

# BYFORNYELESSTRATEGI FOR ØGADEKVARTERET



JULI 2017



**FREDERICIA**  
KOMMUNE

Byfornyelsesstrategien er udarbejdet af  
Plan & Arkitektur,  
Teknik & Miljø - Fredericia Kommune  
Juli 2017



**FREDERICIA**  
K O M M U N E

Steder i teksten der henviser til Byfornyelsesloven, henfører til Lov om Byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 1041 af 31. august 2015.

# INDHOLD

Forord .....	5
Byfornyelsesmuligheder .....	6
Utidssvarende boliger .....	7
Hidtidig byfornyelsespraksis .....	7
Nuværende byfornyelsespraksis .....	7
Bygningsfornyelse i Øgadekvarteret .....	8
Prioritering af indsats .....	10
Kondemnering .....	11
Genhusning .....	11
Det opsøgende arbejde .....	12
Økonomi og ressourcer .....	14
Tidsplan .....	15





## FORORD

Fredericia er en by i rivende udvikling. Der er gang i både større og mindre projekter – især indenfor voldene, der gøre byen attraktiv på flere parametre.

Fredericia havn er omdrejningspunkt for en del nybyggeri og udvikling. Der bygges 2000 nye boliger og en stor andel erhverv. Boligerne er en blanding af ejer- og lejeboliger.

De fleste bygninger indenfor voldene er opført før 1960. Nogle boliger trænger til gennemgribende renovering, andre til mindre reparationer og forskønnelse af facaden. Siden 2013 har bygningsejere haft mulighed at søge om støtte til facaderenoveringer fra Bevaringsfonden for Fæstningsbyen Fredericia. Det har mere end 90 bygningsejere gjort, og det kan ses! Et mindre antal bygninger er også blevet sat i stand

med byfornyelsesmidler. De to støtteordninger har bevirket, at mange facader i dag står pæne og i original stand.

Øgadekvarteret er et af de mest slidte områder i byen. Området rummer mange utidssvarende og dårlige boliger med et stort vedligeholdelseefterslæb - både ind- og udvendigt. I forbindelse med områdefornyelsen søgte Fredericia Kommune om ekstra ramme til bygningsfornyelse i kvarteret og modtog 7. mio. kr. i april 2017 fra ministeriet.

## BYFORNYELSESMULIGHEDER

Lov om byfornyelse og udvikling af byer giver kommunerne mulighed for at sikre gode boligsociale forhold. Det er kommunalbestyrelsen i de enkelte kommuner, der træffer beslutninger om hvilke muligheder for støtte, der skal være mulige i den enkelte kommune. Principet bag byfornyelsesloven er, at kommunen udbetaler den støtte, der er givet tilsagn om og får så refunderet pengene fra staten efterfølgende.

Muligheder i loven, som er aktuelle for Øgadekvarteret:

### Områdefornyelse

Områdefornyelse bruges til at sikre attraktive bopælsvilkår, i områder med en række problemer. Pengene kan bruges til friarealforbedringer, veje, torve, pladser og lignende anlæg, der kommer offentligheden til gode og ikke kun den enkelte bygningsejer. Kommunen søger om og gennemfører områdefornyelsen.

I forbindelse med områdefornyelsen er det muligt at søge om ekstra ordinær ramme til bygningsfornyelse, inden for områdefornyelsesområdet.



Renovering af byggeforeningshus i Falstersgade 4

### Byfornyelse af private udlejningsboliger

Støtte til bygningsfornyelse af private udlejningsboliger gives til utidssvarende boliger, boliger opført før 1960 eller boliger, der har fået udarbejdet en energimærkning. Der kan gives støtte til vedligeholdelse, forbedring og nedrivning. Støtte til forbedringsarbejder kan ejeren lægge på lejerens husleje, derfor gives støtten direkte til lejeren via indfasningsstøtte. Støttens størrelse fastsættes af kommunen men kan maksimalt være op til 100%.

### Byfornyelse af private ejerboliger og andelsboliger

Støtte til bygningsfornyelse af ejerboliger og andelsboliger gives til utidssvarende boliger, der er opført før 1960 eller boliger, der beboes af ejer eller andelshaver og har fået udarbejdet en energimærkning.

