# Indsats for bedre boligkvalitet

## Administrationsgrundlag for frivillig nedrivning, opkøb med henblik på nedrivning og indretning af friarealer

I byfornyelsesindsatsen 2021-2024 igangsættes en fokuseret indsats for bedre boligkvalitet. Jævnfør byfornyelsesindsatsen, vil kommunen udvide indsatsen for bedre boligkvalitet med frivillige nedrivninger og opsøgende arbejde.

Nedrivning af skæmmende og nedslidte ejendomme er et vigtigt instrument for et balanceret boligmarked, tidssvarende boligudbud og stærkere befolkningssammensætning. Den boligsociale indsats over for private boligudlejere er med til forebygge, at dårlige og sundhedsskadelige ejendomme bruges til boligudlejning, ligesom det understøtter, at byernes visuelle udtryk fremstår attraktivt for potentielle tilflyttere.

Administrationsgrundlaget er gældende for byer med mindre end 4000 indbyggere og det åbne land.

#### Kondemnering

Skønnes en bygning at være forbundet med sundhedsfare eller brandfare, kan kommunen nedlægge forbud mod, at bygningen eller en del af denne benyttes til beboelse eller ophold for mennesker (kondemnering). Forbud kan omfatte beboede og ubeboede bygninger.

Såfremt en skæmmende bygning er kondemneringsegnet, vil forvaltningen følge proceduren herfor.

Jf. §77, stk. 5 i byfornyelsesloven kan kommunen påbyde en kondemneret ejendom nedrevet for ejers egen regning, hvis ejer lader ejendommen stå og forfalde, så den bliver til ulempe for omboende eller andre, der opholder sig eller færdes i nærheden.

Er bygningen ikke kondemneringsegnet, er der mulighed for at:

* Give tilsagn og støtte til frivillig nedrivning
* Opkøbe ejendomme med henblik på nedrivning.

#### Kriterier for udpegning af ejendomme til frivillige nedrivninger

Randers kommune støtter som udgangspunkt kun nedrivning af nedslidte og forfaldne bygninger, når der er en væsentlig almen nytte af nedrivningen. (Fjerne skæmmende bygninger synligt beliggende i landskabet eller i byer). Hvorvidt ejendommen er skæmmende og nedslidt er en vurdering. For at en ejendom kan få tilsagn om støtte til frivillig nedrivning, skal minimum et af følgende kriterier være til stede:

* Skæmmende bygninger der ligger placeret langs hovedfærdselsåre, centralt i bybilledet eller med en synlig beliggenhed set fra offentlig vej prioriteres højest, da disse giver et indtryk af afvikling i stedet for udvikling og liv.
* Bygninger der fremstår skæmmende og synligt for de omkringliggende nabobebyggelser.
* Bygninger i det åbne land der fremstår nedslidte og forfaldne og tiltrækker utilsigtet opmærksomhed hos folk, som færdes i området og dermed forringer en ellers værdifuld oplevelse af stedet og dets landskabselementer i øvrigt. Retningslinjer og udpegninger i kommuneplanen i forhold til beskyttelse af landskabs- og kulturarvs interesser vil ofte være et naturligt udgangspunkt for vurderingerne i disse sager.

#### Øvrige krav

Ved frivillige nedrivninger giver kommunen et tilskud til nedrivning af private ejendomme. Følgende krav skal være opfyldt:

* Bygningen skal være fra før 1960, og det skal vurderes økonomisk uhensigtsmæssigt at istandsætte i forhold til bygningens værdi og restlevetid.
* Der gives kun tilskud til nedrivning af staldbygninger, tilbygninger og lader i forbindelse med nedrivning af bygninger til beboelsesformål.
* Der kan ikke søges om frivillig nedrivning af fritids -og sommerhuse. Dog er det muligt at kondemnere og påbyde ejendommen nedrevet, såfremt betingelserne herfor er opfyldt.
* Det er ejerens ansvar, at grunden bagefter vedligeholdes, så den ikke igen bliver til gene for naboer og forbipasserende.
* Der gives ikke tilskud til frivillige nedrivning af bygninger, hvor nedrivningen sker med henblik på samtidigt nybyggeri
* Der gives som udgangspunkt ikke tilsagn om støtte til frivillig nedrivning af bevaringsværdige bygninger med en bevaringsværdi på 1-4 eller fredede bygninger.

Såfremt ejendommen er beliggende i et udpeget kulturmiljø jf. kommuneplanen, skal der udarbejdes en helhedsvurdering af bygningsdelenes betydning for kulturmiljøets integritet. Nogle kulturmiljøer er særligt sårbare overfor udtynding. Såfremt en nedrivning væsentligt vil forrige kulturmiljøet, tildeles ikke støtte.

#### Grøn nedrivning

Med et øget fokus på bæredygtighed og FN’s Verdensmål skal nedrivninger gennemføres som grøn nedrivning. Det vil sige til nedrivninger, hvor nedbrydningsmaterialerne genbruges, enten som direkte genbrug eller gennem en forarbejdningsproces, og hvor nedrivningen sker på en sådan måde, at materialerne kan recirkuleres. Der stilles krav om miljøscreening og ressourcekortlægning, når der gives tilsagn om støtte til frivillig nedrivning. Der kan stilles krav om dokumentation for genanvendelse.

