' som formuleret i Del Hus Vidensprojekt.

Hus 4 - Københavns Kommune

En familie bygger til og udvider et parcelhus så mormor kan flytte ind, for at komme tættere på barn og børnebørn. Om- og tilbygningen holder sig indenfor den eksisterende lokalplan, med én fælles indgang og kan dermed stadig opfattes som én bolig til én familie. Efterfølgende er familien udvidet med én ekstra person. Der er ikke ændret på adgangsforhold på matriklen, ingen ændrede overkørsler, stadig kun en postkasse og et sæt affaldsbeholdere. Ombygningen holder sig på de nedre trin (1-3) af 'opdelingstrappen' som formuleret i Del Hus Vidensprojekt.

Eksemplerne viser hvordan eksisterende parcelhuskvarterer kan udvikles indenfor de eksisterende forvaltningsmæssige rammer uden at identiteten i kvarterene udfordres.

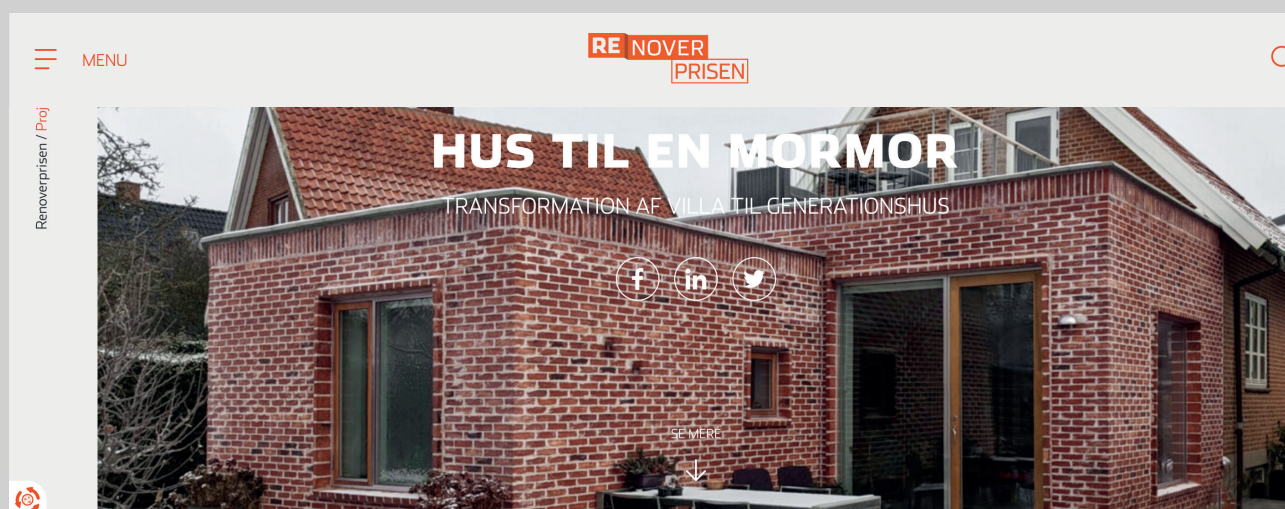
Der er en række udfordringer, hvis mulighederne for at øge bebyggelsesprocenten udvides. Her kan opstå uønskede nedrivninger, der erstattes af enten større enfamilieboliger eller af nye boligtyper fremmede for parcelhuskvarteret som eks. dobbelt- eller rækkehuse. I rapporten "Del Hus i Kommunen - Procesværktøj til lokal udbredelse af delehuse"¹³ foreslås en række processer der kan håndtere muligheder og barrierer i arbejdet med delehuse i de eksisterende parcelhuskvarterer, hvor hensigten er at fastholde de eksisterende værdier i bygningsarven.



Figur 4.7. TV2-Kosmopol, 19. juli 2025: Louise købte et gammelt hus og delte det i to – så begyndte problemerne. <https://www.tv2kosmopol.dk/koebenhavn/louise-manglede-et-sted-at-bo-efter-skilsmisse-sa-fik-hun-en-vild-ide-3b47a>.



Figur 4.8. Figur 4.8. Espergærde, opdeling af parcelhus. Kilde: BevarMere og AART. https://static1.squarespace.com/static/66b1d18d04b0285ccae51df0/t/6735b14f36d78f5c3a0618ff/1731572055230/20240918_Baggrundsrapport_Esperg%C3%A6rde.pdf.



Figur 4.9. Hus til en mormor. Kilde: Renoverprisen; renover.dk/projekt/hus-til-en-mormor/.

Slutnoter

- 1 Morgen, Mogens et al. (2025), "Kulturmiljøer i kommunal planlægning, bevaring og udvikling – opsamling på spørgeske-
maundersøgelse" (Arkitektskolen Aarhus og Realdania, 2025)
- 2 Peter Dragsbo (2021) "Parcelkvarteret og parcelhuskvarterer - historien om Danmarks mest udbredte kulturmiljø" i Kultur-
miljøer i forandring – fokus på efterkrigstidens boligforstæder (Byplanhistorisk tidsskrift nr. 82, 2021) 39.
- 3 Fredning af 'det almindelige' er der ikke endnu eksempler på med den nuværende forvaltning af fredningsloven, derfor vil en
SAVE-registrering evt. kunne fastholde repræsentative og særlige eksempler blandt de mange parcelhuse, såfremt det efter-
følgende respekteres på det politiske niveau og i byggesagsbehandlingen.
- 4 Kommuneplan 2025-2037 (Holstebro Kommune, 2025) 226-227, [https://dokument.plandata.
dk/11_11308544_1751369538047.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11308544_1751369538047.pdf).
- 5 Byplanvedtægt nr. 33 – Område ved Holstebro Flyveplads (1970), [https://ejerlauget-ellebaek3.dk/om%20ejerlauget/
Byplanvedt%C3%A6gt%20nr.%2033%20+%20div.%20till%C3%A6g.pdf](https://ejerlauget-ellebaek3.dk/om%20ejerlauget/Byplanvedt%C3%A6gt%20nr.%2033%20+%20div.%20till%C3%A6g.pdf).
- 6 Gentofte Kommune (2021), Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning, [https://dokument.plandata.
dk/20_10352466_1724911167119.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_10352466_1724911167119.pdf).
- 7 Gentofte Kommune (2025), Lokalplan 444 - Temalokalplan om bevaringsværdige træer, [https://dokument.plandata.
dk/20_11331866_1741168837263.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_11331866_1741168837263.pdf).
- 8 Glostrup Kommune (2003), Lokalplan HL5 december 2003 for et område ved Erdalsvej og Lunddalsvej nord for Hovedvejen, <https://www.glostrup.dk/media/9849/HL5.pdf>.
- 9 Interview med byplanlægger Marianne Bendixen den 28. februar 2024.
- 10 Aalborg Kommune (2006), Lokalplan 05-080 - Skovbakkevej m.fl., Hasseris, 39, [https://slks.dk/fileadmin/user_upload/
SLKS/Omraader/Kulturarv/Bevaringsvaerdige_bygninger_og_miljoeer/Lokalplaner_og_Kulturarv/Eksempler_paa_lokalplaner/
lp_05_080_Skovbakkevej_Hasseris2.pdf](https://slks.dk/fileadmin/user_upload/SLKS/Omraader/Kulturarv/Bevaringsvaerdige_bygninger_og_miljoeer/Lokalplaner_og_Kulturarv/Eksempler_paa_lokalplaner/lp_05_080_Skovbakkevej_Hasseris2.pdf).
- 11 Aalborg Kommune (2019), Serviceeftersyn af lokalplanerne i Hasseris, pressemeddelelse den 27. september 2019, [htt-
ps://presscloud.com/csp/vocast/message.csp?KEY=678702015221154](https://presscloud.com/csp/vocast/message.csp?KEY=678702015221154).
- 12 Louise Hebbøll og Fabian Lecker (2024): Del Hus Vidensprojekt - Muligheder og barrierer ved opdeling af enfamiliehuse til
flerfamiliehuse, (Vigør, Effekt og Del Hus, 2024), <https://delhus.dk/>
- 13 EFFEKT Arkitekter ApS & Vigør ApS i samarbejde med Lejre Kommune: Del Hus i Kommunen, december 2025, [https://
www.delhus.dk/Del_Hus_i-Kommunen_Guide.pdf](https://www.delhus.dk/Del_Hus_i-Kommunen_Guide.pdf)

Ekstra eksempler på opdeling af eksisterende boliger:

Hvidovre Kommune: [https://www.tv2kosmopol.dk/koebenhavn/louise-manglede-et-sted-at-bo-efter-skilsmisse-sa-fik-hun-
en-vild-ide-3b47a](https://www.tv2kosmopol.dk/koebenhavn/louise-manglede-et-sted-at-bo-efter-skilsmisse-sa-fik-hun-en-vild-ide-3b47a)

Hvidovre Kommune: <https://www.tv2kosmopol.dk/de-unge-arkitekter/2/flere-generationer-38>

København: <https://renover.dk/projekt/hus-til-en-mormor/>

Helsingør Kommune: [https://static1.squarespace.com/static/66b1d18d04b0285ccae51df0/t/6735b14f36d78f5c3a0618
ff/1731572055230/20240918_Baggrundsrapport_Esperg%C3%A6rde.pdf](https://static1.squarespace.com/static/66b1d18d04b0285ccae51df0/t/6735b14f36d78f5c3a0618ff/1731572055230/20240918_Baggrundsrapport_Esperg%C3%A6rde.pdf).

Helsingør Kommune (endnu et hus): [www.bolius.dk/tre-generationer-under-samme-tag-93067#:~:text=Sådan er livet i en
generationsbolig: Ditte bor med sin mor og datter.](http://www.bolius.dk/tre-generationer-under-samme-tag-93067#:~:text=Sådan%20er%20livet%20i%20en%20generationsbolig%20Ditte%20bor%20med%20sin%20mor%20og%20datter.)

Rudersdal Kommune: <https://www.danskeboligarkitekter.dk/boligreportager/3-generationer-paa-samme-matrikel>

5. Indtænk natur og landskab ved fortætning

Klimabelastningen fra åben-lav boligområder hidrører primært fra forbrug fra bygninger og mobilitet samt fra den spredte bys forbrug af infrastruktur, produktionsjord og natur. Men klimadagsordenen kan udfordre andre globale dagsordener, fx biodiversitet der er knyttet til naturen i byen, og som må indtænkes på linje med klimahensyn i planlægning og transformation af parcelhusområder. Nedgang i natur og biodiversitet er en negativ omkostning ved fortætning, men kan mindskes ved god planlægning af det tilbageværende grønne areal.

Et historisk blik på udviklingen af de grønne arealer i åben-lav områder kan give øget forståelse af muligheder og kulturelle begrænsninger i forhold til at ændre de private haver. Transformation af haverne skal ofte ses i tæt sammenhæng med udviklingen af parcelhusene, hvor begge afspejler den socioøkonomiske udvikling i samfundet generelt. Etnolog Helle Ravn beskriver, at udviklingen af de danske haver kan karakteriseres som en proces, hvor fokus er flyttet fra gulerødder til græs og senere granit. I 1950'erne var landet præget af efterkrigstidens knaphed og for mange familier var det en nødvendighed at være selvforsynende med grøntsager i de nyetablerede parcelhusområder. Haverne blev derfor flittigt brugt til produktion af bl.a. kartofler, gulerødder og kål. I de følgende årtier kom der øget økonomisk velstand, ofte to fuldtidsindkomster og generelt billigere fødevarerpriser. Køkkenhaverne blev erstattet af veltrimmede græsplæner, som kunne bruges til afslapning og leg. Fra 1990'erne og frem er haverne i højere grad blevet til 'uden-dørsrum' med granit, fliser, lounge-møbler og udekøkkener. Haverne er stadig afgrænset med hække, der klart markerer skellet mellem privatlivet og det offentlige rum¹. Efter flere årtier med velfriserede og trimmede haver ser vi nu en spirende bevægelse mod øget økologisk bevidsthed, hvor det bliver et formål at skabe et diversitets- og planteliv i haverne.

Parcelhushaver som naturpotentiale

Trods det plejede miljø, har haverne i de åbne-lave områder en rig natur. En rapport fra DCE, 'Parcelhushaven – en del af byens natur', ser et stort naturpotentiale i haverne, afhængig af haveejernes ønsker til havens indhold, pleje og æstetik². En artikel i Dansk Ornitologisk Forenings

Tidsskrift 2021 angiver, at parcelhusområdernes haver (generelt set) har samme habitatkvalitet for fugle som urørt skov³, altså et habitat af høj kvalitet.

Et forsigtigt overslag⁴ antyder, at alene det egentlige, ubefæstede haveareal knyttet til parcelhuse i Danmark udgør omkring 570 km² - næsten størrelsen af Bornholm. Parcelhusområderne har derfor stort potentiale for klimatilpasning og som habitater.

Den relativt høje andel hård belægning i parcelhusområder dvs. bygningers fodaftryk og befæstet areal til fx indkørsel, parkering og terrasse varierer med bebyggelsens udformning, både med hensyn til belægningsgraden og de naturtyper, der er i haverne, viser en ph.d.-afhandling fra 2015^{5 6}. Ikke mindst antallet af træer, der har en væsentlig biologisk værdi, varierer. Det betyder også, at havernes økosystemtjenester i form af tilbageholdelse af vand, optag og lagring af kulstof, køling, samt deres potentialer som habitat varierer. Figur nr. 5.1 viser tre forskellige bebyggelser, hvor den ældste, der synes at have størst sammenhængende grøn struktur, kommer bedst ud på indikatorer for økosystemtjenester.

Fortætning med nye bygninger medfører øget fodaftryk af bygningskroppene og mere ikke-permeabel belægning til fx parkering, indkørsler og terrasser. Også selvom fortætning sker gennem opdeling af én eksisterende bygning til flere boliger, kan eventuelle krav om parkeringspladser og krav om egen indkørsel betyde, at der bliver flere ikke-permeable belægningsarter. Når grønne kvaliteter i boligområderne i høj grad er baseret i private haver, presses bolig- og bykvalitet af fortætning, medmindre der etableres anden grøn struktur eller kvaliteten hæves. Så selvom fortætning generelt er klimavenligt, er der også negative konsekvenser forbundet med det.

