

Udvikling af landsbyer – EN VÆRKTØJSKASSE 2012



BYFORNYELSE



Udvikling af landsbyer

– EN VÆRKTØJSKASSE 2012

Vejledningen er udgivet af:

Ministeriet for By, Boliger og Landdistrikter

Vejledningen er en opdateret udgave af det daværende Velfærdsministeriums vejledning fra 2009 om udvikling af landsbyer.

Layout: Linda Balle

Elektronisk udgivelse: ISBN 978-87-7134-038-9

© Ministeriet for By, Boliger og Landdistrikter, 2012

Vejledningen kan downloades fra Ministeriet for By, Boliger og Landdistrikters hjemmeside www.mbbi.dk

INDHOLD

5	Forord	32	Påbud til farlige bygninger efter byggeloven
6	De trængte landsbyer	32	Forbud mod beboelse (kondemnering)
8	Spillerummet – de mange planer	33	Afhjælpningspåbud
9	AKTØRER – HVEM PÅVIRKER LANDSBYERNES UDVIKLING?	33	Nedrivningspåbud
9	Staten	34	UDFORDRING: DÅRLIGE BYGNINGER I DET ÅBNE LAND
10	Regionen	34	Omdannelse
10	Kommunen	34	Betinget landzonetilladelse
11	Den lokale aktionsgruppe (LAG)	34	Nedrivning af landbrugsbygninger
12	Ildsjæle	36	UDFORDRING: TOMME GRUNDE
14	KORTLÆGNING AF LANDSBYERNE	36	Opførelse af ny bebyggelse
14	Bygningstilstand	39	HVAD KAN MAN GØRE LOKALT?
15	Vej- og stiforbindelser	42	PROCESSEN FOR LANDSBYUDVIKLING
16	Sociale og kulturelle forhold	42	Kommunens interne organisering
16	Naturen og det åbne land	42	Den lokale organisering
18	STATSLIGE OG KOMMUNALE MIDLER OG REDSKABER	43	Inddragelse af borgerne
19	UDFORDRING: GENERELT LØFT TIL LANDSBYEN	44	Rollefordeling mellem kommunen og andre aktører
19	Helhedsorienteret indsats – områdefornyelse	45	METODER TIL DIALOG
20	EU-midler gennem Landdistriktsprogrammet 2007-2013	45	Fase 1: Byvandring
22	UDFORDRING: OPRYDNING I ROD OG AFFALD	46	Ekskursion
22	Inden rodet tager overhånd	46	Fase 2: Interviews
22	Oprydning på ubebyggede arealer	47	Borgermøde
23	Indgreb overfor affald og forureningskilder	47	Arbejdsgrupper
24	UDFORDRING: BEVARING AF BYGNINGSKULTUREN	47	Workshops
24	Overblik og information	48	Fase 3: Planværksted
24	Sikring af bevaringsværdige bygninger	48	ABCD-metoden
25	Fredede bygninger	50	FONDE OG ANDRE TILSKUDSMULIGHEDER
26	Bygningsfornyelse	50	Landdistriktpuljen
26	Bygningsforbedringsudvalg	50	Regionale udviklingsprojekter
28	UDFORDRING: DÅRLIGE BOLIGER	50	Landlegatet
28	Tilsyn	50	Lokale grønne partnerskaber
29	Systematisk kortlægning	51	Friluftsrådets tips- og lottomidler
29	Fra helårsbolig til fritidsbolig	51	Fonden RealDania
29	Indbringelse af husleje for huslejenævnet	51	Midler til skovrejsning
30	Opkøb til nedrivning eller istandsættelse	52	HENVISNINGER TIL YDERLIGERE INFORMATION
31	Ekspropriation efter planloven	52	Supplerende litteratur
32	Vedligeholdelsespåbud til udlejningsboliger	52	Love, vejledninger og bekendtgørelser
		53	Hjemmesider
		53	Cases



FORORD

De danske landdistrikter og yderområder er en helt særlig kvalitet for Danmark, men er samtidig under hastig forandring i disse år. Stadig flere danskere vil fremover bo i eller omkring de større byer, og færre vil slå sig ned på landet og i vores landsbyer. Det er dog regeringens ambition, at alle danskere, hvad enten de bor på landet eller i byen – har fornuftige rammevilkår og muligheder for et godt liv.

Denne vejledning sætter fokus på mulighederne i de landsbyer, som kæmper med tomme eller dårlige bygninger, et nedslidt bymiljø, mangel på rekreative kvaliteter eller generelt forfald. Den type udfordringer kan betyde, at landsbyerne bliver mindre attraktive som bosætningsbyer. De udsatte landsbyer findes over store dele af Danmark, men tegnene bliver tydeligere, jo længere væk fra de store byer, man bevæger sig. Konsekvenserne af en sådan udvikling kan være, at der opstår uacceptable sociale forhold. Det ses bl.a. i de landsbyer, hvor sundhedsskadelige og dårlige boliger udlejes til beboelse, eller hvor samlere opbygger lagre af affald og gammelt skrot til gene for resten af områdets beboere.

Vejledningen giver kommunerne et overblik over mulighederne i den gældende lovgivning og de tilskudsordninger, som kan gøre det lettere at komme problemerne til livs og igangsætte projekter i landsbyerne. Ændringerne af lov om byfornyelse og udvikling af byer, som trådte i kraft 1. januar 2010 er indarbejdet i vejledningen. De betyder et større råderum for kommunerne og giver bl.a. adgang til at støtte istandsættelse af forsamlingshuse samt bedre muligheder for tilskud til nedrivning af ejerboliger.

Vejledningen indeholder desuden en række cases, som viser, hvordan andre kommuner har grebet opgaven an, og hvilke erfaringer, de har høstet. Hensigten er, at give de kommunalt ansatte planlæggere og politikere et overblik over værktøjskassen med metoder, lovgivning og løsningsmodeller, som kan give hjælp til selvhjælp - uanset hvilken kurs, man vælger.

**Ministeriet for By, Boliger og Landdistrikter
August 2012**

DE TRÆNGTE LANDSBYER

Livet i landsbyerne har ændret sig meget over den seneste generation. Fra at være små, selvforsynende bysamfund i tæt symbiose med landbruget, er mange landsbyer nu rene bosætningssteder uden ret mange jobmuligheder. Det gør dem afhængige af at kunne tilbyde gode rammer om fritids- og familielivet. I øjeblikket sker der en markant fraflytning fra de egne af landet, som ikke besidder rekreative eller kulturhistoriske kvaliteter og som ikke ligger i pendlingsafstand til en større by eller et område med gode jobmuligheder.

UDFORDRINGERNE

Den største udfordring for landsbyerne i de kommende år udspringer af en landsdækkende tendens til vækst omkring de større byer og befolkningstilbagegang i de øvrige dele af landet. Udviklingen i de landsbyer, som ikke formår at tiltrække nye tilflyttere, følger ofte en selvforstærkende spiral, hvor færre indbyggere kan føre til tomme boliger, nedskæringer i den offentlige service, butiksdød, stagnerende eller faldende huspriser og et smuldrende fællesskab. Alle disse faktorer tilsammen kan gøre det svært for landsbyen at tiltrække nye tilflyttere. Mange "Til salg" skilte, tomme huse og generelt forfald sender et signal om, at det ikke længere er særligt attraktivt at bo det pågældende sted.

Landsbyer i disse områder fungerer dårligt som bosætningsbyer på markedsvilkår. Kommunen bør derfor danne sig et overblik over den lokale situation og lægge en strategi for, hvordan de enkelte landsbyer kan og skal udvikle sig fremover. Hvor skal der der gøres en indsats og hvordan? De store udfordringer bør kommunen forholde sig til i sin overordnede planlægning - f.eks. i kommuneplanstrategien eller i en landdistriktspolitik.

Nogle kommuner er udpeget som udkantkommuner i Regeringens Landsplanredegørelse 2006, hvilket bl.a. betyder, at der fra statslig side er opmærksomhed på udfordringerne med affolkning og fysisk forfald. Men også andre kommuner oplever, at de på trods af en god beliggenhed har samme type udfordringer som udkantkommunerne. Et bysamfund, der ikke vokser, kan sagtens være et godt sted at bo, men fraværet af vækst kalder på alternative mål og strategier.

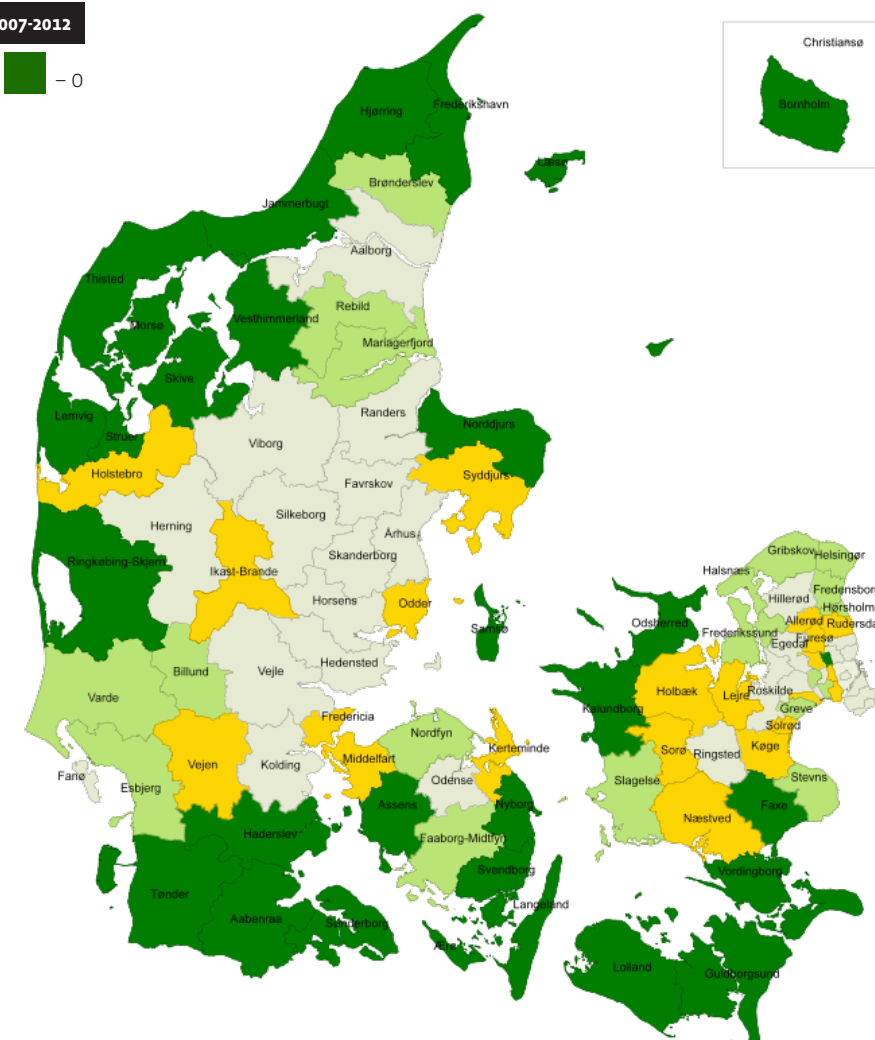
Visse steder kan bosætningskvaliteterne dog være så ringe, eller der kan være så mange tomme bygninger i overskud, at kommunen kan overveje "det velordnede tilbagetog" som en realistisk strategi. Termen dækker over en strategi, der har til formål at tage hånd om en gradvis afvikling eller indskrænkning af landsbyen.

Landsbyudvikling kan også handle om kvalitativ vækst i form af nedrivning af de dårligste huse og istandsættelse af de tilbageværende. Udgangspunktet for kommunen kan være en målsætning om at have landsbyer, som er attraktive i forhold til en mere snæver anvendelse og som ikke vokser. Landsbyernes særpræg og naturgivne kvaliteter er et naturligt udgangspunkt for fastlæggelse af en strategi, og der kan være stor forskel på, hvilke normer og værdier, der er dominerende i den enkelte landsby. Derfor bør kommunen identificere landsbyernes kvaliteter og muligheder, og afklare forventningerne til landsbyens fremtid med de lokale beboere.

Landsbyerne rummer rige muligheder for alternative bosætningsformer med dyrehold og hobbylandbrug, frugtplantage eller andre bierhverv i tilknytning til naturen. I nogle landsbyer kan der være plads til at drive håndværksvirksomheder og fylde lidt mere, end i en større by. Grænsen mellem rod og virkelyst afhænger af den enkelte landsbys værdier og traditioner. I nogle landsbyer er uorden og et spraglet gadebillede tegn på initiativ og virkelyst, der danner ramme om driftige iværksættere. I andre landsbyer er det de hvide hegn og frodige græsmarker, der tiltrækker folk med heste og hobbylandbrug. En tredje type vil kunne klare sig bedre som fritidslandsby på grund af en fjern, men naturskøn beliggenhed.

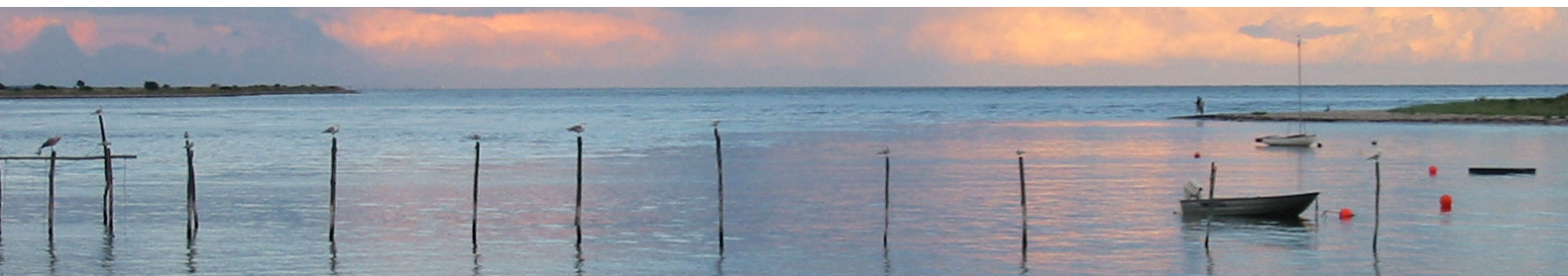
Kort over befolkningsudviklingen i pct. 2007-2012

2,5+ 0-1 1-2,5 -0

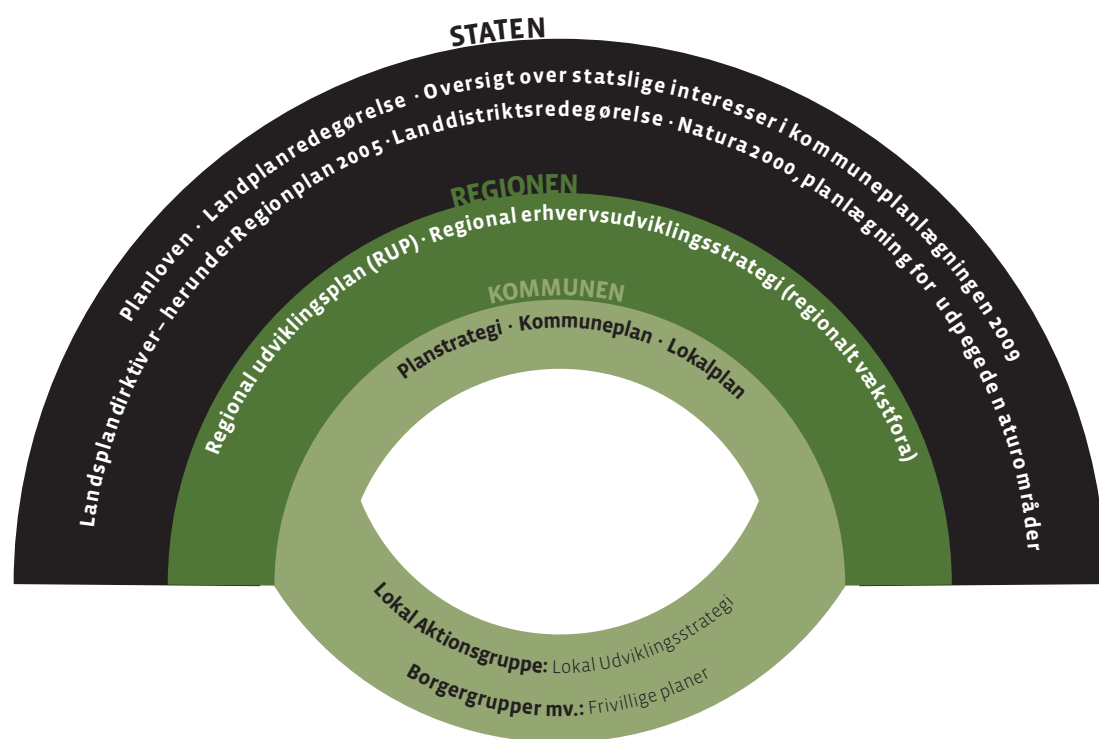


Anbefalinger

- Foretag en klar politisk prioritering af landsbyernes fremtidsmuligheder og bak den op.
- Besøg landsbyerne jævnlige, og hold øje med, hvordan det går dem. Læg bl.a. mærke til om der står tomme huse og om de offentlige arealer er i en acceptabel stand.
- Hvordan går det, og hvad er de lokale styrker, udfordringer og muligheder?
- Hvilken rolle spiller den enkelte landsby i forhold til kommunes samlede profil og udvikling? Overvej, om landsbyerne skal målrettes bestemte grupper af beboere.
- Vær åben overfor en dialog med landsbyernes beboere og lokalråd. De har fingeren på pulsen lokalt, og de er engagerede i deres landsby.



SPILLERUMMET – DE MANGE PLANER



Op til arbejdet med kommuneplan og er der sket omfattende ændringer i plansystemet. Store dele af emnekataloget i de tidligere amters regionplaner skal nu indarbejdes i kommuneplanerne, og kommunerne skal forholde sig til en ny, strategisk plantype: den regionale udviklingsplan. Stat, regioner og kommuner er de tre aktører, som til sammen udstikker landsbyernes udviklingsmuligheder. De lokale aktionsgrupper (LAG) og aktive borgerforeninger giver ofte deres bidrag til landsbyernes udvikling. Ikke sjældent udarbejder kommuner, borgergrupper, turistforeninger eller andre aktører planer under navne som helhedsplaner, udviklingsplaner eller landsbyplaner, hvor ønsker og ideer til landsbyen fremtid formuleres. Kommunen kan vælge at optage hele eller dele af en sådan plan i den kommunale planlægning f.eks. i planstrategien eller i en lokalplan.

Hertil kommer, at der med udmøntningen af regeringens landdistriktsprogram er åbnet mulighed for at danne lokale aktionsgrupper, som er foreninger, der på baggrund af lokale udviklingsstrategier prioriterer og indstiller projekter til tilskud under landdistriktsprogrammet. Strategierne danner baggrund for uddeling af statslige midler og EU-puljer – se mere på side 20 og 50.

AKTØRER – HVEM PÅVIRKER LANDSBYERNES UDVIKLING?

DER ER MANGE AKTØRER, SOM HAR INDFLYDELSE PÅ LANDSBYERNES UDVIKLINGSMULIGHEDER.

STATEN

Staten udarbejder de overordnede rammer for kommuners og regioners planlægning gennem planloven. I hver valgperiode udarbejdes en landsplanredegørelse, som samler op på den overordnede planlægning og udvikling i hele landet. Den nyeste landsplanredegørelse er fra 2010. Landsplanredegørelsen beskriver de vigtigste landspolitiske interesser og initiativer i de forskellige dele af landet. Den kan ses på www.nst.dk.

