



VEJKANTSDANMARKS FREMTID

- fire scenarier for modellandsbyen Skrumpelev

Indholdsfortegnelse

- S. 3** Indledning og vigtigste anbefalinger
- S. 10** Scenarie 1 'Lade stå til'
- S. 14** Scenarie 2 'Total afvikling'
- S. 18** Scenarie 3 'Udtynding'
- S. 22** Scenarie 4 'Udflytning'
- S. 24** Nuværende muligheder, barrierer og forslag
- S. 33** Bilag: Projektets metode

Kolofon

Udgivet af: Dansk Byplanlaboratorium, januar 2014

Projektet har fået økonomisk støtte af Ministeriet for By, Bolig & Landdistrikter

Tekst, redaktion og fotos: Ny Øhlenschlæger, Ellen Højgaard Jensen og Christian Broen, Dansk Byplanlaboratorium

Collager: Marise Fiebig, Gottlieb Paludan Architects

Layout: Anne Solitander Bohlbro. Dansk Byplanlaboratorium

Skrumpelevregnemaskinen: Peter G. Madsen, Cowi A/S

Forord

I de fleste danske kommuner vil man kunne se frem til færre indbyggere. Det kræver tilpasning og omdannelse. Udgangspunktet for dette projekt er, at nogle landsbyer må 'skrumpe', for at andre kan overleve. Vi har sammen med syv kommuner sat spot på landsbyer, der står foran en kraftig nedjustering i deres indbyggertal.

Hvordan skrumper man så rent praktisk en landsby? Det er det centrale spørgsmål i projekt *Nye planer for Skrumpelev*, hvor vi har fokuseret på de kommunale planlæggeres muligheder og barrierer for at skrumpede en landsby. I løbet af projektet viste det sig, at en særlig landsbytype springer i øjnene. Det er rækkebyer, der er opstået langs en vej. Husene ligger tæt på hinanden og tæt på vejen. Denne landsbytype har to væsentlige problemer: Det ene problem er, at med det store udbud af ejendomme, der findes i dag, er husene i vejkanten uattraktive og køberne søger herlighedsværdier i god afstand fra en støjende og trafikbelastet vej. Det andet problem er, at vejkantsbyernes forfald bliver meget synligt for de forbigående indbyggere og turister. Derfor har vi valgt at centrere dette notat omkring Vejkantdanmarks fremtid.

Projektet er gennemført som en række netværksmøder i efteråret 2013. Deltagerne har været planlæggere fra Faaborg-Midtfyn, Hjørring, Lemvig, Lolland, Mariagerfjord, Morsø og Vordingborg Kommuner, som vi i samarbejde med har udviklet fire forskellige scenarier for model-landsbyen Skrumpelev med henblik på at skabe debat om et væsentligt emne.

Fra Byplanlaboratoriets side vil vi gerne takke de syv kommuner for deres interesse for at lægge tid og kræfter i projektet og for deres konstruktive bidrag og sparring fra frontlinjen.

Alle udsagn i notatet står naturligvis for Byplanlaboratoriets regning. God læse- og debatlyst.

Direktør Ellen Højgaard Jensen
Dansk Byplanlaboratorium, januar 2014

Indledning og vigtigste anbefalinger

Indledning

Nogle landsbyer har det svært. De har i dag et faldende indbyggertal og slås med tomme huse og forfald. Flere steder i landet bliver enkelthusstandene reelt stavnsbundet fordi det er umuligt at sælge boligerne. Der er i dag en vis bevidsthed om denne problemstilling og der er også udviklet puljer til at støtte yderkommunerne i deres indsats for at rive tomme huse ned.

Men der behov for mere end enkeltstående nedrivninger. Der er behov for, at kommunerne differentierer og prioriterer mellem de forskellige landsbytyper i en langsigtet, strategisk kommunal planlægning: Kommunerne skal planlægge hvor skoler og anden kommunal service skal ligge i fremtiden og det skal planlægges, hvilke landsbyer, der må overgå fra at være egentlige bysamfund til at bestå af mere spredt bebyggelse med de herlighedsværdier, der nu ligger i det.

I dette projekt undersøger vi, hvordan vejkantbyer med faldende befolkningstal kan skrumpes eller afvikles på bedste vis for alle parter. Vi har i projektet haft fokus på fire temaer, som er *Økonomi*, *Lovgivning*, *Fysik* og *Kommunikation og Proces*. Projektet er i høj grad en akademisk øvelse og dette notat er først og fremmest ment som et debatindlæg, men

indeholder en række relevante overvejelser til staten, kommunerne og landsbyer, når vejkantbyernes udfordringer skal tackles.

Projektets vigtigste anbefalinger:

- Udfordringen med et stort antal overflødige og utidssvarende ejendomme i landets yderområder går ikke væk af sig selv. Derfor er der behov for, at det officielle Danmark anerkender udfordringen og erkender, at der er behov for en national indsats.
- Vi skal i den politiske og folkelige debat gøre op med både psykologiske barrierer for at tale om at skrumpes landsbyer og det traditionelle vækstparadigme, der ligger til grund for både byfornyelses- og planlovgivningen.
- Der er behov for flere midler, men de økonomiske overvejelser må ikke stå i vejen for diskussionen om landsbyernes fremtid. Et overslag viser, overraskende nok, at det koster en kommune næsten det samme at servicere en vejkantby med faldende befolkningstal over 20 år, som det koster at afvikle den. Overslaget forudsætter dog, at der er statslige tilskud til alle nødvendige nedrivninger.

Projektets deltagere

Faaborg-Midtfyn Kommune:
Afdelingsleder Mai-Britt Helle Jensen
Planlægger Trine Hedegaard
Hjørring Kommune:
Plan- og Udviklingschef Helle Lassen,
Planlægger Bente Mouritzen
Lemvig Kommune:
Planchef Kirsten Eldon,
Byplanarkitekt Merete Nørby
Lolland Kommune:
Projektleder Camilla Nissen,
Projektleder Silje Clausen,
Mariagerfjord Kommune:
Planlægger Allan Hassing,
Planlægger Rita Mogensen
Morsø Kommune:
Civilingeniør Ann-Sophie Øberg
Planlægger Helle T. Bertelsen
Vordingborg Kommune:
Souschef Peter Haugan Vergo
Arkitekt Rosa Philippine Birckner

Seminaroplæg ved

Vicedirektør Poul Erik Jørgensen,
Nycredit
Konsulent Casper Sørensen,
Tankegang A/S
To beboerformænd fra landsbyer med udfordringer, der ligner Skrumpelevs.



Eksempler på vejkantbyer i Danmark 2013

Der er behov for politisk debat om:

- forholdet til vejkantbyernes kulturarv, samt en ny forståelse af den fysiske og mentale kulturarv. Hvad sker der fx, når man river landsbyens hovedgade, der i hele landsbyens levetid har været ryggraden, ned? Det er en langt mere radikal løsning, end vi havde forventet, da vi gik i gang. Men måske er det det, der skal til.
- forholdet mellem benyttelse og beskyttelse af landskabet. Også her er der måske behov for nye mentale billeder.

Der er behov for afprøvning af:

- hvordan en kommune kan lave et demonstrationsprojekt i størrelse 1:1, hvor en landsby skrumper igennem en god proces.

Der er behov for undersøgelser af:

- hvordan der kan udvikles nye finansieringsmodeller, der kan hjælpe de boligejere, der er stavnsbundet i landsbyer i tilbagegang.
- prismekanismer og investeringer i de forsyningsinfrastrukturer, der leverer fx vand, el og kloak til alle landsbyer idag. Hvor lang levetid har de, hvornår er de afskrevet, og hvordan kan forsyningsinfrastrukturen skrumpes?

Modellandsbyen som metode

At skrumpe og afvikle landsbyer er et meget ømtåleligt emne, både i den politiske og folkelige debat. Det er formentlig derfor, at ingen kommuner til dato har sat navn og lokalitet på en landsby, der skal skrumpe.

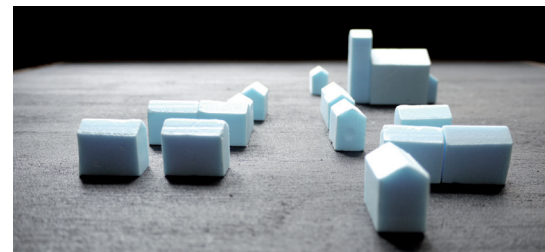
For alligevel at tage fat på emnet på en meget konkret facon, valgte vi i projektet at arbejde med en modellandsby: Skrumpelev. Skrumpelev er både en fysisk model og en socialøkonomisk, demografisk profil. Landsbyens struktur er opstået i dialog med projektdeltagerne fra de syv kommuner og rummer derfor genkendelige træk fra landsbyer fra hele landet. I starten foreslog vi fra Byplanlaboratoriets side, at Skrumpelev var en mindre flække med 15-20 ejendomme. Men i diskussionen med deltagerne stod det klart, at de små flækker formentlig ikke er den største udfordring. Det er snarere de noget større landsbyer, beliggende ud til en trafikeret landevej - 'vejkantsbyerne'.

Om modellandsbyen Skrumpelev

Skrumpelev er en sådan vejkantsby, der er opstået omkring en landevej, hvor der i dag er meget trafik. På begge sider af landevejen ligger der en række små, ofte sammenbyggede byhuse. Mange af dem er tidligere butikslokaler med store vinduer ud mod vejen. De ligger på smalle matrikler og er små huse efter dagens standard. Trafikbelastningen giver store problemer med støj i disse huse.

Omkring kirken, der ligger på en bakke, er der nogle ældre huse, som ligger med god udsigt og trukket tilbage fra vejen. Terrænet skråner væk fra kirken og i den modsatte ende af byen løber en å forbi landsbyen. Skrumpelev har også en mindre parcelhusudstyknings fra 70'erne og otte ældreboliger.

Skrumpelev har ca. 150 indbyggere fordelt på ca. 130 beboelsesejendomme, hvoraf ca. 20 står tomme. Skrumpelevs indbyggere er bredt sammensatte, men hovedparten er kendetegnede ved at



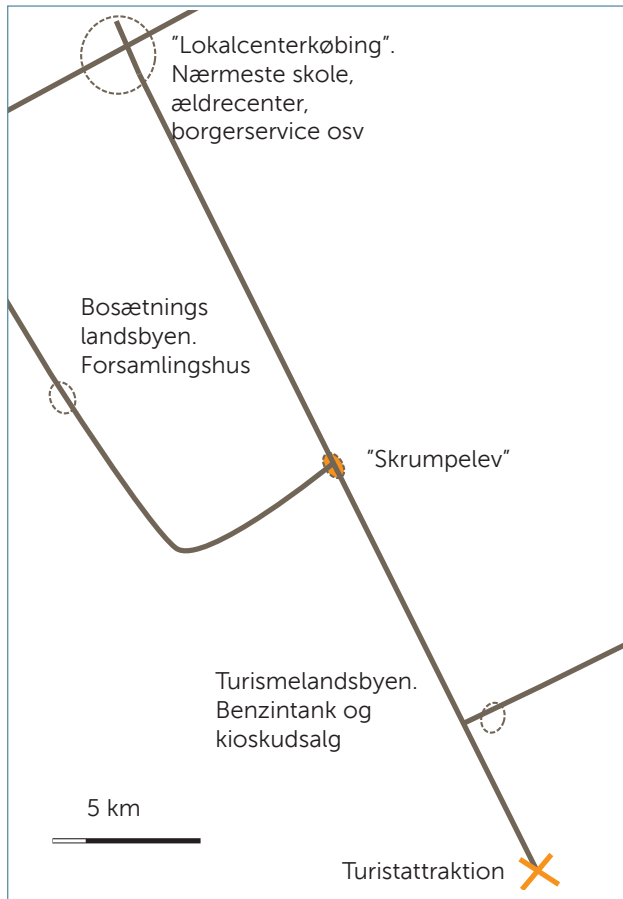
Første udkast til Skrumpelev, juni 2013.
Landsbyen har ca. 15-20 ejendomme.