Der kan gives støtte til vedligeholdelse, nedrivning, etablering af bad samt afhjælpning af kondemnable forhold. Støttens størrelse fastsættes af kommunalbestyrelsen men kan maksimalt udgøre 50%. Dog kan støtten udgøre op til 75% hvis bygningen har en bevaringsværdi på 1-4.

### Friarealforbedringer

I tilknytning til bygningsfornyelse af boliger og ejendomme i Øgadekvarteret er det muligt at gennemføre friarealforbedringer. Friarealforbedringer gennemføres ved at flere ejendomme får deres gårdareal lagt sammen til et fælles areal, og dermed opnår de en bedre udnyttelse. De nærmere omstændigheder aftales i de enkelte situationer.

### Kondemnering af sundheds- og brandfarlige boliger eller opholdsrum

Ejeren af boligen har ansvaret for, at boligen er forsvarlig at bo i. Kommunalbestyrelsen i den enkelte kommune kan dog erklære en bolig for sundheds- eller brandfarlig og dermed gøre det ulovligt at bo i boligen. Forskellige forhold kan gøre at en bolig bliver karakteriseret som farlig.

## UTIDSSVARENDE BOLIGER

I Øgadekvarteret er ejendommene bygget i slut 1800-tallet til start 1900-tallet, og de er derfor bygget efter datidens standarder. Nogle af dem har løbende gennemgået en renovering, så de opfylder nye tiders forventning om eget bad og toilet.

En del af boligerne har dog stadig et stort vedligeholdelseefterslæb og boliger med deciderede mangler, såsom at de ikke har toilet og bad i boligen. Flere af bygningerne er dækket af snavs, og fremstår nedslidte, fordi det i mange år ikke har været et attraktivt sted at bo.

I alt er der 564 boliger i området, og af disse har 93 boliger utidssvarende forhold, i større eller mindre grad. Det kan være: Ingen fast kogeinstallation, toilet udenfor boligen og hverken badeværelse eller adgang til badeværelse. Skemaet på side 10 viser, hvilke boliger, der har hvilke mangler.

De fleste boliger, der fremstår utidssvarende, er lejeboliger. Det kræver derfor en indsats at finde midlertidige boliger under ombygningen eller en permanent bolig, hvis lejer ikke har økonomi til at flytte tilbage til boligen.

## HIDTIDIG BYFORNYELSESPRAKSIS

I Fredericia Kommune har det i mange år været muligt at søge om støtte til bygningsfornyelse. Det er forskelligt, hvor mange penge den årlige byfornyelsespulje indeholder, og kriterierne for at få støtte ændrer sig.

Indtil videre har der været ansøgningsfrist en gang om året – oftest i foråret, og ansøger får tilsagn efter sommerferien.

I 2016 blev kriterierne for at opnå støtte uden for Volden skærpet, så kun huse med en bevaringsværdi på 1-3 eller originale vinduer, stråtag eller bindingsværk kan få støtte.

## NUVÆRENDE BYFORNYELSESPRAKSIS

I 2017 afprøver Fredericia Kommune en ny model, hvor det er muligt at søge om støtte løbende for at opnå en smidigere sagsbehandling, så ejerne hurtigere kan komme i gang med deres projekter.

Tanken bag den nye model er at få forbedret flere boliger løbende og brede indsatsen ud over hele året. Den nye praksis kommer også til at betyde, at det bliver muligt at søge om byfornyelse til indvendig vedligeholdelse af utidssvarende boliger.

### Nuværende støtteprocent i byfornyelsen i Fredericia og fremtidig støtteprocent i Øgadekvarteret

Fredericia Kommune giver udelukkende støtte til vedligeholdelsesarbejder, dog både ud- og indvendigt.

Der gives 40% i støtte til udvendig vedligeholdelse, til både udlejnings-, ejer- og andelsboliger.

Der gives 60% i støtte til indvendig vedligeholdelse til udlejningsboliger.

### Støttebeløb i Fredericia Kommune

#### Byfornyelse:

I de sidste 10 år har Fredericia Kommune i alt givet byfornyelsesstøtte til 89 ejendomme. I alt er der givet tilsagn for 19,7 mio. kr.

