

Samtidig fastlægger kommunalbestyrelsen retningslinier for, hvordan de offentlige midler skal prioriteres, principper for medfinansiering fra ejerne og for tildeling af indfavningsstøtte.

På grundlag heraf kan kommunalbestyrelsen tilskynde de private ejere til at gennemføre byfornyelse samt bekendtgøre, hvorledes de offentlige midler vil blive prioriteret.

Ad 3. Samspillet mellem områdefornyelse og bygningsfornyelse

I den hidtidige byfornysesindsats har langt de fleste byfornysesmidler været anvendt på bygningsstandsættelse og friarealforbedring. Indsatsen har været gunstig for den enkelte berørte ejendom, men har ikke systematisk medvirket til igangsætning af en mere selvåren, privat finansieret opretning af området.

Fleere udenlandske og danske erfaringer med områdebaseret indsats peger på, at der opnås de bedste resultater ved at kombinere fornyelse og forbedring af et område med en opgradering af boligerne.

Det foreslås derfor, at der i den fremtidige områdebaserede byfornysesindsats sker en integration af områdefornyelse og bygningsfornyelse. Det vil sige, at indsatsen skal omfatte såvel en områdemæssig indsats af fysisk, kulturel og social karakter som en indsats for at forbedre beboelsesbygningerne og deres friarealer i det omfang, der er behov for det.

Det foreslås, at kommunerne pålægges at prioritere de områder, der er omfattet af en beslutning om områdefornyelse, ved anvendelsen af deres tildelte ramme til bygningsfornyelse. Det er hensigten at give kommuner, der har fået tildelt støtte til områdefornyelse, mulighed for at søge om ekstra ramme til bygningsfornyelse til anvendelse i det udvalgte område.

Der vil fortsat kunne gennemføres bygningsfornyelse af de mest nedslidte og utidssvarende beboelsesejendomme, selvom de måtte ligge uden for de prioriterede indsatsområder.

Ad 4. Områdefornyelse

Af den samlede statslige udgiftsramme til byfornyelse afsættes 50 mill.kr. årligt til gennemførelse af områdefornyelse. Det forudsættes, at kommunen bidrager med mindst det dobbelte til den enkelte beslutning. Det betyder, at den statslige støtteintensitet fastholdes på det nuværende niveau, hvor den afsatte investeringsramme på 150 mill. kr. medfører statslige udgifter i størrelsesordenen 50 mill. kr.

Efter de gældende regler kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om helhedsorienteret byfornyelse i

ældre byområder med omfattende byfornysesproblemer, i nyere boligområder i større byer og i områder i mindre byer.

Der er fortsat behov for en indsats i disse områder. Det foreslås derfor at fastholde mulighederne for med statslig støtte at forbedre og forny disse områder. Endvidere skabes mulighed for at inddrage visse ældre erhvervs- og havneområder, hvis oprindelige funktion er ophørt eller er under afvikling, i områdefornyselsen. Det drejer sig om de erhvervs- og havneområder, som er udpeget som byomdannelsesområder i kommuneplanen, og som ikke umiddelbart kan omdannes på markedsvilkår.

Med omdannelsen af hensygnende erhvervs- og havneområder kan der tilføres bymidterne helt nye funktioner. Der er flere eksempler på, hvordan omdannelsen af erhvervs- og havneområder har tilført byen nyt liv og vækst gennem byggeri og indretning af boliger og lokaler for de nye serviceerhverv.

Regeringen har med den ændring af planloven, som blev gennemført i juni 2003 taget første skridt til at fremme denne type af byudvikling. Med dette forslag er det hensigten at tage endnu et skridt ved at understøtte byomdannelsen i områder, hvor usikkerhed om omfang af forurening, uklare ejerforhold og hensyn til de eksisterende erhverv gør, at eventuelle investorer anser risikoen for at være for stor, hvorfor der ikke foretages de nødvendige investeringer i områdets omdannelse og revitalisering.

Det foreslås derfor, at det skal være muligt at yde statslig støtte til den afklarings- og planlægningsindsats, som kommunalbestyrelsen skal foretage som grundlag for, at private investorer efterfølgende vil investere i selve omdannelsen.

Det drejer sig for det første om at indhente viden om eventuel jordforurening og størrelsen af udgifterne til afhjælpning heraf. For det andet drejer det sig om at indlede en dialog med de erhverv, som fortsat er i drift, og skaffe sig viden om deres planer. Endvidere kan det være nødvendigt med en nærmere undersøgelse af ejerforholdene i området samt ejernes forventninger til udviklingen og deres rolle heri. Endelig skal kommunalbestyrelsen overveje og forberede det organisatoriske grundlag for omdannelsen. I de hidtidige byomdannelser er omdannelsen ofte organiseret på den måde, at omdannelsesarealerne er solgt til en investor, som gennemfører byggemodningen og byggeriet. Kommunen har indflydelse på udviklingen gennem lokalplanlægningen og eventuelt gennem opstilling af vilkår i forbindelse med kommunens grundsalg.