

# Strategi for byfornyelse

# Indhold

<b>1</b>	<b>Indledning</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Formål</b>	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Fokus</b>	<b>3</b>
<b>1.3</b>	<b>Sammenhæng med andre strategier</b>	<b>4</b>
<b>1.4</b>	<b>Lovgivning</b>	<b>4</b>
<b>1.5</b>	<b>Økonomi</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Indsatsområder</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Nedrivning af faldefærdige ejendomme</b>	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>Istandsættelse af ejendomme</b>	<b>8</b>
<b>2.3</b>	<b>Områdefornyelse</b>	<b>9</b>
<b>2.4</b>	<b>Tilflytterbolig</b>	<b>10</b>
<b>2.5</b>	<b>Opsummering</b>	<b>11</b>



Slagelse Kommune  
Plan  
Rådhuspladsen 11, st  
4200 Slagelse

58 57 36 00

plan@slagelse.dk  
www.slagelse.dk



## 1 Indledning

Slagelse Kommune vil gerne kunne tilbyde attraktive og gode boliger på tværs af boligtyper og geografi. Det er et fokus, når der skal planlægges og opføres nye boliger, men det er også vigtigt at have for øje, når det gælder den bestående bygningsmasse.

Udtjente, nedslidte og skæmmende boliger skaber ikke de optimale rammer for en tryk og sund tilværelse. Disse boliger kan hæmme et områdes udvikling, virke utrykkskabende og kan tiltrække udsatte borgergrupper.

Præsentable bymiljøer og gode mødesteder kan løfte en bys udvikling, hvorfor der også er fokus på istandsættelse af ejendomme, der ikke benyttes som boliger.

### 1.1 Formål

Formålet med en strategisk byfornyelsesindsats er at:

- Forbedre det fysiske miljø
- Tage hånd om den boligsociale udfordring

Med en koordineret strategi for byfornyelsen er ønsket at skabe en sammenhæng mellem det fysiske og sociale i kommunens lokalsamfund. Det vil sige, at en målrettet indsats skal højne det fysiske miljø, styrke boligstandarden og hjælpe udsatte borgere i dårlige udlejningsboliger.

### 1.2 Fokus

Strategien forholder sig kun til indsatser i kommunens byer og landsbyer under 4000 indbyggere, da staten kun tildeler byfornyelsesmidler til byer under 4000 indbyggere.

Det vil sige, at indsatsen koncentrerer sig til landsbyerne og lokalbyerne. Lokalbyerne omfatter Bisserup, Boeslunde, Dalmoose, Flakkebjerg, Havrebjerg, Kirke Stillinge, Rude, Slots Bjergby, Sørbymagle, Svenstrup, Vemmelev samt Agersø og Omø.

Strategien anbefaler fire indsatsområder:

- 1) Nedrivninger af faldefærdige og udtjente ejendomme
- 2) Istandsættelse af ejendomme
- 3) Områdefornyelse
- 4) Tilflytterboliger

De fire indsatsområder, og de anbefalede tiltag, belyses på de næste sider.

### 1.3 Sammenhæng med andre strategier

#### *Strategisk planlægning for landsbyer*

Slagelse Kommune har lavet en analyse af 17 landsbyer på mellem 100 og 400 indbyggere. Formålet med analysen har været at vurdere de enkelte landsbyers tilstand. Hvordan er den eksisterende bygningsmasse? Hvilke faciliteter og services rummer landsbyerne? Er der nogen mødesteder? Hvordan er infrastrukturen samt adgangen til fællesarealer og grønne områder?

Hver enkelt landsby er blevet kortlagt og beskrevet. Analysen viser, at kommunens landsbyer grundlæggende har en bestående bygningsmasse, der fremstår præsentabel. Enkelte landsbyer har oplevet en befolkningstilvækst, mens andre har oplevet en nedgang. Flere af landsbyerne har et forsamlingshus, et gadekær og en landsbykirke. De fleste af landsbyerne serviceres af den kollektive trafik med placeringer på hovedlandevejene mellem købstæderne.

På baggrund af analysen er der beskrevet fire overordnede indsats, der kan understøtte en udvikling af landsbyerne: rum for fællesskaber, trafikikkerhed, adgang til naturen samt omdannelse af den eksisterende boligmasse.

