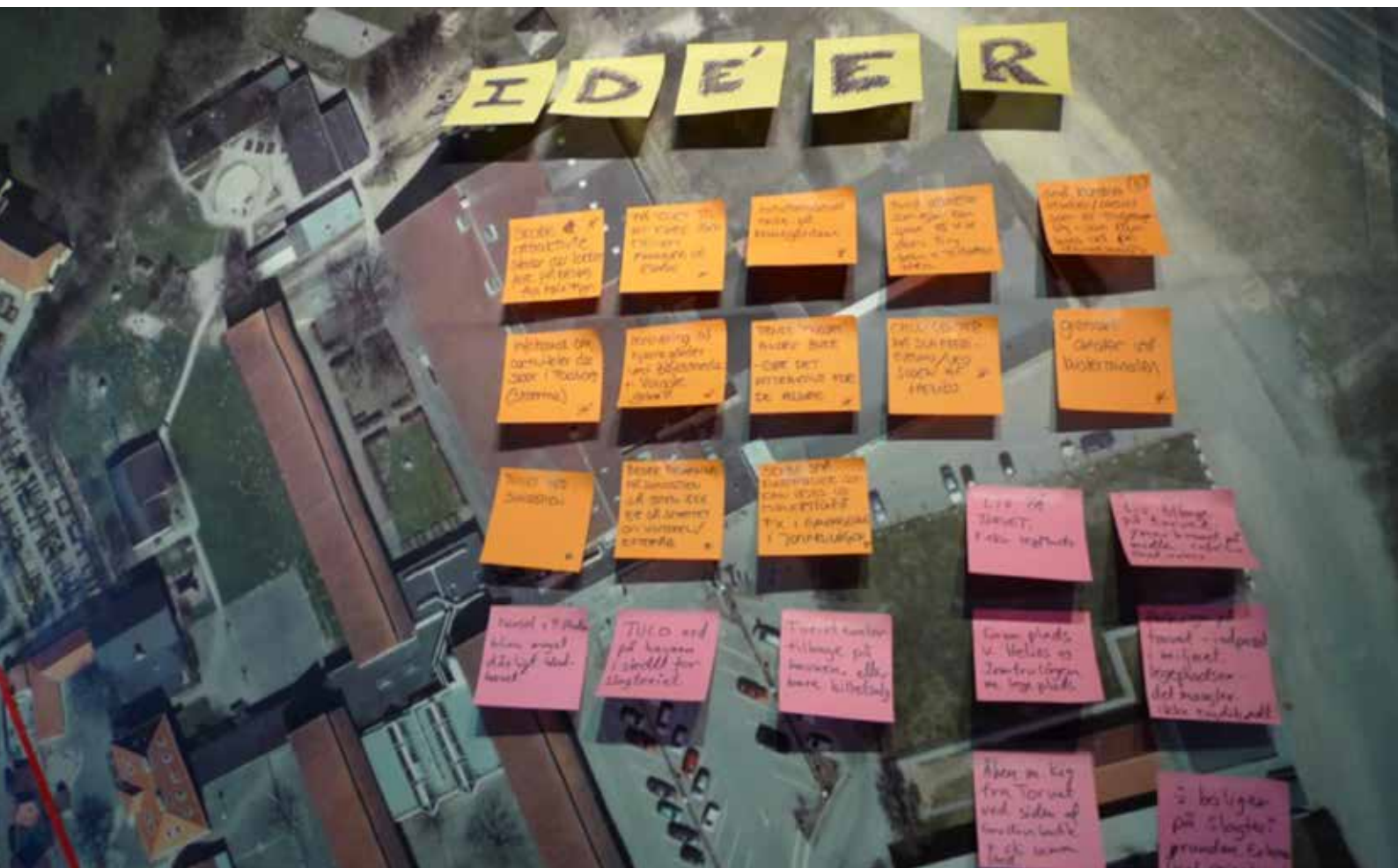




Udlændinge-, Integrations-
og Boligministeriet

STRATEGISK BYFornyelse

Inspiration til kommuner



Ideer til byfornyelse fra strategiproces i Faaborg-Midtfyn Kommune (Foto: Faaborg-Midtfyn Kommune).



Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet



STATENS BYGGEFORSKNINGSINSTITUT
AALBORG UNIVERSITET KØBENHAVN

Strategisk byfornyelse – Inspiration til kommuner

UDGIVET AF: Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet ■ FORFATTER: Jesper Ole Jensen, Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet København ■ REDAKTION: Maja Skovgaard, Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet København ■ FORSIDEBILLEDE: Colourbox ■ GRAFISK TILRETTELÆGGELSE: MONTAGEbureauet ApS ■ ISBN nr.: 978-87-93396-32-6 - online

Strategisk brug af byfornyelsen

Kommunerne har i dag en række statslige midler til rådighed til at gennemføre byfornyelse. Det fælles mål med midlerne er at forbedre boligstandarden og sætte gang i udvikling af udsatte byområder for at gøre dem attraktive at bo og investere i.