Her skal man IKKE fortætte - læs landskabet

En intensiveret anvendelse af parcelhusområder, hvad enten det sker gennem nybyggeri eller opdeling af eksisterende bygninger, er relevant og fornuftig i nogle områder, men ikke i alle. Det er nødvendigt med en strategisk planlægning af, hvilke områder det overhovedet er relevant at



A: Beboelsesområde fra 1950'erne

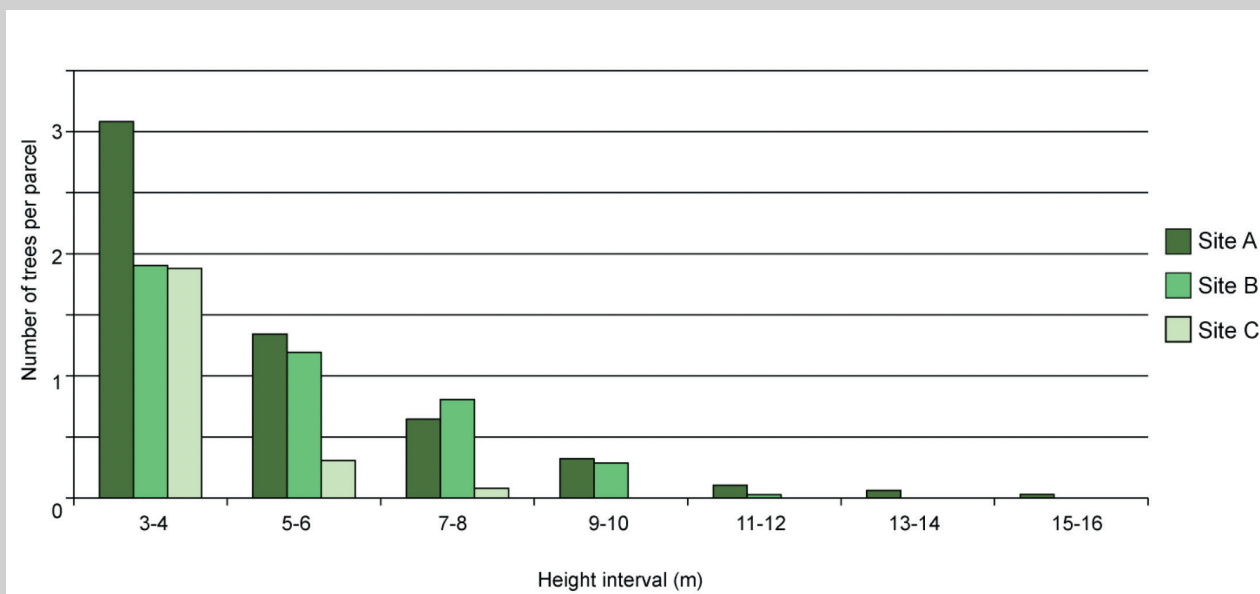
Areal dækket af vegetation: 56 %

B: Beboelsesområde fra 1960'erne

Areal dækket af vegetation: 48 %

C: Beboelsesområde fra 1990'erne

Areal dækket af vegetation: 49 %



Antal træer pr. parcel i de tre områder angivet efter højde (interval på 2 meter)

Figur nr. 5.1. Tre undersøgte områders bebyggelsesstruktur og alder (øverst) og indhold af træer af forskellig højde (nederst). Trods relativt ensartede grundstørrelser er der forskel på deres grønne potentialer. Aflange grunde og dermed at stort areal i midten af en 'karre' har højst score. Det er samtidig den ældste bebyggelse, hvilket formentlig har betydning for andelen af større træer. Kilde: Nielsen, M. B. (2015): *Maximizing Ecosystem Services in Danish Single-Family Housing Areas*. Ph.d.-afhandling, Københavns Universitet og Nielsen, M. B., & Jensen, M. B. (2015): *Land cover in single-family housing areas and how it correlates with urban form*. *Urban Ecosystems*, 18 (4), 1103-1123. <https://doi.org/10.1007/s11252-015-0471-7>.

fortætte af klimahensyn – eller hvor der af hensyn til klimaudfordringer netop ikke bør omdannes til højere udnyttelse. Måske skal der endda overvejes at nedlægge boliger på længere sigt.

Figur 5.2 er et simpelt eksempel på oversvømmelseskortlægning (Scalgo Live), der antyder, i hvilke kvarterer (de blå områder) fortætning ikke vil være hensigtsmæssigt. Trods mulige afværgeforanstaltninger, er fortætning i oversvømmelsestruede områder en langsigtet trussel mod boligkvalitet, økonomi og velfærd.

I Odense Kommune har man direkte fjernet parcelhuse i et område, der hyppigt blev oversvømmet ved skybrud. Odense Vand opkøbte og fjernede otte boliger omkring Ejersmindevej for at kunne udvide et regnvandsbassin og et grønt areal, som samtidig afværger oversvømmelser i hele kvarteret. Der var flere scenarier på bordet for at løse oversvømmelsesproblemerne, og efter konsultationer med områdets beboere og boligejerne blev denne løsning valgt⁷. Fortætning i åben-lav områder kræver, at man læser landskabet, arbejder strategisk på kommuneniveau med hvor potentialerne er, og hvor de ikke er, og samarbejder med borgerne om løsningen.

Lokal afledning af regnvand (LAR)

En oplagt økosystemtjeneste fra parcelhusområdernes haver er lokal afledning / nedsivning af regnvand. Der er efterhånden mange eksempler på sådanne projekter og teknologien er velafprøvet. På egen grund er der økonomiske incitamenter til at afkoble afløb fra tagrender og behandle vandet på egen grund⁸. Der kan etableres LAR løsninger i gader, men de kræver typisk noget plads, og kan være mere eller mindre tekniske eller naturbaserede. I mange tilfælde afledes regnvandet til et nærliggende nedsivningsanlæg. Under alle omstændigheder kræver LAR plads, hvilket kan være i konflikt med fortætning, hvad enten det sker på de enkelte boligejeres grunde eller som større projekter (se figur 5.3).

Redskaber til at beskrive og udvikle naturværdier

Der findes flere redskaber til at måle og forbedre grønne arealers kvalitet og omfang. Certificeringssystemet DGNBs Villa Manual indeholder et

afsnit om biodiversitet⁹. Kravene for certificering omfatter bl.a. bebyggelsestæthed (max 30), tilstedeværelse på grunden af habitater der 'ligner' nærliggende naturlige habitater, de skal være i god tilstand, der skal være hjemmehørende og insektbestøvede plantearter og forskellige levesteder for dyr (grene, sten, krat osv.) og bevaring af store træer.

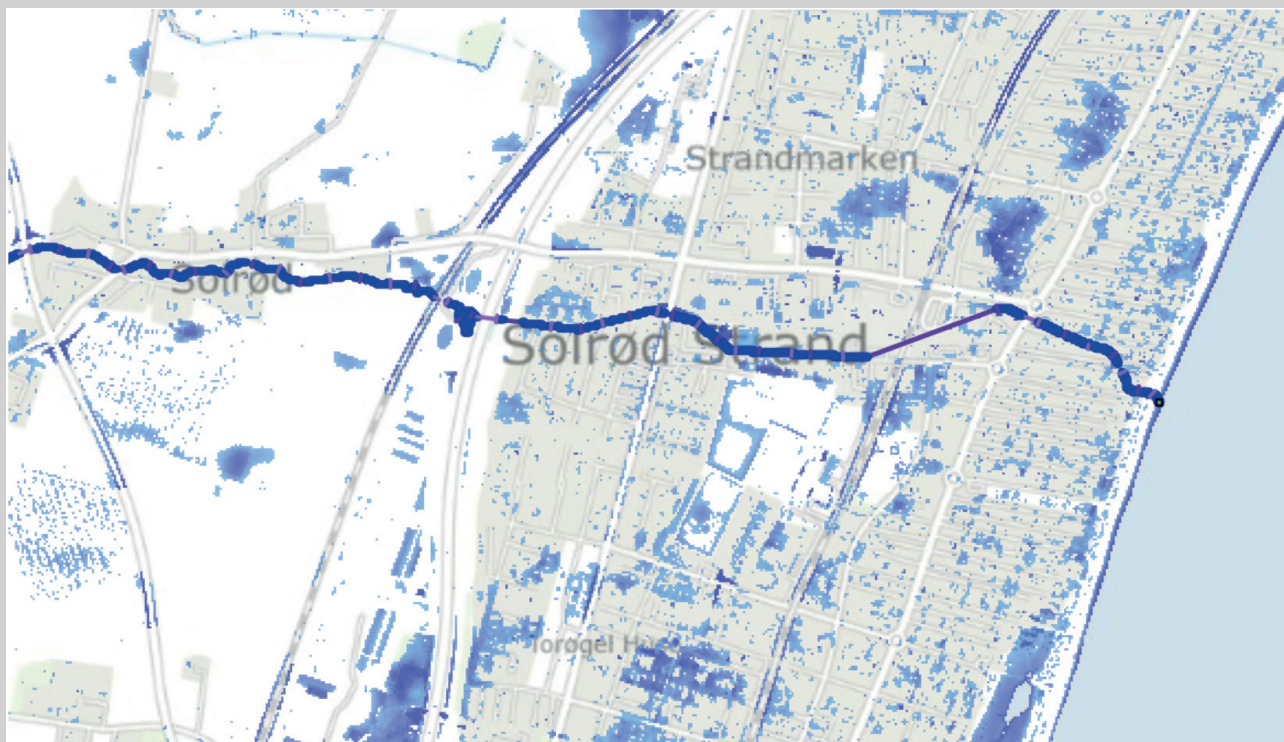
Der er også danske systemer til vurdering af biologisk kvalitet. SBI/BUILD vedligeholder et beregningsark til udregning af biofaktoren i et konkret byområde¹⁰. I 2017 udviklede Københavns Kommune i samarbejde med NIRAS et begrønningsværktøj, der bruges i planlægningen af byrum for at fremme rekreative og biodiverse grønne arealer¹¹. De elementer, der typisk indgår, er fx belægningstyper (permeable/impermeable), typer af beplantning (græs, træer, bede), vandelementer samt grønne elementer på bygninger (grønne tage).

Som figur 5.4 viser, kan værktøjer bruges til forbedring af eksisterende forhold. Ved omdannelse af eksisterende åben-lav områder til højere udnyttelse, kan der modsat være tale om at kvantificere naturtab og beslutte, hvordan man kan kompensere for det, enten i form af højere kvalitet af det tilbageværende grønne areal eller gennem udvidelse eller opgradering af fællesarealer.

Fordelen ved disse værktøjer er, at naturkvalitet systematiseres og kvantificeres, hvilket gør det lettere at sammenligne nutidige forhold med et design- eller planforslag. Bagsiden af medaljen kan være, at der ikke tænkes i sammenhængende natur og habitater, men i enkeltelementer der passer ind i målesystemerne, fx insekthotel eller stenbunke, uden at kontekst og helhed er tænkt ind.

Danmarks Naturfredningsforening har flere net-baserede guider til, hvordan man konkret kan øge naturindhold i villahaver med enkeltelementer som fx vand, buske med bær, sten og kvashegn¹². KAB har udgivet en pamflet med ideer til 'vild med vilje' elementer i fælles grønne områder¹³. De to eksempler viser, at det ikke er 'raketvidenskab' at øge naturindhold i en have.

Ishøj Kommune har udviklet plejestandarder og forlag til ændret beplantning for grønne områder, herunder villaveje i Ishøj Kommune, udarbejdet af WSP, 2024¹⁴. For at fremme biodiversitet, nedsive regnvand, og samtidig sænke de kommunale omkostninger til pleje foreslår rapporten i en



Figur nr. 5.2. Oversvømmelseskort: 10 cm vanddybde ved 35 mm regn. Eksempel fra Køge Bugt området. De mest mørkeblå områder er truet af oversvømmelse ved ekstremregn og ikke egnede til øget udnyttelse. Kilde: Scalgo Live



Figur nr. 5.3. LAR-løsninger i åben-lav områder tager plads og kræver pleje, men kan også give kvaliteter, selv en lidt kedelig forårsdag. Regnbede, Karensvej i Middelfart. Foto: Anne Madsbjerg, Københavns Universitet.

case for et parcelhusområde (s. 39) at plante flere store træer og erstatte slået græs og bunddækkende buske med engplanter og stauder, og i det hele taget arbejde med forskellige plejeniveauer i kommunens grønne områder. Her er der tale om vejarealer, ikke private haver.

Der er masser af konkret og autoriseret viden og anbefalinger, der kan bruges i omdannelsesprocesser. En anbefaling kunne være, at krav om naturforbedring bør indgå i en samlet plan for en fortætningsproces af et åben-lav område, eller som krav til den enkelte grundejer der søger om tilladelse til fortætning.

Grønninger og træer

Det er vanskeligt at finde gode eksempler, hvor fortætning af åben-lav områder specifikt og bevidst kobles til bevaring eller udvikling af naturværdi i området. Derfor er de eksempler, der vises her, det bedste vi kunne finde, og det er nødvendigt at oversætte dem til den relevante kontekst.