Miljøministeriet har udsendt »Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2013«, som giver kommunerne et vigtigt redskab til håndtering af kommuneplanlægningen. Oversigten sætter rammerne for kommuneplanlægningen på hele statens område og for, hvilke hensyn kommunerne skal varetage i deres planer for at undgå en statslig indsigelse. Oversigten skal ses som et katalog over de eksisterende overordnede interesser og krav, som kommuneplanerne skal være i overensstemmelse med. Oversigten indeholder desuden de overordnede forudsætninger i form af vedtagne statslige handlingsplaner, sektorplaner m.v., som kommuneplanerne skal spille sammen med. Oversigten kan ses på www.nst.dk.

Landsplandirektiver udstedes af Miljøministeriet, og bruges f.eks. hvor staten har ansvaret for planlægningen af større tekniske anlæg af national og regional betydning. Dette kan være ved placering af større affaldshåndteringsanlæg, større infrastrukturanlæg, store vindmøller eller lignende. Planlægningen vil ske i dialog med de berørte kommuner og regioner. Landsplandirektiver kan også bruges ved et tværkommunalt eller nationalt ønske om at fastlægge konkrete planlægningsprincipper, f.eks. for at sikre sammenhæng mellem infrastrukturen og byudviklingen.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter afgiver i 2012 Regional- og landdistriktspolitisk redegørelse til Folketinget, som tegner et billede af udviklingen i landdistrikterne og i sammenligning med landet som helhed. Redegørelsen vil kunne findes på Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters hjemmeside.

Natura 2000 er betegnelsen for et netværk af beskyttede naturområder, som EU's medlemslande er forpligtet til at udpege efter fuglebeskyttelses- og habitatdirektivet. Områderne skal bevare og beskytte naturtyper og vilde dyre- og plantearter, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. I Danmark er der udpeget 246 Natura 2000-områder, heraf ca. 8,4 % af det samlede danske landområde. Det er de enkelte medlemslandes ansvar at sikre de naturtyper og arter, som områderne er udpeget for at beskytte. I Danmark sker dette gennem Natura 2000-planlægning på statsligt og kommunalt niveau, tilskudsordninger og administrationen af primært naturbeskyttelses-, miljø- og planlovgivningen. Der må ikke vedtages planer eller gives tilladelser mv., medmindre skade på områder kan afvises.

Anbefalinger

- Brug kommuneplanens registreringer som baggrundsmateriale, og tænk i muligheder. Et lavbundsområde kan genoprettes til en sø, som giver bl.a. friluftsmuligheder og udsigt.
- Overvej, om kommuneplanens udpegninger af særligt værdifulde landbrugsområder er dækkende og evt. kan bruges aktivt i prioriteringen af udviklingsmuligheder.





REGIONEN

Regionen udarbejder to planer: Den regionale udviklingsplan (RUP) og den regionale erhvervsudviklingsstrategi under det regionale vækstforum, se nedenfor. Begge er en del af plansystemets lovbestemte planer. Den Regionale Udviklingsplan fastlægger en 10-årig vision for regionens overordnede udvikling mht. struktur, natur, miljø, erhverv, turisme, beskæftigelse, uddannelse og kultur, men indeholder ikke arealudpegninger.

De regionale vækstfora er udviklingsorganer, hvor region, kommuner, erhvervsorganisationer, uddannelsesinstitutioner og arbejdsmarkedets parter i fællesskab udformer strategier og handleplaner for den regionale vækst og udvikling med særligt fokus på erhvervsområdet. På baggrund af strategierne igangsætter vækstforaerne en række udviklingsprojekter, som udførende aktører – herunder kommunerne - kan byde ind på. Det sker især på baggrund af midler fra EU's Socialfond og Regionalfond. Hertil kommer regionale udviklingsmidler, som regionerne selv bevilger til erhvervsformål.

KOMMUNEN

Kommunalbestyrelsen skal inden udgangen af den første halvdel af den kommunale valgperiode offentliggøre en strategi for kommuneplanlægningen – en såkaldt "planstrategi". Planstrategien skal indeholde kommunalbestyrelsens politiske strategi for udviklingen samt oplysninger om planlægningen siden seneste revision af kommuneplanen. Den skal også indeholde en beslutning om, hvordan den gældende kommuneplan skal revideres.

En planstrategi bør være langsigtet og visionær, men samtidig konkret og handlingsorienteret. Den bør beskrive de konkrete handlinger, der er nødvendige for at gennemføre en politisk vision. Planstrategien skal ikke være et dokument på reolen, men et politisk arbejdsredskab. Planstrategien skal sætte den politiske dagsorden. Planstrategien giver politikerne mulighed for at drøfte kommunens udvikling med mange parter. Planstrategiens visioner for landsbyerne og det åbne land er af afgørende betydning for landdistrikterne. I planstrategien kan kommunen angive, hvilke udviklingsmuligheder landsbyerne skal have og hvor i kommunen man vil satse på udvikling.

Kommuneplanen er kommunens samlede plandokument, som indeholder retningslinjer for byudvikling, bymønstre og for udviklingen i det åbne land. Landsbyerne er den mindste enhed i bymønstret, og landsbyer med mindre end 200 indbyggere hører til under "Det åbne land". Rammerne udstikker retningslinjer for arealanvendelsen. Kommuneplanen kan indeholde en redegørelse for, hvilken rolle de enkelte byer har. Landsbyernes placering i bymønstret er afgørende for hvilke udviklingsmuligheder, der er indenfor detailhandel, skoler og kollektiv trafikbetjening. Kommuneplanen definerer således spillerummet for de enkelte bysamfund.

En lokalplan indeholder detaljerede bestemmelser for arealanvendelse og bebyggelse indenfor et afgrænset område. En lokalplan kan aflyses, eller erstattes af en ny. En lokalplan kan give ekspropriationshjemmel.

Som planmyndighed skal kommunen tage stilling til spørgsmål om fysisk planlægning f.eks. veje, gadebelysning, skovrejsning eller byudvikling. Kommunen skal foretage en overordnet interesseafvejning, og sikre sammenhæng f.eks. i forhold til landbruget, naturen og friluftslivet. Kommunen



administrerer endvidere en række love, hvorefter den kan skride ind overfor f.eks. ulovlig anvendelse af arealer og faldefærdige bygninger.

I forhold til finansieringen af projekter i landsbyerne spiller kommunen ofte en central rolle, da den har kompetence til at søge statslige puljer om tilskud og selv kan bevilge midler.

Kommunen bør koordinere sine egne planer og ønsker med landsbyens borgere, LAG'en, regionen, staten, private aktører og eventuelle nabolandsbyer. Planlægningen i landsbyerne skal tage hensyn til de bindinger, som findes i kommuneplanen og lokalplaner. Hertil kommer lovgivning indenfor f.eks. miljøbeskyttelse (støj, jord- og luftforurening, lugt) og landbrug, som kan være hindrende for bebyggelse nær virksomheder, landbrug og trafikbelastede veje samt regler i planloven om detailhandel og bebyggelse i kystnærhedszonen. Kommunen har således den samlenende og koordinerende funktion og den direkte kontakt til landsbyerne. I forbindelse med udarbejdelsen af de lovpligtige planer – planstrategi, kommuneplan og lokalplan – bør kommunen overveje, hvordan disse planer kan indvirke på landsbyernes udviklingsmuligheder.



Anbefalinger

- Prioriter landsbyområdet i kommuneplanstrategien som optakt til kommuneplanarbejdet.
- Vær opmærksom på planlovens kapitel 2a om planlægning i kystnærhedszonen.
- Indtænk landsbyer og landdistrikter i åben-land planlægningen.
- Udarbejd evt. særlige planer for landsbyerne i form af kommuneplantillæg.
- Eksisterende lokalplaner bør undersøges for bygnings- og arealregulerende bestemmelser, der kan have indflydelse på planerne for landsbyen.
- Overvej, om yderligere lokalplaner er nødvendige. Vær opmærksom på planlovens § 15 om begrænsninger og muligheder i landzonelokalplaner.

DEN LOKALE AKTIONSGRUPPE (LAG)

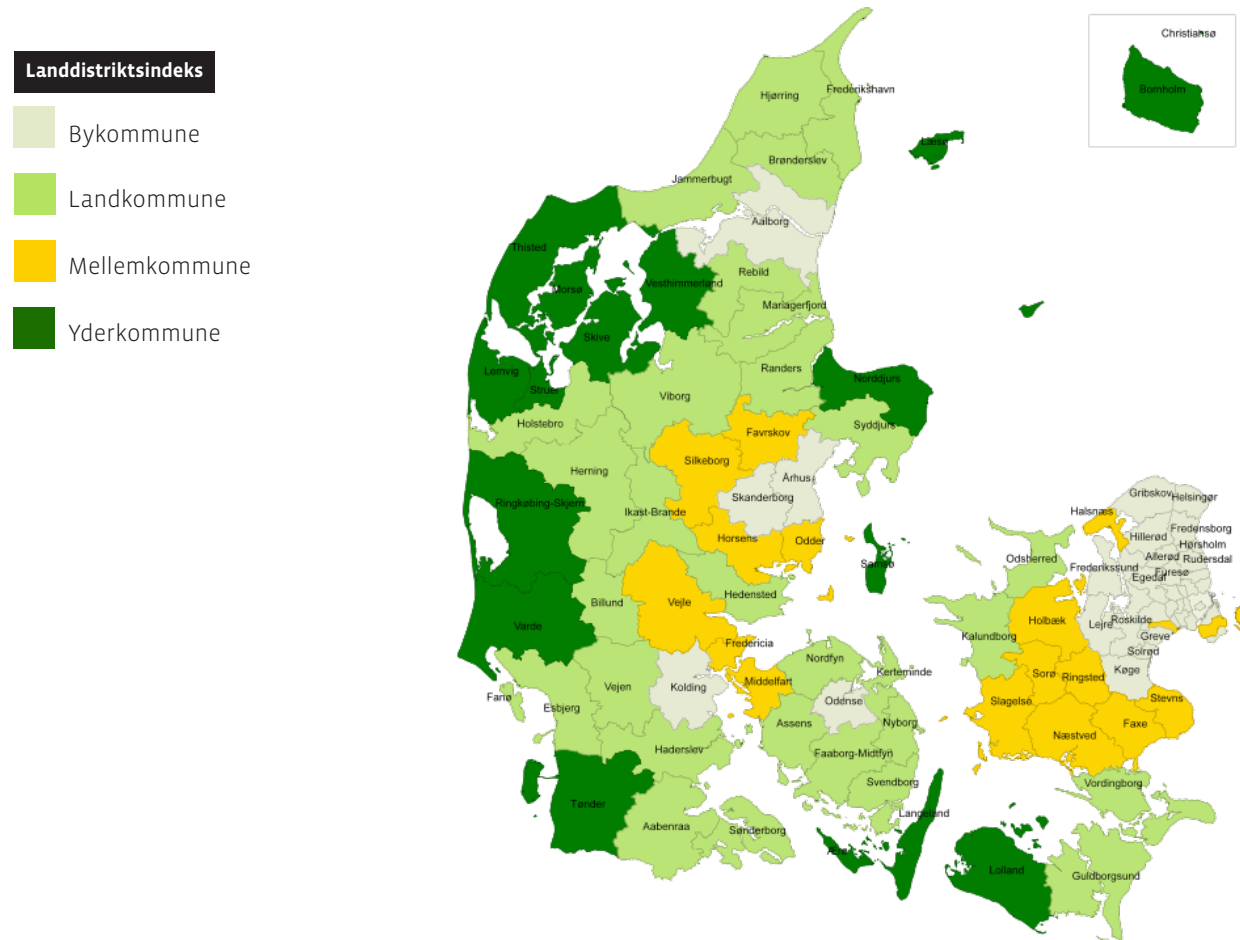
En lokal aktionsgruppe (LAG) er et partnerskab mellem lokale myndigheder, organisationer, foreninger, virksomheder og borgere, som skal bidrage til udviklingen af lokalsamfundet, herunder administrere dele af det danske landdistriktsprogram for perioden 2007-2013.

En lokal aktionsgruppe oprettes som en forening med egne vedtægter og bestyrelse efter regler fastsat af Fødevarerministeriet, jf. bekendtgørelse om oprettelse og drift af lokale aktionsgrupper under landdistriktsprogrammet 2007-2013. Bestyrelsen skal sammensættes af mindst 7 personer, der repræsenterer lokale borgere, virksomheder og erhvervsorganisationer samt foreninger og offentlige myndigheder, herunder kommunalbestyrelsen. Også regionsrådet og det regionale vækstforum kan udpege et medlem til LAG-bestyrelsen. Når Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har forhåndsgodkendt den lokale aktionsgruppe, skal bestyrelsen udarbejde en lokal udviklingsstrategi. LAG kan ansætte en koordinator, der kan hjælpe med udarbejdelsen. Den lokale udviklingsstrategi skal være i overensstemmelse med både den regionale udviklingsplan og den regionale erhvervsudviklingsstrategi, som henholdsvis regionsrådet og vækstforum har udarbejdet. Efter

godkendelse af en lokal udviklingsstrategi kan den lokale aktionsgruppe indstille projekter til tilskud fra Fødevarerministeriet. LAG får tildelt et budget af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter fra landdistriktsprogrammet til lokale projekter, der ligger inden for rammerne af udviklingsstrategien samt til administration.

De lokale aktionsgrupper dækker yder-, land- og mellemkommuner. Kommunerne er opdelt i fire grupper, der har betydning for det tilskud, som kan tildeles LAG'en. LAG'er i bykommuner kan ikke få tilskud. Der gælder særlige ordninger for småøer.

Den lokale aktionsgruppes geografiske aktivitetsområde følger som udgangspunkt kommune-grænsen og skal dække mindst en kommunes geografiske område. Der kan kun etableres én lokal aktionsgruppe pr. kommune eller pr. kommunefællesskab. Det er i særlige tilfælde blevet godkendt, at en lokal aktionsgruppe dækker et afgrænset geografisk område, der ikke følger kommunegrænserne. Fødevarerdirektoratet har oprettet et netværkscenter som understøtter LAG'ernes arbejde.



ILDSJÆLE

Ildsælene i landsbyerne bliver ofte nævnt som den vigtigste, lokale ressource, og med et stærkt, lokalt engagement kan en landsby drive det vidt. Mange steder yder borgerne et stort stykke frivilligt arbejde med at bygge og vedligeholde fællesfaciliteter og skabe nye projekter. Nogle steder har borgerne selv taget initiativ til at opkøbe tomme huse for at forhindre et forfald. Kommunen kan bidrage til at holde det frivillige arbejde i gang og at støtte op om det lokale engagement f.eks. gennem tilskud, information og anden hjælp til at realisere projekter.



Foto: Destination Bornholm

CASE | SAMARBEJDE MELLEM LAG, KOMMUNE OG PRIVAT

Bornholms Regionskommune har erfaringer med lokale aktionsgrupper fra bl.a. et 3-strengt udviklingsprojekt igangsat i 2004 under den nu nedlagte Leader+ ordning. LAG-Bornholm søgte midler til renovering og indretning af den mere end 100 år gamle mølle i Gudhjem. Det samlede budget for den indvendige renovering løb op i 1,9 mio. kr. hvoraf LEADER+ har bevilliget 725.000 kr., Bornholms Regionskommune 725.000, og Sparekassen Bornholms fond 450.000 kr. LAG'en har været ansvarlig for den indvendige istandsættelse og indretning af møllen.

Projektet var en del af en regional satsning på lokale fødevarer, og møllen er nu centrum for udstilling, salg og events under temaet: Bornholmske kvalitetsfødevarer. Det lokale forsikringselskab Bornholms Brand har købt møllen og lejet den ud til LAG-Bornholm på en langtidslejekontrakt. LAG-Bornholm er således ansvarlig for at opretholde aktiviteterne i en 5-årig periode. Ud over "fødevarereshowroom" er projekteraktiviteterne i forbindelse med "Regionalt fødevarerudviklingscenter" placeret i møllen, som kan lejes til fødevarerrelaterede aktiviteter.

KORTLÆGNING AF LANDSBYERNE

En kortlægning af landsbyernes tilstand og udfordringer er et nødvendigt grundlag for at kunne vurdere deres fremtidsperspektiver. Kommunen bør kende de lokale forhold, ønsker og muligheder, og planlægningen må tage højde for landsbyens karakter, kulturhistorie og placering i det overordnede bymønster.



Registreringen af landsbyen kan omfatte:

- ▶ Bygningstilstand
- ▶ Vej- og stiforbindelser
- ▶ Sociale, kulturhistoriske og kulturelle forhold samt naturen og det åbne land

Forholdene i kommunen som helhed og i den enkelte landsby kan f.eks. kortlægges gennem befolkningsprognoser, erhvervsstatistik, husprisundersøgelser og andre objektive udviklingsdata, som suppleres med konkrete besigtigelser. Herefter kan udfordringerne identificeres. Et vigtigt spørgsmål er, hvorvidt alle kommunens landsbyer står over for de samme udfordringer, eller om billedet er mere differentieret? Måske klarer nogle få landsbyer sig meget dårligt, mens flere klarer sig bedre end gennemsnittet. Forskellige betingelser i form af kultur, værdier og naturgivne forudsætninger kalder på forskellige mål og udviklingsstrategier.

BYGNINGSTILSTAND

Bygningstilstanden i en landsby er en indikator for, hvordan byen har det. En god metode til at skabe overblik er SAVE-metoden, som også anvendes i forbindelse med kommuneatlas og udpegningen af bevaringsværdige bygninger. Her vurderes bygningernes bevaringsværdi efter fem forskellige parametre: den arkitektoniske værdi, den kulturhistoriske værdi, den miljømæssige værdi, bygningens originalitet samt dens tilstand. Tilsammen resulterer værdierne i én bevaringsværdi på en skala fra 1-9, hvor 1 er den højeste værdi. Karaktererne 1-3 regnes for høj bevaringsværdi, 4-6 for middel bevaringsværdi og 7-9 for lav bevaringsværdi.

Bygninger kan således både have bevaringsværdi som enkelthuse for deres arkitektur og kulturhistorie og som støtteværdi for de tilstødende bygninger og for helheden f.eks. indpasningen i landskabet, husrækken eller gadebilledet. Det skal der tages hensyn til ved eventuel nedrivning af bygninger. Den hidtidige praksis i kommunerne har været, at bygninger, der har fået bevaringsværdierne 1-4, er dem, der er bevaringsværdige og derfor især skal passes på. Nogle kommuner har udarbejdet

kommuneatlas over bevaringsværdige og fredede bygninger, men det er langt fra alle landsbyer, der er omfattet af en sådan registrering. I landsbyer, hvor der ikke findes registreringer kan der herske usikkerhed om, hvilke bygningskulturelle værdier, der findes. Kommunen bør her udarbejde sin egen registrering som grundlag for en bygningsforbedringsindsats eller planlægning i landsbyerne. Den eller de personer, som foretager registreringen, bør have en arkitektfaglig baggrund eller på anden vis have kendskab til stilhistorie og bygningsvurdering. Det er også vigtigt at have en kulturhistorisk viden med i vurderingen, og derfor kan det lokale kulturhistoriske museum med fordel inddrages. Se SAVE-vejledningen på www.kulturarv.dk/publikationer/publikation/artikel/save-vejledning/

De fredede bygninger har deres eget regelsæt og tilskudsmuligheder. Disse fremgår af Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger. I samme lov (kapitel 5) er beskrevet reglerne for bevaringsværdige bygninger, som er kommunernes ansvarsområde. Bygninger, der vurderes som bevaringsværdige, skal optages i kommuneplanen. De kan herefter ikke rives ned uden tilladelse fra kommunen ifølge bygningsfredningslovens kapitel 5. Hvis kommunen vil sikre, at de bevaringsværdige bygninger heller ikke ombygges i væsentligt omfang, må kommunen udarbejde en lokalplan, der beskriver, hvilke ændringer og eventuelle ombygninger, der kan – eller ikke kan – gives tilladelse til. En del af de fredede og bevaringsværdige bygninger er registrerede i Kulturarvsstyrelsens FBB database. Hvis en stor del af landsbyens bygningsmasse forfalder, og disse bygninger ligger meget synligt fx langs vejforløb, kan de medvirke til at give et trist og dårligt indtryk af hele området. Opmærksomheden henledes dog på, at bygninger, der er i dårlig vedligeholdelsesmæssig eller byggeteknisk stand, eller har gennemgået en skæmmende ombygning eller en misforstået renovering, i nogle tilfælde kan rumme kulturhistoriske og arkitektoniske værdier, som betyder, at bygningen på trods af en lav bevaringsværdi kan være værd at bevare. For at hindre kulturarv i at gå tabt er det derfor vigtigt at undersøge, hvilke parametre der er grundlaget for den lave bevaringsværdi og derpå tage stilling til, om bygningen alligevel bør bevares. Derfor er det en god ide at inddrage det kulturhistoriske museum og deres viden på et tidligt tidspunkt.

