

INPUT TIL AARHUS KOMMUNES BOLIGPROGNOSE

Boliger til børnefamilier i Aarhus Kommune

FRA
Magnus Oved Særkjær
magnus@grandville.dk
+45 2990 6484

DATO
01/05/2025

REV. DATO

1 Formål og baggrund

Aarhus Kommune oplever en større fraflytning blandt yngre børnefamilier til omegnskommunerne og en vanskelighed ved at fastholde denne målgruppe. En del af årsagen hertil formodes at være, at det er svært for yngre børnefamilier med almindelige indkomster, der gerne vil etablere sig på boligmarkedet, at købe en tilstrækkelig stor bolig i Aarhus Kommune, der lever op til målgruppens boligpræference.

Dette notat har til formål at belyse mulige planlægningsmæssige årsager til denne problematik samt mulige strategier eller 'håndtag' til at imødegå det.

Nærværende notat ledsages af to baggrundsdokumenter, der uddyber pointerne i notatet:

- › Bilag 1 – Baggrundsdokument, maj 2025
- › Bilag 2 – Vidensgrundlag om målgrupper, maj 2025

1.1 Vidensgrundlag: Målgrupper

Det antages traditionelt, at børnefamilier foretrækker at bo i hus med have i byernes forstæder. Samtidig antages det ofte, at børnefamilier, der fraflytter de store byer, gerne ville blive boende i byerne, men ikke har mulighed pga. høje boligpriser. En undersøgelse fra BUILD (se bilag 2) viser, at der er grundlag for at bekræfte begge antagelser. Det bør derfor være muligt at imødegå fraflytningen fra Aarhus Kommune blandt børnefamilier.

Undersøgelser viser desuden at børnefamilier overvejende efterspørger bl.a.

- › boliger med egen have (gerne i forstadslignende miljø)
- › større og fleksible boliger
- › ejerboliger.

1.2 Tendens: Boligudviklingen i Aarhus

Tendensen i boligbyggeriet i Aarhus Kommune har gennem en årrække været en overvægt af etageboliger, mindre boliger og lejeboliger. Altså den modsatte tendens ift. målgruppens præference. Dertil kommer det generelt høje prisniveau, der gør, at børnefamilier søger mod lavere prisniveauer i nabokommunerne.

58 % af fraflyttende børnefamilier til nabokommuner i 2018/2019 flyttede til et parcelhus (Boligpolitisk redegørelse 2021).

1.3 Boligstrategisk afsæt

Fritliggende bolig er således den primære boligpræference i målgruppen. Hertil kommer at boligstørrelsen har en betydning, hvorfor fritliggende huse i de mindre bysamfund typisk vil være den billigste boligform pr m².

Store Torv 14, 1.
8000 Aarhus C

Ewaldsgade 9, st.
2200 København N

CVR 37576964
www.grandville.dk

Ønsket fra Aarhus Kommunes side er at fastholde børnefamilier, der ønsker at etablere sig i eget hus i kommunen ved at øge udbuddet af nybyggede åben-lave og tæt-lave ejerboliger. Dette har desuden til formål at sætte gang i flyttekæder, så flere eksisterende parcelhuse bliver tilgængelige for familier med 'almindelige' lønninger. Til trods for at nybyggede enfamilieshuse primært vil være en mulighed for mere købestærke segmenter, er tesen, at et øget udbud vil sænke prisen generelt i kommunen. Derudover sigtes mod at fx øge udbuddet af rækkehuse, der giver børnefamilier mulighed for at komme ind på boligmarkedet i Aarhus Kommune i en billigere bolig. Samt 1 plans rækkehuse for at få "empty-nesters" til at fraflytte større parcelhuse.

2 Tese

Med temaplanen "Arealer til alle boligtyper" har Aarhus Kommune allerede i 2022 søgt at håndtere denne udfordring med øget arealudlæg til fritliggende boliger. Der er fortsat restrummelighed for åben-lav bebyggelse inden for disse udlæg. Tesen er derfor, at der er noget strukturelt, der gør, at disse områder ikke er attraktive at udvikle.

Samtidig har planlægningen i Aarhus Kommune prioriteret fortætning og i stigende grad klima- og miljøhensyn, med deraf følgende skærpede (og komplicerede) krav i forbindelse med planlægningen, der ofte tager afsæt i en 'tæt by'-logik.

Hvis tesen er, at der mangler incitament for private udviklere til at udvikle arealer til fritliggende boliger, kan der som årsag hertil opstilles følgende underliggende teser:

- › Lokalplanprocessen i Aarhus Kommune er omfattende i tid og kompleksitet sammenlignet med nabokommuner og derfor behæftet med større risiko for projektudviklere.
- › Myndighedskravene i Aarhus Kommune bevirker, at den potentielle udnyttelse af et udviklingsområde er mindre end i nabokommuner (færre boliger pr. ha.) og dermed mindre provenu for udvikleren og dyrere pris for slutkøberen.
- › Aarhus Kommune er fagligt meget kompetent med mange kompetente faglige søjler og mere komplekse beslutningsgange sammenlignet med nabokommuner, med en risiko for at summen af kommunale ønsker og forventninger bliver større. Dertil kommer særlige værktøjer og praksisser som fx stedslæsning, grøn norm mm. som kan få arealmæssige konsekvenser og kræver en høj grad af professionalisme hos projektudviklere.

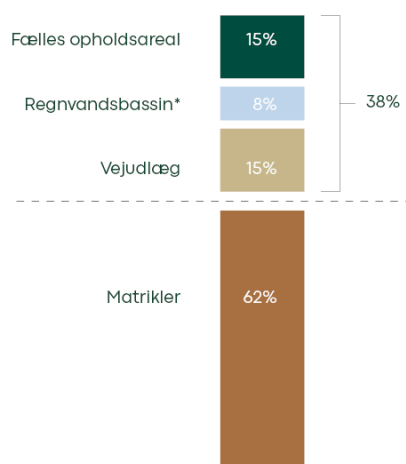
3 Myndighedskrav og arealudnyttelse i Aarhus Kommune

I Aarhus Kommune er det i vid udstrækning kommuneplanens retningslinjer til fx opholdsarealer, grønne områder mm, der sætter rammerne for, hvordan arealet inden for det enkelte udviklingsområde kan udnyttes. De krav og retningslinjer, der indrammer den mulige udnyttelse, er bl.a.:

- › 30 % af områdets areal skal være opholdsareal på terræn.
- › 50% heraf (dvs. 15% af områdets areal) skal være fælles opholdsareal.
- › Der skal opnås grøn norm på min. 0,6
- › Max. befæstelse på 30% indenfor sårbare grundvandsområder (omfatter kun en mindre del af OSD – områder med særlige drikkevandsinteresser)

Nedenstående figur illustrerer, hvordan der indenfor et principielt udviklingsområde i Aarhus Kommune vil restere ca. 62% af arealet til udstykning efter der er afsat areal til fælles ophold samt regnvandsbassin og vejforsyning. Hertil kommer de konkrete forhold på stedet som fx evt. støjpåvirkning, eksisterende beplantning,

diverse beskyttelseshensyn mv. som typisk vil begrænse udstykningsarealet yderligere. Den enkelte faktor med den mest direkte arealkonsekvens er andelen af fælles opholdsareal.



3.1 Sammenligning med omegnskommuner

En sammenligning med en række omegnskommuner af de respektive kommuneplaners retningslinjer (se Bilag 1) viser, at ingen omegnskommuner har lige så højt krav til fælles opholdsareal for typologien åben-lav. Kravene ligger på mellem 5-10% af områdets areal mod 15% i Aarhus Kommune.