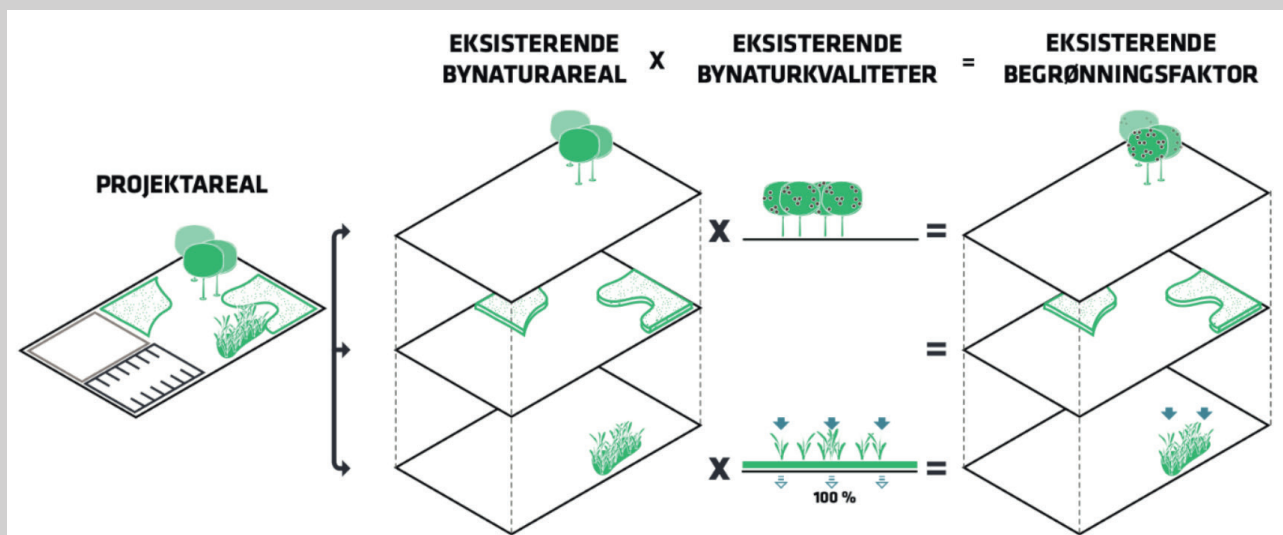
Fælles grønninger. Den amerikanske tegnestue Ross Chapins Architects har specialiseret sig i design af Pocket Neighbourhoods¹⁵, nybyggeri som kan tjene som inspiration til langsigtet gentænkning af parcelhusområder. Der er tale om enfamiliehuse grupperet omkring en fælles have. Se figur nr. 5.5.

Hvis man forestiller sig fælles løsninger på transformation af traditionel villabebyggelse til boliger beliggende i en åben karreform som i eksemplet, vil en fælles parkløsning i midten kunne bevare og udvikle naturkvaliteter og rekreative kvaliteter, selv med en fortætning. Det vil givetvis ikke fungere uden stort offentligt engagement i transformationen.

Der findes eksempler på lignende transformation i tætte byområder, nemlig gårdsaneringer, som fx i Københavns Kommune har der været en langsigtet politik for at skabe fælles grønne boligarealer, som ellers har været opdelt mellem mange ejere. Kommunen faciliterer processen hen mod at skabe enighed om et forslag. Der skal være flertal for projektet, og efter etablering overdrages projektet til et gårdlav, og efterfølgende ændringer skal godkendes af kommunen¹⁶. Det kunne tjene til inspiration for (mere) fælles løsninger på at øge naturkvalitet i større fortætningsprojekter.

Træer. Træer er gode til både at bremse klimaændringer og afhjælpe konsekvenser som varmeøer, hedebølger, tørke og for meget vand¹⁷. Samtidig er ældre træer vigtige bosteder for smådyr og fugle. Jo større træer og jo større kronedække, des mere værdifulde er træerne for både klima og biodiversitet. Store træer kan også være kilde til nabokonflikter, men i de senere år er der blevet større bevidsthed om bevaring af store, gamle træer i både kommunale strategier og lokalplaner.

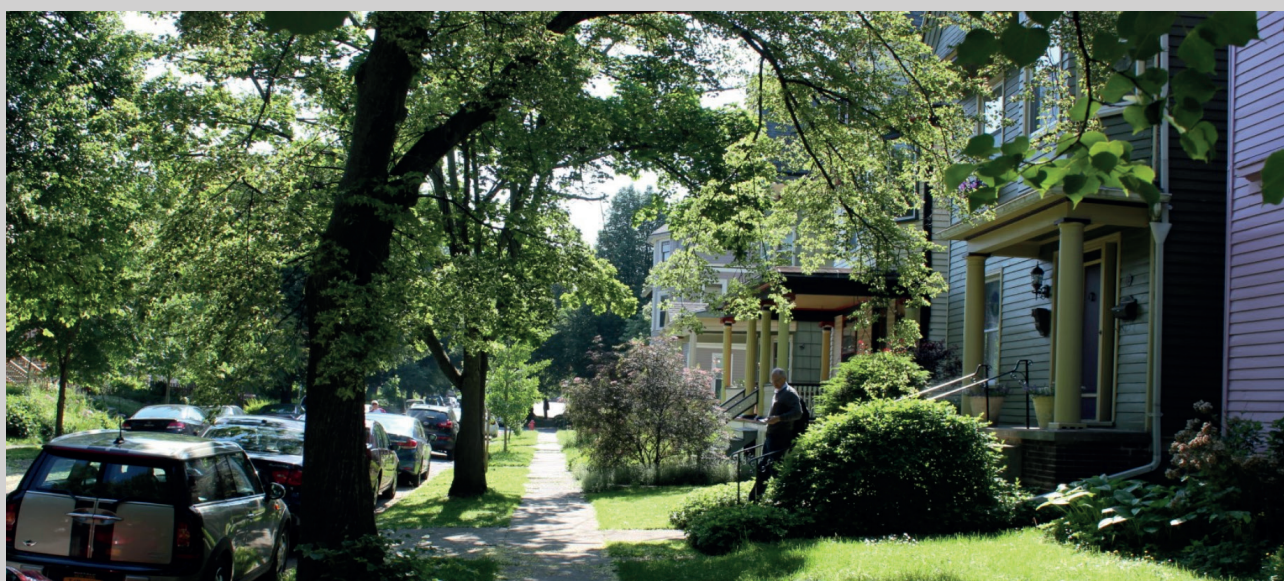
Andre steder, fx i Tyskland, er der tradition for at have store træer i gaderne i relativt tætte byområder. I ældre amerikanske enfamiliehuseområder ser man ofte eksemplarisk brug af træer i gaderne (figur nr. 5.6). I mange danske parcelhusområder er der brede græsarealer langs vejene, hvor træer uden problemer vil kunne plantes og gro. Med klimaforandringer er det nødvendigt at tænke i artsvariation og arter, der er robuste overfor svingende temperaturer og vandmængder¹⁸.



Figur nr. 5.4. Eksempel fra Københavns Kommunes Begrønningsværktøj viser processen i at måle naturkvaliteten i det eksisterende areal, og igen efter ændringer. Man kunne også vurdere tab af naturkvalitet. Kilde: Københavns Kommune (2017) Vejledning i anvendelse af Københavns Kommunes begrønningsværktøj.



Figur nr. 5.5. Konceptet med Pocket Neighbourhoods kan måske bruges som inspiration til fortætning af danske åben-lav områder. Fælles grønne arealer er en af tankerne ved Pocket Neighbourhoods. Her illustreret ved to projekter – begge designet af Ross Chapin Architects og med The Cottage Company som developer. T.v. foto fra et fælles grønt område i Shoreline, WA, USA. T.h. illustration fra Conover Commons i Redmond, WA, USA. Kilde: Ross Chapin Architects: Pocket neighborhood¹⁹



Figur nr. 5.6. Veje i enfamiliehusområder kan have stor grøn værdi. Store, gamle træer er det vigtigste element. Buffalo, USA. Foto: Gertrud Jørgensen.

Slutnoter

- 1 Helle Ravn (2011) *Gulerødder, græs eller granit: danske parcelhushaver 1950-2008*. Meddelelser fra Øhavsmuseet Lange-land (serie)
- 2 Petersen, L.K., Levin, G., Ejrnæs, R., Zandersen, M. Jensen, A. & Brunbjerg, A.K. (2014): *Parcelhushaven - en del af byens natur*. Aarhus Universitet, DCE – Nationalt Center for Miljø og Energi, 88 s. - Videnskabelig rapport fra DCE - Nationalt Center for Miljø og Energi nr. 90. <http://www.dce2.dk/pub/SR90.pdf>
- 3 Meltofte, H., Dinesen, L., Boertmann, D., og Hald-Mortensen, P. (2021): *Danmarks fugle gennem to århundreder*. Dansk Ornitologisk Forenings Tidsskrift, 115(1). P 85. https://curis.ku.dk/ws/files/331863502/DOFT_115_2021_1_184_Danmarks_fugle_gennem_to_rhundreder.pdf
- 4 Danmarks Statistik angiver, at der er 1,14 mio. parcelhuse i Danmark https://www.dst.dk/da/Statistik/emner/erhvervsliv/byggeri-og-anlaeg/bestanden-af-bygninger#:~:text=Table_title:%20Bygninger%20og%20deres%20opvarmede%20areal%20Table_content:,100%20647%20%7C%20row:%20%7C%20:%20Anden.
- Petersen et al. finder, at i gennemsnit er 22% af det ikke bebyggede areal i københavnske parcelhushaver belagt areal: Petersen, L.K., Levin, G., Ejrnæs, R., Zandersen, M. Jensen, A. & Brunbjerg, A.K. (2014): *Parcelhushaven - en del af byens natur*. Aarhus Universitet, DCE – Nationalt Center for Miljø og Energi, 88 s. - Videnskabelig rapport fra DCE - Nationalt Center for Miljø og Energi nr. 90. <http://www.dce2.dk/pub/SR90.pdf>
- Det svarer relativt godt overens med Nielsen et al, der regner med, at knap halvdelen af en grund er bebygget eller belagt. Nielsen, M. B., & Jensen, M. B. (2015). *Land cover in single-family housing areas and how it correlates with urban form*. Urban Ecosystems, 18(4), 1103-1123. <https://doi.org/10.1007/s11252-015-0471-7>. angiver 'On neighbourhood level, site A consisted of 42% impervious cover (392 m2 per parcel) and 56% vegetation (513 m2 per parcel). The corresponding figures were 50% impervious cover (445 m2 per parcel) and 48% vegetation (430 m2 per parcel) in site B, and 48% impervious cover (480 m2 per parcel) and 49% vegetation (495 m2 per parcel) in site C.
- Hvis vi antager, at der er ca. 500 m2 ikke-permeabel eller 'naturlig' have per hus, svarer det til et samlet areal på 570 km2, næsten Bornholms areal på 588 km2. Medregner vi 285.000 åben-lav boliger med anslået 200 m2 have (i alt 57 km2) rundes Bornholms areal komfortabelt.
- 5 Nielsen, M. B. (2015): *Maximizing Ecosystem Services in Danish Single-Family Housing Areas*. Ph.D. afhandling, Københavns Universitet.
- 6 Nielsen, M. B., & Jensen, M. B. (2015): *Land cover in single-family housing areas and how it correlates with urban form*. Urban Ecosystems, 18 (4), 1103-1123. <https://doi.org/10.1007/s11252-015-0471-7>.
- 7 Odense Vand (2009): *Projektbeskrivelse Ejersmindevej 202409* og Odense Vand (2008) *Projektbeskrivelse for Ejersmindevej 130308*. <https://www.laridanmark.dk/ejersmindevej/bilag/26298,3>
- 8 Retsinformation, *Bekendtgørelse af lov om betalingsregler for spildevandsforsyningselskaber m.v.*
<https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2025/1243>
- Og fx HOFOR, *Ansøg om refusion af tilslutningsbidrag – privat* <https://www.hofor.dk/privat/spildevand/refusion-tilslutnings-bidrag-privat/ansoeg-refusion-tilslutningsbidrag-privat/#:~:text=%C3%98nsker%20du%20at%20ans%C3%B8ge%20om,behandling%20af%20ans%C3%B8gning%20og%20tilbagebetaling>.
- 9 DGNB Villa: version 2025 1.1: <https://rffb.dk/publikation/2025-dgnb-villa-pilot-11>
- 10 Institut for Byggeri, By og Miljø, Aalborg Universitet, *Regneark - Grønt regnskab for boliger* <https://www.build.aau.dk/til-byggebranchen/software/gront-regnskab-for-boliger>
- 11 Københavns Kommune (2017): *Notat: Orientering til Teknik- og Miljøudvalget om Københavns Kommunes begrønningsværktøj* <https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/a88eddd7-7914-4bec-bf18-3efaec6ec827/ae38e38a-ed83-4a81-b1ac-94bed8821171-bilag-1.pdf>
- 12 Danmarks Naturfrednings forening, *Døde træer i haven*, <https://www.dn.dk/vaer-med/vildere-haver/12-naturlige-elementer-der-gor-din-have-vildere/dode-traeer-i-haven/>, Danmarks Naturfrednings forening, *Sådan forvandler du din græsplæne til en blomstereng med vilde blomster i haven* <https://www.dn.dk/vaer-med/vildere-haver/sadan-far-du-flere-sommerfugle-i-haven/sadan-forvandler-du-din-graesplaene-til-en-blomstereng-med-vilde-blomster-i-haven/>
- 13 AlmenNet, KAB (2022): *Vilde Boligområder* https://almenet.dk/media/ksdipjsd/vilde-boligomraader_web-komprimeret.pdf
- 14 WSP (2024): *Anbefalinger til plejestandarder for Ishøj Kommunes grønne arealer - Baggrundsrapport*

https://ishoj.dk/media/ur3bhljt/punkt_80_bilag_1_afrapportering_plejestandarder_i_ishoej_kommune.pdf

15 Ross Chapins Architects, *Essential Design Features of Pocket Neighborhoods* <https://rosschapin.com/pocket-neighborhoods-hub/essential-design-features/>

16 Københavns Kommune, *Københavns Gårdhaver* <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/stoette-til-byggeprojekt/gaardhaver>

17 Stephan Pauleit, Oliver Bühler, Palle Kristoffersen (2009): *Bytræer er med til at afbøde virkningerne af klimaændringer*. Københavns Universitet, Videnblad nr. 08.01-22

18 Stephan Pauleit, Oliver Bühler, Palle Kristoffersen (2009): *Fremtidens klima stiller nye krav til bytræer*. Københavns Universitet, Videnblad nr. 03.01-20

19 Ross Chapin Architects: *Pocket neighborhood* <https://rosschapin.com/>

6. Borgerdeltagelse – fortætning og klimahensyn i åben-lav

Fortætning og klimahensyn i åben-lav boligområder kræver omfattende ændringer. Ændringer af rammebetingelserne for eksisterende parcelhuskvarterer, hvor hver parcel er individuelt ejet, er en planlægningsmæssig kompleks proces, der kan opfattes som et 'vildt problem'. (figur 6.1, tekstboks). De problemer der i en politisk sammenhæng virker ligetil at løse kan i en forvaltningsmæssig sammenhæng støde på en række modstande. Samtidig indeholder de enkelte parcelhuskvarterer en række problemstillinger der ikke er ens for alle parcelhuskvarterer. Problemerne skal kortlægges og forstås stedsspecifikt, hvor borgernes bidrag er væsentlig for løsningsmodellerne.