VEJ- OG STIFORBINDELSER

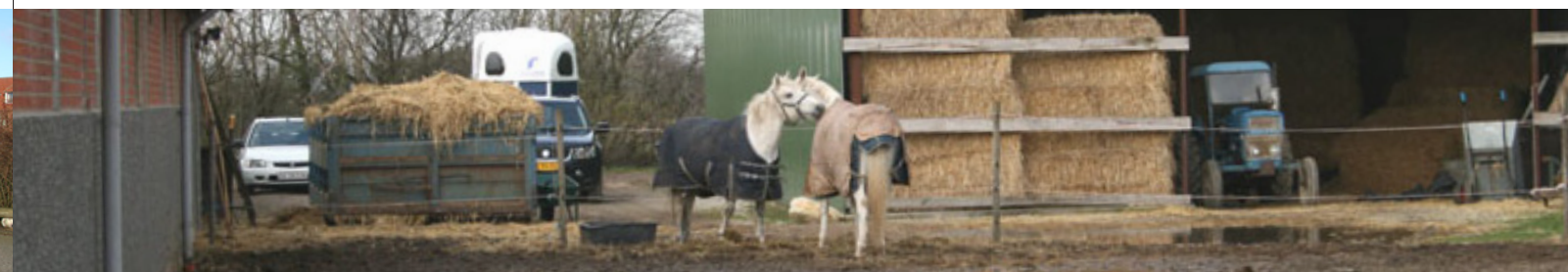
Landsbyens forbindelser til omverdenen og internt kan i sig selv udgøre bevaringsværdige strukturer - f.eks. hvis der er tale om en stjerneudskiftet landsby eller specielle vejforløb. Sådanne bevaringsværdige forbindelser findes ofte i regionplanens kortbilag og bør dermed også indgå i grundlaget for den kommunale planlægning. Men veje og stier kan give anledning til konflikter på grund af høj fart, dårlige oversigtsforhold eller manglende forbindelse imellem byområder. Det er en god ide at registrere de steder i landsbyen, der opleves som utrygge, eller på anden vis giver anledning til trafiksikkerhedsmæssige problemer.



Registreringen af ønsker og behov indenfor trafik kan f.eks. indbefatte:

- ▶ Farlige krydsninger og dårlige oversigtsforhold
- ▶ Strækninger, hvor der køres for stærkt
- ▶ Strækninger med megen tung trafik
- ▶ Strækninger med behov for fortove/rabatter/cykelsti
- ▶ Ønskede ruter ud i det åbne land
- ▶ Belysning, skiltning og opstribning

Afdækningen af udfordringer og ønsker bør ske i samarbejde med beboerne i landsbyen, og kan f.eks. udføres i forbindelse med et borgermøde eller en byvandring i landsbyen, som ansukueliggør de lokale udfordringer. Kommunen kan supplere med sin viden om trafikalt og kollektiv trafikbetjening.



SOCIALE OG KULTURELLE FORHOLD

Bygninger kan have en værdi på grund af deres anvendelse - f.eks. en købmand eller skole, som er vigtige for landsbyens sociale sammenhæng. De sociale og kulturelle forhold i landsbyen dækker over et bredt spektrum af initiativer og steder, som understøtter det gode liv i landsbyen og gør den til noget særligt. Det gælder om at identificere, hvad det er, der skaber sammenhængskraften lokalt, og hvad der er mulighed for at understøtte og bygge videre på gennem nye initiativer. Det kan f.eks. afdækkes gennem interviews.

Skoler, institutioner og idrætshaller er ofte byens samlingssteder, og tilstedeværelsen af dem kan betyde forskellen på, om landsbyen er attraktiv for nye tilflyttere eller ej. De landsbyer, som ikke har offentlige institutioner, kan have andre typer mødesteder, som kan stimuleres og understøttes gennem målrettet planlægning. Det kan f.eks. være et privat motionscenter, en friskole, en købmand eller andre steder, som beboerne kan være fælles om. Her kan kommunen gå ind og støtte initiativerne ved at anlægge gode offentlige rum i tilknytning hertil og sørge for belysning, beplantning og parkeringsmuligheder.

En landsby uden skole kan blive attraktiv for tilflyttere, hvis skolevejen til nabolandsbyen er sikker og ikke for lang. Det daværende Velfærdsministerium har i 2008 offentliggjort en undersøgelse af skolers betydning for landdistrikternes udvikling. Undersøgelsen konkluderer, at skolelukninger ikke er årsag til lokalområdernes tilbagegang, men nærmere resultatet af en forudgående tilbagegang. Det er karakteristisk for disse områder, at de har haft en negativ befolkningsudvikling i en længere periode frem til skolelukningen. I undersøgelsen er der gode råd at hente i forbindelse med tilpasning af skolestrukturen.

LÆS MERE OM KOMMUNERNES MULIGHED FOR AT YDE BYFORNYELSESTILSKUD

til forsamlingshuse og bygninger med lignende anvendelse på s.26.

NATUREN OG DET ÅBNE LAND

Mange landsbyer ligger i tilknytning til naturområder, der både indeholder rekreative værdier og lægger nogle begrænsninger på landsbyens udviklingsmuligheder. De tidligere amter har udført en omfattende registrering af arealinteresserne, som kan ses på www.arealinfo.dk, og som det nu er op til kommunerne at forvalte og udvikle.

En registrering af muligheder og bindinger i det åbne land kan indeholde følgende emner:

- Beskyttet natur efter § 3 i naturbeskyttelsesloven (enge, moser, åer)
- Internationale naturbeskyttelsesområder og fredede områder
- Friluftinteresser (golfbane, rideklub, skydebane mv)
- Fortidsminder og øvrige kulturmiljøer så som diger og kystmiljøer
- Landskab (udsigtspunkter, kig, kystlandskaber, byggelinjer, skov mv).
- Landbrugets udbredelse
- Støjkilder og tekniske anlæg, f.eks. vindmøller, vejreservationer mv.
- Kortlægningen kan understøttes af historiske kort, som kan ses på www.kms.dk

En registrering af det åbne land kan være en kombination af de gamle regionplaners kortlægning og en kvalitativ, oplevelsesbetonet kortlægning. Det åbne land er genstand for en række arealinteresser, som kommunerne skal foretage en afvejning af. En væsentlig målsætning må være at skabe gode udfoldelsesmuligheder og sammenhæng imellem områder med samme anvendelse. Der kan også tænkes i flere anvendelser af de samme arealer, idet kommunen skal være opmærksom på, at der kan opstå konflikter ved nogen anvendelseskombinationer. Landsbyer, der er naturskønt beliggende, kan med fordel integrere friluftsoplevelser og naturgenopretning i udviklingen af landsbyens bosætnings- og erhvervsprofil.

I og omkring nogle landsbyer fylder landbruget stadig meget, og landbrugsdominerede landsbyer lider ofte under gyllelugt og tung trafik med landbrugsmaskiner. En registrering af de store gårde og deres jordtilliggende omkring landsbyen kan være et godt udgangspunkt for en forhandling med landmændene om køb og salg eller bytte af arealer.

Kommunerne skal desuden udpege særligt værdifulde landbrugsområder i kommuneplanen, hvor landbrugsbedrifter, der for eksempel antager industriel karakter, kan lokaliseres, så de generer naboerne mindst muligt. Hvis en landsby ligger i et område, som udpeges til særligt værdifuldt landbrugsområde, kan den få svært ved at udvikle sig som bosætningssted p.g.a. mulige miljømæssige gener.



Anbefalinger

- At få et overblik over "hvad der er derude", er første skridt hen imod at gøre en aktiv indsats.
- Brug de informationer, som kommunen allerede har: BBR-oplysninger, luftfotos og eventuelle bevarende lokalplaner, kommuneatlas eller kulturmiljøatlas.
- Inddrag det lokale kulturhistoriske museum.
- Inddrag gerne borgerne i kortlægningen af deres landsby. Det kan skabe ejerskab og give et nuanceret billede, men bør ikke stå alene. Se eksempel fra Kolding Kommune s. 46.
- Brug registreringerne aktivt til at udvikle f.eks. turisme, bosætning, landbrug og friluftsliv; hvor er kommunens skjulte skatte, og hvor er der behov for et løft?
- Hold jævnligt øje med, hvordan landsbyerne udvikler sig. Bliver der passet på de bevaringsværdige bygninger eller breder forfaldet sig, og hvordan går det med det sociale liv?
- Et godt kendskab til landsbyerne og landdistrikterne gør kommunen i stand til at reagere hurtigere på en utilsigtet udvikling.

STATSLIGE OG KOMMUNALE MIDLER OG REDSKABER

Når der er udarbejdet en kortlægning af landsbyen, ved kommunen, hvor "skoen trykker". Kommunen kan nu kombinere enkeltindgreb med helhedsorienteret planlægning. I dette kapitel gennemgås den værktøjskasse af muligheder, som staten og kommunerne har i forhold til at støtte en ønsket udvikling og afhjælpe problemer med forfald, tomme bygninger og generel mangel på tidssvarende rammer.

Omfanget af udfordringer i landsbyerne og mulighederne for at imødegå dem kan variere meget fra landsby til landsby, og derfor kan der være behov for forskellige fremgangsmåder og forskellige kombinationer af værktøjer. Kapitlet er struktureret ud fra en række udfordringer, som er typiske for mange landsbyer og anvendelsen af værktøjerne er anskueliggjort gennem en række praktiske cases.

CASE | BYFORNYELSE SOM INVESTERINGSKATALYSATOR



I landsbyen Lohals på Nordlangeland var lokalbefolkningen pessimistisk overfor byens fremtidige muligheder efter, at færgeruten var nedlagt. Derfor besluttede den daværende Tranekær Kommune at opprioritere byen gennem tre indsatser: Først blev der opført en

klynge ældrevenlige boliger i samarbejde med et boligselskab. Byggeriet havde til formål at kickstarte en udskiftning af beboerne i de nedslidte huse i byen.

Dernæst blev der igangsat en bygningsforbedring af husene på Nordstrandsvej, som var de hårdest medtagne. Endelig blev der i 2002 nedsat et politisk styret Lohals-udvalg, ligesom kommunen fik bevilget midler til at gennemføre en helhedsorienteret byfornyelse i Lohals. Beslutningen om helhedsorienteret byfornyelse indeholdt både trafikprojekter, turismetiltag, byrumsforskønnelse og kulturelle tilbud. En særlig vinkel på byfornyelsen var at afprøve mulighederne for at tiltrække private investorer ved at gøre byfornyelsesprogrammet til en slags salgsmateriale. Målgruppen for materialet var investorer, fonde, iværksættere og mulige tilflyttere. En hjemmeside og en bevidst kommunikations- og pressestrategi medførte megen positiv omtale. Opførelsen af et kultur- og havnehus, Banjen, er organiseret og finansieret gennem partnerskabsaftaler mellem kommunen, Lohals Havn, borgerforeningen og sejlklubben.

Herudover gik eksterne investorer ind i projektet med investeringer for over 30 mio. kr. – primært i form af nyt boligbyggeri. Byfornyelsen har affødt betydelige investeringer i nybyggeri, bl.a. i et plejecenter og ferieboliger. Der er opført 56 nye boliger, fordelt på almene boliger, fritidsboliger og private helårsboliger. Stemningen i byen er vendt, så der er en positiv og forventningsfuld holdning til fremtiden.



UDFORDRING: GENERELT LØFT TIL LANDSBYEN

Udsatte landsbyer i udkantsområder rummer ofte en flerhed af udfordringer i form af nedslidte offentlige arealer, trafikproblemer, dårlige rekreative områder og manglende mødesteder. Her kan områdefornyelse være vejen frem i kombination med andre midler.

HELHEDSORIENTERET INDSATS – OMRÅDEFORNYELSE

Kommunerne har flere strenge at spille på, hvis de vil igangsætte en helhedsorienteret indsats i landsbyerne. På baggrund af lov om byfornyelse og udvikling af byer kan kommunen søge om støtte i Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter til at gennemføre områdefornyelse i hele eller dele af en landsby.

Kommunen skal indsende en ansøgning til ministeriet, som skal indeholde en kort beskrivelse af området og de påtænkte initiativer samt et budget for disse. Der er ansøgningsfrist 7. januar hvert år. Den samlede ramme til områdefornyelse udgør 50 mio.kr. årligt, som typisk uddeles til mellem 10 og 12 kommuner til både store og små byer. Ansøgningerne vedrørende mindre byer prioriteres først, dog således at de i første omgang højst kan tildeles en samlet ramme på 12½ mio. kr. Såfremt der er uforbrugte midler i rammen, efter at de øvrige bykategorier er blevet tildelt midler, kan disse dog fordeles til de mindre bysamfund. Midlerne kan anvendes til udgifter i forbindelse med programudarbejdelse og inddragelse af de berørte parter, etablering og forbedring af opholdsarealer og parkering, etablering af kulturelle og særlige boligsociale foranstaltninger - herunder etablering af fælleslokaler - samt etablering af særlige trafikale foranstaltninger. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter kan yde refusion svarende til 1/3 af kommunens udgifter til områdefornyelsen - resten skal kommunen selv finansiere.

Når kommunen har modtaget brev om reservation af midler, skal den udarbejde et byfornyelsesprogram for områdefornyelsen, hvor indsatsen konkretiseres i samarbejde med landsbyens borgere og andre berørte parter. Programmet skal udover beskrivelsen af de enkelte indsatsområder indeholde en målbeskrivelse, en tids- og handlingsplan, et budget og en investeringsredegørelse,

som beskriver planlagte og potentielle investeringer i landsbyen. Redegørelsen kan desuden belyse samspillet mellem andre indsatser ved at beskrive projekter, som ikke finansieres gennem områdefornyelsen, men som f.eks. kan realiseres med midler fra andre puljer, fra private investorer, eller fra en eller flere af de fonde, som er beskrevet på s. 50-51.

Målet med områdefornyelsen er, at det offentliges indsats kan føre til øgede private investeringer til gavn for landsbyen. De statslige og kommunale midler kan suppleres af en direkte privat medfinansiering, som dog ikke kan udløse en øget statsrefusion eller erstatte kommunens andel af finansieringen. Områdefornyelsen kan igangsætte og finansiere en indsats "mellem husene" af såvel social, kulturel eller trafikal art. Den kan suppleres med bygningsfornyelse af såvel ejer-, andels- og private udlejningsboliger, samt af friarealforbedring – se mere på s. 26.

EU-MIDLER GENNEM LANDDISTRIKTSPROGRAMMET 2007-2013

Den helhedsorienterede indsats i landsbyerne kan kombineres med midler fra landdistriktsprogrammet 2007-2013, som er et program finansieret af stats- og EU-midler. Programmet administreres af Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri. Programmet skal udmønte visionerne i EU's landdistriktspolitik samt medvirke til at gennemføre bl.a. vandrammedirektivet og miljømålsloven. Disse midler uddeles i perioden 2007-13, inden for 4 hovedområder: Konkurrencekraft i fødevaresektoren, rig natur og miljø samt attraktive levevilkår i landdistrikterne. Inden for indsatsområdet vedrørende attraktive levevilkår kan Fødevareministeriet bl.a. støtte forbedringer af bygningsmassen, bevaring af kulturarv og igangsætning af nye aktiviteter på landbrugsejendomme.

Midlerne skal søges gennem de lokale aktionsgrupper, og projekterne skal bidrage til at opfylde målene i de lokale aktionsgruppers udviklingsstrategier (LAG). Der er vide rammer for tilrettelæggelse af projekterne fra forskønnelse af landsbymiljøer til regional turismesatsning. Natur- og miljødelen i landdistriktsprogrammet giver desuden mulighed for at søge midler til f.eks. naturgenopretningsprojekter i og omkring særligt værdifulde naturområder.

SE MERE PÅ WWW.LANDDISTRIKTSPROGRAM.DK OG PÅ LAG'ENS HJEMMESIDE

Til projekter, der har opnået tilsagn om støtte fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters landdistriktspulje, Økonomi- og Indenrigsministeriets støtteordning for særligt vanskeligt stillede kommuner og fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters områdefornyelse, kan projektholderen søge om supplerende EU-midler gennem landdistriktsprogrammet efter indstilling fra en lokal aktionsgruppe. For nærmere information og vejledning kontakt Fødevareministeriets Netværkscenter, telefon 33 95 89 89.

CASE | BOSÆTNINGSKAMPAGNE OG BYFORNYELSE



Byen Lem med ca. 1200 indbyggere og dobbelt så mange arbejdspladser har siden grundlæggelsen været kendt som "Smedenens By". Imidlertid havde byen efterhånden fået et image som en grim og kedelig industriby, hvor man ikke boede, men pendlede til de mange arbejdspladser. Derfor besluttede den daværende Ringkøbing Kommune at igangsætte en målrettet bosætningsstrategi, som indbefattede område- og bygningsfornyelse samt en imagekampagne. Tilsammen skulle det få nogle af de mange pendlere til at bosætte sig i byen og gøre de lokale mere stolte af deres by.

Byens borgere og virksomheder har været meget aktive i forhold til projektet. Kommunen har afprøvet en model, hvor en stor del af ansvaret blev overladt til borgerne, og kommunen blot fungerede som konsulent og "djævelens advokat", der sikrede, at pengene blev brugt indenfor rammerne af byfornyelseslovens rammer. Borgerne arbejdede i tre grupper: Bredgade-gruppen, Bolig-gruppen og Image-gruppen. I praksis var Image-gruppen styregruppe for hele projektet, og den fik ansat en marketingkoordinator, som rådgav og var redaktør på bladet "Kære pendler – Nyt". Der blev opsat skilte til pendlere med teksten "Kære pendler – Hvis du boede her var du hjemme nu". Borgerne skulle være ambassadører for Lem og fortælle om byens fortræffeligheder til pendlere. Byens borgere har bl.a. selv lavet de nye, flotte bænke, som er opstillet i den renoverede bymidte. I tilgift hertil er der anlagt en omfartsvej, som leder en stor del af pendlertrafikken udenom Lem by og fredeliggør bymidten, og der er sket yderligere investeringer under og efter projektet for ca. 18 mio. kr. Resultatet har været en lille stigning i antallet af indbyggere, men ikke helt så meget, som ønsket.

