



# Byen og landet

Schønher seminar d. 1.12.2022

Jesper Ole Jensen, BUILD, AAU



AALBORG  
UNIVERSITET

# Steds- og destinationsudvikling i lyset af krisen mellem land og by

2

- ▶ Hvad byder fremtiden på for relationen mellem land og by?
- ▶ Hvordan vil vi bo og holde ferier i fremtiden?
- ▶ Hvad skal der til for at fremme en positiv udvikling for landdistrikterne? – en håndfuld gode råd!



# Eksempler på BUILD-undersøgelser om boligmarked, byfornyelse og udkantsområder



## SERVICETILPASNING OG LOKALUDVIKLING I YDERKOMMUNER

SBI 2014:22



SBI 2008:13

## Byfornyelse i mindre bysamfund

Udfordringer, muligheder og gode eksempler

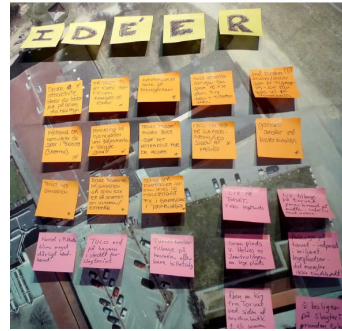


Statens Byggeforskningsinstitut  
ÅLBORGH UNIVERSITET



## KOMMUNERNES STRATEGISKE BRUG AF BYFORNYELEN

SBI 2016:22



SBI 2007:08

## Dårlige boliger i landets yderområder

- om omfanget og betydningen af boliger i særlig ringe stand



## MIDTVEJSEVALUERING AF PULJE TIL LANDSBYFORNYELSE

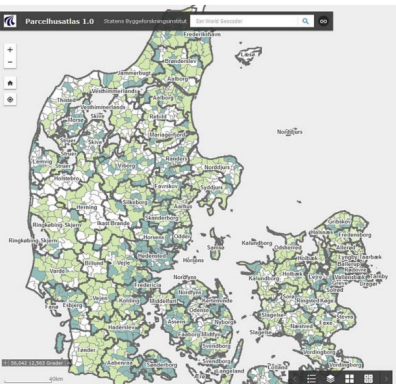
SBI 2016:03



## PARCELHUSATLAS

EN KORTLÆGNING AF DANSKE PARCELHUSE OG DERES EJERE

SBI 2016:16



## BOLIGMARKEDET UDEN FOR DE STORE BYER

SAMMENFATNING

SBI 2014:04



## BOLIGMARKEDET UDEN FOR DE STORE BYER

ANALYSE

SBI 2014:05



SBI 2019:01

Vurdering af effekter af nedrivningsindsats med støtte fra pulje til landsbyfornyelse

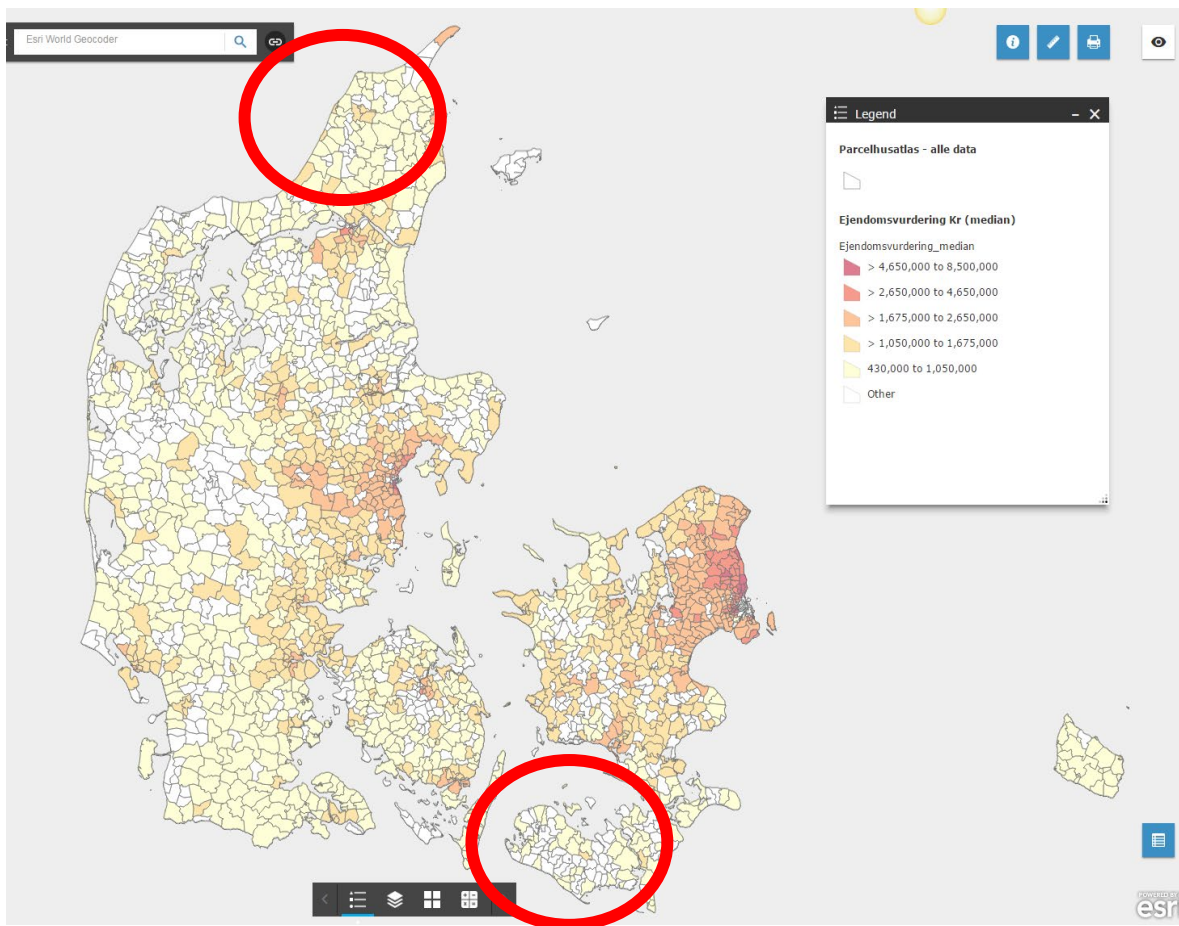


SBI 2019:06

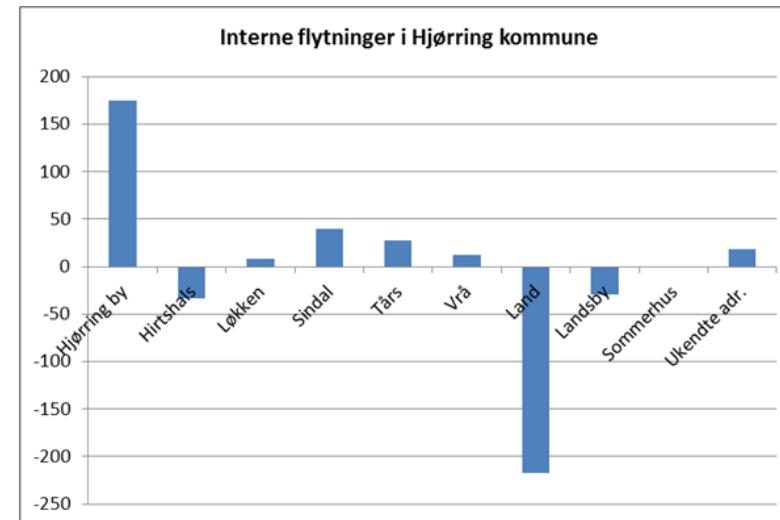
Udenlandske erfaringer med offentlige indsatser mod tomme boliger



