



BUILD
AALBORG UNIVERSITET

NOTAT

Årsager til nedrivning

Indledning.....	3
Metode	4
Årsager til nedrivning af bygninger.....	4
Afolkning.....	6
Tomgang	6
Manglende vedligeholdelse	7
Høj alder.....	7
Lav oprindelig bygningskvalitet	7
Anvendelsesskift.....	7
Skade på bygninger.....	7
Forurening	8
Behov for mere areal.....	8
Byudvikling	8
Centralisering af funktioner	9
Fravær af bevaringsbestemmelser	9
Planmæssige begrænsninger	10
Økonomiske grunde	10
Støtte til nedrivning af bygninger.....	10
Landbyfornyelsen	10
Landsbyggefonden	11
Årsager til nedrivninger belyst med eksempler	13
Store beboelsesbygninger	14
Landbrug.....	15
Erhverv, produktion, værksted.....	17
Kontorbyggeri	18
Hospital, sygehus, fødeklinik o. lign.....	18
Daginstitution, kaserne, fængsel mm.....	19
Sommerhuse	19
Sammenfatning	21
Ingen betydning	21
Lille betydning	21
Nogen betydning	21
Stor betydning	21
Konklusioner	21

BYGNINGERS BÆREDYGTIGHED

A.C. MEYERS VÆNGE 15
2450 KØBENHAVN SV
BUILD.DK
CVR 29 10 23 84

+45 9940 2525

JESPER OLE JENSEN,
OLE MICHAEL JENSEN,
JESPER KRAGH
JOJEN@BUILD.AAU.DK
OMRJ@BUILD.AAU.DK
JKRA@BUILD.AAU.DK

DATO 09.05.2025
JOURNAL NR. [SAGSNR.]



Referencer	23
-------------------------	-----------

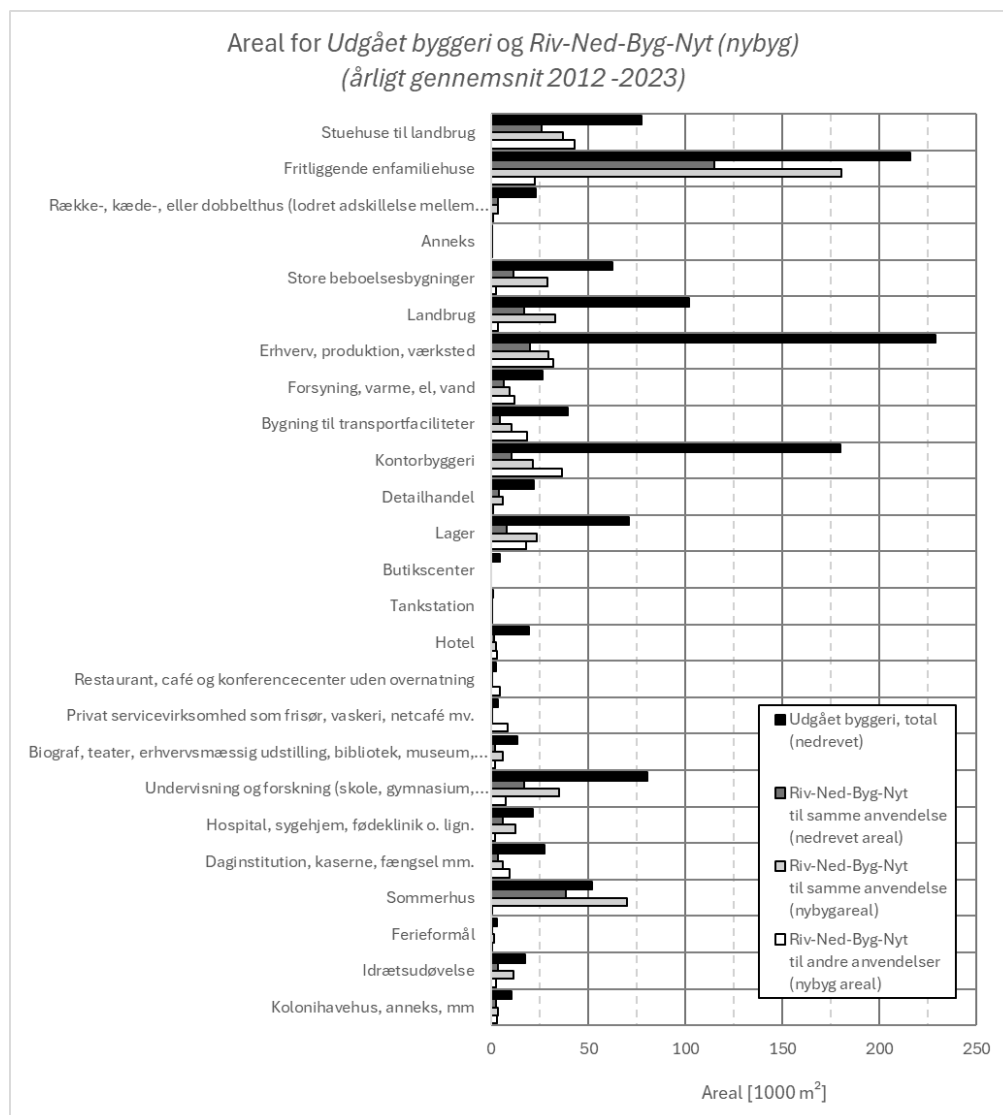
Bilag 1. Eksempler på nedrivninger	24
---	-----------

Nedrivning af almene boliger i Struer	24
Transformation af gartneri til ridecenter i Odense	25
Nedrivning og udvidelse af svinestald på Mors	26
Flytning af landbrugsbygning i Slangerup	27
Nedrivning af erhvervsbygning i Valby	28
Udvidelse af plejehjem i Rødovre	29
Nedrivning af højhus Brøndby Strand	30
Omdannelse fra omsorgscenter til etageboliger i Albertslund	31
Transformation af sygehusgrund i Hørsholm	32
Nedrivning og nybyggeri af sommerhus i Hvide Sande	33

Indledning

Dette notat rummer en analyse af mulige årsager til nedrivning af byggeri. Samlet set er der i perioden fra 2012 til 2023 nedrevet ca. 2,2 mio. m² pr. år (bolig + erhvervsareal), hvoraf landbrugsbygninger alene udgør ca. 1 mio. m². Dernæst kommer erhverv med ca. 200.000 m². Til sammenligning udgør nybyggeriet 5-6 mio. m² pr. år. Ser man på, hvor nybyggeriet er placeret, er det dog kun 20%, der er opført på de samme matrikler og med samme anvendelse som det nedrevne areal.