Næste udkast til Skrumpelev, august 2013.
Landsbyen har ca. 50 ejendomme.



Endeligt udkast til Skrumpelev, november 2013.
Landsbyen har ca. 130 ejendomme.



Skrumpelevs omgivelser og nabobyer i 2014

have forholdsvis lave indkomster, en del er kontant-hjælpsmodtagere og en stor del er efterlønnere og pensionister.

Landsbyen har et begrænset lokalt erhvervsliv som i 2014 består af en håndværker, en hjemmefrisør, en såkaldt perlegrusmekaniker og en hjemmearbejdsplads. Der er desuden en større middelalderkirke, en kornsilo og et forsamlingshus, som kommunen yder et årligt tilskud til.

Skrumpelev ligger 15 km fra 'Lokalcenterkøbing', som er en mindre provinsby, hvor der er kommunale og private servicetilbud som børnehave, skole, plejecenter og supermarkeder. Samtidig ligger Skrumpelev som nabo til to mindre landsbyer, der hver især har potentiale for bosætning og turisme.

Fire scenarier og en regnemaskine

På de følgende sider kan du læse fire stærkt karrerede scenarier for modellandsbyen Skrumpelevs udvikling over en 20-årig periode fra 2014-34. Scenarierne er i løbet af projektet udviklet i samarbejde med projektdeltagerne. De er opstået i dialogen omkring den fysiske model som bud på, hvordan kommunen konkret kan gribe skrumpeindsatsen an i en by som Skrumpelev. Vi har i projektet fået lavet en regnemaskine, der medtager de væsentligste kommunale udgifter forbundet med både at servicere og skrumpe Skrumpelev i de næste 20 år. Udgangspunktet for beregningen er den meromkostning, som kommunen har ved at servicere Skrumpelevs indbyggere i forhold til, hvis indbyggerne boede i den mindre provinsby Lokalcenterkøbing. Der er lavet beregninger for hver af fire forskellige scenarier, som er:

'Lade stå til' Det første scenarie er kendetegnet ved at Skrumpelev bliver ladet i fred i de næste 20 år. I dette scenarie er de kommunale serviceudgifter fortrinsvis forbundet til den 'mertid', det tager for servicepersonale at køre ud til Skrumpelev fra provinsbyen 15 km væk. Altså køretid for fx skolebus, hjemmehjælp, hjemmesygeplejerske og skraldemand. Hertil kommer udgifter til boligstøtte og varmehjælp, samt til tomgangsdrift af tomme ældreboliger og vedligehold af offentlige veje.

'Total afvikling' Det andet scenarie er kendetegnet ved at kommunen genhuser indbyggere, opkøber og nedriver alle ejendommene i Skrumpelev, mens jorden gradvist sælges til landbrug. I scenariet er der store engangsudgifter forbundet med genhusning af indbyggere, køb og nedrivning af ejendomme. Men kommunens serviceudgifter bliver lavere i takt med at indbyggerne flytter ind til provinsbyen.

'Udtynding' Det tredje scenarie er kendetegnet ved at kommunen køber og river de dårlige ejendomme på hovedgaden ned, mens de bedste enklaver bliver tilbage. Der er større udgifter til opkøb og nedrivning af dårlige ejendomme. I scenariet bliver der således gradvist færre indbyggere, men de vil fortsat have behov for service.

'Udflytning' Det fjerde scenarie ligner det tredje, da kommunen køber og river en stor del af de dårlige ejendomme ned. Det sker dog mere spredt end i udtyndingsscenariet og adskiller sig ved, at der gives tilladelse til at byggeretter og boliger flytter væk fra vejen og ud i landskabet.



Modellandsbyen Skrumpelev under kærlig behandling af projektets deltagere. Den fysiske model har været et arbejdsredskab i hele forløbet. Den har ændret form undervejs og har gjort det muligt at gøre det komplekse og ømtålelige emne konkret.

Scenarie 1 'Lade stå til' i 2034

I dette scenarie bliver Skrumpelev ladet i fred. Af de oprindelig 150 indbyggere er der i 2034 98 tilbage. Indbyggerne er fordelt på ca. 80 ejendomme, mens ca. 35 ejendomme står tomme. Kommunen har nedrevet nogle af de allerværste ruiner.







Scenarie 1

'Lade stå til'

2034: Pensioneret frisør Annie Jensen, tidligere ejer af salonen 'Annies Klip', 75 år:

// Skrumpelev er ikke, hvad den har været. Det er sørgeligt at se min by forfalde - jeg har jo boet her hele mit liv. Mange af husene står tomme. Flest ude ved Landevejen, hvor jeg selv bor, men også ovre i parcelhuskvarteret Borgmester Madsens Vænge. Jeg ved ikke hvilke huse, der ser værst ud. Udlejningsejendommene eller de huse, som arvingerne ikke kan komme af med, som bare står og forfalder. Når ejeren kommer på plejehjem, kommer huset til salg for et beskedent beløb. Liggetiden er flere år og til sidst orker ejendomsmægleren ikke at annoncere mere efter købere.

Færre butikker og flere gamle

Da jeg åbnede salonen, var der butikker i mange af husene ud til Landevejen. Der var både købmand, bager, slagter og kro, og min egen salon, selvfølgelig. Men butikkerne lukkede lidt efter lidt. I 2014

lukkede den sidste marskandiser. Der var ikke så mange, der flyttede her til. I hvert fald ikke nogen, som ville drive forretning i byen. De unge som flyttede til, flyttede mest ind i parcelhusene på Borgmester Madsens Vænge. Men de huse blev efterhånden også svære at sælge, og der er ikke mange unge, der er flyttet til Skrumpelev de sidste år.

Jeg har jo kendt de fleste af indbyggerne inden de kom på plejehjem. Mange af mine kunder var til sidst for dårligt gående til at komme ned og blive klippet hos mig. Så kom jeg hjem til dem. Der var et værre rend af hjemmehjælpere og hjemmesygeplejersker. De allerdårligste fik hjælp op til fem gange om dagen. Så varede det heller ikke længe før de kom på plejehjem.

De huse, der lejes ud, er også rigtig dårlige. Ofte ligger de lige ud til landevejen, og trafikken er ikke blevet mindre over de sidste 20 år. Tit bliver de

Fysik: Huller i husrækken

Husene rives ned spredt, efterhånden som man kan lave frivillige aftaler. Der er huller i husrækkerne og landsbyens struktur smuldrer gradvist.

2014

2019

2024



beboet af en familie med en håndfuld børn. De har mange sygedage, de stakler, det forstår jeg godt, for det er usunde boliger. Måske det er derfor de har svært ved at følge med i skolen og må have ekstraundervisning. Ofte flytter familierne over en nat, men snart er huset lejet ud til en ny familie, der bor her et par år.

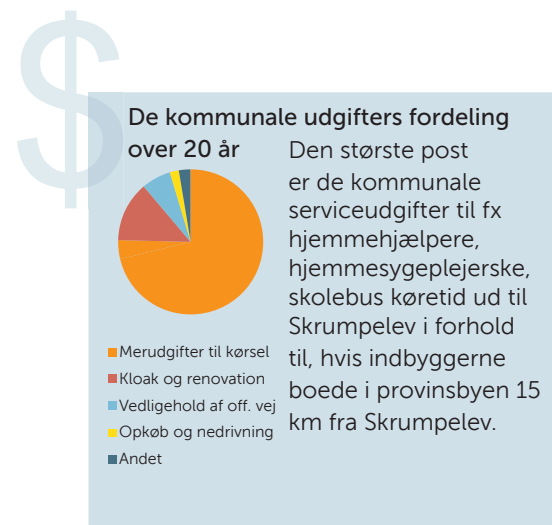
Kommunen har revet et par huse ned, så der kom huller i husrækkerne. Men det er trods alt bedre end at der står huse med huller i taget. Naboens hus var rigtig dårligt, så det købte kommunen og rev det ned. De spurgte om jeg vil købe grunden, men jeg vil ikke beskattes af en udstykningsmulighed. Jeg har heller ikke kræfter til at slå græsset. For et par år siden lukkede Tømrer Tims værksted. Det står bare der som en grim ruin og ligner jeg ved ikke hvad. Taget er ved at falde ned, og det er farligt for børnene, som tit leger der. Og så er der asbest og andre giftige stoffer i de gamle værkstedsbygninger.

Så er der forsamlingshuset, det trænger også til at blive renoveret, kommunen reparerer da taget, hvis der falder en tagsten ned. Men facaden trænger til at blive pudset. Men vi bruger nu ikke forsamlingshuset så meget mere. For 15-20 år siden blev der holdt mange guldbryllupper, nu bruger vi det mest i forbindelse med begravelser.

Stavnsbundet

Da jeg fyldte 65 holdt jeg mit 50 års jubilæum i salonen. Da jeg blev 70, lukkede jeg salonen og gik på pension. Lige siden har jeg forsøgt at sælge min dejlige bungalow. Der er udestue, fuld kælder og tilladelse til erhverv. Startprisen var 495.000 kr. Da liggetiden nærmede sig 1000 dage, satte vi prisen ned til det halve, men så opgav ejendomsmæglerne mig. Helst vil jeg ind til byen og tættere på mine børnebørn, men hvordan skal jeg komme herfra? //

Kommunikation/Proces: Status quo
Kommunen servicerer Skrumpelev som den altid har gjort. Der er i dette scenarie således fravær af proces og kommunikation fra kommunens side. Men egentlig er denne 'laden stå til' fra kommunens side også en strategi.



Lovgivning: Status quo
Scenariet kan gennemføres indenfor gældende lovgivning.



Scenarie 2 'Total afvikling' i 2034

I dette scenarie bliver alle Skrumpelevs ejendomme opkøbt og nedrevet en efter en, mens indbyggerne genhuses i den nærmeste provinsby. Ejendommene bliver gradvist solgt til landbrugsformål.





Scenarie 2

'Total afvikling'

2034: Landmand Søren Hansen ejer en produktionsvirksomhed, som bl.a. driver 1.000 ha landbrugsjord. 57 år.

// *Jeg synes det var modigt, at nedlægge landsbyen, men også nødvendigt. Man kan ikke drive et moderne landbrug i et landskab, hvor der er en landsby, hver gang vejen slår et knæk.*

Store protester

Det var interessant at følge processen på afstand. Da kommunen i 2014 offentliggjorde planerne om at skrumpe og på sigt helt afvikle landsbyen kom alle op på barrikaderne. Der var borgermøder med vild diskussion. Kommunen stillede op med både borgmester og politikere og hele forvaltningen. Stemningen var meget uforsonlig. Men kommunen holdt fast. Særligt borgmesteren, Henning, var forstående overfor borgerne, men realistisk. Jeg ved det, fordi jeg deltog, da jeg selv er vokset op ikke langt fra Skrumpelev, så for mig var det også

med blandede følelser: på den ene side var alle minderne, men på den anden side, så var husene meget dårlige og meget belastede af støj fra den tunge trafik på Landevejen. Der var mange vrede læserbreve i lokalavisen i de år.

Social indsats

I tiden efter lavede kommunen en social indsats, hvor alle borgere blev kontaktet og hjulpet videre. En del var meget skeptiske. Men lige pludselig begyndte de at sive. Det hjalp nok også på det, da kommunen fik mulighed for at give flyttehjælp til særligt trængende borgere, efter at Christiansborg vedtog en særlig indsatspulje. Afhængig af indtægt kunne man få udbetalt et større beløb til indskud i en almennyttig lejlighed med fjernvarme i Lokalcenterkøbing, 15 km væk. Jeg tror faktisk mange var lettede, særligt dem, som boede i de usælgelige huse. De fik mulighed for at komme videre, fordi der blev lavet en afdragsordning med kreditforeningen i samarbejde med kommunen. Mange af de andre

Fysik: Landbrugslandskab

Alle husene i landsbyen fjernes og jorden overgår til landbrugsformål. Tilbage ligger kirker og et naturområde ved åen. Mens processen står på rives husene ned spredt og tilfældigt.