	Fælles opholdsareal - Åben-lav	Fælles opholdsareal - Tæt-lav
Aarhus	min. 15% af områdets areal (50% af min. 30% af områdets areal)	min. 15% af områdets areal (50% af min. 30% af områdets areal)
Skanderborg	Ingen krav til fælles opholdsareal	Ingen krav til fælles opholdsareal
Horsens	Ingen krav til fælles opholdsareal	Ingen krav til fælles opholdsareal
Silkeborg	min. 10% af områdets areal	min. 15% af områdets areal
Favrskov	min. 5% af områdets areal - herudover 10% friareal	min. 10% af områdets areal - herudover 10% friareal
Randers	min. 5% af områdets areal	min. 10-15% af områdets areal (ved tæt-lav boligbebyggelse, hvor grundstørrelserne er mindre end 350 m²)
Syddjurs	min. 5% af områdets areal	min. 10% af områdets areal

4 Boligtypologier

Den politiske retning for byudviklingen i Aarhus er dels baseret på et mål om at finde plads til flere aarhusianere ved at sikre, at der bliver bygget et tilstrækkeligt antal nye boliger, der er til at betale (Planstrategi 2023), dels at man prioriterer klima og grøn omstilling samt sikrer plads til landskaber, naturværdier, vedvarende energianlæg og andre hensyn i det åbne land (Planstrategi 2023). Dette fordrer at byvæksten sker ved en tæt byudvikling på et begrænset areal. Herved opstår et

dilemma i mødet med et andet politisk ønske om at sikre boliger til børnefamilier (hvis overvejende boligpræference er det fritliggende enfamiliehus, altså den mest arealkrævende boligtypologi).

Dette dilemma kan imødegås ved at tænke i alternative boligtypologier, der imødekommer målgruppens præferencer, eller på anden måde kan skubbe til flyttekæder, der kan frigive boliger til børnefamilier i Aarhus Kommune, samtidig med at de har en mere kompakt arealudnyttelse end enfamiliehuset. Dette kunne være typologier som kompaktgrunde, dobbelthuse, kædehuse eller rækkehuse. Typologierne udfoldes nærmere nedenfor.

Der kan opstilles en skala for typologierne (se nedenstående illustration), hvor parcelhuset har den største mulighed for individuel tilpasning, men også det største arealforbrug, hvorimod rækkehuset har en begrænset mulighed for individuel tilpasning, men til gengæld et lavere arealforbrug. Når tætheden øges, stiger desuden kompleksiteten og kravene til planlægningen (se desuden Bilag 1).

Generelt gælder det for typologierne, at de er stærkest i kombination med hinanden for at sikre en blandet og varieret by. Derudover er det nødvendigt at tænke i en differentieret strategi, hvor typologierne kan have større eller mindre relevans alt efter geografisk placering i kommunen, fx i de fritliggende bysamfund kontra langs vækstakser eller i nye bysamfund.

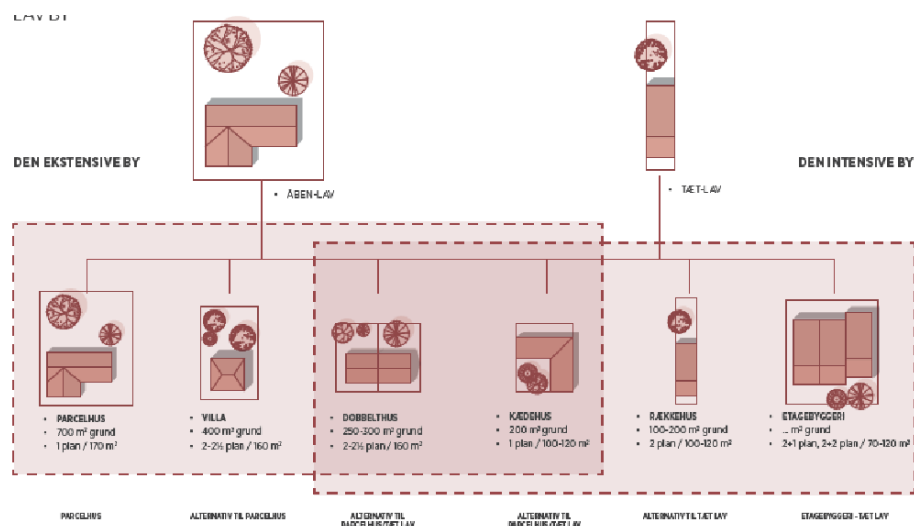


Illustration fra "Arealer til alle boligtyper", der viser et spænd af boligtypologier mellem åben-lav og tæt-lav samt peger på hybridtypologier.

4.1 Åben-lav i 1 plan (kompaktgrunde)

Denne typologi omfatter fritliggende boliger i 1 plan på kompakte grundstørrelser (< 600 m²). Denne typologi er en måde at imødekomme den typiske børnefamilies boligpræference på en mere arealeffektiv måde.

Produktet findes i markedet (om end i begrænset omfang). Fx gennem Huscompagniet ved Ugelbølle på Syddjurs (grundstørrelser 500-575 m², boligstørrelser 150-172 m²) eller Hybel huse ved Støvring (grundstørrelser 500 m², boligstørrelser 150-165 m²). Dette er dog kun to konkrete eksempler blandt det store udbud af parcelhuse på traditionelle grundstørrelser (>700 m²).

Dette kan skyldes, at det er vanskeligt at indpasse et 1-plans typehus på en kompakt grund, så det lever op til typiske ønsker om fx 2 integrerede p-pladser og

redskabsskur samtidig med en optimal solorientering af opholdsrum og terrasse, og samtidig med at bygningsreglementets krav til fx afstand til skel overholdes. Den kompleksitet stiger, jo mindre grunden er, samtidig falder muligheden for at løse fx terræn på en god måde. Den typiske løsning vil hurtigt blive et hus med gavl mod vejen med integrerede p-pladser, som resulterer i et oplevelsesfattigt gademiljø.

Der virker til at være et balancepunkt for at 1-plans villaer på kompaktgrunde er vanskeligt for grunde mindre end ca. 500 m² eller boliger større end ca. 175 m².

For at skabe grundlag for denne typologi kræver det desuden en større præcision i planlægningen end ved almindelige grundudstykningsplaner, for at sikre at det både er realiserbart og med en tilfredsstillende bykvalitet. Der kan desuden være behov for dialog med fx typehusfirmaer for at finde fælles løsninger mellem de planlægningsmæssige rammer og de gængse produkter og præferencer på markedet.

4.2 Åben-lav i 2 plan

Denne typologi omfatter fritliggende boliger, helt eller delvist, i 2 plan på kompakte grundstørrelser (< 600m²). Ved at etablere boligen i flere plan kan der opnås en højere arealudnyttelse gennem et større etageareal og/eller en mindre grundstørrelse sammenlignet med åben-lav i 1 plan. Således er det med denne typologi muligt at nå grundstørrelser helt ned mod 400 m².

Problematikken her er, at villaer i 2 plan udgør en begrænset andel i typehusfirmaernes udbud, hvilket givetvis bunder i en begrænset efterspørgsel (eller dyrere økonomi). Den typiske præference er stadig 1-plans villaen.

4.3 Tæt-lav i 1 plan

Denne typologi omfatter rækkehuse og kædehuse i 1 plan. Typologien har en lavere arealudnyttelse end tæt-lav i 2 plan, og er derfor mindre egnet i en bymæssig kontekst, men i højere grad i de fritliggende bysamfund.

Typologien er bl.a. relevant for målgruppen 'empty-nesters', der ønsker at udskifte fx et parcelhus med en mindre bolig i 1 plan, hvilket igen vil kunne frigive et parcelhus til en børnefamilie. Rækkehuse i 1 plan er vanskelige at lave store nok til en børnefamilie med flere børn. Kædehuse kan derimod indrettes med et større boligareal og har derfor et større potentiale ift. denne målgruppe.

En fælles problematik for tæt-lav i 1 plan er, at det er en 'mellem-typologi', hvor man hverken opnår den højere arealudnyttelse fra 2-plans typologierne eller oplevelsen af fritliggende bolig fra åben-lav typologierne.

4.4 Tæt-lav i 2 plan

Denne typologi omfatter rækkehuse og dobbelthuse. 2-plans rækkehuset er den mest arealeffektive af de lave boligtypologier og lægger op til fælles parkeringsløsninger. Typologien egner sig derfor også til en mere tæt bymæssig kontekst. 2-plans rækkehuset er bl.a. relevant for børnefamilier, der ønsker at etablere sig i eget hus med have (evt. som første skridt på boligstigen), men som ikke har behov for en stor grund eller en høj grad af individuelle tilpasnings- eller tilbygningsmuligheder. Ved dobbelthuse har man i lidt højere grad oplevelsen af en fritliggende bolig, idet der kun er ét lodret skel, og arealudnyttelsen er derfor lidt lavere end ved 2-plans rækkehuset.