CASE | BORGERNES BYFORNYELSE

I 2002 blev der igangsat en proces i Gudhjem by for at løse byens trafikproblemer i sommersæsonen, og genskabe helårslivet i en ellers vinterlukket by. Fra begyndelsen var borgerinddragelse højt prioriteret, og der blev nedsat en byudviklingsgruppe under borgerforeningen, som deltog i et fremtidsværksted. Fremtidsværkstedet afdækkede problemerne i byen og kom med forslag til løsninger. Det mundede ud i en udviklingsplan for Gudhjem og en række fondsansøgninger.

Tidligere Allinge-Gudhjem Kommune fik tildelt en investeringsramme på 5,5 mio.kr. til helhedsorienteret byfornyelse, og i forbindelse med programudarbejdelsen har borgerne været særdeles aktive. Processen blev skudt i gang med et husstandsomdelt debathæfte om byens fremtid og byfornyelsen og et efterfølgende borgermøde, hvor alle interesserede blev opfordret til at deltage i en idéworkshop. Workshoppen kastede mange ideer af sig, og der blev nedsat 3 arbejdsgrupper, som konkretiserede ideerne og samlede dem i et idekatalog, der efterfølgende blev fremlagt og udstillet i byen. Efter udstillingen blev der afholdt en lokal afstemning om forslagene, som var retningsgivende for den politiske prioritering og gennemførelse af projekterne. 21 projekter blev prioriteret, og de 16 er gennemført i tæt samarbejde mellem kommunen og lokale følgegrupper. Gennem hele processen har der været en god pressedækning.

UDFORDRING: OPRYDNING I ROD OG AFFALD



Skrotbiler, affald og andet rod kan tage overhånd og give landsbyen et utiltalende udtryk. Kommunen kan kombinere værktøjer fra miljøbeskyttelsesloven, planloven og byggeloven, hvis den vil gribe ind.

INDEN RODET TAGER OVERHÅND

Kommunen har mulighed for at begrænse større mængder byggematerialer, skrot og lignende, der måtte henligge på privat grund på to måder. Enten ved at føre aktivt tilsyn og påpege ulovligt store oplagsmængder eller ved at udarbejde en lokalplan for landsbyer i landzone. Større oplag kræver som udgangspunkt landzonetilladelse. En afgørelse fra Miljøklagenævnet fastslår, at et oplag på 900m² ikke er "mindre", og det kræver derfor landzonetilladelse (se Kendelser for Fast Ejendom, KFE 1989.127). Et lovligt oplag af campingvogne til salg var efter Naturklagenævnets vurdering så markant, at det var skæmmende (se Naturklagenævnet Orienterer, NKO 8).

Ved udarbejdelsen af en landzonalokalplan kan kommunalbestyrelsen beslutte, at lokalplanen skal tillægges bonusvirkning, jf. planlovens § 15, stk. 4 og 5. Ved bonusvirkning angives det udtrykkeligt i lokalplanen hvilke tilladelser, der efter planlovens § 35 kan erstattes af planen. Der kan endvidere være betingelser knyttet til planen. Efter planlovens § 15, stk. 5, gælder der visse begrænsninger for landzonalokalplaner, som helt eller delvist tager sigte på at regulere jordbrugsmæssige forhold. I forhold til overflødiggjorte landbrugsbygninger, som kan tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, samt lager og kontorformål mv., jf. planlovens § 37, stk. 1, kan der efter § 37, stk. 2, i tilknytning til bygningerne etableres et mindre ikke skæmmende oplag efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse. En lokalplan virker kun fremadrettet, og kan ikke hindre eksisterende oplag.

OPRYDNING PÅ UBEBYGGEDE AREALER

Efter byggelovens § 14, stk. 1, skal bebyggelse, ejendommens ubebyggede arealer og derpå værende indretninger holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler. Endvidere skal ejendommen holdes i en under hensyntagen til beliggenheden sømmelig stand. Hvis rodet på en ejendom har taget overhånd, kan daterede fotografier og beskrivelser af forholdene samt en liste over, hvilke forhold der skal bringes i orden være et godt grundlag for, at kommunen kan gå i dialog med grundejeren om sagen.

Giver dialogen ikke resultat, har kommunen efter byggelovens §§ 17 og 18, mulighed for at udstede et påbud om afhjælpning af manglerne. Påbuddet skal ledsages af dokumentation og en udførlig beskrivelse af, hvilke forhold, der skal bringes i orden. Der henvises til Vejledning om håndhævelse af naturbeskyttelsesloven, planloven og byggeloven, som kan ses på www.skovognatur.dk. Kommunen

skal være opmærksom på, at et påbud kan blive underkendt - forudsat at der ikke er tale om akut fare - hvis den gennem flere år har været bekendt med forholdene uden at skride ind. Et højt aktivitetsniveau i forhold til tilsyn og dialog med grundejerne kan lette processen. Kommunens afgørelse af, hvornår rod og oplag udgør en fare eller får en ejendom til at fremstå usømmelig, er et skøn. Formuleringen "en under hensyntagen til beliggenheden sømmelig stand" indebærer, at normerne for ryddelighed kan være anderledes på landet end i et villakvarter og kan afhænge af rodets synlighed.

INDGREB OVERFOR AFFALD OG FORURENINGSKILDER

Efter miljøbeskyttelseslovens § 43 er enhver, der frembringer, opbevarer, behandler eller bortskaffer affald, ansvarlig for, at der ikke opstår uhygiejniske forhold eller sker forurening af luft, vand eller jord. Hvis kommunen kan sandsynliggøre, at der er tale om affald, der kan udgøre en forureningsfare, sundhedsfare eller tiltrække skadedyr, kan den udstede påbud om at lovliggøre forholdet efter miljøbeskyttelsesloven. Kemikalier, bilbatterier og madaffald hører f.eks. under denne kategori. Det er op til kommunen at definere, hvad der er affald, og hvad der er brugbart oplag. Affaldsbekendtgørelsen, som kan ses på www.erhvervsaffald.dk, indeholder oplysninger om miljøfarlige stoffer og deres håndtering.

CASE | PÅBUD OVERFOR OPLAGRET SKROT, ROD OG AFFALD

Den tidligere Grindsted Kommune blev opmærksom på, at der på en udlejet ejendom i en landsby gennem længere tid havde stået et skibsvrag og andet affald. Kommunen meddelte påbud om forsvarlig bortfjernelse af det miljøfarlige affald, jf. miljøbeskyttelsesloven § 46 (Herefter MBL). Påbuddet blev påklaget til Miljøstyrelsen. Miljøstyrelsen stadfæster kommunens påbud om bortskaffelse af skibsvragsaffald fra ejendommen. Miljøstyrelsen oplyser i den forbindelse, at det er kommunen, der afgør, hvornår der er tale om affald. Når opbevaring eller håndtering af affaldet ikke er reguleret i henhold til anden lovgivning, kan kommunen som udgangspunkt forlange, at al henlagt affald på ejendommen skal bortskaffes. Styrelsen anfører videre, at når affaldet er placeret på en ejendom, er det som udgangspunkt grundejeren, der er ansvarlig for bortskaffelsen, hvorfor påbuddet rettes mod denne jf. MBL §§ 43 og 46. Se www.mst.dk/Affald under Afgørelser.

Sagsforløbet kan sammenfattes således:

- 1] Kommunen fremsender et brev til ejeren af ejendommen med et 14 dages varsel om besigtigelse, jvf. retssikkerhedslovens § 5, stk. 2.
- 2] Kommunen besigtiger ejendommen og konstaterer oplag af vrag og skibsaffald. Oplaget fotograferes og beskrives.
- 3] Kommunen giver ejeren påbud om at oplyse, hvem der har leveret vraget på grunden, jf. MBL § 72.
- 4] Kommunen varslers påbud om forsvarlig bortskaffelse af miljøfarligt affald over for ejeren, jf. MBL § 46. Kommunen stiller samtidig betingelser for behandlingen af affaldet og oplyser om miljøgodkendte firmaer, der kan løse opgaven.
- 5] Kommunen giver ejendommens ejer påbud om bortskaffelse af affaldet og anfører en frist på 1 måned., jf. MBL § 46.
- 6] Grundejeren nægter at efterkomme påbuddet, og indklager kommunens afgørelse for Miljøstyrelsen.
- 7] Grindsted Kommune vinder klagesagen, og ejeren bliver dernæst af Miljøstyrelsen pålagt at fjerne affaldet og vraget.



UDFORDRING: BEVARING AF BYGNINGSKULTUREN

Hvis landsbyen rummer fredede eller bevaringsværdige bygninger og helheder har kommunen en forpligtelse til at forsøge at bevare kulturarven.

OVERBLIK OG INFORMATION

Bevaringsværdige bygninger er med til at give landsbyen sjæl og kvaliteter. Nogle kommuner har udarbejdet kommuneatlas over bevaringsværdige og fredede bygninger efter SAVE-metoden, men det er langt fra alle landsbyer, der er omfattet af en sådan registrering. I landsbyer, hvor der ikke findes registreringer, kan der herske usikkerhed om, hvilke bygningskulturelle værdier der findes.

Kommunen kan udarbejde en ny registrering som grundlag for en bygningsforbedringsindsats eller en planlægning i landsbyerne. Det kan anbefales at bruge SAVE metoden, men kommunen kan også anvende andre metoder til at registrere og vurdere bygningernes bevaringsværdi. Registreringen kan indgå i en informationskampagne, som gør beboerne opmærksomme på værdierne i deres landsby og giver råd og vejledning om istandsættelse. På www.kulturarv.dk/information-om-bygningsbevaring kan der læses mere om råd og vejledning, vedr. bevaringsværdige bygninger herunder fx byggeskik og stilarter på landet. På www.bygningskultur.dk kan der hentes gode råd om bevaring og restaurering af gamle bygninger. Det daværende Velfærdsministerium (nu Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter) har udgivet en vejledning om bevaringsværdige bygninger, som kan ses på www.mbbi.dk.

SIKRING AF BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

Udpegning af bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer i landsbyerne og i det åbne land er kommunernes ansvar. Kommunen skal udpege sine bevaringsværdige bygninger og optage dem i kommuneplanen, jf. planlovens § 11a, stk.1, nr. 15, for at sikre, at bygningerne ikke på et senere tidspunkt bliver nedrevet, uden kommunen har givet tilladelse.

Efter planlovens § 15 stk. 2, nr. 14, kan kommunen i en bevarende lokalplan kræve, at der ikke må foretages væsentlige ændringer, nedrivninger eller ombygninger, uden kommunens godkendelse. I praksis bør kommunen derfor holde øje med tilstanden af de bevaringsværdige bygninger og tilbyde ejerne råd og vejledning om vedligeholdelse af dem.

FREDEDE BYGNINGER

Fredede bygninger er underlagt bestemmelserne i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger. Kulturarvsstyrelsen administrerer de fredede bygninger. For alle fredede bygninger gælder, at der for enhver bygningsændring ud over almindelig vedligeholdelse som f.eks. kalkning og maling, skal indhentes tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen. Bygninger af særlig kulturhistorisk værdi kan indstilles til fredning hos Kulturarvsstyrelsen. Ejere kan søge Kulturarvsstyrelsen om støtte til istandsættelse og restaurering af fredede bygninger. Se mere på www.kulturarv.dk.

CASE | OVERBLIK OVER BYGNINGSMASSEN



I landsbyen FASTERHOLT ved Herning har kommunen og borgerne gennemført en proces med det formål at skabe en plan for landsbyens udvikling. I den forbindelse er der gennemført en kortlægning af landsbyens bygningsmasse som supplement til kommuneatlasetts SAVE-registrering. Kortlægningen vurderer bygningerne kvalitativt i forhold til deres byggetekniske stand og deres arkitektoniske kvaliteter.

Af illustrationen ses det, at landsbyen rummer en del huse, som enten er bevaringsværdige eller som vurderes at kunne blive det med en gennemgribende renovering. De røde bygninger er huse, som anses for bevaringsværdige, mens de grønne er bygninger, som bør renoveres i større eller mindre grad. De blå markeringer angiver bygninger, som kan undværes, enten på grund af deres uheldige placering i bybilledet eller fordi de ikke vurderes at kunne opnå bevaringsværdi ved istandsættelse.

■ Bevaringsværdigt hus ■ Renovering - gennemgående ■ Renovering - blot vedligehold ■ Saneringsmodnet hus ■ Hus, der kan undværes

FREDEDE OG BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

- Der er ca. 9700 fredede bygninger og 375.000 bevaringsværdige bygninger i Danmark.
- De fredede bygninger og de bevaringsværdige bygninger, som er udpeget af Kulturarvsstyrelsen i forbindelse med SAVE-registrering, er registreret i Kulturstyrelsens FBB database.
- Se www.kulturarv.dk/fbb

BYGNINGSFORNYELSE

Kommunen har mulighed for at yde støtte til bygningsfornyelse efter lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. kapitel 3 om private udlejningsboliger og kapitel 4 om ejer- og andelsboliger. For at være omfattet af byfornylesloven skal lejeboliger mangle installationer i form af tidssvarende opvarmning wc eller bad (ejerboliger skal mangle tidssvarende opvarmning eller wc) eller være opført før 1950 og væsentligt nedslidt. Endelig er der mulighed for byfornylesstøtte uanset boligens opførelsesår og vedligeholdelsesstand, hvis boligen har fået udarbejdet energimærke, der indeholder forslag til energiforbedringer. Det er ejeren, der skal ansøge kommunen om støtte.

Ved udlejningsboliger, herunder udlejede enfamilieboliger, kan kommunens beslutning om gennemførelse af bygningsfornyelse omfatte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på bygningen, nedrivning samt opførelse af mindre bygninger i forbindelse med etablering af wc og bad eller tekniske installationer. Sondringen mellem vedligeholdelses- og forbedringsarbejder sker efter lejevlovgivningens regler. Til gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder ydes der kontant tilskud til ejeren, Det er kommunen, som fastsætter tilskuddets størrelse og betingelser herfor. Til gennemførelse af forbedringsarbejder ydes støtte i form af indfasningsstøtte til lejeforhøjelsen. Støtten, der nedtrappes over 10 år, ydes til de lejere, der bor i ejendommen på tidspunktet for varslingen af huslejeforhøjelsen, således at de kan tilpasse sig den højere boligudgift over nedtrappingsperioden.

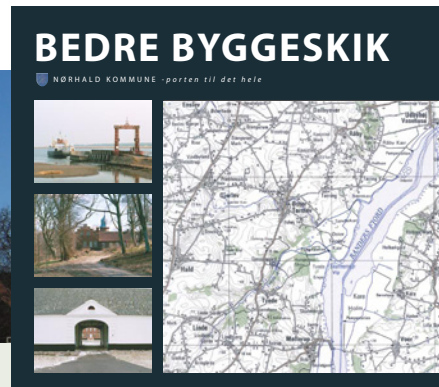
For så vidt angår ejer- og andelsboliger kan kommunens beslutning om gennemførelse af bygningsfornyelse omfatte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på bygningens klimaskærm, arbejder til afhjælpning af kondemnable forhold samt til nedrivning, hvis dette er begrundet i bygningens fysiske tilstand. Tilskuddets størrelse og betingelser fastsættes af kommunen. Til ejer- og andelsboliger kan der som udgangspunkt højst gives tilskud på 1/4 af udgifterne til de nævnte støtteberettigede arbejder og 1/3, hvis der er tale om bevaringsværdige eller fredede bygninger jf. byfornyleslovens § 28. Ved nedrivning kan kommunen dog give tilskud til hele nedrivningsudgiften med fradrag af værdistigningen på ejendommen. Staten refunderer halvdelen af kommunens udgifter til støtte afholdt efter kapitel 3 og 4. Se mere i pjecerne "Byfornylesstilskud til udlejningsejendomme" og "Byfornylesstilskud til andels- og ejerboliger", som findes på Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters hjemmeside www.mbbl.dk.

For at bevare forsamlingshusenes funktion i landsbyer og landdistrikter og derved understøtte bosætningen i lokale områder kan kommunen efter byfornyleslovens kapitel 5 yde byfornylesstilskud til istandsættelse af nedslidte forsamlingshuse, der ligger i landsbyer og landdistrikter. Tilskuddet kan ydes til istandsættelse af klimaskærm, afhjælpning af sundheds- og brandfarlige forhold samt til forbedring af tilgængeligheden for ældre og handicappede.

BYGNINGSFORBEDRINGSUDVALG

For at intensivere bygningsfornylesindsatsen vedrørende ejer- og andelsboliger og sætte fokus på kvaliteten af denne bygningsmasse har kommunen mulighed for at benytte en særlig enkel og ubureaukratisk behandling af støttesager ved at nedsætte et bygningsforbedringsudvalg, jf. byfornyleslovens §§ 30-33. Bygningsforbedringsudvalget er et alternativ til den almindelige byg-

Hæftet "Bedre Byggeskik" blev til på baggrund af byvandring og registreringer i 4 landsbyer. Hæftet fremhæver landsbyernes særegne kvaliteter og giver gode råd til istandsættelse og bevaring af bygninger og sammenhænge. (COWI/Nørhald kommune)



ningsfornylesprocedure, hvortil kommunalbestyrelsen kan uddelegere hele eller dele af sine beføjelser efter byfornyleslovens kapitel 4, der omfatter støtte til ejer- og andelsboliger. Udvalget behandler ansøgninger og træffer beslutninger om bygningsfornyelse efter bestemmelserne i byfornyleslovens kapitel 4 i det omfang kommunalbestyrelsen har givet udvalget kompetencen.

CASE | BYGNINGSFORBEDRING

Byrådet i den tidligere Nørhald Kommune afsatte i 2005 og 2006 en pulje på 200.000 kr. årligt til bygningsforbedring gennem et kommunalt bygningsforbedringsudvalg på baggrund af lov om byfornyelse og udvikling af byer. Kommunen har tildelt op til 100.000 kr. pr. projekt – et tilskud som er skattefrit for boligejerne. I Nørhald Kommune havde man ikke noget kommuneatlas, men man ville gerne gøre en indsats for at højne kvaliteten af bevaringsværdige, private boliger i landsbyerne. For at kunne udvælge de rette projekter fik kommunen udarbejdet en landsbypjece for 4 landsbyer med oplysninger om bygningernes karakteristika, landsbyernes strukturer og anvisninger på, hvordan de bevaringsværdige træk kunne sikres.

Nørhald Kommune modtog 16-18 ansøgninger årligt og udvalgte en række projekter, som fik tildelt midler. Udvælgelsen skete ved at bygningsforbedringsudvalget tog ud og besøgte de ejendomme, hvis ejere havde ansøgt om midler. Dernæst blev projektforslagene vurderet ud fra landsbyjecens anbefalinger. "Dem, der søgte midler hos bygningsforbedringsudvalget var primært dem, der er i forvejen var interesseret i at gøre noget ved deres hus, og vi har indtryk af, at ordningen blev godt modtaget" siger Peter Hvid Rasmussen, som dengang stod for byfornylesen.

Metoden er en mulighed for at støtte en renovering af ejer- og andelsboliger, og kommunen har mulighed for at stille en række tekniske og arkitektoniske krav til projektet. Landsbyjecen blev kommunikeret ud, så boligejerne selv fik et indblik i kvaliteterne i deres landsby.

"Dem, der får afslag ringer som regel ind for at høre begrundelsen", siger Peter Hvid Rasmussen. "Vi har f.eks. givet afslag til et fint stråttækt hus, som ejeren søgte om midler til at sætte plasticvinduer i. Det ville vi ikke være med til, og vi tilbød ham endda at forhøje tilskuddet, så der kunne komme nogle ordentlige vinduer i, men det ville han ikke. Det endte med at han ikke fik noget tilskud, og selv satte plasticvinduer i, og det er jo ærgerligt".