Borgerinddragelse (se figur 6.2, tekstboks) og initiativer i lokalområder med henblik på klimahensyn kan være en vej til at give borgerne indsigt og eventuel medbestemmelse i de beslutninger, der træffes. Klimahensyn er en bred betegnelse på de mange indsatser, der kan medføre de ønskede ændringer i lokalområderne. Klimahensyn kan ske både i form af konkrete fysiske transformationer i lokalområdet eller som ændringer i borgernes forbrugs- og adfærdsmønstre.

Før initiativer igangsættes er det altid vigtigt at inddrage borgerne, gøre brug af deres ideer og visioner for området, og høre hvordan de forholder sig til problemstillingen og kommunens forslag. Når det handler om mulig fortætning af åben-lav bebyggelser kan man anvende forskellige metoder, fx spørgeskemaundersøgelser, workshops, fotovandring m.v. i området. En spørgeskemaundersøgelse kan således forberede et initiativ, som er ønsket fra kommunalt hold, og samtidig belyse eventuelle uoverensstemmelser mellem kommunens ønsker og borgernes motivation. Spørgeskemaundersøgelser kan både være forudsætning og understøtte en ændret adfærd hos borgerne.

Boligforbrug - særlig i åben-lav områder

Det høje boligforbrug er et af fokusområderne i forbindelse med klimahensyn i parcelhuskvartererne. Udover Plan22+ har en række filantropiske fonde igangsat indsatsen Bevar Mere (se figur 6.3, tekstboks) for at opnå mere viden om både borgernes ønsker og muligheder i de eksisterende boliger.

En af rapporterne i Bevar Mere Vidensprojektet er 'Bevar, del og bo flere sammen'¹ har i en undersøgelse spurgt nuværende husejere i åben-lav boligområder "Dine tanker om nye boligløsninger: fremtiden i egen bolig". I undersøgelsen svarer 15% indledningsvist, at de kunne overveje at deres nuværende bolig kunne opdeles, mens 64% kunne forestille sig at opdele bolig under visse betingelser til sidst i spørgeskemaundersøgelsen. Her er det tydeligt at selve spørgeskemaet kan opbygges, så det understøtter både positive og negative forestillinger om at dele bolig.

I vidensprojektet 'Kommuners værktøj til deling af enfamiliehuse til flerfamiliehuse'² er Lejre Kommune en aktiv deltager i arbejdet. På baggrund af borgermøder og spørgeskemaundersøgelser, hvor en række borgere kom med hver deres ønsker og dagsordner, blev udformet et procesværktøj til lokal udbredelse af delhuse. Materialet er særlig henvendt til byplanlæggere, sagsbehandlere og lokalpolitikere og samler de væsentlige handlinger, som man i kommunerne kan bruge i arbejdet for opdeling af boliger.

Ovenstående to rapporter er eksempler på de efterhånden mange vidensprojekter og rapporter, der inddrager borgerne for at opnå indsigt i deres interesser og ønsker i forbindelse med transformation af de eksisterende boligområder.

Det efterfølgende eksempel er fra Holland, hvor kommunen har brugt borgerinddragelse til at formulere visioner for en fremtidig fortætning af et boligkvarter.

Hvad kendetegner et “vildt problem”? Det er problemer, hvor de løsninger og årsagssammenhænge, der udvikles bag skrivebordet, ofte viser sig at fungere helt anderledes i praksis. Det er store samfundsproblemer, som gentagne gange er blevet erkendt og forsøgt løst – men som fortsat står uløste.

Eksempler kan være global opvarmning, børn og unges mistrivsel samt ulighed i sundhed. Vi står over for en række sådanne vilde og indbyrdes sammenflettede udfordringer. På engelsk ‘wicked problems’.

Begrebet blev introduceret af Horst Rittel og Melvin Webber i 1967 (UC Berkley).

Figur 6.1, tekstboks. Kilde: INVI - Institut for vilde problemer.

”borgerinddragelse forstås således aktiviteter, hvor borgerne giver input til og/eller deltager i den kommunalpolitiske beslutningsproces, og hvor denne aktivitet:

- 1) sker i perioden mellem valgene/valgkampene,
- 2) er systematiseret i en eller anden udstrækning og ikke baseret på tilfældige møder, og
- 3) er initieret eller understøttet af kommunen.”²¹

Figur 6.2, tekstboks. Kilde: Kjær, 2020, “Når der arbejdes med borgerinddragelse i kommunerne”

”Bevar Mere er en filantropisk indsats med et klart mål: At understøtte en holdnings- og praksisændring i Danmark, så transformation og ombygning af den eksisterende bygningsmasse bliver et reelt, attraktivt og kvalificeret alternativ til nybyggede boliger. De bygninger, der allerede er bygget, skal bruges i længere tid og på nye måder. Dels for at reducere klimaaftrykket fra boligbyggeriet. Dels for at skabe et rigt og varieret boligudbud, der i højere grad imødekommer nutidens levede liv, end det er tilfældet i dag.

Det er Realdania, Grundejernes Investeringsfond, Landsbyggefonden og Dreyers Fond, der står bag indsatsen, som blev skudt i gang i sommeren 2024.

Sammen med danskerne og byggebranchen vil vi, frem til 2028, accelerere den nødvendige forandring, hvor vi i fællesskab skal finde de bedste svar på, hvordan vi kan bruge de bygninger, vi allerede har, til at skabe morgendagens boliger.”

Figur 6.3, tekstboks. Kilde: Realdania, <https://www.bevar-mere.dk/>

Borgerinddragelse i Haarlemmermeer - fortætning italesat og udforsket som drivkraft for forbedring af byområder

Haarlemmermeer er en stor forstadskommune sydvest for Amsterdam, som bl.a. huser Schiphol lufthavn. Bebyggelsen består af rækkehuse og lave etageboliger fra efterkrigstiden, der ligger som enklaver i det flade polderlandskab.

Her har man har grebet en fortætningsvision an som en borgerinddragelsesproces. Der er et politisk ønske om dels at bevare landskabet (dvs. begrænse byvækst), dels er der ønske om at forbedre bymiljø og byliv i de lidt kedelige boligområder. Fortætning blev derfor set som en drivkraft og økonomisk mulighed for at investere i byforbedringer.

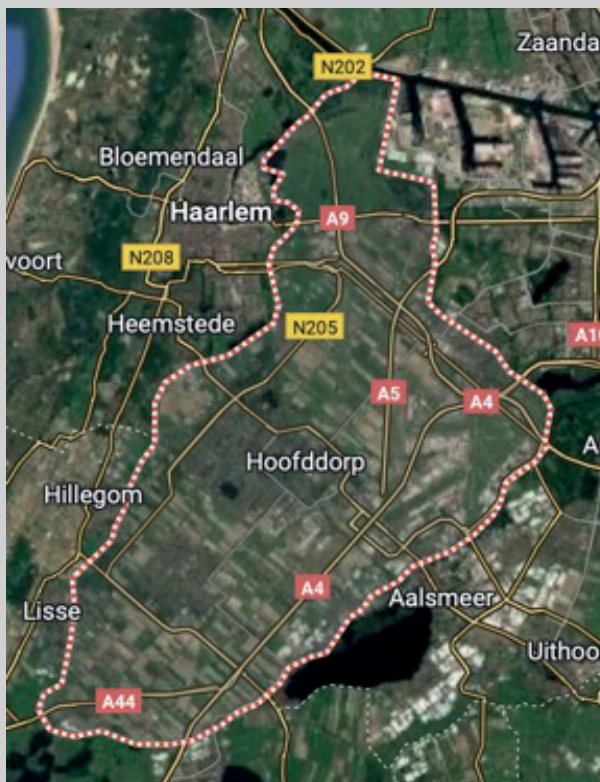
Kommunens konsulenter (De Zwarte Hond) startede med et katalog over mulige forbedringer som fortætning kunne give, fx bedre offentlig transport, flere arbejdspladser, blidere overgang mellem privat og offentligt udeareal, bedre offentlige byrum og grønne områder inkl. legepladser, bedre knudepunkter for service og mobilitet, bedre brug af landskaber rundt om byen, midlertidige initiativer, infrastruktur for cykler, mere byliv, fjernvarme, fleksibel boligkarriere, Eyes on

the Street³, bygningsforbedring gennem fortætning samt nye karakterfulde bygninger som kan forstærke identiteten af området. En del mulige forbedringer blev præsenteret som valg mellem to goder, fx grønt område nær boligen eller større grønne områder længere væk⁴.

Kommunen blev delt op i delområder for inddragelse, og da dette skete under Covid-19 var inddragelsen digital med brug af 'Swipocracy', en app hvor man, inspireret af Tinder, kan swipe, når man samtykker eller kan lide en valgmulighed⁵.

Borgerne i de enkelte delområder blev spurgt om: hvilke byforbedringer de ønsker, hvilken tæthed de bedst kan lide, og hvad de prioriterer højest.

Inddragelsen resulterede i en vision med fortætning nær knudepunkter for offentlig transport, langs større veje osv. Det kan diskuteres om eksemplerne er fremstillet for positivt, men inspirationen ligger i at inddrage borgerne ved at se fortætning som drivkraft for forbedringer og spørge borgerne om, hvilke forbedringer de ønsker i deres boligområde. Se figur 6.4 og 6.5.



Figur 6.4, Haarlemmermeer kommune og et typisk boligområde. Kilde for begge: Google Maps



Figur 6.5. Eksempel på før/efter illustration af bykvalitetspotentiale ved fortætning (th). Det kan diskuteres om fortætnings-scenariet er for positivt, men metoden er interessant. Kilde: De Zwarte Hond: Haarlemmermeer densification vision. https://dezwarthond.nl/en/projecten/haarlemmermeer-verdichtingsvisie/?utm_source

Borgerinddragelse i Køge - Grøn Omstilling Køge

Køge Kommune har igennem de seneste 20 år arbejdet med klima, energi og miljø med udgangspunkt i Det Grønne Hus, hvor initiativer som Køge Delebil, Køge Fødevarefællesskab, Køge Fælles Jord (Tiny Varigheden⁶) og Køge Frøbank har haft deres opstart. Husets medarbejdere har støttet og faciliteret forskelligartede borgerdrevne initiativer som bofællesskaber, vindmølle-laug, samkørsel, energibesparelser, skovrejsning, trampestier og biodiversitet.

Grøn Omstilling Køge er den fælles platform, hvorfra mange forskellige initiativer udgår og er samtidig afsender på mange af de initiativer, som vedrører mobilitet, byggeri, forbrug, energisystemer og arealanvendelse, som indgår i Køge Klimahandlingsplan 2025. Køge Kommune har anvendt borgerinddragelse som input til klimahandlingsplanen formuleret som et borgertopmøde afholdt i marts 2025⁷.

I informationsmaterialet indgår materiale fra tidligere åbne temamøder⁸ om de forskellige emner, såsom Bæredygtigt Byggeri⁹, hvor åben-lav boligområderne blev diskuteret. På møderne kom en række forslag fra de deltagende borgere:

Der mangler værktøjer og gode eksempler på, hvordan man kan etablere flere boliger i de eksisterende parcelhuskvarterer. Det kunne ske gennem registrering og analyse af de kvaliteter og muligheder, der findes i Køge Kommunes parcelhusområder. Disse eksempelsamlinger kunne byggesagsbehandlerne bruge i den direkte kontakt med boligejeren. Samtidig var der forslag om at begrænse mulighed for nedrivning, krav om maks. antal kvadratmeter ved nybyggeri og lavere bebyggelsesprocent.

Der blev samtidig givet udtryk for forudsætninger for eller bekymringer ved ændringer i åben-lave områder:

En fortætning, hvor man tillader flere beboere at dele de eksisterende huse vil kræve, at der åbnes op for mange forskellige nye boformer og opdelinger af de eksisterende parcelhusene. Der blev fremlagt en idé om at udvikle en langsigtet kommunal plan for transformation i samarbejde med beboerne. Planen kunne både omfatte både klimatilpasning, fortætning og ombygninger. Møderne viste samtidig at de nuværende husejere er bekymrede for ejendomsværdi, forsikring, ansvarsfordeling, restgæld og samarbejdet med

myndighederne, hvis der ikke etableres faste rammer for deling og udviklingen blev givet fri.

Ved det afsluttende borgertopmøde blev tre hovedemner diskuteret: *Det åbne land, Byernes udvikling og Forbrug*¹⁰.

I emnet omkring 'Byernes udvikling' ønskede 65 % af deltagerne, at byudvikling primært skal ske gennem fortætning og omdannelse af eksisterende områder frem for udvidelse i det åbne land. Blandt kommentarerne var:

Det kan være økonomisk belastende at dele huse op fra 1 bolig til 2 boliger (eller delebolig) og der mangler incitament og eksempler i eks. lokalplaner der støtter deling, opdeling eller udlejning af enkeltværelser. Opdeling kan understøtte at både unge og ældre har mulighed for at blive i noget mindre i nærområdet.¹¹

På Borgernes Klimatopmøde blev tillige ønsker om bynatur, bedre forhold for de bløde trafikanter samt klimatilpasning favoriseret i forhold til biltrafik, handelsliv og kollektiv transport, hvilket udvider spørgsmålet om klimatilpasning til mere end blot de byggede kvadratmeter¹².

Det er en udfordring ved borgerinddragelse, at det er borgernes individuelle problemstillinger, som deltagerne ønsker løst og ikke de generelle udfordringer som eksempelvis en nye fælles klimaplan for hele kommunen. Det kan give de borgere, der deltager, en forventning om at netop deres problem bliver hørt og løst ved fremmøde, og en efterfølgende øget utilfredshed med kommunens manglende initiativ til netop at løse disse specifikke problemer.

