



Allerød
Kommune

Opgaveudvalg om fremtidens boligbehov

2025





Forord

Hvordan ønsker vi at bo i fremtiden – og hvordan sikrer vi, at Allerød Kommune også fremover er et sted, hvor mennesker i alle livsfaser og livssituationer kan finde en bolig?

Med dette spørgsmål som afsæt, nedsatte vi i byrådet, et opgaveudvalg bestående af fagfolk, eksperter og byrådsmedlemmer – med løbende inddragelse af borgernes perspektiver. Udvalget har undersøgt boligbehovet i Allerød og peget på, hvordan vi kan skabe et mere bæredygtigt, inkluderende og fremtidssikret boligmarked. Et boligmarked, der bygger på både viden, fremskrivninger og borgernes egne ønsker til deres næste hjem.

Allerød er blandt de 30 kommuner i landet, hvor der forventes størst befolkningstilvækst frem mod 2040 – en stigning på godt 12 %. Samtidig bliver vi flere ældre. Det er i sig selv positivt, men det stiller nye krav til vores boliger. Mange bor i dag på flere kvadratmeter end nødvendigt, og der er begrænset bevægelse på boligmarkedet. Det gør det vanskeligt at finde en bolig, der passer til ens livssituation – uanset om man er en familie, ung og vil flytte hjemmefra, ældre og søger noget mere tilgængeligt eller arbejder i kommunen og leder efter en bolig til en rimelig pris. Udvalget har også haft fokus på de rekrutteringsudfordringer, som mange kommuner oplever – særligt inden for omsorg, pleje og undervisning. For mange velfærdsmedarbejdere er det i dag svært at finde en bolig i Allerød, der matcher deres økonomiske rammer. Det er ikke kun en boligpolitisk udfordring, men også en forudsætning for, at vi kan tiltrække og fastholde de medarbejdere, der får hverdagen til at fungere.

Hvis vi ikke handler nu, risikerer vi, at der i fremtiden ikke er plads til hverken nye tilflyttere eller dem, der allerede bor her og har brug for at flytte til noget andet. Boliger er afgørende for byudviklingen og byudviklingens kvalitet afhænger af boligerne i byen, og derfor omhandler arbejdet både by- og boligudviklingen. Opgaveudvalget har formuleret seks strategiske anbefalinger til byrådet. Anbefalingerne handler ikke kun om byggeri – men om livskvalitet, fællesskab, klima og social balance. De skal danne grundlag for en langsigtet og helhedsorienteret boligpolitik i Allerød.

Mit håb er, at rapporten ikke bliver afslutningen – men begyndelsen på en fælles samtale. For det handler ikke kun om, hvordan vi bygger – men om hvordan vi vil leve, og have det godt. Og det skal vi finde ud af sammen – som kommune, som fællesskab og som borgere.

På vegne af opgaveudvalget,

Miki Dam Larsen

Formand for opgaveudvalget, medlem af Allerød Byråd
og borger i Allerød





Indholdsfortegnelse

Forord	1
Sammenfatning	3
Det vi ser – og det der kalder på handling	6
Udfordringer og forandringer	6
Rammevilkår og kontekst	8
Anbefalinger	11
1. Integrer trivsel, tryghed og fællesskab i by- og boligudviklingen	11
2. Udarbejd en arkitekturpolitik for by og land	13
3. Skab flere mindre, betalbare boliger – prioriter blandede ejerformer	15
4. Brug fortætning som redskab til strategisk by- og boligudvikling	17
5. Prioriter transformation, renovering og genanvendelse fremfor nybyg	19
6. Understøt boligvalg, tilgængelighed og boligrotation med en kommunal vejledningsfunktion	21
Vejen videre	23
Opgaveudvalgets sammensætning	24
Referencer	25
Bilag 1 Opgaveudvalgets arbejde	26
Bilag 2 Data om Allerød Kommune	28



Sammenfatning

Forandringer i samfundet påvirker boligbehovet og stiller nye krav til den kommunale planlægning. Befolkningsvækst, ændrede livsformer, klimahensyn og begrænsede arealressourcer skaber et komplekst billede, hvor boligudvikling skal tænkes strategisk og helhedsorienteret.

For at imødekomme disse forandringer og potentielle udfordringer har opgaveudvalget gennemført en undersøgelse af boligforholdene i kommunen. Arbejdet har været baseret på analyser, borgerinddragelse og faglige oplæg, og har resulteret i seks anbefalinger, der tilsammen udgør et strategisk afsæt for en fremtidssikret boligpolitik der ligeledes understøtter en strategisk byudvikling.

Anbefalingerne spænder bredt: fra behovet for mindre og mere tilgængelige boliger, til ønsket om at styrke fællesskab, livskvalitet og bæredygtighed i boligområderne. De peger på nødvendigheden af at tænke renovering, transformation og genanvendelse før nybyggeri, og understreger vigtigheden af at samtænke mobilitet, arkitektur og sociale hensyn i planlægningen.

Den overordnede ramme for anbefalingerne er en helhedsorienteret tilgang til by- og boligudvikling, som bør tænkes sammen med andre relevante

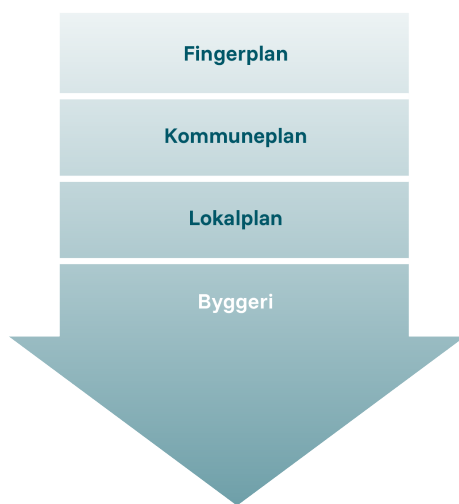
faktorer. Det indebærer at tage højde for fx kommende klimaudfordringer, infrastrukturelle krav, bevarelse af naturen, samarbejde med nærliggende kommuner. Det er ligeledes afgørende at boligudviklingen holdes op mod de forskellige behov i livets faser.

Udvalgets anbefalinger er ikke færdige løsninger, men pejlemærker, der kan danne grundlag for politiske beslutninger, administrative prioriteringer og samarbejde med aktører på boligområdet. De er udviklet med respekt for de lovgivningsmæssige rammer og med blik for, hvor kommunen har reel handlekraft. Det er vigtigt at have for øje, at de udfordringer og forandringer som anbefalingerne udspringer af, ikke kan imødekommes ved én tilgang, ét værktøj eller ét greb.

Sammenfattende er anbefalingerne et bud på, hvordan Allerød kan udvikle et boligmarked, der afspejler borgernes behov, understøtter social, miljømæssig og økonomisk bæredygtighed – og sikrer, at kommunen også fremover er et sted, hvor mennesker i alle livsfaser kan finde en passende bolig.



Traditionel planlægning



Helhedsplanlægning



Figur 1

Overgangen fra traditionel- til helhedsplanlægning afspejler behovet for at tænke bredere og mere sammenhængende. Fra klassiske planværktøjer til løsninger der i højere grad inddrager relevante faktorer løbende. Forskellige projekter har forskellige forudsætninger, og det er ikke nødvendigvis de samme faktorer som vægter højest fra et projekt til et andet.



De 6 anbefalinger

- 1** Integrer trivsel, tryghed og fællesskab i by- og boligudviklingen
- 2** Udarbejd en arkitekturpolitik for by og land
- 3** Skab flere mindre, betalbare boliger – prioriter blandede ejerformer
- 4** Brug fortætning som redskab til strategisk by- og boligudvikling
- 5** Prioriter transformation, renovering og genanvendelse fremfor nybyg
- 6** Understøt boligvalg, tilgængelighed og boligrotation med en kommunal vejledningsfunktion



Det vi ser - og det der kalder på handling

Allerød Kommune står over for en række forandringer og strukturelle udfordringer, som kalder på politisk handling og strategisk planlægning. Nogle af udfordringerne er særligt tydelige i Allerød, mens andre også gør sig gældende i mange andre kommuner og på landsplan. Opgaveudvalgets arbejde har identificeret både de forhold, der driver behovet for forandring, og de rammer, som sætter grænser for, hvad kommunen kan gøre. Dette afsnit samler de vigtigste indsigter og danner baggrund for opgaveudvalgets anbefalinger.

