

An aerial photograph of a residential neighborhood. The houses are arranged in a grid-like pattern, separated by streets and green spaces. The roofs are mostly dark brown or grey, with some red-tiled roofs. There are many trees and green lawns. A blue trampoline is visible in one of the backyards. The text 'PLAN 22+' is overlaid in the top right corner.

**PLAN
22+**

**KLIMAET
OG
PARCELHUSETS
FREMTID**

Plan22+ er en femårig indsats fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen og Realdania, som frem mod 2027 skal udvikle ny viden og redskaber til at indfri klimamålsætninger gennem den fysiske planlægning. Formålet er at understøtte kommunernes klimaarbejde ved at udvikle det faglige grundlag for at vurdere, prioritere og diskutere, hvordan klimahensyn kan indarbejdes i den helhedsorienterede fysiske planlægning for velfungerende byer og landområder.

© 2025 / Plan22+

KLIMAET OG PARCELHUSETS FREMTID

FORFATTER

Mette Mechlenborg, seniorforsker, BUILD, AAU
Kvalitetssikret af Jesper Ole Jensen, seniorforsker,
BUILD, AAU

REDAKTION

Ellen Højgaard Jensen

FORSIDEFOTO

Realdania

PORTRÆTFOTO

Thomas Lekfeldt

LAYOUT

by Ida Nissen



Plan- og
Landdistriktsstyrelsen



**AALBORG
UNIVERSITET**

Denne artikel er en del af en serie, hvis mål er at give et bredt billede af, hvad der forskes i i relation til den fysiske planlægning, den grønne omstilling og reduktion af CO₂.

Samtidig giver artiklerne også bud på, hvor vi mangler viden. Alle artikler vil komme ind på tre grundlæggende spørgsmål, nemlig: Hvad ved forskningen om emnet, hvad er der brug for mere viden om og sidst men ikke mindst, hvad er de største udfordringer?

Der vil udkomme en række artikler i løbet af 2024 og 2025. Du kan finde dem alle her på hjemmesiden: www.plan22.dk

Rigtig god læselyst!

Britt Vorgod Pedersen
Sekretariatschef Plan22+

KLIMAET OG PARCELHUSETS FREMTID



**METTE MECHLENBORG,
SENIORFORSKER**

BUILD, AAU

Parcelhuset er som udgangspunkt en kæmpe klimasynder, og behovet for energioptimering og bæredygtighed kræver, at kommunerne begynder at se på deres parcelhuskvarterer.

Indledning

Muligheden for at købe et hus med have i et trygt område rangerer højt, når man som børnefamilie skal vælge, hvor det er godt at bo. Derfor har udstykning til nye parcelhuse i årtier været en naturlig del af kommunernes bosætningsstrategi. Men vores boligliv er under kraftig forvandling, og det har ikke kun konsekvenser for efterspørgslen af parcelhuse, men også for vores forestilling om, hvad der er et godt boligliv. Parcelhuset er som udgangspunkt en kæmpe klimasynder, og behovet for energioptimering og bæredygtighed kræver, at kommunerne begynder at se på deres parcelhuskvarterer.

Ændrede familieformer og demografi, økonomiske kriser og nye samfundstendenser har også en betydning, når vi ser ind i krystalkuglen og kigger på parcelhuset i fremtiden. Som kommune er der et behov for, at man aktivt tager stilling til, hvad det er for en rolle parcelhuset skal have i fremtiden. Der er med andre ord behov for en kommunal parcelhusstrategi.

Parcelhuset er et omfavnende 'vi'

I mine unge dage rejste jeg rundt i landet sammen med tv-eksperter Mille Fly fra boligprogrammet Fra Slot til Skrot og holdt foredrag om hjem. Når publikum efter foredraget stillede spørgsmål til os, gentog de samme mønstre sig hver gang: Enten sagde man "vi" om sin bolig: "Her i Danmark kan vi jo godt lide. /Vi elsker jo alle sammen. /Det er fjollet, vi alle sammen har.", eller også gjorde det modsatte sig gældende, og man talte om sin bolig som en antitese til dette store "vi": "De er kun interesserede i. /De elsker alle sammen. /Det er fjollet, at de kun vil, så her har vi absolut ikke lyst til at bo." Det, der i begge tilfælde var på spil i "vi" og "dem", var parcelhuset – enfamiliehuset med have, med webergrill, grøn hæk og slået græs. Enten omtalte man det som et inkluderende fænomen, vi alle er fælles om, og som vi elsker og er selvironiske omkring. Eller også var parcelhuset et hæsligt, småborgerligt boligvalg, som man aktivt måtte nedgøre og distancere sig fra. Der er mange grunde til, at det er sådan.

Den mest åbenlyse er, at parcelhuset er den mest udbredte og mest populære boligform herhjemme. En stor del er fra 1960'erne og 1970'erne. Her flyttede babyboomer-generationen til forstaden og blev husejere. Der blev anlagt villa-veje, legepladser, kloakering og cykelstier, og Danmark blev et parcelhusland. I dag er der mere end 1,2 mio. parcelhuse, og boligformen er stadig én, som de fleste danskere drømmer om at bo i.

Men lige så vigtigt er det, at parcelhuset indeholder stort set alle de faktorer, der ifølge forskningen i hjemskabelse skal til, for at slå rødder. Først og fremmest sikkerhed og tryghed (også økonomisk!). Men også et velafgrænset privatliv (ligusterhækken!) er vigtigt, hvis vi skal gøre boligen til et hjem. Adgang til lys, luft og grønne arealer og et godt naboskab betyder også noget. Parcelhuset – også kaldet enfamiliehuset i de offentlige registre – er desuden bygget til det gode familieliv. Der er børneværelser, direkte adgang til natur, meget lidt trafik, og i det hele taget er planlægningen af parcelhuskvarteret baseret på at skabe tryghed. Det er også med til at gøre boligformen til et sted, vi elsker at være. Familieminder er en genvej til at slå rødder.

Den vigtigste faktor i hjemskabelsen er dog, at man i det privatejede hus selv kan bestemme over boligen. Er man glad for japansk minimalisme eller svensk skovidyl, så er der rig mulighed for at ændre husets udseende inde som ude, eller kan man lide gør-det-selv, havearbejde eller bare at vedligeholde huset og holde det i god stand, så er det også med til, at vi knytter os til stedet. Faktisk har parcelhuset vist sig at være en af de mest fleksible boligformer, vi har.



Parcelhuset er for mange et boligideal. Her har man plads til udfoldelse, høj grad af privatliv, og her er godt og trygt for børnene.
Kredit: Venligst udlånt af Andrea Pierri Enevoldsen.

Det er let at bygge-ud, bygge-til, rive vægge ned og etablere på ny. Parcelhuset er på mange måder en livsstilsbolig, som kan ændre sig alt efter livssituation, personlige drømme og interesser. Tag et blik rundt i dit eget parcelhuskvarter og se, hvor forskellige husene med årene er blevet.