Byfornyelsesindsatsen kan indgå som strategisk værktøj for at understøtte indsatsene i strategien for landsbyerne, eksempelvis ved at yde tilskud til nedrivning eller istandsættelse af ejendomme.

#### *Lokale udviklingsplaner*

En lokal udviklingsplan er en udviklingsplan skabt af borgerne selv i de enkelte lokalsamfund i Slagelse Kommune. Indtil videre er der udarbejdet fem lokale udviklingsplaner; Hashøj NV, Hashøj Sydøst, Boeslunde Sogn, Sørbyområdet og Havrebjerg-Hejninge-Stillinge. Og flere er på vej.

Intentionen er at udvikle et godt fundament for, at borgerne opnår reel medbestemmelse på udviklingen i deres eget område – og at der sker en bred mobilisering i områderne omkring den lokale udvikling.

I flere af de lokale udviklingsplaner er der fokus på at sørge for, at lokalområderne fremstår præsentable, at der er adgang til rekreative områder samt gode og sikre forbindelser.

### 1.4 Lovgivning

Lov om byfornyelse. Bestemmelserne i loven kan medvirke til:

- At igangsætte udvikling og omdannelse af problemramte byer, der gør dem attraktive for bosætning og privat investering.
- At styrke grundlaget for private investeringer i problemramte byområder gennem en koordineret og integreret indsats, som skal rette sig mod hele området gennem bolig sociale og områdemæssige foranstaltninger og gennem istandsættelse af boliger og bygninger samt etablering og forbedring af friarealer.
- At skabe velfungerende boliger og boligområder i landsbyerne.

Midlerne fra starten kan bruges til at rive ejendomme ned, til at istandsætte udvendige dele af ejendomme og til at gennemføre større områdefornyelsesprojekter. I praksis lægger kommunen ud for udgifterne, og staten tildeler refusion ud fra, hvilken indsats der er gennemført.

## 1.5 Økonomi

Ved udgangen af 2019 har Slagelse Kommune statslige byfornyelsesmidler på 6,8 mio. kr. til brug i det åbne land og landsbyer og byer under 4000 indbyggere. Slagelse Kommune har derudover afsat 2,4 mio. kr. til byfornyelse.

En nedrivning foretaget af kommunen koster ca. 400.000 kr. Efter refusion (60 % støtte) fra staten er kommunens reelle udgift ca. 120.000 kr.

Istandsættelsessager varierer mere i pris. I tidligere sager gennemført i kommunen har den kommunale udgift spændt fra ca. 80.000 kr. til 200.000 kr.

Der er ikke gennemført områdefornyelser i byer og landsbyer i Slagelse Kommune. Et områdefornyelsesprojekt vurderes at være omkostningstungt, da erfaringer fra andre kommuner viser, at projekterne typisk strækker sig over flere år og omfatter flere tiltag, der skal løses.

Slagelse Kommune har endnu ikke erfaring med tilflytterboliger. Økonomien afhænger af, hvilken model der arbejdes med.

## 2 Indsatsområder

For at kunne gøre størst muligt gavn for de midler kommunen selv har, og som er givet af staten, skal det prioriteres, hvordan der skal arbejdes med byfornyelsesindsatsen. For hvert af de nedenstående indsatsområder beskrives muligheder og anbefalinger til handlinger.



## 2.1 Nedrivning af faldefærdige ejendomme

Ved at kondemner og nedrive de dårligste boliger kan kommunen i et betydeligt omfang forebygge en udvikling, hvor borgere uden for arbejdsmarkedet, af økonomiske årsager, tvinges til at flytte fra de større byer og fra andre kommuner til billige og dårlige boliger på landet. Endvidere kan det fysiske miljø opgraderes, og boligspekulation afhjælpes og i betydelig grad forebygges.

Kommunens kendskab til dårlige ejendomme kommer primært fra ejerselv, naboer eller forbipasserende. Det er meget få ejendomme, som kommunen selv spotter i forbindelse med byggesager, tilsyn mv.

Slagelse Kommune kan enten indgå aftale om nedrivning af private ejendomme eller meddele påbud om tvangsnedrivning.

Ved nedrivning efter aftale kan der være tale om private udlejnings-ejendomme og ejerboliger bygget før 1960, som er nedslidte, samt erhvervsbygninger, hvor erhvervet er nedlagt og bygningerne skæmmende.