”Boligdagsordenen er sværere end nogensinde. Det er komplekst og meget lokalt”

CITAT MEDLEM AF OPGAVEUDVALGET

Udfordringer og forandringer

Demografi og boligrotation

Allerød Kommune oplever en markant demografisk udvikling, hvor andelen af ældre borgere vokser, samtidig med at mange ældre fortsat bor i store parcelhuse. Det skaber en ubalance på boligmarkedet, da disse boliger ofte ikke længere matcher beboernes behov – og samtidig kunne være attraktive for børnefamilier, hvis de blev frigjort. Erfaringer viser, at mange ældre ønsker at flytte til mindre og mere tilgængelige boliger i deres nærområde. En analyse fra Boligernes Landsorganisati-

on viser, at næsten halvdelen af alle danskere over 65 år flytter i løbet af deres sidste ti leveår – og at disse flytninger ofte fører til, at større boliger bliver overtaget af familier med børn. Det understreger, at boligrotation har stor betydning for dynamikken i det samlede boligmarked.

Udfordringen i Allerød er, at der mangler netop de boligtyper, som ældre vil kunne flytte til. Kommunens boligudbud er domineret af store ejerboliger og parcelhuse, mens der er få mindre, betaltbare boliger og lejeboliger. Det gør det vanskeligt for både ældre, unge og personer med gennemsnitlige eller lavere indkomster at finde en bolig, der passer til deres livssituation og økonomi.

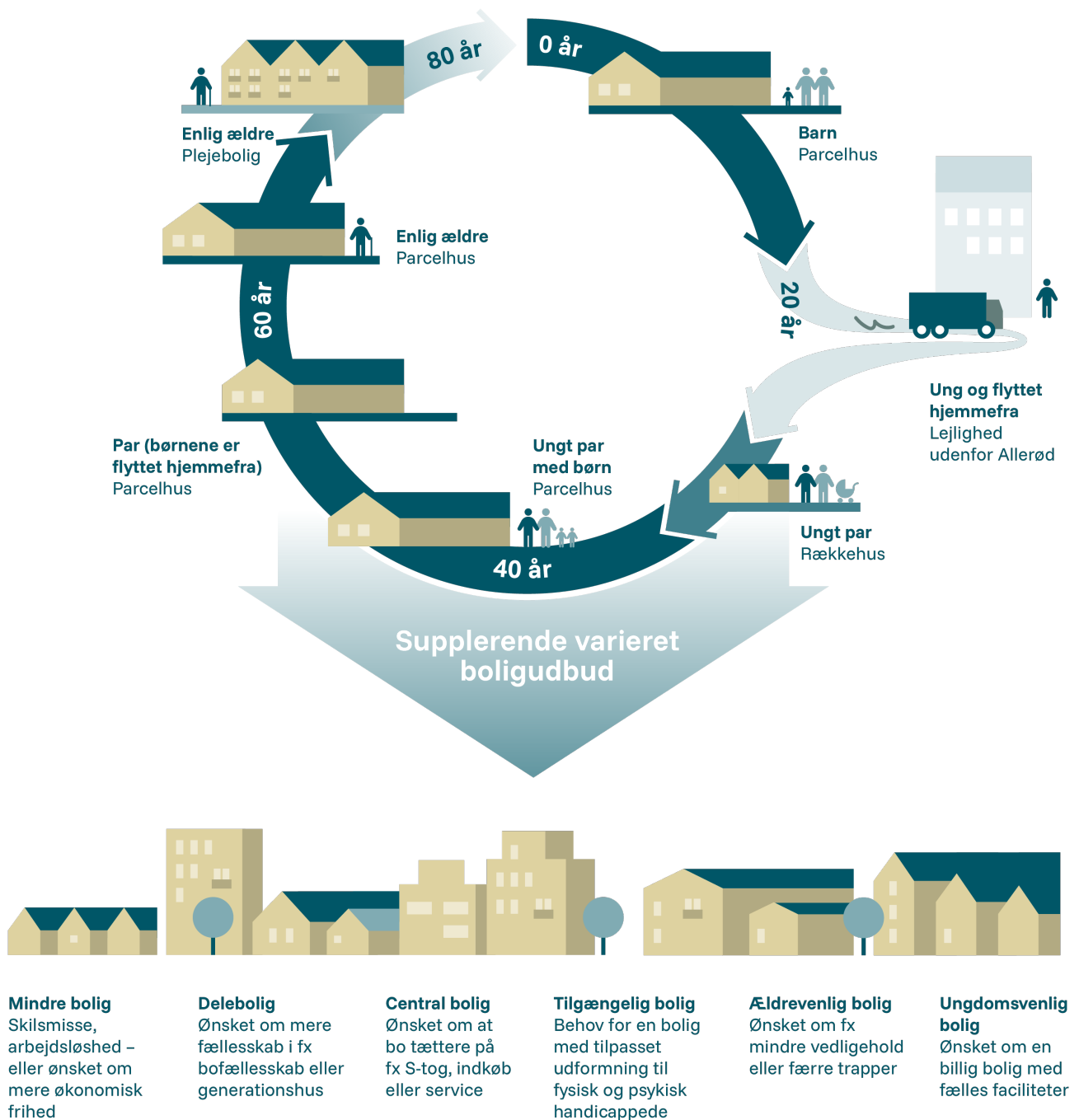
Denne situation begrænser ikke blot boligrotationen, men har også konsekvenser for den sociale sammenhængskraft og for kommunens mulighed for at tiltrække og fastholde medarbejdere i vigtige velfærdsfunktioner som pleje, undervisning og omsorg.

Klimakrav og arealpres

Byggeri og byudvikling er blandt de største kilder til CO₂-udledning globalt og lægger samtidig pres på natur og arealer (Viegand Maagøe 2023). Samtidig viser international forskning, at flere af klodens planetære grænser – herunder for klima og biodiversitet – allerede er overskredet (klimarådet.dk). Det understreger nødvendigheden af, at fremtidens boligudvikling samtidig sker med respekt for miljøets bæreevne og indenfor de ressourcer der



Boliger til alle livets faser



Figur 2



er til rådighed. Klimaforandringerne udgør dog ikke blot en miljømæssig udfordring, men også en voksende risiko for boligmarkedet og den finansielle sektor. Internationale analyser peger på, at stigende klimaskader kan føre til, at hele regioner bliver 'uforsikringsbare', hvilket underminerer mulighederne for belåning og ejendomsudvikling. Dette understreger behovet for, at boligudvikling i højere grad sker med fokus på klimatilpasning, transformation og robusthed frem for nybyggeri i risikozoner.

For Allerød Kommune, hvor udviklingsarealerne er begrænsede, betyder det, at der skal tænkes i fortætning, transformation og mere bæredygtige byggemetoder – og at natur og biodiversitet i højere grad skal beskyttes som en integreret del af planlægningen.

Fremtidens borgere og boligformer

Nye familieformer, flere singler og ændrede livsstile stiller krav til mere fleksible boligtyper og fællesskabsorienterede løsninger. Allerede i dag bor mange alene. På landsplan består 40 % af alle husstande af 1 person. I Allerød er husstande bestående af 1 person stigende fra 2.043 i 2000 til 3.152 i 2025, og udgør omtrent 29 % af kommunens husstande (dst.dk). Det kalder på boligudvikling, der understøtter både trivsel, boligrotation og livskvalitet. Ifølge AlmenNets landsdækkende undersøgelse blandt 16.000 seniorer ønsker mange ældre at blive i deres nærområde, men oplever

barrierer som manglende information, økonomisk usikkerhed og følelsesmæssig tilknytning til deres nuværende bolig. Undersøgelsen peger samtidig på et stort ønske om mindre, tilgængelige boliger med lav vedligeholdelse og mulighed for fællesskab.