2014

2015

2019

2021

2024

Borgermøde om Skrumpelevs fremtid

første familie flytter fra Skrumpelev og til alment byggeri i Provinsby.

100 indbyggere tilbage

overoprin

ejendomme købte kommunen for symbolske beløb, efter at realkreditinstitutionerne havde nedskrevet lånene i dem.

Og så var der de familier, som boede i de rigtig dårlige udlejningsboliger. Egentlig var de også vindere, da de kunne flytte til bedre boliger i almentnyttigt boligbyggeri i Lokalcenterkøbing. De fik højere boligstandard, så børnene blev mindre syge.

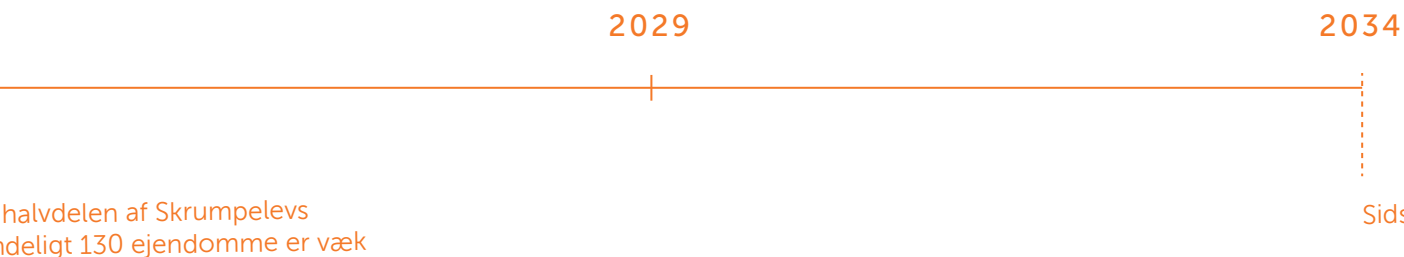
I 2018 blev hele landsbyen gennemfotograferet og der blev udgivet en bog om landsbyens historie – nu har vi minderne. Fra 2019 gik det stærkt. Folk begyndte at flytte, og husene blev hurtigt revet ned bagefter. Hver gang man kørte forbi, var der noget nyt som var fjernet.

I 2023 var over halvdelen af indbyggerne flyttet. De resterende flyttede langsomt, men sikkert i løbet af de næste 5-10 år. Sidst kom turen til parcelhuskvarteret, der efterhånden også var meget nedslidt. Mange af parcelhusene var bygget i 70erne og

havde godt 50 år på bagen.

Et nyt landskab

Jeg har købt ejendommene lidt hen ad vejen. Jeg overtager de sidste her om et par måneder, når de sidste huse er fjernet. Kommunen ville gerne have at jeg overtog dem efterhånden som husene blev revet ned, men det var ingen fordel for mig. Jeg købte dem, når der var 0,5 ha. Der har altid kørt megen trafik på Landevejen, det gør der stadig. Men efter at byskiltet kom væk, er der ingen hastighedsbegrænsning mere. Borgmesteren taler om, at turisterne påskønner det fine landskab her på egnen. Det kan man i hvert fald se fra landevejen i dag, ligesom kirken, der ligger som en smuk ødekirke med kirkegård i landskabet. Kommunen har i øvrigt henvendt sig til mig og spurgt om jeg vil lægge jord til tre vindmøller. De vil stå godt der, da der er langt til boliger. Jeg er positiv, for min nye maskine vil alligevel få svært ved at vende i det område. //



Kommunikation og Proces: Kommunen i førertrøjen

Processen bliver drevet af kommunen. Det kræver politisk enighed og et omfattende samarbejde på tværs af kommunens forvaltninger, særligt socialforvaltning og plan- og byggeforvaltning skal koordinere indsatser og bruge mange ressourcer på opsøgende arbejde.

De kommunale udgifters fordeling over 20 år



Efter år 2034, hvor Skrumpelev er helt afviklet har kommunen ingen udgifter.

Lovgivning: Den ukrænkelige ejendomsret

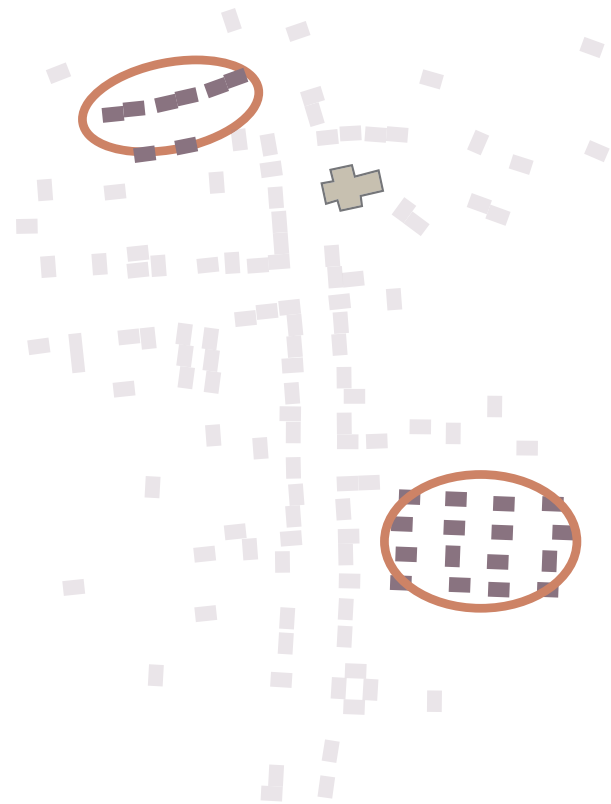
Nogle indbyggere bliver flyttet mod deres vilje, og kommunen er inde og røre ved den ukrænkelige ejendomsret. Det er nødvendigt at bruge ekspropriation til afvikling af landsbyen, hvilket ikke er muligt i dag.

Scenarie 3 'Udtynding' i 2034

I dette scenarie er der foregået en kraftig udtynding i ejendommene langs vejen. Der er ca. 50 indbyggere tilbage, som bor i de 20 huse der er tilbage i parcelhuskvarteret og overfor kirkebakken. Langs Landevejen er der opstået en grønning, hvor et lokalt fårelaug holder får.







Scenarie 3

'Udtynding'

2034: Mette Sørensen, Borgmester Madsens Vænge 10, 44 år.

"Jeg er rigtig glad for at bo i Skrumpelev. Jeg har søde naboer og en dejlig have, som ligger lidt væk fra Landevejen på Borgmester Madsens Vænge. Selvom de har fjernet byskiltet og husene langs vejen, så er her altså stadigvæk en landsby. Der er masser af aktivitet og sammenhold her. Vi passer på hinanden og hjælper hinanden. Da børnene var små havde vi hente- og bringe ordninger, og nu er der nogle af pensionisterne, der har lavet en indkøbsordning. Jeg ved snart ikke hvor mange foreninger vi har været med til at starte.

Mine børn var helt vilde med fårene. Jeg tror vi var der nede næsten hver dag da de var små. Grønningen hvor de går, er Skrumpelevs samlingssted. Det er der vi holder skt. Hans og juletræs-fest, og man møder altid nogen, når man er ude at gå tur. Når man kommer kørende ad Landevejen ved man, at når man ser fårene, så er man hjemme.

Da vi flyttede hertil, var Skrumpelev større end den er i dag. Det var allerede en lidt stille landsby, men min mand er vokset op her, så derfor var det her vi endte. Dengang lå der en række huse langs med vejen, men de var små og triste og de passede slet

ikke til en moderne familie. Desuden var der masser af støj fra Landevejen. Når de gamle døde eller kom på plejehjem, så var der ingen købere til deres huse. På et tidspunkt var de så forfaldne, at man skulle tro, at hele byen var tom og faldefærdig. Men sådan var det jo slet ikke.

En langsigtet plan

På et tidspunkt var vi nogle som gik sammen og snakkede om, hvad vi skulle gøre ved det. Der var revet nogle enkelte huse ned i byen, men det var slet ikke nok. Vi holdt landsbymøder og jeg blev valgt som formand for landsbyrådet. Jeg har jo min gang på Rådhuset alligevel, så måske var det derfor de andre regnede med, at jeg bedre kunne få dem i snak der inde. Men det var faktisk ikke så svært. Susanne nede fra Planafdelingen fik ret hurtigt i stand, at vi præsenterede vores tanker på et temamøde sammen med politikerne. I begyndelsen var politikerne faktisk ret forsigtige. De kunne ikke lide at tale om, at man skulle rive mange huse ned – og måske gå sådan lidt hårdhændet til værks. Men de kan jo aldrig lide at træde nogen over tærerne – de har jo også kun et tidsperspektiv på 4 år. Vi andre, som skal bo her de næste 30 år, vi vidste godt at man blev nødt til at tænke lidt mere langsigtet.

Fysik: Farvel til "Vejkantsbyen"

Skrumpelev består af to enklaver af huse: Et parcelhusområde og en lille gruppe ældre huse overfor kirken, som ligger trukket tilbage fra Landevejen. De mange fritstående træer, som man har plantet på de tomme grunde langs Landevejen giver karakter til byen.

2014

2015

2018

2020

2024



Første møde i landsbyrådet om Skrumpelevs fremtid

En samlet plan for landsbyens udvikling vedtages af Kommunalbestyrelsen

De første træer plantes langs landevejen.

Det endte med, at der blev lavet en plan for, at alle husene langs Landevejen på sigt skulle fjernes. Det virkede meget radikalt, men da vi havde vænnet os til tanken, gav det rigtig god mening: De steder der var liv var jo omkring Borgmester Madsens Vænge, hvor vi bor og så oppe omkring kirken, hvor der er nogen af de ældre byhuse, som ligger lidt væk fra vejen. Der har altid været nogle aktive folk deroppe – blandt andet nogle kunstnere.

En karakteristisk by

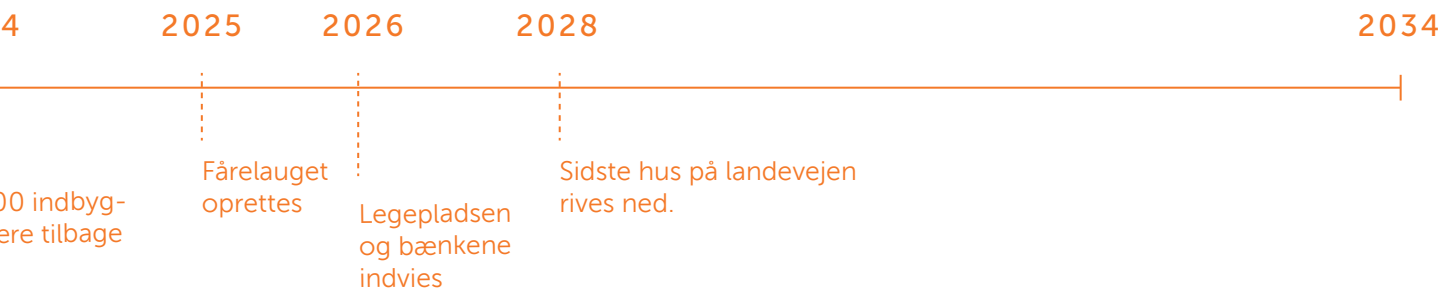
Først rev kommunen ældreboligerne ned. Halvdelen stod alligevel tomme, og jeg ved at der var flere af de ældre, der var glade for at flytte ind til Lokalcen-terkøbing, hvor de var tættere på ældrecentret og der er flere aktiviteter.