En fælles problematik for 2-plans typologierne er, at boliger med trapper og/eller boliger uden parkering på egen grund fravælges af nogle målgrupper.

5 Konklusion

Notatet opstillede indledningsvis teser for, hvorfor der ikke i tilstrækkeligt omfang udvikles fritliggende boliger i Aarhus Kommune.

Tese 1: Lokalplanprocessen i Aarhus Kommune er omfattende i tid og kompleksitet sammenlignet med nabokommuner og derfor behæftet med større risiko.

Dette er vanskeligt at eftervise objektivt, eftersom det ofte er "afklaringsperioden" inden en igangsætning af lokalplanudarbejdelse, der er mest variabel, og eftersom denne tese typisk vil bygge på erfaringer fra specifikke sager, der ikke nødvendigvis er sammenlignelige. Der kan evt. gennemføres interviews med udvalgte udviklere eller aktører i markedet, for at afdække opfattelsen af planprocessen i Aarhus Kommune.

Tese 2: Myndighedskraverne i Aarhus Kommune bevirker, at den potentielle udnyttelse af et udviklingsområde er mindre end i nabokommuner (færre boliger pr. ha.)

Det er kun en begrænset del af udviklingsområdets areal, der påvirkes af en kommunes specifikke krav (se afsnit 3). Mest konkret gælder det kravet til andel af fælles opholdsareal. Her er det tydeligt at Aarhus Kommune har et skærpet krav vedrørende åben-lav byggeri (15% af områdets areal mod 5-10% i andre kommuner). Hvis man ønsker at nuancere dette krav for at skabe større incitament for fx kompaktgrunde, er der forskellige mulige 'håndtag':

- Indføre en dispensation til lavere procentsats målrettet fx grundstørrelser på 450-550 m²
- Sænke kravet til fælles opholdsareal for åben-lav bebyggelse generelt så det er 'konkurrencedygtigt' med omegnskommuner.
- Ændre kravet fra et kvantitativt krav (en andel af områdets areal, der i sagens natur vokser proportionelt med udviklingsområdets størrelse uanset områdets programmering eller det faktiske behov) til et kvalitativt krav (fx at der skal være et fælles opholdsareal af en given størrelse indenfor en given afstand, der lever op til bestemte kvalitative krav).

De samme 'håndtag' vil kunne anvendes til at øge incitamentet for byggeri af 1-plans rækkehuse (målrettet 'empty-nesters'). Her er Aarhus Kommune imidlertid ikke alene om kravet på 15% fælles opholdsareal til tæt-lav bebyggelse, idet bl.a. Silkeborg Kommune ligger på linje med dette.

Hvis en del af problematikken er, at regelsættet vedrørende opholdsareal mm. er komplekst (særligt for mindre professionelle udviklere), bør det desuden overvejes, om det er den rette løsning at øge denne kompleksitet gennem evt. dispensationer til konkrete typologier.

Boliger til børnefamilier

Input til Aarhus Kommunes boligprognose
– Bilag 1 (Baggrundsdokument)

Maj 2025

Indhold

- Formål og baggrund
- Tese
- Myndighedskrav og arealudnyttelse
- Sammenligning med omegnskommuner
- Boligtypologier
- Konklusion

Formål og baggrund

Afsæt for opgaven

Aarhus Kommune oplever en større fraflytning blandt yngre børnefamilier til omegnskommunerne og en vanskelighed ved at fastholde denne målgruppe.

En del af årsagen hertil formodes at være, at det er svært for yngre børnefamilier med almindelige indkomster, der gerne vil etablere sig på boligmarkedet, at købe en tilstrækkelig stor bolig i Aarhus Kommune, der lever op til målgruppens boligpræference.

Dette dokument har til formål at belyse mulige planlægningsmæssige årsager til denne problematik samt mulige strategier eller 'håndtag' til at imødegå det.

Dokumentet opsamles i et notat (A4) og refererer desuden til et bilag med relevant vidensgrundlag om målgrupper og tendenser:

- › Bilag 2 – Vidensgrundlag om målgrupper, maj 2025

Målgrupper

Vidensgrundlag

Det antages traditionelt, at børnefamilier foretrækker at bo i hus med have i byernes forstæder. Samtidig antages det ofte, at børnefamilier, der fraflytter de store byer, gerne ville blive boende i byerne, men ikke har mulighed pga. høje boligpriser. En undersøgelse fra BUILD viser, at der er grundlag for at bekræfte begge antagelser* Det bør derfor være muligt at imødegå fraflytningen fra Aarhus Kommune blandt børnefamilier.

Undersøgelser viser desuden at børnefamilier overvejende efterspørger bl.a.

- boliger med egen have (gerne i forstadslignende miljø)
- større og fleksible boliger
- ejerboliger.

*Myter og realiteter om flyttemotiver, bolig- og bosætningspræferencer: Hvem vil gerne bo hvor, hvordan og hvorfor?, BUILD, 2023

Boligudviklingen i Aarhus

Tendens

Tendensen i boligbyggeriet i Aarhus Kommune har gennem en årrække været en overvægt af

- etageboliger
- mindre boliger
- lejeboliger .

Altså den modsatte tendens ift. målgruppens præference. Dertil kommer det generelt høje prisniveau, der gør, at børnefamilier søger mod lavere prisniveauer i nabokommunerne.

58 % af fraflyttende børnefamilier til nabokommuner i 2018/2019 flyttede til et parcelhus (Boligpolitisk redegørelse 2021).

Boligstrategisk afsæt

Fritliggende bolig er således den primære boligpræference i målgruppen. Hertil kommer at boligstørrelsen har en betydning, hvorfor fritliggende huse i de mindre bysamfund typisk vil være den billigste boligform pr m².

Ønsket fra Aarhus Kommunes side er at fastholde børnefamilier, der ønsker at etablere sig i eget hus i kommunen ved at øge udbuddet af nybyggede åben-lave og tæt-lave ejerboliger. Dette har desuden til formål at sætte gang i flyttekæder, så flere eksisterende parcelhuse bliver tilgængelige for familier med 'almindelige' lønninger.

Til trods for at nybyggede enfamilieshuse primært vil være en mulighed for mere købestærke segmenter, er tesen, at et øget udbud vil sænke prisen generelt i kommunen. Derudover sigtes mod at fx øge udbuddet af rækkehuse, der giver børnefamilier mulighed for at komme ind på boligmarkedet i Aarhus Kommune i en billigere bolig. Samt 1 plans rækkehuse for at få "empty-nesters" til at fraflytte større parcelhuse.

Med temaplanen "Arealer til alle boligtyper" har Aarhus Kommune allerede i 2022 søgt at håndtere denne udfordring med øget arealudlæg til fritliggende boliger. Der er fortsat restrømmelighed for åben-lav bebyggelse inden for disse udlæg. Tesen er derfor, at der er noget strukturelt, der gør, at disse områder ikke er attraktive at udvikle.

Samtidig har planlægningen i Aarhus Kommune prioriteret fortætning og i stigende grad klima- og miljøhensyn, med deraf følgende skærpede (og komplicerede) krav i forbindelse med planlægningen, der ofte tager afsæt i en 'tæt by'-logik.

Hvis tesen er, at der mangler incitament for private udviklere til at udvikle arealer til fritliggende boliger, kan der som årsag hertil opstilles følgende underliggende teser:

- Lokalplanprocessen i Aarhus Kommune er omfattende i tid og kompleksitet sammenlignet med nabokommuner og derfor behæftet med større risiko for projektudviklere.
- Myndighedskravene i Aarhus Kommune bevirker, at den potentielle udnyttelse af et udviklingsområde er mindre end i nabokommuner (færre boliger pr. ha.) og dermed mindre provenu for udvikleren og dyrere pris for slutkøberen.