UDFORDRING: DÅRLIGE BOLIGER



Rundt omkring i landskabet og i landsbyerne findes der boliger, der står tomme, er misligholdte eller på anden vis skæmmes omgivelserne. De dårlige boliger signalerer, at det ikke er attraktivt at bo det pågældende sted. Tomme eller dårligt vedligeholdte boliger er et signal, som kommunen bør tage alvorligt og undersøge årsagerne til, da en dårlig bolig kan udgøre et billigt men sundhedsfarligt hjem.

Afhængig af problemets omfang kan kommunens indsats overfor de dårlige boliger indebære alt fra en gemytlig snak, der munder ud i en aftale med ejeren til et langvarigt forløb med kommunalt forbud eller påbud. Derfor er det vigtigt at have overblik over værktøjerne og de lovgivningsmæssige muligheder samt have dokumentationen i orden. Hvis dårlige boliger er et udbredt problem, er det en god ide at formulere en strategi for, hvordan de dårlige boliger håndteres og prioriteres.

TILSYN

Efter byfornyelseslovens kapitel 9 skal kommunalbestyrelsen føre tilsyn med bygninger, som benyttes til beboelse eller ophold samt gribe ind i de tilfælde, hvor disse bygninger er sundheds- eller brandfarlige. Tilsynsforpligtelsen gælder alle lokaliteter, som faktisk anvendes til bolig eller ophold uanset ejerforhold. Kommunalbestyrelsen fastsætter selv retningslinjerne for udøvelsen af tilsynet og beslutter, hvorledes tilsynet tilrettelægges. Der er ikke i loven fastsat nærmere regler for, hvorledes kommunalbestyrelsen skal tilrettelægge sin virksomhed, men kommunalbestyrelsen har ansvaret for, at der føres tilsyn, når den får kendskab til forhold, der skaber behov herfor, samt at tilsynet i øvrigt tilrettelægges således, at formålet med reglerne bliver opfyldt. Viser det sig at en bygning er sundheds- eller brandfarlig for brugerne, har kommunalbestyrelsen pligt til at kondemner, dvs. nedlægge forbud mod benyttelse af bygningen eller en del af denne til beboelse eller ophold for mennesker. Samtidig med forbuddet har kommunalbestyrelsen mulighed for at give ejeren påbud om at afhjælpe de kondemnabile forhold eller påbud om at nedrive bygningen. Se side 33. Ved afgørelsen af, om benyttelsen af boliger og opholdsrum er forbundet med sundheds- eller brandfare lægges der vægt på, om de pågældende boliger eller opholdsrum væsentligt afviger fra en række mindstekrav, som er opregnet i byfornyelseslovens § 75, stk. 1. Kommunen har jævnfør byfornyelsesloven ret til - ved varslede tilsyn - at foretage nødvendige, konstruktive indgreb for at fastslå bygningens byggetekniske tilstand.

Tomme boliger og opholdsrum er ikke omfattet af den gruppe bygninger som kommunalbestyrelsen har pligt til at føre tilsyn med. Reglerne om kondemnering er nærmere beskrevet i det daværende Socialministeriums (nu Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter) vejledning nr. 79/2010 om kondemnering, som kan ses på www.mbbi.dk og er beskrevet i hovedtræk i det følgende.

SYSTEMATISK KORTLÆGNING

En kortlægning kan være en god hjælp til at skabe overblik og samarbejde på tværs af forvaltningerne. Kommunen kan vælge sin egen metode, og knytte f.eks. BBR-oplysninger (Bygnings- og Boligregistret), ESR-data (EjendomsStamRegistret), SAVE- eller lignende registreringer samt oplysninger fra besigtigelse sammen. Kommunen skal være opmærksom på, at hvis der oprettes en ny database med samkøring af oplysninger fra andre databaser, vil en sådan database være omfattet af persondataloven, ligesom ejerne af de pågældende ejendomme har ret til aktindsigt. Oprettelse af en database kræver arbejde i form af registrering og løbende opdatering, men kan være en god hjælp i forhold til at målrette indsatsen overfor dårlige boliger og socialt udsatte beboere.

FRA HELÅRSBOLIG TIL FRITIDSBOLIG

I nogle områder af landet – ofte i naturskønne kystområder – er en bolig mere værd som fritidsbolig end som helårsbolig. Kommunen har mulighed for at meddele tilladelse til, at en helårsbolig i landzone kan overgå til fritidsstatus efter planloven § 36, stk. 10, eller efter reglerne i boligreguleringslovens kapitel VII, hvis disse regler gælder i kommunen. Herved kan kommunen medvirke til, at boligens værdi øges, og at der derved skabes et incitament til at den vedligeholdes bedre. Kommunen skal være bevidst om, at overgangen til fritidsstatus kan være med til at skabe spøgelsesområder, som er mennesketomme udenfor turistsæsonen.

Efter boligreguleringslovens § 50 må en bolig, der har været taget i brug som helårsbolig, ikke bruges som fritidsbolig uden kommunens tilladelse. Kommunen kan kun nægte tilladelse, hvis den kan henvise til, at der i kommunen er boligsøgende, som har behov for en bolig af den pågældende slags. Hvis en helårsbolig har stået tom i mere end 3 år, mister den sin helårsstatus, som en konsekvens af planlovens § 35 stk. 1. Kommunen kan vælge aktivt at meddele ejerne af tomme huse, at den agter at ændre husenes BBR-status til fritidsbolig, såfremt ejerne ikke gør indsigelse. Se mere i Vejledning om Landzoneadministration og vejledning til planloven. Er der givet samtykke til fritidsstatus, kan det være svært at føre boligen tilbage til helårsstatus. Overgang fra helårsbolig til fritidsbolig kræver ikke landzonetilladelse. Til gengæld kræver det landzonetilladelse – og evt. byggetilladelse for at opfylde energikravene – at tage en fritidsbolig i brug som helårsbolig. Landbrugsejendomme

Af landbrugsloven § 10 fremgår det, at der skal opretholdes mindst en beboelsesbygning for hver 200 ha jord med samme ejer. Disse boliger skal have en anvendelse for ikke at forfalde, og landzonebestemmelserne i planloven samt landbrugsloven giver mulighed for at udleje beboelsesbygninger på landet eller anvende dem til andre formål - herunder fritidsformål. Hvis der er tale om en bevarelsesværdig beboelsesbygning i det åbne land, kan kommunen yde støtte til istandsættelse efter lov om byfornyelse og udvikling af byer på samme vilkår som i landsbyerne – se s. 26.

INDBRINGELSE AF HUSLEJE FOR HUSLEJENÆVNEN

Spørgsmål om lejens størrelse kan indbringes for huslejenævnet i kommunen af lejeren. En lejer, der finder huslejen i en dårlig bolig for høj, kan således få huslejenævnet til at tage stilling hertil. I uregulerede kommuner gælder lejelovens regler for fastsættelsen af huslejen til det lejedes værdi,



dvs. den leje, der er almindeligt gældende for en tilsvarende sammenlignelig bolig i det pågældende område. I regulerede kommuner vil lejen direkte eller indirekte være fastsat efter reglerne om omkostningsbestemt leje. Huslejenævnet kan i uregulerede kommuner nedsætte huslejen til det lejes værdi, hvis den skønnes væsentligt at overstige dette niveau.

I regulerede kommuner kan huslejenævnet nedsætte lejen til den leje, der lovligt kan opkræves efter boligreguleringslovens regler. Kravet om lejenedsættelse til det lejedes værdi skal såvel i uregulerede som regulerede kommuner indbringes for huslejenævnet inden 1 år efter første betaling af lejen eller lejeforhøjelsen, hvis lejerens udover nedsættelse af lejen for fremtiden skal kunne få tilbagebetalt for meget betalt leje. Nedsættelse af den omkostningsbestemte leje forældes efter forældelseslovens bestemmelser, men ved fraflytning skal kravet dog være gjort gældende over for huslejenævnet inden 1 år fra fraflytningstidspunktet. Det koster 133 kr. at indbringe en sag (2011-priser). Sagen skal gå om, hvis lejeren flytter.

OPKØB TIL NEDRIVNING ELLER ISTANDSÆTTELSE

Kommunen kan som led i en samlet byfornyelsesindsats vælge at erhverve en ejendom efter frivillig aftale med ejeren med hjemmel i lov om byfornyelse og udvikling af byer § 98 stk. 2. Der kan ikke søges statsrefusion for disse udgifter. Strategien for kommunens byfornyelsesindsats kan f.eks. fremgå af kommuneplanen. Kommunen kan herefter vælge at nedrive huset eller sælge det til istandsættelse. I begge tilfælde kan kommunen yde tilskud efter lov om byfornyelse og udvikling af byers kapitel 4 om bygningsfornyelse og søge refusion for de kommunale udgifter. For så vidt angår private ejer- og andelsboliger kan der ydes tilskud på op til 1/4 til istandsættelse, mens der for private udlejningsboliger kan ydes refusion for hele udgiften. Ved nedrivning kan kommunen give tilskud til hele nedrivningsudgiften – se s. 26. Hvis forholdene er særligt dårlige, og ejeren ikke vil afstå ejendommen, skal kommunen være opmærksom på reglerne om kondemnering efter §§ 76-77 – se s. 32. Ved en kondemnering udsteder kommunen et forbud mod at ejendommen benyttes til beboelse. Ejeren kan samtidig eller efterfølgende påbydes at nedrive bygningen.

Det daværende Socialministerium (nu Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter) har udarbejdet en tjekliste, der giver et overblik over lovgivning m.v. som kan være relevant i forbindelse med beslutning om nedrivning af bygninger med hjemmel i byfornyelsesloven. Tjeklisten kan findes på www.mbbll.dk.

EKSPROPRIATION EFTER PLANLOVEN

Efter § 47, stk. 1, i planloven kan kommunalbestyrelsen ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt. For at gennemføre ekspropriation efter planloven skal der foreligge en lokalplan. Derudover skal ekspropriationen være nødvendig, hvilket dækker over flere delelementer, hvor der bl.a. lægges vægt på proportionaliteten i det foretagne indgreb, og den retlige og fysiske nødvendige afgrænsning i forhold til ekspropriationens formål. Derudover skal der være en tidsmæssig sammenhæng mellem ekspropriationsbeslutningen og opfyldelsen af formålet med ekspropriationen, og grundejeren skal have mulighed for selv at realisere formålet med ekspropriationen. Ekspropriation skal ske mod fuld erstatning. Den berørte grundejer kan indbringe selve beslutningen om ekspropriation for Natur- og Miljøklagenævnet, og erstatningens størrelse for taksationsmyndighederne. Begge afgørelser kan også prøves ved domstolene.

CASE | FRA FALDEFÆRDIG KRO TIL LANDSBYENS TORV

Landsbyen Bylderup-Bov i den tidligere Tinglev Kommune var blandt de første landsbyer, der gennemførte en beslutning om områdefornyelse. Indenfor en udgiftsramme på 1,6 mio. kr. blev der i 2004 igangsat en proces med fokus på torvet, trafikken, kultur- og fritidslivet samt bolig- og bygningsforbedring. 4 arbejdsgrupper diskuterede mål og handlinger i landsbyen, og der blev dannet en borgerforening, som har været kommunens sparringspartner gennem hele processen. Fra arbejdsgrupperne var der et ønske om at forskønne landsbyen, og fokus blev hurtigt rettet mod den gamle kro midt i byen, som var indrettet med lejligheder og som fremstod i meget ringe stand.

”Vi forsøgte at komme ejeren i møde, men det var vanskeligt, for hans krav var helt urimelige. Han ville ikke sælge, og gik og småreparerede lidt hist og her, men det var ikke konsekvent”, fortæller landdistriktskoordinator Andreas Ott. *”Kroen lå jo centralt i byen, og i forbindelse med områdefornyelsen blev der udarbejdet et projekt med et bytorv på det sted, hvor kroen lå.”* Kommunen valgte efter en længere dialogproces at ekspropriere kroen. I dag er den revet ned, og der er anlagt et spændende bytorv. I tilgift har ejeren af en nærliggende ejendom valgt at istandsætte sine bygninger, så hele området har fået et løft.



VEDLIGEHOVELSESPÅBUD TIL UDLEJNINGSBOLIGER

I regulerede kommuner kan huslejenævnet påbyde ejeren af en privat udlejningsbolig at vedligeholde sin ejendom og sætte en frist for afslutningen af de påbudte vedligeholdelsesarbejder, jf. boligreguleringslovens § 22, hvis ejeren har vedligeholdelsespligten. Påbud kan for eksempel vedrøre afhjælpning af et angreb af skimmelsvamp, reparation af dårligt vedligeholdte vinduer og utætheder i tag eller ydermure. Se desuden det daværende Velfærdsministeriums (nu Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter) vejledning om skimmelsvamp på www.mbbi.dk. Kondemnerede boliger kan pålægges istandsættelsespåbud, hvis kommunen skønner det hensigtsmæssigt – se s. 33.

PÅBUD TIL FARLIGE BYGNINGER EFTER BYGGELOVEN

Bebyggelse skal udføres og indrettes således, at den frembyder tilfredsstillende tryk i brand-, sikkerheds-, og sundhedsmæssig henseende. Efter byggelovens § 14, stk. 1, skal bebyggelse og ubebyggede arealer holdes i forsvarlig stand, så de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler. Endvidere skal ejendommen holdes i en under hensyntagen til beliggenheden sømmelig stand. Efter byggelovens § 16C, stk. 1, skal kommunen påse, at byggeloven og de regler, der er fastsat med hjemmel i loven, overholdes. Kommunen har pligt til at reagere, når den bliver opmærksom på et ulovligt forhold eller får begrundet mistanke herom.

Ved kommunalbestyrelsens vurdering af, om et forhold falder ind under byggelovens § 14, er det afgørende, at faren skyldes manglende vedligeholdelse af bygningen, og at manglerne er væsentlige. Bygningsreglementet kan anvendes som retningsgivende. Hvis en bygning er i så ringe byggeteknisk stand, at den udgør en fare for forbipasserende eller beboere, er der tale om et ulovligt forhold, hvor kommunen kan gribe ind efter byggelovens §§ 17 og 18. Ulovlige forhold kan endvidere være konstruktioner, der er i strid med byggelovgivningen eller en ikke-forsvarlig vedligeholdelsestilstand, som f.eks. har resulteret i angreb af skimmelsvamp. Kommunens vurdering af, hvornår en bebyggelse eller en ejendoms ubebyggede arealer ikke længere er i forsvarlig stand efter byggelovens § 14, er et konkret skøn.

Kommunen skal være opmærksom på at bygninger, hvor der er sundhedsfare for personer, som opholder sig eller bor i bygningen, er omfattet af kondemneringsbestemmelserne i lov om byfornyelse og udvikling af byer, og således ikke alene kan behandles efter byggeloven.

FORBUD MOD BEBOELSE (KONDEMNERING)

Hvis kommunen er blevet opmærksom på, at benyttelse af en bygning kan være forbundet med sundheds- eller brandfare har kommunen pligt til at undersøge sagen og gribe hurtigt ind med et forbud mod beboelse eller ophold, jf. byfornyelseslovens § 76. Samtidig med forbuddet skal kommunen fastsætte en frist for fraflytning og rydning af de kondemnerede lokaler. Fristen skal fastsættes i forhold til den risiko, der er ved fortsat beboelse eller ophold. Der kan være tale om fraflytning straks eller med en længere frist, hvis der ikke er tale om nærliggende sundhedsfare. Tomme boliger kan også pålægges forbud mod beboelse. Når der er nedlagt forbud mod beboelse skal kommunen anvise husstanden en anden bolig. Der henvises til det daværende Socialministeriums (nu Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter) vejledning nr. 79/2010 om kondemnering, der omhandler procedure og andre relevante forhold i relation til kondemnering.

AFHJÆLPNINGSPÅBUD

Samtidig med eller efter at kommunen har nedlagt forbud mod beboelse eller ophold, kan kommunen give ejeren påbud om, inden en fastsat frist, at afhjælpe de kondemnabile forhold, hvis det skønnes rimeligt ud fra en samlet økonomisk og bebyggelses-, brand- og sundhedsmæssig vurdering, jf. byfornyelseslovens § 75 a eller for almene boliger bekendtgørelse om drift af almene boliger § 117. Er der tale om en tom bolig, hvor de farlige forhold ikke umiddelbart giver gener for mennesker, har kommunen mulighed for – hvis den ønsker det – at nøjes med at give ejeren påbud om afhjælpning af de kondemnabile forhold uden samtidig at nedlægge forbud mod beboelse.

Kommunens påbud kan kun omfatte foranstaltninger, der er nødvendige for at afhjælpe de kondemnabile forhold, og den kan yde støtte efter byfornyelsesloven til gennemførelse af arbejderne. Hvis påbuddet ikke efterkommes, har kommunen mulighed for at lade foranstaltningerne udføre for ejers regning eller forlange at overtage ejendommen helt eller delvis med henblik på, at kommunen eller en ny ejer afhjælper de kondemnabile forhold. Er der tale om en tom ejendom, hvor ejeren har fået påbud om afhjælpning, kan kommunen ændre påbuddet til et forbud mod beboelse.

NEDRIVNINGSPÅBUD

Kommunen kan samtidig med eller efter der er nedlagt forbud mod beboelse efter byfornyelseslovens § 76 give ejeren påbud om at nedrive bygningen eller en del af denne. Nedrivningspåbud giver ejeren af bygningen ret til erstatning for nedrivningsudgifterne, jf. § 77 stk. 5. En værdistigning på grunden efter nedrivning skal fradrages erstatningen. Ejeren har ikke ret til erstatning, når nedrivning påbydes, fordi forholdene vedrørende det kondemnerede ændrer sig og derved forvolder ulempe for de omboende eller andre, der opholder sig eller færdes i nærheden. Staten refunderer halvdelen af de udgifter, som kommunen har afholdt, såfremt kommunen har byfornyelsesramme. Efter nedrivningen ejer husejeren stadig grunden, og han kan opføre ny bebyggelse efter gældende regler eller sælge grunden.

Det daværende Socialministerium (nu Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter) har udarbejdet en tjekliste, der giver et overblik over lovgivning m.v. som kan være relevant i forbindelse med beslutning om nedrivning af bygninger med hjemmel i byfornyelsesloven. Tjeklisten kan findes på www.mbbi.dk.

TJEKLISTE FØR NEDRIVNING

- Indgår den i en bevaringsværdig helhed?
- Er boligen fredet eller bevaringsværdig?
- Er der olietanke eller forurening?
- Er der affald eller byggematerialer på ejendommen, der kræver særlig håndtering?
- Er al forsyning afbrudt?

Effekten af værktøjerne afhænger af, hvor aktiv og konsekvent kommunen er. Se det daværende Socialministeriums (nu Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter) vejledning om kondemnering.



UDFORDRING: DÅRLIGE BYGNINGER I DET ÅBNE LAND

Tomme eller forfaldne beboelses- og driftsbygninger bliver et stadig hyppigere syn rundt om i det åbne land på grund af bedriftssammenlægningerne i landbruget. Disse bygninger kan virke skæmmende på landskabet og problemet er stigende i omfang. Nogle af dem kan dog også rumme visse kulturhistoriske bevaringsværdier.

OMDANNELSE

Hvis der er tale om tomme, men gode bygninger, kan kommunen og ejeren forsøge at finde en løsning ved en ny anvendelse. En overflødig landbrugsbygning kan f.eks. overgå til andre erhvervsformål eller fritidsformål – se s. 29 og eksempel s. 35. Væsentlige ombygninger og forandringer og en væsentligt ændret anvendelse er omfattet af byggeloven, jf. byggelovens § 2, stk. 1, litra a og b.