En sidste ting, som vi heller ikke skal overse, er, at dansk boligpolitik siden 2. verdenskrig har understøttet boligejerskabets økonomiske fordele, først via statslån, senere via rentefradrag og meget lidt beskatning af salget. Det har været med til at sikre, at flere havde råd til at investere i egne mursten og sikre sig mod potentiel inflation. Dertil kommer sundhedspolitikken, som i årtier har arbejdet med mottoet længst muligt i eget hjem, så vi kan blive boende i huset selv om kroppen ældes, og vi skal have hjælp til rengøring, lægebesøg etc. Det er denne statsnudging, der har været medvirkende til at gøre hus med have til det mest oplagte boligvalg per default i årtier.

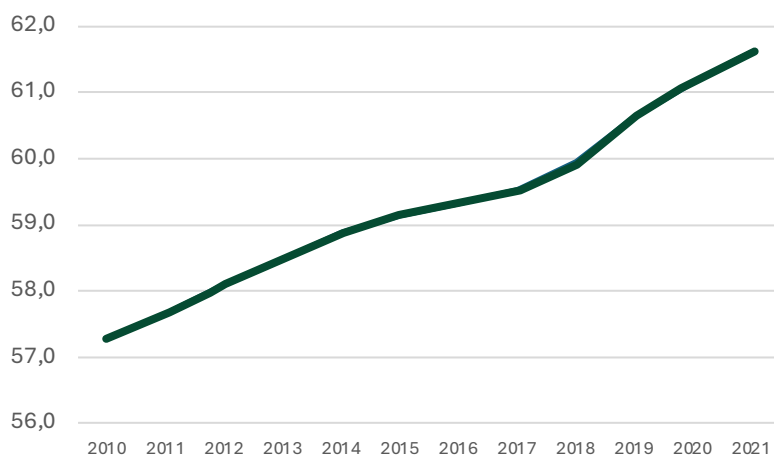
Men der er også kommet større og større ridser i fundamentet undervejs. Ridser, som truer med at rokke ved den selvfølgelighed, hvorved vi tidligere har set parcelhuset som et af de produkter i kommunen, vi selvfølgelig skal have på hylden for at tiltrække nogle af de attraktive børnefamilier. Og det er godt. Af flere årsager.

Parcelhuset belaster klimaet

For det første er parcelhuset en af de store klimasyndere. Sammenlignet med andre boligformer, f.eks. etageboligen, så trækker både anlæg og drift af et fritstående enfamiliehus dyrt på CO₂-kontoen. Nok er vores huse, særligt efter energikrisen i 1970'erne, hvor vi begyndte at (efter)isolere og udvikle energisparende teknologi og lavenergiprodukter, blevet langt mindre ressourcekrævende. Det har været en stor gevinst for klimaet. Men når vi så samtidig får større huse, mere teknologi og flere ting, så forsvinder energibesparelsen. Det er det, der inden for forskningen kaldes 'reboundeffekten'. Det betyder kort sagt, at vi i Danmark – trods effektiv energioptimering og -besparende tiltag, stort set bruger det samme i energi, som vi hele tiden har gjort (Gram-Hanssen, 2024). Eller sagt på en anden måde: Det vi vinder på karrusellen, taber vi på gyngerne. Faktisk er vores huse næsten blevet dobbelt så store, som de var i 1950'erne, hvor gennemsnittet var omkring 110 m². I dag er det over 210 m² for et gennemsnitligt nybygget hus (ref.: <https://www.statistikbanken.dk/BYGV06>).

Ser vi på arealforbruget per beboer i parcelhuset, så viser det samme mønster sig. I dag har hver beboer i et parcelhus i gennemsnit godt 62 m² til sig selv. Og vi ved, at desto mere plads vi har, desto flere ting køber vi, desto mere el forbruger vi osv. (BUILD parcelhusatlas, 2023). Dertil har parcelhuset også stort forbrug af havemøbler, webergrill, trampoliner for ikke at nævne bilismen, som siden 1960'erne har været forudsætning for boligformens udbredelse.

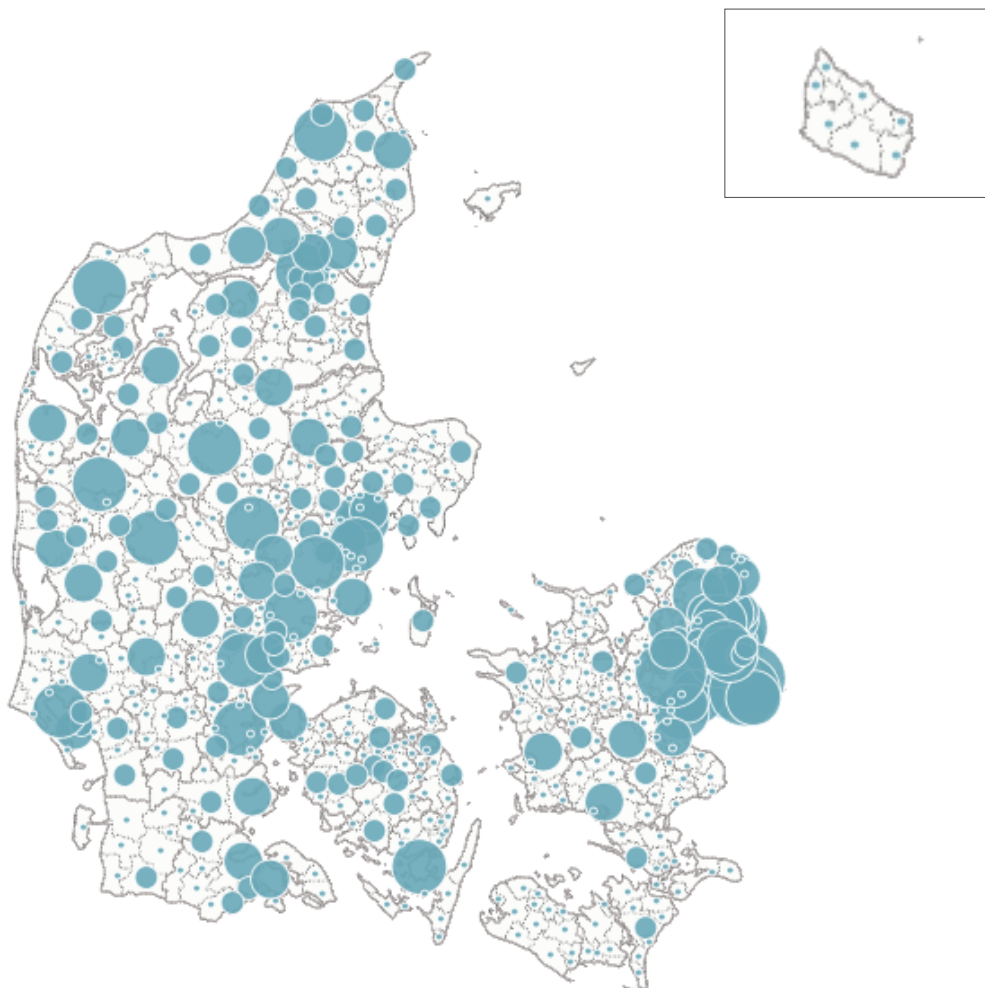
Udviklingen i boligforbrug i enfamiliehus (m²/person)