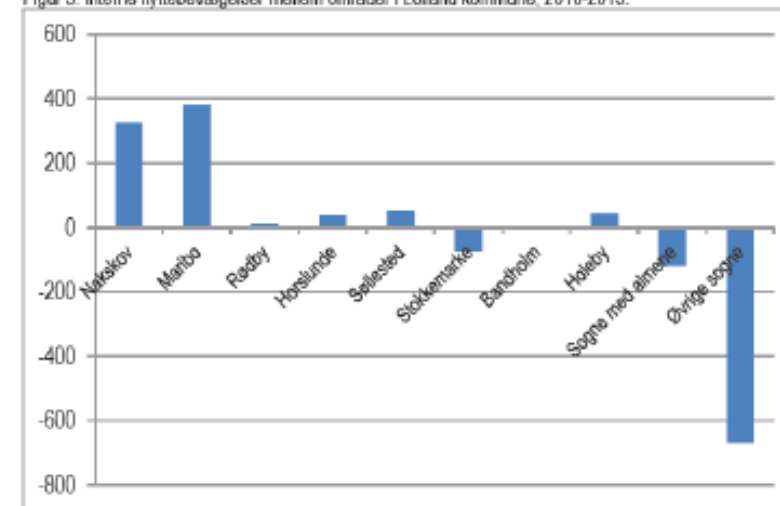
# Stigende forskelle mellem land og by. Urbanisering nationalt og lokalt



<https://sbi.dk/Pages/Parcelhusatlas.aspx>



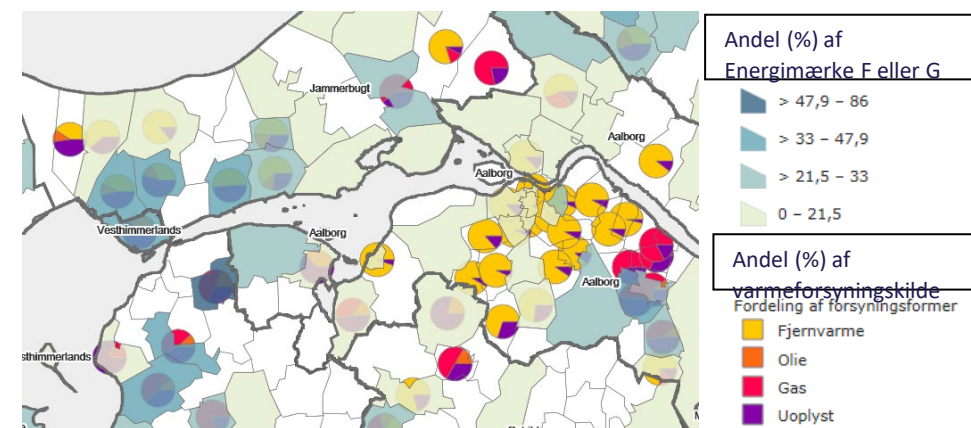
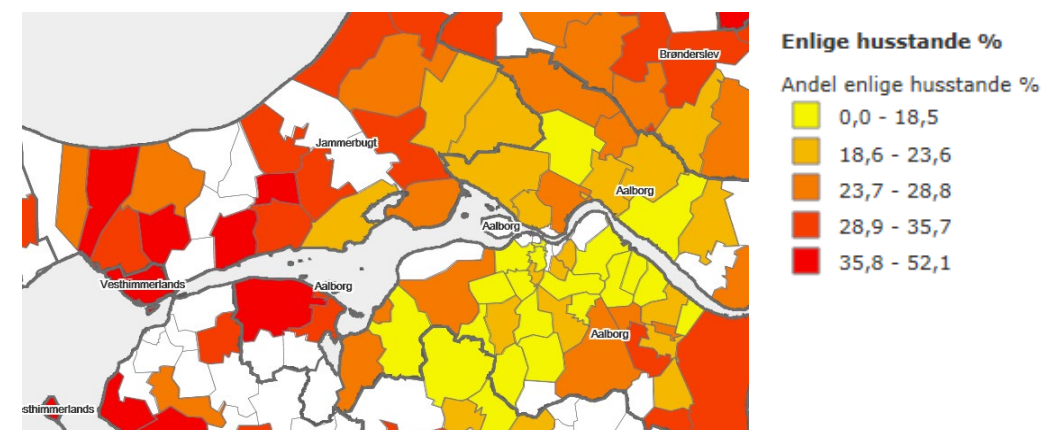
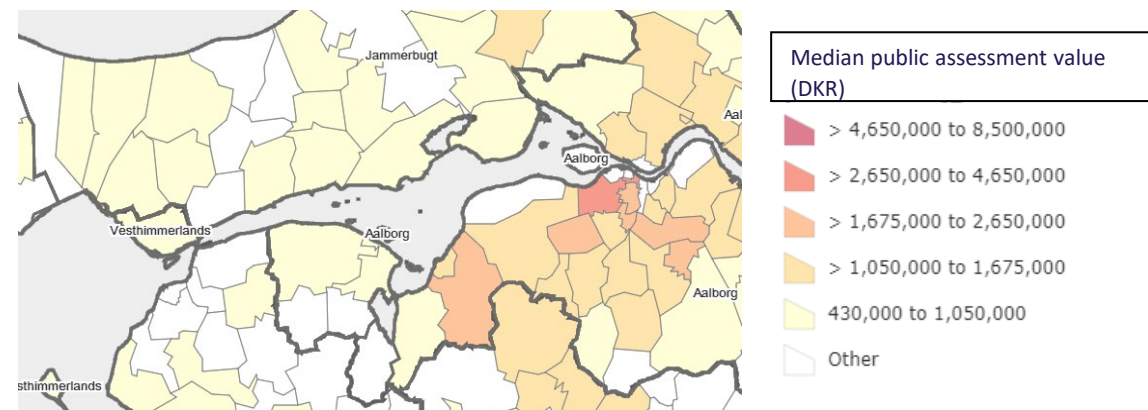
Figur 3. Interne flyttebevægelser mellem områder i Lolland kommune, 2010-2015.