En af udfordringerne med de forskellige puljemidler er, at midlerne i nogle tilfælde bruges ad hoc uden en egentlig plan eller strategi. Dermed er der risiko for, at de synergi-

effekter, der kan opnås ved at kombinere midlerne, ikke udnyttes optimalt. En formuleret strategi, hvor byfornyelsen koordineres på tværs af midler, indsatser og kommunens forvaltninger, kan styrke effekten af midlerne.

Denne pjece giver overblik over de byfornyelsesmidler, der er til rådighed, og viser eksempler på, hvordan kommuner kan arbejde strategisk med midlerne for at udnytte dem bedst muligt.

UNDERSØGELSE AF KOMMUNERS BRUG AF BYFORNYELSEN (2010-2013)

En undersøgelse fra Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) ved Aalborg Universitet København viser, at den største udvikling med byfornyelsesmidler sker i kommuner uden for vækstcentrene. 73% af alle kommuner benyttede byfornyelsesmidler i 2010-2013. Imidlertid benyttede 55 ud af

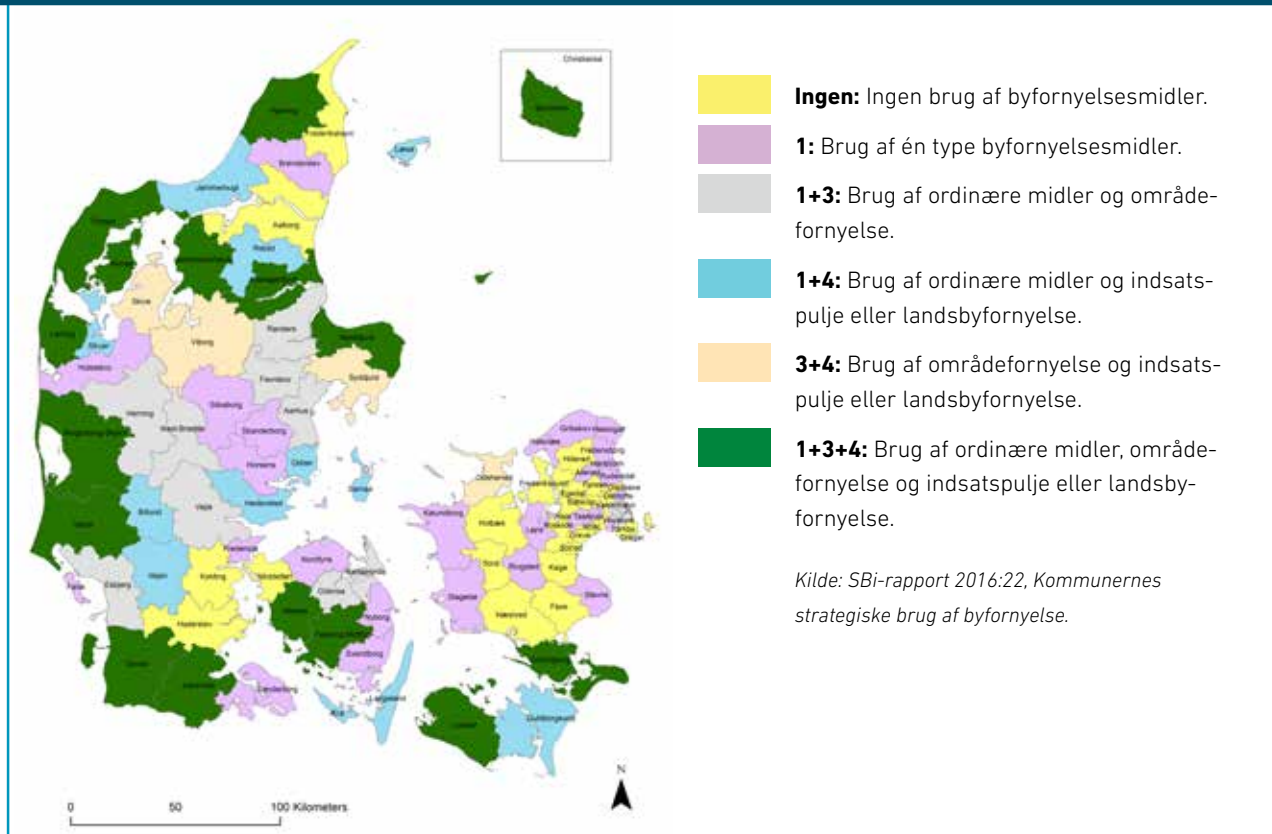
98 kommuner kun én type midler eller slet ingen midler i perioden 2010-2013. Undersøgelsen viser, at selvom nogle kommuner har formuleret en strategi for byfornyelsen, er der et stort potentiale for at styrke kommunernes strategiske brug af byfornyelsen.

%

- 44 %** af kommunerne brugte flere typer byfornyelsesmidler
- 30 %** af kommunerne brugte én type byfornyelsesmidler
- 27 %** af kommunerne anvendte ikke byfornyelsesmidler

Kilde: SBI-rapport 2016:22, Kommunernes strategiske brug af byfornyelse.