Infrastruktur og mobilitet

Stigende trængsel på vejene og begrænset kollektiv trafik gør det nødvendigt at tænke mobilitet og boligudvikling sammen. Hvis nye boliger placeres langt fra stationer, buslinjer og cykelstier, er der en risiko for, at biltrafikken øges og gør det sværere for især unge, ældre og borgere uden bil at komme rundt i hverdagen. Behovet for samtænkning med infrastruktur blev desuden fremhævet på dialogmødet 6. marts 2025.

Det er vigtigt, at fremtidens boligudvikling sker i områder med god adgang til offentlig transport, cykelinfrastruktur og hverdagsfunktioner som indkøb, skole og fritidsaktiviteter. Det handler både om at mindske CO₂-udledningen og om at sikre, at alle borgere har lige adgang til job, uddannelse og fællesskaber.

Rammevilkår og kontekst

Hvad kommunen må – og ikke må

Kommuner har ikke helt frie rammer, når det kommer til boligpolitik. En kommune kan for eksempel ikke selv bestemme huslejen og reglerne for

Allerød står over for blandt andet demografiske ændringer, pres på arealer og boliger samt stigende klimakrav. Samtidig er kommunens handlemuligheder begrænsede af lovgivning og planrammer. Det kræver strategiske valg og nytænkning – med fokus på både mennesker, miljø og økonomi.



økonomisk støtte følger kommunalfuldmagten. Der er regler, som skal sikre, at alle kommuner arbejder efter samme principper. Derudover skal kommunen følge en række tekniske krav, når der bygges nyt – for eksempel hvor energieffektive bygninger skal være, og hvordan de skal indrettes, så alle kan bruge dem. Det betyder, at løsninger skal findes inden for de rammer, lovgivningen giver.

Regler fra stat og region

Allerød ligger i hovedstadsområdet og er derfor omfattet af Fingerplanen 2019. Planen fastlægger de overordnede rammer for den fysiske planlægning og regulerer blandt andet byvækst, transportkorridorer og grønne områder. Det betyder, at der er steder i kommunen, hvor man ikke må bygge boliger – selvom der måske er plads. Samtidig er der nye nationale tiltag på vej, som for eksempel skærpede klimakrav, der vil påvirke, hvordan der fremover kan bygges.

Særlige forhold i Allerød

Allerød domineres af parcelhuse og store boliger, og der er begrænset plads til at udvide byområderne. Det gør det vanskeligt at finde boliger, der matcher forskellige behov – for eksempel for mindre husholdninger eller i livsfaser, hvor man har brug for noget andet end en stor familiebolig.

Ifølge Exometric Kommunerapport 2023 er der på landsplan et markant underudbud af mindre og betaltbare boliger, mens der samtidig er et overudbud af store parcelhuse. Rapporten dokumenterer, at efterspørgslen i stigende grad retter sig mod boliger i størrelsesordenen 70–90m², særligt blandt unge, seniorer og enlige – målgrupper, som også i Allerød har vanskeligt ved at finde egnede boliger. Derfor er det vigtigt at tænke i løsninger,

hvor den plads der allerede er, anvendes bedre. Det kan være ved at planlægge for mere kompakte bydele, ved at omdanne eksisterende bygninger eller ved at udvikle nye boligformer, der skaber plads til flere.

Boligmarkedet i Nordsjælland

I dele af Nordsjælland – herunder Allerød – er boligmarkedet præget af høje grundpriser og stor efterspørgsel. Den store attraktivitet indebærer, at det kan være svært at finde en bolig, der passer til ens økonomi og behov. Gennem spørgeskemaundersøgelsen og dialogmødet blev det tydeligt, at der mangler mindre og mere tilgængelige boliger. Fx i forhold til økonomi, fysiske forhold og antallet af forskellige typer af boliger på markedet.

Dette kombineret med Allerød Kommunens arealer, hvor der ikke er meget ledig plads at bygge på, stiller krav til, hvordan udnyttelse af allerede eksisterende områder finder sted. Derfor arbejder kommunen med at skabe rammer, der understøtter en mere varieret og bæredygtig boligudvikling – inden for de muligheder, lovgivningen giver. Men selv med gode intentioner og klare mål er det ikke noget, kommunen kan løfte alene.

Det kræver mere end vilje - der er flere aktører i boligudvikling

Boligudvikling er en fælles opgave, der kræver samarbejde med private aktører som bygherrer, entreprenører og rådgivere. Her kan interesser og tidsperspektiver være forskellige, og det kan gøre processen kompleks.

Derudover er der regler for, hvordan kommunen må bruge penge, og hvem der skal have mulighed for at byde ind, når der skal bygges eller udvikles.



Det betyder, at selv gode idéer ofte kræver tid og koordinering at realisere – og at økonomien ofte sætter grænser for, hvor meget og hvor hurtigt udvikling kan ske.

Ovenstående rammevilkår udgør samtidig en naturlig afgrænsning for opgaveudvalgets arbejde

og anbefalinger. Anbefalingerne er udviklet med respekt for de gældende lovgivningsmæssige og planmæssige rammer – og med blik for, hvor kommunen har reel handlekraft. Det er afgørende at kommunen har langsigtede planer for at sikre de langsigtede investeringer og dermed sikre det langsigtede samarbejde mellem aktørerne.

Fremtidens boligbehov - hvor udspringer de fra?



1

Integrer trivsel, tryghed og fællesskab i by- og boligudviklingen

Formålet er at skabe boligområder, der fremmer livskvalitet, social sammenhængskraft og tryghed – og som understøtter borgernes behov i alle livets faser.

Forskning og erfaringer fra bl.a. Landsbyggefonden viser, at sociale relationer og oplevet tryghed er blandt de vigtigste faktorer for livskvalitet. Det gælder også i boligområder, hvor fællesskab og naboskab kan være med til at forebygge ensomhed og skabe stærkere lokalsamfund. Både i spørge-skemaundersøgelsen og på dialogmødet blev disse temaer fremhævet som centrale. Mange ønsker at bo i nærheden af andre, indgå i fællesskaber og føle sig trygge i deres boligområde. Det gælder både unge, børnefamilier og ældre. Samtidig viser data, at mange i Allerød bor alene, og at boligudbuddet i høj grad består af store ejerboliger og parcelhuse.

”Seniorboliger! Men gerne med mulighed for, at alle – unge og gamle – kan bo sammen.”

BORGERCITAT FRA DIALOGMØDET 2025

Det skaber en ubalance mellem de boligformer, der findes, og de behov, mange borgere har – især hvis man ønsker at bo mindre, tættere på andre og med adgang til fælles faciliteter. Derfor er det afgørende, at trivsel, tryghed og fællesskab ikke blot ses som et resultat af by- og boligudvikling – men som en integreret del af planlægningen fra start.

”Mere fællesskab i byen og boligforhold. Gode forhold til foreninger og foreningsliv.”

BORGERCITAT FRA DIALOGMØDET 2025

Mulige fokusområder

- **Understøt etableringen af boligformer, der bygger på fællesskab** – fx bofællesskaber, generationsboliger og deleboliger.
- **Integrer sociale og kulturelle funktioner i boligområder** – fx fællesskøkkener, værksteder, fælleslokaler eller grønne opholdsrum.
- **Skab variation i boligtyper og prisklasser** – så flere kan finde en bolig, der passer til deres livssituation og økonomi.
- **Tænk adgang til natur, hverdagsfunktioner og fritidsliv** – som en del af det, der skaber tryghed og trivsel i hverdagen.
- **Skab rammer for samarbejde** – mellem borgere, rådgivere, udviklere og planlæggere, så fællesskab og livskvalitet bliver tænkt ind fra starten.



Allerød Have er en mindre bebyggelse på en vanskelig grund. Husene er lagt i to rækker, så der dannes et indre stræde og består af 21 varierede lejligheder. Bebyggelsen lukker sig omkring en grønning med en lille sø.

2

Udarbejd en arkitekturpolitik for by og land

Formålet er at styrke kvaliteten, identiteten og sammenhængen i det byggede miljø gennem en arkitekturpolitik, der favner både by og land og understøtter kommunens strategiske mål for bæredygtig og inkluderende udvikling.