Figur 1 viser en samlet opgørelse af etagearealet for det gennemsnitlige årlige "udgåede" byggeri. Udgået byggeri skal tages bogstaveligt, idet det betyder, at en given bygning eller et givet byggeri er udgået af BBR-registret, formentlig gennem nedrivning af bygningen. Sammen med det udgåede byggeri er der for perioden 2012-2023 vist *riv-ned-byg-nyt* byggeri på samme matrikler for hhv. samme anvendelse og til andre anvendelser.



Figur 1 Samlet opgørelse for gennemsnitligt årligt "udgået" (nedrevet) byggeri og for riv-ned-byg-nyt byggeri på samme matrikler for hhv. samme anvendelsesgruppe og alle anvendelsesgrupper i perioden fra 2012 til 2023. Når det gælder landbrugsbygninger, der arealmæssigt fylder meget, skal det i grafen aflæste areal ganges med 10 for at nå det rette antal kvadrater af udgået og nedrevet areal.

Denne analyse af årsager til nedrivning omfatter ikke fritliggende enfamiliehuse og stuehuse til landbrugsbygninger, der til sammenligning udgør ca. 13% af det nedrevne areal.

Det skal bemærkes, at nærværende notat skal ses i forlængelse et data- og analysenotat 1 ("Analyse af BBR-data for udgået byggeri", BUILD, 29-04-2024), der omfatter en detaljeret behandling af BBR-data for udgået byggeri.

Metode

Der er benyttet forskellige metoder til at belyse mulige årsager til nedrivning af bygninger:

1. Analyser og hovedtal på baggrund af notatet "Analyse af BBR-data for udgået byggeri". Det er antaget, at "udgået" i BBR alt overvejende dækker over nedrevet byggeri, hvilket bekræftes af de udvalgte eksempler og af tidligere undersøgelser (Jensen et al, 2022). Det kan dog ikke udelukkes at "udgået" kan dække over andre årsager til bygningsmæssige ændringer, men det antages at være ubetydeligt og har ligget udenfor rammerne af dette notat at undersøge.
2. Udvalgelse og beskrivelse af 10 eksempler på nedrivninger af forskellige typer bygninger. De 10 eksempler er valgt ud fra den registerbaserede kortlægning, med ønsket om at illustrere forskellige eksempler på nedrivninger af forskellige type bygninger forskellige steder i landet. Eksemplerne tjener samtidig som test af, om de registerbaserede oplysninger rent faktisk afspejler konkrete nedrivninger, og hvorvidt registerdata svarer til de faktiske forhold. Beskrivelsen af de udvalgte eksempler er baseret på dels BBR-data, dels på interviews med bygningsejere om forløb og årsager til nedrivning.
3. Data om nedrivninger af almene boliger og nedrivninger foretaget med støtte fra Landsby- fornyelse (kun bygninger som ikke er enfamiliehuse eller stuehuse). Der er også rettet henvendelse til Beredskabsstyrelsen for at få oplyst antallet og evt. data for nedbrændte bygninger, men det er ikke oplysninger der kunne leveres til projektet
4. Litteratur og artikler om nedrivninger

Tabel 1. De 10 udvalgte eksempler på nedrivninger, som analysen tager udgangspunkt i. Eksemplerne på anvendelse er nærmere beskrevet i bilag 1.

#	Anvendelse før	Anvendelse efter	Areal før, m ²	Areal efter, m ²	By
1	Etageboliger	Ingen / nedbygning til rækkehus	2.500	0	Struer
2	Gartneri, drivhus	Ridecenter	4.646	330	Odense
3	Svinestald	Svinestald	3.229	4.850	Morsø
4	Lade	Lade	1.650	1.523	Slangerup
5	Erhverv, produktion, værksted	Etageboliger og erhvervslejemål	606	6.425	Valby
6	Plejehjem (60 plejeboliger)	Plejehjem (82 plejeboliger)	4.837	7.495	Rødovre
7	Etageboliger	Ingen	5.595	-	Brøndby
8	Hospital, sygehjem, fødeklinik	Etageboliger	2.480	7.308	Albertslund
9	Hospital	Etage-, række- og punkthuse	22.950	13.739	Hørsholm
10	Sommerhus	Sommerhus	72	162	Hvide Sande