Da de første par huse på Landevejen blev revet ned, så det meget mærkeligt ud. Det var ligesom en tandrække med huller i. Men så var der nogle som fik idéen til at plante et træ for hvert hus der blev revet ned. Så blev det en festdag, hvor vi samledes og fejrede hver gang der blev plantet et træ. Det var en sød landskabsarkitekt inde fra kommunen, som foreslog, at de skulle stå på række. Det synes vi var mærkeligt til at starte med, men nu kan man virkelig se, at det var en god idé. Nu står alle træerne langs

vejen på række, som en slags symbol på husene. Det ser rigtig flot ud når man kører igennem, nærmest som en allé. Man lægger rigtig mærke til Skrumpelev, selvom husene er væk.

Vi startede fårelauget nogenlunde samtidig med, at husene nede ved åen blev revet ned. Det var da Hans, som havde drevet økologisk landbrug, flyttede ind overfor kirken. Så nu går der får og græsser, og man kan se ned til åen, det er meget pænere. Senere kom bænken og legepladsen til og det er faktisk Skrumpelevs samlingssted nu. Kommunen ejer stadigvæk jorden på begge sider af Landevejen, men vi holder den.

Jeg var ked af det, da forsamlingshuset blev nedlagt, men uden det kommunale tilskud stod det og forfaldt. I stedet bruger mange af os forsamlingshuset ovre i nabobyen, hvor jeg bl.a. går til læsekreds og gymnastik. Jeg har faktisk fået et par nye veninder der ovre fra Skrumpelev er en dejlig landsby – tæt til naturen, højt til loftet og der er kun 15 km ind til provinsbyen, hvor børnene har gået i skole og hvor der er masser af indkøbsmuligheder. Husene koster ikke så meget her, så vi har haft råd til at ombygge vores hus i flere omgange. Jeg tror vi bliver boende mange år endnu. //



Kommunikation og Proces: Hvordan understøttes borgernes initiativ og energi?

Landsbyens borgere henvender sig til kommunen, som er gearet til at gribe deres energi og innovationskraft. Kommunen prioriterer uddyndingsprojektet og den endelige løsning med at arbejde på at fjerne alle huse langs landevejen bliver til i et samspil mellem borgere og kommunale fagfolk.

De kommunale udgifters fordeling over 20 år



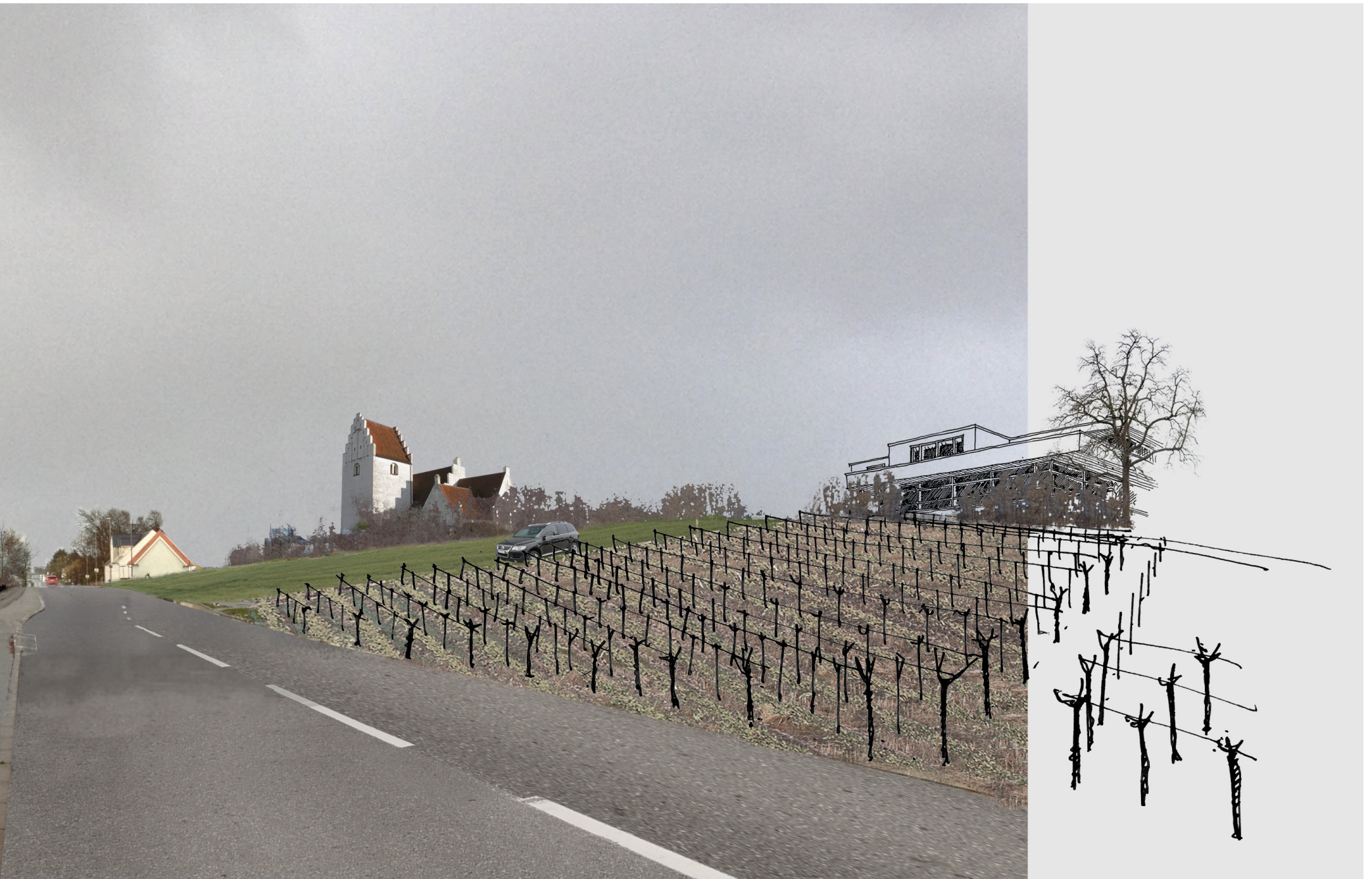
Lovgivning: Hvordan hjælper vi folk videre?

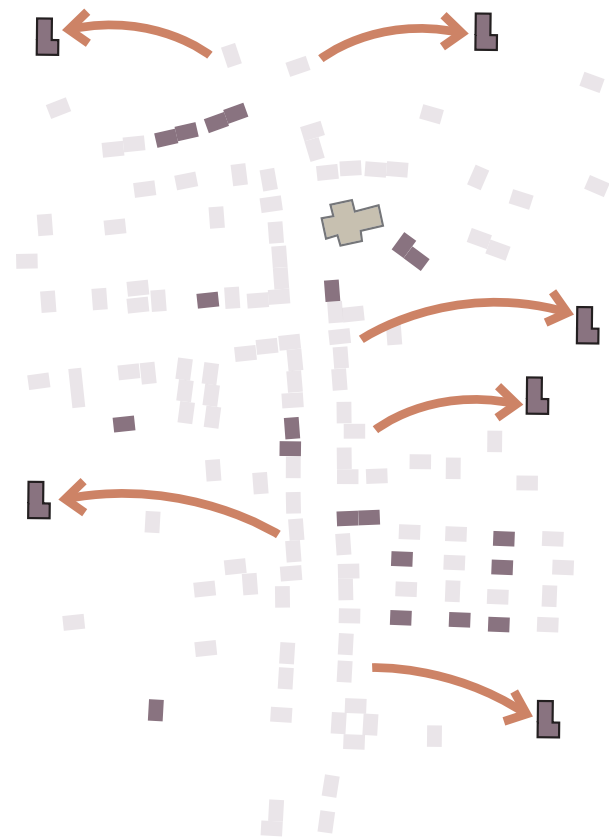
Der er et ønske om at fjerne nogle bestemte huse, men der mangler redskaber til at ekspropriere samt at hjælpe beboerne videre. Ofte er det ældre mennesker, som gerne vil videre, men ikke kan sælge deres hus på markedsvilkår.

Scenarie 4 'Udflytning' i 2034

I dette scenarie er der foregået en kraftig udtyndning i ejendommene langs vejen. En del af indbyggerne har fået lov til at flytte byggeretten væk fra Landevejen og bygget nye huse. Resten af de ca. 50 indbyggere bor nu rundt omkring i de tidligere landsbyhuse, og der er i alt ca. 20 huse tilbage.







Scenarie 4

'Udflytning'

Entreprenør og hobbyvinavler Ole Madsen.
60 år:

"/ *Jeg kan se naboens hus fra førstesalen, men i stuen kan jeg gå rundt lige som det passer mig. Hver morgen tager jeg min kaffe med ud i udestuen for at nyde udsigten. Det sker tit at jeg ser en hjort eller en hare. Det er livskvalitet for mig.*
Jeg er så glad for, at jeg fik lov til at bygge mit drømmehus her på bakken. Da jeg arvede efter min mor, vidste jeg med det samme hvad de skulle bruges til. Jeg ville flytte huset væk fra vejen, hvor bilerne susede forbi og gjorde mig stresset. Det tog godt nok noget tid at få tilladelserne i orden med kommunen - og jeg har også selv lagt meget knofedt i det, men hold op, hvor er jeg stolt! 350 vidunderlige m2 er det blevet til. Da jeg mødte Sussi og børnene, så var de med på at flytte fra byen. Det kræver selvfølgelig lidt tid at køre børnene rundt, men den tid er givet godt ud. Jeg elsker at vise huset frem til familie, venner og kollegerne fra byen. Så giver jeg at glas af min hjemmedyrkede vin og den gedeost, som jeg snart er blevet specialist i at lave. Lidt misundelige bliver de altid. Så spørger de, hvad der skal til for at få et hus og et liv ligesom mit.

Hvordan gik det til?

I 2013 var landsbyen i forfald. Der lå mange forfaldne småhuse langs vejen. De var meget svære at sælge og kommunen var begyndt at opkøbe de værste for 1 kr. Tilbage lå tomter spredt langs vejen. Ikke en god reklame for livet i landsbyen. I nogle af de ofte sundhedsskadelige huse begyndte der at flytte socialt belastede børnefamilier ind. Der indfandt sig en vis trøstesløshed og mismodet bredte sig. Hvad kunne man stille op? Der blev færre og færre indbyggere, men der var alligevel en del folk med initiativ i landsbyen. Folk, der ligesom jeg kunne se de kvaliteter den har. Den ligger jo i fin afstand fra Lokalcenterkøbing og i et meget smukt landskab. Det ærgerlige var bare, at mange ikke kunne se landskabet, men kun vejen, hvor bilerne susede forbi i høj fart. Det var også svært at gå en ordentlig tur med hunden eller kærresten, for der manglede stier – og ingen havde lyst til at færdes ved vejen.

Husene flytter ud

Det viste sig, at kommunen havde fået flere henvendelser og ansøgninger om, at opføre huse væk fra vejen og udenfor det, der egentlig var landsbyen før. Der blev holdt nogle borgermøder og Kommunen

Fysik: Huse i landskabet

Fysikken bliver en smule rodet, da vi må formode, at der vil ligge småejendomme tilbage ved vejen, mange overkørsler og udsigtsejendomme spredt i landskabet. Der er ikke længere tale om en landsby med en klar struktur.

2014

Lovgivningen ændres og der igangsættes et pilotprojekt

2020

Den første udflytning finder sted for egne midler

2021

Forsamlingshuset lukkes

2022

Trampestierne anlægges

2020

Byskiltet fjernes. Kommunen "rydder op". Opkøbte ejendomme – heriblandt en erhvervsbygning, d

2025

Realkredittegn og transformatione

begyndte at lave en samlet plan for udviklingen af landsbyen. I 2018 blev Skrumpelev efter lange forhandlinger med staten udpeget som et pilotprojekt for udnyttelse af de stedbundne ressourcer og udflytning af byggeretter. Og så tog udviklingen fart. I 2023 var ca. 1/3 af vejkantshusene revet ned og der blev opført nye fantasifulde villaer med udsigt til det enestående landskab. Mange af os købte flere af de små grunde for at få plads til, at husene kunne rykke bagud på matriklen. På den måde kom der flere steder længere indkørsler, som blev markeret med stensætninger, stakitter eller skilte. Samtidig blev der anlagt stier til glæde for både borgerne i landsbyen og byboerne på søndagsudflugt. De der rykkede først, var dem, der ligesom mig, havde penge i banken eller havde arvet – for kreditforeningerne var ikke meget for at belåne de nye ejendomme. Vejen kom til at se lidt rodet ud. Den lignende en tandrække med både huller og rådne tænder. Det var stadig nødvendigt for kommunen at fjerne de værste ejendomme. Nogle af husene ved vejkanten blev liggende og fik en meget større have, da de kunne opkøbe naboens matrikel. Og i andre huse sad folk og var frustrerede. De havde nemlig ikke penge til at flytte. De så det som et tegn på forfald, da byskiltet blev sløjftet. Men efterhånden

vendte stemningen og kreditforeningen blev overbevist om at der også i fremtiden vil være et marked her.