Prioriterede indsatser:

- Bygninger ved indfaldsveje til byer og landsbyer og ved kirker, forsamlingshuse og øvrige mødesteder skal prioriteres. Bygninger prioriteres, ud fra placering, i følgende rækkefølge: byer, landsbyer og det åbne land. Dette begrundes med ønsket om at prioritere forskønnelse i kommunens bosætningsbyer samt større landsbyer.
- Det er vigtigt med en boligsocial indsats for at prioritere bygninger, der skal kondemneres og nedrives. Der skal være en større koordinering mellem centrene i kommunen (udpegning af nøglepersoner), og der skal udpeges en tovholder, der har ansvaret for de forskellige indsatser.
- I 2019 blev der nedrevet 4 boliger. Det er målsætningen at øge antallet af kondemnerede og nedrevne bygninger frem mod 2022.



#### Tidsplan:

- I primo primo 2020 tages der hånd om kendskab til bygninger, der skal kondemneres og nedrives, som opfylder ovenstående betingelser vedrørende placering.
- Det eksisterende samarbejde på tværs af enheder internt i kommunen vedrørende kondemnering og boligsocialt arbejde skal udbygges.



## 2.2 Istandsættelse af ejendomme

Flere steder i kommunen er der ejendomme, der kunne trænge til et løft. En istandsættelse af en ejendom kan, udover at skabe bedre rammer for beboelse, give hele lokalmiljøet et løft og være medvirkende til, at folk flytter til, eller at andre ønsker at gøre noget tilsvarende.

Slagelse Kommune kan yde tilskud til at istandsætte ejendomme. Det kan være tilskud til ombygning af private udlejningsejendomme (udvendigt arbejde), tilskud til ombygning af ejerboliger (udvendigt arbejde, energiforbedring og kondemnable forhold) og tilskud til istandsættelse af forsamlingshuse og bygninger med lignende anvendelse.

Ved ombygning af private udlejningsejendomme kan der gives tilskud op til 100 %. Ved ombygning af ejerboliger kan der ydes tilskud op til 50 %, dog 75 % til bevaringsværdige bygninger (SAVE 1-4).

For forsamlingshuse og lignende bygninger kan der ydes tilskud til istandsættelse af klimaskærm, energibesparelser, tilgængelighed inkl. etablering af handicapvenlige toiletter og afhjælpning af kondemnable forhold.

Prioriterede indsatser:

- Istandsættelse og opgradering af forsamlingshuse og medborgerhuse, der danner ramme om fællesskaber og typisk er placeret centralt i landsbyerne, skal prioriteres. Forsamlingshusene tjener et fælles formål og kan booste et lokalområde samt skabe identitet og stolthed.
- Dernæst prioriteres istandsættelse af bevaringsværdige bygninger i kommunens byer og landsbyer ud fra nærmere fastsatte kriterier, herunder placering ved indfaldsveje, ved kirker, forsamlingshuse og øvrige mødesteder.

Tidsplan:

- Der fastlægges kriterier for udpegning af hvilke forsamlingshuse, der kan komme i betragtning, og der laves oplysningskampagner for lokalråd og husejere, så alle er klar over mulighederne.



## 2.3 Områdefornyelse

Slagelse Kommune kan vælge at give et mindre område i en landsby et løft. Der er dog en række kriterier, der skal være opfyldt, før der kan ydes støtte. Landsbyerne skal have flere udfordringer - boligsocialt, trafikmæssigt og i forhold til en nedslidt boligmasse. Et projekt skal således have et indhold, der giver en samlet løsning på byens udfordringer. Der må ikke gennemføres projekter, der f.eks. kun vedrører forhold vedrørende trafiksikkerhed. Overordnet set kan der ydes tilskud til trafikale foranstaltninger, forbedring eller etablering af fælles opholdsarealer, boligsociale tiltag samt klimasikring.

Et områdefornyelsesprojekt er ressourcetungt, da det typisk kræver et større projekt, der løser flere problemstillinger samtidigt. Det vurderes kun at være relevant i tilfælde af, at en gruppe borgere i et lokalsamfund italesætter behovet for en områdefornyelse, der kan løse de ovenstående problemstillinger.

Prioriterede indsatser:

- Når strategien for de 17 landsbyer er udarbejdet, og når de respektive lokalråd har haft mulighed for at tage stilling til strategien, kan det undersøges, hvorvidt der skulle være projekter, der vurderes at kunne løse en række problemstillinger og løfte et givent område.

