

Bæredygtigt byggeri

Temamøde på Bramhøjgaard 14. september 2024

Det er svært at nå til CO₂-neutralitet når man bygger så meget som Køge Kommune. Der er planlagt 10.000 nye boliger i de kommende år. Dertil kommer anlæg af veje, udvidelse af havnen, supersygehus, skoler, institutioner osv.

Man kan begrænse udledningerne ved at bygge småt og energirigtigt, genbruge materialer, bruge biobaserede materialer, forlænge bygningernes levetid og materialernes efterliv. Men nyt byggeri vil stadig optage areal.

Arealforbruget kan mindskes ved multifunktionalitet, altså ved at opfylde flere behov på samme areal.

Temaet handler om transformation af den eksisterende by: Hvordan kan vi forandre de eksisterende boligområder på en bæredygtig måde, så de passer til befolkningens sammensætning og nye familietyper?

Byg tæt og småt

Byerne kan bidrage på tre måder i forhold til klimaudfordringen, biodiversitetskrisen og pladsmanglen, sagde konsulent Kreils Ekelund fra Rådet for Bæredygtigt Byggeri:

1. Byg færre kvadratmeter

Siden 1980 er den gennemsnitlige størrelse på et nyt parcelhus steget fra 150 til 213 kvadratmeter. Det fører til unødigt forbrug af materialer, areal og energi.

Med effektiv planlægning og smarte løsninger kan færre kvadratmeter skabe gode boliger. Det skal kombineres med, at vi deler mere, har flere fælles faciliteter og bor i flere planer, så vi minimerer bygningernes fodaftryk og arealforbrug, sagde han.

2. Stop byspredningen

En rapport fra Københavns Universitet viser, at forbruget af areal til byformål pr. indbygger fra 2012 til 2020 kun er faldet i fem kommuner. I syv kommuner er det uændret. I resten af kommunerne er det steget. Byerne spreder sig mere end befolkningen vokser. Det fører til øget trafik, længere transporttid og udtynding af byernes infrastruktur.

3. Genbrug bygninger og arealer

Vi skal se på de eksisterende bygninger som ressourcer, der kan omdannes, fortættes og genbruges. Vi skal renovere og transformere bydelene og bruge de ledige arealer klogt, sagde Kreils Ekelund.

Det kræver fælles engagement og politisk mod i kommunerne. Man skal gøre tydeligt for borgene, at der er andre måder at bo på end i et 250 kvadratmeter parcelhus.

»Vi skal renovere og transformere de eksisterende bygninger, i stedet for at rive ned og bygge nyt.«

Kreils Ekelund, Rådet for Bæredygtigt Byggeri

»En analyse fra Rambøll, 2020, viser, at det er dobbelt så dyrt at rive ned og bygge nyt som at renovere. Og der spares op til 55 procent i CO₂-udledning.«

Arkitekt Pia Dyrendahl

- Hvert år nedrives bygninger med 1,7 kvadratmeter etageareal. En del af dem er ikke nedslidte, ubeboelige eller i overskud.
- I EU er et nyt bygningsdirektiv med ambitionen *»no net land take«* på vej. Meget af direktivet skal implementeres i dansk lovgivning, så kommunerne kan lige så godt indstille sig på, at det kommer.
- Rådet for Bæredygtigt Byggeri mener ikke, at man skal standse boligbyggeriet. Mange steder har tilflyttere behov for et sted at bo. Men som planmyndighed er kommunerne nødt til at udlægge færre områder til byspredning – og samarbejde om det i stedet for at konkurrere om at tiltrække flest tilflyttere.
- Når først der er lavet lokalplan, er det meget svært for eksempel at bygge to eller tre boliger på samme grund i stedet for ét stort parcelhus.

Forandring af parcelhuskvartererne

Halvdelen af danskerne bor i enfamiliehuse. Mange af dem er halvtomme. I de 30 kommuner, hvor befolkningen vokser mest, er der 197.000 enfamiliehuse, hvor der kun bor et par eller en enlig over 50 år uden hjemmeboende børn. Hvis der boede fire personer i blot hver fjerde af disse huse var der boliger til 114.000 flere. Det fortalte arkitekt Pia Dyrendahl.

1100 parcelhuse bliver revet ned om året. 51.000 parcelhuse stod tomme i 2020.

I stedet for at rive ned og bygge nyt skal vi vedligeholde, bevare, renovere og forandre parcelhusene på en bæredygtig måde. Men det kræver rådgivning og formidling at ændre folks holdninger, sagde hun.