Arealforbrug i danske parcelhuse over en periode fra 2020-2021. Den viser, at boligarealforbruget i dagens enfamiliehuse, dvs. antallet af m², som hver beboer i gennemsnit har til rådighed, er cirka 62 m². Kilde: IGENBO Potentialer 2024 (parcelhusatlas 2023), BUILD, AAU

Nedrivning af parcelhuse er stigende

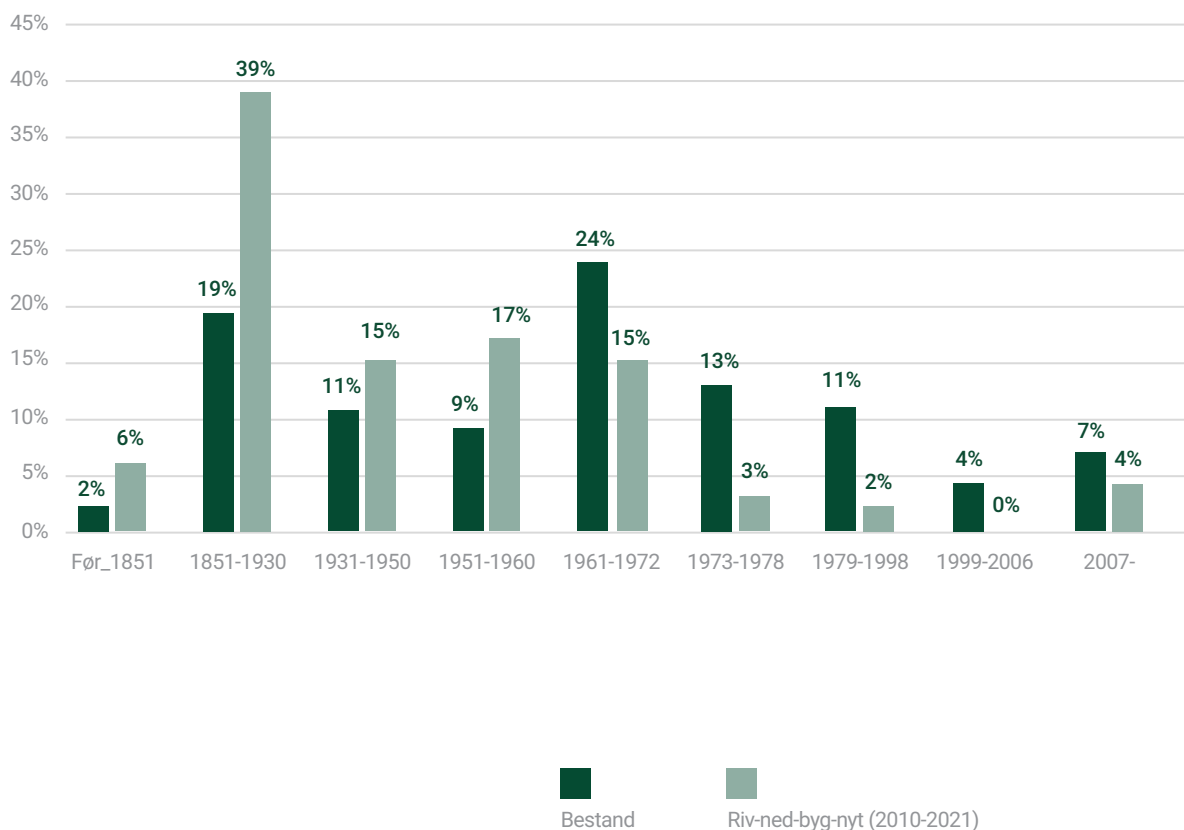
Vi er ikke bare gode til gør-det-selv og gør-det-om. Vores dynamiske forhold til parcelhuset, afspejles også i gør-det-selv-disciplinens yderste mandat – når vi vælger at rive ned og bygge nyt. Og her er tendensen desværre på vej op: Vi har registreret, at der i perioden fra 2010-2021 blev revet 12.400 parcelhuse ned i Danmark. Det svarer til cirka 1100 huse om året. Og det er en stigning på knap 100 pct. sammenlignet med perioden 2001-2005.



Kortet viser, hvor der er revet parcelhuse ned i perioden mellem 2010-2021. Kilde: IGENBO Potentialer. Parcelhusatlas 2023, BUILD, AAU.