# Store uligheder i boligforhold

- ▶ Økonomi: Store forskelle i ejendomsvurdering og disponibel indkomst
- ▶ Demografi: Mange eneboende i yderområder
- ▶ Energi: Store forskelle i forsyningsformer og på energistandard af huse



# Udfordringer for udkantskommuner

- Demografiske ændringer (de unge flytter, andelen af ældre stiger, fertilitetsraten falder)
- Arbejdspladser forsvinder, eller forandrer sig teknologisk, så lokale ikke kan besætte dem
- Centralisering af offentlige funktioner
- Tomme boliger
- Tilpasning af infrastruktur (skoler, sundhed, transport mm.)
- Faldende attraktivitet af landsbyer
- Øgede sociale udgifter pga ændret demografi
- Faldende beskatningsgrundlag

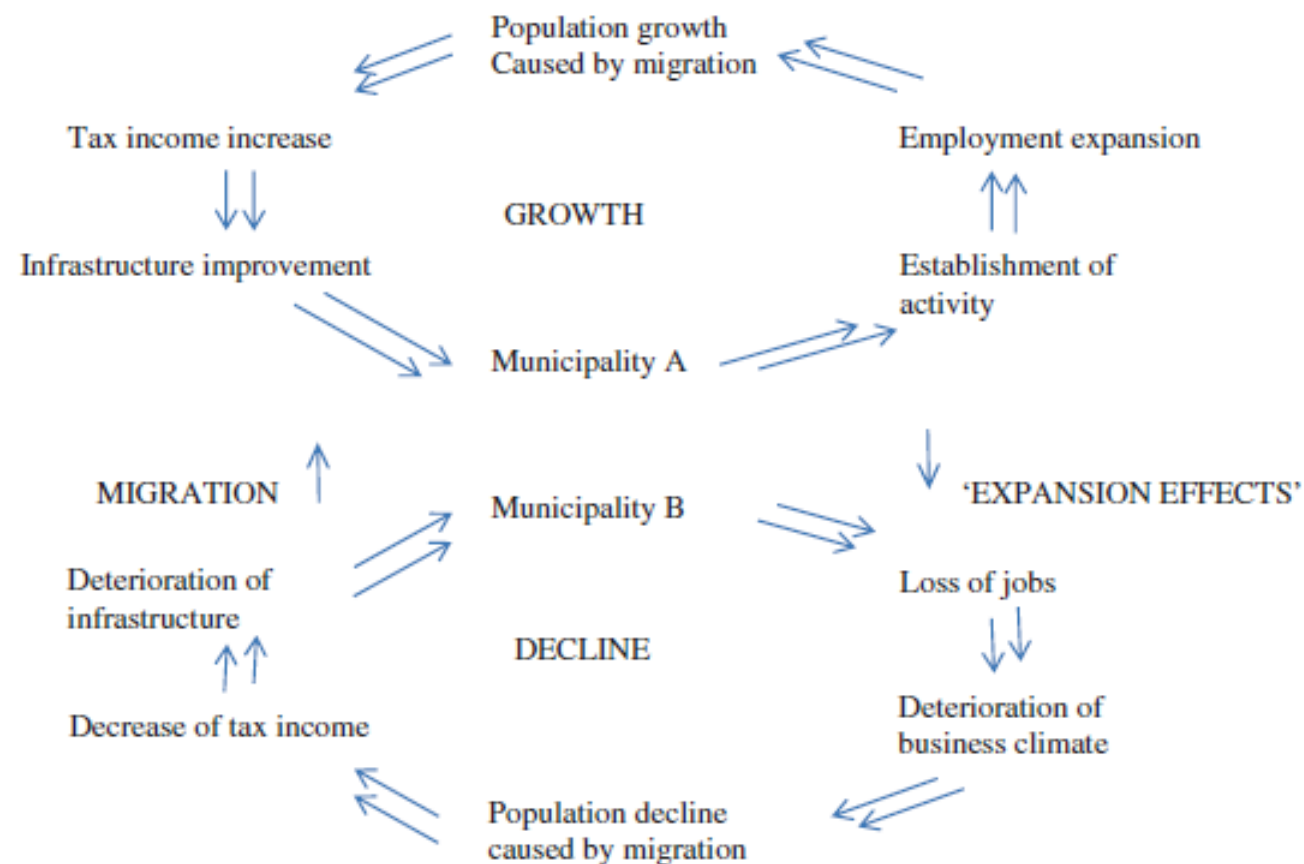


Fig. 4.2 The process of cumulative causation (Source edited from Lienau 1995)

# International forskning om skrumpende byer og landsbyer

- ▶ De traditionelle planlægger-værktøjer er ikke egnede til en shrinking cities-kontekst, da de i store træk er baseret på vækst, og ikke på at håndtere tilbagegang. Der skal nye værktøjer til!
- ▶ Det er vanskeligt at få skrumpning på dagsordenen – politikere foretrækker at tale om muligheder for vækst fremfor tilpasning og nedskalering
- ▶ Behov for at mobilisere lokalsamfund i håndtering af skrumpende regioner (Hospers, 2014; Schlappa, 2017; Osborne et al, 2010)
- ▶ Håndtering af tomme boliger er en del af dagsordenen for planlægning af skrumpende byer og landområder (Schetke & Haase, 2008; Couch & Cocks, 2013) men også en ny disciplin for planlæggere (Easterling, 2014)
- ▶ Erfaringerne fra nedrivningsindsatser i de større byer viser, at nedrivning har begrænset effekt som ”stand-alone policy” (Bernt, 2009; Hacksworth, 2016)
- ▶ Det er i skrumpende regioner nødvendigt at udvikle regional planer baseret på samarbejde (Verwest, 2009; van der Wouw & Meijers (2017) – og ikke kun basere indsatsen på lokale initiativer. Det er fx en tvivlsom strategi at bygge nye boliger for at tiltrække tilflyttere

# Tilpasning af det lokale boligmarked

## Byfornyelse:

- ▶ Bygningsforbedring
- ▶ Områdefornyelse
- ▶ Nedrivning
- ▶ Kondemnering



## Almene boliger:

Nedrivning / nedskalering / opgradering





# På landsplan omkring 8.000 ubenyttede boliger i landdistrikter og mindre byer: Hvad er problemet?

9

*Er tomme boliger bare et symptom på en udvikling, eller udgør de et problem i sig selv? Udsagn fra kommuner om hvorfor tomme boliger ER et problem i sig selv:*

- ▶ Skaber et overudbud af boliger, der trækker priserne på hele boligmarkedet i kommunen ned
- ▶ Skaber risiko for spekulationsudlejning og øgede kommunale udgifter på det sociale område
- ▶ Lavere boligpriser gør det vanskeligt for ejerne at låne penge til nybyggeri og reovering, og dermed at opdatere bygningsmassen og det fremtidige boligudbud
- ▶ Skaber u-attraktive bebyggelser og landsbyer
- ▶ Gør det vanskeligere at sælge naboejendomme til tomme og nedslidte bygninger, og trækker priserne ned
- ▶ Skaber utryghed blandt naboer
- ▶ Tomme boliger der omdannes til spekulationsudlejning medfører dårlige boligforhold
- ▶ Skaber ulige konkurrence med lokale almene boliger



# Strategisk brug af byfornyelsesmidler (Landsbyfornyelse)

- 1) Koncentreret brug af bygningsfornyelse og nedrivninger i forbindelse med områdefornyelse
- 2) Spredt brug af midler ("først til mølle", opkøbe tommer boliger)
- 3) Tematisk brug af midler (fx kun til bevaringsværdige bygninger, eller til sociale indsatser)
- 4) I etaper (fx at hovedbyer i kommuner får områdefornyelse på skift)

De færreste kommuner har en strategi for anvendelse af byfornyelsesmidlerne

## Modeller for strategisk byfornyelse

Der er mange måder at arbejde strategisk med byfornyelse på. Her illustreres fire tilgange til strategisk byfornyelse, som typisk finder sted i kommunerne – ofte i sammenhæng

og kombination. Der er fordele og ulemper ved hver model, men de kan bruges til at overveje, hvordan kommunen vil gøre brug af midlerne.