Både borgere, erhverv, offentlige og private er med til at udvikle kommunen. Det er derfor behov for et styringsværktøj, der kan samle ambitionerne for det fysiske miljø og sikre kvalitet, identitet og sammenhæng i både by- og landområder. En arkitekturpolitik fungerer som et strategisk og operationelt redskab, der understøtter kommunens planstrategi og boligudviklingsprogram. Arkitekturpolitikken bør anvendes som ramme for lokalplanlægning og byggesagsbehandling og som aktivt redskab i dialogen med udviklere og rettesnor i kommunes egne bygge- og udviklingsprojekter.

"Kvalitet i det byggede miljø kræver politisk vilje."

CITAT FRA MEDLEM AF OPGAVEUDVALGET

Arkitektur skal i denne sammenhæng forstås bredt – som de fysiske rammer for menneskers liv, trivsel og fællesskab. Det handler ikke kun om bygningers udseende, men om hvordan de bruges, opleves og indgår i en større helhed. En arkitekturpolitik kan bidrage til at fremme transformation, cirkulært/ressourceansvarligt byggeri og stedbundne kvaliteter, og sikre at nye boligområder, renoveringer mv.

understøtter både sociale og miljømæssige mål. Hertil kan den understøtte en ensartet sagsbehandling og et gennemsigtigt grundlag for den politiske beslutningsproces.

Mulige fokusområder

- **Integrér kulturarv, bynatur og stedbundne kvaliteter** – brug dem aktivt som afsæt for ny udvikling for at understøtte øget attraktivitet og ejerskab.
- **Frem transformation og resourceansvarligt byggeri** – som supplement eller alternativ til nybyggeri, og som middel til at reducere klimaaftryk og resourceforbrug.
- **Skab rammer for fællesskab og social bæredygtighed** – gennem boligformer, byrum og bebyggelsesstrukturer, der fremmer møder mellem mennesker.
- **Brug politikken som pejlemærke i lokalplanlægning og byggesager** – og som grundlag for dialog med bygherrer og rådgivere.
- **Sæt retning for både by- og landområder** – og anerkend landzonens rolle i kommunens samlede fysiske miljø (Allerød Kommune består af ca. 18 % byzone og 82 % landzone).



Allerød Kommune afholdte i 2015 en konkurrence om udviklingen af et nyt boligkvarter i Blovstrød, Drabæk Huse. Svendborg Architects, Schønherr og NCC vandt konkurrencen. OPLAND har stået for den videre projektudvikling, lokalplanproces og projektering af landskabet. Drabæk Huse består af 78 rækkehuse, bygget i naturlige materialer. Bebyggelsen er tilpasset landskabet med fokus på liv mellem husene.

"Arkitektur handler først og fremmest om at svare helhedsorienteret på samfundets udfordringer på en måde, der skaber mest mulig værdi for borgerne, erhvervslivet og samfundet som helhed. [...] Æstetikken spiller en vigtig rolle – ikke som indpakning, men som måden at skabe den hverdagsglæde, identitet og stolthed, der får os til at passe på vores steder og hinanden."

(Arkitektforeningen & Realdania, 2020: Arkitekturpolitik i praksis – Hvordan?)

43 kommuner i Danmark har allerede en arkitekturpolitik. En ny national arkitekturpolitik er under udvikling (Kulturministeriet, 2025).

3

Skab flere mindre, betalbare boliger - prioriter blandede ejerformer

Formålet er at fremme et mere mangfoldigt og tilgængeligt boligmarked i Allerød gennem udvikling af mindre boliger, flere lejeboliger og blandede ejerformer.

Allerød Kommunes boligudbud er i dag domineret af parcelhuse og større ejerboliger. Det skaber en ubalance i forhold til befolkningssammensætningen og de boligbehov, der følger med nye livsformer og demografiske forskydninger. Flere – herunder unge, ældre og enlige – efterspørger mindre og mere betalbare boliger, men har svært ved at finde noget, de har råd til og mulighed for at blive i. Spørgeskemaundersøgelsen og dialogmødet bekræfter dette billede: 75 % af deltagerne angiver, at de er villige til at bo mindre, hvis boligen er billigere. Samtidig mener 55 %, at en billig bolig i Allerød bør koste mellem 8.000 og 10.000 kr. om måneden. Det nuværende udbud matcher ikke disse forventninger.

BL's analyse *Boliger til hele livet* viser, at seniorer i gennemsnit flytter fra boliger på 117 m² til boliger på 87 m². Der er et behov for mindre boliger, som kan imødekomme borgernes ændrede boligpræferencer og samtidig frigøre større boliger til andre målgrupper. Nationalt bor 40 % af alle voksne alene, og for første gang var der i 2023 flere voksne, der bor alene end med en partner jf. DelHus Vidensprojekt.

Boligudbuddet i Allerød bør gentænkes – både i størrelse, pris og ejerform. Kommunen kan understøtte udviklingen af blandede ejerformer ved at

stille krav i lokalplaner, indgå partnerskaber med boligorganisationer og private aktører, og ved at fremme projekter med kombinationer af ejer-, leje- og andelsboliger. Et mere varieret boligudbud kan bidrage til større social balance, understøtte boligrotation og sikre, at borgere i forskellige livssituationer kan blive boende i kommunen.

“Mindre boliger ca. 70–90 m² i ét plan. Evt. boliger med en blandet sammensætning af seniorer, familier og unge.”

BORGERCITAT FRA DIALOGMØDET 2025

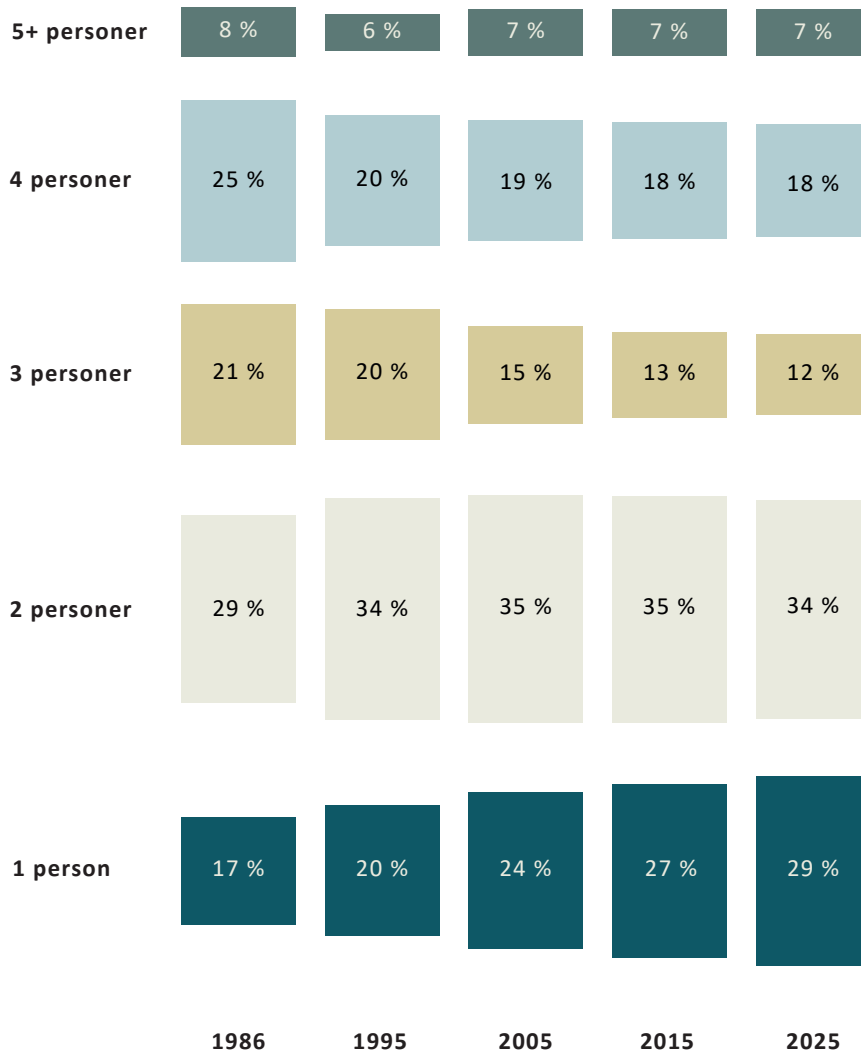
Mulige fokusområder

- **Fordel boligtyper strategisk** - planlæg for en bedre balance mellem boligtyper – herunder mindre boliger, rækkehuse og udlejningsboliger.
- **Øg antallet af mindre boliger** - skab flere boliger, der er økonomisk overkommelige og tilpasset enlige og mindre husstande.
- **Frem lejeboliger** - styrk udbuddet af både almene og private lejeboliger.
- **Frem blandede ejerformer** - understøt udvikling af boligområder med en blanding af ejerformer og boligtyper.
- **Afprøv nye løsninger** - eksperimentér med alternative boligformer og samarbejdsmodeller, der kan fremme fleksibilitet og social diversitet.