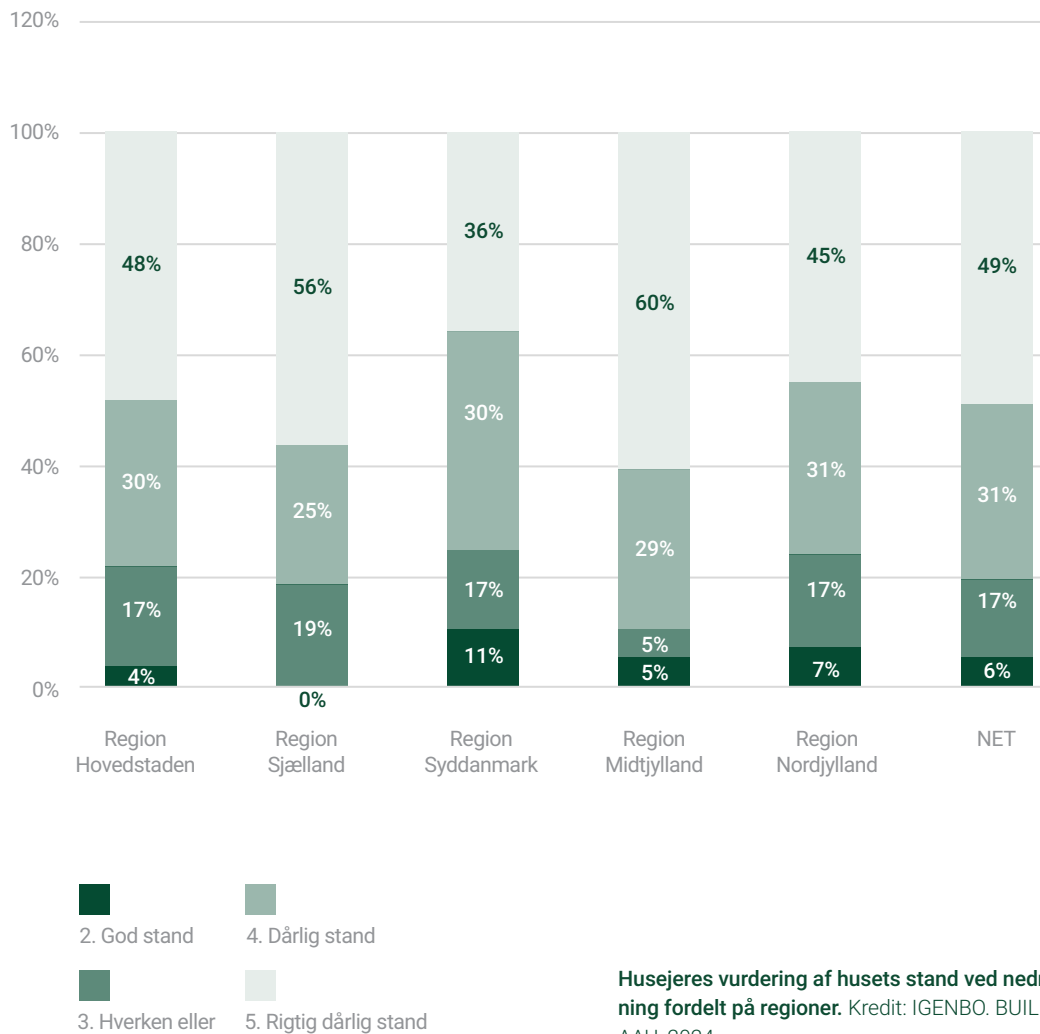
Selv om en stor del af de huse, der rives ned, er relativt små, under 100 m², og med et dårligt energimærke, så forsvinder der også huse, som materiale- og standsmæssigt sagtens kunne holde i mange år. F.eks. kan vi se, at typehuse- ne fra perioden 1960-1970 i stigende grad står for skud, særligt i bymæssige områder, hvor boligpriserne er stigende. Vi har i et studie vurderet tilstanden af parcelhuse fra 1960-1979 til være god, og der er mange originale materialer. Udfordringer kan være tagkonstruktioner, misligholdt træværk, revnede/løse fliser, og evt. vinduer, som i mange tilfælde stadig er originale. Installationer kan være udskiftningstjenlige, bl.a. varmeanlæg, og der kan være tærede rør (IGENBO Potentialer 2024).

Bestand og nedrivning af parcelhuse efter byggeperiode



Andelen af enfamiliehuse fordelt på opførelsesår (mørk søjle), dvs. alle enfamiliehuse i Danmark og deres oprindelsesår. Samt andelen af enfamiliehuse der rives ned og erstattes af et nybygget enfamiliehus, fordelt på andele efter det gamle hus' byggeår (lys søjle). Her fremgår det, at det primært er huse fra 1900-1960, der rives ned, og særligt huse bygget 1851-1930. Kilde: IGENBO Potentialer. Parcelhusatlas 2023, BUILD, AAU.

Men spørger vi husejerne selv, hvordan de vurderer tilstanden af det hus, der rives ned, så er historien lidt en anden: Godt nok er der en overvægt, der vurderer det gamle hus til at være i ringe eller rigtig dårlig stand. Men omvendt er der 20%, der vurderer, at deres gamle hus var i god eller mellem-god stand (hverken - eller). Det er altså ikke kun den tekniske tilstand af det gamle hus, der er udslagsgivende for nedrivning. Snarere viser vores undersøgelse, at det er det nye hus, der tager livet af det gamle: Enten fordi husets værdi stiger drastisk, når det erstattes af et nyt – og typisk større – hus. Eller fordi man her kan få det hus, man altid har drømt om. Vi kan også se, at nogle huse rives ned, fordi nogen bare elsker at bygge, og nedrivning og nybyggeri er den ypperste form for gør-det-selv.



Børnefamilierne bliver færre og færre

Selv om man sagtens kan være lykkelig i et parcelhus uden børn, så er det vigtigt at notere sig, at andelen af børnefamilier på ingen måde kan sammenlignes med storhedstiden under baby-boom'et.

Mens der i 1960 boede en kernefamilie i 60% af alle boliger i Danmark, har det siden 1980'ernes kun gjort sig gældende for omkring 20% af boligerne. Selv om de fleste børn i Danmark stadig bor i et parcelhus, så er der ikke altid børn nok til at fylde parcelhusets mange børneværelser ud. Således viser vores nyeste opgørelse, at der kun er registreret børn i 29% af alle parcelhuse. Det er under en tredjedel af alle parcelhuse vel at mærke.

Selv om vi medregner det faktum, at mange skilsmissebørn bor to steder, og derfor godt kan have et børneværelse i et hus, hvor det ikke er registreret, så er der langt til vores nostalgiske billeder af de danske parcelhuskvarterer, som er fulde af børn, der hinker på gaden og kommer hinanden ved. Og her har vi slet ikke medregnet de nye indikationer på et yderligere faldende børnetal og en på sigt potentielt negativ befolkningsvækst.

Fra et kommunalt perspektiv har faldet af børn i parcelhuskvartererne konsekvenser for, hvordan institutionstilbuddet tilrettelægges. Er der generelt færre børn, så må pasnings- og skoletilbud tilpasses, det er klart. Men som det også fremgår, så er udfordringen her også, at børnene er spredt over større geografiske områder. Det gør, at de enten får længere til institutionerne, eller at de institutioner, der er, må nedskalere.

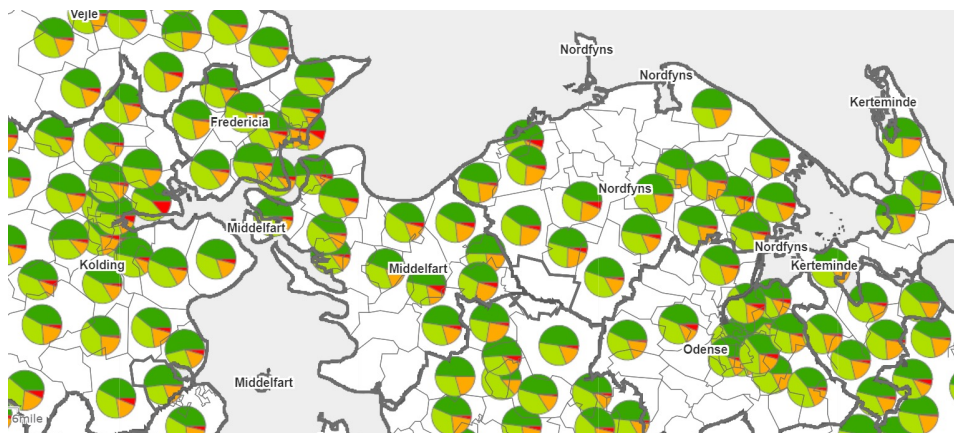
Radburn-systemet, som er det underliggende trafikprincip, som vi bruger, når tung trafik sorteres fra, er pladskrævende. Læg hertil cykelstier, legepladser, grønne arealer, beplantning mv.

