

Sanering af landbrugsbygninger Partner- og rådgivergruppe Projekt: 3653_Landbruget i planlægningen	Ansvarlig	KOB + KTK
	Oprettet	02-08-2014
	Side	1 af 5

## Sanering af landbrugsbygninger

I partner- og rådgivergruppen, som består af:

Nykredit – Fonden Østifterne – Topdanmark - Dansk Byggeri – Landbrug & Fødevarer

Videncentret for Landbrug, som partnergruppe og

HEDEN & FJORDEN, Rådgivningscenter, Byggeri & Teknik I/S og Herning Kommune, som rådgivergruppe,

vil der være fokus på indsatsområderne:

- Incitamenterne, bl.a. skatte- og afskrivningsmæssige fordele.
- Helheds- og udviklingsplaner på bedriftsniveau, set i forhold til plan- og miljølovgivningen, herunder kommunernes planlægning for det åbne land.
- Brugbare og ikke brugbare landbrugsbygninger, set i forhold til geografisk placering.
- Samarbejdet med kommunerne om bl.a. sagsbehandling.
- Samarbejdsmodeller mellem ejere, landboforeninger og kommuner.
- Samarbejde med Kulturarvsstyrelsen, Bygningskultur Danmark og arkitektskolerne vedr. uddannelse af konsulenter og rådgivere.
- Samarbejde med Dansk Byggeri og entreprenører om uddannelse og autorisation.
- Genanvendelse af de nedbrudte bygningsmaterialer.

For ejerne munder problemstillingen ud i to hovedudfordringer:

- At få skabt et beslutningsgrundlag for sanering eller anden anvendelse (bevaringsværdighed) og hermed en fysisk helhedsplan, som skal række flere år frem, i forhold til ejendommens samlede bebyggelse og de nære omgivelser.
- Omkostningerne ved fjernelse af bygninger og anlæg.

Skabe et kvalificeret beslutningsgrundlag for ejeren, med fokus på bygning sanering/nedrivning af landbrugsbygninger og bortskaffelse af bygningsmaterialer, herunder genanvendelse af materialer med kulturarvmæssig værdi eller som råstofressource.

Saneringskampagner skal placere det danske landbrug som en aktiv medspiller og derigennem hæve kvaliteten af det byggede miljø på landet og styrke den visuelle oplevelse af det danske landbrugslandskab.

Nytteværdien er, at der i forbindelse med udviklingen af landbrugserhvervet i det åbne land, herunder lokalisering og placering af fremtidens landbrugsbyggeri, skabes et nyt fysisk og visuelt rum for udvikling.

### Mål

Sigtet er en ensartet og smidig sagsbehandling i hele landet samtidig med, at saneringen i landbrugets bygningsmasse foregår på en miljømæssig forsvarlig og ordentlig måde.

## Information

Informationsmateriale skal dække hele forløbet i sager om overflødiggjorte bygninger, fra helheds- og udviklingsplanerne, som viser, hvilke bygninger der ud fra en analytisk vurdering bør fjernes, hvilke der kan anvendes til andre formål, og til hvilke der er bevaringsværdige.

## Indsatsområder

Klarlægning af myndighedskrav, juridiske og skattemæssige forhold, samt krav og betingelser i forhold til bl.a. kreditinstitutioner og forsikringsselskaber.

Udarbejdelse et informationsmateriale som beskriver processen og sagsforløbet vedrørende sanering og nedrivning. Det omfatter regler efter bl.a. bygge-, land- brugs-, miljø- og planlovgivningen samt hensyn i forhold til bevaringsinteresser, kulturhistorie mv.

### *Autorisation*

I samarbejde med Dansk Byggeri og dermed entreprenørerne skal der etableres en særlig autorisationsordning vedrørende nedrivning af de overflødiggjorte landbrugsbygninger samt, hvordan man nedbryder, bortskaffer eller genanvender bygningsmaterialer.