Før og nu - antal personer pr. husstand i Allerød

Baseret på tal fra Danmarks statistik august 2025



Boligøkonomisk Videncenter peger på, at der findes over 300.000 parcelhuse i Danmark, som er store nok til at kunne opdeles i to boligenheder – en mulighed, der kan skabe flere mindre boliger uden nybygger (BV 2024).

4

Brug fortætning som redskab til strategisk by- og boligudvikling

Formålet er at fremme en bæredygtig og strategisk by- og boligudvikling gennem fortætning, der understøtter boligrotation, mobilitet og social sammenhængskraft.

Danmarks arealer er en knap ressource, og det er særligt boligudbygningen, der presser arealforbruget. I Allerød er der begrænset plads til ny udlægning af byområder, og kommunen er underlagt Fingerplanens restriktioner. Det stiller krav om at tænke i fortætning og bedre udnyttelse af eksisterende arealer – både af hensyn til klima, mobilitet og biodiversitet. Fortætning kan bidrage til at mindske CO₂-aftryk, reducere behovet for ny infrastruktur og skabe mere bæredygtige og levende bymiljøer. Det kræver dog, at fortætning sker med omtanke for kvalitet, fællesskab og adgang til hverdagsfunktioner. Det kan fx ske ved at omdanne eksisterende erhvervsbyggeri til boliger, opføre rækkehuse i parcelhuskvarterer, eller etablere nye boligtyper i gårdum og på restarealer.

En analyse fra Bolius viser, at mange parcelhuse i dag bebos af én eller to personer – ofte ældre – og at der er et stort uudnyttet potentiale i at opdele disse boliger i flere enheder.

Det kan både reducere klimaafttrykket og skabe nye boligformer, fx seniorbofællesskaber eller boliger med fælles faciliteter. Erfaringer viser, at fortætning kan være en løftestang for nye boligtyper, sociale mødesteder og bedre mobilitet – hvis det planlægges strategisk.

Mulige fokusområder

- **Begræns byspredning** - udvikl på allerede bebyggede arealer (brownfields) og undgå inddragelse af uberørte arealer (greenfields).
- **Integrér boligudvikling med infrastruktur** - placér nye boliger tæt på kollektiv trafik, cykelstier og hverdagsfunktioner.
- **Frem boligrotation og fleksibilitet** - informér om fordelene ved at flytte til mindre boliger og byg med fleksible løsninger.
- **Understøt nye boligtyper og opdeling** - gør det lettere at opdele parcelhuse og udvikle alternative boligformer.
- **Frem social bæredygtighed** - inkludér boliger til forskellige målgrupper i fortætningsprojekter.

Parcelhuse og lav bebyggelse udgjorde i 2021 6,3 % af Danmarks areal og er steget med 5,5 % på 10 år (Concito, 2023).

Concitos analyse af byspredning 2025 fremhæver behovet for at begrænse byspredning og i stedet fokusere på fortætning, transformation og bedre udnyttelse af eksisterende boligmasse. Dette er særligt relevant i kommuner som Allerød, hvor arealudlæg er begrænsede.



Allerød bymidte er placeret mellem to skove. S-togsstationen binder Allerød sammen med Hillerød mod nord og Birkerød mod syd. Lokalplanen for bymidten har fokus på fortætning, byliv og arkitektonisk kvalitet.

5

Prioriter transformation, renovering og genanvendelse fremfor nybyg

Formålet er at reducere ressourceforbruget og CO₂-udledningen gennem transformation og renovering – og samtidig styrke stedbundne kvaliteter og sammenhæng i byudviklingen.

Byggeri og anlæg står for op mod 40 % af de globale CO₂-udledninger. I en tid med klimakrise og ressourceknaphed er det afgørende at bruge det, vi allerede har, bedre. Mange eksisterende bygninger rummer et stort potentiale for at blive tilpasset nye behov – både funktionelt, økonomisk og klimamæssigt.

“Det er en falliterklæring, hvis vi tror, at alle boligudfordringer kun kan løses ved nybyg. Det er tilladt at tænke i alternativer, som ikke er lige så klimaskadelige.”

BORGERCITAT FRA DIALOGMØDET 2025

Realdanias rapport *Klimadata for renovering* viser, at selv lette renoveringer er bedre for klimaet end nybyggeri. Samtidig er der ofte både økonomiske og æstetiske fordele ved at bevare og transformere eksisterende byggeri. Kommunen kan fremme transformation og renovering hvor det giver mening ved at prioritere det i planstrategien, stille krav i lokalplaner, give rådgivning til bygherrer og fremme genbrug af byggematerialer i egne projekter. Bevaring og genbrug bør tænkes ind som

en aktiv del af udviklingen, og dette kan kræve innovation og nye vinkler til æstetik.

Ligeledes peger flere analyser på, at renovering ikke blot er en klimamæssig mere ansvarlig strategi, men også en økonomisk fordelagtig løsning. En omfattende analyse fra Rambøll viser, at renovering i gennemsnit reducerer CO₂-udledningen med 30–75% og totaløkonomien med op til 50 % sammenlignet med nybyggeri. Dette gælder på tværs af bygningstyper – fra enfamiliehuse til offentligt byggeri. Analysen dokumenterer, at selv gennemgribende renoveringer (inkl. installationer) typisk har lavere klimaaftryk og lavere levetidsomkostninger end nybyggeri.

Mulige fokusområder

- **Priorité renovering frem for nedrivning og nybyg** – hvor det er muligt og hensigtsmæssigt.
- **Genbrug byggematerialer og frem bæredygtige metoder** – i både private og offentlige projekter.
- **Indarbejd transformation i planstrategi og arkitekturpolitik** – som en central del af kommunens udviklingsværktøjer.
- **Bevar og udvikl eksisterende bygninger med respekt for kulturarv** – og lokal identitet.
- **Tænk transformation som en del af byens fortælling** – og som en mulighed for at skabe nye boligtyper i eksisterende rammer.



I 2004 begyndte transformationen af en erhvervs- og industribygning til kommunens nye rådhus. Bygningen er kvadratisk og opført i enkelt konstruktivt system af stål og beton og med facader i træ og trælameller.

Forskning peger på, at en strategi for 'reprogrammering' – dvs. at ændre brugen af eksisterende bygninger og infrastrukturer med minimale fysiske indgreb – kan være en effektiv vej til at fremme mere ressourcelette hverdagspraksisser. Dette indebærer fx at omdanne enfamiliehuse til flerfamilieboliger, forbedre cykelinfrastruktur eller ændre institutionelle rytmer som arbejdstider og transportvaner. Sådanne tiltag kan reducere behovet for nybyggeri og samtidig understøtte en mere bæredygtig boligudvikling (Christensen et al., 2024).

6

Understøt boligvalg, tilgængelighed og boligrotation med en kommunal vejledningsfunktion

Formålet er at gøre det lettere for borgerne at navigere i deres boligmuligheder og understøtte boligrotation gennem generel vejledning og oplysning.

Mange borgere oplever, at det er svært at få overblik over deres boligmuligheder – især i livsovergange som fx når børn flytter hjemmefra, man går på pension eller ønsker at flytte til noget mere tilgængeligt. Det kan føre til uhensigtsmæssige boligvalg og lav boligrotation, hvilket igen begrænser tilgængeligheden for andre.