Myndighedskrav

Hvad gælder i Aarhus Kommune? (KP21)

I Aarhus Kommune er det i vid udstrækning kommuneplanens retningslinjer til fx opholdsarealer, grønne områder mm, der sætter rammerne for, hvordan arealet inden for det enkelte udviklingsområde kan udnyttes. De krav og retningslinjer, der indrammer den mulige udnyttelse, er bl.a.:

- **30 % af områdets areal** skal være opholdsareal på terræn
- 50% heraf (dvs. **15% af områdets areal**) skal være fælles opholdsareal.*
- Der skal opnås **grøn norm på min. 0,6**
- Max. befæstelse på 30% indenfor sårbare grundvandsområder (omfatter kun en mindre del af OSD-områder)

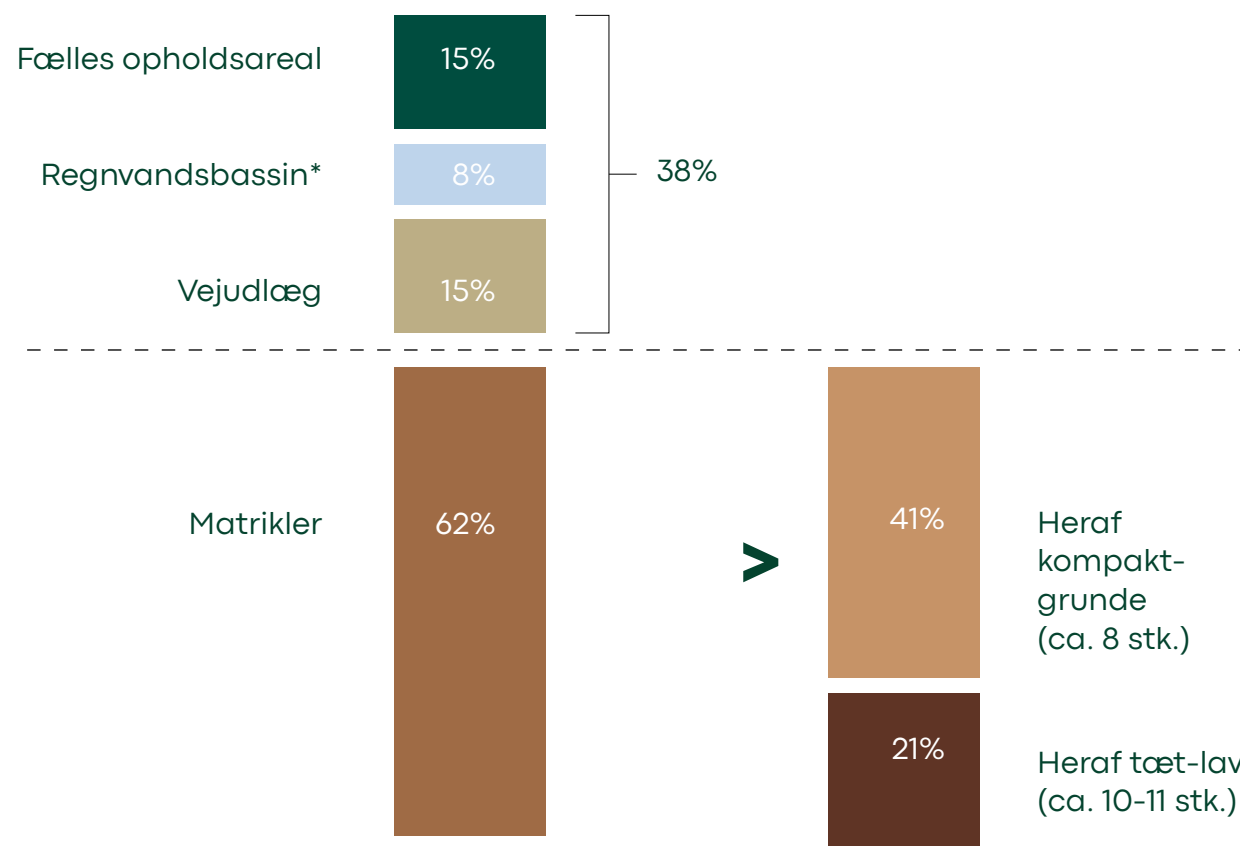
** Dette krav er skærpet ifm. kommuneplanrevision 2021 med KP-tillæg "Et grønnere Aarhus med mere blå". Kravet i KP17 lød på 5% af områdets areal ved åben-lav boligbebyggelse og 10% af områdets areal ved tæt-lav. Temaplan "Arealer til alle boligtyper" er udarbejdet med henvisning til de oprindelige opholdsarealkrav.*

OBS:

Kommuneplanen er under revision til politisk behandling i efteråret 25. Reviderede retningslinjer kan være undervejs.

Arealudnyttelse

Principiel fordeling på 1 ha. i Aarhus Kommune



Forudsætninger:

2/3 Kompaktgrunde (gns. 500 m² grund)

1/3 Tæt lav (gns. 200 m² grund)

* Arealudlæg til regnvand kan medregnes i opholdsareal for den del, der kun periodevis er oversvømmet. Der forudsættes Regnvandsbassiner til forsinkelse og rensning på 775 m²/ha (tommelfingerregel).

OBS:

Dette er en optimal principiel fordeling, der ikke tager højde for fx.:

- Evt. støjbelastede arealer
- Evt. eksisterende beplantning
- Evt. beskyttet natur, bygge- eller beskyttelseslinjer
- Evt. krav om bypark ved større udviklingsområder
- Grundens evt. irregularitet
- mm.

Dvs. boligudnyttelsen per ha. vil i praksis typisk være lavere

Sammenligning med omegnskommuner

Krav til fælles opholdsareal

	Fælles opholdsareal - Åben-lav	Fælles opholdsareal - Tæt-lav
Aarhus	min. 15% af områdets areal (50% af min. 30% af områdets areal)	min. 15% af områdets areal (50% af min. 30% af områdets areal)
Skanderborg	Ingen krav til fælles opholdsareal	Ingen krav til fælles opholdsareal
Horsens	Ingen krav til fælles opholdsareal	Ingen krav til fælles opholdsareal
Silkeborg	min. 10% af områdets areal	min. 15% af områdets areal
Favrskov	min. 5% af områdets areal - herudover 10% friareal	min. 10% af områdets areal - herudover 10% friareal
Randers	min. 5% af områdets areal	min. 10-15% af områdets areal (ved tæt-lav boligbebyggelse, hvor grundstørrelserne er mindre end 350 m ²)
Syddjurs	min. 5% af områdets areal	min. 10% af områdets areal

Grøn norm: Ingen af nabokommunerne har et regelsæt der minder om grøn norm

Regnvand: Alle nabokommunerne stiller krav om at der i lokalplanprocessen udarbejdes regnvandshåndteringsplan, der redegør for håndtering af regnvand på egen grund.

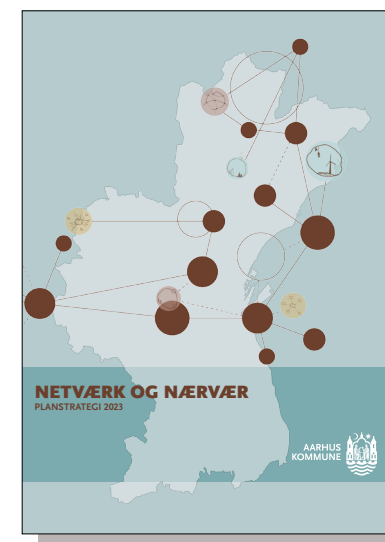
Dilemma: Tæt by / spredt by

Politisk retning

“Vi skal forsat finde plads til flere aarhusianere og flere arbejdspladser. Det indebærer bl.a., at **vi skal sikre, at der bliver bygget et tilstrækkeligt antal nye boliger, der er til at betale.** Ellers bliver Aarhus byen for de få.

Vi ønsker at understøtte et lokalt byliv med **korte afstande mellem hjem, arbejde, skole, indkøb, natur og idræt og med nærhed til kollektiv trafik.** Samtidig skal vi **understøtte klima og grøn omstilling** samt sikre **plads til landskaber, naturværdier, vedvarende energianlæg og andre hensyn i det åbne land.** Disse prioriteringer leder frem til, at **arealerne til byvækst skal begrænses** og byens udvikling hovedsageligt skal ske, hvor aarhusianerne sammen kan bruge og give liv til byen.”

- Aarhus Kommune Planstrategi 2023:



Dette skal sammenholdes med ønsket om at fastholde børnfamilier i middelklassen, hvor det ønskede produkt traditionelt vil være det fritliggende hus, hvilket peger i retning af en mere spredt by.