På det generelle plan omhandlede mange af besvarelserne ønsker om, at kommunen skulle facilitere, informere og understøtte yderligere borgerønsker omkring den grønne omstilling.

Køge Klimaplan 2026-2030¹³ er vedtaget, og borgernes ønsker er indføjet i afsnittet om 'Byggeri' hvor en række i indsatsområder og principper er beskrevet¹⁴.

Hvordan skal vi udbygge byerne i Køge kommune, og hvor synes du, at de nye boligkvadratmeter primært skal være?

Svarmulighed	Andel
Vores byer må godt brede sig og udvides til omkringliggende områder	27 %
Vi skal i højere grad finde nye boligkvadratmeter gennem fortætning og transformering af eksisterende boligkvarterer indenfor det nuværende areal.	65 %
Der skal som hovedregel ikke være flere boligkvadratmeter	8 %
Ønsker ikke at svare	0 %

Figur 6.6. 65 % af deltagerne ønsker at byudvikling primært skal ske gennem fortætning og omdannelse af eksisterende områder, frem for udvidelse i det åbne land (27 %). Kun få ønsker at stoppe boligvæksten helt. Dette viser en interesse i at bevare det åbne land og udnytte byområderne bedre. Kilde: Reslutatrapport-vedr-Borgernes-Klimatopmøde-2025 Køge Kommune.

Borgernes villighed til grøn omstilling

Ifølge Klimarådets rapport Klimaholdninger i Danmark¹⁵ er de fleste danskere bekymrede for de kommende klimaforandringer og villige til grøn omstilling. Denne villighed er betinget af at de tiltag der foreslås opfattes som effektfulde og fair og tillige er nemme og socialt accepterede at handle efter for den enkelte borger.

Kommunerne har en række handlemuligheder for at inddrage borgerne. I CONCITO's rapport *Danmarks globale forbrugsudledninger* er de største udledere 'bilen, boligen og bøffen' hvor kommunen har en række muligheder for at understøtte vaneændringer og en ændret forståelse af tilstrækkelighed.

Vaneændringer kan understøttes ved at give borgerne adgang til offentlige rum, lokaler og digitale platforme samt ved at lade borgerdrevne initiativer indgå i kommunens kommunikationsstrategier. Sådanne initiativer kan eksempelvis være Repaircafé, delebilsordninger, fællesspisning, genbrugsbutikker og gensalg¹⁶ tillige med samarbejde med andre initiativer som eksempelvis Grønne Nabofællesskaber¹⁷ og borgerbudgetter.

Når det handler om fysiske ændringer, hvor en kommune ønsker at fremme en udvikling som eksemplevis fortætning i åben-lav områder, er samspillet med borgerne særligt vigtigt. Beboere ejer typisk deres bolig og selve grunden, så ejendomsstrukturen er fragmenteret med mange lodsejere. Ejerne kan hver især have stærke ønsker til grundens fremtidige kvaliteter, som ikke nødvendigvis er i overensstemmelse med naboernes ønsker. Hvis en ændring af eksisterende lokalplan eller servitutter er på dagsordenen, kan der være behov for en inddragelse, der skaber konsensus eller diskussion af, hvad der er acceptabelt i det enkelte lokalområde.

Eksemplet fra Køge viser en mulighed for at gøre det gennem borgerinddragelse gennem borgermøder mens eksemplet fra Haarlemmermeer i Holland, tager visioner for fortætning op i en bredere bymæssig kontekst gennem digitale platforme.

Borgerinddragelse i grøn omstilling generelt

Udfordringerne ved større ændringer i åben-lav områder lader sig ikke ændre gennem simpel

borgerinddragelse. Men borgerinddragelse kan understøtte en lang række andre initiativer der kan understøtte det individuelle forbrug - her er kan informationskilder som eksempelvis Bæredygtigt forbrug være en inspiration for kommunerne, figur 6.7.

Klima- og Omstillingsrådet har med udgivelsen 'Borgerbudgettering som middel til inddragelse i grøn omstilling - fra forskning til praksis'¹⁸, pegt på en række eksempler i Danmark og Europa, hvor man med forskellig succesrate har benyttet borgerbudgettering, figur 6.8. Eksemplerne indeholder ikke konkrete eksempler på fortætning i åben-lav boligområder, men en række andre der omhandler eksempelvis landsbyudvikling, udsatte boligområder og rekreative områder. Nedenstående eksempel fra Ringkøbing-Skjern Kommune omhandlede nedbringelse af energiforbruget i landsbyen.

Ringkøbing-Skjern Kommune

"Energi i Landsbyen – et borgerbudgetteringsprojekt"¹⁹ med formål at afprøve borgerbudgettering som metode for samskabelse og med energi og landdistrikter som tematisk ramme. Samtidig understøttes energiklubbernes fokus på at arbejde med vedvarende energi og derigennem skabe lokal værdi, såsom profilering af lokalsamfundene, styrkelse af den lokale sammenhængskraft og udvikling af deres nærmiljø".

Projektet blev gennemført efter en forudgående besluttet procesplan som indeholdt: nedsættelse af energiklubber, borgermøder i de enkelte landsbyer, borgerforslag, behandling af indkomende forslag, kommunal vurdering af forslag, afstemning, aftalebrev med energiklubberne, udbetaling af midler og gennemførsel af projektet, evaluering og erfaringsopsamling lokalt, kommunal samlet evaluering inkl. anbefalinger til kommende processer.

Resultaterne varierede fra energirenoveringer i lokale forsamlingshuse, opsætning af el-ladestander til cykler og ny belysning til et stadion.

Den efterfølgende evaluering fra 'energi-klubberne' i landsbyerne vurderede at borgerbudgettet har medvirket til at:

- sikre attraktive faciliteter i byen(-erne).
- en oplevelse af, at der er håb om landsbyudvikling

Inspirationskatalog til kommuner der ønsker at arbejde med bæredygtigt forbrug

Find inspiration til arbejdet med at reducere
forbrugsbaserede CO₂-udledninger, ressourceforbrug og
affald.

Se alle tiltag →



Mobilitet



Fødevarer



Bolig



Forbrugsprodukter



Figur 6.7. Bæredygtigt forbrug, <https://forbrug.info/>

Hvad er borgerbudgettering?

Grundtanken med borgerbudgettering (BB) er at styrke dialogen mellem borgerne og kommunen om de prioriteter, der skal gælde for kommunens budget, og herunder give borgerne konkret medindflydelse på hvordan en del af budgettet anvendes. Det vil typisk ske gennem årlige borgersamlinger i en kommune eller et lokalområde, hvor borgerne i fællesskab diskuterer og formulerer budget-prioriteter, som dernæst kommunikeres til forvaltere og politikere. Konkret stilles en (typisk) mindre del af de samlede offentlige midler til rådighed for borgersamlingen, som via en tovholdergruppe sørger for, at det bliver borgernes prioriteter der bestemmer, hvad de skal bruges til for bedst at hjælpe lokalområdet. Borgersamlingerne kan i princippet være åbne for alle områdets beboere, herunder via online-deltagelse, og de vil typisk gøre brug af en kombination af dialog og rådslagning samt afsluttende afstemninger.

Figur 6.8 - tekstboks, KOR – Klima- og Omstillingsrådet (2020): Borgerbudgettering som middel til inddragelse i grøn omstilling - fra forskning til praksis, https://www.klimaogomstillingsraadet.dk/wp-content/uploads/2020/10/KOR-notat_borgerbudgettering-som-middel-til-borgerinddragelse-i-gr%C3%B8n-omstilling_oktober2020.pdf?utm_source=chatgpt.com

- potentielt kan der komme flere cykelturister, der ønsker at gøre stop i byen og handle lokalt hos den nye købmand

- sikring af fornuftig drift af lokalt mødested og attraktive lokaler i mange år frem

- forventer min. 70 procent besparelse på elforbruget i de lokaler, hvor de har energirenoveret

I afrapporteringen blev en række råd til kommende lignende processer oplistet, hvoraf inddragelse af alle foreninger i landsbyerne og så mange af borgere som muligt inden projektet igangsættes, var væsentligt. Derudover ønskes en stram proces og rammer for fx afstemning gerne med støtte fra kommunen, som også skal facilitere en fælles platform, hvor alle forslag kan besøges før afstemning. Endelig er transparens og afrapportering et væsentligt parameter for en god proces og for borgerne forståelse for gennemførelsen i lokalområdet.

Et lignende borgerinddragende i projektet ReHabitat blev udført i et åben-lav område i en østrisk kommune, figur 6.9. Her var intentionen at samle lokalsamfundet omkring tiltag der kunne minimere boligforbruget. I processen var der udover borgermøder tillige tilknyttet et forskningsprojekt og arkitekter der samarbejde med de enkelte boligejere om at udforme forslag til fremtidige ombygninger der kunne understøtte et lavere boligforbrug, fælles offentlige grønne haver i landsbyen og andre delingsstrategier. Projektet havde en kort tidsramme på et år, hvorfor der ikke er konkrete byggede og målbare resultater.²⁰

Overvejelser / muligheder i den kommunale praksis

Hvis en kommune ønsker at anvende borgerinddragelse og borgerbudgetter som del af klimaindsatsen, kan følgende elementer være relevante:

- Tema-valg: Vælg klima eller grøn omstilling som tema for borgerbudgettet ("opdel din bolig", "lavt-CO₂ transportinitiativ", "klimavenlig lokalpark med LAR")

- Budgetpulje og beslutningsproces: Afsæt et beløb som borgere kan forslå og stemme om – fx "borgere beslutter mellem X og XX kr. til lokale grønne projekter"

- Støtte og facilitering: Kommunen stiller faglig sparring til rådighed for borgerforslag (teknisk, økonomisk), så projekterne er realistiske

- Borgerinddragelse og demokrati: Brug metoder som borgermøder, digitale fora, måske borgerråd – så deltagelsen ikke begrænses til få aktører

- Opfølgning og transparens: Vis hvordan projekterne bliver gennemført og hvilke klima-effekter der kan nås – det skaber tillid og motivation

- Skalering og integration: Integrer borgerbudgetmodellen i kommunens klima- og handlingsplaner, så det ikke står alene som "et ekstra tiltag", men gentages over en længere årrække.



Figur 6.9. Foto fra borgerinddragelsesprocessen i ReHabitat-Siellund projektet. Kilde Juri Troy Architects.

Slutnoter

- 1 Transition, Line Stougaard, Louise Hebbøll og Charlie Steenberg, *Bevar, del og bo flere sammen* Bevar Mere, Realdania 2025-26, <https://www.bevar-mere.dk/videnogvearktojer>
- 2 EFFEKT Arkitekter ApS & Vigør ApS i samarbejde med Lejre Kommune *Del Hus i Kommunen* (2025) www.effekt.dk, www.vigor.studio, www.delhus.dk
- 3 The “Eyes on the Street” theory hypothesizes that the presence of people in a public space deters crime. American writer Jane Jacobs introduced the theory in her 1961 book *The Death and Life of Great American Cities*.
- 4 De Zwarte Hond, *How do you get a city excited about densification?* https://dezwartehond.nl/en/projecten/haarlemmermeer-verdichtingsvisie/?utm_source=chatgpt.com
- 5 Utrecht University (2023): *Swipe along for improved outdoor space in the USP*. <https://students.uu.nl/en/news/swipe-along-for-improved-outdoor-space-in-the-usp>
- 6 Køge Fælles Jord: *Tiny Varigheden på Køge fælles jord*, <https://www.koegefaellesjord.com/tiny-varigheden>.
- 7 Grøn Omstilling Køge, *Borgernes Klimatopmøde 2025*, <https://groenomstilling.koege.dk/samarbejde/borgernes-klimatopmoede-2025>
- 8 Grøn Omstilling Køge Kommune, *Temamøder - Efterår 2024*, <https://groenomstilling.koege.dk/samarbejde/temamoeder-efteraar-2024>
- 9 Grøn Omstilling, Køge Kommune (2024) *Klimaplan 2025, Bæredygtigt byggeri - Temamøde på Bramhøjgaard 14. september 2024*, <https://groenomstilling.koege.dk/p/Tema-byggeri.pdf>
- 10 Køge Kommune og Democracy X, *Borgernes Klimatopmøde Resultatrapport*, <https://groenomstilling.koege.dk/p/Subsites/Gr%C3%B8n%20Omstilling/Reslutatrapport-vedr-Borgernes-Klimatop-m%C3%B8de-2025.pdf>
- 11 Det skal hertil bemærkes, at tidligere undersøgelser fra Tyskland, hvor empty-nesters blev spurgt om villigheden til at flytte i mindre bolig, var minimal, medmindre den nye bolig lå i nærområdet indenfor en radius på 300 meter. Jensen, Christoph, *Boligen for et eksistensminimum i Weimar-republikken og ”minimalboligen” i dag i Minimalboligen*, red. Duelund, Zahle og Christensen, Kunstakademiets Arkitektskoles Forlag, 2000 p. 50.
- 12 I en undersøgelse fra Region Midtjyllandsvarer 6% af personerne over 55 år ja på spørgsmålet om flere delebiler, hvilket er væsentligt, da en stor del af beboerne i åben-lav områder er empty-nesters, som kunne have samme præferencer. DST Survey, Danmarks Statistik for Region Midtjylland (2023): *Spørgeskemaundersøgelse af midtjydernes transport* i Hvordan får vi flere til at stige på? Fælles om bæredygtige løsninger, Region Midtjylland (2023) 15, <https://www.ru.rm.dk/siteassets/05-om-os/regionalpolitiske-fora/region-midtjylland---mobilitet.pdf>
- 13 *Køge Klimaplan 2026-2030* (Køge Kommune, 2026), <https://koege.viewer.dkplan.niras.dk/plan/39#/>
- 14 *Køge Klimaplan 2026-2030 – Byggeri*, (Køge Kommune, 2026) <https://koege.viewer.dkplan.niras.dk/plan/39#/19928>
- 15 Klimarådet (2026): *Klimaholdninger i Danmark - En analyse af befolkningens opbakning til og accept af klimapolitik*, https://klimaraadet.dk/sites/default/files/node/field_files/Klimaholdninger%20i%20Danmark_maj2026_0.pdf
- 16 ARGO gensalgsbutikker på genbrugspladser skaber derudover arbejde for udsatte borgere, <https://argo.dk/genbrug/genbrugsbutikker/>