Tidsplan:

- Strategien for landsbyplanlægning færdiggøres primo 2020.
- Der fastlægges kriterier for eventuelle områdefornyelsesprojekter, og der laves oplysningskampagner for lokalråd. Der vil løbende blive taget stilling til kvalificerede ansøgninger.

## 2.4 Tilflytterboliger

En tilflytterbolig er et hus, der kan lejes for en begrænset periode af potentielle tilflyttere, der overvejer at flytte til kommunen. Formålet med tilflytterboligen er at styrke bosætningen i kommunen, og tilbudet bygger på antagelsen af, at potentielle tilflyttere er interesserede i en tilflytterbolig, og at ophold i boligen vil påvirke beslutningen om tilflytning positivt.

En attraktiv tilflytterbolig med en rimelig lejepris vil kunne styrke bosætningen i det pågældende lokalområde og vil kunne anvendes til markedsføring af kommunen overfor potentielle tilflyttere, herunder fokus på at skabe alternative boformer.

Der kan arbejdes med to modeller. I den ene model etableres en anpartsejet tilflytterbolig. Det vil sige, at en lokal gruppe af borgere, virksomheder og foreninger opretter et anpartsselskab (Aps), som køber, ejer og udlejer den bolig, der skal anvendes som tilflytterbolig. Huset kan finansieres ved realkreditlån (60%), banklån, pantebrev samt tilskud fra fonde eller kommune. Istandsættelse kan støttes med kommunens byfornyelsesmidler med 60 % refusion fra staten.

I den anden model køber og istandsætter kommunen en nedslidt ejendom med midler fra byfornyelsespuljen. Kommunen står for drift af boligen som tilflytterbolig.

Prioriterede indsatser:

- Der afholdes indledende informationsmøder for at afdække, om der er interesse i lokalbefolkningen.
- Alt afhængig af tilbagemelding arbejdes der videre med en tilflytterbolig i den landsby/by, hvor der er ønske om at etablere en tilflytterbolig.

Tidsplan:

- Processen igangsættes primo 2020



## 2.5 Opsummering

Ved udgangen af 2019 har Slagelse Kommune statslige byfornyelsesmidler på 6,8 mio. kr. til brug i det åbne land og landsbyer og byer under 4000 indbyggere. Slagelse Kommune har derudover afsat 2,4 mio. kr. til byfornyelse. De statslige midler skal bruges inden 2022.

Det er vigtigt at tage hånd om de boligsociale udfordringer og sikre, at ingen borgere bor i boliger, der er uegnede til beboelse. Rundt omkring i byerne, landsbyerne og i det åbne land er der faldefærdige og skæmmende ejendomme, der bør kondemneres og nedrives, så ejendommene ikke kan beboes, og så områderne fremstår mere præsentable. Det er en indsats, der bør prioriteres højt.

Istandsættelse af udvalgte forsamlingshuse, der typisk er samlingspunkt i byerne, kan løfte de enkelte lokalområder til gavn for fællesskabet. Det vurderes at være en god investering i forhold til at højne det fysiske miljø i landsbyerne.

Byerne og landsbyerne rummer en række bevaringsværdige bygninger, der med lidt hjælp kunne fremstå i pænere stand. Med tanke om at bevare en kulturværdi i det bestående byggeri, vurderes det at være relevant at prioritere istandsættelse af enkelte bevaringsværdige bygninger efter nærmere fastsatte kriterier.

Et områdefornyelsesprojekt vurderes at være mere bekosteligt end de andre strategiske tiltag. Med de begrænsede økonomiske midler, Slagelse Kommune har til rådighed, vurderes det at være bedst givet ud at prioritere de øvrige tiltag over områdefornyelse. Hvis en lokal borgergruppe ønsker at arbejde med et områdefornyelsesprojekt, der tager hånd om en række udfordringer, vil vi konkret vurdere og tage stilling til projektet.

En tilflytterbolig vil kunne styrke bosætning i det pågældende område og vil kunne anvendes til markedsføring af kommunen overfor potentielle tilflyttere. Det anbefales, at der ydes tilskud til en enkelt tilflytterbolig fra byfornyelsesmidlerne.



Slagelse Kommune  
Plan  
Rådhuspladsen 11, st  
4200 Slagelse

58 57 36 00

[plan@slagelse.dk](mailto:plan@slagelse.dk)  
[www.slagelse.dk](http://www.slagelse.dk)