Områdefornyelse



Bygningsfornyelse

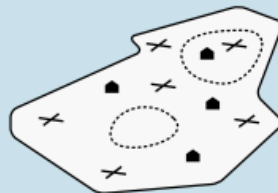


Landsbyfornyelse



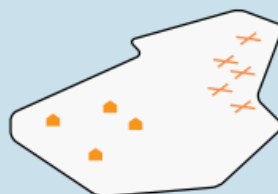
### KONCENTRERET BRUG AF MIDLER

Områdefornyelsen definerer det område, hvor der også anvendes midler til både bygningsfornyelse og evt. landsbyfornyelse, hvis byen har mindre end 3.000 indbyggere. Fordelen er, at indsatsen får større volumen og synlighed. Der stilles krav om, og gives midler til, et tæt samarbejde med områdets beboere, grundejere, erhverv m.m., og dermed skabes et godt grundlag for privat medfinansiering og følgeinvesteringer. Udfordringen kan være, at en koncentreret indsats kræver flere kommunale ressourcer til planlægning og styring og til dialog med områdets aktører. Modellen kan også rumme politiske diskussioner om, hvilke områder der skal prioriteres.



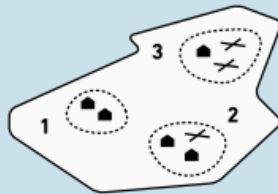
### SPREDT BRUG AF MIDLER

Brugen af byfornyelsesmidlerne kan også være baseret på de enkelte ejeres efterspørgsel. Det medfører typisk en mere spredt geografisk indsats. Det gælder primært bygningsfornyelsen og pulje til landsbyfornyelse, som ofte uddeles efter opslag på kommunens hjemmeside eller Facebookside, annoncer i lokalavisen eller andet. Denne tilgang gør den kommunale planlægning lettere, da der ikke skal udpeges bestemte områder, og der i udgangspunktet kun skal forhandles med ejere, der selv efterspørger midlerne. Risikoen er, at effekten i lokalområderne bliver mindre synlig, da der vil være længere mellem de forbedrede (eller nedrevne) bygninger. Det strategiske fokus kan dog skærpes ved fx at stille krav til ansøgningerne.



### TEMATISK FOKUSERING AF MIDLER

Bygningsfornyelsen og landsbyfornyelsen kan også fokusere på udvalgte temaer, fx bevaring, energibesparelser eller kondemnering af utidssvarende bygninger. Ved at fokusere på et udvalgt tema kan det skabe synlighed og strategisk sammenhæng med midlerne. Det kan med fordel være et tema, der i forvejen er fokus på i kommuneplanen. Man kan desuden vælge at fokusere midlerne i geografisk afgrænsede områder, fx så nedrivningen af udtjente bygninger foregår på bestemte strækninger, der har stor synlighed, eller at midler til bygningsfornyelse sker i bestemte lokalområder for at styrke effekten og synligheden lokalt.



### BYFORNYELSER I ETAPER

Det er et væsentligt strategisk greb at anlægge et langsigtet perspektiv på anvendelse af byfornyelsesmidlerne, herunder at gøre sig overvejelser om en prioriteret rækkefølge af indsatserne. Det gælder typisk ved de områdebaserede indsatser, hvor der kan anlægges forskellige betragtninger for udvælgelse og rækkefølge af indsatserne. Det kan fx ske i sammenhæng med den kommunale planlægning og de prioriteringer, der er redegjort for i kommuneplanen.