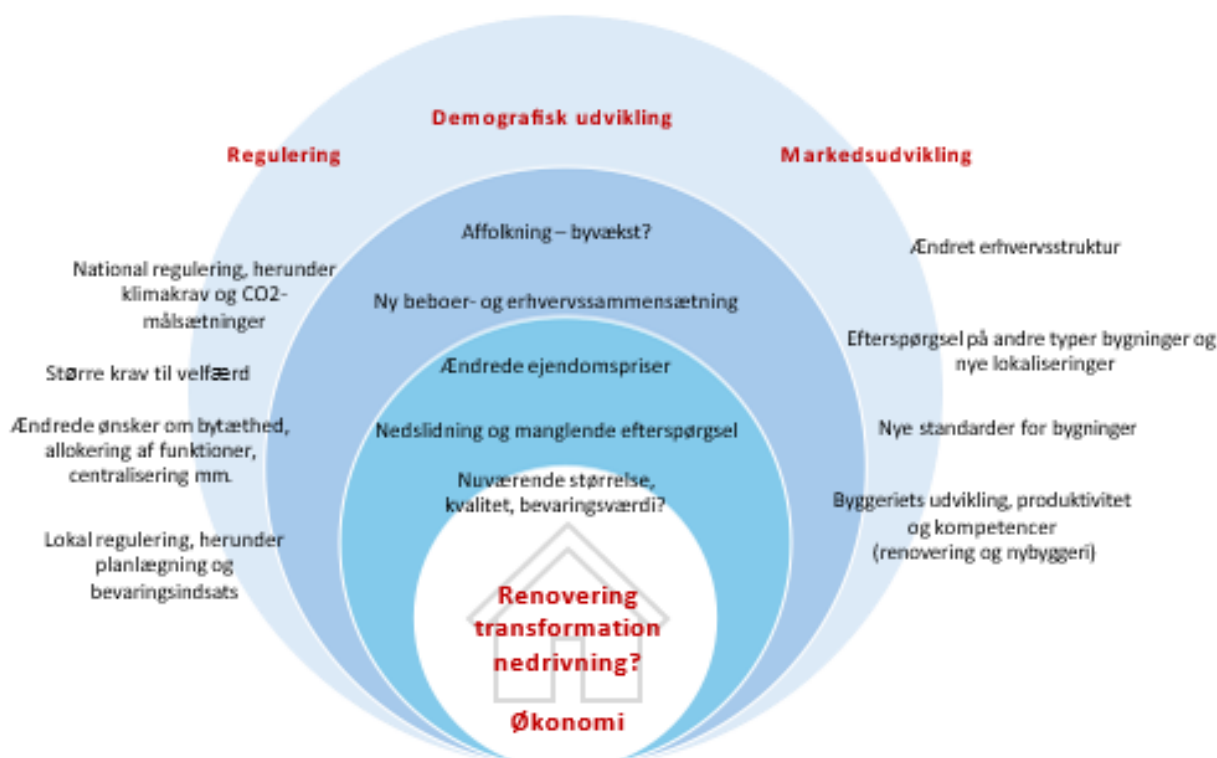
Årsager til nedrivning af bygninger

I det følgende beskrives nogle af de typiske årsager til nedrivning af bygninger. Der vil ofte være mange umiddelbare årsager til, at en bygning nedrives, fx at den er for dårligt vedligeholdt, for tidsvarende, for dyr at renovere, for lille, ikke passer til de ønskede funktioner, ikke kan lejes ud mm.



Mange af disse årsager er overlappende og kan være svære at skille ad. Men bag disse årsager kan der også være dynamikker og forandringer, der har medvirket til, at bygninger som engang var nye, tidssvarende, moderne, og passede til det behov og den funktion, de var opført til, i dag er blevet utidssvarende og derfor rives ned. Fx kan "tomgang" bunde i "dårlig bygningskvalitet", og et "anvendelsesskift" kan hænge sammen med en øget byudvikling i området, ligesom samfundsmæssige forandringer kan lede til, at de formål, som bygningen engang tjente, ikke i samme grad efterspørges i dag. De forskellige årsager ligger ofte på forskellige planer; fx kan mange årsager bunde i en demografisk og/eller lokal bymæssig udvikling, hvor efterspørgslen efter bygninger ændrer sig. Dette knytter sig typisk til forskellige bygningstyper, fx bliver mange boliger overflødige i takt med, at affolkningen landområderne skrider frem, hvilket igen kan hænge sammen med forandringer i erhvervsstrukturen, som både påvirker efterspørgslen på typer af erhvervsbygninger, men også boliger til dem, der er beskæftiget i produktionen. Omvendt kommer der i mange større byer et øget pres på arealer med stigende ejendoms- og grundpriser til følge. Det sker samtidig med en ændret efterspørgsel på anvendelsen fra fx industri- og havneformål, hvor vi ser, at disse typisk konverteres til bolig- og serviceformål. Lokale ønsker om – og planlægning for – øget tæthed og investeringer i offentlig infrastruktur kan tilsvarende sætte pres på byomdannelsen. Her kan det være usikkert i hvilket omfang, det er muligt at transformere bygningerne om til ny anvendelse, og i hvilket omfang, man vælger at rive gamle bygninger ned for at opføre nye. Det kan være lokale reguleringsbestemmelser, herunder om man har bestemmelser for bygningsbevaring, der regulerer, om man i det hele taget må nedrive bygninger. Endelig kan de involverede entreprenører og rådgivere mangle kompetencer til – og erfaringer med – at renovere og transformere eksisterende bygninger frem for at bygge nyt, hvilket alt andet lige vil medføre en højere prissætning af renovering fremfor nedrivning og nybyggeri.

Figuren herunder illustrerer nogle af de dynamikker, som ligger bag nedrivningen af bygningerne. Figuren er ikke udtømmende i forhold til alle de forhold, der kan være på spil i de konkrete sager. Overordnet set bliver der i figuren sondret mellem regulering, demografisk udvikling og markedsudvikling som overordnede og bagvedliggende årsager til forandringer af byer og bygninger – både af, hvordan bygningerne vedligeholdes og opdateres, men også af, hvordan man opfatter bygningerne – teknisk, økonomisk, kvalitetsmæssigt, funktionelt, bevaringsmæssigt mm. Selvom bygningerne forbliver de samme kan ændrede samfundsforhold medføre, at opfattelsen af dem forandrer sig, og fx gøre det attraktivt at nedrive dem, hvis de ligger i et område for fremtidige byudvikling – eller hvis de ligger i et område med affolkning, med en dalende efterspørgsel på bygningen. Ofte vil der være forskellige forhold, som meget vel kan blande sig og forstærke hinanden frem mod det tidspunkt, hvor det bliver afgjort om en bygning bliver renoveret, udsat for transformation eller revet ned. Des nærmere man kommer den endelige afgørelse, viser det sig som oftest, at økonomien spiller en afgørende rolle, det kan være set ud fra en investors vurdering, eller ud fra en kommunal vurdering af økonomien i de enkelte løsninger stillet op over for hinanden. Selvom de fleste årsager til nedrivning af byggeri ofte ender med at være en økonomisk afvejning mellem renovering, ombygning, tilbygning og transformation m.m. samt omkostningerne til nedrivning, bortskaffelse, fremtidig vedligeholdelse og drift, kan der dog være andre årsager som fx politiske ønsker, brand, oversvømmelser og ekspropriation, der ikke direkte kan henføres til en økonomisk kalkule.