Boligtypologier

Politisk retning

Den politiske retning for byudviklingen i Aarhus er dels baseret på et mål om at finde plads til flere aarhusianere ved at sikre, at der bliver bygget et tilstrækkeligt antal nye boliger, der er til at betale (Planstrategi 2023), dels at man prioriterer klima og grøn omstilling samt sikrer plads til landskaber, naturværdier, vedvarende energianlæg og andre hensyn i det åbne land (Planstrategi 2023).

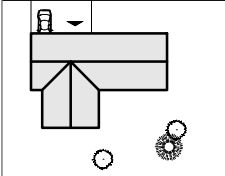
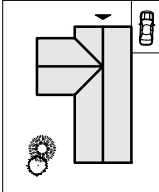
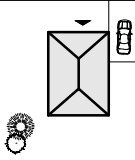
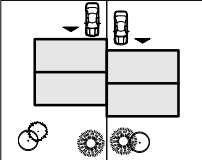
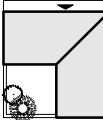
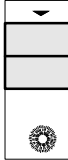
Dette fordrer at byvæksten sker ved en tæt byudvikling på et begrænset areal. Herved opstår et dilemma i mødet med et andet politisk ønske om at sikre boliger til børnefamilier (hvis overvejende boligpræference er det fritliggende enfamiliehus, altså den mest arealkrævende boligtypologi).

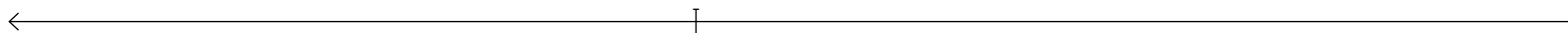
Dette dilemma kan imødegås ved at tænke i alternative boligtypologier, der imødekommer målgruppens præferencer, eller på anden måde kan skubbe til flyttekæder, der kan frigive boliger til børnefamilier i Aarhus Kommune, samtidig med at de har en mere kompakt arealudnyttelse end enfamiliehuset. Dette kunne være typologier som kompaktgrunde, dobbelthuse, kædehuse eller rækkehuse. Typologierne udfoldes nærmere nedenfor.

Generelt gælder det for typologierne, at de er stærkest i kombination med hinanden for at sikre en blandet og varieret by. Derudover er det nødvendigt at tænke i en differentieret strategi, hvor typologierne kan have større eller mindre relevans alt efter geografisk placering i kommunen, fx i de fritliggende bysamfund kontra langs vækstakser eller i nye bysamfund.

Typologier

Mulighedsrum

							
Typologi	Parcelhus	Kompaktgrund	Kompaktgrund	Dobbelthus	Kædehus	Rækkehus	Rækkehus
Grundareal	700 m ² grund	550 m ² grund	400 m ² grund	250-300 m ² grund	200 m ² grund	150-200 m ² grund	150-200 m ² grund
Etageantal	1 plan	1 plan	2 plan	2 plan	1 plan	1 plan	2 plan
Etageareal	170 m ²	170 m ²	180 m ²	160 m ²	110-140 m ²	80-100 m ²	100-140 m ²
Bebyggelsespct. på grunden	24%	31%	45%	53-64%	55-70%	50%	66-70%
Parkering	Egen grund	Egen grund	Egen grund	Egen grund	Fælles	Fælles	Fælles



Lav tæthed (stort arealforbrug)
 Mindre krav til planlægningen
 Stor mulighed for individuel tilpasning
 Fælles opholdsareal mindre vigtigt
 Flere biler på egen grund

Højere tæthed (mere effektivt arealforbrug)
 Større krav til planlægningen
 Begrænser mulighed for individuel tilpasning
 Fælles opholdsareal mere vigtigt
 Fællesparkering (1 -1,5 bil) + nærhed til kollektiv trafik

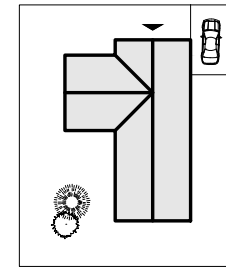
Typologier

Åben-lav i 1 plan (kompaktgrunde)

Denne typologi omfatter fritliggende boliger i 1 plan på kompakte grundstørrelser ($< 600\text{m}^2$). Denne typologi er en måde at imødekomme den typiske børnefamilies boligpræference på en mere arealeffektiv måde.

Produktet findes i markedet (om end i begrænset omfang). Fx gennem Huscompagniet ved Ugelbølle på Syddjurs (grundstørrelser $500\text{--}575\text{ m}^2$, boligstørrelser $150\text{--}172\text{ m}^2$) eller Hybel huse ved Støvring (grundstørrelser 500 m^2 , boligstørrelser $150\text{--}165\text{ m}^2$). Dette er dog kun to konkrete eksempler blandt det store udbud af parcelhuse på traditionelle grundstørrelser ($>700\text{ m}^2$).

Dette kan skyldes, at det er vanskeligt at indpasse et 1-plans typehus på en kompakt grund, så det lever op til typiske ønsker om fx 2 integrerede p-pladser og redskabsskur samtidig med en optimal solorientering af opholdsrum og terrasse, og samtidig med at bygningsreglementets krav til fx afstand til skel overholdes. Den kompleksitet stiger, jo mindre grunden er, samtidig falder muligheden for at løse fx terræn på en god måde. Den typiske løsning vil hurtigt blive et hus med gavl mod vejen med integrerede p-pladser, som resulterer i et oplevelsesfattigt gademiljø.

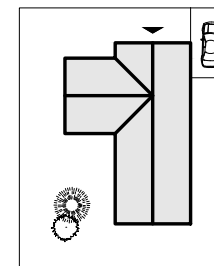


Typologier

Åben-lav i 1 plan (kompaktgrunde)

Der virker til at være et balancepunkt for at **1-plans villaer på kompaktgrunde er vanskeligt for grunde mindre end ca. 500 m² eller boliger større end ca. 175 m².**

For at skabe grundlag for denne typologi kræver det desuden en større præcision i planlægningen end ved almindelige grundudstykninger, for at sikre at det både er realiserbart og med en tilfredsstillende bykvalitet. Der kan desuden være behov for dialog med fx typehusfirmaer for at finde fælles løsninger mellem de planlægningsmæssige rammer og de gængse produkter og præferencer på markedet.

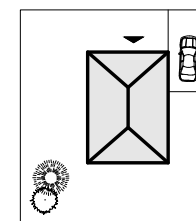


Typologier

Åben-lav i 2 plan

Denne typologi omfatter fritliggende boliger, helt eller delvist, i 2 plan på kompakte grundstørrelser (< 600m²). Ved at etablere boligen i flere plan kan der opnås en højere arealudnyttelse gennem et større etageareal og/eller en mindre grundstørrelse sammenlignet med åben-lav i 1 plan. Således er det med denne typologi muligt at nå grundstørrelser helt ned mod 400 m².

Problematikken her er, at villaer i 2 plan udgør en begrænset andel i typehusfirmaernes udbud, hvilket givetvis binder i en begrænset efterspørgsel (eller dyrere økonomi). Den typiske præference er stadig 1-plans villaen.



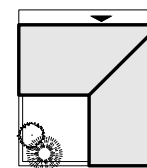
Typologier

Tæt-lav i 1 plan

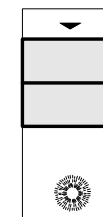
Denne typologi omfatter rækkehuse og kædehuse i 1 plan. Typologien har en lavere arealudnyttelse end tæt-lav i 2 plan, og er derfor mindre egnet i en bymæssig kontekst, men i højere grad i de fritliggende bysamfund.

Typologien er bl.a. relevant for målgruppen 'empty-nesters', der ønsker at udskifte fx et parcelhus med en mindre bolig i 1 plan, hvilket igen vil kunne frigive et parcelhus til en børnefamilie. Rækkehuse i 1 plan er vanskelige at lave store nok til en børnefamilie med flere børn. Kædehuse kan derimod indrettes med et større boligareal og har derfor et større potentiale ift. denne målgruppe.