#### Bevaringsfond for Fæstningsbyen Fredericia:

I de 4,5 år Bevaringsfonden har eksisteret, er der givet støtte til 96 projekter. I alt er der givet tilsagn for 45 mio. kr.

## BYGNINGSFORNYELSE I ØGADEKVARTERET

Øgadekvarteret er karakteriseret ved mange utidssvarende og slidte boliger. Sammen med den igangværende områdefornyelse i kvarteret skal byfornyelsesstrategien sætte ekstra fokus på området og være med til at skabe.

### Indsats i Øgadekvarteret

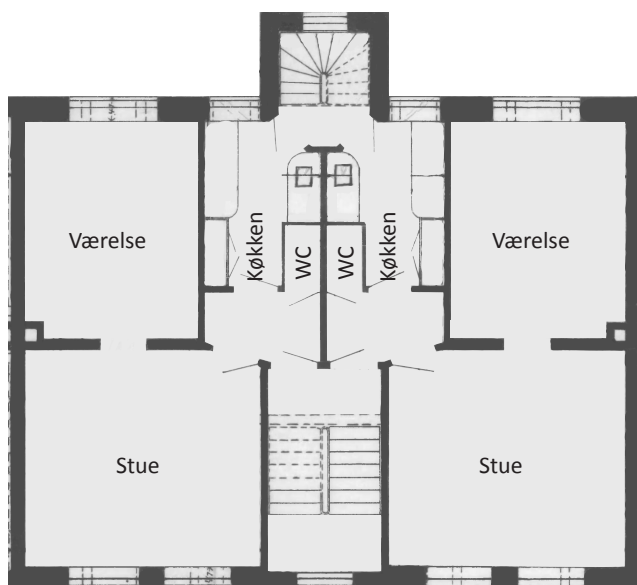
Øgadekvarteret kræver en særlig indsats i forhold til den ordinære byfornyelse. Målet med denne strategi er at forbedre og renovere en stor andel af Øgadekvarterets boliger, så de lever op til nutidens standard med bl.a. bad og toilet. Der gives i sammen omgang støtte til sammenlægning af små lejligheder, så der kan komme forskellige boligtyper til kvarteret og dermed en større diversitet i beboersammensætningen. For at vække bygningsejernes interesse og engagement skal Fredericia Kommune være mere opsøgende.

### Succeskriterier

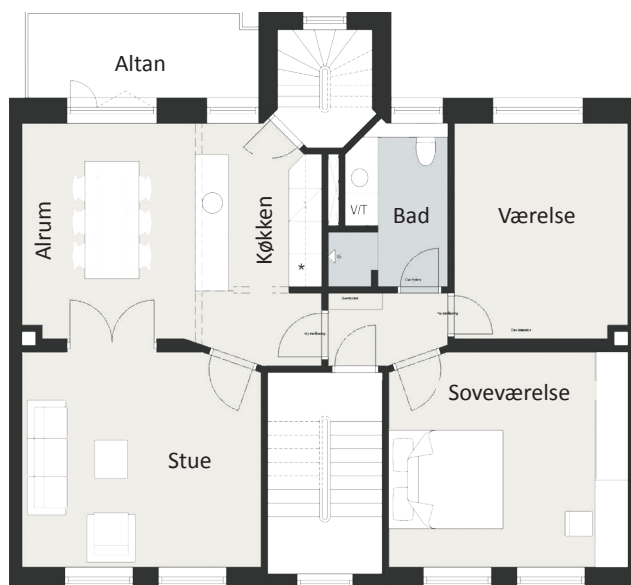
Målet er at få etableret kontakt til flere bygningsejere og få gennemført et antal byfornyelsesprojekter.

Succeskriterierne er at nedbringe antallet af utidssvarende boliger, at få forbedret og/eller sammenlagt et antal små lejligheder til større familieboliger samt at forbedre et antal klimaskærme.