Det gode liv på landet

I 2034 kan forbigående ikke se, at de kører igennem en landsby. Der ligger en ødekirke og et par huse langs vejen, og man kan stoppe op og følge stien op til kirken eller ud i landskabet langs åen. Man kan se, at man kører igennem et landskab, hvor der bor mennesker, som holder af naturen. Der er ca. 20 huse tilbage af meget forskellig karakter. Det kræver ikke så stor service fra det offentlige. Jeg skovler selv sne og slår græsset i rabatten om sommeren. Til gengæld vil jeg gerne være lidt i fred for alt for strikse regler og normer. Jeg kan godt lide, at der er lidt albuerum. Jeg har ikke så meget kontakt med mine naboer, men mere med min familie, mine venner og kolleger fra arbejdet. Posten leveres af droner og jeg chatter dagligt med mine børnebørn, som bor i København. Men når de kommer og besøger os, så elsker de at gå tur og hjælpe med kvædesyltetøjet. Sussi og jeg har stadig arbejde i byen, men efter at vi fik elbiler, så er det ikke længere det store problem. //

der at belåne udflytningsejendommene
n tager fart

der de værste
er ligger ud til vejen

2030

Oles vin vinder en
europæisk pris

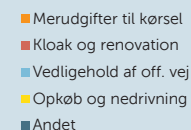
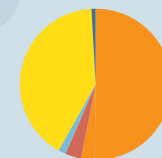
2034

Sidste hus rives ned.

Kommunikation og Proces: Kommunen har overblikket

Der er flere uafhængige henvendelser og ansøgninger til kommunen, som vidner om en stor virkelyst. Nogle lander hos Byg, andre hos Plan, men kommunen får samlet op på dem og koordinerer en samlet planlægning, da det viser sig, at mange af ansøgerne har de samme idéer.

De kommunale udgifters fordeling over 20 år



Der er to næsten lige store udgiftsposter. Den orange er de kommunale serviceudgifter til fx hjemmehjælperes og hjemmesygeplejerskes køretid ud til Skrumpelev. Den gule er udgifter til genhusning, opkøb og nedrivning af ejendomme.

Lovgivning: Arvesølv

I dag vil det ikke være muligt at flytte byggeretterne op på bakkerne og væk fra landsbyens hovedfærdselsåre. Det vil blive opfattet som første skridt i en byspredning – og en klar grænse mellem by og land er en af planlægningsmærkesager. Vi er inde og røre ved arvesølv.

Nuværende muligheder, barrierer og forslag - for hvert af projektets fire temaer

Indledning

Dette afsnit er en afrapportering af de inputs, som projektdeltagere og oplægsholdere har bidraget med i de diskussioner vi har haft i løbet af projekt Nye planer for Skrumpelev.

Afsnittet er struktureret i fire underafsnit, der hver især tager et af projektets fire temaer om *Økonomi*, *Lovgivning*, *Fysik* og *Kommunikation og Proces* op. Under hvert tema er der beskrevet nuværende muligheder og barrierer for at skrumpe landsbyer. Samtidig nævnes i hvert afsnit et eller flere forslag til, hvordan barrierer kan overkommes. Forslagene er forskellige – nogle er overordnede, mens andre opererer på et konkret plan – og afrapporteres her loyalt overfor projektets deltagere. Forslagene skal ses som et katalog, der kan arbejdes videre med politisk og administrativt i stat og kommuner.

Det skal samtidig understreges, at alle der har været involveret i projektet finder at problemstillingen er kompleks og mangefacetteret, og at der ikke findes hurtige og standardiserede løsninger. Snarere kræver problemstillingen differentierede løsninger. Nogle steder er der behov for at rive ned, andre steder er der behov for andre indsatser. I den forbindelse opfattes fx lovgivningen til tider som mulighedsrig og andre gange som rigid og snærende.



Økonomi

Nuværende muligheder

Der er mulighed for strategiske opkøb af nedrivningsmodne ejendomme. En del kommuner har et beredskab, der sætter dem i stand til at holde øje med tvangsauktioner og kan byde med på boligerne. Derved sikrer kommuner sig at de dårlige boliger bliver revet ned og forhindrer samtidig, at ejendommene bliver købt af boligspekulanter.

Stærke landsbyer kan tage sagen i egen hånd. Landsbyer med økonomisk og social kapital kan varetage opkøb, nedrivning/istandsættelse af ejendomme samt videresalg af ejendomme, som det kendes fra landsbyen Vestervig i Thisted Kommune (se eksempel 1 og forslag 1).

Kommunerne sætter generelt pris på, at der i medfør af byfornyelsesloven findes **støttepuljer til nedrivning**. I kombination med områdefornyelsesmidler er der nu mulighed for at lave en sammenhængende og helhedsorienteret planlægning.

FORSLAG 1

Institutionalisering af selskabsmodellen

Hvilke fordele giver en institutionalisering af selskabsmodellen a la Vestervig? Offentlig-private partnerskaber er ofte effektive redskaber til at realisere byudvikling. Men kunne også bruges varetage opkøb og nedrivning af ejendomme og måske en egentlig skrumpe-indsats.

EKSEMPEL 1

Om byfornyelsesindsatsen i Vestervig

I den gamle tingby Vestervig bor der ca. 700 mennesker. I 2009 var hovedgaden i Vestervig præget af nedrivningsmodne ejendomme. Borger- og Håndværkerforeningen indkaldte derfor til møde for at finde ud af, hvad der kunne gøres. Man stiftede Vestervig Byfornyelsesselskab Aps. med 200.000 kr. i startkapital stillet til rådighed af byens borgere – enkelte med 10.000 kr., langt de fleste med mindre. Byfornyelsesselskabet gik i gang med at købe ejendomme op i 2009, og har med hjælp fra mange aktive Vestervig-borgere istandsat og solgt enkelte ejendomme videre, mens andre er blevet opkøbt for at blive revet ned. Til dato er der nedrevet 16 ejendomme. I løbet af 2011-12 er der kommet 23 nye familier til byen.

Der er behov for bedre **forventningsafstemning mellem kommune og realkredit**. Kommunernes planlæggere ved meget om regulering, og hvor kommunen prioriterer sine investeringer, men mindre om hvordan boligmarkedet fungerer. Realkreditinstitutterne ved meget om boligmarkedet, men mindre om hvor kommunerne prioriterer sine investeringer. Der er mulighed for mere dialog mellem kommuner og realkreditinstitutioner, hvilket kunne medføre bedre lånemuligheder i de områder, som kommunen prioriterer (se eksempel 2).

Nuværende barrierer

I scenarierne har vi regnet med at staten betaler halvdelen af alle nedrivninger og kommunen den anden halvdel. Kommunerne har dog begrænset økonomi til opkøb af de forladte bygninger. De deltagende kommuner har det skidt med at sige "send flere penge",

EKSEMPEL 2

Nykredits budskab: Der findes tre typer boliger i yderområderne

Nykredit opererer med tre forskellige boligtyper i yderområderne, hhv. udviklingsboliger, vedligeholdsboliger og afviklingsboliger. Hvilken kategori en bolig er i, har meget at gøre med om der på beliggenheden et marked for boligen. Det er der ofte for de to første boligtyper, udviklingsboliger og vedligeholdelsesboliger. Derfor kan købere og ejere af disse to typer ejendomme tillade sig at realisere deres boligdrømme igennem realkreditlån. For afviklingsejendomme gælder det typisk, at der ikke eksisterer et marked, hvorfor det vil være svært at sælge ejendommen igen. Derfor betragter Nykredit denne type ejendom som et forbrugsgode, der nedslides og efter en periode er værdien af den faktisk opbrugt. Akkurat som en sæk kartofler, som man forbruger til sækken er tom. Det skal man som køber være klar over, hvis man køber en bolig i et yderområde. Ofte vil man godt kunne få realkreditlån, men formentlig ikke rentefrit og kun med en 15-årig løbetid. Køberens økonomi skal dermed kunne holde til, at ejendommens værdi efter 15 år er lig nul.

men det er ikke til at komme udenom, at dette også handler om økonomi. Uanset om kommunerne vælger at yde fuld service til de tyndt befolkede egne eller om de ønsker at rive ned, så er omstillingen forbundet med udgifter – både for kommune og stat. Ser vi historisk på det, så bør man overveje om det er muligt at afsætte midler i samme størrelsesorden, som man kunne afsætte til byfornyelse i de store byer i 90'erne. Problemerne er mindst lige så store. Man kan også overveje om det er hensigtsmæssigt at forlange kommunal medfinansiering. Poul Erik Jørgensen fra Nykredit, der deltog i et af projektseminarerne, har f.eks. kritiseret at de 2 x 200 millioner kr., der pt. er reserveret til indsatsen i Regeringens Vækstplan, kræver kommunal medfinansiering. Hvorfor skal de kommuner, der i forvejen er hårdest presset på økonomien, medfinansiere nedrivningen, spørger han? (se forslag 2 og 3)

FORSLAG 2

Skrotningsordning for huse

Man kunne lave en skrotningsordning for huse i stil med den der eksisterer for biler. Den kunne hjælpe folk videre fra deres hus, inden det begynder at forfalde. Fx den ældre borger, som gerne vil flytte, men mangler et mindre beløb til et indskud. Det kunne også være et incitament for arvingerne til at få et dødsbo revet ned, frem for at forsøge at sælge det.

Hvordan skrumper man forsyningsinfrastruktur?

Den ledningsinfrastruktur, som forsyningsvirksomheder som elselskaber, kloakforsyninger, fjernvarmeselskaber og vandværker har opbygget over mange år, er meget svær at tilpasse til en skrumpende landsby. Infrastrukturerne er vidtforvrenede og forsyningsvirksomhederne har opbygget og lånefinansieret dem ud fra en forventning om, at de

kan forsyne et antal ejendomme over en lang år-række. I en af de deltagende kommuners landsbyer er der et fjernvarmeværk, der leverer fjernvarme til landsbyens ejendomme. Når kommunen køber en ejendom og river den ned medfører det en række udgifter: Udmeldelsesudgifterne alene er på 70.000 kr. og udmeldelsen skal varsles 1½ år i forvejen, mens det årlige abonnement er på ca. 8.000 kr. Hvilken betydning vil det få, hvis et større antal ejendomme rives ned - skal de resterende ejendomme da betale en højere afgift?

FORSLAG 3

Alle skal bidrage til oprydningen

De steder hvor der er vækst, bør være med til at betale for oprydningen de steder, hvor der ikke er vækst. Det kunne man gøre ved at øremærke fx en procentdel af momsen på grundsalg til en national nedrivningspulje

Som sagt sætter kommunerne pris på, at der er statslige puljer til nedrivning. Men mange gange opstår der problemer, når en kommune skal nå at bruge de reserverede midler inden fristen. Så er man nødt til at rive mere eller mindre tilfældigt ned. De **kortfristede puljer hæmmer** en langsigtet strategisk nedrivningsindsats (se forslag 4).

FORSLAG 4

Længere frister

Længere frister på statslige nedrivningspuljer, så kommunerne kan nå at bruge midlerne strategisk.