En fælles problematik for tæt-lav i 1 plan er, at det er en 'mellem-typologi', hvor man hverken opnår den højere arealudnyttelse fra 2-plans typologierne eller oplevelsen af fritliggende bolig fra åben-lav typologierne.



Kædehus



Rækkehus

Typologier

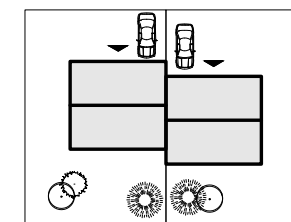
Tæt-lav i 2 plan

Denne typologi omfatter rækkehus og dobbelthuse. 2-plans rækkehuset er den mest arealeffektive af de lave boligtypologier og lægger op til fælles parkeringsløsninger.

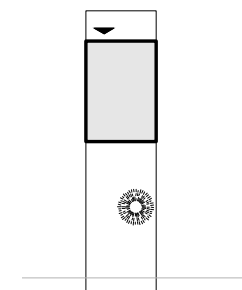
Typologien egner sig derfor også til en mere tæt by-mæssig kontekst. 2-plans rækkehuset er bl.a. relevant for børnefamilier, der ønsker at etablere sig i eget hus med have (evt. som første skridt på boligstigen), men som ikke har behov for en stor grund eller en høj grad af individuelle tilpasnings- eller tilbygningsmuligheder.

Ved dobbelthuse har man i lidt højere grad oplevelsen af en fritliggende bolig, idet der kun er ét lodret skel, og arealudnyttelsen er derfor lidt lavere end ved 2-plans rækkehuset.

En fælles problematik for 2-plans typologierne er, at boliger med trapper og/eller boliger uden parkering på egen grund fravælges af nogle målgrupper.



Doppelthuse



Rækkehus



Konklusion

Tese 1

Tese 1: Lokalplanprocessen i Aarhus Kommune er omfattende i tid og kompleksitet sammenlignet med nabokommuner og derfor behæftet med større risiko.

Dette er vanskeligt at eftervise objektivt, eftersom det ofte er "afklaringsperioden" inden en igangsætning af lokalplanudarbejdelse, der er mest variabel, og eftersom denne tese typisk vil bygge på erfaringer fra specifikke sager, der ikke nødvendigvis er sammenlignelige. Der kan evt. gennemføres interviews med udvalgte udviklere eller aktører i markedet, for at afdække opfattelsen af planprocessen i Aarhus Kommune.



Konklusion

Tese 2

Tese 2: Myndighedskravene i Aarhus Kommune bevirker, at den potentielle udnyttelse af et udviklingsområde er mindre end i nabokommuner (færre boliger pr. ha.)

Det er kun en begrænset del af udviklingsområdets areal, der påvirkes af en kommunes specifikke krav (se pkt. 3.1). Mest konkret gælder det kravet til andel af fælles opholdsareal. Her er det tydeligt at Aarhus Kommune har et skærpet krav vedrørende åben-lav byggeri (15% af områdets areal mod 5-10% i andre kommuner). Hvis man ønsker at nuancere dette krav for at skabe større incitament for fx kompaktgrunde, er der forskellige mulige 'håndtag':

- Indføre en dispensation til lavere procentsats målrettet fx grundstørrelser på 450-550 m²
- Sænke kravet til fælles opholdsareal for åben-lav bebyggelse generelt så det er 'konkurrencedygtigt' med omegnskommuner.
- Ændre kravet fra et kvantitativt krav (en andel af områdets areal, der i sagens natur vokser proportionelt med udviklingsområdets størrelse uanset områdets programmering eller det faktiske behov) til et kvalitativt krav (fx at der skal være et fælles opholdsareal af en given størrelse indenfor en given afstand, der lever op til bestemte kvalitative krav).

De samme 'håndtag' vil kunne anvendes til at øge incitamentet for byggeri af 1-plans rækkehuse (målrettet 'empty-nesters'). Her er Aarhus Kommune imidlertid ikke alene om kravet på 15% fælles opholdsareal til tæt-lav bebyggelse, idet bl.a. Silkeborg Kommune ligger på linje med dette.

Hvis en del af problematikken er, at regelsættet vedrørende opholdsareal mm. er komplekst (særligt for mindre professionelle udviklere), bør det desuden overvejes, om det er den rette løsning at øge denne kompleksitet gennem evt. dispensationer til konkrete typologier.

Boliger til børnefamilier

Input til Aarhus Kommunes boligprognose
- Bilag 2 (Vidensgrundlag om målgrupper)

Maj 2025

Vidensgrundlag (Baggrund)

Indhold

1.

Tendenser

Tendenser for børnefamiliers
boligpræferencer generelt
og i Aarhus

2.

Udvalgte undersøgelser

Undersøgelser om valg
af bolig, boligområde og
bystørrelse

3.

Boligstørrelser

Betydning af boligstørrelser
og potentiale og
forudsætninger for små
boliger



Generelle tendenser

- > Børnefamilier foretrækker ejerboliger, enten parcelhuse og rækkehuse
 - Dette handler blandt andet om ejerskab/investering og muligheden for at tilpasse egen bolig
- > De vigtigste generelle krav er plads, have og 3-4 værelser
- > I forhold til boligområdet vægtes tryghed (herunder trafiksikkerhed for børn), gode skoler/daginstitutioner meget højt
- > Dernæst er grønne omgivelser og legepladser samt fællesskab og rolige omgivelser i nærhed til boligen prioriteret
- > Det effektive hverdagsliv (logistik omkring skole, daginst., indkøb, arbejde) og pendlingsmuligheder til stort arbejdsopland er også højt prioriteret



Generelle tendenser

Adgang til bil nær boligen

- > Bilejerskab stiger med alder og indkomst, samt om der er børn eller ej i husstanden
- > Transport og parkering i bil er nede på en 7. plads for fraflyttere fra København, hvor boligstørrelse, pris og egen have er vigtigste årsager (Boligreddegørelse 2023, s. 79)
- > En potentialeanalyse for bilreducerede bydele i Aarhus fra 2024 viser, at forventning til parkering tæt på boligen er stærkt koblet til placering i byen
 - > Cykelparkering er vigtigere end bilparkering i både Lisbjerg og Godsbanen, men vejsideparkering og generelt adgang til bil vægtes højere hos beboere i Lisbjerg
 - > I Lisbjerg accepterer halvdelen af beboerne op til 2 min gang til parkering - der er dermed potentiale for, at parkering kan placeres et stykke fra boligen
 - > Beboere er også generelt åbne for delebiler, hvis det er billigt og tilgængeligt



Tendenser i Aarhus

- > Det generelt høje prisniveau gør, at børnefamilier søger mod lavere prisniveauer i nabokommunerne
- > Der er de senere år opført relativt få ejerboliger i forhold til lejeboliger (i perioden 2011-2021 er der eksempelvis opført 18.800 lejeboliger og kun 2.500 parcelhuse i Aarhus jf. dagensbyggeri.dk)
- > Der er opført mange små private lejeboliger
- > Undersøgelser viser, at mange børnefamilier fraflytter kommunen, fordi de ikke kan finde en bolig, der matcher deres behov, selvom de gerne ville være blevet boende i kommunen (fremforsk 2014)
- > 58 % af fraflyttende børnefamilier til nabokommuner i 2018/2019 flyttede til et parcelhus (Boligpolitisk redegørelse 2021)



Børnefamiliers boligpræferencer

Videnscenter Bolius 2020

- > Vilkårene for børnene afgør boligvalg
- > Størstedelen definerer en børnevenlig bolig som et hus med egen have i en **mindre by (43%)**
- > Kun **14 %** definerer en børnevenlig bolig som et hus med egen have i en **store by**
- > Kun **7 %** ser lejligheden som attraktiv boligform for børnefamilierne
- > Tilstrækkeligt med børneværelse og egen have scorer højest

For området:

- > Gode skoler i nærhed til boligen er højt prioriteret

Børnefamiliers præferencer

Undersøgelse, BUILD - tese

“Det antages traditionelt, at **børnefamilier foretrækker at bo i hus med have i byernes forstæder.**

For så vidt angår børnefamilier som fraflytter en af de store byer, antages det derimod ofte, at de **helst ville blive boende i byerne, men ikke har mulighed for dette pga. høje boligpriser.**

Disse antagelser er undersøgt på baggrund af survey besvarelser for gruppen af 25-45-årige, som er fraflyttet København og Frederiksberg, Århus, Odense eller Aalborg by og flyttet til de respektive byers forstæder.”