Hver gang vi udstykker matrikler til nye huse, så risikerer vi dermed at sprede børnene yderligere, og altså derved skabe en yderligere fordyring af de kommunale tilbud, som skal til at gøre det attraktivt at bo i et parcelhuskvarter.

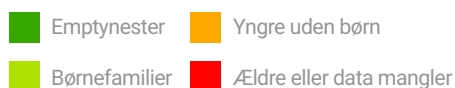
Parcelhuset er den mest foretrukne ældrebolig

Lige så få børn, der er i de danske parcelhuse, lige så mange seniorer er der til gengæld. Ofte er her tale om babyboomere, dvs. dem, som flyttede til forstaden, fik børn og nu sidder tilbage i huset efter børnene er flyttet hjemmefra. Inden for boligforskningen kaldes denne type beboere for emptynesters: Forældre, der bor i en tom rede.

Vi har netop lavet et træk på antallet af emptynesters i parcelhuse, og det viser, at der bor emptynesters i i alt 500.000 ud af cirka 1,2 mio. danske parcelhuse, fordelt på par (320.000 huse) og enlige (180.000 huse). Vi kan også se, at jo ældre husejerne bliver, desto større er sandsynligheden for, at man kun sidder én beboer tilbage i huset. I de parcelhuse, hvor der kun bor én beboer, er der i hvert 4. tilfælde tale om en senior over 80 år.



FAMILIETYPES %



Familietyper i parcelhuse inddelt i sogne niveau fra 2016. Den mørkegrønne viser andelen af emptynesters, den lysegrønne børnefamilier, den orange unge par eller enlige uden børn. Den røde indikerer manglende data. Kredit: BUILD; AAU.

Parcelhuset er som sagt en boligform skræddersyet til børneliv. Det betyder, at de fleste parcelhusejere bliver boende i en bolig, som i princippet ikke længere svarer overens med deres boligbehov. Det behøver der som sådan ikke at være noget galt i. De fleste er glade for deres hjem. De kender naboerne, lokalområdet, og der er mange minder i et hus, hvor der både er blevet holdt fødselsdage, studentergilder, fester og andre store begivenheder. Og det er jo også rart, at der er plads til børnebørnene, når de kommer på besøg til jul. Jo vist. Men som

vi tidligere har skrevet om, så er der også nogle kommunale problemstillinger knyttet til, at vi gror fast i parcelhuset (Mechlenborg & Jensen, 2019):

Det første er det helt åbenlyse set med kommunale øjne: Skattegrundlaget falder pr. bolig, når der bor færre i dem, og dem der bor, måske er uden for arbejdsmarkedet og endda på pension. Det kan vise sig at blive et problem for nogle kommuner, som derfor vil opleve en generel faldende skatteindtægt alene pga. antallet af enfamiliehuse i kommunen.

For det andet er det også et spørgsmål om bæredygtighed, der bør stilles: Mange seniorer bor i ældre parcelhuse med et dårligt energimærke og et højt varmeforbrug, hvilket er u hensigtsmæssigt både af økonomiske og miljømæssige årsager. Blandt andet fordi, som svenske studier viser, man som seniorer er mindre tilbøjelige til at kaste mange ressourcer efter større renoveringer. Det er livet uden for huset, der tæller. Og med alderen, og antallet af år i huset, har vi også en større risiko for at blive hjemmeblinde: Vi ser ikke den slidte sofa og lever med, at det trækker fra de gamle vinduer. Særligt i yderkommunerne øger det risikoen for, at husene ophører med at være attraktive på boligmarkedet, eller at de kommer i risikogruppen for nedrivning.

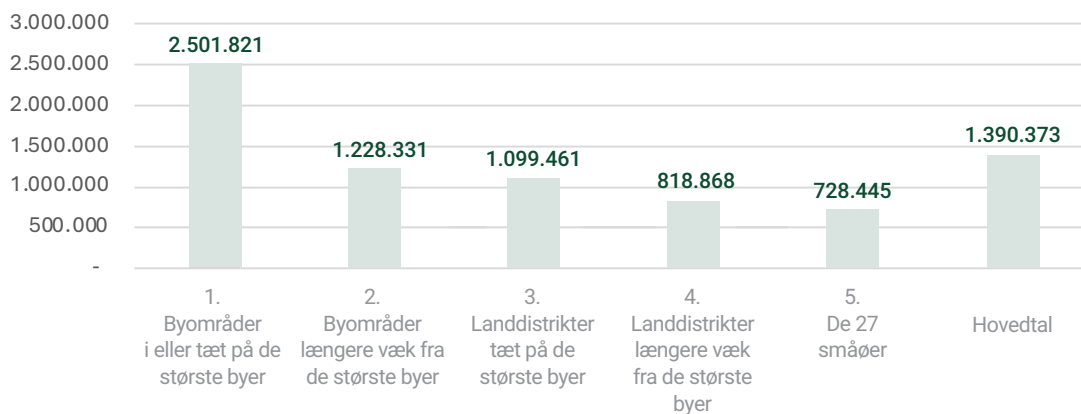
For det tredje så vil mange af seniorerne få brug for velfærdssamfundet hjælp, når kroppen eller sindet ældes. Igen er her stor forskel på parcelhusenes placering, men faktum er, at mange af dem ligger i områder, hvor der er begrænset adgang til service, velfærdsydelse og -tilbud. For denne gruppe er et parcelhus ikke nødvendigvis den mest optimale boligtype, set i forhold til pasningsopgaver, lokalisering i forhold til hjemmehjælp, nærhed til services etc. For kommunen og hjemmehjælpen er det også et problem, hvis de ældre bor for spredt. Derudover er der en vis risiko for, at de ældre bliver isolerede i deres parcelhus, da der kan være langt til naboen, og det kan være svært at flytte, hvis der ikke umiddelbart er gode alternative boliger i nærområdet. Nogle har måske ikke mod eller ressourcer til at starte forfra på et nyt liv i en anden by.

Velfærdsstatens sundhedsmotto 'længst muligt i eget hjem' har gjort det muligt, at vi kan blive i det hjem, vi elsker, indtil vi er plejehjemskrævende. Men det betyder også, at vi er spredt geografisk i huse, som kræver, at kommunen træder til, når vi ikke længere er så mobile, aktive og sociale, som huset ellers forudsætter.