### To lejligheder som de ser ud i dag



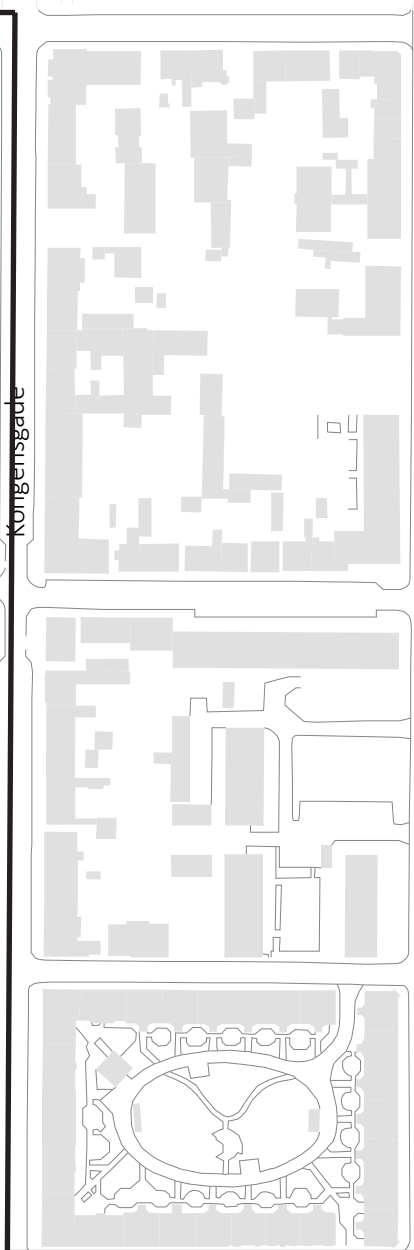
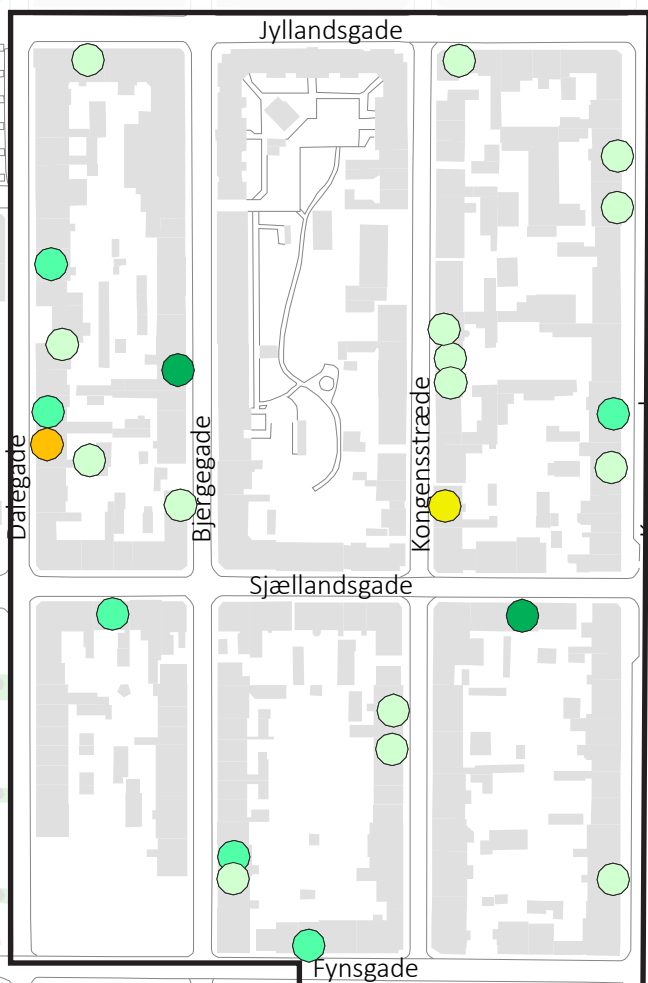
### Forslag til sammenlægning til en lejlighed



Falstersgade 9: Nuværende planløsning og forslag til sammenlægning af lejligheder



# UTIDSSVARENDE BOLIGER PR. EJENDOM I ØGADEKVARTERET



## Utidsvarende boliger pr. ejendom

- 1 bolig (21 stk)
- 2 boliger (9 stk)
- 3 boliger (7 stk)
- 4 boliger (3 stk)
- 5 boliger (3 stk)
- 6 boliger (1 stk)

## PRIORITERING AF INDSATS

Byfornyelsesindsatsen i Øgadekvarteret kræver en anden approach fra Fredericia Kommune end den, der hidtil har været praktiseret. Kommunen skal være opsøgende og rette direkte henvendelse til ejerne. Denne direkte tilgang er nødvendig for at sikre engagement blandt ejerne. I den forbindelse skal Fredericia Kommune hjælpe og bidrage til at gøre forløbet mere overskuelig og have forståelse for de udfordringer, som ejerne står over for ved indvendige renoveringer, som, på flere parametre, kræver mere end udvendige renoveringer.