Kilde:

Myter og realiteter om flyttemotiver, bolig- og bosætningspræferencer: Hvem vil gerne bo hvor, hvordan og hvorfor?

Nørgaard, Helle; Andersen, Hans Thor; Lange, Elise Stenholt; Ruud, Magnus Segnitz

Aalborg Universitet, BUILD, 2023

Børnefamiliers præferencer

Undersøgelse, BUILD - delkonklusion 1

“Respondenternes svar viser, at flytningen generelt er afstedkommet af et **behov for mere plads i forbindelse med at få børn.**

Besvarelsene viser, at mange byboere følte sig **presset til at fraflytte pga. boligpriserne** og at mere end halvdelen af respondenterne ville **foretrække at blive boende i byen.**

Undersøgelsen giver dermed grundlag for at bekræfte antagelsen om, at **hovedparten af fraflytterne hellere ville blive boende i byerne, men ikke havde mulighed for at købe en større bolig pga. boligpriserne.”**

Kilde:

Myter og realiteter om flyttemotiver, bolig- og bosætningspræferencer: Hvem vil gerne bo hvor, hvordan og hvorfor?

Nørgaard, Helle; Andersen, Hans Thor; Lange, Elise Stenholt; Ruud, Magnus Segnitz

Aalborg Universitet, BUILD, 2023

Børnefamiliers præferencer

Undersøgelse, BUILD - delkonklusion 2

“Undersøgelsen viser også, at der er grundlag for at bekræfte antagelsen om, at baggrunden for at flytte til forstæderne er tæt sammenhængende med ønsket om at **bo i hus med have** såvel som ønske om at **være tæt på natur** og at forstæderne af mange respondenter beskrives som et **trygt og godt sted for børn at vokse op**.

Forstæderne beskrives af mange respondenter som modsætning til storbyen præget af trafikstøj og gadelarm, forurening og dårlig luftkvalitet såvel som kriminalitet og socialt udsatte på gaden. ”

Kilde:

Myter og realiteter om flyttemotiver, bolig- og bosætningspræferencer: Hvem vil gerne bo hvor, hvordan og hvorfor?

Nørgaard, Helle; Andersen, Hans Thor; Lange, Elise Stenholt; Ruud, Magnus Segnitz

Aalborg Universitet, BUILD, 2023

Børnefamiliers præferencer

Undersøgelse, BUILD - data

TABEL 11. Besvarelser fra børnefamilier på spørgsmål: *Hvilken betydning havde følgende for din flytning?*

	Ingen betydning	Nogen betydning	Stor betydning	Ikke relevant	Ved ikke
<i>Boligudgifter</i>	11.0	30.5	53.8	4.3	0.4
<i>Boligområdet</i>	7.0	24.0	65.2	3.4	0.4
<i>Boligen (stand, størrelse)</i>	7.3	23.9	64.5	3.8	0.4
<i>Nærhed til familie</i>	21.6	33.5	30.3	14.0	0.6
<i>Nærhed til venner</i>	22.0	41.8	27.2	8.6	0.4
<i>Kultur/fornøjelse</i>	30.0	42.1	19.1	8.1	0.6
<i>Udeaktiviteter/natur</i>	13.1	37.9	41.8	6.7	0.6
<i>Arbejde</i>	16.5	40.3	35.4	7.4	0.4
<i>Karrieremuligheder</i>	32.8	30.8	20.8	15.0	0.6
<i>Studier</i>	39.0	19.5	15.7	25.1	0.6
<i>Økonomi</i>	9.5	31.3	52.6	5.9	0.6

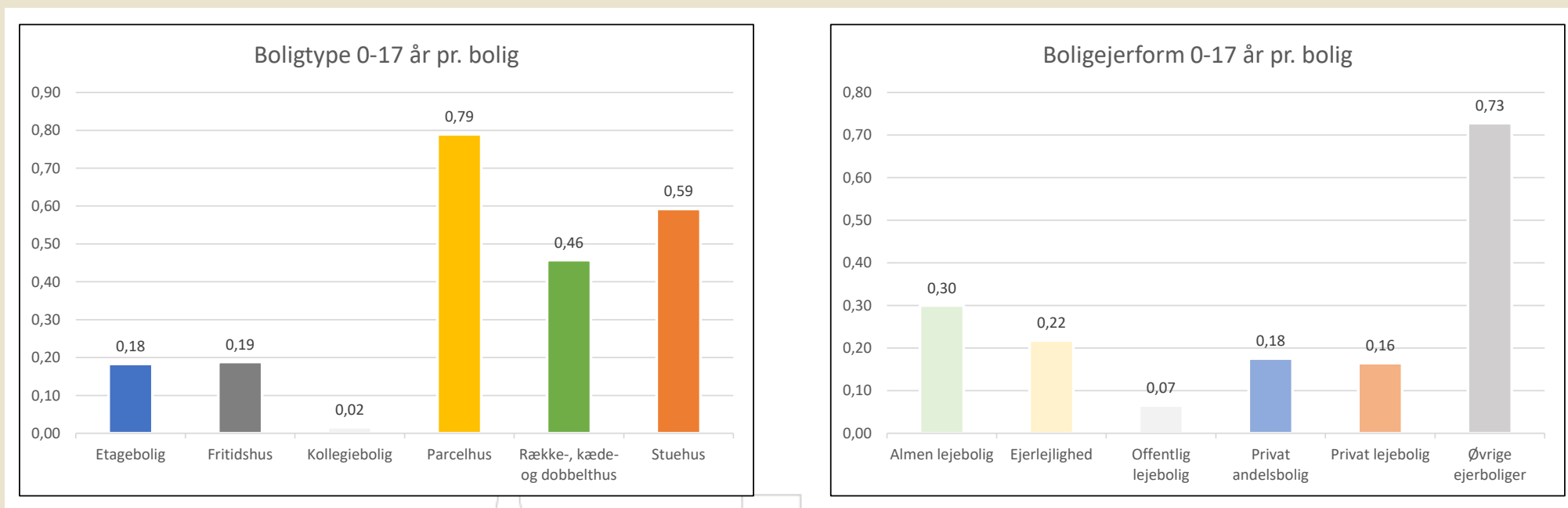
Tabellen angiver vægtede rækkeprocenter for antal personer i alderen 25-45-årige, som er flyttet fra de større byer til byernes forstæder (N=580).

Kilde:

Myter og realiteter om flyttedriv, bolig- og bopælspæferencer: Hvem vil gerne bo hvor, hvordan og hvorfor?
Nørgaard, Helle; Andersen, Hans Thor; Lange, Elise Stenholt; Ruud, Magnus Segnitz
Aalborg Universitet, BUILD, 2023

Børnefamiliers præferencer

Hvad kendetegner børn 0-17 år i Aarhus Kommune



1. Børn bor i parcelhuse

Der bor i gennemsnit næsten dobbelt så mange børn i parcelhus som i række-/kæde-/doppelthus

2. Børn bor i ejerboliger

Kilde: Bystrategi i Aarhus Kommunes egen opgørelse

“Hvis man vælger at bo i lejlighed inde i byen, så er det et valg, man i højere grad skal argumentere for og forsvare, fordi det er et aktivt fravalg af det, der ellers er den klassiske børnevenlige bolig i gængs forstand.”