Husejerskabet er ikke kun en god investering

En af kvaliteterne ved at eje sit eget hus er, at det er en aktiv investering. Pengene ligger i et hus, som man bruger, i stedet for i banken. Dertil har credoet været, at investeringer i mursten er mere sikre end aktier og opsparinger, som risikerer at blive ædt af inflation. Og indtil finanskrisen i 2008-2009 har det også altid godt kunne svare sig at investere i hus med have. Det kan være, man sad lidt hårdt i det i nogle år for at få det til at hænge økonomisk sammen med ejendomsskatter og boligafdrag, og måske måtte man også have lidt tålmodighed, men i stort set alle tilfælde har husejerne kunnet hente en økonomisk gevinst, når de en dag ville sælge.

Sådan er det også i de fleste tilfælde i dag. Særligt tæt på de store byer og i områder, hvor huspriserne fortsat stiger. Men efter finanskrisen er det ikke længere alle steder, det er en god investering at eje sit eget hus. Nogen steder, fordi salgsprisen er stagneret eller ligefrem nedadgående. Det er særligt i de tyndt befolkede områder, i landdistrikterne og på de små øer.



Salgspris for parcelhuse fordelt på sognetype. Her fremgår det, at parcelhuse i de bynære sogne handles for i gennemsnit 2,5 mio. kr., hvilket er omkring det dobbelte af prisen for huse i sognetypen "byområder længere væk fra de største byer", og omkring tre gange så meget som for huse i sognetypen "landdistrikter længere væk fra de største byer". Kredit: IGENBO Potentialer, BUILD 2024.

Der er flere historier om, at banken ikke vil låne penge til et huskøb, eller til en større renovering, fordi boligmarkedet i området er dårligt. Der er også fortællinger om folk, der ad åre er blevet teknisk insolvente og derfor har en større gæld i huset end markedsværdien. Det er f.eks. grundpræmissen i tv-serien I Hus til Halsen på DR, hvor et par fikse håndværkere med hjælp fra naboerne sætter et skrantende hus i stand for at gøre det mere attraktivt på markedet, så husejerne kan slippe ud.

At det ikke altid kan betale sig at eje sit eget hus, rammer også ind i en langt større samfundsdiskussioner og kulturelle tendenser, som potentielt kan have store konsekvenser for parcelhusets fremtid. Her henviser vi bl.a. til den igangværende diskussion om ubalancen mellem arbejdsliv og familieliv, ofte under mottoet om, hvorvidt man får et bedre liv af at "stå af hamsterhjulet". Hvilket i høj grad handler om, at man finder en boligform, som er langt billigere, så man har råd til at gå ned i tid og forfølge andre drømme end karrieren.

Boligvalget er også omdrejningspunktet i Tinny house-bevægelsen, som også er kommet til Danmark, og som vi netop har udgivet en rapport om. Her er gældfrihed et grundlæggende princip for bosætning, da man derved ikke er tvunget til at have en fast indtægt i 30 år, mens boliglånet betales ned. Den minimale bolig på hjul giver adgang til mobilitet, forskellige former for natur og valgfrie fællesskaber. Friheden ved at eje et hus med have erstattes af friheden ved ikke at eje et hus med have.

Endelig er der bæredygtighedsdagsordenen, som også har betydning for, hvordan vi ser på boligen i fremtiden. Under betegnelsen 'det etiske forbrug' er tendensen, at vi ikke kun vælger bolig, fordi den er betalbar, praktisk og pæn, men fordi den også tilfredsstillende vores etiske kompas. I løbet af de næste to årtier vil det være Greta Thunberg-generationen, der skal etablere sig på boligmarkedet, og de vælger den livsstilsbolig, som passer til deres identitet, deres værdier og drømme. Mon det bliver parcelhuset?

Gode råd til de danske kommuner

Hvad betyder de aktuelle problemstillinger for fremtidens parcelhuse, set i et kommunalt perspektiv? Vi forestiller os ikke, at efterspørgslen på parcelhuse vil fade helt ud, eller at der ikke fortsat vil være et behov for – nogle steder – at udstykke til nye huse. Parcelhuset besidder mange gode kvaliteter, som også i fremtiden vil være eftertragtede. Men samfundskrav, nye familieformer og demografi gør, sammen med bæredygtighedsdagsordenen, at vi må gå mere aktivt og strategisk til de danske parcelhuse, også som kommune.

Her kan man naturligvis indvende, at man som kommune kun har begrænsede redskaber i værktøjskassen til at regulere husejernes gøren og laden. Jo vist. Men kommunerne har også en rolle at spille, hvis vores parcelhuse i fremtiden skal være mere bæredygtige, fortsat bidrage til livskvalitet og samtidig være en god økonomisk og politisk løsning.

Inddrag de eksisterende parcelhuse i bosætningsstrategien

De eksisterende parcelhuskvarterer bør inddrages aktivt i bosætningsstrategien. Her kan man med fordel skele til den vidensopbygning, som inden for de seneste ti år, er sket omkring de almene boliger: Hvor mange er der, hvor ligger de henne? Hvor gamle er husene, hvad er deres tilstand, størrelse og attraktionsværdi på boligmarkedet? Det kan også være indsigtfuldt at kombinere geodata med socioøkonomiske informationer for at undersøge, om her er tale om et udpræget emptynesters-kvarter, om der er naturlig flyttemobilitet og derfor et naturligt generationsskifte i gang, eller om det er et område, som er i risiko for stagnering, fordi husene ikke er attraktive på boligmarkedet. Måske er husene små og gamle og ikke ordentlig vedligeholdt, bla. fordi beboerne ikke har ressourcerne, eller måske siger banken nej til lån. Her kan der være behov for en omstillings- eller afviklingsstrategi.

Som tommelfingerregel er det godt at tænke, at der ikke skal bygges flere parcelhuse, men at de huse, der er, skal bruges bedre. Det sænker klimabelastninger, og kommunerne sparer ressourcer på at finansiere ny infrastruktur, institutioner og udgifter til fælles grønne arealer, hvis der i stedet fokuseres på flyttemobilitet, fortætning og renovering fremfor nedrivning og nybyggeri.

Tænk på flyttekæder og fortætning i eksisterende parcelhuskvarterer frem for i ny udstykning

Vi skal gøre op med "længst muligt i eget hjem" og rodfæstelse som (kun) noget positivt. Det vil sige, at kommunerne må overveje, om der er nogle kvarterer, hvor man skal hjælpe med at sætte boligrotationen i gang. Her kan der være behov for at undersøge, hvad er der af gode attraktive, mindre boliger i lokalområderne, som emptynesterne måske ikke kender til, eller måske trænger de til opdatering for at blive et reelt boligalternativ? Det kan også være, der er behov for at bygge nye, mindre boliger, der kræver mindre vedligeholdelse i nogle kvarterer, fordi der ikke er andet end parcelhuse at bo i, hvis man elsker sit område og ikke har lyst til at starte forfra et andet sted. Uanset hvad, så er det en god idé at inddrage de lokale emptynesters for at undersøge, hvad boligbehovet er, og ikke mindst hvilke boligtyper, der måske kunne sætte gang i flyttekæderne. Er der en ting, som kommer med parcelhuskulturen, så er det engagement og holdninger til boliglivet!