Figur 2. Typiske årsager til nedrivning af bygninger og bagvedliggende dynamikker. Selvom det ofte er økonomien, der er den udslagsgivende faktor, kan der andre faktorer som ligger bag den økonomiske vurdering, det være sig reguleringsmæssige, demografiske og markeds-mæssige forandringer.

I den efterfølgende tekst er en række af årsagerne beskrevet nærmere, herunder de begivenheder, der typisk leder frem til nedrivning af bygninger.

Affolkning

I nogle områder finder der decideret affolkning sted. Dette kommer til udtryk i et overskud af bygninger, der igen kan medføre tomgang og forfald, og slutteligt et ønske om nedrivning. I affolkningsområder gælder det alle bygninger: beboelsesbygninger, erhvervs- og landbrugsbygninger, samt bygninger til offentlig administration mm.

Kommuner, som har adgang til Landsbyfornyelsen, kan opnå statslig støtte til nedrivning af bygninger, der skæmmes bybilledet. Puljen anvendes primært til nedrivning af enfamiliehuse, men kan også i vist omfang bringes i anvendelse ved nedrivning af landbrugsbygninger, erhvervsbygninger, mv.

Tomgang

En bygning kan opleve tomgang, dvs. fravær af anvendelse, som igen kan føre til, at den ikke vedligeholdes, ikke genererer indtægter eller tjener det formål, den ikke var tiltænkt til. Samtidig til den i reglen udgøre en udgift for bygningsejer. Dermed kommer overvejelserne om renovering kontra nedrivning og nybyggeri ind i billedet - om muligt et anvendelsesskift. Tomgang rammer tit bygninger i områder med befolkningstilbagegang og/eller tilbagegang i erhvervsaktivitet. Og her går ingen bygninger fri, hverken enfamiliehuse, etageboliger, stuehuse til landbrugsbygninger mm.

Manglende vedligeholdelse

Bygninger med mange års manglende vedligeholdelse kan ende i så dårlig stand, at nedrivning ender med at være den eneste tænkbare løsning. Bygninger kan også stå og forfalde i perioder, hvor konkurs, dødsfald el. spiller ind. Til tider finder der spekulation sted i forbindelse med manglende vedligehold, idet manglende vedligehold kan lægge pres på kommunen mht. at opnå byggetilladelse til noget, som ligger uden for rammerne af en eksisterende lokalplan eller strider mod en anden planbestemmelse for området.

Høj alder

Risikoen for nedrivning stiger generelt med en bygnings alder - selvom der er undtagelser. Med alder er det ikke kun nedslidning og manglende vedligeholdelse, der kan føre til, at man ønsker at nedrive bygninger. Det kan også være funktionelle forhold, der gør en bygning utidssvarende, fx størrelsen af en bolig, den tekniske standard i form af varmeisolering, indeklima, træk mm. Endelig kan det specifikke formål, bygningen skal opfylde (produktion, lager, kontor, værksted) ændre sig sig over tid – uanset hvor godt bygningen er blevet vedligeholdt.

En undersøgelse viser, at der er store forskelle på andelen af nedrivninger i områder med hhv. tæt og spredt population, og at bygningens alder øger risikoen for nedrivning også afhænger af dette (Andersen et al, 2022). I Hovedstadsområdet er der således større chance for, at de ældste og de nyeste bygninger bevares, end det sker for bygninger i mellemgruppen. Dette kan tilskrives, at ældre bygninger tit har flere arkitektoniske værdier, som giver værdi for ejer, og som man derfor forsøger at holde faste på gennem bevaring og transformation fremfor nedrivning (Andersen et al, 2022). Undersøgelser af nedrivning af enfamiliehuse viser dog, at det generelt er de ældste huse, der er udsat for største risiko for nedrivning (Jensen et al, 2022).

Lav oprindelig bygningskvalitet

Kvaliteten af en bygning kan være så ringe, at den har svært ved at leve op til nutidige krav. Bygningen kan være opført ulovligt, eller den kan være opført i henhold til et bygningsreglementskrav, som ligger langt tilbage i tiden. Der er visse krav i bygningsreglementet der skal overholdes i forbindelse med ombygning eller ændring af anvendelse af bygningen. Det kan opfattes som en barriere for renovering af bygherre og medføre, at bygherre vælger nedrivning i stedet for.

Anvendelsesskift

Bygherre kan have et ønske om at ændre anvendelse af en eksisterende bygning, ændre anvendelse af en eksisterende grund, eller ændre beliggenhed i forhold til et eksisterende byområde. I alle tilfælde kan det hænge sammen et nyopstået behov, men også et ønske om tilpasning til nye ydre omstændigheder. Øget nethandel kan fx skabe behov for at ændre anvendelsen af et butikslokale, så det i stedet bliver brugt som lager for distribution. Byudvikling kan tilsvarende betyde, at et butikslokale, der ligger i en tidligere velbesøgt handelsgade mister sit kundeunderlag og derfor må indrettes til andre formål. I alle tilfælde kan det lede til nedrivning, og da især hvis nedrivning kan give plads til bygninger og anlæg, der bedre imødekommer aktuelle behov. Mange bygninger er således blevet revet ned for at give plads til parkeringsanlæg, parkeringshuse eller indkøbscentre.

Skade på bygninger

Bygninger kan være ramt af kysterosion, oversvømmelse, jordskred, opstigende grundvand, dårlig pilotering, brand og fare for sammenstyrtning, kort sagt ødelæggelser, der gør bygningerne uegnet til



deres hidtidige anvendelse eller ligefrem bringer brugerne af bygningen i fare. Diverse afværgeforanstaltninger kan for en tid udskyde en nedrivning, men sjældent blive en permanent løsning. Alene som følge af klimaforandringerne, forventer man fra forsikringsselskabernes side, at skader på bygninger i fremtiden vil stige i betydeligt omfang. Det viser sig i første omgang ved, at flere og flere bygninger ikke kan forsikres mod fx oversvømmelse.