"Gør I det her, vil I være firstmovere. Jeg kender ikke til mange, om nogen, som arbejder strategisk med oplysning og information til borgere som led i by- og boligudvikling på denne måde"

CITAT FRA MEDLEM AF OPGAVEUDVALGET

Ifølge en undersøgelse fra AlmenNet er en af de største barrierer for boligskifte blandt seniorer manglende viden om relevante boligmuligheder. Mange efterspørger bedre overblik og rådgivning, som kan hjælpe dem med at træffe informerede valg i tide – før helbred eller mobilitet bliver en begrænsning. Dette blev ligeledes drøftet på dialogmødet den 6. marts 2025 med Allerøds borgere. En kommunal boligvejledningsfunktion kan bidrage

til at skabe overblik og støtte borgerne i deres boligvalg – uden at yde individuel rådgivning. Funktionen kan organiseres som en digital platform med information om boligtyper, tilgængelighed og støtteordninger, kombineret med fysiske informationsmøder og samarbejde med boligorganisationer og ældrerådgivning. Gennem generel information og oplysning kan kommunen være med til at fremme en mere effektiv udnyttelse af den eksisterende boligmasse og understøtte både tilgængelighed og social bæredygtighed.

Mulige fokusområder

- **Overordnet vejledning** - tilbyd generel information om boligtyper, tilgængelighed og støtteordninger – inden for rammerne af kommunalfuldmagten.
- **Skab overblik** - udarbejd og vedligehold et samlet overblik over boligmuligheder og tiltag i Allerød Kommune.
- **Målettet oplysning** - udvikl informationsmateriale, der guider borgerne i forskellige livssituationer og boligbehov.
- **Styrk boligrotation** - informér om fordelene ved at flytte til mere passende boliger – fx mindre eller mere tilgængelige boliger.
- **Tværkommunalt samarbejde** - indgå samarbejder med nabokommuner om fælles informationsindsatser og vidensdeling.



Skråfoto af udsnit af boliger i Lyngby.



Vejen videre

De seks anbefalinger i denne rapport fungerer som strategiske pejlemærker, der skal danne grundlag for en langsigtet og helhedsorienteret boligpolitik i Allerød Kommune. De udgør ikke færdige løsninger, men skal omsættes til konkrete handlinger gennem politiske beslutninger, planlægningsværktøjer og samarbejde med relevante aktører.

For at realisere anbefalingerne er det nødvendigt, at de integreres i kommunens planstrategi og boligudbygningsprogram, så de får en tydelig forankring i den overordnede fysiske planlægning. Det kræver også udvikling af konkrete modeller og redskaber – fx inden for boligvejledning, arkitekturpolitik og partnerskaber om nye boligformer. Samtidig er det afgørende at sikre politisk opbakning og prioritering, herunder afsætte de

nødvendige ressourcer til analyse, planlægning og implementering. Et styrket samarbejde med boligorganisationer, private bygherrer og civilsamfundet vil desuden være centralt for at kunne omsætte anbefalingerne til praksis.

Anbefalingerne er udviklet med blik for både de muligheder og begrænsninger, som kommunen arbejder inden for, og de vurderes derfor som realiserbare. De kan prioriteres enkeltvis alt efter, hvad der giver mest mening i den konkrete kontekst. Fælles for dem alle er dog, at de forudsætter samarbejde, mod og langsigtet tænkning – men de rummer samtidig potentialet for at skabe et boligmarked, der i højere grad afspejler borgernes behov og samfundets udfordringer.

For at realisere anbefalingerne vil det være nødvendigt at:

- Indarbejde dem i kommunens planstrategi og boligudbygningsprogram, så de får en tydelig forankring i den overordnede fysiske planlægning.
- Udvikle konkrete modeller og redskaber, fx for boligvejledning, arkitekturpolitik og partnerskaber om nye boligformer.
- Sikre politisk opbakning og prioritering, herunder prioriterer ressourcer til analyse, planlægning og implementering.
- Styrke samarbejdet med boligorganisationer, private bygherrer og civilsamfundet, så anbefalingerne kan omsættes i praksis.



Opgaveudvalgets sammensætning

Medlemmer

- Hans-Bo Hylding, FB Gruppen
- Per Schulze, Pension Danmark
- Lars Steffensen, Tegnestuen Kontekst
- Jan Albrechtsen, Tegnestuen Vandkunsten
- Lars Fjendbo Møller, Dansk Arkitektur Center
- Bent Madsen, BL - Danmarks Almene Boliger
- Lise Aaen Kobbervholm, Social- og Boligstyrelsen
- Curt Liliegreen, Boligøkonomisk Videnscenter, RealDania
- Charlie Steenberg, Center for bæredygtig bygningskultur, Det Kgl. Akademi
- Miki Dam Larsen, Byråd
- Jørgen Johansen, Byråd
- Esben Buchwald, Byråd
- Merete Them Kjølholm, Byråd

Sekretariatsunderstøttelse Allerød Kommune

- Agnete Thomsen, Direktør
- Anja Carlsund, Plan- og bygchef
- Signe Marie Jakobsen, Planlægger
- Nanna Tengstedt, Chefkonsulent





Referencer

- **Arkitektforeningen & Realdania (2020)** *Arkitekturpolitik i praksis – Hvordan?*
Læs publikationen [her](#)
- **AlmenNet (2025)** *Seniorers overvejelser om bolig og boligskitte*
Læs rapporten [her](#)
- **BL – Danmarks Almene Boliger (2021)** *Boliger til hele livet*
Hent analysen [her](#)
- **Bolius (2025)** *Vi kan dele parcelhusene op – og bo flere på mindre plads*
Læs artiklen [her](#)
- **Boligøkonomisk Videnscenter (2024)** *Behov for nye boliger. Men til hvor mange?*
Nyhedsbrev nr. 40, november 2024.
Tilgængelig online [her](#)
- **Christensen et al. (2024)** *Strategi for helhedsorienteret bygningsreglement*
Hent strategien hos Social- og Boligstyrelsen [her](#)
- **Concito (2025)** *Det byggede miljøets betydning for fremtidens arealanvendelse*
Hent analysen [her](#)
- **Danmarks Statistik** *Tabel FAM55N – Husstande 1. januar efter kommune, husstandstype, husstandsstørrelse og antal børn. (sorter selv datainput)*
Se tabellen [her](#)
- **DelHus Vidensprojekt (2023)** *Analyse af voksne, der bor alene*
Læs projektet [her](#)
- **Klimarådet.dk** *Overskridelse af planetære grænser*
Link til hjemmeside [her](#)
- **Rambøll (2020)** *Analyse af CO₂-udledning og totaløkonomi i renovering og nybyg*
Læs publikationen [her](#)
- **Realdania (2025)** *Klimadata for renovering*
Læs projektbeskrivelsen [her](#)
- **Viegand Maagøe (2023)** *Analyse af Co2 udledningen for forskellige typer byudvikling*
Læs analysen [her](#)



Bilag 1: Opgaveudvalgets arbejde

For at kunne give kvalificerede anbefalinger har opgaveudvalget arbejdet systematisk og i flere faser. Arbejdet har været præget af både faglighed og nysgerrighed – og har inddraget viden, data, borgerinput og politiske perspektiver. Dette afsnit redegør kort for, hvordan anbefalingerne er blevet til, og hvilket grundlag de bygger på. Opgaveudvalget har arbejdet fra september 2024 til august 2025 og har været nedsat af Allerød Byråd (se deltagere i opgaveudvalget på side 24). Udvalget har haft til opgave at undersøge, hvordan kommunen bedst kan imødekomme fremtidens boligbehov – og at formulere anbefalinger, der kan danne grundlag for en langsigtet og bæredygtig boligpolitik.