Udvikl værktøjer og planer, der formindsker nedrivning og gør det lettere at renovere

Vi har behov for at stoppe nedrivning og gøre det mere attraktivt at renovere frem for at rive ned og bygge nyt. Det kræver en anden tilgang til parcelhuset som 'bygningsarv' og en større forståelse for, at bevaring og reovering i de fleste tilfælde er mere bæredygtigt. Det sidste har vi de allerede noget forskning på, selv om det er kompliceret viden, og der mangler standarder.

Vi har i et tidligere projekt argumenteret for 'bevar eller forsvar'-tilgangen, hvor man som udgangspunkt skal have vægtige argumenter for at rive ned, ellers skal huset bevares. Der er så at sige tale om omvendt argumentation bl.a. ved bevarende lokalplaner og servitut. Her er der allerede kommuner, der har været kreative med værktøjerne. Andre steder har man i specifikke sager nedlagt et §14-forbud for at stoppe nedrivningen af boliger, som ellers stod til at få en nedrivningstilladelse. Det er en ressourcekrævende, men effektiv løsning som dog ofte kun redder en enkelt bygning, men som kan være medvirkende til en holdningsændring. Der er stadig flere og flere eksempler på, hvordan man som husejer kan renovere og transformere sit parcelhus, så det både lever op til energikrav og nye boligbehov. Denne viden kan formidles i kampagner som led i kommunernes arbejde med bæredygtige tiltag.

Vi afventer også Social- og Byggestyrelsens revidering af bygningsreglementet, hvor der arbejdes på at give kommunerne værktøjer til at sige nej til nedrivning.

INTERNATIONALE EKSEMPLER

I udlandet er der allerede en langt større forståelse for og erfaring med 'parcelhusproblemet'. Flere lande har allerede igangsat initiativer, politikker og eksempelbyggerier, som skal transformere, ændre og opdatere parcelhusene i stedet for at rive dem ned.

Initiativerne omfatter f.eks. kampagner for opgradering og tilpasning af boligen til fremtiden, herunder energiforbedringer, omstilling af energiforsyningen til mere bæredygtige energikilder og en arealforvaltning med fokus på at reducere det opvarmede areal, f.eks. kampagnen "Rehabitat" i Østrig og "MetamorphHouse" i Schweiz (Fischer og Stiehs, 2019). Den grundlæggende idé er her, at kampagner for energieffektivitet kombineres med opdatering af boligernes indretning og fremtidssikring til nye boligbehov.

I Tyskland har man forsøgt at inddæmme emptynesting ved at arbejde strategisk med boligdeling som greb. Kampagnen Wohnen für Hilfe eller Bolig for Hjælp går ud på at give unge mennesker mulighed for at bo hos en ældre beboer, og i stedet for at betale husleje skal den unge levere services, som skal lette dagligdagen for den ældre. Det kan være indkøb, havearbejde, husholdningsarbejde mm.

I England har man forsøgt sig med programmer, som giver emptynesters adgang til viden og redskaber for fremtidssikring af deres huse, når kroppen svækkes, ligesom man i projektet Living Space i Steinfurt, Tyskland har arbejdet strategisk med at tilbyde seniorer, der bor i alt for store parcelhuse, forskellige alternative løsninger med henblik på at øge flyttemobiliteten. Det betyder, at man aktivt har opsøgt en række beboere, haft samtaler med dem for at afdække boligbehov og ønsker, og så har man desuden kunnet tilbyde konkrete løsninger.

I Holland, hvor der er stor boligmangel, er der flere kampagner for at bo flere sammen, som bl.a. understøttes af standard-lejekontrakter for deling af boliger, herunder enfamiliehuse. Det har været med til at øge den sociale fortætning i flere områder, og der er kommet mere liv i parcelhuskvarterne.

BOLIGFORMER FOR ÆLDRE



I Herning bygges der stadig nye boliger, men det skal ske med omtanke. Foto: Herning Kommune

HERNING

Herning Kommune har i august 2024 afsluttet et paragraf 17, stk. 4-udvalgsarbejde, hvor de har sat fokus på boligformer for ældre. Det er der kommet en række anbefalinger ud af, som vedrører både bolig- og sundhedspolitik. De kommer her:

1) Planlæg for rækkehuse/klyngehuse i centerbyer og forstæder. Bland boligformer og ejerformer i nye kvarterer (både privat og almen).

2) Planlæg udstykninger ud fra princippet "Halvt så stort, dobbelt så rart", så der gives mulighed for f.eks. at bygge et mindre parcelhus på ca. 100 m² på en mindre grund.

3) Vær aktivt opsøgende ift. etablering af færdige konceptbofællesskaber i Herning by; både seniorbofællesskaber og aldersblandede. Det handler både om planlægning og kontakt til relevante developere. Det er den hurtigste vej til at få etableret flere bofællesskaber.

4) Plej mindre initiativer i landsbyerne gennem aktiv dialog med lokale håndværksmestre, udpegning af gode placeringer og deling af data.

5) Stil krav i planlægning og salg om, at der skal indarbejdes socialt bæredygtige elementer, som er fællesskabsfremmende, især ved større projekter. Herning Folkeblad (2024). Byråd med fem anbefalinger: Seniorer skal bo bedre. 27. august 2024: <https://www.herningfolkeblad.dk/artikel/32d65e4d-f10a-4143-bafd-f22e633a93d5/>

BEVARING AF TRÆER I DE ÆLDRE BOLIGKVARTERER



Gentofte kommune: Bevaringsværdige træer.

<https://gentofte.dk/bolig-og-by/grund-og-ejendom/bevaringsvaerdige-traeer/>

GENTOFTE KOMMUNE

Gentofte Kommune har udarbejdet en bevaringspolitik, hvor særligt ældre, store fuldkronede træer har en særlig værdi. De bevaringsværdige træer bliver udpeget i forbindelse med udarbejdelsen af nye lokalplaner, hvor disse træer, i samspil med de grønne hegn, udgør et vigtigt element i opretholdelsen af det grønne vejbillede. Det betyder, at Gentofte Kommune har vedtaget en særlig lokalplan for bevaringsværdige træer i 10 områder i kommunen. I introduktionen til politikken hedder det:

”Før du beskærer eller fælder et bevaringsværdigt træ, skal du have kommunens tilladelse. I forbindelse med, at vi behandler din ansøgning, vil kommunens træspecialist besigtige træets tilstand. På denne baggrund vurderes det, om der kan gives en dispensation og dermed en tilladelse til at fælde træet. Et bevaringsværdigt træ kan kun fældes gennem en dispensation fra den gældende lokalplan, hvori træet er udpeget som bevaringsværdigt. Du skal også være opmærksom på, at fældningen altid skal foretages af en faguddannet træplejer.”