Indvendige renoveringer kræver bl.a.: genhusning af lejer – enten permanent eller midlertidigt, hvilket giver manglende lejeindtægt. En rådgiver skal tilknyttes projektet til førregistrering, udarbejdelse af nye tegninger og håndtering af økonomien. Der skal føres tilsyn med byggeriet.

### Prioritering af rækkefølgen

For at sætte skub i byfornyelsen kræver det, at indsatsen prioriteres. Det vil sige, at de boliger med flest mangler prioriteres først. På side 10 kan du se en oversigt over, hvilke boliger Fredericia Kommune først vil sætte ind over for.

Bygningsejere kan til hver en tid kontakte Fredericia Kommune, hvis de er interesserede i at få støtte til et projekt. De skal dog være opmærksomme på, at frem til januar 2019 giver Fredericia Kommune udelukkende støtte til projekter der inkluderer indvendige renoveringer i Øgadekvarteret. Ønsker ejerne derimod kun støtte til udvendige renoveringer må de vente til januar 2019.

### Prioriteret rækkefølge af det opsøgende arbejde

#### Lejeboliger

1. Ingen adgang til badeværelse (34 boliger)
2. Toilet udenfor boligen (21 boliger)
3. Ingen adgang til køkken (2 boliger)
4. Badeværelse udenfor boligen (55 boliger)
5. Adgang til fælles køkken (11 boliger)

#### Ejeboliger, opstart i 2019

1. Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse (2 boliger)
2. Badeværelse udenfor boligen (3 boliger)

## KONDEMNERING

Kondemnering er et værktøj kommunen kan benytte sig af, hvis en udlejer har dårlige boliger, hvor det ikke er forsvarligt at bo. Det er som oftest lejeren af boligen, der underretter om forholdene til kommunen. Herefter undersøger kommunen boligen. Undersøgelsen er udgangspunkt for det videre forløb.

I de tilfælde, hvor kommunen har en begrundet mistanke om, at en eller flere boliger i en ejendom, er meget ringe og med kondemnabile forhold, kan denne selv opstarte en kondemneringssag på ejendommen.

I forbindelse med denne strategi og det opsøgende arbejde i Øgadekvarteret kan det i særlige tilfælde, blive nødvendigt for Fredericia Kommune at bruge kondemneringsværktøjet. Denne metode vil dog først blive aktuel, hvis dialogen med ejeren slår fejl og kommunen har en begrundet mistanke om forholdene.



## GENHUSNING

Efter byfornyelsesloven genhuses en lejer, når boligen skal renoveres og boligen har modtaget støtte efter byfornyelsesloven.

I Fredericia Kommune bestræber sig på, at udlejeren først opnår støtte til renovering af en bolig eller ejendom, når ejendommen er fraflyttet.

Ejeren af ejendommen er, via tilsagnet, forpligtet til at finde nye boliger til de lejere, der ikke selv finder en bolig. Fredericia Kommune er behjælpelige i det omfang ejeren, i enkelte tilfælde, ikke selv kan finde en bolig eller har behov for sparring i forhold til, hvad lejeren har behov for og midler til at betale. Det er Fredericia Kommunes mål, at ingen af de berørte lejere, skal ende med at stå uden tag over hovedet.



Jyllandsgade 42: Før og efter renovering

## DET OPSØGENDE ARBEJDE

Igennem det opsøgende arbejde, forsøger Fredericia Kommune at skabe kontakt og dialog med de bygningsejere af de dårligste boliger. På den måde er der større chance for, at det er disse boliger, der bliver forbedret først. Bygningsejerne bliver ringet op ud fra en prioriteret rækkefølge. Første prioritet er de utidsvarende lejeboliger.