17 Grønne Nabofællesskaber, <https://gnf.green/>

18 KOR – Klima- og Omstillingsrådet (2020): *Borgerbudgettering som middel til inddragelse i grøn omstilling - fra forskning til praksis*, https://www.klimaogomstillingsraadet.dk/wp-content/uploads/2020/10/KOR-notat_borgerbudgettering-som-middel-til-borgerinddragelse-i-gr%C3%B8n-omstilling-oktober2020.pdf?utm_source=chatgpt.com

19 Ringkøbing-Skjern Kommune Energi i Landsbyen – et borgerbudgetteringsprojekt – afrapportering Energi i Landsbyen – et borgerbudgetteringsprojekt, https://www.rksk.dk/Files/Files/Om%20Kommunen/Landsbyer-og-landdistrikter/Energi_i_Landsbyen_et_borgerbudgetteringsprojekt_webtilgaengeligg.pdf

20J. Lindenthal, J. Leitner, Nachhaltige Sanierung und Wohnraumaktivierung einer Einfamilienhaus-siedlung in Mistelbach - ReHABITAT-Siedlung, Berichte aus Energie- und Umweltforschung 14/2023 - Bundesministerium, https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/sdz_pdf/schriftenreihe-2023-14-rehabitat.pdf

21 Kjær, U. (2020) *Når der arbejdes med borgerinddragelse i kommunerne*, Baggrundsnotat 7 i *Er demokratiet i krise? Analyser og anbefalinger til at styrke demokratiet i Danmark* (2020), p. 169, Demokrati-kommissionen / DUF – Dansk Ungdoms Fællesråd

7. Planlægning, strategier og politikker

Rammerne for planlægning og omdannelse af åben-lav områder sættes af lovgivning, planlægning, strategier og politikker, som både kan lægge hindringer i vejen for særlige typer af omdannelse, og pege på kvaliteter der skal fastholdes.

I dette kapitel ser vi på, hvordan planloven (p.t. LBK572), byggeloven (p.t. LBK nr. 1178 af 23/09/2016) og Bygningsreglementet (p.t. BR18) forholder sig til transformation af åben-lav områder. Vi ser desuden kort ind i andre reguleringsværktøjer, og til slut på planstrategier for fortætning af åben-lav områder med eksempler fra Norge.

Planloven

Planloven regulerer planlægning for arealanvendelse, og giver dermed også hjemmel til at planlægge for tætheden af boligområder i kommune- og lokalplanlægningen.

Planlægningen har ingen bagudrettet effekt, så det er kun nye bygninger, der omfattes af evt. krav i en lokalplan, mens den bestående anvendelse af eksisterende bygninger kan fortsætte. Ombygninger og udvidelser af bygninger skal også være i overensstemmelse med lokalplan eller for nogle områder byplanvedtægt eller servitutter.

Lokalplanlægning forudsætter ikke, at planen kan realiseres, men kommunen kan vælge forskellige modeller, hvis man ønsker at den bliver virkeliggjort; opkøbe, udarbejde visioner eller strategier som inspiration for investorer, ekspropriere med lokalplanen som hjemmel, eller vedtage en projektlokalplan der giver mulighed for et projekt, som en investor allerede har henvendt sig om. Det er også muligt at vedtage en lokalplan med nye regler om udstykning, bebyggelsesprocent m.v., som får effekt på langt sigt, når bebyggelsen udskiftes ad åre. Lokalplaner kan også integrere hensyn til nabogener, bevaring af gamle træer, undgå befæstede arealer, udpege bevaringsværdige bygninger osv.

Rudersdal Kommune har i marts 2026 vedtaget en temalokalplan for flere villaområder i Birkerød, som tidligere kun har været reguleret af servitutter¹. Formålet med lokalplanen er dog ikke transformation, men derimod bevaring af om-

rådernes karakter med en meget lav tæthed og store grundstørrelser. Drivkraften har bl.a. været at fastlægge et grundlag for ejendomsbeskatning (se herom nedenfor). Men den viser, at det er muligt, at en temalokalplan lægger principper fast for flere adskilte boligområder i en kommune.

Fortætning i parcelhusområder vil i mange tilfælde kræve en ny lokalplan til afløsning af en eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt. En vejledning om lokalplanlægning for boligområder fra 2009 viser muligheder for at frastykke dele af grunde i en samlet plan. En større plan for fortætning, hvor flere grundstykker skal indgå, forudsætter formodentlig, at en investor eller kommunen allerede har opkøbt/udstykket en række nabogrunde, for at et sådant projekt ville kunne iværksættes og gennemføres (se figur 7.1).

En specialeopgave fra Aalborg Universitet 2016 har undersøgt danske kommuners arbejde med fortætning i parcelhusområder. Den beskriver 16 kommuner, der i et eller andet omfang tog stilling til fortætning af parcel- og villaområder, først og fremmest gennem tilladelse til dobbelthuse mv. og typisk med krav om fastholdelse af områdets karakter af haveboligområde. Fortætning har ofte karakter af småskalafortætning, der omfatter ganske få grunde².

Københavns Kommune gør i dokumentet Fortætning i eksisterende by³ opmærksom på kompleksiteten i at gennemføre projekter, hvor mange grundejere skal involveres.

Byggeloven og Bygningsreglementet BR18

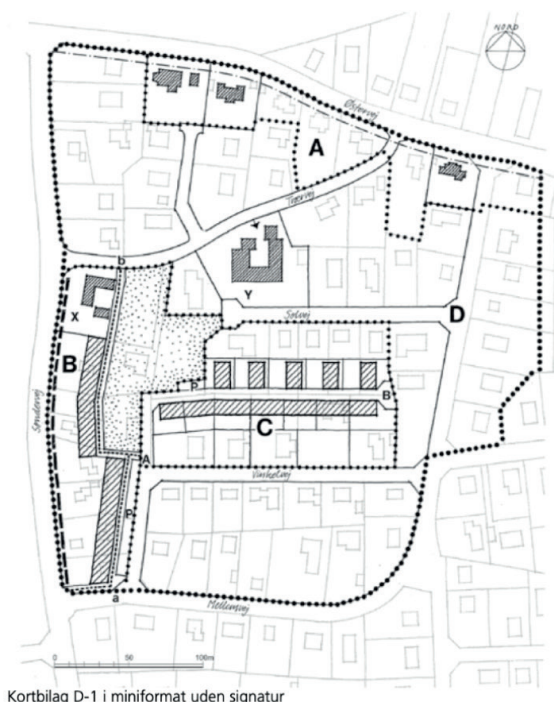
Byggeloven⁴ har nogle få bestemmelser om enfamiliehusområder, men er i øvrigt primært ramme for, hvad det gældende bygningsreglement (lige nu BR18) skal omfatte.

I selve loven er det fastsat, at:

“Når der opføres mere end eet enfamilieshus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. [Dette gælder også...] når der ved til-

Eksempel D: Et ældre blandet boligområde

Bemærkninger til bestemmelserne



Lokalplanens bestemmelser

D-4 Udstykning

D-4.1 I område A må grundene ikke udstykkes til nye parceller.

D-4.2 I område B må ingen grund udstykkes mindre end [fx 200] m².

D-4.3 I område C må udstykning kun ske i overensstemmelse med udstykningsplanen der er vist på kortbilag D-2. De enkelte grunde må ikke udstykkes mindre end [fx 400] m².

D-4.4 I område D kan der ske yderligere udstykning på betingelse af

- mindste grundstørrelse på [fx 600] m².
- mindste facadelængde mod vej på [fx 20] m.

Figur 7.1. Eksempel på lokalplanbestemmelser fra Vejledning om Lokalplanlægning for boligområder, Miljø- og Planlægningsudvalget 2008-09. Eksempel D fra vejledningen viser, hvordan der kan gives mulighed for udstykning til mindre grundstørrelse og fx til rækkehuse eller anden tæt-lav bebyggelse. Kilde: Miljøministeriet (2009) Vejledning om Lokalplanlægning for boligområder - eksempelsamling.

eller ombygning eller andre forandringer af et bestående enfamiliehus sker en opdeling af huset i flere enfamiliehuse”

(Byggeloven §10A).

Det gælder ikke ved ‘vandret skel’, fx opdeling af et hus i to lejligheder i stue og på første sal med samme vejadgang, men lægger begrænsninger på udbygning med flere huse på samme grund, (‘i baghaven’) og lodret opdeling af en eksisterende bygning i to selvstændige boliger. I disse tilfælde kræves adgang fra vej, hvilket i sig selv kan mindske det grønne haveareal, jvf. kapitel 5.

Bygningsreglementet (BR18)⁵ indeholder en del reguleringer af brugen af enfamiliehusområder. Først og fremmest er der en byggeret på 30% af grundens areal. Det er formuleret som:

“Kommunalbestyrelsen kan ikke nægte at godkende en bygnings etageareal, når bebyggelsesprocenten ikke overstiger... 30 pct. for fritliggende en- og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel beliggende i et parcelhusområde”

(Bygningsreglementet §170 stk. 2.)

Hvis der i en lokalplan eller byplanvedtægt er fastsat andre bestemmelser om bebyggelsesprocent, er det dem, der gælder.

Bestemmelse om grundstørrelse (§173) er formuleret på samme måde, dvs. kommunen kan ved udstykning ikke nægte at godkende den, hvis den resulterende grund er over 700m². Der er yderligere regler for hovedbygningens og udhuses højde over terræn og afstand til nabogrunde, sti og vej, der kan begrænse fortætning.

Kommunalbestyrelsen kan fravige byggeretten ud fra helhedsvurdering af en række forhold (§ 187), herunder bebyggelsens samlede omfang i forhold til områdets ønskede karakter, lysforhold, indbliksgener, forsyning med friareal, adgangsforhold og parkering (BR18 §188). Matrikulære ændringer, ud- og tilbygning i åben-lav områder, hvor der ikke er lokalplan, kræver ifølge BR18 også en helhedsvurdering, der omfatter projektets hensigtsmæssighed i forhold til kvarteret, lysforhold, indbliksgener, friarealer, parkering og adgang til bebyggelsen (§187 – 195), igen noget der potentielt kan hindre eller regulere fortætning.

Ud over bebyggelsesprocenter og krav til adgang (affald og brand) er der ikke specifikke krav til ud-

formning eller udnyttelse af de frie arealer omkring enfamiliehuse i BR18.

Nyt bygningsreglement

Vi har taget udgangspunkt i det eksisterende BR18. Der er dog en ny version på vej, hvor klima, ressourcer og biodiversitet skal spille en større rolle. Social- og Byggestyrelsens oplæg til det nye reglement⁶ nævner bl.a. ændrede materialekrav, bedre muligheder for genbrug af bygninger og mulighed for at afvise nedrivning. Desuden er der tanker om at forenkle de bygningsregulerende bestemmelser (fx om afstande til skel) herunder at afdække snitflader til planområdet.

Det er endnu usikkert, hvad fornyelsen af bygningsreglementet konkret kommer til at indeholde, men det er sandsynligt, det kan få betydning for fortætning og omdannelse af parcelhusområder.

Beskatning

Beskatningsregler (grundskyld og ejendomsværdiskat) udgør et særligt problem i forhold til fortætning i åben-lav områder, i og med at der nu beskattes efter grundens potentiale for ejendomsværdi. Når der åbnes op for muligheden for fortætning, stiger ejendomsbeskatningen, uanset om der er aktuelle planer om fortætning eller ej.

Vurderingsstyrelsen skriver:

“Skat af grundværdien, som den ville være, hvis der ikke var bygget noget på grunden. Grunden vurderes ud fra den anvendelse og udnyttelse, der giver den højeste værdi. Hvis man fx kan bygge mere på grunden, bygge i flere etager, udstykke den eller bruge den til erhverv, så udgør det en potentiel værdi, som er afspejlet i grundværdien.” (Vurderingsportalen⁷).

Her spiller lokalplanens bestemmelser en særlig rolle i at fastlægge den mulige fremtidige udvikling, og dermed den potentielle værdi af grunden og ejendommen som nedenstående eksempel fra Lejre viser:

“Her i Lejre by lavede vi eksempelvis en ny lokalplan for fem år siden, der åbnede op for at skabe dobbelthuse på nogle grunde i området. Selvom nogle købere kun byggede én bolig på grunden, så blev grundejerne stadig beskattet højere, fordi

Parkering

Krav til parkering på egen grund nævnes af og til som en begrænsende faktor for omdannelse af åben-lav områder ved udmatrikulering eller fortætning. Bygningsreglementet har ikke specifikke krav til parkeringsareal på eller ved egen grund, der kan være hindring for fortætning i form af udstykning af dele af en matrikel eller udnyttelse af et hus til flere familier. Der skal blot være:

“tilstrækkeligt areal til parkering af biler, motorcykler, knallerter og cykler mv. i forhold til anvendelsen af bygningen” (BR18 §399).

Det er udtrykkeligt angivet, at det er kommunalbestyrelsen, der beslutter, hvad der er “tilstrækkeligt” i et givet område.

Planlovens §15 stk. 2 nr. 10, 14 og 15 beskriver, at kommunalbestyrelsen i en lokalplan kan optage bestemmelser om parkeringspladsers antal, beliggenhed og udformning. Det er altså kommunalbestyrelsen, der i en lokalplan eventuelt angiver p-normer, og da en ny lokalplan ofte vil være udgangspunkt for en mulig fortætning, transformation eller funktionsændring, vil det være her, der kan tages beslutninger om, hvorvidt der kræves p-pladser og hvor mange (evt. endda 0). Se eksemplet fra Høje Taastrup Kommune.

Der kan dispenseres fra krav om parkering på egen grund ved indbetaling til en kommunal parkeringsfond, der skal give kommunen mulighed for at etablere offentlig parkering eller at der etableres fælles parkering eller parkering på anden grund (BR18, Vejledning til kommuner om parkering).

de teoretisk set stadig havde muligheden for at bygge et dobbelthus”⁸.