Samtidig er det en måde at forhindre nedrivning af eksisterende bebyggelse og opførelse af nye, store huse på de gamle parceller.

TRE TIPS TIL KOMMUNERNE

1

Inddrag de eksisterende parcelhuse i bosætningsstrategien

De eksisterende parcelhuskvarterer bør inddrages aktivt i bosætningsstrategien. Her kan man med fordel skele til den vidensopbygning, som inden for de seneste ti år, er sket omkring de almene boliger: Hvor mange er der, hvor ligger de henne? Hvor gamle er husene, hvad er deres tilstand, størrelse og attraktionsværdi på boligmarkedet

2

Tænk på flyttekæder og fortætning i eksisterende parcelhuskvarterer frem for i ny udstykning

Vi skal gøre op med "længst muligt i eget hjem" og rodfæstelse som (kun) noget positivt. Det vil sige, at kommunerne må overveje, om der er nogle kvarterer, hvor man skal hjælpe med at sætte boligrotationen i gang.

3

Udvikl værktøjer og planer, der formindsker nedrivning og gør det lettere at reovere

Vi har behov for at stoppe nedrivning og gøre det mere attraktivt at reovere frem for at rive ned og bygge nyt. Det kræver en anden tilgang til parcelhuset som 'bygningsarv' og en større forståelse for, at bevaring og reovering i de fleste tilfælde er mere bæredygtigt

Links til vores parcelhusatlas

- Jensen, J. O., & Mechlenborg, M. (2023). INGENBO Potentialer, Parcelhusatlas 2023. Interaktiv produktion <https://aau.maps.arcgis.com/apps/mapviewer/index.html?webmap=73a16d6e-67024ce38f6f8b2d15b4b6c6>
- Jensen, J. O., Gram-Hanssen, K., Larsen, J. N., Hansen, A. R., Bräuner, E., & Stensgaard, A. G. (2016). Parcelhusatlas 1.0. Interaktiv produktion <https://aau.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=050f6344cadb429da01ce107e7d3c992>

Links til kommuner/stat

- Bolig- og Socialstyrelsen: Renovering af parcelhus fra 1960. <https://www.sbst.dk/byggeri/baeredygtigt-byggeri/renoveringer/parcelhus-fra-1960>
- Gentofte Kommunes politik for bevaring af gamle træer. <https://gentofte.dk/bolig-og-by/grund-og-ejendom/bevaringsvaerdige-traeer/>
- Henning Kommune: AFRAPPORTERING §17, stk. 4 udvalget vedr. boligformer for ældre Herning Kommune August 2024

Mere viden

- Eberhardt, L. C. M., Jensen, J. O., de Place Hansen, E. J., Mechlenborg, M., Birgisdóttir, H., Garnow, A., Rose, J., Kragh, J., & Egsgaard-Pedersen, A. (2022). *Helhedsvurdering ved renovering*. Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. BUILD Rapport Bind 2022. <https://vbn.aau.dk/da/publications/helhedsvurdering-ved-renovering>
- Finsdóttir S., Jensen, J. O., Mechlenborg, M., & Lange, T. (2024). Nye anbefalinger skal redde huse fra nedrivning. *MIT HUS. Parcelhusejernes Landsforening*, 48(1), 8-10. <https://vbn.aau.dk/da/publications/nye-anbefalinger-skal-redde-huse-fra-nedrivning>
- Fischer, C. & Stieess, I. (2019) *Living spaces: saving energy by encouraging alternative housing options for senior homeowners*. Paper for ECEEE conference 2019.
- Fuhrhop, Daniel (2023): Invisible Living Space – Housing Sufficiency and the Case of Homeshare Programs. *Der unsichtbare Wohnraum*, Urban Studies.
- Gram-Hanssen, K. (2024). Why the building efficiently has not led to lower energy consumption, and what we should do about it. Reduction Roadmap (2024) Beyond the Roadmap: A transition plan for the - *Danish building industry* (2 ed., pp. 80-100) <https://drive.google.com/drive/folders/1r7UHbQpNMh3Zi-HKM3-IYzicYN6NSje9?usp=sharing>
- 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>

- Jensen, J. O., & Mechlenborg, M. (2019). *Ageing population in Danish single-family houses: Energy efficiency and other challenges illustrated by the "Single-family housing atlas" and home research*. 1. Afhandling præsenteret på ENHR 2019, Athen, Grækenland. <https://vbn.aau.dk/da/publications/ageing-population-in-danish-single-family-houses-energy-efficiency>
- Kitzmann, Robert (2023): Home swapping as instrument for more housing sufficiency! *International Journal of Housing Policy*, 1–18. <https://doi.org/10.1080/19491247.2023.2269619>
- Mechlenborg, M., & Jensen, J. O., (2024)1. Delanalyse 1 IGENBO: *En analyse baseret på survey og interviews med boligejere, der har revet ned og bygget nyt*, 2. udgave., 53 s. <https://vbn.aau.dk/da/publications/delanalyse-1-igenbo-en-analyse-baseret-p%C3%A5-survey-og-interviews-me>
- Mechlenborg, M., & Jensen, J. O. (2024)2. Empty family homes. Paradoxes and inconsistencies between housing policies and elderly service related to single-family houses in the Danish welfare state... I Us Forever... Challenging Concepts of Family in Danish Law. <https://vbn.aau.dk/da/publications/empty-family-homes-paradoxes-between-housing-politic-and-elderly>
- Mechlenborg, M., & Jensen, J. O. (2024)3. *Mikroboliger i Danmark: Erfaringer med tiny houses, mikrolejligheder og co-living i en aktuel dansk kontekst*. (1 udg.) Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. BUILD Rapport Bind 2024 Nr. 12: <https://vbn.aau.dk/da/publications/mikroboliger-i-danmark-erfaringer-med-tiny-houses-mikrolejligheder>
- Peace, Sheila and Caroline Holland (eds) (2001): *Inclusive housing in an ageing society: innovative approaches*. Bristol, UK: Policy Press
- Peace, Sheila and Caroline Holland (eds) (2001): *Inclusive housing in an ageing society: innovative approaches*. Bristol, UK: Policy Press
- Pynoos, Jon (2018) *The Future of Housing for the Elderly: Four Strategies that Can Make a Difference*. *Public Policy & Aging Report*, 2018, Vol. 28, No. 1, 35–38 doi:10.1093/ppar/pry006
- Vorre, Birgit (2009): *Boligen i det 20. århundrede. Indretning og brug*. Nationalmuseet.

"Som kommune er der et behov for, at man aktivt tager stilling til, hvad det er for en rolle parcelhuset skal have i fremtiden. Der er med andre ord behov for en kommunal parcelhusstrategi."

Mette Mechlenborg

PLAN 22+