Forurening

Bygningen kan være ramt af forurening. Grunden kan være forurennet som følge af, at historiske forureninger er dukket op. Overstiger en jordforurening bestemte grænseværdier, skal al jorden på grunden udskifte og i de værste fald skal bygninger, beliggende på grunden, rives ned. Også bygninger kan være ramt af forurening. Forurening med PCB, asbest, skimmelsvamp og radon er de meste kendte årsager. PCB-forurening er som oftest den meste kritiske, da den er kommet til i forbindelse med byggeriet, og efterfølgende er svært at fjerne igen. I Brøndby Strand, har man valgt at rive 5 højhuse ned (se eksempel i bilag 1).

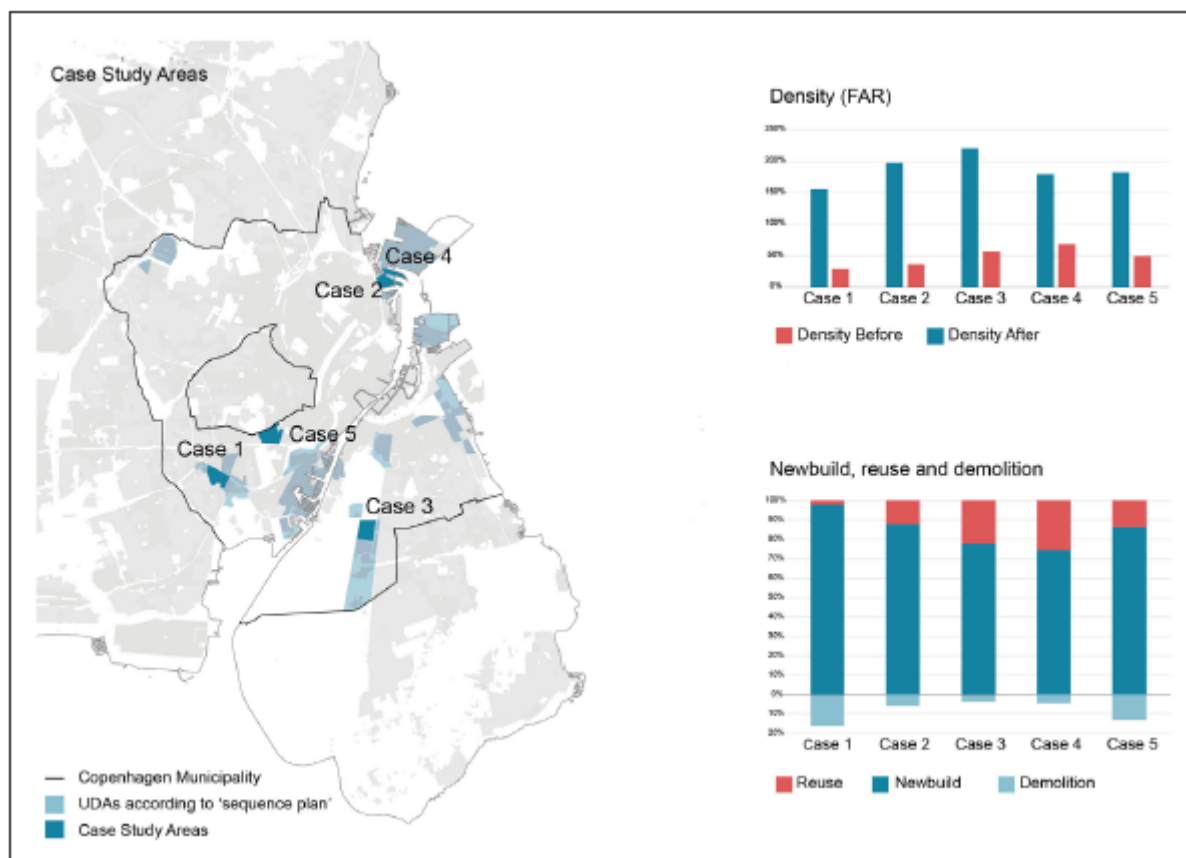
Behov for mere areal

Familien vokser, eller virksomheden vokser, og behovet for mere plads trænger sig på. Kort sagt kan størrelsen (etagearealet) af de oprindelige rammer nemt bliver sprængt, og en løsning på dette kan være nedrivning. Med nedrivning og opførelse af en større bygning kan der opnås mere plads samtidig med at det giver mulighed for at få opført en moderne bygning, der bedre opfylder et fremtidigt behov, og som er nemmere at vedligeholde og billigere i drift. Nedrivning med henblik på en udvidelse af etagearealet ser vi både inden for enfamiliehuse, fabriksarealer, administrationsbygninger, stuehuse, landbrugsbygninger og sommerhuse.

Byudvikling

I flere områder foregår der byudvikling i det område, hvor bygninger trues af nedrivning. Her handler det tit om at opnå større tæthed eller om at fremme et anvendelsesskift i industri- og havneområder til bolig- og erhvervsformål. Dette indebærer typisk et ønske om at konvertere bygninger til andre formål, enten ved renovering, tilbygning eller i sidste instans nedrivning for på den måde at give plads til nybyggeri – eller en kombination konvertering og nybyggeri. Her fylder nedrivning meget, selvom der også er eksempler på renovering og anvendelsesskift til fx boliger, kontorer og kulturhuse mm.

En undersøgelse af fem nyere byudviklingsområder i Københavns Kommune (Grønttorvet, Århusgade-kvarteret i Nordhavn, Kvarteret ved Bella Center, Sundmolen i Nordhavn og Carlsbergbyen) viser, at langt det største bygningsareal består af nybyggeri (Sjögkvist et al, 2024), idet nedrivningerne (opgjort i etageareal) udgør mellem 3% og 18% i de fem områder. Egentlig genanvendelse udgør mellem 2% og 30% (se figur 3). Byudvikling har resulteret i en fortætning af områderne, fra 20-70% før omdannelsen til 150-220% efter omdannelsen. En undersøgelse af Århusgade-området i Nordhavn viser dog, at potentialet ved bygnings-genanvendelse er begrænset, da omfanget af nybyggeri langt overstiger mængden af eksisterende bygninger (Sjögkvist et al, 2024, s. 42).



Figur 3. Omfanget af nybyggeri, genanvendelse og nedrivning i fem byudviklingsområder i København. Kilde: Sjøkvist et al (2024).