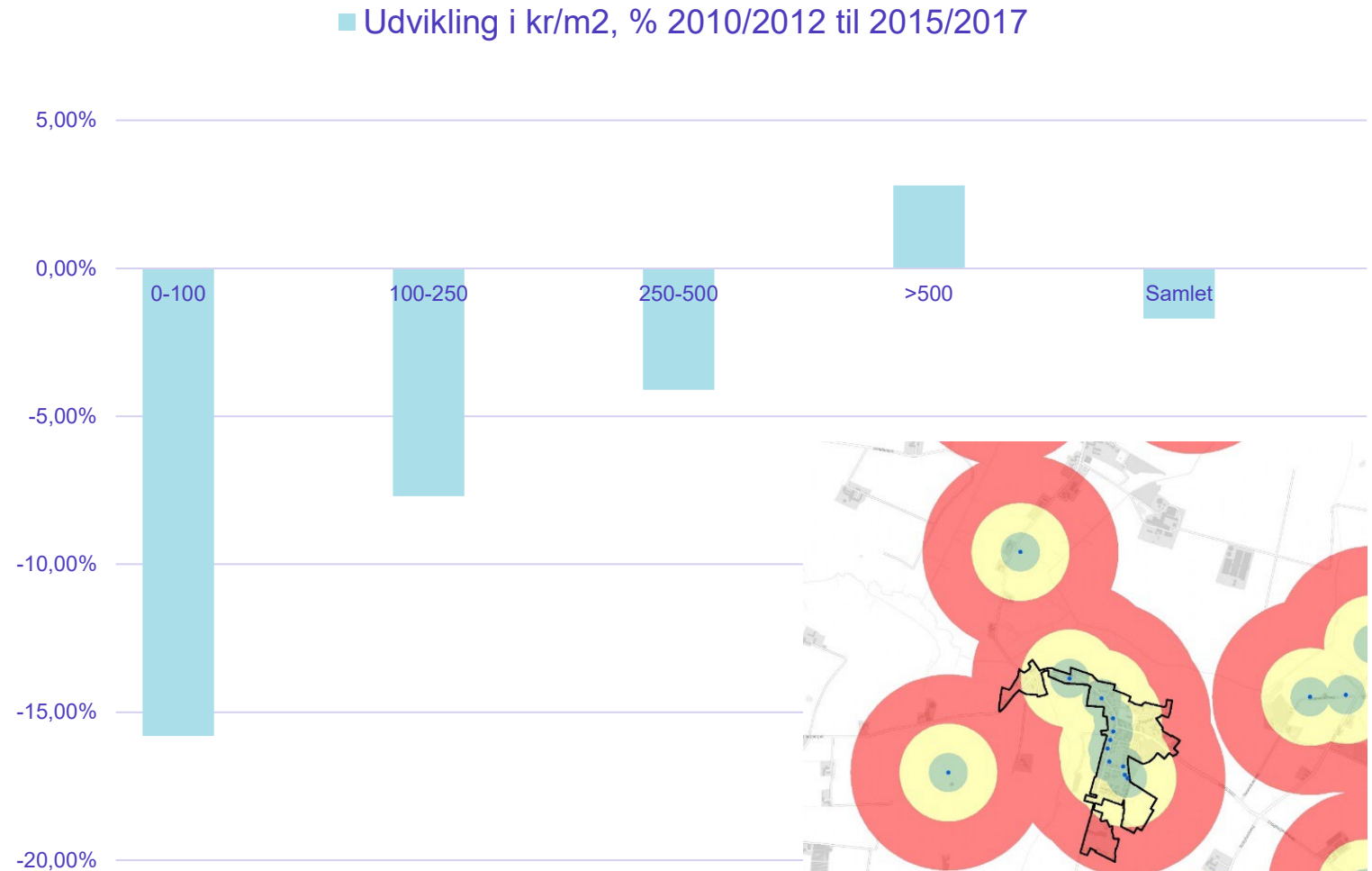


# “Place-based co-production”: Områdefornyelse i Kolind med bygningsforbedring og nedrivninger



# Effekter af nedrivninger på naboejendomes salgspriser?

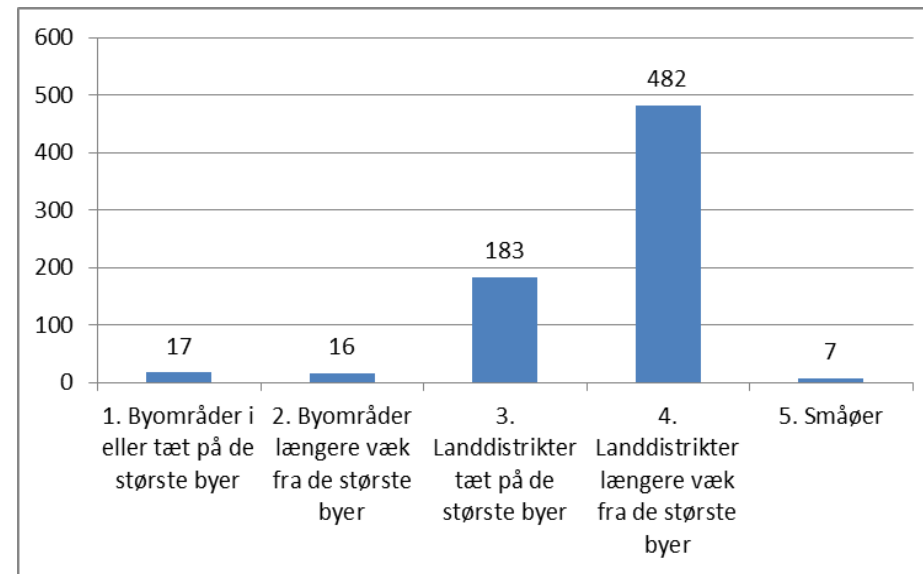
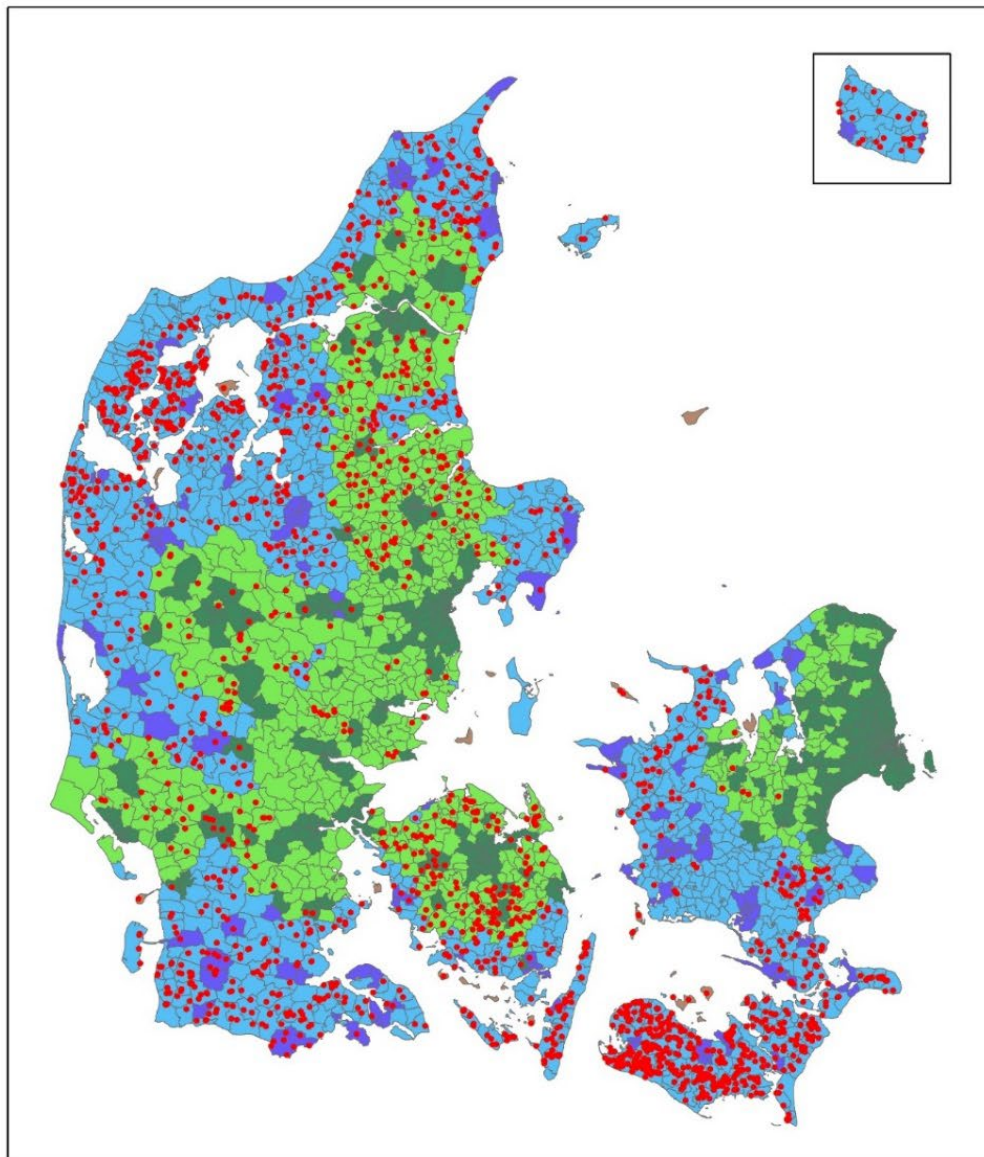
- Svært at se effekt på naboejendomme
- Ejendomme tættest på nedrivninger har størst prisfald
- Konklusion: Generel udvikling i de dårligste dele af kat. 4-sognene slår hårdere igennem end fjernelse af de tomme boliger



- Kun nedrivninger i bebyggelser (25-3.000 indb) og i kategori 4-sogn
- Naboejendomme opdelt i afstande på hhv 0-100 / 100-250 / 250-500 m fra nedrivning



# Nedrivninger gennemført under pulje til landsbyfornyelse 2013-2017, fordelt på sogneniveau



## Sognetypologi

- 1. Byområder i eller tæt på de største byer (442)
- 2. Byområder længere væk fra de største byer (135)
- 3. Landdistrikter tæt på de største byer (645)
- 4. Landdistrikter længere væk fra de største byer (897)
- 5. Småøer (19)
- 6. Christiansø (0)

Antallet i parentes er excl. Bornholm.