HVORDAN KOMMUNERNE HAR KOMBINERET ORDNINGERNE I 2010



Byfornyelse øger private investeringer

Ud over at forbedre udsatte byområder og bygninger kan byfornyelse også motivere til private investeringer. En SBI-undersøgelse af 1.120 bygningsejeres private investeringer som følge af områdefornyelse i perioden 2006-2010 viser, at når stat og kommune investerer 1 krone i områdefornyelse, investerer private bygningsejere i gennemsnit 3,5 kroner. For mindre byers vedkommende skaber hver inve-

steret krone i områdefornyelsen mere end 5 gange så store private følgeinvesteringer.

Bygningsejerne i undersøgelsen siger, at 15 % af deres private investeringer i egne bygninger er sket som følge af områdefornyelse i deres bydel. Det svarer til 1,6 mia. kroner i private følgeinvesteringer i perioden 2006-2010.

Kilde: SBI-rapport 2015:13, Private følgeinvesteringer ved områdefornyelse.

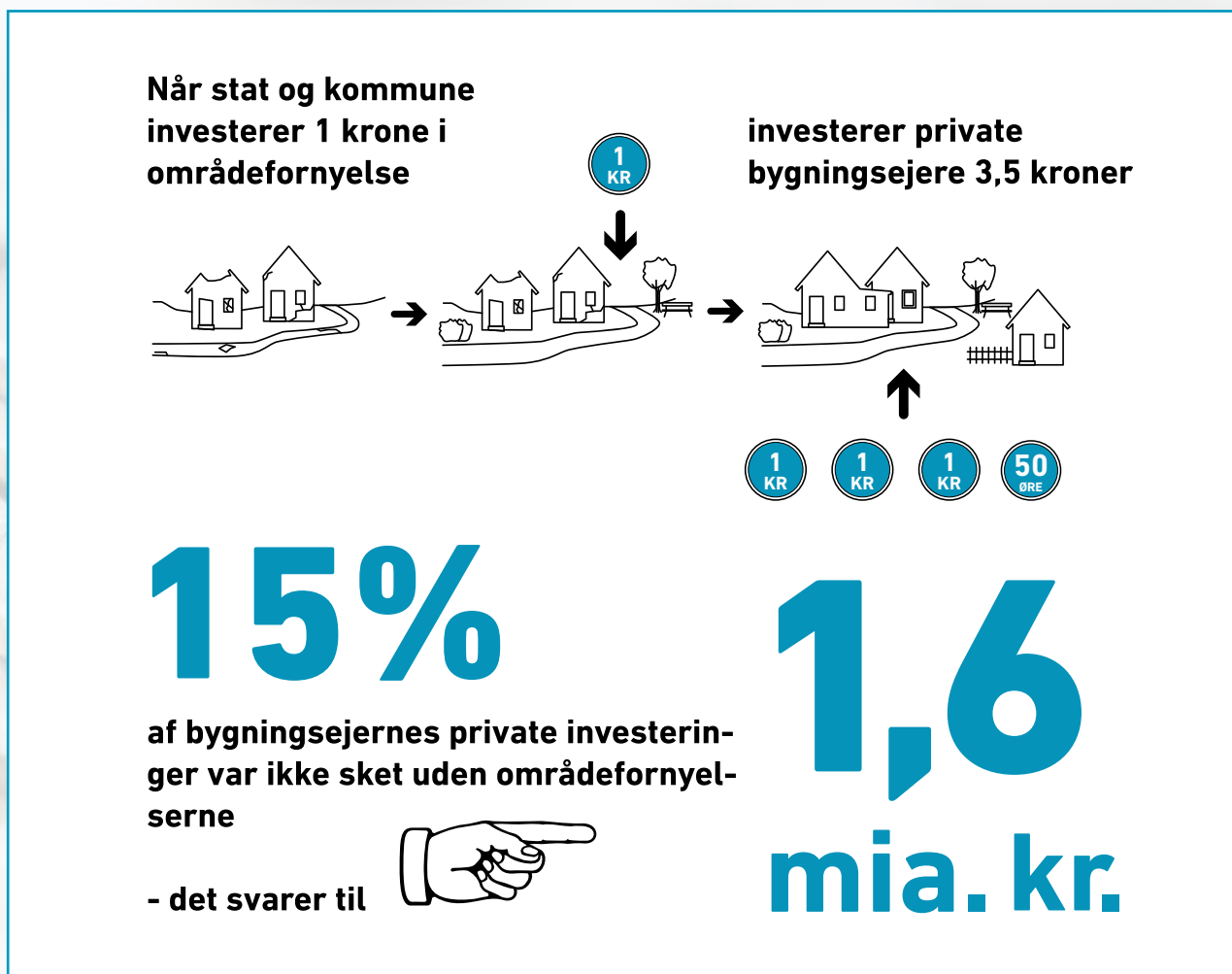


Illustration: Sirid Bonderup og Michael Ulf Bech

Byfornyelsesredskaber

Her får du et overblik over de typer statslige byfornyelsesredskaber, kommunerne har til rådighed, og hvad de kan bruges til. Midlerne forudsætter typisk, at kommunerne skal bidrage med medfinansiering.