### *Kulturarvsmaterialer*

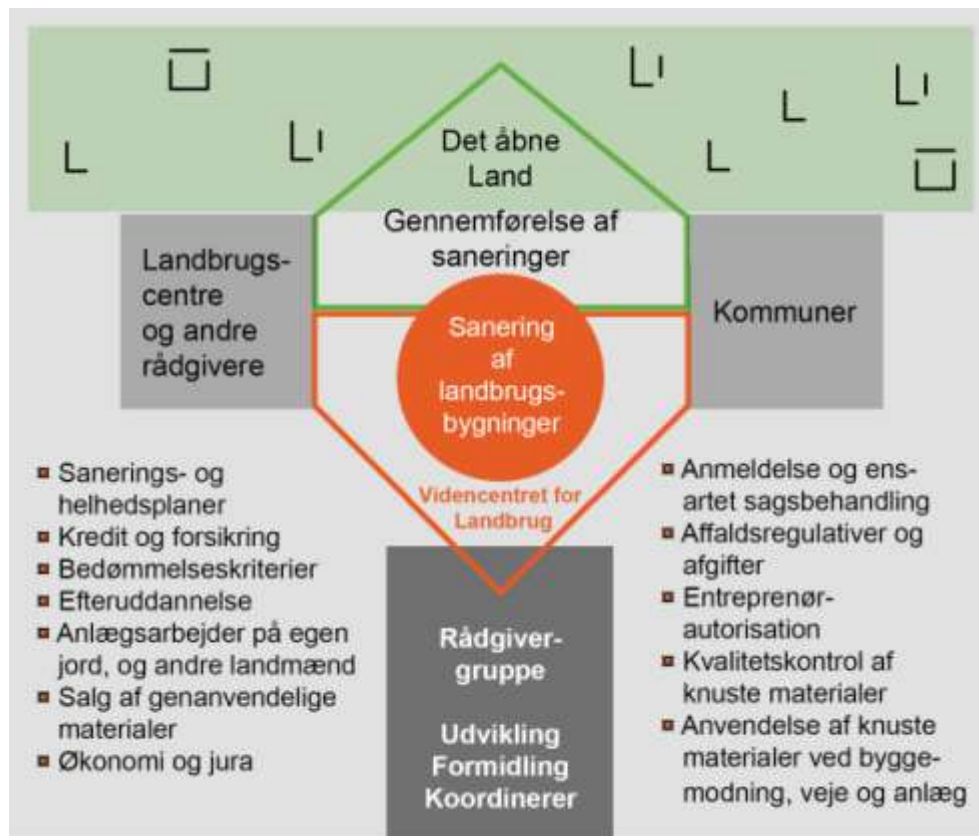
Partnerskabs- og rådgivergruppen skal koordinere genanvendelsesmuligheder "nedbrudte kulturarvsmaterialer" og kunne stille en særlig ekspertise til rådighed, så nedrivningsarbejdet sker på en miljømæssig forsvarlig måde med størst mulig genanvendelse af materialer.



*Eksempel på registrering, dokumentation og mængdeangivelse af en type vingetagsten.*

### *Kampagner*

Partnerskabs- og rådgivergruppen skal tilrettelægge saneringskampagner i samarbejde mellem ejerne, foreninger, kommunerne og entreprenørerne.



Figuren illustrerer strukturen og de vigtigste indsatsområder som skal danne grundlag og organisering af saneringskampagner, som henholdsvis lokale landbrugscentre og kommuner skal tage sig af og samarbejde om.

### Pilotlandbrug

Byggeri & Teknik I/S og Videncentret for Landbrug, finder 2-3 eksempler på gårdejendomme med en bygningsmasse, som skal nedrives og fjernes.

Herudover opsøges et eksempel på en gårdejendom, som har gennemført en sanering og reetablering.

Projekteksemplerne skal afdække muligheder og begrænsninger, som kan ligge til grund for udarbejdelse af en manual. Manualen skal være en køreplan for udarbejdelse af:

- Sanerings – og helhedsplan baseret på simple ortho-fotos og fotoregistrering.
- Ejerens kortlægning af den kredit- og forsikringsmæssige status og bygningernes status, f.eks. bekendtgjorte bevaringsværdigheder.
- Driftsøkonomiske muligheder og begrænsninger skal klarlægges og beregnes ud fra opstillede beregningsmodeller.
- Kriterier for bedømmelse og evaluering af den enkelte bygning og bygningsdele, herunder og ikke mindst få skabt et overblik over, hvad der findes af anlæg og installationer under jordoverfladen.
- I samspil med Herning Kommune og Kommunernes Landsforening er målet at få udarbejdet ensartede anmeldelsesskemaer og en mere smidig sagsbehandling.
- Der skal arbejdes med at gøre de kommunale affaldsregulativer og afgifter mere ensrettede landet over.

