

Offentliggjort d. 27. august 2016

Byfornyelse i mindre byer ©

*Af advokat (L) Bodil Christiansen og
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen*

www.v.dk

Folketinget vedtog op til sommerferien regler om en styrket byfornyelsesindsats i kommuner udenfor vækstområderne. Både for de berørte kommuner og de berørte borgere kan der være grund til at overveje de nye muligheder.

Loven forbedrer bl.a. mulighederne for nedrivning af faldefærdige bygninger og etablering af offentlige byrum på tomme grunde, når den tidligere bygning på stedet er nedrevet efter byfornyelseslovens regler - med eller uden statslig støtte.

Med en ændring af loven om byfornyelse og udvikling af byer har Folketinget ønsket at give - som det siges i lovforslaget - ”...kommuner udenfor vækstområder bedre og mere fleksible muligheder for at anvende byfornyelsesinstrumenterne med henblik på at forbedre boligernes og byernes kvalitet og derigennem konkret at understøtte den lokale udvikling”. Den overordnede målsætning er at sikre, at byer udenfor vækstområderne fortsat er attraktive for bosætning og dermed kan fungere som opland for de byer, der er vækstcentre.

Centrale elementer i lovændringen er, **dels** en styrkelse af de byfornyelsesredskaber, som er mest relevante for de *mindre byer og provinsbyer* uden for vækstområderne, og **dels** en omprioritering af de statslige midler til byfornyelse til fordel for disse områder. Ved en ”provinsby” skal efter ifølge Udlændinge-, integrations- og boligministeren forstås en større by uden for hovedstaden med mere end 10.000 indbyggere.

Offentliggjort d. 27. august 2016

Statstilskud til byfornyelse og områdefornyelse

Udgangspunktet for statslige bidrag til byfornyelse m.v. er, at der hvert år afsættes en ramme på finansloven til byfornyelsesformål - i 2016 på godt 218 mio. kr. Hertil kommer den særlige Pulje til Landsbyfornyelse, hvor der for hvert år i perioden 2016 – 2020 er afsat knap 56 mio. kr.

Den statslige ramme til byfornyelse kan anvendes til to overordnede formål, henholdsvis *bygningsfornyelse* og *områdefornyelse*. Hovedparten af den statslige udgiftsramme anvendes til bygningsfornyelse.

Bygningsfornyelse omfatter bl.a. istandsættelse, nedrivning og kondemnering.

Områdefornyelse vedrører forbedringer af offentlige opholdsarealer, torve og pladser, særlige trafikale og klimatilpasningsmæssige foranstaltninger samt boligsociale og kulturelle aktiviteter. Formålet med områdefornyelse er at bidrage til at styrke grundlaget for private investeringer. Ifølge en ny undersøgelse er det erfaringen, at de offentlige investeringer i områdefornyelse i de mindre byer motiverer de private bygningsejere til at investere i forbedringer i deres ejendom for gennemsnitligt 5,4 gange den offentlige investering.

Områdefornyelse

Af den samlede statslige udgiftsramme på finansloven har der efter de tidligere gældende regler hvert år været afsat forlods 80 mio. kr. til områdefornyelse.

Fordelingen af midlerne sker efter en prioriteret rækkefølge, der er fastsat i loven.

Med de nye regler afsættes forlods 70 mio. kr. til områdefornyelse, og den hidtidige prioritering er blevet delvist ændret.

Op til 40 mio. kr. af de 70 mio. kr. vil fortsat blive fordelt mellem 2 kategorier af geografiske områder: Dels med op til 20 mio. kr. til nedslidte byområder i mindre byer med

Offentliggjort d. 27. august 2016

færre end 3.000 indbyggere, hvor der er væsentligt behov for en bymæssig udvikling. Dels med op til 20 mio. kr. til nedslidte byområder i byer med 3.000 eller flere indbyggere, men færre end 10.000 indbyggere, hvor der er væsentligt behov for en bymæssig udvikling.

Som noget nyt er endvidere midler indenfor en udgiftsramme på yderligere højst 20 mio. kr. nu specifikt rettet mod bl.a. nedslidte byområder i provinsbyer under pres med flere end 10.000 indbyggere, hvor der er væsentligt behov for en bymæssig udvikling.

Midlerne kan ifølge bemærkningerne til lovforslaget fremover også bruges i forbindelse med landsbyklynger eller anden netværksdannelse mellem de mindste byer. Kommunerne har således fået mulighed for at gennemføre områdefornyelse i flere små byer (under 3.000 indbyggere) i samme beslutning. Samtidig vil kommunerne bedre kunne anvende områdefornyelsen i forbindelse med deres landdistriktsstrategi, og der vil kunne støttes op om samarbejder, hvor man f.eks. kan etablere fælles faciliteter på tværs af landsbyer og på den måde styrke landsbyerne.

