

# *Bygningsfornyelse i byer og landdistrikter*



**Middelfart**  
KOMMUNE



Smedegade, Middelfart

### **Bygningsfornyelse i byer og landdistrikter**

Kommunalbestyrelsen har i henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer mulighed for at støtte istandsættelse af private udlejningsejendomme, andelsboliger eller ejerboliger, når følgende forudsætninger er overholdt:

- Boligbebyggelsen der er opført før 1960 og har et væsentligt istandsættelsesbehov.
- Forsamlingshuse og bygningerne med lign. funktion som socialt samlingssted .
- At der ikke er kondemnabile forhold på ejendommen, eller at disse forhold senest udbedres i forbindelse med den støttede istandsættelse.

Det er ligeledes muligt under samme lov muligt at støtte til nedrivning af følgende bygningstyper:

- Private erhvervsbygninger i byzone.
- Nedslidte boliger der er opført før 1960.

Der kan desuden gives støtte til fjernelse af skrot og affald på boligejendomme.

Støtte til nedrivning af erhvervsbygninger forudsætter at erhvervet er nedlagt og at bygningen eller

bygningerne er beliggende inden for et byområde. Det vil sige at der ikke kan ydes tilskud til nedrivning af erhvervsbygninger – herunder landbrugsbygninger – i det åbne land.

### **I byen og på landet**

I lov om byfornyelse og udvikling af byer skelnes på flere områder mellem vilkår for offentlig støtte i hhv. byområder og i det åbne land. Følgende byområder er udpeget som ”byer” i kommuneplanen, og er retningsgivende for den lovpligtige skelnen mellem by og land.

Hovedby i kommunen er Middelfart by.

De sekundære byzonebyerne er: Strib, Nørre Aaby, Ejby, Gelsted, Brenderup, Båring, Harndrup og Kauslunde.

Følgende er landsbyer:

Blanke-Roerslev, Fjelsted, Føns, Gamborg, Røjle, Vejlbj, Fjellerup, Holse, Husby, Håre, Kærby, Sdr. Aaby, Tanderup, Udby, Bro, Mosegård og Indslev-Tårup.

Øvrige landsbyer og områder i kommunen betragtes som det åbne land.



### **Anvendelse af støttemidlerne**

I Middelfart Kommune prioriteres bygningsfornyelsesmidlerne til synlige forbedringer i det visuelle miljø i byerne og ude i landskabet. Hvad enten der er tale om støtte til bygningsstandsættelser eller til nedrivning af faldefærdige boliger prioriteres midlerne til projekter hvor der opnås en markant forbedring af det visuelle miljø. Den overordnede intention er således at bidrage til en positiv arkitektonisk udvikling i det byggede kulturmiljø i såvel byen som på landet. Alle boliger opført før 1960 kan principielt komme i betragtning for støtte til istandsættelse. Dog vil bygninger, der af kommunen er udpeget som bevaringsværdige eller bygninger, der indgår i et sammenhængende bevaringsværdigt kulturmiljø, blive prioriteret højest.

Derudover kan der gives støtte til nedrivning af nedslidte boliger overalt i kommunen samt nedslidt erhvervsbyggeri i byzone. Tilskudsmidlerne prioriteres til nedslidte og skæmmende bygninger med en meget synlig beliggenhed set fra offentlig vej, der

samtidigt har en betydelig negativ afsmittende virkning på det omgivende miljø, og hvor husets tekniske tilstand ses at være så dårlig, at en istandsættelse ikke kan retfærdiggøres.

Støttemidler til både istandsættelse og nedrivning prioriteres til projekter der giver den størst mulige synlige forbedring set fra offentlig vej og areal. Herunder prioriteres synligheden fra de mest befærdede steder i byerne, langs hovedfærdselsårer og jernbanenettet højest.