Centralisering af funktioner

Nogle bygningers funktion centraliseres. Det ser vi bl.a. inden for offentlig service (politi, domstole, hospitaler og skoler mm) og forsvar. Centralisering kan også ramme butiksområder og privat service. Dette leder tit til, at bygninger bliver overflødiggjorte. Her kan nedrivning være en løsning med mindre, der er mulighed for at ændre anvendelse. En nedlagt kaserne eller et nedlagt sygehus kan i mange tilfælde anvendes til boliger eller som domicil for større virksomheder. Mest almindeligt er det imidlertid, at man som i Hørsholm vælger at rive det gamle sygehus ned for at anvende grunden til omfattende boligbyggeri (Se eksempel i bilag 1).

Fravær af bevaringsbestemmelser

Nogle bygninger kan være fredet eller ved at have en høj SAVE-værdi blive anset for at være bevaringsværdige. En fredet bygning beskytter den mod nedrivning, medmindre der foretages en affredning. Bygninger med en høj SAVE-værdi kan beskyttes mod nedrivning, hvis der foreligger en lokalplan, der forbyder nedrivning. Det gælder typisk bygninger med SAVE-værdi 1 eller 2. Er dette ikke tilfældet, kan selv en fin gammel bygning ikke beskyttes mod nedrivning. Det er kommunernes ansvar at foretage SAVE-registreringer, men praksis er meget forskellige på tværs af kommunerne, ligesom der kan være områder, hvor bevaringsværdige bygninger er tildelt en SAVE-værdi, eller hvor der ikke er udarbejdet bevarende lokalplaner.

Planmæssige begrænsninger

Nedrivningerne kan i nogen grad være betinget af hvilket muligheder og begrænsninger, der ligger i godkendte kommune- og lokalplaner; ofte vil en byudvikling og en transformation af et byområde være understøttet af kommunale ambitioner for området, som igen kan være udmøntet i kommune- og lokalplaner

Økonomiske grunde

Bygherrer kan opleve nedrivning og nybyggeri som mere økonomisk fordelagtigt end renovering og anvendelsesskift. Den økonomiske vurdering kan hænge sammen med en række forhold, herunder opfattelsen af hvilken kvalitet, der kan opnås ved hhv. renovering og nybyggeri, hvilke funktioner der kan integreres, hvilke bevaringsværdier, der måtte være mm. Det hænger også sammen med, hvilke kompetencer og erfaringer, de udførende håndværkere og rådgivere har, når renovering og ombygning sættes i forhold til økonomien for nybyggeri.

Støtte til nedrivning af bygninger

Der findes to ordninger, som helt eller delvist giver støtte til nedrivning: Landsbyfornyelsen og Landsbyggefonden. Ordningerne kommer ind i billedet i de tilfælde, hvor det er forbundet med for store udgifter for bygningsejer at fjerne bygningen; dertil kommer, at der kan være andre end bygningsejer, der har glæde af, at udtjente eller ubenyttede bygninger fjernes.

Landbyfornyelsen

Da Indsatspuljen blev etableret i 2010, kom der for første gang en national støtteordning til hjælp for yderkommuner med at fjerne udtjente bygninger. Siden 2014 har støtte til nedrivninger været en del af det nationale byfornyelsesprogram, Landsbyfornyelsespuljen, som en del af regeringens indsats for at støtte byfornyelse i mindre byer og landdistrikter. Puljen giver tilskud til, at kommunerne kan gennemføre nedrivning eller renovering af faldefærdige og utidssvarende bygninger, så landsbyer og mindre bysamfund kan udvikles og forskønnes. Puljen administreres af kommunerne og støtter blandt andet:

- Nedrivning af tomme eller forfaldne bygninger
- Renovering af bevaringsværdige bygninger
- Forbedring af boliger i landdistrikterne
- Istandsættelse af forsamlingshuse
- Områdefornyelse

Midlerne til landsbyfornyelse er blevet fordelt løbende via aftaler om kommunal økonomi og diverse finanslove. Kommunerne kan bruge støtten til forskellige typer af bygninger. I perioden 2013- 2025 er der ifølge udtræk fra BOSSINF¹ (april 2025) af nedrivningssager under Landsbyfornyelsen nedrevet 2.560.000 m² bygninger, hvoraf størsteparten af etagearealet er landbrugsbygninger (64%) og beboelse (25%), mens de øvrige dele består af transportanlæg (7%), kulturbygninger (3%) og fritidshuse (1%). Se tabel 2. Ifølge Social- og Boligstyrelsen (SBST) må det dog antages, at de nedrevne arealer formentlig er overvurderede, og der skal generelt tages forbehold for, at data kan være mangelfulde eller fejlbehæftede.

¹ BOSSINF er Social- og Boligstyrelsens administrative IT-system til håndtering af tilsagn og refusioner i forbindelse områdefornyelse. Herunder håndterer BYF2012 bygningsfornyelse og kondemnering, mens BOSSINF-Område håndterer områdefornyelse.

Tabel 2. Bygningsareal nedrevet med støtte fra pulje til Landsbyfornyelse i perioden 2014-2025. Kilde: BOSSINF-data/SBST.

BBR-kode	Type	m ²	%
100-199	Beboelse	631.187	25%
200-299	Landbrugsbygning	1.646.479	64%
300-399	Transport- og garageanlæg (fragtmandshal, lufthavnsbygning, banegårdsbygning, parkeringshus).	171.242	7%
400-499	Bygning til biograf, teater, erhvervsmæssig udstilling, bibliotek, museum, kirke o. lign.	71.183	3%
500-599	Fritidshuse	32.456	1%
900-999	Øvrige bygninger	6.716	0%
Total		2.559.263	100%

Set i forhold til det samlede nedrevne areal af hhv. beboelses- og landbrugsbygninger udgør nedrivning med støtte fra Landsbyfornyelsen hhv. 14% og 13%; det samlede årlige nedrevne boligareal (enfamiliehuse, stuehuse, rækkehuse og store boligbygninger i perioden 2012-2023) udgør 378.000 m² (jfr. Notat 1). Heraf er der under Landsbyfornyelsen nedrevet 631.000 m² beboelsesareal fra 2014-2025, svarende til 53.000 m² årligt, hvilket udgør 14% af det årligt nedrevne boligareal. For landbrugsbygninger har den samlede årlige nedrivningsaktivitet været 1,02 mio. m² (se Notat 1). Heraf er der årligt nedrevet 137.000 m² under Landsbyfornyelsen (1.646.000 m² fra 2014-primo 2025), svarende til 13%. Dette er dog med forbehold for, at data for nedrevet areal kan være overvurderet.