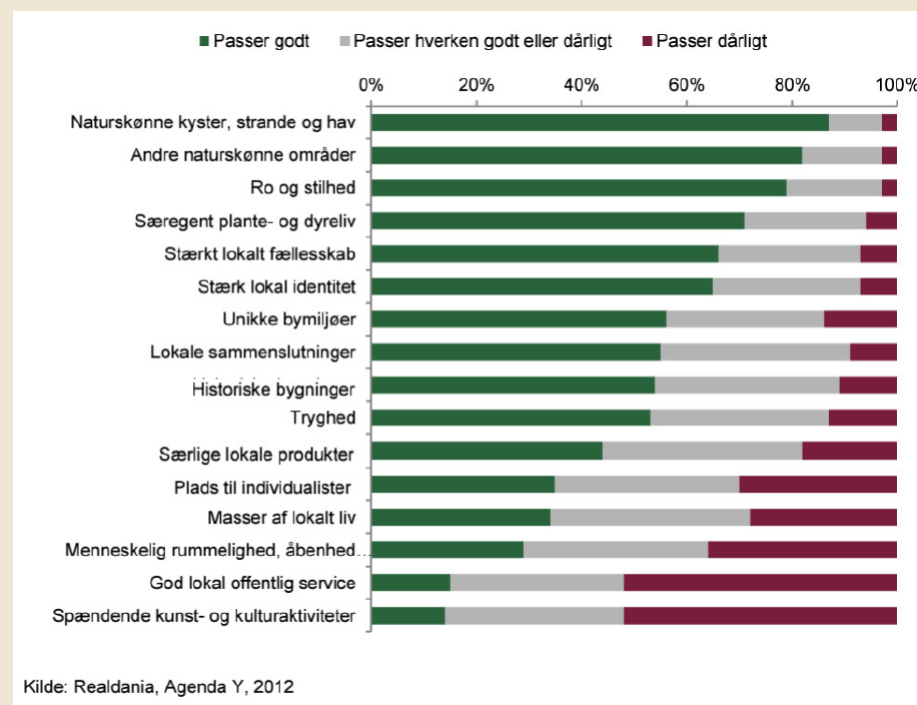
Mette Mechlenborg - Seniorforsker, BUILD

2.

De små byers tiltrækningskraft

Primære grunde til at flytte til en landsby (sammenfatning af tre undersøgelser)

- > Naturskønne omgivelser
- > Trygge omgivelser
- > Fravalg af livet i byen
- > Større og/eller billigere boliger
- > Tæt på familie/venner
- > Bygningsarven og bymiljøer
- > Det lokale liv - foreningsliv
- > Ro og stilhed



Tendenser

- > Hver 3. dansker vil gerne bo på landet i 2030
- > 20 % af de borgere, der pt. ikke bor på landet, vil gerne bo der i 2030

3.

Boligstørrelsen betydning

Parcelhuse – alle													
M2	101-110	111-120	121-130	131-140	141-150	151-160	161-170	171-180	181-190	191-200	201-210	211-220	221-230
Boliger	1.888	2.920	3.834	4.181	4.179	4.073	3.633	3.190	2.325	1.868	1.262	897	587
0-17 år i parcel	1.064	1.630	2.360	2.889	3.091	3.438	3.330	3.193	2.413	1.828	1.360	954	595
0-17 år pr. bolig	0,56	0,56	0,62	0,69	0,74	0,84	0,92	1,00	1,04	0,98	1,08	1,06	1,01

Tæt-lav - alle																
M2	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-100	101-110	111-120	121-130	131-140	141-150	151-160	161-170	171-180
Boliger	336	189	432	785	2431	1709	4533	5015	4412	3321	2683	1429	1074	460	246	115
0-17 år i tæt-lav	4	3	19	28	90	254	1248	2255	2457	2299	2131	1094	787	357	235	89
0-17 år pr. bolig	0,01	0,02	0,04	0,04	0,04	0,15	0,28	0,45	0,56	0,69	0,79	0,77	0,73	0,78	0,96	0,77

Etageboliger - alle																															
M2	1-10	11-20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-100	101-110	111-120	121-130	131-140	141-150	151-160	161-170	171-180	181-190	191-200	201-210	211-220	221-230	231-240	241-250	251-260	261-270	271-280	281-290	291-300	301-310
Boliger	17	351	2.102	5.069	8.816	15.569	19.188	15.095	13.611	9.721	5.214	3.073	1.837	761	546	323	221	135	118	69	61	39	29	19	8	12	13	8	2	7	6
0-17 år i etage	3	3	10	33	178	562	1.164	2.023	3.875	4.094	2.782	1.783	1.362	327	189	125	82	52	38	16	26	14	6	13	2	6	7	1	1	1	5
0-17 år pr. bolig	0,18	0,01	0,00	0,01	0,02	0,04	0,06	0,13	0,28	0,42	0,53	0,58	0,74	0,43	0,35	0,39	0,37	0,39	0,32	0,23	0,43	0,36	0,21	0,68	0,25	0,50	0,54	0,13	0,50	0,14	0,83

Tæt-lav boliger (2010-2023) - 0-17 årige pr. bolig

Boligstørrelse (m2)	71-80	81-90	91-100	101-110	111-120	121-130
Antal børn	0,11	0,25	0,63	0,85	1,22	1,53

3. Valg mellem parcel- og rækkehus

- > Nyere undersøgelser peger generelt på, at børnefamilier foretrækker parcelhuset grundet plads, have og trygge omgivelser og frihed (Bolius 2020)
 - > Dette tyder på, at det parcelhusområdets kvaliteter i sig selv er tiltrækkende samt at boligstørrelse og indretning har betydning
- > Rækkehuset er et attraktivt alternativ, hvis en bedre økonomi, beliggenhed og mindre vedligehold kan opnåes
- > Således anses rækkehuset af mange børnefamilier som et kompromis mellem familieliv og byliv
- > En undersøgelse fra 2014 viser, at de 30-49 årige foretrækker en villa, men har svært ved at finde en villa til en passende pris (fremforsk 2014)



Potentialet i mindre boliger

- > Interessen for mindre boliger er stigende
- > Dette hænger sammen med globale livsstilstendenser (minimalisme, tiny living, downsizing og klimadagsordenen)
- > Forskning kigger på beboernes oplevelser jf. pladsoptimering, fællesskab og boligkvalitet
- > Rammer klimadagsordenen og drømmen om 'den gode familieb-
olig'
- > Små boliger kræver fokus på kvalitet af bolig og især også fællesarealer
- > Udfordringer med kompliceret lovgivning - tilladelser og dispensa-
tioner

“De nye boligtyper kommer med stærke fortællinger om en ny livsstil, nye værdier og et andet boligliv. Konceptet med mikroboliger rammer derfor også ind i bæredygtighedsbevægelsen, som har fokus på mindre forbrug og lavere klimaaftryk. Og - måske lige så vigtigt - nye opfattelse af, hvad der er en god bolig”

Mette Mechlenborg - Seniorforsker, BUILD

Kilder

Forskningsrapport, BUILD AAU 2024, <https://realdania.dk/publikationer/faglige-publikationer/mikroboliger-i-danmark>

Spørgeskema undersøgelse fra Bolius, 2020, <https://www.bolius.dk/boern-afgoer-foraeldrenes-boligvalg-91468>

Boligpolitisk redegørelse 2021, https://aarhus.dk/media/sgingy3k/20210811_boligpolitik-redegoerelse_komprimeret.pdf#:~:text=58,

Rapport om efterspørgsel efter boformer og disponering af arealer til boformer, 2014, <https://www.fremforsk.dk/media/Analyse-af-ef-terspoergsel-efter-boformer-og-disponering-af-arealer-til-boformer.pdf#:~:text=ny%20bolig%20i%20fremtiden%20og,at%20bos%C3%A6tte%20sig%20uden%20for>

Myter og realiteter om flyttemotiver, bolig- og bosætningspræferencer: Hvem vil gerne bo hvor, hvordan og hvorfor? Nørgaard, Helle; Andersen, Hans Thor; Lange, Elise Stenholt; Ruud, Magnus Segnitz, Aalborg Universitet, BUILD, 2023

Statens Byggeforsknings Institut, 2010, Tilflyttere til yderområder: forandring, integration og strategier

Bolius Boligejernes Videncenter, Yderdanmark, 2014. Undersøgelsen er gennemført af analyseinstituttet YouGov

Realdania, 2012, Agenda Y

Potentialeanalyse for bilreducerede bydele i Aarhus, 2024, udarbejdet af Grandville for Mobilitet i Aarhus Kommune

Boligreddegørelse for Københavns Kommune 2023, link: https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/63e88bfc-d203-49a4-a8c9-3c2e-655b8c48/d9df2063-ea90-402a-8bc3-9f1af607f5ee-bilag-2_0.pdf#:~:text=Fraflytterne%20oplever%20K%C3%B8benhavn%20som%20en,lever%20op%20til%20bestemte%20kriterier