Ved eventuel tildeling af støtte til bygningsstandsættelse, gives der alene støtte til bygningers klimaskærme og udvendigt synlige bygningsdele, som eksempelvis:

- Nye vinduer og udvendige døre eller istandsættelse heraf
- Istandsættelse af facader og udvendige bygningsdele f.eks. trapper og mure
- Fornyelse af tagdækning og kviste eller istandsættelse heraf



### **Formelle krav**

Det forudsættes til såvel nedrivningsopgaver som til istandsættelser at arbejdet konkurrenceudsættes i henhold til byfornyelsesloven. Hvis de budgetterede håndværkerudgifter er over 3 mio. kr. ekskl. moms, kræver loven at udførelsen udbydes i licitation. Hvis håndværkerudgifterne derimod er under 3 mio. kr. ekskl. moms, kan der i stedet indhentes mindst 2 håndværkertilbud. Indkomne tilbud eller licitationsresultat skal godkendes af kommunen, inden opstart af bygningsarbejdet.

Nedrivningssager varetages af kommunen, der udarbejder et samlet udbud, hvor eksempelvis krav til entreprenørernes affaldssortering beskrives nøje. Ejer skal i disse sager give fuldmagt til at kommunen varetager nedrivningen, samt sikre accept til nedrivningen af eventuelle panthavere i ejendommen.

Hvis de ansøgte bygningsarbejder kræver en byggetilladelse, skal der ansøges særskilt herom.

Der kan ikke ydes byfornyelsesstøtte til allerede udførte eller igangsatte arbejder. Ansøgte arbejder der måtte være igangsat inden Middelfart Kommune formelt har meddelt skriftligt tilsagn om at støtte et bygge- eller nedrivningsprojekt, mister således muligheden for at få tildelt støtte.

### **Ansøgning og tidsfrist**

Et korrekt udfyldt og underskrevet ansøgningskema inkl. nødvendige bilag fremsendes digitalt via E-boks/sikker post til Plan- og Bygningsafdelingen.

Ansøgningskema, regnskabsskema og gældende tidsfrister fremgår af hjemmesiden:

[www.middelfart.dk/bygningsfornyelse](http://www.middelfart.dk/bygningsfornyelse)

Ansøgningen skal indeholde følgende:

- Korrekt udfyldt ansøgningskema inkl. relevante bilag.
- En kort beskrivelse af projektet
- 2-3 fotos fra flere vinkler
- Eventuelt indhentede overslag/tilbud.

Støttebeløbet tildeles med afsæt i de budgetterede udgifter i ansøgningskemaet, og kan ikke senere forhøjes, hvis de faktiske udgifter overstiger det fremsendte estimat i ansøgningen. Støttebeløbet vil derimod nedskrives relativt, hvis de faktisk afholdte udgifter viser sig mindre end antaget.

Støttebeløb vil først blive udbetalt efter kommunens godkendelse af det udførte arbejde som færdigt, og inden støtte kan udbetales, skal der udfyldes et regnskabsskema, der vedlægges kvitteringer på alle faktisk afholdte udgifter. Alle fakturaer skal udspecificeres på bygningsdele inkl. med faktiske mængdeangivelser. Regnskabsskemaet findes ligeledes på kommunens hjemmeside.

### **Støttens størrelse**

Opnås tilsagn om støtte til nedrivning dækkes udgiften med 100%. Dog forudsættes det at opgaven indgår i et samlet udbud af opgaven, der administreres og beskrives af kommunen. Ejer skal i den forbindelse give kommunen fuldmagt til at forestå nedrivningen, og have accept til nedrivning fra alle eventuelle panthavere i ejendommen.

Generelle bygningsistandsættelser kan støttes med op til 50 %, og ejendomme der er udpeget som bevaringsværdige støttes generelt med 75% af de støtteberettigede udgifter. Middelfart Kommune vil benytte mulighederne i lovgivningen for dels at selektere i de ansøgte delarbejder, dels at stille detaljerede krav til den håndværksmæssige udførelse og til de anvendte byggematerialer.

Ved udbetaling af større støttebeløb skal der tinglyses en tilbagebetalingsdeklaration på ejendommen, der bevirker at støttebeløbet tilbagebetales til kommunen ifm. salg eller ændring i ejendommens anvendelseskategori. Tilbagebetalingsdeklarationens udfases i en årrække, der fastsættes på baggrund af støttebeløbets størrelse.

### **Forhåndsdialog:**

Ansøgere tilbydes forhåndsdialog om krav til ansøgning og rådgivning på konkrete bygge- eller nedrivningssager. Kontakt plangruppen i Plan- og Bygningsafdelingen.