Større erhvervsjendomme er dyre at fjerne. Større nedrivningsmodne erhvervsjendomme koster

mange hundrede tusind kroner at opkøbe og rive ned og kan derfor tømme en hel kommunal indsatspulje.

Kreditklemmen stavnsbinder ejere i usælgelige ejendomme. Usælgelige huse med urealistisk store realkreditlån stavnsbinder ejere, og gør det svært at hjælpe dem videre til en bedre tilværelse et andet sted (se forslag 5).

FORSLAG 5

Aftaler mellem realkreditinstitutioner, kommuner og stavnsbundne boligejere

De tre parter kan indgå aftale om, at boligejeren afdrager på realkreditlån. Det er en bedre løsning for ejere, realkreditinstitutioner og samfundsøkonomien, at ejerne afbetaler en del af gælden, end at de erklærer sig personligt konkurs.

Der kunne også oprettes en national fond, der kan gældssanere ejere, evt. i et samarbejde med realkreditinstitutioner. Samtidig bør boligejeren hjælpes videre til en bedre tilværelse et andet sted – fx via en pulje med midler til at betale selve flytningen samt indskud i en ny lejlighed.

§ Lovgivning

Der er blevet diskuteret fire forskellige love i løbet af projektet. Det er byfornyelsesloven, planloven, serviceloven og skattelovgivningen. Der har været mest fokus på planloven og byfornyelsesloven, der begge er formuleret på et tidspunkt, hvor der var vækst og ekspansion i hele landet. En af hovedpointerne fra seminarerne har været, at der er behov for at justere

begge love, så de passer bedre til den nye virkelighed. Der skal ikke planlægges så ensidigt for vækst i hele landet, men derimod for en differentieret udvikling med gode levevilkår for alle. Et urealistisk mål om vækst kan i nogle tilfælde spænde ben for en bæredygtig udvikling. Et forslag er at arbejde med nye målemetoder. Man kunne f.eks. lade sig inspirere af OECDs Better Life Index, der med 11 kriterier for måling af vækst og velfærd anses for mere brugbart end de traditionelle målinger af vækst.

Nuværende muligheder

Lovgivningen giver mulighed for at rive enkeltstående ejendomme ned. Det kan evt. kombineres med områdefornyelse, som vi har set det i f.eks. Vestervig. For landsbyer med en 'sund' kerne er det en god strategi. Som udgangspunkt skal det ske gennem frivillige aftaler, men i forhold til sundhedsfare, så kan kommunerne benytte sig af kondemnering. Det vil sige, at de kan kræve nedrivning af huse, der er decideret sundhedsfarlige. Der er mange gode råd til brug af byfornyelsesloven i eksisterende vejledninger fra Ministeriet for By, bolig og Landdistrikter. På Miljøministeriets område er der sket en lempelse af landzonereglerne, så det nu er muligt at tage særlige lokale hensyn i områder hvor der er begrænset pres på arealressourcen og samtidig er faldende beskæftigelse og/eller fald i antallet af husstande. Men her handler det mest om at opføre nye boliger eller udvide erhvervsvirksomheder. Lovene tilpasses løbende de lokale behov, men der er tale om mindre justeringer, der alle tager udgangspunkt i, at der er ønsker om at investere.

Nuværende barrierer

I byfornyelsesloven står der at et af dens formål er at styrke grundlaget for private investeringer og bosætning. Ansøgninger om områdefornyelse kræver at kommunen redegør for, hvilken udvikling der kan

foregå i byen. Formålet med områdefornyelse er i dag at igangsætte udvikling og omdannelse af problemramte byer og gøre dem attraktive for bosætning og private investeringer. Byfornyelseslovgivningen er dermed målrettet vækst og udvikling. På denne måde tager områdefornyelsesværktøjet ikke højde for behovet for at skrumpe og afvikle landsbyer (se forslag 6).

FORSLAG 6

Ændring af områdefornyelseslovens formål, så områdefornyelse også kan bruges til det at skabe kvalitativ udvikling: Altså ikke traditionel vækst i antal indbyggere, ejendomme og investeringer, men en udvikling/skrumpeindsats, der resulterer i færre ejendomme med færre indbyggere, som dog har højere livskvalitet og bedre boligstandard.

Der **mangler lovgivning og andre værktøjer** til at understøtte skrumpe-indsatsen. Som sagt er der er gode tilgange om udvikling af landsbyer i eksisterende vejledninger fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Men yderområdernes udfordring med mange nedrivningsmodne huse handler dog ikke bare om fx huludfyldning i landsbyens hovedgade, men decideret afvikling af landsbyer. Her mangler et katalog med ideer.

Brug af de 2 x 200 mio. kr der er reserveret til nedrivningsindsatsen i Regeringens Vækstplan, kræver **frivillige aftaler** med ejere, hvilket medfører at påbudt nedrivning bliver sværere at gennemføre via indsatspuljemidler. Erfaringer fra den boligsociale indsats, som Mariagerfjord Kommune gennemfører i disse år, viser, at det netop ikke er ad frivillighedens vej, kommunen kommer igennem med at genhuse enkeltpersoner og familier, der bebor ejendomme, der skal kondemneres (se eksempel 3).

EKSEMPEL 3

Den kombinerede indsats mod sundhedsfarlige boliger og boligsocial indsats i Mariagerfjord Kommune

I Mariagerfjord Kommune vedtog den kommunale boligkommission en målrettet indsats mod dårlige boliger fra 2011-2013. Kommunen har med assistance fra Søren Garde Rådgivning kondemneret 165 boliger fra december 2011 til juni 2013. I en del af forløbet har man haft ansat en boligsocial medarbejder med pædagog-baggrund, der bl.a. har stået for at genhuse ca. 50 enkeltpersoner og familier. Projektets budget har været på 8,7 mio. Heraf er der brugt 4 mio. til nedrivning. Det er svært at stille et egentligt regnestykke op, men man regner med at kommunen har sparet flere mio. kroner om året i udgifter til overførselsindkomster, da man gennem kondemneringsindsats og nedrivning af ejendomme begrænser muligheden for tilflytning af ressource-svage borgere fra andre kommuner.

Planloven blev født i en tid med pres på mange arealer i store dele af landet. Under denne vækst-dagsorden gav det god mening at kontrollere byvækst – vækst i antal borgere og ejendomme. Men denne logik giver ikke megen mening i områder af Danmark, hvor der ikke er vækst.

Der er både **lovgivningsmæssige og økonomiske barrierer** forbundet med at flytte byggeretten ud i landskabet. Dels er det forbudt ift. planloven, som anser det for byspredning. Og dels er realkreditinstitutionerne tøvende overfor ideen ud fra en vurdering af, om der er marked for sådanne ejendomme.

Hvis en bygning i Skrumpelev **midlertidigt skal have en ny funktion**, fx som fælleshus i forbindelse med skrumpeindsats, kræver det ny lokalplan, og at huset fremadrettet lever op til det nye bygningsreglement.

Det er for svært at udnytte de **stedbundne potentialer**. Afviklingsdiskussionen skal kobles til udviklingsdiskussionen, dvs. muligheder for at udvikle de stedbundne potentialer. Udflytningsscenariet er ikke muligt i dag, da planovens landzonebestemmelser anser udflytning af ejendomme som byspredning, ligesom en større og velbeliggende gård i dag ikke kan laves om til ejerlejligheder (se eksempel 4 og forslag 7).

EKSEMPEL 4

Genanvend gården

Faaborg-Midtfyn Kommune har modtaget ansøgning om at omdanne et biodynamisk landbrug, til et bofællesskab med 20 ejerlejligheder. Det kan ikke lade sig gøre, da planloven anser det som byspredning. Dette sker på trods af politiske udmeldinger om, at planloven ikke må hindre initiativer på landet.

FORSLAG 7

Aktivering af stedbundne potentialer

Forslag om at oprette statslige puljer der kan søges af lokale ildsjæle og kommuner til at aktivere de stedbundne potentialer.

Kommunerne er i medfør af **serviceloven** forpligtet til at levere hjemmehjælp til at alle borgere med behov for hjemmehjælp. Samtidig eksisterer der fritvalgsordninger, hvor borgeren kan vælge mellem en lang række forskellige aktører. I en landsby som Skrumpelev kan der således være et antal forskellige firmaer, der leverer hjemmehjælp og følgelig mange gange køretid til Skrumpelev og dermed en stor samfundsøkonomisk udgift.

Ejendomsavanceskatten hæmmer sammenlægning af ejendomme. Hvis man som indbygger i Skrumpelev vil lægge nabogrunden til sin grund, således at det samlede areal er på over 1400 m², skal man betale Ejendomsavanceskat, fordi man har en principiel udstykningsmulighed for en byggegrund (se forslag 8, 9 og 10).

FORSLAG 8

Nedsæt et landzoneudvalg

der overvejer, hvordan planlovens landzonebestemmelser kan ændres, så der kan foregå kvalitativ vækst i landsbyer, dvs for færre indbyggere, der bor i færre, men bedre ejendomme.

FORSLAG 9

Sælg sommerhuse til udlændinge

Forslag at ændre lovgivningen, så udlændinge kan købe danske sommerhuse. Det vil fortsat kræve en nedrivningsindsats, da udlændinge formentlig ikke vil købe huse i forfaldne byer.

FORSLAG 10

Fritag Vejkantsdanmark fra ejendomsavancebeskatning.

Hvis man som indbygger i Skrumpelev vil lægge nabogrunden til sin grund, således at det samlede areal er på over 1400 m², skal man betale Ejendomsavanceskat, fordi man har en principiel udstykningsmulighed for en byggegrund. Men grunden er jo netop overtaget fordi ingen vil hverken bo eller bygge der, så denne beskatning giver ikke mening.

For dyre huslejer fanges ikke. Tidligere havde kommunerne **et redskab til at tjekke ublu huslejer** i udlejningsejendomme, når lejere ansøgte om bolig sikring. Men med den statslige institution UdbetalingDanmarks overtagelse af denne funktion har kommunerne mistet et værdifuldt værktøj.

Fysik

Nuværende muligheder

Modellandsbyen Skrumpelev har nogle landskabelige og arkitektoniske kvaliteter, som kan være retningsgivende for skrumplingen af landsbyen. Landsbyen ligger på et bakkedrag og særligt fra den ene side af vejen – op mod kirken – er der god udsigt ud over der omkringliggende landskab. Modsat kirken løber en å i udkanten af landsbyen. Der er mulighed for at skabe både visuel kontakt til åen og fysisk kontakt i form af stier. Omkring kirken ligger en del bevaringsværdige huse, blandt andet en række ens dobbelt huse, der ligger trukket tilbage fra landevejen. De ligger godt i landskabet og har desuden gode muligheder for at udbygge.

Ser man ud over modellandsbyen, kan kommunerne være på forkant ved at tage stilling til **landsbyens fysiske, rumlige og landskabelige forhold**. Kommuner kan kortlægge og registrere de nuværende fysiske forhold og lave en fremadrettet plan. Med en fysisk plan kan det afklares hvad målet for skrumpeindsatsen i landsbyen er. Hvis det er en udtynding af landsbyen, hvordan bruges hullerne så? Skal de tomme huller beplantes med fx træer for at bevare landsbyens tætte struktur, eller skal der være åbne træk langs landevejen for at trække landskabet ind?

Det er muligt at lave **helhedsorienteret, fysisk planlægning**. Matrikel- og ejerskabstrukturer i landsbyer bevirker, at sammenfattende planlægning, fx for landskabet, ofte er svært. Med eksisterende redskaber kan nedrivning kun foregå spredt og ustrategisk. Her må planlægningen gøre en dyd ud af tilfældighedernes princip og lave en fleksibel mulighedsplanlægning (se forslag 11).

Det er en mulighed at lave en **driftsstrategi for de ejendomme**, som kommunen opkøber og river ned. Her kan kommunen forsøge at lave aftaler med lokale om fremtidig drift og pasning af ejendomme. Lemvig Kommune er i Nørre Nissum i gang med at



Et skrækscenarie?