- I samarbejde med Dansk Byggeri skal der udarbejdes et undervisningsmateriale, som skal ligge til grund for en form for autorisationsordning. En sådan autorisation skal sikre, at entreprenørerne gennemfører nedbrydningsarbejdet på en forsvarlig og ordentlig måde.
- Hvordan sikres et kvalitetsniveau på f.eks. knust materiale – mursten og beton? Hvilke myndigheder skal på fornuftig vis på banen her?
- I samarbejde med Herning Kommune udarbejdes en koordinationsmodel, som kan sikre en formidling og dermed genanvendelse af fx knust materiale.



## **Opsummering og perspektivering vedrørende fjernelse af Overflødiggjorte landbrugsbygninger**

- Manglende incitamenter:
  - Hvad får ejeren ud af fjernelse og sanering af bygninger og anlæg, udover omkostninger?
  - For mange er det en uoverskuelig sag.
- Hvordan gribes sagen an?
  - Hvor og hvem kan hjælpe?
- Manglende virksomhedsplan/helhedsplan:
  - Hvad er målet for ejendommens/bedriftens fremtid?
  - Hvordan skaffes overblik over de mange bygningssæt, som bedriften ofte består af i dag og vil bestå af i fremtiden?
  - En samlet plan for fjernelse af bygninger og anlæg er en vigtig faktor for bedriftens produktionsmuligheder i det omgivende miljø.
  - En helhedsplan kan være et led i at skabe rum til udvikling.
- Brugbare/ikke brugbare driftsbygninger i forhold til geografisk placering:
  - Kan bygningerne anvendes eller ikke anvendes til f.eks. turisme eller lager?
  - Bygningsevaluering afhængig af beliggenheden, f.eks. storbynær, motor- og hovedvejsnær, eller kyst- og naturnær mv.
- Bedømmelseskriterier, teknisk og funktionel – historisk og arkitektonisk:
  - Der er et behov for tilpasning og koordinering af kendte metoder, samt et behov for uddannelse af rådgivere.
  - Hvordan ses på begrebet "bevaringsværdig" i de forskellige landsdele?
  - Hvad indebærer en udpeging af en bygning som bevaringsværdig?
- Omkostninger – entreprenør, afgifter, afskrivning mv. Fradrag for omkostninger:
  - Hvordan tolkes en entreprenørs tilbud, når vi taler transport, deponerings- og miljøafgifter mv.?
  - Salg af knust materiale og kulturarvsmaterialer mv. Hvordan gribes det an?
  - Ansvarsfordeling mellem entreprenør og ejer vedrørende arbejdssikkerhed og miljø.
- Miljø, bl.a. i forhold til underjordiske transport- og opbevaringsanlæg:
  - Hvem har overblik over, hvad der findes af anlæg i jorden, specielt ved ny-erhvervede ejendomme?
  - Hvad skal der til, for at de miljømæssige krav overholdes?

- Myndigheder og sagsbehandling:
  - Det lovmæssige grundlag, procedure og eventuelle samarbejder m.v.
  - Behov for en guide som vejledning og tjekliste, der beskriver proceduren.
  - Hvordan kan der samarbejdes med kommunen om evt. genanvendelse af knust materiale i lokalområdet?
  
- Forsikring og pantlover:
  - Hvordan er det med bygningen som økonomisk værdigrundlag?
  - Manglende oversigt over forsikringer, nu, under og efter.
  - Behov for en vejledning som guide og tjekliste.
  
- Byggeret:
  - Mulighed for at kunne flytte retten til og kravet om opførelse af bolig – på note-rede landbrug - til/på anden lokalitet.
  - Kan der praktiseres et tættere plansamspil med kommunen vedrørende planlægning i det åbne land?
  
- Organisering, database, registrering mv. i forhold til genbrugsvinklen og fjernelse/deponering af byggematerialer:
  - Kan det være formålstjenligt – måske på kommuneniveau – at koordinere og planlægge nedbrydningsbehovene?
  - En fælles landsdækkende opbygning af en database kunne være et redskab til gavn for alle aktører for at fremme og skabe overblik over oprydningssprocessen i landbrugslandskabet.

Kræn Ole  
Videncentret for Landbrug

04.08.2014