OMRÅDEFORNYELSE

Kommuner kan søge om støtte til at gennemføre områdefornyelse i nedslidte byområder i byer med færre end 10.000 indbyggere og til provinsbyer under pres med flere end 10.000. De største byer kan få områdefornyelsesstøtte til nyere boligområder med sociale og kulturelle problemer. Støtten til områdefornyelse kan fx bruges til fornyelse af gader, veje, torve og pladser, nye kultur- og forsamlingshuse og sociale eller kulturelle aktiviteter. Områdefornyelsen giver også mulighed for at gennemføre områdefornyelse i såkaldte 'landsbyklynger'. Det betyder, at kommunerne får mulighed for at gennemføre områdefornyelse i flere små byer med under 3.000 indbyggere. Der støttes også op om samarbejder, hvor man fx etablerer fælles faciliteter på tværs af landsbyer, der kan styrke dem.

BYGNINGSFORNYELSE

Formålet med bygningsfornyelsen er at skabe velfungerende boliger og boligområder. Bygningsfornyelse vedrører primært istandsættelse og nedrivning af boliger (dog ikke

almene boliger). Midlerne kan desuden gå til forbedringer af forsamlingshuse og lignende, energiforbedrende foranstaltninger, ombygning af offentlige bygninger, ombygning eller nedrivning af erhvervsbygninger, opkøb af nedslidte ejendomme, etablering af fælles friarealer og fælleslokaler for flere ejendomme. I forbindelse med bygningsfornyelse af private udlejningsboliger kan kommunalbestyrelsen stille garanti for byggelån inklusive låneomkostninger, der optages til dækning af de støtteberettigede udgifter, der er omfattet af tilsagnet.

PULJE TIL LANDSBYFORNYELSE

Pulje til Landsbyfornyelse kan anvendes til aktiviteter på bygninger beliggende i byer med færre end 3.000 indbyggere og til bygninger i det åbne land. Puljemidlerne kan fx anvendes til istandsættelse eller nedrivning af nedslidte boliger, nedrivning af private erhvervsbygninger, hvor erhvervet er nedlagt, fjernelse af skrot og affald på boligejendomme, og kommunalt opkøb af nedslidte ejendomme. En lignende ordning fandtes tidligere med indsatspuljen.

Læs mere om område- og bygningsfornyelse, og hvordan kommunen ansøger, på www.uibm.dk/arbejdsomrader/byfornyelse

Læs mere om landsbyfornyelse på www.erhvervsstyrelsen.dk/pulje-til-landsbyfornyelse



Bygningsfornyelse i Tønder Kommune (Foto: Tønder Kommune).

Modeller for strategisk byfornyelse

Der er mange måder at arbejde strategisk med byfornyelse på. Her illustreres fire tilgange til strategisk byfornyelse, som typisk finder sted i kommunerne – ofte i sammenhæng

og kombination. Der er fordele og ulemper ved hver model, men de kan bruges til at overveje, hvordan kommunen vil gøre brug af midlerne.



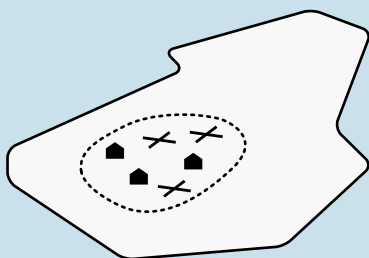
Områdefornyelse



Bygningsfornyelse

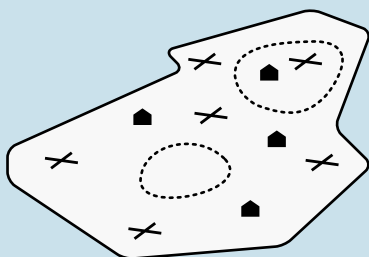


Landsbyforbyelse



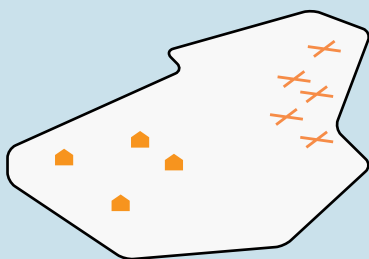
KONCENTRERET BRUG AF MIDLER

Områdefornyelsen definerer det område, hvor der også anvendes midler til både bygningsfornyelse og evt. landsbyforbyelse, hvis byen har mindre end 3.000 indbyggere. Fordelen er, at indsatsen får større volumen og synlighed. Der stilles krav om, og gives midler til, et tæt samarbejde med områdets beboere, grundejere, erhverv m.m., og dermed skabes et godt grundlag for privat medfinansiering og følgeinvesteringer. Udfordringen kan være, at en koncentreret indsats kræver flere kommunale ressourcer til planlægning og styring og til dialog med områdets aktører. Modellen kan også rumme politiske diskussioner om, hvilke områder der skal prioriteres.