BETINGET LANDZONETILLADELSE

Hvis en ejer af en dårlig eller tom bygning i det åbne land søger om landzonetilladelse til et byggeri eller andre aktiviteter efter §§ 34-38 i planloven, kan kommunen give tilladelsen betinget af, at et eller flere problematiske forhold på grunden bringes i orden, såfremt de har relation til det ansøgte. Her bør kommunen være opmærksom på forholdene på den ansøgte ejendom for at kunne udnytte sine handlemuligheder. Mange kommuner er tillige restriktive med at udstede landzonetilladelser, og planloven foreskriver da også, at det åbne land så vidt muligt skal friholdes for unødigt byggeri. I de tilfælde, hvor en bygning er så forfalden, at en renovering er at sidestille med nyopførelse, kan kommunen nægte at give landzonetilladelse til renoveringen. "Vejledning om landzoneadministration - lov om planlægning §§ 34-38" kan ses på www.retsinfo.dk.

NEDRIVNING AF LANDBRUGSBYGNINGER

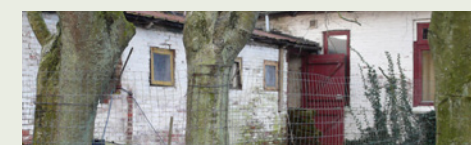
Kommunen kan indgå en frivillig aftale med ejeren om nedrivning af en dårlig bygning i det åbne land. En beboelsesbygning på en landbrugsejendom kan dog kun nedrives, hvis ejeren har en anden landbrugsejendom med en passende beboelsesbygning, jf. landbrugslovens § 9.

Hvis ejendommen ligger i et godt landbrugsområde, kan grunden ryddes og anvendes til landbrugsjord. En sådan aftale kan f.eks. understøttes af klare retningslinjer i kommuneplanen om målene for det åbne land. Hvis en bygning i det åbne land er så forfalden, at den er til fare for beboere eller forbipasserende, kan kommunen kræve den nedrevet efter byggelovens §§ 17 og 18, – se s. 32.

Jordbrugskommissionen har mulighed for at meddele påbud til ejeren om istandsættelse eller nedrivning af ejendomme med over 2 ha jordtilliggende, som er omfattet af landbrugspligt, såfremt disse virker stærkt skæmmende i forhold til omgivelserne jf. landbrugsloven § 9, stk. 4. For at en ejendom kan karakteriseres som "stærkt skæmmende" skal den fremstå skæmmende set fra offentlig vej, og praksis er, at bebyggelsen skal være så ringe, at den også kan reguleres efter byggelovens § 14.

Bestemmelsen kan bringes i anvendelse ved at rette henvendelse til jordbrugskommissionen, som besigtiger ejendommen. Jordbrugskommissionerne optager sjældent sager af egen drift, så borgerne eller kommunen skal selv anmelde de pågældende ejendomme.

CASE | NORDFYNSKE LANDSBYER I VÆKST



På Fyn har Nordfyns Kommune og Nordfyns Erhvervsråd samt en række firmaer og organisationer indgået et samarbejde om registrering, oprydning og genanvendelse af landbrugsejendomme. Projektet "Landsbyer i vækst?" består af styregruppe med repræsen-

tanter for Region Syddanmark, Nordfyns Kommune, Landbofyn, Nordfyns Erhvervsråd, Landsbyerne i Danmark samt et nedrivningsfirma.

Formålet er at komme i dialog med ejerne af dårlige eller tomme bygninger og vurdere, om bygningerne bør fjernes eller har potentiale til at blive rammen om en virksomhed. Kommunen deler sine BBR-oplysninger med Erhvervsrådet, hvis medlemmer tager rundt og ser på bygningerne og taler med ejerne. Borgere i kommunen opfordres til at henvende sig med oplysninger om tomme eller dårlige bygninger og med ideer til anden anvendelse. Det er projektets formål at tilbyde hjælp til selvhjælp - f.eks. gennem beregning af økonomien i forbindelse med omdannelse eller nedrivning samt rådgivning om mulighederne for at etablere virksomheder i landdistrikterne. Projektet er støttet af Landdistriktpuljen, der i dag ligger under Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Anbefalinger

- Erfaringsudveksling med andre kommuner er en vigtig inspirationskilde.
- Tænk ikke automatisk i nedrivning, men vurder om bygningen kan istandsættes evt. til en anden anvendelse.
- Prioriter en god dialog med ejerne.



UDFORDRING: TOMME GRUNDE

Tomme grunde efter nedrivning af dårlige bygninger kan ødelægge bystrukturen og give landsbyen et utiltalende indtryk.

OPFØRELSE AF NY BEBYGGELSE

Byggelovgivningen skal iagttages ved opførelse af ny bebyggelse på en tom grund. Er en tidligere bygning på ejendommen nedrevet, så alene bygningens sokkel er bevaret, betragtes opførelse af en bygning på den eksisterende sokkel som nybyggeri i byggelovens forstand.

COWI har i foråret 2011 indsamlet erfaringer fra en række aktører, der har problemstillingen med nedrivning og istandsættelse af dårlige boliger og ejendomme i landsbyerne tæt inde på livet. Erfaringerne er samlet i publikationen "Genanvendelse af tomme grunde efter nedrivning", som kan downloades fra ministeriets hjemmeside www.mbbi.dk.

Omdrejningspunktet for erfaringsopsamlingen har været, hvad der sker med de grunde, der bliver til overs efter nedrivning. Ofte er fokus blandt kommunen og borgerne i landsbyerne ensidigt på at få fjernet de skæmmende ejendomme, og ikke på, hvad indgrebet betyder for bystrukturen, eller hvad der skal ske med grundene bagefter.

I de tre kommuner, hhv. Faaborg-Midtfyn, Thisted og Skive Kommuner, som har bidraget med cases til erfaringsopsamlingen, indgår de tilovers blevne grunde i projekter, som rækker ud over den enkelte grund, og som kan give landsbyen nye kvaliteter. Her er man gået skridtet længere end blot oprydning, og har tænkt landsbyens fortsatte udvikling aktivt ind.

I mange tilfælde fører nedrivningen af en dårlig bolig eller anden faldefærdig ejendom til, at grunden bliver lagt til naboens have eller mark – og ofte med et tinglyst forbud mod byggeri. Kommunerne oplever generelt en stor interesse fra både lokal-samfundene, som er med til at drive projekterne fremad, men de oplever også, at det kan være svært at få ejerne med på en frivillig nedrivning.

De kommuner, som medvirker i de viste cases, siger samstemmende, at der er større velvilje fra politikerne til at give nedrivningsstøtte, hvis der er et udviklingspotentiale i projektet - og udvikling kan i den forbindelse også være at få bysamfundene til at skrumpe på en acceptabel måde.

CASE | BYEN ER VED AT BLIVE PAKKET UD, THISTED KOMMUNE – VESTERVIGUDFORDRINGER



Vestervig har tidligere været administrativt centrum i Sydthy og var før 1970 hovedby i Vestervig-Agger Kommune. Byen har mistet mange af sine butikker, tinghuset er lukket, befolkningstallet har været mærkbart dalende de seneste 5 år og senest er

Sparekassen fraflyttet. Udviklingen har sat sine tydelige spor på specielt hovedgaden med tomme butikslokaler og en række forfaldne ejendomme. Derfor har Thisted Kommune og byens borgere i fællesskab besluttet at skabe plads til de rekreative kvaliteter, som byen potentielt rummer.

Kommunen og byfornyelsesselskabet har taget fat på en strategi, der omfatter hele byen og de mange dårlige ejendomme defineret i byfornyelsesprogrammet "Vestervig – midt i naturen".

Efter nedrivningen er der plads til udeservering og gæsteparkering ved Thinghuskroen. På den anden side af kroen er anvendelsen af en nedrivningsgrund fortsat uafklaret, men den fornyede luft omkring kroen betyder, at det smukke Tinghus overfor bliver tilgodeset med mere harmoniske omgivelser. Her overvejer man at indrette et museum.

"Byen giver med nedrivningerne samtidig mere plads til landskabet og naturen, og de mange stier giver sammen med aktivitetscentrets tilbud rigtig gode muligheder for motion og fællesskab på tværs af generationerne", siger Otto Lægaard, projektleder i Thisted Kommune.

Anbefalinger

- Timing og tålmodighed er en dyd, der understøttes af de rette kompetencer og midler til at kunne reagere kvikt på opståede muligheder, ændrede ejerforhold, bygningstilstande og lignende. Nogle steder giver det god mening at være tålmodig og "spille Matador" – hvilket vil sige, at kommunen over tid køber flere ejendomme i et område, for så at kunne realisere et større projekt på grundene.
- I bysamfund, hvor der er flere ejendomme i spil, kan det være en god ide at overveje, om indsatsen kan blive en del af et større projekt. En helhedsorienteret plan, strategi eller overblik over, hvordan byen skal leve videre, når et eller flere huse er fjernet, kan være et centralt redskab i forhold til at skabe mening og opnå en samlet lokal opbakning blandt borgerne og efterfølgende få finansieret anlægsprojekter.
- Indsatspuljen kan være et godt kort at bruge i samspil med andre finansieringsformer, så længe dette er en mulighed. Den kan supplere en områdefornyelsesindsats eller anvendes sammen med byfornyelsesmidler, fondsmidler, landdistriktsmidler og andre private midler.
- Et veldefineret handlingsrum i form af retningslinjer, som giver embedsmændene mulighed for at foretage administrative afgørelser, kan smidiggøre processen og gøre kommunen i stand til at reagere hurtigt – tvangsauktioner kan ikke afvente udvalgsbehandling. Skab en strategi for indsatsen og en klar prioritering med tilhørende smidige beføjelser til de medarbejdere, der sidder med området.
- Stræb efter en helhedsorienteret sagsbehandling, hvor forvaltningerne taler sammen, og kommunen derved hurtigere får et billede af, hvor der er behov for en indsats. Både de faglige og de menneskelige kompetencer er vigtige hos dem, der sidder med området i kommunen. Man skal kunne lide at tale med mange forskellige typer mennesker, og kunne inddrage alle kommunens forvaltninger efter behov. Kommunens fremgangsmåde bør så vidt muligt være balanceret og accepteret af flertallet lokalt.



BYFORNYELSE

GENANVENDELSE AF TOMME GRUNDE EFTER NEDRIVNING

ERFARINGSOPSAMLING OG INSPIRATION FRA FIRE LANDSBYER



MINISTERIET FOR BY, BOLIG OG LANDDISTRIKTER

HVAD KAN MAN GØRE **LOKALT?**

En god kontakt til lokalsamfundet og et lokalt ejerskab til processen letter vejen frem, idet de lokale ved, hvad der rører sig, og kan være en god indgang til ejerne af de dårlige ejendomme. Et etableret samarbejde med lokale kræfter, typisk en beboerforening eller idrætsforening, kan udgøre et godt dialogforum lige som der kan være landmandsfamilier og virksomheder uden for selve landsbyen, som er aktive og har interesser i landsbyens udvikling. Disse aktører har mulighed for at gå ind i udviklingsprocessen, hvis de har det rette forum. I nogen kommuner har borgerne med stort held oprettet et byfornyelses-ApS og løftet køb og salg af ejendomme ind i en anden ramme skabt til formålet.

De stedbundne potentialer i lokalsamfundene er et godt udgangspunkt for en bæredygtig indsats, og de bør styrkes gennem processen. Er der f.eks. nærhed til natur, et aktivt kulturliv eller andre kvaliteter, der kan synliggøres eller udvikles også i samspil med det naturlige opland i form af andre landsbyer?

Hvis historiske værdier forsvinder ved nedrivning, så få dem dokumenteret og få fortalt historien, før det er for sent. Lokal egenart skabes gennem historier og kan være med til at styrke borgernes tilhørsforhold og tiltrække nye borgere. Sørg også for at udnytte muligheden for pressedækning til at få fortalt de gode historier om landsbyerne – f.eks. når ressourcestærke personer flytter dertil, eller når købmanden renoverer sin butik.



De forskellige tiltag, som er skitseret i forrige kapitel, bør tilrettelægges og anvendes i forhold til den overordnede strategi, som er fastlagt i kommuneplanen og planstrategien - se s. 10. Eksempelvis kan de overordnede visioner og rammer for landsbyernes udvikling formuleres i en kommunal landdistriktspolitik. En lokal landdistriktspolitik er en frivillig strategi- og handleplan for udviklingen i kommunens landdistrikter, og dens funktion er, at skabe sammenhæng mellem kommunens politik og borgernes ønsker for lokalsamfundene. Politikken kan indgå i et samspil med kommunens øvrige politikker og investeringer. Det daværende Indenrigs- og Sundhedsministerium udgav i 2004 en vejledning til kommuner (og amter) om lokal landdistriktspolitik, se Ministeriet for Sundhed og Forebyggelses hjemmeside, www.sum.dk.

Det er vigtigt, at lokale beboere, forenings- og erhvervsliv får afstemt forventningerne og ønskerne til fremtiden med kommunen. Kommunen, herunder også det lokale kulturhistoriske museum, og borgerne i landsbyen kan sammen afdække landsbyens potentialer, ønsker og udviklingsmuligheder, og dernæst formulere en række initiativer og projekter, som landsbyen og kommunen har mulighed for at igangsætte. De ting, der er enighed om, kan konkretiseres i landsbyplaner og eventuelt følges op af lokalplaner. Kommunen og landsbyerne bør have en åben og løbende dialog om landsbyernes udvikling, så der ikke opstår uindfrie forventninger eller uenighed om den enkelte landsbys kvaliteter og kurs.

Da beboerne i en landsby ofte har forskellige opfattelser af virkeligheden, kan det være en fordel, at landsbyen nedsætter et landsbyråd, borgerforening eller anden enhed, som taler landsbyernes sag overfor kommunen. Kommunen kan tilskynde landsbyerne til at organisere sig på denne måde.

CASE | NYE TILFLYTTERE – 3 ALTERNATIVE TILTAG

I nogle tilfælde kan det betale sig at tænke alternativt, for at hindre fraflytning og tiltrække nye beboere.

I Durup i Salling har kommunen forsøgt at sælge kommunale byggegrunde for 1 kr., mod at grundene bebygges indenfor 2 år.

På Omø bliver alle nyfødte øboere fejret. Omø Skoles Støtte-forening uddeler et blelegat bestående af 3 måneders bleer til alle nyfødte på Omø. Overrækkelsen af blelegatet sker ved en festlighed ved et af Omø Skoles arrangementer.



I Klitmøller bruges naturen og mulighederne for windsurfing aktivt til at tiltrække unge og veluddannede tilflyttere – f.eks. læger.

Se mere på www.coldhawaii.eu



CASE | EN AKTIE I LANDSBYENS FREMTID

På Mors har en gruppe borgere stiftet aktieselskabet Bedre Boliger På Mors, som opkøber dårlige huse på øen for at forbedre boligstandarden og undgå, at de dårlige ejendomme bliver genstand for spekulation. Lokale pengeinstitutter, firmaer og morsingboer – i alt ca. 240 aktionærer – har indskudt 2 mio. kr., og selskabet har siden starten af 2005 opkøbt og nedrevet 28 ejendomme.

Fremgangsmåden er forskellig fra sag til sag, men direktør for Bedre Boliger på Mors, Carl Garder, oplever, at indsatsen er en folkesag på øen, hvor de lokale hjælper aktivt til. Ofte kan Bedre Boliger sælge grunden til naboen, når et gammelt, tomt hus er revet ned. Bedre Boliger på Mors oplever også situationer, hvor naboen henvender sig med ønske om at købe en ejendom, inden den går på tvangsauktion. I disse tilfælde går selskabet ind i sagen med henblik på at få nedlagt ejendommen som bolig. I nogle tilfælde giver Bedre Boliger et mindre tilskud til køberen, der efterfølgende kan anvende bygningen til garage eller værksted.

Initiativet med borgeropkøb breder sig langsomt, og både i Sønderhå og Vestervig i Thy er lignende selskaber oprettet, hvor henholdsvis husforeningen Sønderhå/Hørsted Invest og Vestervig Byfornyelse ApS opkøber huse i landsbyen til istandsættelse og efterfølgende udlejning.

CASE | BOLIGSELSKAB SKABER UDVIKLING I LANDSBYERNE

På Djursland og omegn er Randersegnens Boligforening med til at skabe udvikling i de små landsbysamfund. Boligforeningen indgår partnerskaber med kommunerne og arbejder tæt sammen med de lokale kræfter i landsbyen i projekter, der typisk fører til opførelse af en eller to håndfulde lejeboliger i landsbyen. En del af projekterne kombineres med byfornyelse fra kommunen, som river bygninger ned eller forskønner landsbyens fællesarealer. I nogle landsbyer har boligforeningens byggeri af nye lejligheder sat gang i beboerudskiftningen rundt om på gårdene, og givet plads til nye tilflyttere.

”Det er vigtigt, at alle spiller sammen, og det skal foregå på lokalsamfundets præmisser – ellers bliver det aldrig en succes. Det tager tid at opbygge tilliden i de små byer, men hvis man får den tillid er de lokale de bedste ambassadører” siger Svend Aage Nielsen, som er forretningsfører i Randersegnens Boligforening. Han har været med til at opføre lejeboliger i 55 byer på egnen – også steder, hvor optimismen ikke ligefrem har været overvældende; *”Der stod ikke nogen på venteliste, da vi begyndte, men vi troede på det. Hvis ikke man tror på det, skal man have modet til at sige til landsbyen, at det ikke er vores 6 boliger, der vil redde dem”*, siger Svend Aage Nielsen.

For 6 år siden tog boligforeningen skridtet videre og gik igang med et forsøgsprojekt støttet af RealDania. Projektet gik ud på at omdanne den 250 år gamle firlængede Skødtgården i Vestrup til 14 almene boliger, og dette projekt er blevet så stor en succes, at andre gårde nu står for tur. En gård i Lem er omdannet til 14 moderne boliger, og mange andre gårdejere har vist interesse for konceptet. *”Der er kunder til et nedlagt landbrug, og de ældre gårdejere vil gerne blive i landsbyen i en mindre bolig. De gamle landmænd føler sig knyttede til deres gård, og vil gerne have, at den får et godt andet liv. Det kan de ikke være sikre på, hvis de sælger til en anden landmand, så de synes, det her er alletiders,”* forklarer Svend Aage Nielsen.

I omdannelsesprojekterne får boligforeningen assistance af et arkitektfirma, som har speciale i bevaring af gamle bygninger. Fokus er på, at stedet bliver ved med at ligne en gård, selv om alt undtagen ydermurene rives ned. De nye beboere på de renoverede gårde har vist sig at være en blandet skare af tidligere gårdejere og husmænd fra egnen, som vil blive på en gård, og tilflyttere fra byen, som vil opleve landlivet.



PROCESSEN FOR LANDSBYUDVIKLING

At vende en negativ udvikling i landsbyerne kræver, at alle trækker på samme hammel. Derfor må kommunen, landsbyens beboere, erhvervsdrivende og foreninger nå til enighed om, hvor byen skal bevæge sig hen fremover. Hvilke lokale ressourcer er der at trække på? Er der dårlige erfaringer eller modstand, som blokerer for et helhjertet samarbejde? Er der private aktører, som har interesse i landsbyen? Det er vigtigt at undersøge bindinger i gældende planer og lovgivning- f.eks. kommuneplan, lokalplaner mv. - inden processen i landsbyen går i gang.

Overvej, hvordan landsbyens udvikling kan hænge sammen med vedtagne strategier og overordnede planer som f.eks. kommunens planstrategi, den regionale erhvervsudviklingsstrategi eller en bosætningsstrategi for et større område. En indsats i form af sanering af dårlige huse kan være aktuelt i flere landsbyer i kommunen og borgermøder, hvor problemet diskuteres generelt – enten i de enkelte landsbyer eller fælles – kan give kommunen føling med de lokale holdninger til emnet.