Fornyelse af kulturarven

Næsten en halv million parcelhuse blev bygget i 1960'erne og 1970'erne. Husene har hentet inspiration fra USA og Japan, f.eks. de bærende skiver i blank mur, de store tagudhæng og gavle af træ. Planløsningerne er fleksible og der er store glaspartier med udgang til haven.

I mange af parcelhusene er der brugt billige og sundheds-skadelige materialer. Men det kan der jo gøres noget ved, sagde Pia Dyrendahl.

Hun foreslår at lave en vidensbank med en hjemmeside og en app der giver gode eksempler på, hvordan parcelhuse kan energioptimeres og istandsættes med gode materialer og transformeres til andre typer bolig ved ombygning. Små ændringer kan gøre en stor forskel, f.eks. at åbne mellem køkken og stue, åbne op mod kip eller placere et nyt vindue i gavlen.

Nye boformer og fællesskaber

Parcelhuskvartererne er oplagte udgangspunkter for at udvikle nye boligområder, hvor tætheden øges, mener Pia Dyrendahl.

Mange parcelhuskvarterer bebos i høj grad af »empty nesters«. Børnene er flyttet hjemmefra, beboerne lukker en del af huset af for at spare på el og varme, og de døjer med at holde huset ved lige. For dem kan det være en god løsning at dele huset op, så man selv bliver boende i den ene del, men får en yngre og frisk beboer i den anden del af huset.

Dertil kommer, at der er behov for nye boformer. Mindre end en femtedel af dagens familier består af far, mor og to børn som parcelhusene typisk er beregnet til. Halvdelen af alle danskere bliver skilt. 1,7 millioner bor alene. Nye konstellationer er opstået. For eksempel to veninder med delebørn eller par, der er gået fra hinanden, men vil bo på samme matrikel for børnenes skyld. Nogle vil bo tæt på hinanden og dele køkken og have.

Mange føler sig isolerede og ensomme. Vi savner at komme hinanden ved og hjælpe og lære af hinanden på tværs af generationer. Vi savner fællesskaber, sagde hun.

Kommunernes virkemidler

Kommunerne mangler værktøjer og gode eksempler på, at man kan skabe flere boliger uden nyt byggeri på nye arealer.

Det kan være registrering og analyse af de kvaliteter og muligheder, der findes i Køge Kommunes parcelhusområder. Det kunne også være eksempelsamlinger, som kommunens byggesagsbehandlere kunne bruge i den direkte kontakt med boligejerne.

Man kunne også stille krav om maksimalt antal kvadratmeter pr. bolig ved nybyggeri. Man kan undlade at give til-

ladelse til at nedrive visse huse. Og man kan inddrage andre eksisterende bygninger, f.eks. erhvervsbygninger.

Hvis man alligevel udlægger nye boligområder, kan man måske stille krav om en mindre bebyggelsesprocent og flere etager, så man giver biodiversiteten lidt mere plads at udfolde sig på.

Debatpunkter

- Det skal ikke være ens for alle. Man skal åbne mange forskellige muligheder for nye boformer og opdelinger af parcelhusene.
- Nogle af deltagerne mente, at forslagene vil støde på stor modstand fordi de nuværende husejere vil være bekymrede for deres ejendomsværdi, forsikring, ansvarsfordelingen, restgælden og myndighederne – i en tid, hvor man kan risikere at blive opkrævet ejendomsskat for 14 andre fordi man tilfældigvis har samme matrikelnummer.
- Andre gjorde opmærksom på, at det allerede er almindeligt at dele villaer op i to villalejligheder. Og en af deltagerne havde faktisk delt sit parcelhus med sin bror. De havde en samejeoverenskomst.
- Hvis man ikke magter at vedligeholde sit hus, kan man slet ikke magte en ombygning, blev der sagt. En løsning kunne være at sælge huset til et udviklingsfirma og købe halvdelen tilbage som en andel efter endt ombygning.
- Jacob Skjødt beskrev en ide om at udvikle en langsigtet plan for transformering af et parcelhusområde i samarbejde med beboerne. Planen kunne både omfatte klimatilpasning, fortætning og ombygninger.

»Vi vil noget andet i Køge«

Til slut fortalte Kristian Serena om transformeringen af Bramhøjgaard, hvor temamødet blev holdt. I renoveringen genbruges så mange materialer som muligt – og der suppleres med biogene materialer.

Stuehuset var i dårlig stand, men i stedet for nedrivning bliver det omdannet til en »regnpavillon«, der både opsamler regnvand på en festlig måde og vil fungere som ramme for samvær, fælles måltider og arrangementer.

Når transformationen er gennemført, vil Bramhøjgaard stå som en markør i landskabet, der viser, at vi vil noget andet i Køge, sagde Kristian Serena.