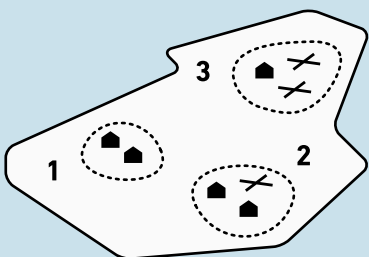
SPREDT BRUG AF MIDLER

Brugen af byfornyelsesmidlerne kan også være baseret på de enkelte ejeres efterspørgsel. Det medfører typisk en mere spredt geografisk indsats. Det gælder primært bygningsfornyelsen og pulje til landsbyforbyelse, som ofte uddeles efter opslag på kommunens hjemmeside eller Facebookside, annoncer i lokalavisen eller andet. Denne tilgang gør den kommunale planlægning lettere, da der ikke skal udpeges bestemte områder, og der i udgangspunktet kun skal forhandles med ejere, der selv efterspørger midlerne. Risikoen er, at effekten i lokalområderne bliver mindre synlig, da der vil være længere mellem de forbedrede (eller nedrevne) bygninger. Det strategiske fokus kan dog skærpes ved fx at stille krav til ansøgningerne.



TEMATISK FOKUSERING AF MIDLER

Bygningsfornyelsen og landsbyfornyelsen kan også fokusere på udvalgte temaer, fx bevaring, energibesparelser eller kondemnering af utidssvarende bygninger. Ved at fokusere på et udvalgt tema kan det skabe synlighed og strategisk sammenhæng med midlerne. Det kan med fordel være et tema, der i forvejen er fokus på i kommuneplanen. Man kan desuden vælge at fokusere midlerne i geografisk afgrænsede områder, fx så nedrivningen af udtjente bygninger foregår på bestemte strækninger, der har stor synlighed, eller at midler til bygningsfornyelse sker i bestemte lokalområder for at styrke effekten og synligheden lokalt.



BYFORNYELSER I ETAPER

Det er et væsentligt strategisk greb at anlægge et langsigtet perspektiv på anvendelse af byfornyelsesmidlerne, herunder at gøre sig overvejelser om en prioriteret rækkefølge af indsatserne. Det gælder typisk ved de områdebaserede indsatser, hvor der kan anlægges forskellige betragtninger for udvælgelse og rækkefølge af indsatserne. Det kan fx ske i sammenhæng med den kommunale planlægning og de prioriteringer, der er redegjort for i kommuneplanen.

Seks gode råd

Her er seks gode råd til kommunernes strategiske arbejde med byfornyelsesmidlerne. Rådene er baseret på SBI's undersøgelse af kommunernes erfaringer med midlerne.

1 Lav en vision og strategi

For de fleste kommuner er byfornyelsesmidlerne begrænsede, og derfor er det vigtigt at formulere en vision for, hvad man vil opnå med byfornyelsen, og en strategi for, hvor og hvordan midlerne skal benyttes. Skal midlerne bruges i et bestemt område eller bruges spredt i kommunen? Skal midlerne fokusere på et udvalgt tema? Skal det fx være kommunen, der udpeger bestemte områder, eller skal det baseres på, at lokale kræfter selv opsøger kommunen og driver områdefornyelsen fra start?

2 Skab sammenhæng med øvrige planer

Det er væsentligt at koble byfornyelsen til den øvrige planlægning og udvikling i kommunen, særligt kommuneplanen, så der er sammenhæng mellem byfornyelsen og kommunens overordnede strategi og øvrige planer. Samtidig kan det synliggøre brug af byfornyelsesmidlerne internt i kommunen og herigennem være med til at sikre en politisk accept af og stillingtagen til brugen af midlerne. Endelig kan det være med til at skabe grobund for en langsigtet planlægning og en kontinuerlig brug af midlerne.

3 Samarbejd på tværs af forvaltninger

Bygnings- og områdefornyelse indebærer en helhedsorienteret tilgang til udvikling i kommunen, og det er vigtigt at engagere forskellige forvaltninger i indsatsen. Det er bl.a. vigtigt at kende til de planer og budgetter, de forskellige forvaltninger har, og at opsøge synergieffekter mellem byfornyelsen og øvrige kommunale indsatser og investeringer. Der kan fx skabes samarbejde med socialforvaltningen, kulturforvaltningen, børne- og ungdomsforvaltningen m.m.

4 Engager lokale borgere, erhverv og foreninger

Det er vigtigt at skabe et lokalt ejerskab til byfornyelsen, både under og efter byfornyelsen. Det er helt centralt, at de lokale borgere selv er med til at definere og udvikle de lokale løsninger. Det betyder også, at kommunen skal afgive et vist ansvar og indstille sig på et tæt samarbejde med de lokale borgere. Kommunen har en stor rolle i at facilitere samarbejdet mellem forskellige aktører i og uden for lokalsamfundet.