Rudersdal Kommune er gået i en anden retning, se ovenfor. Her angiver den nye temalokalplan en højeste bebyggelsesprocent på 20 og grundstørrelser på min 800 m² for at give ejerne et gunstigt grundlag for ejendomsbeskatning.

Kan redskaber til byomdannelse inspirere i åben-lav områder?

Man kan tænke, at der er behov for nye juridiske og økonomiske rammer, hvis omdannelse af parcelhusområder skal ske i større stil. Lov om Byfornyelse og Udvikling af Byer (LBK794) definerer, at loven gælder for *nedslidte byområder med væsentligt behov for bymæssig udvikling og med en flerhed af væsentlige problemer* (§3).

Byfornyelsesloven giver mulighed for støtte til etablering af fælles grønne områder og fælles lokaler, opkøb/ekspropriation af relevante bygninger til fordel for fx fælles friarealer, men kan ikke med de nuværende regler bruges til fortætning af ’gennemsnitlige’ åben-lav boligområder.

Hvis man forestillede sig, at specifikke åben-lav områder med en ændring af kriterierne for omdannelse (fx klimahensyn) kan komme ind under denne lovs ordninger, kunne kommunen udarbejde en samlet plan, finansiere offentlige byrum og fælleslokaler samt trafikale foranstaltninger (§6) og give tilskud til forbedringer eller nedrivninger. Der ligger således et framework og set-up, der potentielt kunne anvendes i tilfælde af, at det blev fundet nødvendigt eller attraktivt at ændre kriteriet for tilskud til omdannelse i åben-lav områder.

Eksempler

I 2009 udarbejdede Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg en Vejledning om Lokalplanlægning for boligområder. Eksempel D fra vejledningen viser et ældre blandet boligområde og hvordan der kan gives mulighed for udstykning til mindre grundstørrelse, rækkehuse eller anden tæt-lav bebyggelse for at begrænse arealforbruget til byudvikling⁹. Trods de 20 år siden udgivelsen, er eksempel D en demonstration af stedspecifik og detaljeret planlægning for fortætning af eksisterende villaområder (se figur 7.1).

Et nyere eksempel på en virkelig lokalplan, der

er udarbejdet med det formål at fortætte et parcelhusområde, er *Høje Taastrup Kommunes LOKALPLAN 1.80* for Boligområdet ved Rolighedssvej og Nyhøjsvej, 2020¹⁰ (se figur 7.2). Det eksplicitte formål med lokalplanen er at kunne tillade udstykninger af grunde under 700m² (ned til 550m²) i et klassisk parcelhuskvarter. Her er ikke tale om en systematisk eller planlagt fortætning. Det fremgår ikke hvilke grunde, der kan udstykkes fra, men da det generelt er et relativt tæt bebygget område, er der, så vidt det kan ses på luftbilleder, kun få specifikke udstykningsmuligheder. Der stilles i øvrigt krav om, at alle grunde skal have adgang fra vej, en bebyggelsesprocent på max. 30 på hver matrikel, og *”Områdets karakter skal i øvrigt bevares med ugenerte haver og forholdsvis lav bebyggelse”*. Disse kvalitetskrav uddybes fx med hensyn til bygningsmaterialer, bygningshøjder, bygningernes placering på grunden og krav til haveareal. Der kræves to parkeringspladser per. boligenhed/grund. Den eksisterende boligmasse forudsættes bevaret. Der er enkelte bevaringsværdige bygninger i området. Trods den eksplicitte målsætning om, at *”Der gives mulighed for en vis fortætning af området”* betyder begrænsningerne *”under hensyntagen til, at ny bebyggelse kan placeres, så den ikke er til gene for naboerne, og at der kan etableres gode solorienterede opholdsarealer og tilkørselsforhold til hver enkelt ejendom”*, at det er vanskeligt ved et hurtigt blik på de eksisterende forhold at se, hvor en fortætning - bortset fra enkelte steder - faktisk kan finde sted.

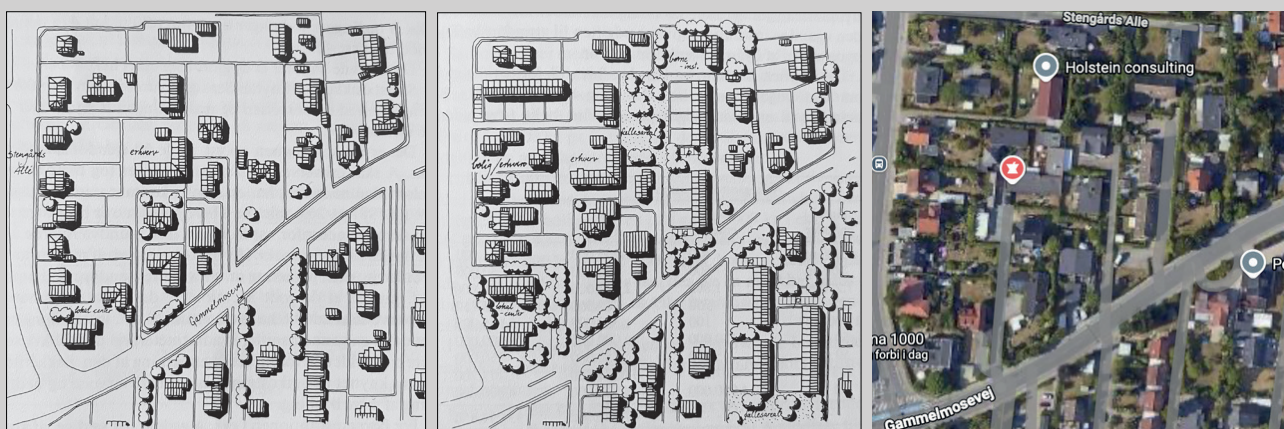
Gladsaxe kommune var del af projektet *”Fortætning af parcelhusområder”* (Miljøministeriet 1983). Fortætningen var tilføjelse af yderligere boliger i form af fx matrikelopdeling til flere enfamiliehuse, rækkehuse, dobbelthuse, opdeling af eksisterende boliger, samt nedrivning og nyopførelse med højere bebyggelsesprocent. Området er endnu i dag dækket af en byplanvedtægt fra 1949, der tillader forskellige grundstørrelser og bebyggelsestyper afhængig af boligtypen på grunden¹¹ (se figur 7.3).

I *Ribe Kommune* blev der i samme projekt udpeget et større parcelhuskvarter med 145 boliger, hvor ønsket var at fortætte med små boliger til unge, studerende og ældre. Her er der i dag kun udmatrikuleret (opdelt) fem grunde og fortættet med parcelhuse på mellem 160-252 m².

Disse eksempler viser, at fortætning kan være et



Figur 7.2. Eksisterende forhold i et område hvor der ifølge lokalplan kan udstykkes grunde på ned til 550m². Kilde: Høje Taastrup Kommune, LOKALPLAN 1.80.



Figur nr. 7.3. Gladsaxes Kommunes forslag til fortætning med rækkehuse - før (t.v.) og efter (midt) og i dag (t.h.) Ser man på de nuværende forhold (2025), er der fortættet med rækkehuse på de udpegede matrikler nord og syd for Gammelmosevej. Området er i øvrigt et relativt tæt og blandet villakvarter. Kilde: t.v. og midt: Miljøministeriet 1983, t.h.: Google (2026) [Gladsaxe, Stengaardsvej/Gammelmosevej] hentet fra Google.com [16.2.2026].

mål, men at det er vanskeligt at gennemføre i en større plan, medmindre der er større matrikler tilgængelige. I Gladsaxe eksemplet er det lykkedes at gennemføre en mindre, samlet fortætning. I eksemplet fra Ribe ser det ud til at være enkelte lodsejere, der gennemfører dele af en plan med lidt tilfældige udstykninger og store, nye parcelhuse. Det er en del af problemstillingen, at fortætning ikke bør ske med udstykninger til flere store enfamiliehuse. På den måde mistes blot friarealer og natur (jf. kapitel 5) og det er ikke gavnligt for klimaet.

Politikker og strategier – eksempler fra Norge

Norge har i en lang årrække haft fokus på byfortætning, og i de senere år er også enebolig- eller småhusområder kommet i fokus (svarer til åben-lav områder, men inkluderer ofte både enfamiliehuse, dobbelthuse, kæde- og rækkehuse). På nationalt niveau arbejdes med udvikling af rammeværket¹², mens mange kommuner har analyser, overordnede strategier og eksempler, der også omfatter enebolig- eller småhusområder. I både statslige og kommunale dokumenter er fortætning ofte koblet tæt til bymidteudvikling og nærhed til knudepunkter for kollektiv transport for at prioritere nærhed og let adgang til byens services.

Oslo Kommune fik sin første politik for småhusområder (Småhusplanen) i 1997, hvor den havde stærkt fokus på fortætning af områderne. I 2006 og igen i 2013 blev Småhusplanen revideret på baggrund af et større antal indsigelse og naboklager, særligt omkring grøn struktur og indbliksgener. Den reviderede plan tog i højere grad hensyn til bevaring af grøn struktur og store træer, samt regulering af bebyggelsens højde og drøjde. Planen omfatter omkring 28.000 boliger i Oslo Kommune, og er i planmæssig forstand snarere retningslinjer end en egentlig fysisk plan. En vejledning fra 2015, Oslo Kommune: Veileder til Småhusplanen S4220, opsamler plankrav, principper og eksempler på, hvad der opfattes som god praksis¹³ (se figur 7.4).

I 2021 blev planafdelingen i Oslo bedt om at arbejde på endnu en revision, som blev vedtaget 2023¹⁴. Der ønskes et mindre fortætningspotentiale end de i tidligere planer og en bedre bevaring af den grønne karakter af områderne. Men potentialet for fortætning kan alligevel

opretholdes, da en mindste-grundstørrelse per boligbygning kan være ned til 400m², og løsere krav til bygningernes beliggenhed på grunden kan øge incitamentet til at bygge flerfamiliehuse frem for enkeltboliger på små grunde. Samtidig skal det være muligt at indrette sekundærboliger (mindre lejlighed i en anden bolig), både i enfamiliehuse og flerfamiliehuse. På den anden side strammes nogle kriterier for udformning, fx begrænsninger i mulighed for tagterrasser (der har været et omdrejningspunkt for konflikter om indbliksgener) og endelig tager planen en række detaljerede udformningsbestemmelser ud af retningslinjerne¹⁵.

Denne planvedtagelse blev ulovliggjort af staten pga. uenigheder mellem stat og kommunen om oversvømmelses- og jordskredsrisici, og Oslo Kommune iværksatte et stop for byggeprojekter i områderne indtil en endelig afklaring lå. Afvisningen af planen er nu endelig, og Oslo by må ændre planen. Hvad det betyder for den samlede plan, er endnu uvist.

Eksemplet viser kompleksiteten i fortætning i åben-lav områder, der på en gang er drevet af ideale og privatøkonomiske ønsker om gennem fortætning at 'udnytte' områderne bedre. Samtidig har forløbet over godt 30 år klart demonstreret udfordringerne ved en individuelt drevet fortætning, særligt for grøn struktur og nabogener. Som et af plandokumenterne skriver: "*Fortætning med utilstrækkelig kvalitet er irreversibel, så det gælder om at tænke sig om*".

I 2019 udgav Trondheim Kommune rapporten Boligfortætning i Trondheim - status og muligheder¹⁶. Trondheim Kommune ønsker helt overordnet at arbejde for en tættere by, både af hensyn til ikke at indtage yderligere natur- og agerbrugsarealer til byformål, og for at skabe bedre bymiljøer med god adgang til service og kulturtilbud, mangfoldighed og variation. Fra et udgangspunkt på knap 200.000 indbyggere i 2017, ventes en befolkningsvækst på mellem 50.000 og 100.00 frem mod år 2050. I rapporten vurderes det, at en sådan vækst kan rummes indenfor eksisterende byareal gennem fortætning (se figur 7.5).

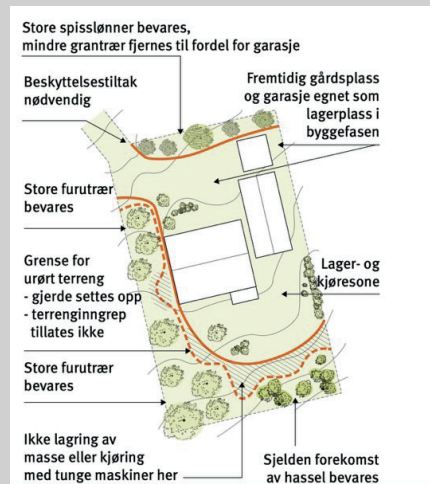
Rapporten retter sig ikke udelukkende mod åben-lav områder, men alligevel er områderne centrale, fordi de vurderes at have stort potentiale for fortætning, især områder der ligger tæt på kollektiv trafik, mens de ikke så centrale dele mere handler om 'æblehavefortætning'.