FORSLAG 11

Gør en dyd ud af tilfældighedernes princip, igennem fleksibel mulighedsplanlægning. Det kan fx gøres ved at lave et katalog over mulige fysiske indsatser, der passer til det enkelte sted.

overdrage driften af en aktivitetspark på den gamle skolematrikel til det lokale landsbylaug.

Det er muligt at udarbejde en samlet **kommunal strategi for nedgradering af veje**. At nedgradere veje til private fællesveje er muligt som følge af en samlet kommunal strategi. Dog skal veje overdrages istandsat, men på længere sigt kan der være en besparelse på drift/vintertjeneste.

Nuværende barrierer

En af de fysiske barrierer og problemer i model-landsbyen Skrumpelev er byens struktur, hvor huse koncentrerer sig og orienterer sig mod en vej, der i dag er trafik- og støjbelastet. Det, der er landsbyens rumlige ryggrad er også det mindst attraktive område at bo i. Ikke kun på grund af støjen, men også fordi den smalle matrikelstruktur gør det svært at bygge ud og bygge om.

Skrumpelev ligger på et bakkedrag, hvor der nogle steder er fin udsigt ud over den å, der løber i udkanten af byen. Bebyggelsen omkring vejen skærmer dog for udsigten og kontakten til landskabet.

Den **manglende adgang til landskabet** er en anden fysisk barriere. Landsbyen er omgivet af relativt intensivt dyrket landbrugsland, med få hegn, markskel og stier som leder ud i landskabet.

Ser man ud over modellandsbyen er **spørgsmålet om kulturarv** ofte en barriere for at skrumpe en

landsby. Hvad gør man ved de bevaringsværdige bygninger og strukturer? Man bliver nødt til at tage en diskussion om, hvad man vil bevare, hvordan og hvorfor – og hvem der skal finansiere det. Den diskussion skal tages både i den enkelte landsby, på kommunalt niveau og nationalt, så der kommer en diskussion om, hvilke fortællinger det er der skal bevares 1:1 ude i landskabet.

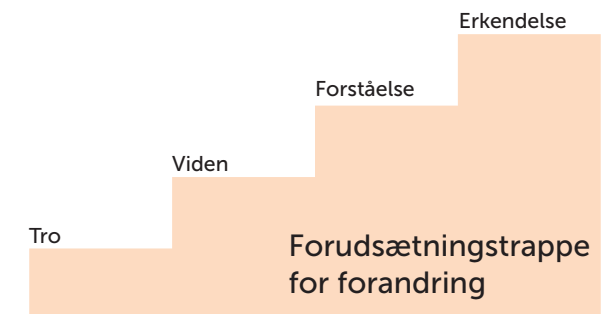
Kommunikation og proces

Nuværende muligheder

I princippet er der mulighed for **politiske udmeldinger** om og prioriteringer af, hvordan service-tilpasning skal ske i den enkelte kommune. Det er Guldborgsund, Hjørring og Lolland Kommuner eksempler på. I praksis har endnu ingen kommuner udmeldt hvilke konkrete fysiske lokaliteter og landsbyer, der skal nedprioriteres.

På det lokale plan skal opfindes en måde og **et sprog for at tale om skrumpeindsatsen**, både nationalt og lokalt. Det var muligt, selvom det ikke var uproblematisk, at sanere og nedrive dele af byernes brokvarterer engang, men vi har mentale barrierer ift. at lave samme indsats på landet.

Det handler om at kommunikere behovet for forandring. Her er kommunikationskonsulent Casper Sørensens 'Forudsætningstrappe for forandring' relevant: Forandring kræver erkendelse, som kræver forståelse, som igen kræver viden, mens det nederste trin er tro/fordomme.



Kilde Casper Sørensens, Tanskegang A/S

Det er vigtigt at starte på det rigtige trin, ellers er der risiko for at kommunikationen går skævt. Kommunikationen skal foregå 'udefra og ind'. Det er uheldigt, hvis der opstår et modsætningsforhold mellem kommunen og landsbyen. Derfor skal kommunen flytte sit sekretariat fysisk ud i landsbyen. Afsender på kommunikationen skal være landsbyen selv. Måske skal der udpeges en 'landbybejds', der er ambassadør for skrumpeindsatsen. Kommunikationen kan baseres på tre nøgleord: Sandhed, åbenhed og enkelhed. Det er vigtigt at kommunikere hvad der skal ske på en enkel måde: Hvad er den gode historie? Hvorfor gør vi det her? Hvordan gør vi det? Hvad bliver resultatet? - det er i den forbindelse vigtigt at sætte billeder på, hvordan resultatet kommer til at se ud (se forslag 13).

FORSLAG 13

Flyt ud

Kommunen skal møde de berørte beboere i øjenhøjde. En model kunne være at flytte ind i et af de tomme huse og oprette et projektkontor midt i byen. I tilknytning til huset kunne man overveje at ansætte en lokal landsbybejds.

Nuværende barrierer

Der er **psykologiske barrierer** for at snakke om at skrumpe landsbyer – både nationalt (Christiansborg, ministre og ministerier) og lokalt (byråd, kommunal administration og borgere). Politikere og planlæggere ved ofte, hvor der er problemer, men kan ikke stå offentligt frem og udpege landsbyer. Men problemet med alt for mange utidssvarende boliger og utidssvarende ejendomme i yderområderne går ikke væk af sig selv.

Det **officielle Danmarks retorik** om 'Danmark i balance' og 'Vækst i hele Danmark' er florumvundet tale. Ved konsekvent at blive i denne retorik, giver Christiansborg-politikerne befolkningen i landdistrikterne en oplevelse af, at man vil dem, hvilket der ikke er et reelt grundlag for. Der er behov for en national debat og afklaring af, hvad Christiansborg-politikerne vil med landets yderområder. Hvilken rollefordeling skal byerne og landområderne have? (se forslag 14).

FORSLAG 14

Tænk helhedsorienteret

Forslag om overordnede udmeldinger om, hvad Christiansborg vil med yderområderne, og en mere helhedsorienteret planlægning for landets yderområder på tværs af Miljøministeriet og Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Der findes **ingen erfaringer** fra 'Den gode skrumpeproces'. I dag har vi udelukkende erfaringer fra udvikling af landsbyer, samt erfaringer med at samle landsbyer efter skolelukning fra Hjørring Kommune. Men der findes ingen praktiske erfaringer fra en proces, hvor en landsby skulle skrumpe eller afvikles – hverken i Danmark eller i udlandet. Dog er der gode erfaringer fra boligsociale indsatser – fx i Mariagerfjord Kommune (se eksempel 3). Erfaringerne viser at besøg hos beboere, hvor boligsituationen (og ikke ting som fx misbrug, kriminalitet etc.) er omdrejningspunktet, bliver taget positivt imod.



BILAG: PROJEKTETS METODE

Bilag: Projektets metode

Projektets forløb

Projektet har været struktureret over fire seminarer henover efteråret 2013, hvor vi satte projektets temaer om *Økonomi, Lovgivning, Fysik og Kommunikation og Proces* til debat.

På seminarerne faciliterede vi diskussioner med henblik på at dele erfaringer og viden, samt konkretisere muligheder og barrierer for en kommunal skrumpeindsats.

Seminarerne flyttede rundt i landet, således at første og sidste seminar blev afholdt i København mens andet og tredje seminar blev afholdt i hhv. Faaborg-Midtfyn og Hjørring Kommuner. De to sidstnævnte seminarer blev afholdt i to landsbyer, der hver især har udfordringer med affolkning og tomme huse lige ud til landevejen. Her var vi på landsbyvandring, hvor vi diskuterede landsbyernes konkrete problemstillinger. Samtidig havde vi på de to seminarer inviteret eksterne oplægsholdere som en direktør i en realkreditinstitution og et par beboerformænd fra landsbyer. På det sidste seminar havde vi inviteret en kommunikationskonsulent, der kom med ideer til en værktøjskasse til at håndtere skrumpeprocessen.

Et metodisk princip

I projektprocessen valgte vi et metodisk princip: vælg det sværeste af to alternativer. Fx da valget stod mellem at fokusere projektet på en lille flækkeby med 15-20 ejendomme eller en lidt større by, faldt valget på den lidt større by, da denne udfordring er større – både økonomisk, procesmæssigt og politisk. Vi valgte også det sværeste af to alter-

nativer, da vi besluttede at de fire collager skulle vise Skrumpelev på en grævejrdsdag i november 2034.

Den fysiske model som metode

For at gøre svære og komplekse diskussioner konkrete valgte vi at bruge en metode, hvor vi arbejdede med en fysisk model af Skrumpelev. Projektgruppen arbejdede med modellen på to ud af fire seminarer, hvor den fælles opgave var at kvalitets sikre og udvikle tanker om modellandsbyen.

I første omgang brugte vi modellen til at finde ud af, hvordan Skrumpelev egentlig ser ud. Helt bogstaveligt blev landsbyen formet i fællesskab af projektdeltagerne, som placerede de små standardhuse på modelpladen og dermed definerede byens struktur. Den metode sikrede, at landsbyen har træk, der er genkendelige uanset hvor man kommer fra i landet. På den måde fik vi afgjort, hvilken type landsby der er tale om – en vejkantby.

Derefter brugte vi modellen til at diskutere, hvordan en skrumpling af landsbyen kunne foregå. Helt konkret stod projektdeltagerne omkring modellen og fjernede husene i takt med skrumplingen. På den måde blev det diskuteret, hvilke huse der skulle fjernes først og senere – og hvilke der eventuelt fik lov til at blive. Denne øvelse lavede vi flere gange med forskellige forudsætninger og mål. Resultatet af disse øvelser med modellen har dannet udgangspunkt for scenarierne.

Parallelt med opbygningen af den fysiske model afklarede vi også Skrumpelev socioøkonomiske og demografiske profil, som input til den økonomiske beregning.

Projektets deltagere

Faaborg-Midtfyn Kommune:
Afdelingsleder Mai-Britt Helle Jensen
Planlægger Trine Hedegaard
Hjørring Kommune:
Plan- og Udviklingschef Helle Lassen,
Planlægger Bente Mouritzen
Lemvig Kommune:
Planchef Kirsten Eldon,
Byplanarkitekt Merete Nørby
Lolland Kommune:
Projektleder Camilla Nissen,
Projektleder Silje Clausen,
Mariagerfjord Kommune:
Planlægger Allan Hassing,
Planlægger Rita Mogensen
Morsø Kommune:
Civilingeniør Ann-Sophie Øberg
Planlægger Helle T. Bertelsen
Vordingborg Kommune:
Souschef Peter Haugan Vergo
Arkitekt Rosa Philippine Birckner

Seminaroplæg ved

Vicedirektør Poul Erik Jørgensen,
Nykredit
Konsulent Casper Sørensen,
Tankegang A/S
To beboerformænd fra landsbyer med udfordringer, der ligner Skrumpelevs.

Scenarier og personaer

At skulle skrumpe en landsby vil være en meget kompleks opgave, og den vil altid afhænge af en hel masse meget lokale forhold: fysiske, landskabelige, historiske, psykologiske, menneskelige osv. Derfor var det oplagt at arbejde med forskellige scenarier for vores modellandsby. For at synliggøre og undersøge, hvordan en skrumpeproces kunne gribes an under forskellige omstændigheder og forhåbentlig inspirere til forskellige løsningsmodeller.

Som nævnt var det arbejdet med den fysiske model, som inspirerede til og afgjorde, hvilke scenarier vi arbejdede videre med.

Vi valgte at beskrive de forskellige scenarier gennem fire personaer. På den måde kunne vi gå fra det meget overordnede niveau, der handler om landsbyens struktur, til det helt personlige niveau. Det gav os mulighed for at blive ved med at arbejde meget konkret, men tvang os også til at se Skrumpelev og skrumpeprocessen i øjenhøjde. Vi blev nødt til at prøve at forestille os, hvordan processen og landsbyen ville opleves af den enkelte borger. Arbejdet med personaernes beskrivelser rejste desuden mange konkrete spørgsmål, beslutninger og diskussioner omkring de forskellige scenarier.