5 Opsøg lokal og ekstern medfinansiering

Byfornyelsesmidlerne er typisk ret begrænsede i forhold til de opgaver man ønsker at løfte, derfor er det oplagt at opsøge både lokal og ekstern finansiering til indsatsen. Det kan både være blandt de lokale grundejere, foreninger, private investorer, virksomheder eller fonde.

6 Sørg for kompetenceudvikling

Det er de enkelte medarbejdere i kommunen, der er nøglen til, at byfornyelsen fungerer godt og benyttes med et strategisk sigte. Derfor er det vigtigt med kompetenceudvikling af de medarbejdere i kommunen, der arbejder med byfornyelsen. Deltag i netværksmøder og konferencer, og lær af andre kommuners erfaringer med byfornyelse.



Lokale borgere deltager i strategiudviklingen for byfornyelse i Faaborg-Midtfyn Kommune (Foto: Faaborg-Midtfyn Kommune).

Eksempler på strategisk byfornyelse

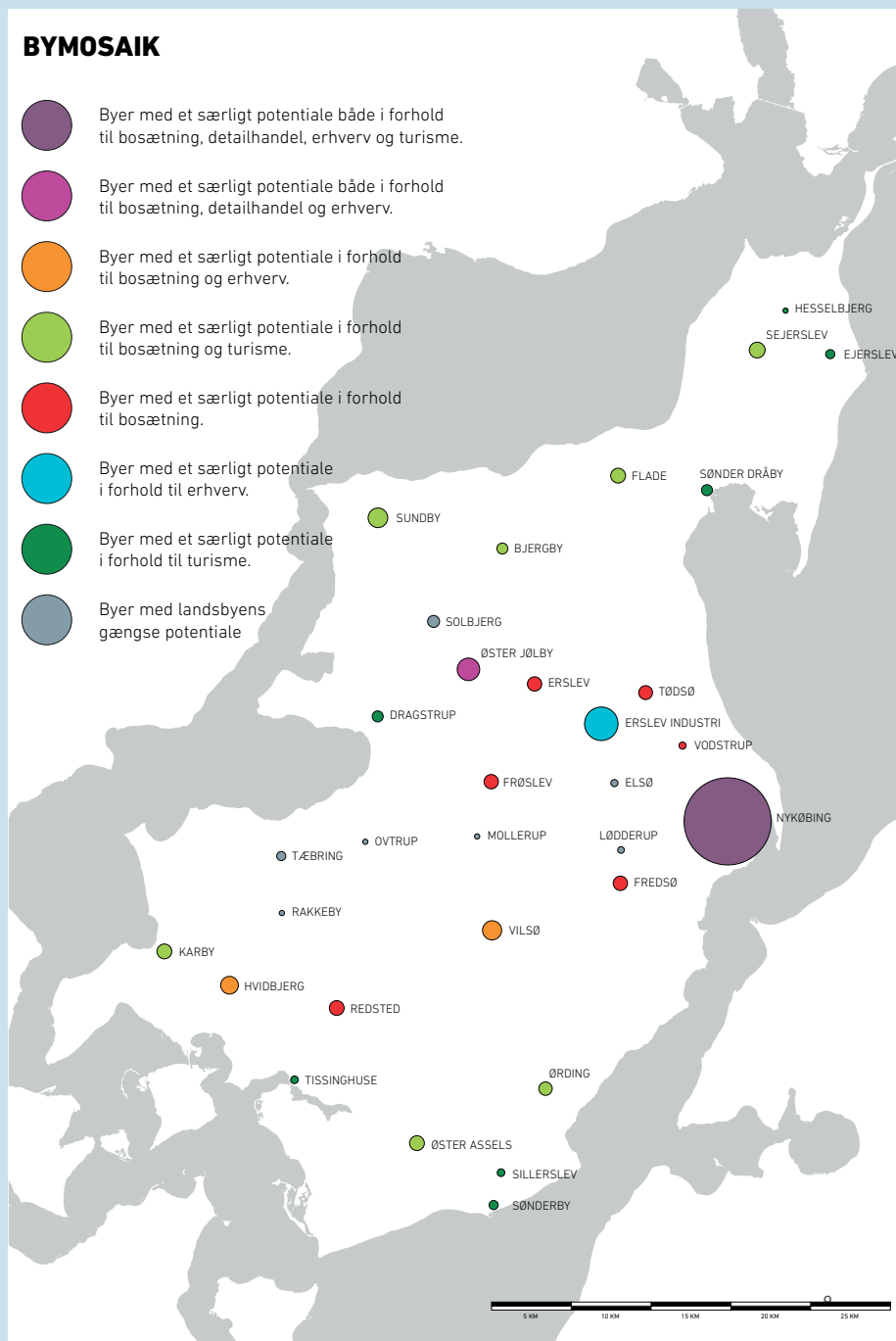
Der er flere gode eksempler på, at de forskellige ordninger i byfornyelsesloven med fordel kan kombineres og anvendes

strategisk. Her kan du læse om fem kommuners forskellige tilgange til strategisk byfornyelse, der har vist gode resultater.