Det må antages, at bygninger, der rives ned med støtte fra Landsbyfornyelsen har et begrænset genanvendelsespotentiale. Nedrivninger under Landsbyfornyelsen støttes ofte, fordi det er bygninger, som ejer ikke selv magter at stå for nedrivning af. Kommunerne vælger typisk at nedrive bygningerne (gennem opkøb eller påbud til ejer) fordi de står tomme og forfaldne hen og på den måde skæmmes lokalområdet, men også fordi tomme enfamiliehuse kan tiltrække "spekulativ" udlejning, dvs. udlejning af boliger af ringe kvalitet, rettet mod udsatte borgere (Jensen og Staunstrup, 2019). De øvrige beboelsesbygninger og landbrugsejendomme (hhv. 86-87%) nedrives af ejer selv, uden støtte. Det må antages, at ejerne af disse bygninger har større betalingsevne, og kan se en økonomisk fordel i at fjerne bygningerne og evt. lade dem erstatte af nye bygninger.

Landsbyggefonden

Landsbyggefonden er en selvejende institution stiftet af de almene boligorganisationer og oprettet ved lov. Fonden har til formål at støtte og udvikle alment boligbyggeri gennem tilskuds- og låneordninger. Fonden er opbygget ved den almene sektor gennem pligtmæssige bidrag og forskellige støtteordninger, overvejende renovering. Der er dog også eksempler på at der gives støtte til nedrivning af etageboligejendomme, der kan omfatte erhvervslokaler, plejehjem mm. Nedrivningerne skyldes som oftest tomgang (udlejningsproblemer), men der er også eksempler på at PCB-forurening, statiske problemer og dårlig bygningskvalitet kan genere støtte til nedrivning. Endelig er der givet støtte til nedrivninger, som skyldes kravene i Parallelsamfundspakken, hvor der i 15 udpegede "Omdannelsesområder" er anvendt nedrivning som løftestang til, at der i et udpeget boligområde etableres blandede ejerformer. Her er det ikke kvaliteten af bygningerne, der er den direkte årsag til nedrivning, men koncentrationen af udsatte beboere. Dette afspejler et politisk ønske om at modvirke segregering på boligmarkedet.

I den almene sektor, er det Landsbyggefonden, der står for registrering af nedrevne bygninger. Her kan der være tale om nedrivninger i forbindelse med Parallelsamfundspakken (Omdannelsesområder), men også nedrivninger i al almindelighed som følge tomgang, udlejningsproblemer, funktionelle svigt (statik) og, forurening (fx PCB). Fordelingen og udviklingen af de nedrevne



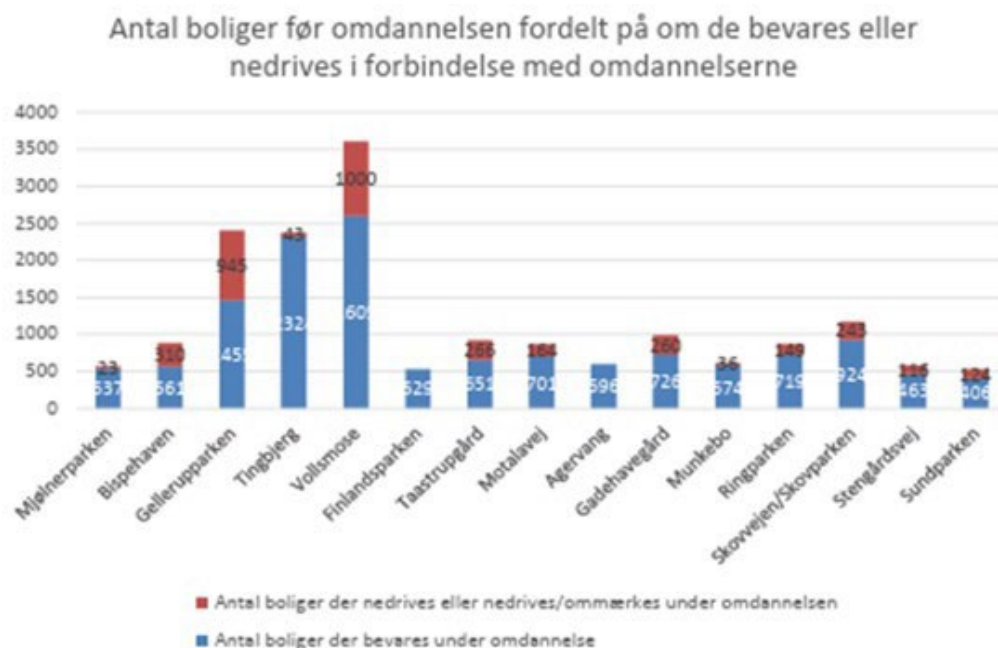
bygninger ses i tabel 3. Fra 2011 til 2020 var det udelukkende "almindelige nedrivninger" der blev gennemført, mens det siden 2021 primært har været boliger i omdannelsesområder der er revet ned. I den periode er antallet af "almindelige" nedrivninger faldet markant.

Tabel 3. Nedrivninger af antal almene boliger fra 2011 til 2024, fordelt på nedrivninger i Omdannelsesområder og "almindelige nedrivninger". Kilde: Landsbyggefonden (pers. Komm).