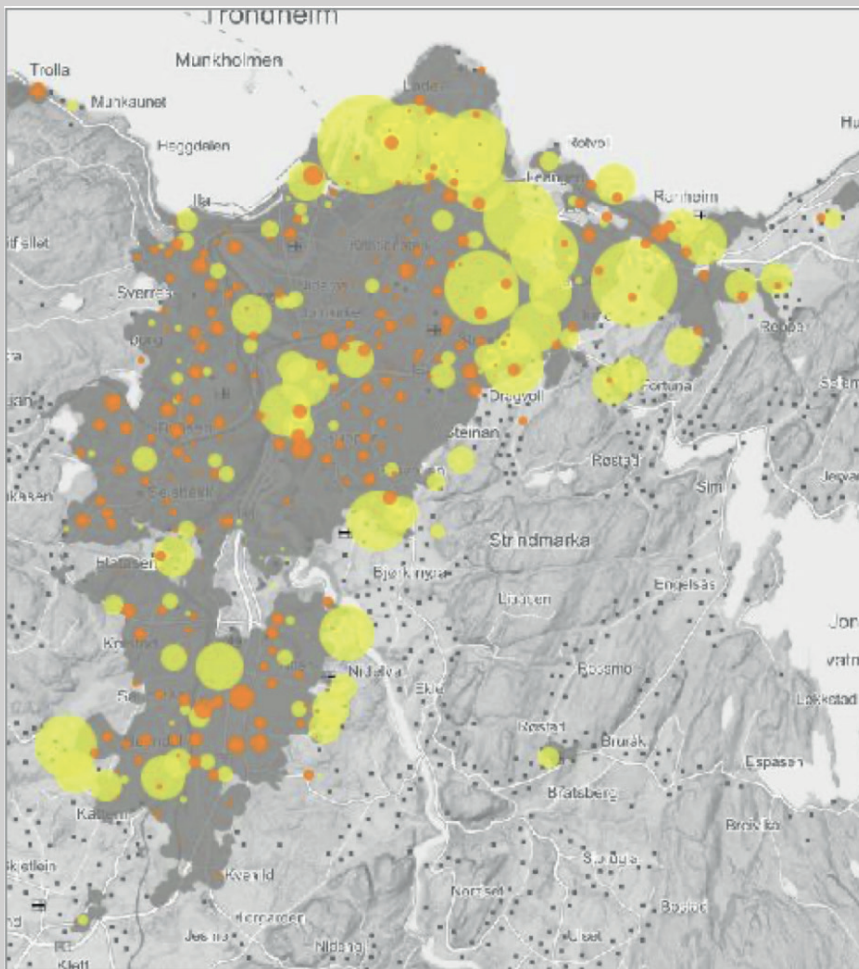
Fig. 6.10 Ny bolig danner nytt bebyggelsesmønster i hage.



Fig. 6.11 Ny bolig danner nytt bebyggelsesmønster mot vei.



Figur 7.4. To eksempler på fortætningsprinsipper for bebyggelse (T.V.) og eksempel på plan på matrikelniveau der særligt tager sigte på at bevare et urørt areal på grunden (T.H.). Kilde: Plan- og bygningsetaten, Oslo Kommune (2015): Veileder til småhusplanen.



Figur 7.5. Kortet over Trondheim viser det eksisterende byareal (grå), allerede planlagte utbygninger og fortætningsprosjekter (gul), svarende til 44.000 nye boliger, og endnu uplanlagte potentialer for fortætning (orange) svarende til 35.000 nye boliger. Det er ikke angivet, hvad der er åben-lav områder, men rapporten konstaterer, at der hvert år bygges mellom 150 og 200 såkaldt små fortætningsprosjekter (under 10 nye boliger i et småhusområde), at det historisk har udgjort omkring 10% af det samlede boligbyggeri i Trondheim, og at det har medført naboprotester. Kilde: Trondheim Kommune (2019) Boligfortetting i Trondheim - status og muligheter.

Mens der overordnet ønskes fortætning, er der også udfordringer. Eksemplerne nedenfor viser dels, hvad der opfattes som en succesfuld fortætning, hvor etageboliger er etableret nær kollektiv transport og service (se figur 7.6), dels hvad der opfattes som problematisk, hvor udbygning fører til tab af kvalitet og grøn struktur i området (se figur 7.7).

Anbefalinger fra Trondheim

Rapporten opsummerer (s. 22) en række generelle udfordringer ved fortætning og råd om planlægningen:

- Udvikle gode byrum og arbejde med universelt design,
- Tilpasse fortætningen til bløde transportformer (gang og cykling) og genoverveje parkeringsnormer,
- Sikre grøn struktur. Når der sker fortætning i åben-lav områder, hvor den oprindelige plan og boligkvalitet er baseret på, at alle har store private udearealer, og uderummene gennem fortætningen dermed 'krympes til et minimum' er det nødvendigt at skabe fælles grønne områder som erstatning.

Planproces:

- At have en tydelig strategi der øger forudsigeligheden for aktørerne,
- at prioritere en udbygningsrækkefølge og allokere midler til den,
- at kommunen optræder som partner og tilrettelægger processer og bidrager til fælles infrastruktur.

De norske erfaringer - på godt og ondt

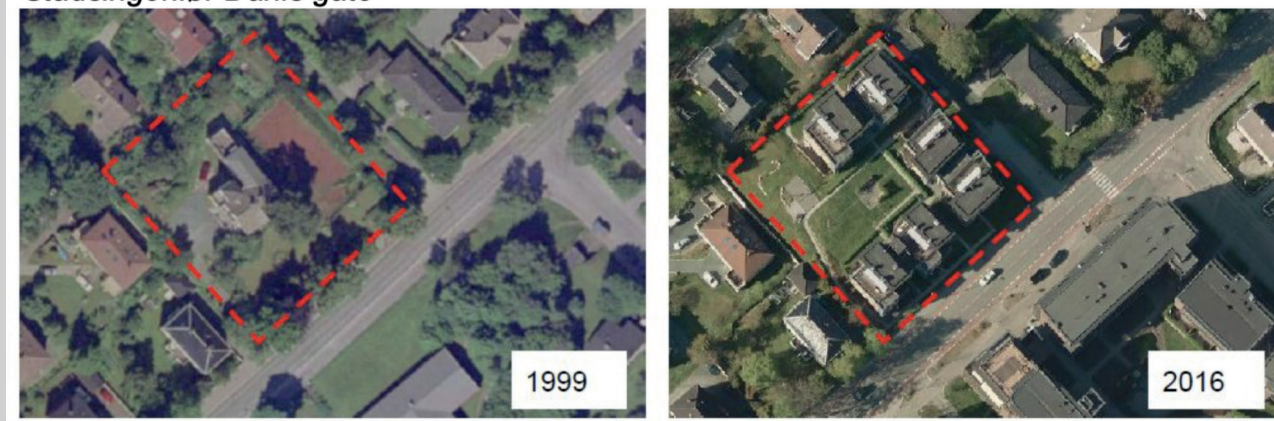
De to eksempler fra Norge er ikke enestående. En lang række andre norske byer har tilsvarende fortætningsstrategier, hvor åben-lav områder ikke er eneste fokus, men hvor de spiller en væsentlig rolle. Den norske stat har stærkt fokus på byfortætning og kommunerne følger op. Man kan formode, at et planfokus på fortætning af åben-lav områder kombineret med udredning og strategi på by- eller kommuneskala er velegnet til at skabe overblik, men også debat. Umiddel-

bart ser det ud til, at de norske småhusområder i de større byer allerede er relativt tætte set med danske øjne.

Der synes at være en væsentlig privatøkonomisk drivkraft i fortætningen i småhusområder i de to byer, og det foregår i stor udstrækning uden plan-godkendelse, blot med byggesagsbehandling (i Trondheim op til 10 boliger ad gangen). Begge byer har eksempler på 'god' og 'dårlig' fortætning. 'God' hvor der kan opnås en væsentlig øgning af tætheden i et centralt område gennem opførelse af etageboliger med fælles friareal, og 'dårlig' hvor svagt reguleret udbygning med store enfamiliehuse, tagterrasser med indblik til naboen, forringede afstandsforhold samt erodering af grønne områder og fældning af store træer fører til massive konflikter og en nedgang i habitater og biodiversitet. I Oslos tilfælde ses det i en sådan grad, at retningslinjer har måttet ændres væsentligt over tid på grund af omfattende indsigelser, og at alle nye godkendelser af byggeprojekter p.t. (2025) har været sat på hold i to år.

Norge er langt forud for Danmark med fortætning af åben-lav områder med både gode og dårlige erfaringer. Det kunne være nyttigt at indhente yderligere erfaringer og inspiration herfra.

Stadsingeniør Dahls gate



Figur 7.6. Eksempel hvor en stor villagrund er omdannet til 27 lejligheder. Omdannelsen er sket i et bynært område tæt på kollektiv transport. Grunden overfor er omdannet cirka på samme tidspunkt i 2005. Kilde: Trondheim Kommune (2019) Boligfortetting i Trondheim - status og muligheter.



Figur 7.7. Eksempel på en gradvis fortætning i et ældre åben-lav område. Både det overordnede luftfoto og zoom-in viser, hvordan der er kommet større bygninger til, som kan være enkeltboliger eller flerfamiliehuse, grønne flader er forsvundet eller erstattet med ikke permeable overflader. Det kan, skriver rapporten, ofte medføre klager fra naboer. Kilde: Trondheim Kommune (2019) Boligfortetting i Trondheim - status og muligheter.

Slutnoter

- 1 Rudersdal kommune (2026): *Lokalplan 312, Temalokalplan for en række åben-lav områder i Birkerød* https://dokument.plandata.dk/20_12088220_1776168482000.pdf
- 2 Richner og Ibsen (2016): *Fortætning af danske parcelhusområder*. Specialeopgave juni 2016, Urban Planning and Management. Institut for Planlægning. Aalborg Universitet. https://projekter.aau.dk/projekter/files/239476477/Richner_Ibsen2016.pdf
- 3 Københavns Kommune (2024): *Fortætning i eksisterende by*, Københavns Kommune center for Byudvikling, Økonomiforvaltningen <https://www.kk.dk/sites/default/files/2024-06/15.%20Analyse%20af%20fort%C3%A6tning%20i%20eksisterende%20by.pdf>
- 4 LBK nr. 1178 af 23/09/2016
- 5 Bygningsreglementet <https://www.bygningsreglementet.dk/>
- 6 Social- og Byggestyrelsen (2024): *Helhedsorienteret Bygningsreglement. Strategi for udvikling af et reglement, der understøtter branchens grønne omstilling*.
- 7 Vurderingsportalen, *Grundskyld* <https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/forstaa-din-boligskat/grundskyld/>
- 8 Niels Rolf Jacobsen fra Lejre Kommune i Magasinet Bolius 142, November 2025, *Selvom parcelhuset bliver for stort, kan det være svært at dele op s. 13*. <https://www.e-pages.dk/bolius/210/>
- 9 Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen (2009): *Vejledning om Lokalplanlægning for boligområder – Eksempelsamling*. Miljø- og Planlægningsudvalget 2008-09 <https://www.ft.dk/samling/20081/almde/mpu/bilag/856/736652.pdf>
- 10 Høje-Taastrup Kommune (2020): *Lokalplan 1.80 Boligområdet ved Rolighedsvej og Nyhøjsvej* Maj 2020 <https://www.htk.dk/p/Dokumenter%20Htk.dk/BMC/Lokalplaner/Taastrup/180.pdf>
- 11 Gladsaxe kommune, *Partiel byplan - Kvarter omkring Gammelmoselvej og Buddingevej* https://dokument.plandata.dk/20_1045466_1761664134226.pdf
- 12 Regjeringen.no, *Fortetting, transformasjon og knutepunktutvikling* https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/fagtema/fortetting_transformasjon_knutepunktutvikling/id2898349/?expand=fact-box2898374
- 13 Oslo Kommune (2025): *Veileder til småhusplanen S-4220 Vedtak småhusplanen 1997/2006/2013* Oslo Kommune Plan- og bygningsetaten. <https://static1.squarespace.com/static/5045b015c4aa0a1a22185a64/t/5659866be4b022a-25105e0f6/1448707691741/Sm%C3%A5husplanen+-+Veileder+til+reguleringsplan+i+sm%C3%A5husomr%C3%A5der%2C+opdatert+oktober+2015.pdf>
- 14 Oslo Kommune, Bystyret (2023): *Politisk behandling av: Byrådssak 78/2023 - Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by - Revidert detaljregulering*, Oslo Kommune, Arkivsak: 23/890 - 2 <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2023140153&fileid=11051378>
- 15 Oslo Kommune, Bystyret (2023): *Politisk behandling av: Byrådssak 78/2023 - Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by - Revidert detaljregulering*, Oslo Kommune, Arkivsak: 23/890 - 2 <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2023140153&fileid=11051378>
- 16 Trondheim Kommune (2019): *Vedlegg til Byutviklingsstrategi for Trondheim mot 2050 - Boligfortetting i Trondheim - status og muligheter - Et kunnskapsgrunnlag for Byutviklingsstrategien - strategi for areal- og transportutvikling fram mot 2050*, Trondheim kommune, byplankontoret https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer-eksternt/10-byutvikling/byplankontoret/1b_offentlig-ettersyn/2019/byutviklingsstrategi-trondheim--strategi--arealtrsp-2050/7.-boligfortetting-i-trondheim---status-og-muligheter.pdf

Klimaudfordringer i åben-lav områder - katalog over løsninger

Hvordan fremtidssikrer vi Danmarks parcelhuskvarterer i en tid med klimaforandringer?

Dette katalog sætter fokus på klimatilpasning i danske åben-lav boligområder og undersøger, hvordan eksisterende kvarterer kan udvikles i en mere bæredygtig og robust retning.

Med inspiration fra både danske og internationale eksempler præsenterer kataloget konkrete erfaringer, metoder og løsninger til kommuner, planlæggere og andre aktører, der arbejder med fremtidens boligområder. Kataloget tager afsæt i temaer, som allerede er centrale i flere kommuners arbejde og i Plan22+-indsatsen *Klimahensyn i Åben-Lav boligområder*.

Blandt de spørgsmål, kataloget undersøger, er:

- Hvordan kan fortætning bidrage til mere bæredygtige åben-lav områder?
- Hvilke nye boligtyper kan integreres uden at gå på kompromis med områdets kvalitet og identitet?
- Hvordan kan eksisterende bygninger bevares og nedrivninger begrænses?
- Hvordan sikres hensynet til kulturarv, stedsidentitet og bevaringsværdier under forandring?
- Hvordan kan naturhensyn og biodiversitet styrkes i forbindelse med fortætning?
- Hvordan skabes meningsfuld borgerinddragelse i omdannelsesprocesser?
- Hvilke muligheder og barrierer ligger i de nuværende planmæssige rammer?

Kataloget samler viden og giver inspiration til, hvordan klimatilpasning, boligudvikling og lokale kvaliteter kan gå hånd i hånd i fremtidens åben-lav områder.



BUILD
BYGGERI, BY OG MILJØ

AALBORG
UNIVERSITET



KØBENHAVNS UNIVERSITET
LANDSKABSARKITEKTUR OG
PLANLÆGNING - DESIGN



Det Kongelige
Akademi

Arkitektur
Design
Konservering