MORSØ KOMMUNE: TÆT KOBLING TIL KOMMUNEPLANEN

BYMOSAIK

- Byer med et særligt potentiale både i forhold til bosætning, detailhandel, erhverv og turisme.
- Byer med et særligt potentiale både i forhold til bosætning, detailhandel og erhverv.
- Byer med et særligt potentiale i forhold til bosætning og erhverv.
- Byer med et særligt potentiale i forhold til bosætning og turisme.
- Byer med et særligt potentiale i forhold til bosætning.
- Byer med et særligt potentiale i forhold til erhverv.
- Byer med et særligt potentiale i forhold til turisme.
- Byer med landsbyens gængse potentiale



I Morsø Kommune har man en lang tradition for områdefornyelse. Kommunen har brugt kommuneplanen til at prioritere de landsbyer, hvor der skal gennemføres områdefornyelse. Der bruges landsbyfornyelsesmidler til nedrivning i områdefornyelse. Øvrige midler bruges spredt, dels efter kommunens prioriteringer og dels efter henvendelser fra ejerne. Der er lavet et udviklingsprojekt på tværs af syv landsbyer.

Morsø Kommune har kortlagt udviklingspotentialet i kommunens forskellige byer i en 'bymosaik', som danner ramme om kommunens byudvikling (Illustration: Niras Konsulenterne for Morsø Kommune).

SYDDJURS KOMMUNE: SAMARBEJDE MED LOKALE INVESTORER



Kort over de projekter og forskellige aktører, der indgår i områdefornyelsen i Kolind i Syddjurs Kommune. (Kilde: Syddjurs Kommune; Illustration: Sirid Bonderup).

I Syddjurs Kommune har man besluttet at bruge midlerne fra pulje til landsbyfornyelse de steder, hvor der allerede foregår en byfornyelsesindsats for at øge synergien mellem midlerne. Private virksomheder, investorer og foreninger har medvirket i forskellige projekter. En gruppe lokale investorer har sammen med områdefornyelsesmidler bidraget bl.a. til et nyt aktivitets- og kulturhus. Desuden er der brugt midler til opkøb og nedrivning af slidte bygninger, hvor de private ejere til gengæld har brugt indtjeningen fra salget til at istandsætte egne bygninger.

FAABORG-MIDTFYN KOMMUNE: GEOGRAFISK KONCENTRERET INDSATS



Unge deltager i byfornyelsesaktiviteter i Faaborg-Midtfyn Kommune (Foto: Ard Jongsmar).

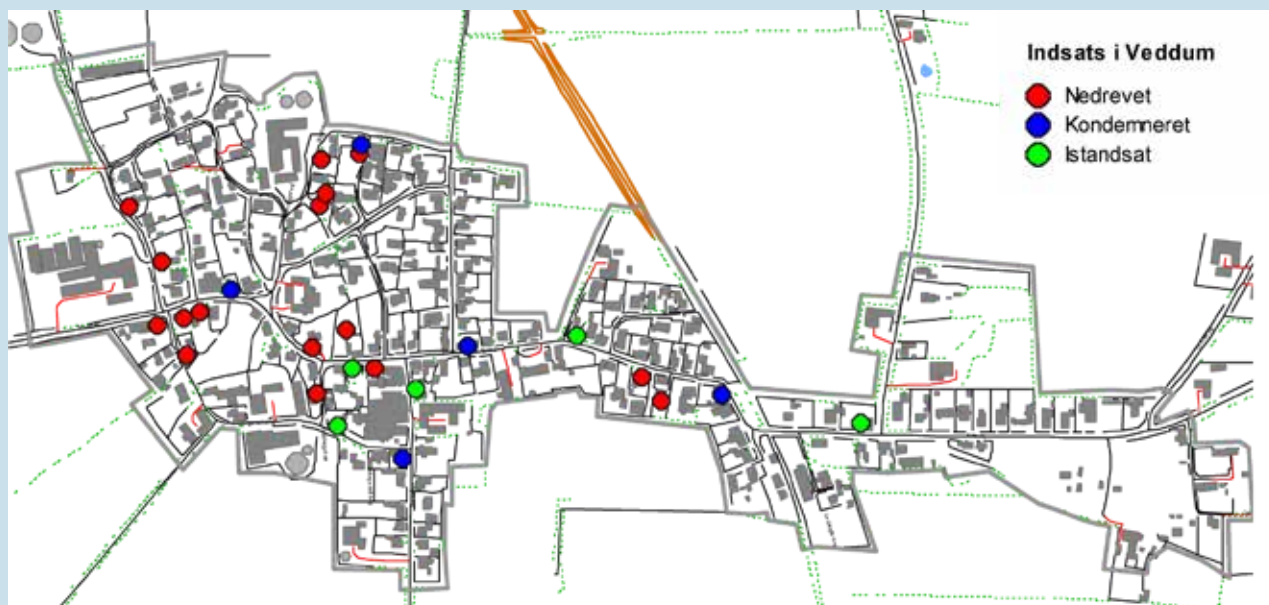
I Faaborg Midtfyn Kommune har man tidligere brugt byfornyelsesmidlerne mere spredt, men senest har man besluttet sig for at bruge dem mere koncentreret for at give indsatsen større effekt. Fem byer/landsbyer er blevet udpeget efter en række politisk definerede kriterier. Private husejere kunne søge støtte til istandsættelse, nedrivning og forbedringer fra de forskellige puljer via kommunens hjemmeside, hvor mulighederne for tilskud og hvilke typer forbedringer, der kan dækkes, var beskrevet.