Som noget nyt kan en kommune nu opnå refusion til udgifter til lokal forankring af indsatsen efter dens gennemførelse. Det kan ifølge bemærkningerne til det oprindelige lovforslag f.eks. være udgifter til aktiviteter, der sikrer, at lokalområdet organiseres formelt og forpligter sig til at vedligeholde de nyetablerede offentlige byrum m.v. Hermed sikres, at resultaterne og effekterne af investeringen opretholdes efter projektets gennemførelse.

Bygningsfornyelse i byer med områdefornyelse

Af den samlede statslige udgiftsramme på finansloven har der efter de tidligere gældende regler hvert år været afsat forlods 40 mio. kr. til bygningsfornyelse i de områder, som der er truffet en områdefornyelsesbeslutning om. Der gælder særlige regler for prioriteringen af midlerne.

Offentliggjort d. 27. august 2016

Som et led i omprioriteringen af byfornyelsesmidlerne vil den samlede forlods ramme her blive nedsat fra 40 mio. kr. til 20 mio. kr. De nævnte 20 mio. kr. fordels forlods med 10 mio. kr. til nedslidte byområder i mindre byer med færre end 3.000 indbyggere, hvor der er væsentligt behov for en bymæssig udvikling, og med 10 mio. kr. til nedslidte byområder i byer med 3.000 eller flere indbyggere, men færre end 10.000 indbyggere, ligeledes hvor der er væsentligt behov for en bymæssig udvikling.

Udlændinge-, integrations- og boligministeriet har samtidig foretaget en ændring af de objektive kriterier for fordelingen af den ordinære statslige ramme, således at midlerne i højere grad målrettes kommuner udenfor vækstområderne.

Ministeriet har herunder fastsat en bagatelgrænse, således at kommuner med et beskedent byfornyelsesbehov ikke tildeles nogen andel af den ordinære udgiftsramme. Ved et beskedent byfornyelsesbehov forstås i den forbindelse, at kommunens byfornyelsesbehov udgør mindre end 0,25 pct. af det samlede byfornyelsesbehov.

Statslig refusion til kommunalt betalte bygningsarbejder

Efter de gældende regler refunderer staten 60 pct. af kommunens udgifter til bygningsarbejder, herunder nedrivning, på bygninger i byer med færre end 3.000 indbyggere eller i det åbne land. Der kan ikke gives støtte til nedrivning af erhvervsbygninger i det åbne land.

Med lovændringen er den statslige refusion nu forhøjet til 70 pct. i en 3-årig periode for at kickstarte en positiv udvikling, i mindre byer med under 5.000 indbyggere. Der gives fortsat ikke støtte til nedrivning af erhvervsbygninger i det åbne land.

Ombygning af erhvervslokaler til boliger

Efter de hidtil gældende regler har kommuner haft mulighed for at yde støtte til ombygning af private erhvervslokaler til udlejningsboliger. Støtte er betinget af, at erhvervet (virksomheden) er nedlagt, og at kommunen vurderer, at bygningen er bevaringsværdig og egnet til at blive ombygget inden for en rimelig økonomisk ramme. Der har derimod

Offentliggjort d. 27. august 2016

ikke været mulighed for at yde støtte til ombygning af erhvervslokaler i offentligt ejede bygninger.

Med lovændringen kan kommunerne fremover også beslutte at yde støtte til at ombygge tomme offentlige bygninger til beboelse. Betingelserne for at opnå støtte til ombygning af offentlige bygninger m.v. svarer til de gældende betingelser for at opnå støtte til ombygning af private erhvervslokaler.

Indretning af byrum på tomme grunde

Efter de gældende regler har der været mulighed for at yde støtte til etablering og forbedring af torve, pladser, opholdsarealer m.v. som led i en beslutning om områdefornyelse. Loven har derimod ikke givet mulighed for at yde støtte til indretning af offentlige byrum på tomme grunde efter en nedrivning, eksempelvis til et kulturelt formål, et rekreativt formål eller et fællesskabsfremmende formål.

Med lovændringen kan der imidlertid nu også ydes støtte til indretning og omdannelse af en tom grund til et offentligt byrum, når den tidligere bygning på stedet er nedrevet efter byfornyelseslovens regler - med eller uden statslig støtte.

— o —