I det opsøgende arbejde, er det vigtigt, at bygnings-ejerne bliver informeret om forløbet og kender projektets omfang, økonomien bag og baggrunden samt målsætningen for indsatsen.

Fredericia Kommune vil derfor starte byfornyelsesindsatsen i Øgadekvarteret med at sende et informationsbrev til de berørte ejere. Med brevet får de alle den samme information, og et kendskab til den ekstraordinær byfornyelsesindsats.

Efter udsendelsen af brevet vil de enkelte bygnings-ejere blive ringet op. Opkaldene vil foregå i den prioriterede rækkefølge, så dem med de dårligste boliger og ejendomme vil blive kontaktet først. Ejeren bliver inviteret til en forhåndsdialog, evt. holdes denne på stedet.

### Handlingsforløb

1. Ejer modtager informationsbrev
2. Ejeren ringes op af medarbejder
3. Forhåndsdialog afholdes, gerne på stedet
4. Ejeren får udarbejdet førregistrering og skitseprojekt og indhentet tilbud/licitation
5. Ejeren søger om støtte
6. **Projektet indstilles til politisk behandling**
7. Ejeren får tilsagn, når projektet er vedtaget
8. **Projektet indberettes i Bossinf, så den statslige ramme bliver afsat**
9. Renovering af ejendom pågår
10. Når renovering er afsluttet, godkendes projektet
11. **Støtten udbetales**
12. **Refusionen hjemtages i Bossinf**



Bygningsejere til informationsmøde

### Arbejdsgang i det opsøgende arbejde:

1. Fælles informationsbrev til bygningsejere
2. Information i ElboBladet og Kommunens hjemmeside.
3. Bygningsejerne ringes op efter en prioriterede liste med boliger
  - Kontakt til tre bygningsejere ad gangen.
  - Telefonisk kontakt direkte til bygningsejeren på forskellige tider af døgnet, over et par uger.



### Hvis bygningsejeren er interesseret

4. Der aftales forhåndsdialog med hver enkelt bygningsejer, gerne på stedet
  - Klare aftaler om det kommende forløb. Der sørges for at bygherren får en rådgiver
5. Løbende kontakt med bygningsejeren gennem hele forløbet



### Hvis ejeren ikke er villig til at indgå i et samarbejde

4. I første omgang kan kommunen forklare ejeren konsekvenserne ved, at denne ikke frivilligt vil renovere boligen/ejendommen
    - Konsekvensen er, at kommunen kan kondemnere boligen, hvilket betyder at, lejeren skal flytte og dermed ingen leje indtægt.
- Der skal være en begrundet mistanke for, at boligen kan kondemneres. Den skal udgøre en decideret sundhedsfare for beboerne eller en direkte farlig situation

## ØKONOMI OG RESSOURCER

Fredericia Kommune har modtaget 7 mio. kr. fra Transport-, Bygnings- og Boligministeriet til ekstra ordinær bygningsfornyelse i Øgadekvarteret. Pengene udbetales som refusion til Fredericia Kommune, når bygningsejerne har renoveret og modtaget støtten fra kommunen.

Fredericia Kommune modtager 50% fra staten i refusion på byfornyelsesprojekter i Øgadekvarteret, derfor skal kommunen modsvare de 7 mio. kr. fra ministeriet med tilsvarende 7. mio. kr.

Oven i de 14 mio. kr. kommunen og ministeriet giver i støtte, kommer bygningsejernes egen andel. Denne andel udgør mellem 8,4 mio. kr. og 5,6 mio. kr., alt efter om de modtager 40% eller 60% af hele beløbet i støtte.

### Samlet renoveringsudgifter i kvarteret

I alt kan der gives støtte for 14 mio. kr. til projekter i Øgadekvarteret. Dermed udgør den samlede bygningsfornyelsesindsats i kvarteret 28 mio. kr., når man regner med, at bygningsejerne i gennemsnit skal betale 50% af udgifterne.

Ved de indvendige renoveringer er der ligeledes forbedringsarbejder – som der ikke gives støtte til. Erfaringsmæssigt udgør de 30% af hele projektets beløb. Disse penge skal bygningsejeren derfor selv finansiere. I Fredericia Kommune gives der kun støtte til vedligeholdelsesudgifter.