# Hvad bruges grundene til efter nedrivning?



Tom grund efter nedrivning i Morsø Kommune. Naboerne har overtaget den tomme grund med forventning om, at de selv passer grunden.



Grunde, der er ryddet foran skole i Morsø Kommune. Bygningen til højre (og en anden bygning til venstre på den anden side af skolen) forventes også nedrevet på sigt, når ejer flytter.



Tom grund efter nedrivning i Morsø Kommune. Grunden er overtaget af kirken og benyttes til parkering.



En stor grund, der er ledig efter nedrivning af en ejendom i Morsø Kommune. Naboen (fra hvis have man ser ind på den tomme grund) har overtaget grunden, men håber på at den lokale landmand vil benytte grunden til markdrift. Naboen vil formentlig lægge matriklen til sin egen matrikel. Man har en aftale med den lokale landinspektør om, at en sådan om-matrikulering højt må koste 7.500 kr.



# Nye mødesteder

Plads i Årslev, der er etableret efter nedrivning af en nedslidt bygning, med støtte fra pulje til Landsbyfornyelse. Lokalsamfundet benytter i dag pladsen til rekreative formål, og har selv investeret i en mindre bro, der går over den å som løber langs grunden



Rekreativt område, Faaborg



Mødested for landsbyen, Utterslev, Lolland



Shelter- og opholdsplads, Lolland



# Den nye fritidsbolig efter corona – og mulige effekter i yderkommuner

**Signe Wenneberg har fundet en måde at bekæmpe geografisk ulighed på. Det handler om fede huse**

En jagt på den perfekte lade har udviklet sig til en hverdagsaktivistisk kamp for den danske provins.

- Øget salg af fritidshuse under corona
- Tidligere "usælgelige" ejendomme handles som fleks-boliger
- Nye beboer-segmenter kommer til
- Ændret brugsmønster af fritidsboligen
- Nye konsekvenser for lokalområdet – øget omsætning i lokale erhverv, men også behov for kommunale investeringer i infrastruktur
- Fritidsboliger trækker hele boligmarkedet op i yderkommuner



flexbolig-land - og herhede på Lolland og Falster for tiden 🌱🍷🏡

Jeg giver mig ikke af med at give gode råd om økonomi... Jeg siger bare til jer der følger med her på min kanal, at de priser vi ser herhede nu, nok ikke bliver ved... Med alle de initiativer og kunst og Femern forbindelse og Madens Folkemøde og Gastronomiske lokale initiativer osv ...

Så overvejer du at flytte herved permanent eller købe en @flexbolig - så skal du nok ikke vente alt for længe... Bare et bæredygtigt husmortip! Ikke økonomisk rådgivning 🙄

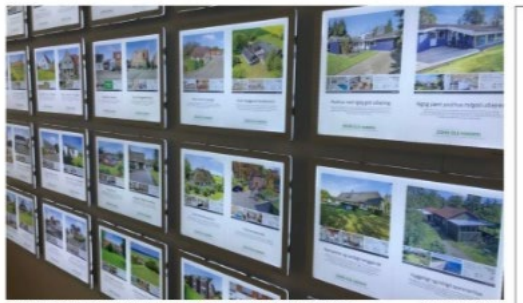
Da jeg købte hus herhede i foråret så jeg på huse, der havde været til salg i 4 år!! Og selv om priserne var sat ned, så var meget til salg... Virkelig mange huse og gårde...

Nu er der sket noget vildt! De huse - der har bare en smule autentisk indbygget æstetik og noget skønhed i originale #gamlevinduer og #bygningkulturarv - der ryger hurtigere og hurtigere...

Tag nu dette vidunderlige hus i havnebyen Bandholm - dejlig by - som også huser Nordeuropas største safaripark @knuthenborg og de skønneste strande og løberuter og færger og et fint badehotel... Det hus havde jeg tænkt mig at tage forbi og gennemfotografere til jer i dag... Men



# Boligmarkedet i yderområder under corona



De lokale ejendomsmæglere har nærmest historisk få huse til salg, viser tal fra Boligsiden. ANVENDT: DAVE ANDREWS

**Antallet af LF-boliger til salg er nærmest historisk lavt**

**Fart på lokalt boligmarked**

Der er fart på det lokale boligmarked. Det kan ikke alene ses på stigende ejendomspriser. Det kan også aflæses i udbudsstatistikkerne, der fortæller historien om, at der det seneste år i høj grad er blevet solgt flere huse, end der er blevet sat til salg på Lolland-Falster.

Hjælpe Boligsiden var der i maj måned 947 huse til salg i de to kommuner på Lolland-Falster. I samme måned året før stod der 1062 huse til salg. Det er et fald på 22,4 procent.

Ser man på udviklingen i de to kommuner hver for sig, ser man et fald på 22,2 procent i Lolland og 22,4 procent i Falster.

Så er man køber, så skal man være meget progressiv eller også skal man sænke anskræningskrævet en smule. Det kan jeg tilstårene ved, at vi sænker fire og glædeligt i byerne - eksempelvis i Maribo - så er det kun et af husene, der har taget fart under coronakrisen.

Corona og tjenerarbejde - Allerede for fem år siden begynder vi at se flytninger herne sydop. Børgang begynder en udvikling, hvor flere ser en større værdi i at bo i Lolland-Falster.

Dalsgaard, ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen, i høj grad genkende.

Marked flere købere - Der er i høj grad kommet købere til landdelen nordfra, hvor boligmarkedet ikke nødvendigvis giver helt så meget, hvis vi har et stort antal af husene, der er til salg.

## Øde er blevet et plusord



Lolland-Falsters FOLKETIDENDE A/S

Salget af fleksboliger er eksploderet, siger Lotte Schmidt

## Fleksboliger er et kæmpehit

ronne badeværelser, ejendomme i det åbne land, byhuse dsbyboliger - det hele sælger på Nordfalster i øjeblikket. Men især én mulighed henter københavnere hertil

De har styrkede sigle dakt - Så er man køber, så skal man være meget progressiv eller også skal man sænke anskræningskrævet en smule. Det kan jeg tilstårene ved, at vi sænker fire og glædeligt i byerne - eksempelvis i Maribo - så er det kun et af husene, der har taget fart under coronakrisen.



Naturen på Nordfalster trækker købstovene til. Foto: Anne Rasmussen

Det er et eksempel på, hvordan naturen på Nordfalster trækker købstovene til. Det er et eksempel på, hvordan naturen på Nordfalster trækker købstovene til.

**SYNSPUNKT-DEBAT**

**TIL SALG**

Der er blevet solgt 71 salgslister på ejendomsmarkedet i første halvår af 2021. Salget er sluppet markant i forhold til 2020, og den tendens skulle gerne fortsætte.