#### Opkøb med henblik på nedrivning

Kommunen har mulighed for at opkøbe ejendomme med henblik på nedrivning. Opkøb kan ske som frihandel eller på tvangsauktioner. Nedrivninger af opkøbte ejendomme sker som grøn nedrivning (ressourcekortlægning og genanvendelse af materialer).

Prioriteringer for opkøb med henblik på nedrivning:

* Herreløse skæmmende huse, hvor ejeren ikke har planer om nybyg, fremtidig istandsættelse og ønsker at afhænde ejendommen.
* I byer og landsbyer, hvor der er mangel på friareal og bynære grønne områder.
* I byer og landsbyer, hvor der er lokale ønsker om flere fælles friarealer og lokal opbakning og engagement til anlæg af disse.

#### Indretning af friarealer

Når der er sket nedrivning som følge af byfornyelsesloven, er der mulighed for at anvende byfornyelsesmidler til indretning af friareal. Dette kan bidrage til at sikre bedre rammer for fællesskab og udendørs ophold for borgerne, særligt i de byer hvor der er begrænsede med fællesarealer og bynære grønne områder.

* For arealer på under 2000 m², kan der anvendes op til 840 kr. pr. m²
* For arealer på over 2000 m² kan anvendes op til 220 kr. pr. m²

Ved indretning af friarealer, er der fastsat et rammebeløb på maksimalt 400.000 kr. Rammebeløbet udgør den maksimale grænse for samtlige udgifter i forbindelse med områdets anlæg, herunder rydningsarbejde, efterreparationer, beskedne bygningsarbejder, møblering og etablering af grønt byrum.

Når et projekt om fælles friarealer er besluttet, skal kommunen pålægge ejendomme, der omfattes af projektet, nødvendige servitutter om udlæg af fælles friarealer og indretning af fællesanlæg for områdets bebyggelse samt om gennemførelsen af den fremtidige vedligeholdelse og drift.

På længere sigt bør friarealet sikres gennem lokalplanlægning eller ændring af kommuneplanens rammer.

Det er et krav at arealet skal være offentlig tilgængeligt for alle byens borgere.

#### Fremtidig anvendelse af arealer efter frivillig nedrivning

Det er muligt at tinglyse en deklaration på ejendommen, når der gives støtte til frivillige nedrivninger. Deklarationen kan indeholde bestemmelser om, at arealet ikke må bebygges eller at støttebeløbet tilbagebetales, såfremt ejendommen sælges med profit indenfor en fastsat årrække på maksimalt 20 år.

Det vil være uhensigtsmæssigt, at der fastsættes samme muligheder for alle ejendomme, da forholdene i landsbyerne er forskellige. I nogle landsbyer vil det være hensigtsmæssigt, at der kan etableres nye boliger på arealer, hvor der nedrives ejendomme. I andre byer, vil det være mere hensigtsmæssigt at tilvejebringe friarealer, hvis byen ikke har tilstrækkeligt af disse. Almenvellets interesser belyses i sager, hvor der gives støtte til frivillige nedrivninger og helhedsvurderingen forelægges landdistriktsudvalget. Herunder eksempler på faglige vurderinger og forskellige hensyn:

* En skæmmende bygninger er beliggende langs en hovedgade med sammenhængende bygningsfacader. I dette tilfælde kan det være hensigtsmæssigt, at der på sigt opføres en ny bygning, så gaden bibeholder sin sammenhængende rytme og udtryk.
* En skæmmende bygning er beliggende i en landsby med få eller ingen rekreative bynære fællesarealer. Det vil være hensigtsmæssigt, at ejendommen opkøbes med henblik på nedrivning og indretning af fælles grønt byrum.
* En skæmmende bygning er beliggende i en landsby hvor der kun er få muligheder for huludfyldning og nyt boligbyggeri. Nedrivning kan på sigt bidrage til at sikre mulighed for nyt byggeri indenfor landsbyafgrænsningen.
* En skæmmende bygning er beliggende i en mindre landsby, hvor der er ønske om at etablere alternative boformer og bofællesskaber. Hvis byen har en ensartet boligmasse, kan nedrivning af større ejendomme kan på sigt give plads til mere varierede boformer.
* En skæmmende bygning er beliggende i et særligt værdifuldt landskab. Det kan være hensigtsmæssigt, at der tinglyses en deklarationen, der sikrer at landskabet bevares uden nyt byggeri.

#### Fremtidig anvendelse af opkøbte ejendomme

I de fleste landsbyers tilfælde vil det under hensyn til markedsefterspørgsel, være hensigtsmæssigt at arealet indrettes til fælles friareal. Efter opkøb og nedrivning, er der også mulighed for at arealet sættes til salg som byggegrund. I nogle landsbyer er der kun begrænsede muligheder for nybyg, og derfor kan denne løsning være hensigtsmæssigt på sigt.

Almenvellets interesser belyses i sager, hvor der sker opkøb med henblik på nedrivning. Helhedsvurderingen forlægges landdistriktsudvalget.