Støttens størrelse regnes ud fra hele det støtteberettigede beløb. Ved udvendige renoveringer er dette alle vedligeholdelsesudgifterne. Ved indvendige renoveringer gælder det alle arbejderne – både forbedringer og vedligeholdelse, støtten må dog ikke overstige 100% af vedligeholdelsesudgiften.

### Støtteprocenter i Øgadekvarteret

	Lejeboliger	Ejer- og andelsboliger
Indvendige og udvendige renoveringer	60%	60%
Udvendige renoveringer	40%	40%

### Eksempler på hvordan pengene kan bruges

	Støtteprocent	Renoveringsbeløb	Støttebeløb	Bygningsejers andel	Eksempel på antal for 14 mio. kr.
Indvendig og udvendige renoveringer	60%	4.500.000	2.700.000	1.800.000	3
Omfattende udvendige renoveringer	40%	1.000.000	400.000	600.000	10
Mindre udvendige renoveringer	40%	100.000	40.000	60.000	48
<b>I alt</b>					<b>61</b>

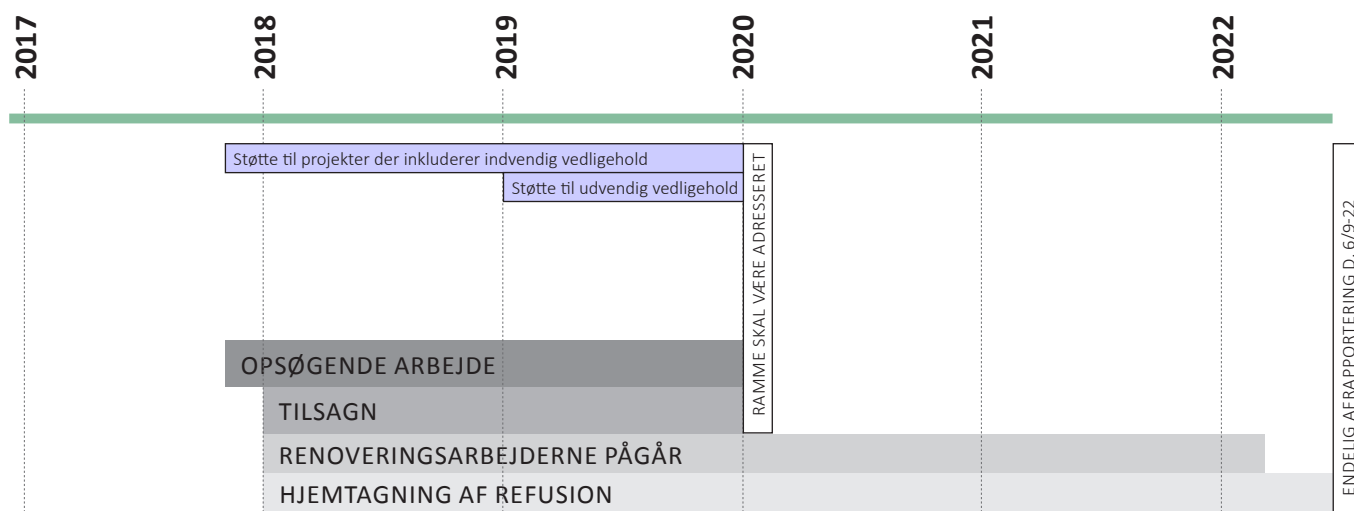
## TIDSPLAN

Ultimo 2017 begynder Fredericia Kommune det opsøgende arbejde. Først med udsendelse af informationsbrevet og siden med opkald til de enkelte ejere.

I løbet af de næste 2,5 år og frem til udgangen af 2019, skal kommunen have kontaktet ejerne og igangsat alle renoveringerne. Dette skyldes, at pengene fra ministeriet skal være adresseret inden udgangen af 2019.

I forhold til den endelige afrapportering til ministeriet, er det en fordel, at så mange projekter som muligt er afsluttede inden september 2022.

### Tidsplan





**FREDERICIA**  
KOMMUNE