**En gylden tid for den lokale ejendomshandel**

Selv om corona-pandemien i første halvår af 2020 lagde det meste af landet ned, har ejendomsområdet i landet over oplevet en nærmest eksplosiv interesse for boligværdier, og selv om vi som landdel ofte hører noget bagfter det åbne land, var medgrænserne fra de lokale ejendomsmedglere i øjeblikket glade. Husmarkedet buldrer frem. Og på Lolland-Falster. Det gælder både på fritids- og sommerhusmarkedet, men i høj grad også de almindelige huse med hovedboliger.

En ejendomsmedglere kunne således berette, at han alene i juli måned formåede at sælge 27 ejendomme, og at han alene i sine 26 år i branchen havde oplevet så travl en måned.

Med 16 boliger af forskellige typer, at køberne udrykter mulighederne for at gøre holdtjendomme til fleksboliger.

Etter en alt for lang periode med et noget stille boligmarked er det befriende at kunne konstatere en sådan positiv udvikling. Der er mange ting til salg på Lolland-Falster. Vi er nærmest at betragte som et stansetmarked på grund af de forholdsvise lave priser på ejendomme, men måske vil den stigende efterspørgsel på sigt til ejendomspriserne til at stige. Det kunne vi som område godt fortjene.

Ser vi på boligmarkedet generelt i vor landdel, er det vigtigt, at kommunerne fortsat øger isolationen for at få jævnet de værste skækelter med jorden. Det er uklart at opvise, hvordan flere og flere ejendomme specialt i landdelene er i stærkt forfald, og der kan ganske enkelt ikke gøres nok for at fjerne dem fra landskabet, så det bliver attraktivt at eje en ejendom her på Lolland-Falster.

Gældeligt er der under alle omstændigheder, at flere familier i hovedstadsområdet nu også stiller sig til med sigt, når der skal investeres i boliger. Her kan de stadig få et smilende smil og her er trækluft og høj til himlen. Lad os håbe, at væksten i boligsalgene ikke er en enlig svale.

**Lolland-Falsters FOLKETIDENDE A/S**

Telefon: 4600 1444

By	Salg	Køb
Vejle	303	380
København	986	722
Lyngby	2.098	2.204
Hellerup	3.069	2.891
Skovlunde	1.217	1.217
Lyngby	17	17

# Efter corona vil vi have mere lys, grønt, frihed og fællesskab

Nedlukningen og isolationen under corona har givet tid til nye boligdrømme. Men kun få regner med, at pandemien pludselig vil få mange til at rykke ud på landet. Hver 10. bolig ejer og andelshaver uden hus og har fået lyst til at flytte, viser ny undersøgelse.

TEKST: KIRSTEN MARIE JUEL-JENSEN | ILLUSTRATION: LARS ANDERSEN

## 8 BØRSEN. VIRKSOMHEDER

# Stort salg af fleksboliger kan redde Lollands boligmarked

Under corona er salget af fleksboliger eksploderet på Lolland. Nu håber man, at hele det hårdt ramte boligmarked på øen bliver løst.

Salget af fleksboliger er eksploderet på Lolland. Nu håber man, at hele det hårdt ramte boligmarked på øen bliver løst.



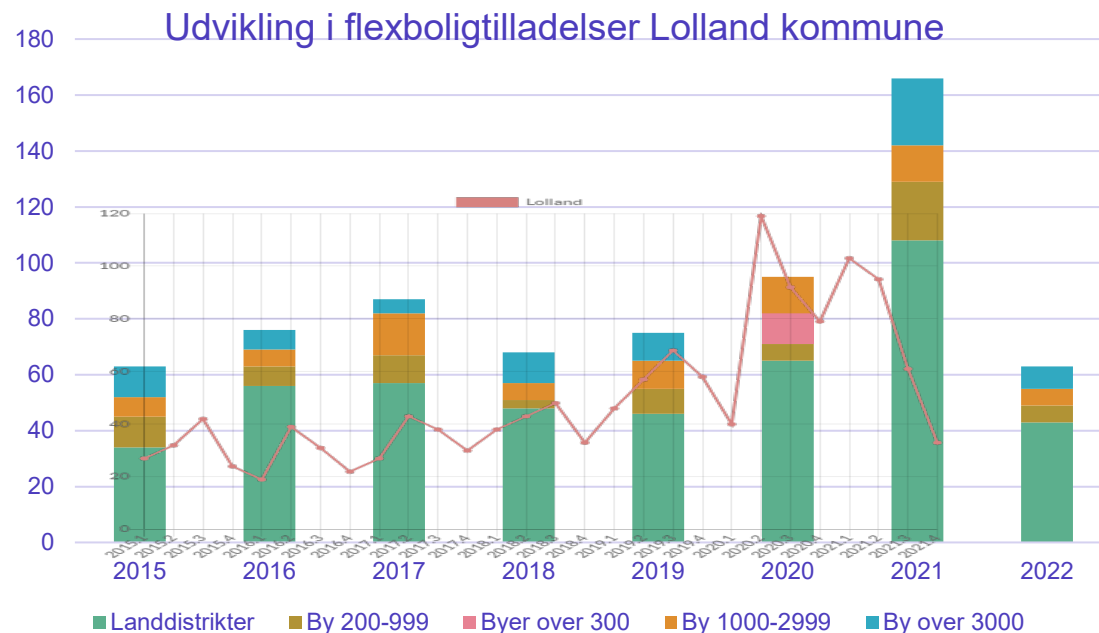
130

Der er et eksempel på, hvordan naturen på Nordfalster trækker købstovene til. Det er et eksempel på, hvordan naturen på Nordfalster trækker købstovene til.

947 huse til salg i de to kommuner på Lolland-Falster. I samme måned året før stod der 1062 huse til salg. Det er et fald på 22,4 procent. Ser man på udviklingen i de to kommuner hver for sig, ser man et fald på 22,2 procent i Lolland og 22,4 procent i Falster. Så er man køber, så skal man være meget progressiv eller også skal man sænke anskræningskrævet en smule. Det kan jeg tilstårene ved, at vi sænker fire og glædeligt i byerne - eksempelvis i Maribo - så er det kun et af husene, der har taget fart under coronakrisen.



# Flex-boliger i Lolland kommune



Renoveret stuehus i Utterslev (på Vestlolland), solgt som flex-bolig til familie fra Brønshøj



Byhus i Utterslev under renovering



# For mange fleksboliger? Forbehold:

- Fleksboligejere er der primært i weekender
- Børnefamilier har ikke børn i den lokale skole
- Under corona måtte man ikke mødes med naboer, dvs begrænset interaktion med tilflyttere
- Lang ventetid på lokale håndværkere, har hænderne fulde, derfor er mange istandsættelser af huse gør-det-selv
- Flere sælger huse igen efter corona, da man opdager hvor lidt man bruger dem
- Kritik af fleksboliger i bymidter – sorte vinduer i weekender, blokerer for helårs-salg?
- I andre yderkommuner har man overvejet at sætte fleksbolig-ordning på hold

**ODSHERRED** SEKTION 1 **NORDVESTNYT** • ONSDAG 27. APRIL 2023 **11**

## Midlertidigt stop for fleksboliger

**BOSÆTNING:** Byrådet har besluttet et midlertidigt stop for fleksboliger. Ordningen skal desuden evalueres.

**AF TORBEN ANDERSEN**

**ODSHERRED:** Et socialdemokratisk forslag om midlertidigt stop for fleksboliger blev fremsat af byrådet. Kun Nye Borgerlige Maria Liv Holck stemte imod forslaget.