KOMMUNENS INTERNE ORGANISERING

Landsbyudvikling er et område, som går på tværs af flere forvaltninger, og som kræver høj grad af politisk opbakning - også til de upopulære beslutninger. Det handler både om æstetiske, tekniske, miljømæssige og boligsociale problemer, og en organisering af kommunens specialister indenfor de enkelte områder kan sikre samarbejdet - gerne i form af et egentligt landsbyudviklingsteam. Et landsbyteam kan f.eks. bestå af byggesagkyndige og planlæggere, socialrådgivere og sagsbehandlere, kulturhistorikere, kommunikationsfolk, politikere og jurister.

Teamet kan søge støtte hos kommunens huslejenævn, og kommunen kan nedsætte et bygningsforbedringsudvalg, som kan sætte fokus på arkitektur og dårlige bygninger, eller en boligkommission, som udøver tilsynsforpligtelsen. Til støtte for landsbyteamet kan kommunen vælge at udarbejde lokale vejledninger og politikker, som konkretiserer de lovområder, hvor kommunen skal foretage skøn. F.eks. kan der udarbejdes en bolig- og arkitekturpolitik, som definerer begrebet sømmelighed i forhold til byggelovens § 14 og som fortæller om kommunens bevaringsværdige bygninger og helheder. Sådanne politikker kan være med til at lægge en klar linje, og bør følges op af en konsekvent sagsbehandling.

DEN LOKALE ORGANISERING

Der er mange måder at organisere et samarbejde med landsbyerne på, men det er oplagt at tage udgangspunkt i foreninger og fællesskaber, som allerede er etableret. Har landsbyen et landsbyråd, en borgerforening eller en stærk idrætsforening, er det naturligt, at det er dem, der er med til at igangsætte en udvikling. En klar organisation letter arbejdet og kommunikationen betydeligt, men der er stor forskel på, hvor aktive beboerne i lokalsamfundet er, og i hvor høj grad der er behov for, at kommunen styrer processen. Ved de traditionelle planprocesser eller indsatser, hvor kommunen spiller en ledende rolle, kan kommunen f.eks. indbyde til et borgermøde, hvor alle landsbyens beboere har mulighed for at være med fra starten og tilbyde deres arbejdskraft i en arbejdsgruppe eller blive medlemmer af en lokal kontaktgruppe, som kan formidle dialogen mellem kommunen og landsbyens borgere. Se eksempel fra Gudhjem på s. 21.

I projekter, som er mere lokalt initierede, har de lokale ildsjæle en vigtig opgave i at koordinere ønsker, ideer og holdninger mellem landsbyen og de parter, som er involveret i landsbyens udvikling. De kan eksempelvis danne et forum, som har mandat fra landsbyen til at forhandle løsninger, og kommunen bør deltage i dialogen for at sikre, at planer og projekter ikke strider imod den kommunale planlægning.

CASE | TASK FORCE BAG OPRUSTNING PÅ LANDET

Mors' billige boliger er populære blandt ressourcetsvage tilflyttere. De billige – og ofte meget dårlige – boliger bliver købt op og udlejet af folk, som belåner dem for flere gange deres reelle værdi. I efteråret 2007 fik en TV-udsendelse om boligfiduser i Øster Assels lokalpolitikernes øjne op for, at noget måtte gøres. Derfor har kommunen iværksat en strategi, hvor medlemmer af boligkommissionen, socialrådgivere, byggesagsbehandlere og planlæggere samt jurister og miljøfolk samarbejder for at komme de dårlige boliger til livs. Indsatsen blev igangsat af en Boligsocial Task Force, hvis opgave var at rådgive og klarlægge kommunens indsatsmuligheder i forhold til boligerne. På den baggrund er boligkommissionen blevet betydeligt mere aktiv end tidligere. Kommissionen samarbejder med byggesagsbehandlerne om at besigtige de dårlige ejendomme og har kondemneret flere ejendomme. I december 2007 satte boligkommissionen to aktuelle sager på Teknik- og Miljøudvalgets dagsorden. I stedet for nedrivning gik indstillingen på at indhegne ejendommene på grund af nedstyrtningsfare og dernæst politianmelde ejerne – og det gav bonus:

”Dagen før udvalgsrådet reagerede den ene grundejer, og vi kunne konstatere, at han var igang med at gøre noget ved ejendommen. Det vil vi følge op på i den kommende tid” siger Per Noe, som er formand for Morsø Kommunes Boligkommission. ”Vi vil jo helst løse sagerne i mindelighed, inden der bliver en boligkommissionssag, men vi er dødtrætte af det her – det ligner ikke noget, dét der foregår, og derfor er vi igang med at afprøve mulighederne i lovgivningen.” Task Forcen og de tiltag, som Morsø Kommune har iværksat, har givet en del presseomtale, som man er meget bevidst om at udnytte: ”Det, at vi er først på området, betyder, at vi får en masse gratis opmærksomhed omkring vores indsats. Det har også en præventiv virkning”, siger Per Noe.



INDDRAGELSE AF BORGERNE

Udvikling af landsbyerne kræver en inddragelse og et engagement fra borgerne i lokalsamfundene. Ofte er der mange lokale, som har gode ideer til udviklingen af deres landsby, men i praksis kan det være umuligt, at alle deltager i udarbejdelsen af en plan, ligesom det kan være vanskeligt at nå til enighed i en stor gruppe. Derfor vil en udviklingsplan ofte blive skabt i en kombination af borgermøder, møder i mindre borgergrupper, og udarbejdelse af materiale hos kommunen eller i arbejdsgrupper.

Fra starten bør det være klart, hvad formålet med borgerinddragelsen er, og hvor stor en medbestemmelse borgerne kan forvente at få. Hvis borgerne bruger tid og kræfter på at deltage i en arbejdsgruppe eller en workshop, så forventer de også, at der bliver lyttet til dem.

ROLLEFORDELING MELLEM KOMMUNEN OG ANDRE AKTØRER

I nogle tilfælde kan kommunen vælge at søge ekstern hjælp til større eller mindre dele af processen. Her bør kommunen være opmærksom på, at konsulenter, der varetager borgerinddragelsesprocesser, som er finansieret af kommunen, vil i borgernes øjne blive opfattet som kommunens folk. Derfor er det vigtigt, at konsulenterne bliver sat ind i lokalsamfundets geografi og problematikker og er informeret om eventuelle særlige udfordringer eller politiske ønsker.

For at sikre projektideernes realisering kan det være nødvendigt at inddrage eksterne investorer. I forbindelse med områdefornyelsesprojekter er det et krav, at der udarbejdes en investeringsredegørelse, men denne øvelse kan også være en god måde at finde mulige samarbejdspartnere og medfinansiering på i andre typer processer. Lokale firmaer, LAG-medlemmer, boligselskaber og foreninger kan være værdifulde samarbejdspartnere, som stiller med viden, penge og ofte en professionel tilgang samt en vilje til at lykkes.

Mange af de cases, som er præsenteret i denne vejledning, tager udgangspunkt i et samarbejde, der inddrager flere aktører. Det stiller større krav til kommunens projektstyring, men kan også være netop det, der giver det afgørende rygstød.



CASE | PRIORITERING AF BYFORNYELSE I LANDSBYERNE

I Guldborgsund Kommune har man taget udfordringen med udkantsproblematikkerne op. En af de første beslutninger byrådet i den nye Guldborgsund Kommune traf, var at vedtage en strategi for byfornyelsen, hvor støtte til en indsats overfor nedslidte områder i landsbyer og landdistrikter bl.a. blev prioriteret. *”Ikke alle de gamle kommuner har arbejdet med by- og områdefornyelse før, og strategien giver en formel opbakning til byfornyelsen, som er utrolig vigtig,”* siger Marianne Reinhardt, som varetager byfornyelsesindsatsen i Guldborgsund Kommune. Strategien er efterfølgende fulgt op i kommunens Planstrategi 2007, der fremhæver, at kommunen vil *”sætte fokus på bygningsforbedring gennem byfornyelsesindsats i landsbyer og det åbne land”*.

Et konkret eksempel på kommunens opfølgning af strategien er, at færgebyen Gedser sammen med Fanø har været omdrejningspunkt for et forsøgsprojekt med fokus på udvikling af erhverv og byfunktioner i udkantsområder. I tilknytning til projektet blev der afholdt en borgerkonference i Gedser, hvor politikerne præsenterede projektet, og hvor en række borgergrupper opridsede hele 95 ideer til udvikling af området. På den baggrund blev der nedsat et Bylaug, ”projektvandring” – hvor kommunen, bylauget og interesserede lokale borgere så stederne og diskuterede projekt. Herefter blev der afholdt fokusgruppemøder hvor ideerne blev bearbejdet.

Se afrapporteringen af forskningsprojektet ”Lokale vækststrategier og byfornyelse i udkantsområder – et forsøgsprojekt på Fanø og i Gedser” på www.mbbi.dk

METODER TIL DIALOG

Borgerne kan inddrages på forskellige tidspunkter i processen, og dialogmetoderne skal derfor vælges efter, hvilket stadie processen befinder sig på. I det følgende afsnit præsenteres et udpluk af procesværktøjer. Metoderne kan grupperes i tre typer:

- 1) **Inspiration, information og afdækning**
- 2) **Dialog og idegenerering**
- 3) **Ressourceafdækning og projektudvikling**

Metoderne vil i en vis grad overlappe og supplere hinanden, og kommunen kan vælge at kombinere flere metoder, eller afprøve en enkelt. I figuren herunder ses tre faser i et udviklingsprojekt. Dialogmetoderne kan anvendes på forskellige stadier i processen.

FASE 1 | STATUS, INSPIRATION, INFORMATION OG AFDÆKNING

Udvælg en eller flere landsbyer, og udfør en registrering af deres tilstand f.eks. på baggrund af statistik, interviews, besigtigelse og byvandring.

Afdæk borgernes syn på deres landsby og deres egne ressourcer. Undersøg om landsbyen rummer uudnyttede potentialer eller er en del af en større udfordring.

FASE 2 | DIALOG OG IDEGENERERING

Inddrag borgerne i formuleringen af en fremtidsvision og strategi for landsbyen. Hvad er realistisk at satse på?

Konkretiser vision, strategi og ideer til projekter

FASE 3 | RESSOURCEAFDÆKNING OG PROJEKTUDVIKLING

Indskriv strategi og (udvalgte) projekter i kommunens planlægning. Lav evt. lokalplaner

Opstil et aktørnetværk og skab klarhed over, hver der gør hvad. Prioriter projekterne

Opstil et budget og søg ekstern finansiering

Processen i landsbyerne kan skræddersys til den enkelte kommune og den enkelte landsby, men vil næsten altid indeholde elementer fra de 3 faser, som er vist i figuren. Hvis landsbyen udvælges til områdefornyelse, kan fase 1 anvendes i ansøgningsskrivningen, og fase 2 og 3 i programskrivningen. Det daværende Velfærdsministerium (nu Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter) har desuden udgivet publikationen ”Borgerne på banen”, som præsenterer en række værktøjer og erfaringer inden for borgerinddragelse.

FASE 1 | INSPIRATION, INFORMATION OG AFDÆKNING

Byvandring

En byvandring kan åbne beboernes øjne for deres landsbys kvaliteter og kan være en god hjælp til at identificere problemområder og muligheder i landsbyen. Byvandringen ledes af en ekspert, som har særlig viden om f.eks. arkitektur, kulturhistorie eller andre emner, som er væsentlige for landsbyen. Byvandringen kan danne afsæt for en bevarende lokalplan eller fungere som indledning til et borgermøde eller en generel diskussion af landsbyens fremtid. Byvandring er forholdsvis lette at arrangere og varer 1-3 timer – evt. efterfulgt af et borgermøde.



Turist i egen by. Byvandring i Aarø Sund som led i arbejdet med en overordnet kulturstrategi.

- Udvælg eksperten, som skal lede byvandringen, og informer vedkommende om formålet med byvandringen og baggrundsmateriale herfor. Eksperten kan være en ansat fra kommunen, museet, turistkontoret eller en ekstern ekspert.
- Udvælg målgruppen. Er det borgere, turister, politikere eller andre?
- Informer målrettet om arrangementet og afhold byvandringen.
- Saml op – gerne med et hæfte eller anden information om landsbyen.

Ekskursion

Ture til andre byer og landsbyer er en måde at få inspiration på, og de kan ligge på forskellige tidspunkter i udviklingsprocessen. I begyndelsen af en proces vil en ekskursion være gavnlig i forhold til at få indtryk af, hvordan man kommer i gang og hvilke resultater, som kan komme ud af arbejdet. En gruppe landsbyborgere og repræsentanter fra kommunen - evt. også politikere - kan f.eks. besøge andre landsbyer, hvor der er gennemført en områdefornyelse eller hvor kommunen har bortsolget dårlige huse. Ekskursionen bør ledes af en person, som har et godt kendskab til stedet, og som kan guide deltagerne. Det kan for eksempel være en medarbejder fra den pågældende kommune, der kan berette om forløbet, erfaringerne og de mulige faldgruber. Senere i processen kan der arrangeres ekskursioner med det formål at se på konkrete løsninger, som byinventar, materialer, trafikløsninger og andre detaljer. Det kan være en fordel at se tingene i fuld skala og det giver samtidig en fornemmelse af, hvordan materialer patinerer, og hvordan byinventar bruges.

- Vælg et tema for ekskursionen og find ud af, hvor de gode eksempler findes.
- Udvælg deltagerne. Er det et landsbyråd, politikerne eller en sammensat gruppe?
- Tilrettelæg ekskursionen. Træf aftaler med evt. oplægsholder(-e), busselskab og evt. overnatningssted og forplejning, hvis I er flere dage undervejs.
- Gennemfør ekskursionen og saml op på indtrykkene. Hvad kan I bruge videre frem?

FASE 2 | DIALOG OG IDEGENERERING

Interviews

Kvalitative interviews med udvalgte borgere kan give kommunen et detaljeret billede af, hvordan landsbyen opfattes lokalt - f.eks. ved at interviewe tilflyttere, beboere i nabolandsbyen eller et bredt udsnit af indbyggerne. Interviewene kan f.eks. foregå hjemme hos borgeren, over telefonen eller på en gåtur rundt i landsbyen. De kan også foregå i større fokusgrupper, hvor 3-8 personer interviewes og diskuterer et emne. Interviews er et godt supplement til andre metoder, men bør ikke stå alene, da de kan være meget subjektive. Vær opmærksom på, at interviews kan være tidskrævende at udføre og efterbehandle.

- Beslut, hvem der udfører og efterbehandler interviewene.
- Klarlæg rammer og formål med interviewet. Lav en spørgeguide med spørgsmål.

- Udvælg og informer interviewpersonerne på forhånd.
- Gennemfør interviewene og giv interviewpersonerne mulighed for feedback.
- Konkluder på materialet og overvej dets anvendelse. Stiller svarene nye spørgsmål?

Borgermøde

Borgermøder kan afholdes hele vejen igennem processen med forskellige overskrifter. Formålet er, at informere hele landsbyen og høre borgernes syn på aktuelle emner. På mødet kan resultaterne af interviews, statistiske undersøgelser eller et forslag til plan for landsbyen lægge op til en efterfølgende debat.

- Afklar, hvad der skal holdes møde om. Skal der præsenteres noget på mødet? Er der oplæg til debat, eller er det et orienteringsmøde?
- Beslut hvem der skal lede mødet, og hvem der skal holde oplæg. Find et egnet lokale, lav en dagsorden og indbyd i god tid.
- Gør det klart for deltagerne, hvad formålet med mødet er.
- Afslut mødet med en opsamling og orienter om det videre forløb.
- Udsend gerne referat - også til lokalavisen.

Arbejdsgrupper

Arbejdsgrupper er mindre enheder, som arbejder med et eller flere temaer. En landsbyudvikling kan igangsættes ved at nedsætte en eller flere arbejdsgrupper af borgere eller kommunale planlæggere, som arbejder med at afdække landsbyens ønsker, udfordringer og muligheder indenfor et givet tema. Arbejdsprocessen kan være mere eller mindre styret af kommunen og den kan strække sig over få dage eller flere måneder. Som eksemplet herunder viser, kan lokale arbejdsgrupper med opbakning fra kommunen selv udføre en væsentlig del af analysearbejdet og idegenereringen, og tillige få et større ejerskab til processen.

- Klarlæg, hvilke temaer/emner arbejdsgrupperne skal arbejde med. Måske kræver det en forudgående borgerinddragelse, eller udarbejdelse af en manual for arbejdsgrupperne.
- Nedsæt grupperne - f.eks. på et borgermøde eller ved invitation.
- Informer arbejdsgrupperne om projektets tidsplan, baggrundsmateriale og forventninger til resultatet af gruppernes arbejde. Fortæl dem, hvilken rolle kommunen spiller, og hvor de kan få hjælp og vejledning. Kommunen bør stille en kontaktperson til rådighed.
- Lad grupperne præsentere resultatet af deres arbejde for kommunen og resten af landsbyens deltagere, og beslut det videre forløb.

Workshops

Workshops er en bred betegnelse for arbejdsgrupper, hvor repræsentanter for lokalsamfundet og en procesleder arbejder hen imod en fælles løsning. Metoden kan f.eks. anvendes til at identificere problemer, udfordringer og indsatsmuligheder. En workshop med fokus på afdækning af de eksisterende forhold og vejen frem kan give kommunen et godt indblik i de lokale udfordringer og ønsker. En anden type workshops fokuserer på udvikling af projektideer og handlinger. Her arbejder borgerne mere konkret med f.eks. skitser og kommentarer på kort. Denne variant af workshops kræver en fagligt uddannet procesleder, idet de fleste borgere ikke har nogen forudgående erfaring med at tegne og sætte form på deres ønsker.



- Klargør formålet med workshoppen. Skal der først afdækkes holdninger og ønsker for landsbyen generelt, eller er borgerne klar til at tale konkrete tiltag?
- Planlæg arrangementet med dagsorden og tidsplan. Skal det være en hverdag, en aften eller en dag i week-enden? Sørg for forplejning, udstyr og velegnede lokaler.
- Inviter deltagere - gerne i samarbejde med et landsbyråd.
- Find en kompetent procesleder og en eller flere støttepersoner, som kan hjælpe med praktiske ting og tage referat. Hvis der skal arbejdes i flere grupper, kan der være behov for en hjælper i hver gruppe. Koordiner samarbejdet inden workshoppen.
- Afhold workshoppen og gør det klart for deltagerne, hvad formålet er, og hvilken sammenhæng workshoppen indgår i. Saml op og send gerne et referat til alle deltagere.

FASE 3 | RESSOURCEAFDÆKNING OG PROJEKTUDVIKLING

Planværksted

Planværkstedet er en metode til at koge lokale interesser, ønsker og behov ned til et eller flere planforslag i et intensivt forløb over 2-4 dage. Der er tale om en rejsende tegnestue, som bor og arbejder i landsbyen, og som gennem dialog med borgerne skaber en udviklingsplan. Resultatet af værkstedet er dels en analyse af landsbyens muligheder og udfordringer, en planskitse og en række konkrete projektforslag. Planværkstedet sætter fælles billeder på forventningerne til fremtiden, og dets projektforslag kan danne grundlag for at søge midler eller gå i dialog med LAG'en.