Eksempler på strategisk byfornyelse

MARIAGER FJORD KOMMUNE: TEMATISK ANVENDELSE AF MIDLER

Mariager Fjord Kommune har valgt at benytte midlerne fokuseret i stedet for at sprede midlerne over forskellige formål og områder. Fordelen er, at indsatsen kan få en vis volumen i relation til det problem, man søger at løse, hvilket ellers kan være et vanskeligt pga. de relativt små puljer. Kommunen har brugt midler fra indsatspuljen til at

gennemføre kondemnering af beboede sundhedsskadelige ejendomme i kommunen. Ejendommene er efterfølgende nedrevet eller istandsat efter påbud fra kommunen. Man har kondemneret ca. 170 boliger og genhuset 70 familier. Før indsatsen flyttede 35 % af de genhusede familier årligt – efter genhusningen er det under 10 %, der vælger at flytte.



Kortet viser, hvordan byfornyelsesindsatsen med fokus på kondemnering af boliger i Veddum, Mariager Fjord Kommune, præger hele byen (Illustration: Mariager Fjord Kommune).

TØNDER KOMMUNE: EN SAMMENHÆNGENDE STRATEGI

Strategien for By- og Landsbyfornyelse 2014-2016 i Tønder Kommune er et eksempel på, hvordan anvendelsen af de forskellige midler kan samtænkes strategisk. I strategien beskrives bl.a.: hvilke områder i kommunen der prioriteres, hvilke indsatser de forskellige midler skal anvendes til, hvordan indsatsen organiseres internt i kommunen, hvordan midlerne skal benyttes i en langsigtet og sammenhængende indsats.



Bygningsfornyelse i Bredebo, Tønder Kommune, hvor brugen af de forskellige midler koordineres, så de spiller sammen (Foto: Christel Ebsen).

Viden og vejledninger om byfornyelse



Læs om love og regler om byfornyelse, hent ansøgningsskemaer og vejledninger, og se kommende arrangementer og netværksmøder om byfornyelse på Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets hjemmeside:

uibm.dk/arbejdsomrader/byfornyelse

Læs mere om landsbyfornyelse på:

erhvervsstyrelsen.dk/pulje-til-landsbyfornyelse



Foto: Morsø Kommune.

LITTERATUR

Aagaard, S. & Tychsen, T. (2016). *Sammen skaber vi udvikling – Medskabende processer i områdefornyelse i mindre byer*. København: Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet.

Christensen, E. (red.). (2014). *Områdefornyelsen fortæller: 15 gode historier fra den helhedsorienterede byfornyelse*. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Engberg, L. & Warmedinger, C. (2015). *IMEA-Change Case: A strategic approach to promote energy efficiency in the built environment* (SBI-rapport 2015:22). København: Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet København.

Indenrigs- og Socialministeriet. (2009). *Områdeindsats – på tværs af politikker*. København: Indenrigs- og Socialministeriet.

Jensen, J.O.; Blach, V.; Magnusdatter, E. (2016). *Midtvejsevaluering af Pulje til Landsbyfornyelse* (SBI-rapport 2016:05). København: Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet København.

Jensen, J.O. (2016). *Kommunernes strategiske brug af byfornyelsen* (SBI-rapport 2016:22). København: Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet København.

Jensen, J.O.; Hansen, A.E.; Martino, M.E.; Andersen, H.S. (2015). *Private følgeinvesteringer ved områdefornyelse* (SBI-rapport 2015:13). København: Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet København.

Jensen, J.O.; Ærø, T.; Staunstrup, J.K. (2008). *Byfornyelse i mindre bysamfund: Udfordringer, muligheder og gode eksempler*. (SBI-rapport 2008:13). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet København.

Tegnestuen Jens V. Nielsen. (2013). *Byfornyelsesatlas DK2*. København: Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.



Kommunerne har i dag en række statslige midler til rådighed til at gennemføre byfornyelse, der skal forbedre boligstandarden og sætte gang i udvikling af udsatte byområder. Denne pjece giver overblik over de byfornyelsesredskaber og -midler, der er til rådighed, og viser eksempler på, hvordan kommuner kan arbejde strategisk med midlerne for at udnytte dem bedst muligt.