En fleksbolig er en helårsbolig uden boligskat.

Thomas Adelskov (S) foreslår, at kommunen efter finansår 2024 skal have fået rigtig mange boliger til salg. Det var samtidig blevet meget svært for interesserede købere at få finansieret et køb.

– Vi havde også mange faldende boliger, og da regeringens i sin tid indførte ordningen med fleksboliger, syntes vi i byrådet, at det var en god idé. Det gør hab om, at nogle af de faldende bygninger blev ophøjet og måske renoveret, så de kunne bruges som et midlertidigt sommerhus. Nu er vi i en anden situation. Vi har lige overstået corona, og der har været voldsomt gang i sommerhussalget og salget af ejerboliger. Flere steder, blandt andet på Odde, var man bekymret for, at mange boliger blev solgt som fleksboliger og derved udsættede boligudbydere, der skal være med til at sikre skoler og daginstitutioner, sagde Thomas Adelskov, som fortsatte:

– Dette giver en bekymring for, hvad der egentlig er ved at se. For mange år siden indførte man i Rørvig et forbud mod, at ejerboliger måtte bruges som sommerhuse, og det betød, at byen udviklede sig i stedet for at blive til et sommerstaa-

rede op om det socialdemokratiske forslag.

– Vi i Radikale Venstre har selv arbejdet på sagen siden januar. I Vordingborg Kommune har ordningen har en meget negativ betydning for dele af kommunen, og derfor vil man undersøge det nærmere og har indført et stop for nye tilladelser i et år. Jeg er interesseret i at få ordningen under lup, vi er ikke trod det som sådan, men vi skal have hårdt i hank med, hvad der sker, sagde Thomas Nicolaisen, som også opfordrede til, at politikere jævnligt ser på området.

Mikkel Henriksen (ND) kunne også godt støtte forslaget. Han samtidig opmærksom på, at flere ejerboliger er kommet til salg på det seneste.

Det giver god mening at foretage et eftersyn, men en fleksbolig er også en god mulighed for at prøve Ods-

herred af, inden man flytter herop, sagde han.

**NB: Et vigtigste forslag** Maria Liv Holck (NB) undrede sig over forslaget.

– Folk sidde fire år er der givet 129 tilladelser til fleksboliger. Vi er en kommune med 26.000 husestande, og derfor bliver man også nødt til at spørge om det åbenlyse: Er der overbevist om et problem? Forslaget er vidtgående, for der bliver lagt op til et totalt stop for tilladelser. Jeg forstår ikke, hvorfor man ikke kan starte med at undersøge sagen grundigt, og så tage stilling på baggrund af den viden, vi bliver præsenteret for. Vi skal undersøge det nærmere og følge udviklingen, men indtil videre synes jeg ikke, at det er et problem. Politikere skal heller ikke bruge tid på at skabe problemer eller på at detaljere, sagde Maria Liv Holck.

**Ordning skal under lup** Thomas Nicolaisen (R) bak-

*Maria Liv Holck (NB) mente ikke, at der er nogen grund til at indføre et stop for fleksboliger.*

*Foto: Torben Andersen*

## Ny rekord for tilladelser til flexboliger

Politikere vil stramme op på muligheden i Nakskov og Maribo.

**Marlene Knudsen** [mk@politiker.dk](mailto:mk@politiker.dk)

**LØLLAND:** Ordningen med at få bygget helårsboliger som fleksboliger satte ny rekord i Lolland kommune i 2021 med 146 tilladelser til fleksboliger.

Året før blev der givet 95 tilladelser og i juli 23. august her i 2022 er der givet 60 tilladelser. Der er stadig overvejende flere fleksboliger i landkommuner på Lolland, hvor der samtidig er et højt antal sommerboliger.

Indtil midten af august 2022 er 51 af de 85 fleksboligstilladelser modtaget til sommerboliger i landkommuner i 2021 til 107 af alt 146 fleksboligstilladelser i landkommuner.

Politikere i økonomi- og erhvervsudvalget beskæftede på deres seneste møde i kommunens administration skal udarbejde et administrationsgrundlag for klimateknisk og miljøudvalgets behandling af fleksboligønsøgere i Maribo og Nakskov.

**Strammer i Nakskov endeligt** Det skal ud fra et politisk ønske om at få bedre felling med de tilladelser, der gives til fleksboliger i Maribo og Nakskov omstridt. Administrationsen har nu fremlagt en model, hvor der strammes op om muligheden for at få fleksbolig i centrumområderne i Mar-

ibo og Nakskov Strøderne i Nakskov, Krogsgårdsle, Børstestræde, Toldmønstre og Farverestrande er dog undtaget. Det er begrundet i Nakskov 2030-strategien, hvor der er et ønske om at sikre områder af bykvarter til boligudbydere.

I centrumområderne vil det dog stadig være muligt at ansøge om fleksboligstilladelser, men det skal godkendes af kommunens administrationscenter med en nyt kortlægning over Maribo og Nakskovs centrumområder, oplyser han.

I det, der i første omgang er foreslået som centrumområde, er der i dag 48 fleksboliger i Maribo og 66 sommerboliger, som indeholder 14,1 procent af boligbestanden. I Nakskov er der tilsvarende 10 fleksboliger og 220 sommerboliger, som indeholder 19,7 procent af boligbestanden.

**FAKTA**

**HVAD ER EN FLEKSBOG?**

- En fleksbolig er en helårsbolig uden boligskat. Du kan bruge en fleksbolig hele året rundt som sommerhus, fritidshus eller et almindeligt hjem. Du vælger selv.
- Når en helårsbolig er registreret som fleksbolig, er der ingen boligskat, og der er derfor ingen kommunal boligfinansiering på, hvor meget du måtte anvende huset i løbet af året. Du kan også flytte parterne ind i huset og bruge det som helårsbolig, hvis du skulle få lyst til det.
- Fra 2013 til 2021 er der givet 854 tilladelser i Lolland kommune.

**LØLLAND KOMMUNE**

# Gode råd

- Tænk ikke kun på tiltrækning af tilflyttere, men også på indsatser der gavner den nuværende og fremtidige befolkning
- Tænk i lokal tilpasning som følge af ændret demografi
- Udarbejd strategier for byfornyelse og tilpasning af boligmassen
- Lokal urbanisering skal styres
- Styrk det lokale samarbejde
- Tænk i pladsoptimering og koncentration af funktioner





STATENS BYGGEFORSKNINGSINSTITUT  
AALBORG UNIVERSITET KØBENHAVN

## PRIVATE FØLGEINVESTINGER VED OMRÅDEFORNYELSE

SBI 2015:13