Metode ift økonomisk analyse af skrumpe-scenarier

De deltagene kommuner samt andre fagpersoner i Byplanlaboratoriets netværk har bidraget med oplysninger om alle de væsentlige udgifter, der er forbundet med at servicere og skrumpe Skrumpelev. Ofte er de tale der følger udtryk for kvalificerede gæt og skøn om gennemsnitlige udgifter eller ind-

tægter vedrørende servicering og skrumpe af landsbyer. Samtidig har vi gjort en dyd ud af at gøre vores skøn forsigtige. Alle tal er 2013-tal.

Vi forsøgt at udgrænse den kommunale merudgift ved at servicere landsbyens indbyggere i forhold til samme type service, hvis de boede i den mindre provinsby 15 km fra Skrumpelev, hvor der netop ikke er mertid forbundet med at levere service.

De økonomiske beregninger viser, at de totale kommunale merudgifter til både servicering og skrumpeindsats over den 20-årige periode for hvert scenarie udgør:

Scenarie 1 'Lade stå til'	37.4 mio. kr.
Scenarie 2 'Total afvikling'	39.4 mio. kr.
Scenarie 3 'Udtynding'	39.8 mio. kr.
Scenarie 4 'Udflytning'	39.6 mio. kr.

Tre forudsætninger

Skrumpelev i tal

Skrumpelev har i 2014 150 indbyggere, der fordeler sig således og ved en almindelig affolkningsprocent på 4-5 % over den 20 årige periode fra 2014-34.

Aldersgruppe	år 2013	år 2018	år 2023	år 2033
Børn (-19 år)	50	35	27	19
Voksne (20-59)	75	71	63	48
Efterlønnere (60-64)	6	6	6	7
Pensionister (65-)	19	22	22	24
I alt	150	134	118	98

Skrumpelev har i 2014 130 ejendomme, fordelt på følgende ejendomstyper:

Ejendomstyper	år 2013
Ejeboliger	90
- heraf ubeboede	10
Privat udlejning	28
- heraf ubeboede	4
Ældreboliger	8
- heraf ubeboede	4
Forsamlingshus og kirke	2
Andet: kornsilo	1
Antal ejendomme ialt	129

Kommunale indtægter og udgifter ved servicering af Skrumpelev

Regnemaskinen medtager de væsentlige kommunale udgifter forbundet med både at servicere og skrumpe Skrumpelev i perioden 2014-34.

Indtægter

Ejendomskat er en fast kommunal indtægt, her lavet som et gennemsnit for en familiebolig i hver af de syv kommuner, der deltog i projektet. Den årlige kommunale indtægt fra hver ejendom i Skrumpelev sat til 5.016 kr. Ejendomsskat af landbrugsjord er 1/4 af almindelig ejendomskat, så kommunen i Scenarie 2 'Total afvikling' sælger ejendommene som landbrugsjord nedsættes kommunens indtægt til 1/4 af almindelig ejendomskat. Generelt er indtægter fra ejendomskat en lidt tvivlsom indtægtskilde, da mange ejendomme er til salg og ikke kan sælges, mens andre er forladte.

Udgifter

Mertid for hjemmehjælp/hjemmesygeplejerske. Vi har opdelt behovene i tre kategorier: kategori A er meget plejkrævende (10 % af dem over 65), kategori B er mindre plejkrævende (20 % af dem over 65 år) og kategori C er dem der mest klarer sig selv (40 % af dem over 65). Dvs. at de resterende 30 % af pensionisterne ikke modtager hjemmehjælp.

A. for de mest plejkrævende skal hjemmehjælperen køre ud til Skrumpelev 5 gange om dagen á en halv time (å 87,5 kr) = 437,5 kr x 365 dage. Den årlige udgift udgør **159.687,5 kr.** Hjemmesygeplejersken skal have 250 i timen og kommer to gange i døgnet a en halv time. Den årlige udgift udgør (2 x 125 x 365) **91.250 kr.**

B. for de mindre plejkrævende skal hjemmehjælperen køre ud til Skrumpelev 2 gange om dagen á en halv time (å 87,5 kr.) = 175 kr x 365 dage. Den årlige udgift udgør er på **63.875 kr.**

C. for de mest selvkørende kommer hjemmehjælperen to gange om ugen á en halv time (å 87,5 kr.) = 175 x 52 uger x 2. Den årlige udgift udgør **18.200 kr.**

Mertid for madudbringning har vi sat som fast årlig udgift uafhængig af antal personer, der modtager den. Merpris i forhold til i byen: det tager en halv time á 75 kr. x 365 dage = **27.375 kr.**

Mertid til specialkørsel til genoptræning er en udgift uafhængig af antal personer, der modtager den, og udgør årligt **40.000 kr.**

Mertid til skolebuskørsel morgen og eftermiddag. Den årlige merpris ift hvis man kunne springe afhentning og hjemkørsel af landsbyens elever over er på **80.000 kr.** (både i 'Lade stå til' og 'Udtyndings'-scenarie).

Mertid til kørsel i forbindelse med ekstraundersøgning til børn i tre resourcesvage familier årlig merpris på **80.000 kr.** (kun i Scenarie 1 'Lade stå til' – i de andre tre scenarier flytter de resourcesvage familier ind til provinsbyen).

Boligstøtte. Hvis den månedlige husleje i boligen i landsbyen er på 3.500 kr., vil lejeren typisk kunne få omkring 600 kr. om måneden i boligsikring. Hvis vedkommende flytter til en almen bolig med en husleje på 4.000 kr., vil man kunne få ca. 950 kr. om måneden. Så i virkeligheden stiger boligstøtten isoleret set for præcis denne husstand, pr. måned 350 kr. hvilket årlig vil sige en kommunal merudgift på **4.200 kr.** Dette er dog forudsat at den gamle bolig rives ned, så der ikke kommer nye tilflyttere, der også skal have boligydelse. Regnestykket giver derfor ikke mening set på en enkelt husstand, men kun når der nedlægges et større antal boliger.

Varmehjælp. Pensionister og førtidspensionister tildeles varmemhjælp efter indkomst. Udgangspunkt for beregningen har her været en enlig førtidspensionist, der bor i en lille bolig og genhuses i en lille bolig og ved en årlig varmeudgift på henholdsvis 18.000 kr. i en utidssvarende bolig og kr. 9.000 kr. i en almen bolig i provinsbyen. Det kommunale tilskud i utidssvarende bolig er sat til 9.250 kr. om året, mens det kommunale tilskud i almen bolig er 3.225 kr. Det vil sige, at kommunen har en årlig besparelse

på **6.025 kr.** ved at flytte beboeren til en almen bolig i provinsbyen.

Tomgangsdrift af fire tomme ældreregnede boliger, manglende lejeindtægter pr år = **240.000 kr.**

Kommunalt tilskud til drift af forsamlingshus er sat til **50.000 kr.** Beløbet inkluderer varmeudgifter, el-regning, almindelig vedligehold.

Kloakforsyning. Vi har baseret udgifter til kloakforsyning på nøgletal fra en større landsby med 500-600 indbyggere og hvor kloakkerne skal repareres for 21 mio. kr. over de næste par år. I Skrumpelev har vi sat den årlige merudgift til renovering og vedligehold til **250.000 kr**

I princippet er elforsyning, vandforsyning og varmemforsyning lige så vigtig forsyningsinfrastruktur som kloakledninger. Men vi har besluttet at der ikke er fjernvarme i Skrumpelev, mens vi har valgt at se bort fra el og vand i beregningen. Det er svært at se, hvordan man kan skrumpe forsyningsområdet, da der er tale om store infrastrukturer. Forsyningsvirksomhederne har bygget deres indtægt og drift på forventninger om, at der er ejendomme til at aftage deres leverancer mange år frem. Hvad gør man? I en af de deltagende kommuners landsbyer er der et barmarksværk, der leverer fjernvarme til landbyens ejendomme. Når kommunen river en køber en ejendom er udmeldelsesudgifterne 70.000 kr. og udmeldelsen skal varsles 1½ år. i forvejen, mens det årlige abonnement er på 6-8.000 kr.

Vi har isoleret **renovationsudgift** forstået som en merpris på ved afhentning af skrald i landsbyen ift.

byen. Denne sættes årligt til et forsvindende lille beløb 52 kr. pr. ejendom. For Skrumpelevs 130 ejendomme sættes den årlige merudgift til **6.760 kr.**

Almindelig drift og vedligehold af veje samt vinter-tjeneste for 7,5-10 km småveje omkring Skrumpelev sættes den årlige udgift til **125.000 kr**

Kommunale udgifter forbundet med skrumpeindsats i Skrumpelev

Hvad koster ejendomme i Skrumpelev? Det springende punkt i analysen er at prissætte, hvad det koster at erhverve Skrumpelevs ejendomme. Her har vi arbejdet ud fra en forudsætning om, at realkreditinstitutionerne nedskriver gælden i alle ejendomme og sælger dem til kommunen for symbolske beløb. Vi har i den forbindelse opdelt Skrumpelevs 130 ejendomme i to kategorier: A og B. Kategori A-ejendommene koster gennemsnitligt **200.000 kr.** at erhverve for kommunen. 2/3 af ejendommene i Skrumpelev er i kategori A. Den resterende 1/3 er i kategori B, hvilket er ejendomme, der er så dårlige, at de i princippet kan købes på tvangsauktion for **1 kr.** Men hertil kommer udgifter forbundet med overtagelse af ejendommen på **40.000 kr** (udgift til advokat, annonceringsudgifter, tinglysning, evt. skyldig ejendomsskat), som kommunen skal afholde.

Den boligsociale indsats, der skal foregå overfor hver familie, inkl. sagsbehandling og den husleje-refusion, som familien modtager som indfasnings-

støtte over de næste 10 år, er sat til **50.000 kr.** pr. familie.

Nedrivningsudgifter. En frivillig nedrivning af ejendom, inkl. kommunal sagsbehandling, koster pr. ejendom **105.000 kr.** En kondemneringssag, inkl. kommunal sagsbehandling, koster pr. ejendom **110.000 kr.** Vi har regnet med, at staten yder kommunen 50 % refusion i begge typer nedrivning. I scenariet 2 'Total afvikling' vil det statslige tilskud totalt set være på 6.5 mio. kr.

Nedrivningsudgifter i forbindelse med nedrivning af ældreboliger. Processen er i princippet den samme som ovenstående, blot er de ældreegnede boliger mindre og lægger tæt på hinanden, således at de kan rives ned samlet og udgiften pr. bolig er derfor **50.000 kr.**

Begrønningsindsats. På hver ejendom foregår der efter nedrivning i Scenarie 3 'Udtynding' en fysisk genopretningsindsats, som fx plantning af træ eller hæk eller anlæg af trampesti. Det forudsættes, at arealerne herefter driftes af de lokale, så kommunens engangsudgift sættes til **15.000 kr.**

Indtægt fra salg af ejendomme til landbrugsformål. I Scenarie 2 'Total afvikling' er der en indtægt, når kommunen sælger grunde til en landmand. Her går vi ud fra, at hver gang kommunen sælger af syv ejendomme á ca. 700 m², svarer det til en 1/2 hektar, hvilket skaffer kommunen en indtægt på **50.000 kr.**

Vejkantsdanmarks fremtid Fire scenarier for modellandsbyen Skrumpelev

Langt de fleste af de danske kommuner kan se frem til færre indbyggere. Udgangspunktet er, at nogle landsbyer må skrumpe for at andre kan overleve. Derfor er der brug for, at stat og kommuner foretager en langsigtet og differentieret planlægning, hvor de udpeger hvilke landsbyer, der skal understøttes med kommunal service – og hvilke der skal skrumpe og afvikles. Dette notat præsenterer fire mulige scenarier for vejkantbyerne og Vejkantsdanmarks fremtid.