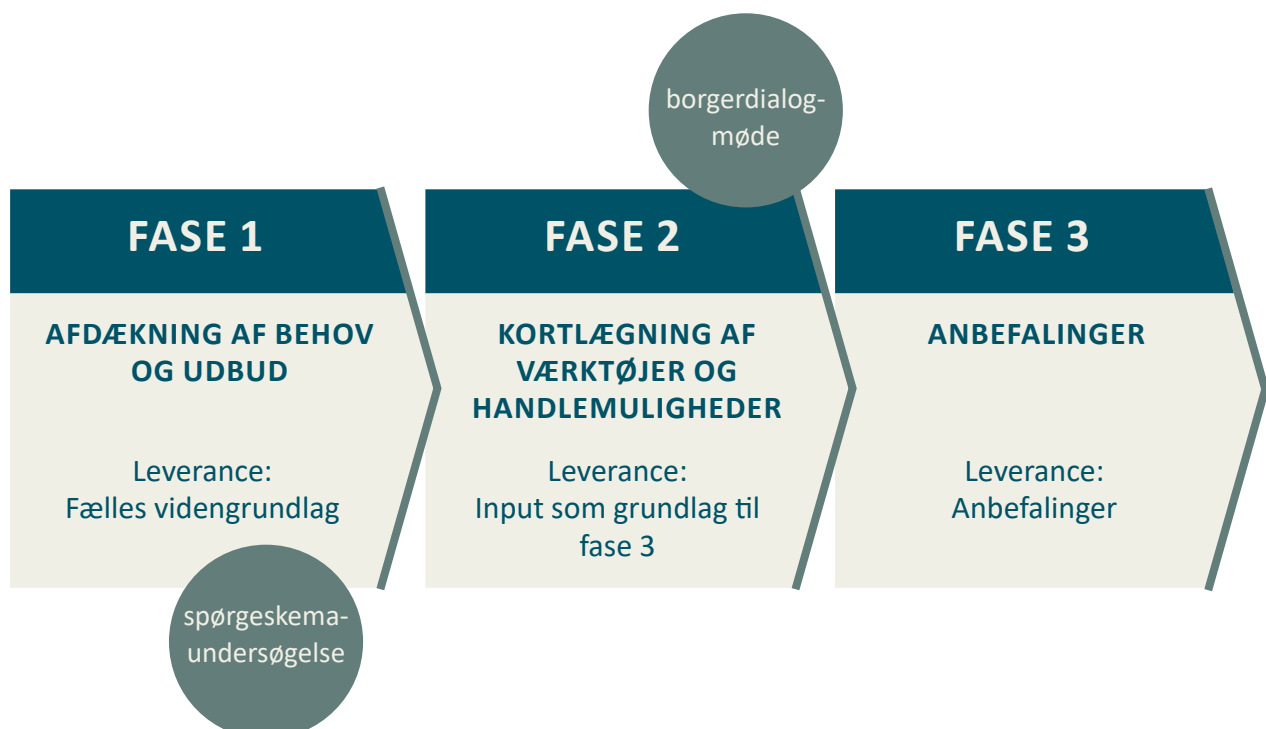
Arbejdet har været tilrettelagt i tre faser og har omfattet fem planlagte møder samt ét dialogmøde med borgere. Undervejs har udvalget modtaget

faglige oplæg, analyser og data, som har dannet grundlag for drøftelser og prioriteringer. Møderater og baggrundsmateriale er tilgængelige på kommunens hjemmeside.

FASE 1 *Afdækning af behov og udbud – undersøgelse og analyse*

I den første fase blev der opbygget et fælles vidensgrundlag. Udvalget arbejdede med data om boligmarkedet i Allerød og i hovedstadsregionen, herunder boligtyper, boligstørrelser og flyttemønstre. Der blev også set på nationale tendenser og strukturelle forandringer i boligmarkedet.

Som en del af denne fase blev der gennemført en spørgeskemaundersøgelse blandt både nuværende og potentielle borgere i Allerød. Undersøgelsen havde til formål at tage temperaturen på borgernes ønsker og behov i forhold til fremtidige boliger.





I alt 417 besvarelser blev modtaget. Da fremtidige boligpræferencer ofte er hypotetiske, skal resultaterne læses som pejlemærker – ikke som præcise forudsigelser. Fasens leverance udgjorde det fælles vidensgrundlag bestående af:

- den viden, som udvalgets medlemmer selv bragte med ind,
- de faglige oplæg, der blev præsenteret på møderne,
- data og analyser om Allerøds boligstruktur og udvikling,
- samt resultaterne fra spørgeskemaundersøgelsen.

FASE 2 Kortlægning af værktøjer og handlemuligheder til at imødekomme og håndtere fremtidens boligbehov

I anden fase arbejdede udvalget med at identificere, hvilke værktøjer og muligheder kommunen har for at påvirke boligudviklingen. Med afsæt i

det fælles vidensgrundlag blev deltagerne bedt om at pege på, hvad Allerød Kommune konkret bør gøre for at imødekomme fremtidens boligbehov. Input blev indsamlet gennem gruppearbejde og plenumdrøftelser og blev efterfølgende bearbejdet og tematiseret. Som en del af denne fase blev der også afholdt et åbent dialogmøde (6. marts 2025) med borgere på Kirkehavegård, hvor borgere deltog i samtaler om boligønsker, politiske ambitioner og de nationale rammer for boligudvikling. Fasens resultat var en række foreløbige anbefalinger, som dannede grundlag for den afsluttende fase.

FASE 3 Udarbejdelse af anbefalinger

I den tredje og sidste fase blev de foreløbige input kvalificeret og samlet til seks strategiske anbefalinger. Anbefalingerne er ikke tænkt som enkeltstående løsninger, men som et samlet sæt af pejlemærker, der spiller sammen og adresserer flere af de udfordringer, Allerød står overfor – både lokalt og i en bredere samfundsmæssig kontekst.

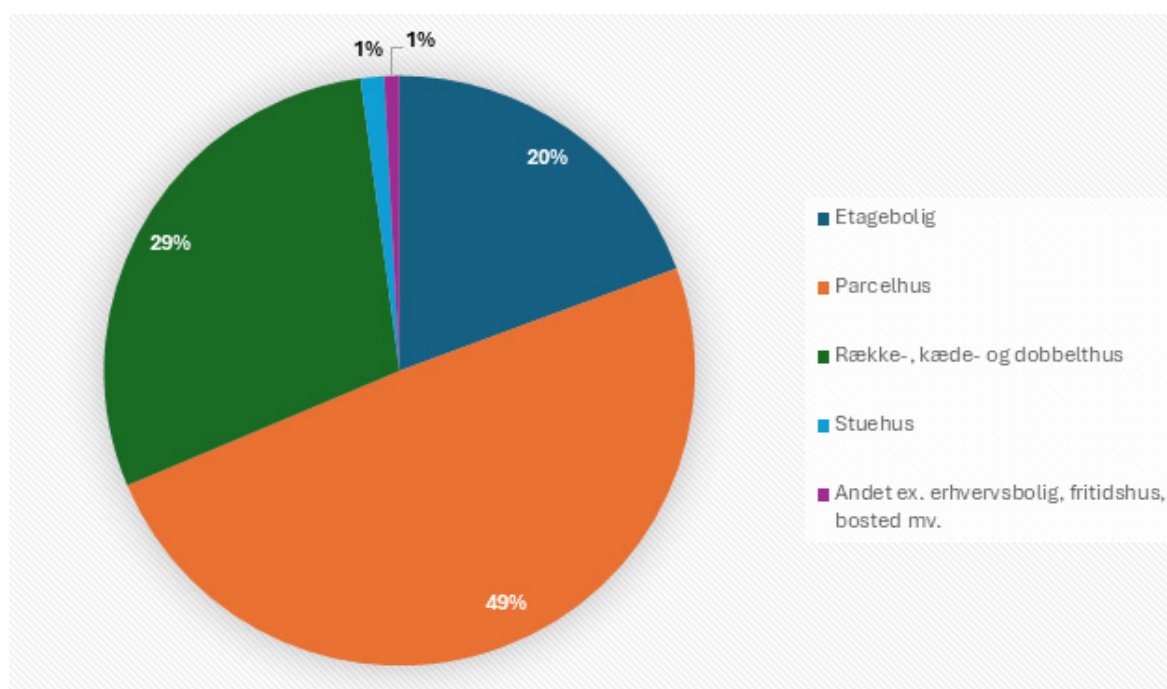




Bilag 2: Data om Allerød Kommune, boliger, boligtyper og borgere

I opgaveudvalgets arbejde har der løbende været anvendt data. I denne rapport indgår udelukkende de data, der danner grundlag for udvalgets konklusioner, og som der henvises til i teksten. Dataene er indsamlet på forskellige tidspunkter i 2025, hvilket kan medføre mindre variationer i totalerne i enkelte grafer. Disse variationer er dog ikke væsentlige og påvirker ikke rapportens overordnede budskaber. Øvrige data vil kunne findes på Allerød Kommunes hjemmeside.