Processen for gennemførelse af et forløb med et planværksted kan være følgende:

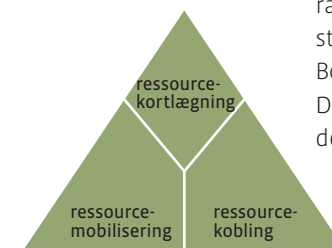
- Nedsæt et hold af 2-3 planlæggere som skal planlægge og lede værkstedet. Disse planlæggere skal have relevant baggrundsmateriale, kort over området mv. I planlægningen af planværkstedet skal planlæggerne finde egnede faciliteter til at holde møder mm. og invitere landsbyens borgere til et borgermøde om aftenen på planværkstedets 3. dag.
- Nedsæt en kontaktgruppe bestående af repræsentanter fra borgerne – gerne borgere med særlig interesse for byens udvikling. Det kan f.eks. være bestyrelsesmedlemmer i foreningerne, erhvervsdrivende, skoleelever og lokale ildsjæle. Kontaktgruppens opgave er at have den indledende dialog med planlæggerne om hvilke udfordringer, de oplever i landsbyen, og deres ønsker til fremtiden.

AFHOLDELSE AF PLANVÆRKSTEDET:

- 1. dag:** Formiddagsmøde med kontaktgruppen. Afklaring af udfordringer, ønsker og muligheder. Kort byvandring hvor de vigtige steder udpeges. Herefter skitserer tegnestuen et eller flere forslag til udvikling af landsbyen, som diskuteres i kontaktgruppen samme aften.
- 2. og 3. dag:** Tegnestuen rentegner og udbygger forslagene fra 1. dag. Tegnestuen udarbejder et hæfte, der bliver byens plan. Om aftenen på 3. dag afholdes et borgermøde for hele landsbyen, hvor skitser og udkast til byens plan drøftes.
- 4. dag:** Tegnestuen retter forslagene og planen til på baggrund af borgermødet.

ABCD-metoden

ABCD-metoden er en ressourcebaseret tilgang til byudvikling. Navnet ABCD kommer af den engelske betegnelse "Asset Based Community Development". Formålet med metoden er at synliggøre styrker og succeser i lokalområdet som afsæt for udvikling - snarere end problemer og mangler. Metoden sætter særligt fokus på de ressourcer, der ligger indbygget i de sociale relationer. Det er i samspillet mellem ressourcerne i lokalområdet og de ressourcer, der tilføres udefra, at mulighederne for at skabe et blivende løft i området ligger. ABCD-metoden rummer et stort potentiale for en positiv udvikling, men er også en arbejds metode der indebærer betydelige udfordringer. Det handler i først omgang om at få identificeret ressourcerne, dernæst at få koblet de relevante ressourcer for til sidst at aktivere dem. Et vigtigt værktøj i ABCD sammenhæng er den anerkendende tilgang (Appreciative Inquiry eller AI).



ABCD metoden er særligt egnet til landsbyer, som står i stampe eller har udfordringer af social karakter. Den kan hjælpe landsbyens beboere til at se mulighederne og et positivt fremtids scenarie i stedet for at fokusere på de negative sider. Det daværende Velfærdsministerium (nu Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter) har udgivet en guide til, hvordan man i praksis arbejder med ABCD-metoden. Den kan findes på ministeriets hjemmeside, www.mbbi.dk sammen med yderligere information om den ressourcebaserede tilgang.

Ressourcetekanten. Metodens tre vigtigste dele:
kortlægning, mobilisering og kobling af lokalområdets ressourcer.

CASE | UDDANNELSE AF ILDSJÆLE – ABCD I LANDSBYERNE

Vejle Kommune har udarbejdet en landdistriktspolitik og er i gang med at opbygge en dialogstruktur med landdistrikterne. På den baggrund har man bl.a. med støtte fra det daværende Indenrigs- og Sundhedsministeriums Landdistriktspulje (-nu Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter) samt byfornyelsens forsøgs- og udviklingsmidler igangsat en proces for ressourcebaseret landdistriktsudvikling efter ABCD metoden, som kommunen tidligere har afprøvet i boligområdet Nørremarken. Metoden går ud på at uddanne lokale udviklingsagenter i landsbyerne, der med kommunens støtte skal afdække skjulte eller glemte potentialer og netværk.

Udgangspunktet er, at landdistrikterne repræsenterer en række potentialer kulturelt, landskabeligt, økonomisk og bosætningsmæssigt, som de lokale kræfter har de bedste forudsætninger for at udnytte. I Firehøjland, som består af landsbyerne Randbøldal, Vandel, St. Lihme og Nørup er man i fuld gang med processen. Borgerforeningerne i tre af landsbyerne husstandsomdelte en pamflet, hvori de søgte udviklingsagenter, og de har efterfølgende udarbejdet et fælles idekatalog. Flere har gennemgået et udviklings- og uddannelsesforløb som lokal udviklingsagent, og der holdes løbende arrangementer i landsbyerne med fokus på netværk og muligheder i lokalsamfundene.

Vejle Kommunes erfaringer med anvendelse af ABCD-metoden i landsbyer er formidlet i to film, hhv. "Landsbyfornyelse forankret lokalt" og "Vejle modellen – ABCD i praksis". Filmene kan downloades fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters hjemmeside www.mbbi.dk.

Anbefalinger

- Tilpas processen og ambitionerne til den lokale situation og de tilstedeværende ressourcer. Der er mange måder at skabe en udvikling på, og ikke noget endegyldigt svar.
- Søg hjælp og vejledning til de ting, som I ikke selv har tid eller kompetencer til at varetage. Det kan f.eks. være i forhold til jura, borgerinddragelse eller bygningsregistrering.
- Lad jer inspirere af andres projekter og erfaringer.
- Meld klart ud til borgerne, hvad deres rolle er i processen og hvad de kan forvente. Har de beslutningskompetence på nogle områder? Er der sat midler af til realisering af projekter? Jo mere borgerinvolvering, kommunen lægger op til, jo større forventning vil der være til at borgerne får indflydelse og at projekterne bliver til noget.
- Ofte vil der være behov for en kombination af tiltag og metoder. En udviklingsproces i en landsby kan støttes af f.eks. bygningsfornyelse, bosætningskampagne og turismestrategi.
- Hold overblikket og koordiner løbende med andre forvaltningers projekter og planer og eventuelle private aktører.



FONDE OG ANDRE TILSKUDSMULIGHEDER

Der er gode muligheder for at kombinere midler fra flere puljer, når udviklingsprojekter skal realiseres. De fleste puljer giver et tilskud, men finansierer ikke hele projektet. Derfor er det vigtigt at tænke i kombinationer og alternative muligheder for lokal medfinansiering. Projekter, der falder indenfor kategorierne sundhed, natur og miljø oplever i disse år en stigende interesse fra mange sider, og sådanne aspekter kan berige lokalområderne med rekreative kvaliteter. Ud over de i dette afsnit nævnte puljer og tilskudsmuligheder henvises der til s. 19-20 om områdefornyelse, s. 26 om bygningsfornyelse og s. 32 om kondemnering.

LANDDISTRIKTPULJEN

Fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters Landdistriktspulje kan der søges midler til projekter, der skaber ny aktivitet i landdistrikterne. Det overordnede formål med puljen er at forbedre landdistrikternes udviklingsmuligheder, herunder bl.a. at styrke bosætning, lokale sociale og kulturelle aktiviteter samt nye varige og utraditionelle arbejdspladser. Puljen kan yde tilskud til både foreninger, enkeltpersoner, selvejende og offentlige institutioner samt kommuner og regioner. I 2012 er puljen på 21,7 mio. kr. Der er normalt ansøgningsfrist for puljens forsøgsprojekt del omkring 1. november. Vejledning og ansøgningsmateriale findes på ministeriets hjemmeside.

REGIONALE UDVIKLINGSPROJEKTER

De 5 regioner råder gennem Vækstforum over såvel statslige midler som EU-puljer, og de iværksætter udviklingsprojekter, som støtter op om den regionale udviklingsplan (RUP). Se side 10 og 20.

LOKALE- OG ANLÆGSFONDEN

Lokale- og Anlægsfonden bevilger midler til opførelse og renovering af bygninger, som anvendes til idræt, kultur og fritidsformål. Begrebet "bygning" kan tolkes bredt, og kan f.eks. også være faciliteter i tilknytning til motionsstier. Desuden har fonden i samarbejde med Bolius et forsøgsprojekt med gratis arkitektbistand til mindre projekter.

LANDLEGATET

Landlegatet er betegnelsen for den del af landbrugslotteriets overskud, som Fødevareministeriet hvert år fordeler til almennyttige formål. Landlegatet har til formål at forbedre landbefolkningens indtjeningsmuligheder, øge trivslen på landet og viden af betydning for dansk landbrugsproduktion i bred forstand. Der uddeles ca. 2 mio. kr. årligt. Se mere på www.ferv.fvm.dk - jordbrug - landlegatet.

LOKALE GRØNNE PARTNERSKABER

Grønne partnerskaber støttes af en pulje på 15 mio. kr. årligt, som administreres af Miljøministeriet, Friluftsrådet, Danmarks Naturfredningsforening og Kommunernes Landsforening. Puljen kan medfinansiere projekter, hvor flere ligeværdige parter - f.eks. erhvervsliv, kommune, foreninger mv. - går sammen om realiseringen af grønne tiltag, der f.eks. kan beskytte natur og miljø eller understøtte offentlighedens adgang til rekreation og friluftsoplevelser. Der er krav om lokal medfinansiering, men ingen ansøgningsfrist. Se mere på www.dn.dk.



FRILUFTSRÅDETS TIPS- OG LOTTOMIDLER

Friluftsrådet administrerer en pulje af Tips- og Lotto-midler til støtte af friluftsliv og naturoplevelser. Det kan være i form af stier, bådebroer, undervisningsmateriale, legeplads og lignende. I 2005 støttede Friluftsrådet mere end 600 projekter med sammenlagt 56 mio. kr. Alle kan søge, og der er ansøgningsfrist 3 gange årligt. Se www.friluftsradet.dk

FONDEN REALDANIA

Fonden RealDania støtter projekter i såvel byer som på landet, som har en værdi som eksempelprojekter eller har til formål at bevare kulturarv. Som eksempler kan nævnes, at fonden har iværksat et forsøg med at igangsætte udvikling i landdistrikterne i Thy, på Lolland og på Bornholm kaldet Mulighedernes Land. I 2007 er der udarbejdet to eksempelprojekter i Århus og Jammerbugt kommuner, som søger at udvikle de kommunale planstrategier indenfor temaet Det åbne land. Fondens igangsætter jævnligt projekter, og alle kan søge fonden om støtte til ekstraordinære projekter. Se www.realdania.dk.

MIDLER TIL SKOVREJSNING

Statsskovdistrikterne under Naturstyrelsen administrerer en pulje af stats- og EU-midler, hvorfra der kan søges tilskud til skovtilplantning på landbrugsjord. Det er ejeren, der skal ansøge, og der gives tilskud til projektering, anlæg og hegning efter en fast hektarsats. Derudover ydes der en 20-årig indkomstkompensation. Se mere på www.naturstyrelsen.dk. Skovrejsningen skal koordineres med den overordnede planlægning i bl.a. kommuneplanen.

SPOR I LANDSKABET

Et ønske om nye stier kan realiseres på flere måder. Projekt spor i landskabet har siden 1997 etableret 70 ruter ud i det åbne land i samarbejde med lokale lodsejere.

Se mere på www.spor.dk eller kontakt Sekretariatet for Spor i Landskabet, Axeltorv 3, 1609 København V.

HENVISNING TIL YDERLIGERE INFORMATION

SUPPLERENDE LITTERATUR

Borgerne på banen – håndbog til borgerdeltagelse i lokal byudvikling, Annika Agger og Birgitte Hoffmann, Velfærdsministeriet, 2008

Bosætning i yderområder, Thorkild Ærø m.fl., SBI, 2005

Byfornyelse i mindre bysamfund, Jesper Ole Jensen m.fl., SBI og AAU, 2008

Det Danske Landdistriktsprogram 2007-2013, Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri

Dårlige boliger i landets yderområder, SBI og Aalborg Universitet, 2007

Genanvendelse af tomme grunde efter nedrivning, Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, 2010

Hvorfor klarer nogle udkantssamfund sig bedre end andre? IFUL rapport 2/2007, G.L. Haase-Svendsen, 2007

Kommunikations- og inddragelsesmetoder til områdebaserede indsatser, Socialministeriet, 2006

Kortlægning af problemstillinger vedrørende fjernelsen af overflødiggjorte landbrugsbygninger, K.O. Birkkjær m.fl., Dansk Landbrugsrådgivning, 2006

Kurveknækkkerne – seks historier om landsbyer, der knækkede en faldende befolkningskurve, MP-analyse, januar 2007

Kørekort til landdistrikter, Landdistrikternes Fællesråd, 2007

Landdistrikterne 1950-2050, Niels Hølück Jessen m.fl., Odense Universitetsforlag, 1997

Landsbyer uden fremtid. Skal vi nedlægge de landsbyer, som ingen fremtid har? Jørgen Møller i Bygningskultur DK, august 2006

Landsbyfornyelse forankret lokalt, Socialministeriet 2010

Landsbyudvikling - et idékatalog, Socialministeriet 2005

Landsplanreddegørelse: Det nye Danmarkskort, Miljøministeriet 2006.

Landsplanreddegørelse 2010, Miljøministeriet 2010

Landvindinger: Landdistriktsforskning og -perspektiver, G.L.H. Svendsen og H.W. Tanvig, 2007

Langt ude på landet! Om livet i de danske udkanter, Birgitta Maae Jensen m.fl., Turbine Forlaget 2003

Lokale vækststrategier og byfornyelse i udkantsområder – et forsøgsprojekt på Fano og i Gedser, IC Byfornyelse, SDU, Erhvervs- og Byggestyrelsen og Velfærdsministeriet, 2008

Ny dynamik i Danmarks yderområder, Ny Thisted Kommune og RealDania, 2006

Samvirke nr. 11 2007

SAVE – vurdering af bygninger. FBB – Database over fredede og bevaringsværdige bygninger. Kulturarvsstyrelsen, 2006 (<http://www.kulturarv.dk/publikationer/publikation/artikel/save-vurdering-af-bygninger/>)

Vejle Modellen – ABCD i praksis, Socialministeriet 2010

Vejledning til indsats mod affald og faldefærdige bygninger på privat ejendom, KL, april 2007.

Visjoner for fremtidens landdistrikter, B.L. Hansen, Institut for fremtidforskning, 2005

LOVE, VEJLEDNINGER OG BEKENDTGØRELSE

Bekendtgørelse om affald, Bekendtgørelse nr. 48 af 13/01/2010

Bekendtgørelse om tilskud til projekter vedrørende etablering af attraktive levevilkår i landdistrikterne, Bekendtgørelse nr. 255 af 31/03/2009, Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri

Bekendtgørelse om tilskud til projekter vedrørende etablering af nye arbejdspladser i landdistrikterne, BEK nr. 254 af 31/03/2009, Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri

Byggeloven, Lovbekendtgørelse nr. 452 af 24/06/1998, med senere ændringer

Persondataloven, Lov nr. 429 af 31/05/2000 med senere ændringer

Lov om byfornyelse og udvikling af byer, Lovbekendtgørelse nr. 132 af 05/02/2010

Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, Lovbekendtgørelse nr. 1088 af 29/08/2007, med senere ændringer

Boligstøtteleven, Lovbekendtgørelse nr. 981 af 01/10/2008 med senere ændringer

Landbrugsloven, Lovbekendtgørelse nr. 616 af 01/06/2010

Boligreguleringsloven, Lovbekendtgørelse nr. 962 af 11/08/2010 med senere ændring

Miljøbeskyttelsesloven, Lovbekendtgørelse nr. 879 af 26/06/2010
Miljømålsloven, Lovbekendtgørelse nr. 932 af 24/09/2009 med senere ændringer

Naturbeskyttelsesloven, Lovbekendtgørelse nr. 933 af 24/09/2009 med senere ændringer

Planloven, Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24/09/2009 med senere ændringer

Lov om retssikkerhed ved forvaltningens anvendelse af tvangsindgreb og oplysningspligter, Lovbekendtgørelse nr. 442 af 09/06/2004

Skrivelse om genoptagelse af kommunens sager om boligstøtte, hvor boligstøttelovens § 11, stk. 1, har fundet anvendelse, Skrivelse nr. 9160 af 08/03/2007

Vandrammedirektivet, Direktiv 2006/118/EF af 12. december 2006

Vejledning om håndhævelse af naturbeskyttelsesloven, planloven og byggeloven, Vejledning nr. 9392 af 01/05/2007

Vejledning om landzoneadministration – lov om planlægning §§ 34-38, Vejledning nr. 9563 af 16/10/2002

Vejledning om kommunernes mulighed for at gribe ind over for fugt og skimmelsvamp i boliger og opholdsrum, Vejledning nr. 47 af 27/06/2008

Vejledning om kondemnering, Vejledning nr. 79 af 08/09/2010

Materialet kan findes på www.retsinfo.dk eller på de relevante ministeriers hjemmesider

HJEMMESIDER

Aalborg Universitet, www.aau.dk

Bygningskultur Danmark, www.bygningskultur.dk

Danmarks miljøportal, www.arealinfo.dk

Danmarks Naturfredningsforening, www.dn.dk

Erhvervsstyrelsen, www.ebst.dk

Friluftsrådet, www.friluftsradet.dk

Folkeligt Institut for udkantsforhold, www.udkant.dk

Foreningen Landsbyerne i Danmark, www.landsbyerne-i-danmark.dk

Institut for Forskning og Udvikling i Landdistrikter, SDU, www.sdu.dk/iful

Jagten på landlivet, reportagefilm om livet på landet, www.jagtenpaalandlivet.dk

Kort og Matrikelstyrelsen, www.kms.dk

Kulturstyrelsen, www.kulturstyrelsen.dk

Landbrugets rådgivningscenter, www.lr.dk

Landdistrikternes Fællesråd, www.landdistrikterne.dk

Landdistriktsprogrammet 2007-2013, www.landdistriktsprogram.dk

Landsforeningen af Landsbysamfund, www.lal.dk

Landsforeningen "Landsbyerne i Danmark", www.landsbyerne-i-danmark.dk

Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri, www.fvm.dk

Ministeriet for By, Boliger og Landdistrikter, www.mbbi.dk

Mulighedernes land, www.mulighedernesland.dk

Naturklagenævnet, www.nkn.dk

Naturstyrelsen, www.naturstyrelsen.dk

Realdania, www.realdania.dk

Retsinformation, www.retsinformation.dk

Statens Byggeforskningsinstitut, www.sbi.dk

Spor i landskabet, www.spor.dk

Tema om nye boligmuligheder i tomme landbrugsbygninger, www.agronicher.dk

CASES

Samarbejde mellem LAG, kommune og private	13
Byfornyelse som investeringskatalysator	18
Borgernes byfornyelse	21
Bosætningskampagne og byfornyelse	21
Påbud overfor oplagret skrot, rod og affald	23
Overblik over bygningsmassen	25
Bygningsforbedring	27
Fra faldefærdig kro til landsbyens torv	31
Nordfynske landsbyer i vækst	35
Byen er ved at blive pakket ud	37
Nye tilflyttere – tre alternative tiltag	39
En aktie i landsbyens fremtid	40
Boligselskab skaber udvikling i landsbyerne	41
Task Force bag oprustning på landet	43
Prioritering af byfornyelse i landsbyerne	44
Uddannelse af ildsjæle – ABCD i landsbyerne	49



MINISTERIET FOR BY, BOLIG OG LANDDISTRIKTER

Gammel Mønt 4, 1, 17 København K

Telefon: 33 92 29 00

www.mbbi.dk