FORDELING AF BOLIGTYPER I ALLERØD KOMMUNE



Etagebolig	2123
Parcelhus	5405
Række-, kæde- og dobbelthus	3206
Stuehus	142
Andet ex. erhvervsbolig, fritidshus, bosted mv.	90
Sum	10966

Ovenstående data viser fordelingen i typer af boliger, som er i Allerød Kommune pr. 8.8.2025.



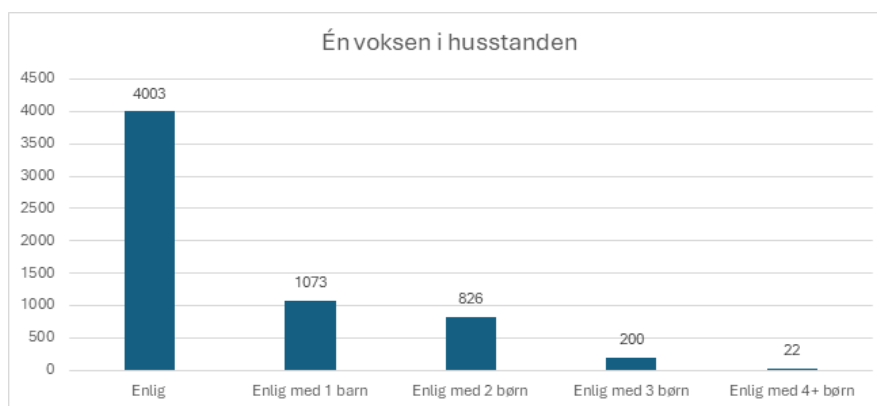
GENNEMSITLIGT ANTAL BOLIGKVADRATMETER PR. PERSON MED OG UDEN BØRN I ALLERØD KOMMUNE

Uden børn 77 kvm

Med børn 54 kvm

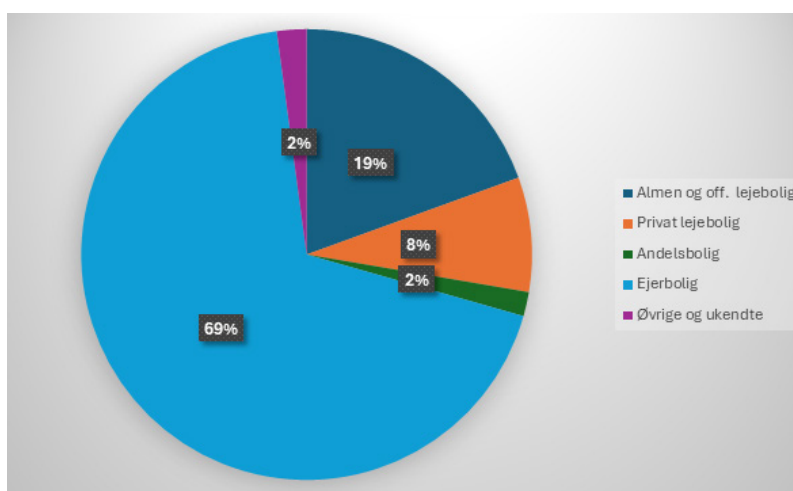
Data er trukket i juli 2025 og baseres på 26.459 borgere i alt, heraf er 7742 børn.

BOLIGER DER ALENE BEBOS AF ÉN VOKSEN (EVT. MED ÉT ELLER FLERE BØRN)



I alt bor 6124 voksne alene, eller sammen med ét eller flere børn. Dvs. der er alene én indtægt til at dække boligudgifterne. Data er trukket 8.8.2025.

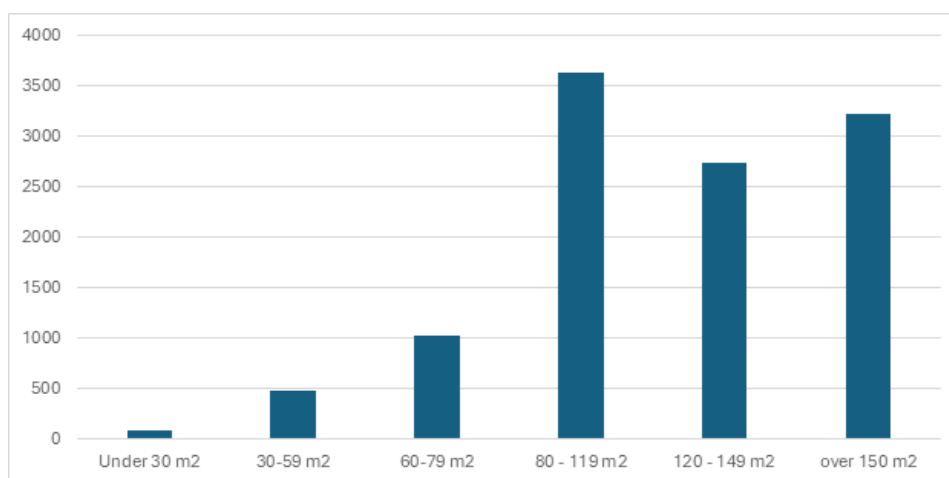
EJERFORHOLD – FORDELINGEN AF HUSSTANDE MED FORSKELLIG EJERFORM I ALLERØD KOMMUNE



Tallene i ovenstående baserer sig på data trukket 12.8.2025 og er opgjort på 10.963 boliger.

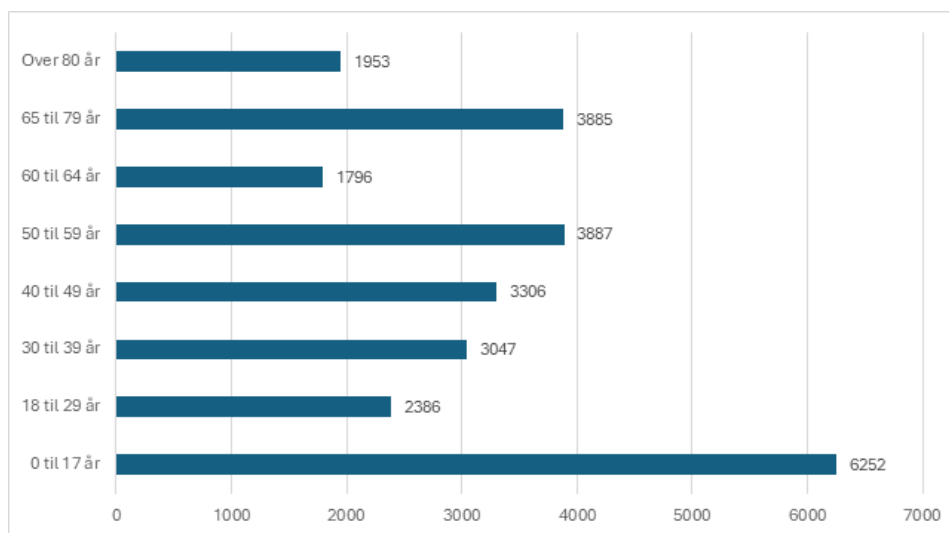


FORDELING I ANTAL BOLIGER MED ET BESTEMT ANTAL BOLIGKVADRATMETER



Diagrammet baseres på tal fra februar 2025. Den viser fordelingen af boliger med et bestemt antal boligkvadratmeter.

FORDELINGEN AF BORGERE I FORHOLD TIL ALDER



Figuren viser hvordan alderen på borgerne i Allerød Kommune fordeler sig pr. 12.8.2025.

OPGAVEUDVALG OM FREMTIDENS BOLIGBEHOV 2025

ILLUSTRATIONER Fie Sahl Kreutzfeldt (figur 1, 2)

OPSÆTNING Allerød Kommune

FOTO Allerød Kommune medmindre andet angivet

DATO 25. august 2025