År	Omdannelsesområde	Alm. nedrivninger	I alt
2011		568	568
2012		789	789
2013		664	664
2014		104	104
2015		518	518
2016		449	449
2017		82	82
2018		592	592
2019		345	345
2020		249	249
2021	482	321	803
2022	975	14	989
2023	740	26	766
2024	328		328
Antal boliger i alt	2.525	4.721	7.246
Anslået areal, m ²	202.000	377.680	579.680
Pr. år 2011-2023	169	363	532
Anslået areal, m ² /år	13.520	29.052	42.572

Den samlede årlige nedrivningsmængde af "store beboelsesejendomme" udgør (jfr. Notat 1) 62.352 m². Nedrivning under Landsbyggefonden udgør 580.000 m² i perioden 2011 til 2024, svarende til 41.000 m² om året, eller 66% af nedrivningerne af store beboelsesbygninger (som det antages at hovedparten af nedrivninger under Landsbyggefonden tilhører).

For de boliger, der er revet ned i de 15 omdannelsesområder, gælder at de primært har ligget i Gellerupparken og Vollsmose, idet omkring 1.000 boliger er revet ned de to steder (se figur 4). I tallet for nedrivninger indgår også "ommærkede" boliger, dvs. boliger der skifter status, eksempelvis fra ungdomsboliger til familieboliger.



Figur 4. Nedrivninger og "ommærkninger" af almene boliger i de 15 omdannelsesområder under Parallelsamfundspakken. Kilde: Stender et al (2022)

Årsager til nedrivninger belyst med eksempler

I det følgende beskrives årsager til nedrivninger indenfor de bygningstyper, der fylder mest i statistikken, suppleret med eksempler fra interviews med ejere. Den overordnede bygningsanvendelsesgruppering, der er benyttet i notat 1, fremgår herunder. I beskrivelsen af årsager til nedrivninger er det de bygningstyper, der fylder mest (med fritliggende enfamiliehuse er undtaget) markeret med fed skrift herunder.

- Stuehus til landbrug
- Fritliggende enfamiliehus
- Række-, kæde og dobbelthus
- Anneks
- **Stor beboelsesbygning**
- **Landbrug**
- **Erhverv, produktion, værksted**
- Forsyning, varme, el, vand
- Bygning til transportfaciliteter
- **Kontorbyggeri**
- Detailhandel
- Lager
- Butikcenter
- Tankstation
- Hotel
- Restaurant, café og konferencecenter uden overnatning
- Privat servicevirksomhed som frisør, vaskeri, netcafé mv.
- Biograf, teater, erhvervsmæssig udstilling, bibliotek, museum, kirke o. lign.
- Undervisning og forskning (skole, gymnasium, forskningslaboratorium o.lign.).
- **Hospital, sygehjem, fødeklínik o. lign.**

- **Daginstitution, kaserne, fængsel mm.**
- **Sommerhus**
- Ferieformål
- Idrætsudøvelse
- Kolonihavehus, anneks, mm

Store beboelsesbygninger

Store beboelsesbygninger omfatter BBR-kategorierne "Etageboligbebyggelse" (140), "Kollegium" (150), "Døgninginstitution" (160) og "Anden bygning til helårsbeboelse" (190). Enfamiliehuse, stuehuse og rækkehuse indgår således ikke i denne kategori. I perioden 2012-2023 er der er årligt udgået (dvs. nedrevet) 131 store beboelsesbygninger, svarende til et etageareal på 62.000 m². En del nedrivninger er blevet erstattet af nybyggeri, nærmere bestemt 32.000 m², hvoraf størsteparten er nye store beboelsesbygninger (29.000 m²), mens resten (2.500 m²) er nye bygninger til "anden anvendelse". På de steder, hvor der bygges nye store beboelsesbygninger, erstatter det gamle bygninger, der har et mindre etageareal (11.000 m²), dvs. der sker en væsentlig fortætning på disse matrikler. Modsat er der 50.000 m² ud af de 62.000 m², der nedrives, som ikke erstattes af nybyggeri og derfor må betegnes som en udtynding af bebyggelsen. I teorien er der derfor et genanvendelsespotentiale for de 11.000 m² boligareal, som rives ned, og hvor der efterfølgende bygges nyt (enten boliger eller anden anvendelse). I praksis kommer det dog an på bygningernes stand, størrelse, indretning, beliggenhed mm.

Det er primært bygninger opført i perioden 1960-1972, der rives ned (25% af etagearealet), men også ældre bebyggelser opført fra 1890-1929 (21% af etagearealet) bliver udsat for nedrivning. 55% af arealet repræsenterer bygninger på over 1.000 m². 90% af de pågældende areal er uden energimærke, hvilket kunne indikere, at ejendommene, der knytter sig til det pågældende areal, ikke er blevet handlet i mange år. Størstedelen af etagearealet (28%) ligger i Region Hovedstaden, hvor det formentlig ikke er tomgang, som er årsag til nedrivningerne. Dette kan til gengæld let være tilfældet for de øvrige regioner.

Ifølge BBR-udtrækket er 36% af det nedrevne boligareal ejet af almennyttige boligselskaber. Hvis man benytter oplysningerne fra Landsbyggefonden og regner med, at de nedrevne boliger har samme størrelse som den gennemsnitlige almene familiebolig (80 m²), så svarer det til 42.000 m² om året, eller 59% af det areal, der udgøres af "Store beboelsesbygninger". Dette er væsentligt højere end de 34%, som man kan udlede af BBR. Dette kan der være forskellige årsager til, fx at BBR-registreringerne ikke er retvisende mht. ejerform, eller at de nedrevne boliger er væsentligt mindre end den gennemsnitlige boligstørrelse for almene boliger. Netop små boliger er de senere år blevet nedlagt i mange almene boligafdelinger, da det har været tillagt en væsentlig årsag til, at nogle almene boligafdelinger har tiltrukket husstande, som har givet afdelingerne et dårligt ry.

Der er ikke erhvervslejemål og andre typer bygninger inkluderet i denne oversigt, selvom enkelte af disse fra tid til anden rives ned.

Ud af de nedrevne almene boliger fra 2011 til 2023 (7.200 ifølge Landsbyggefonden), kan omkring 1/3 af disse (2.500 boliger) tilskrives Parallelsamfundspakken. Resten (4.700 boliger) er nedrevet af andre årsager ("almindelige nedrivninger").

Et par af de indsamlede eksempler illustrerer dette:

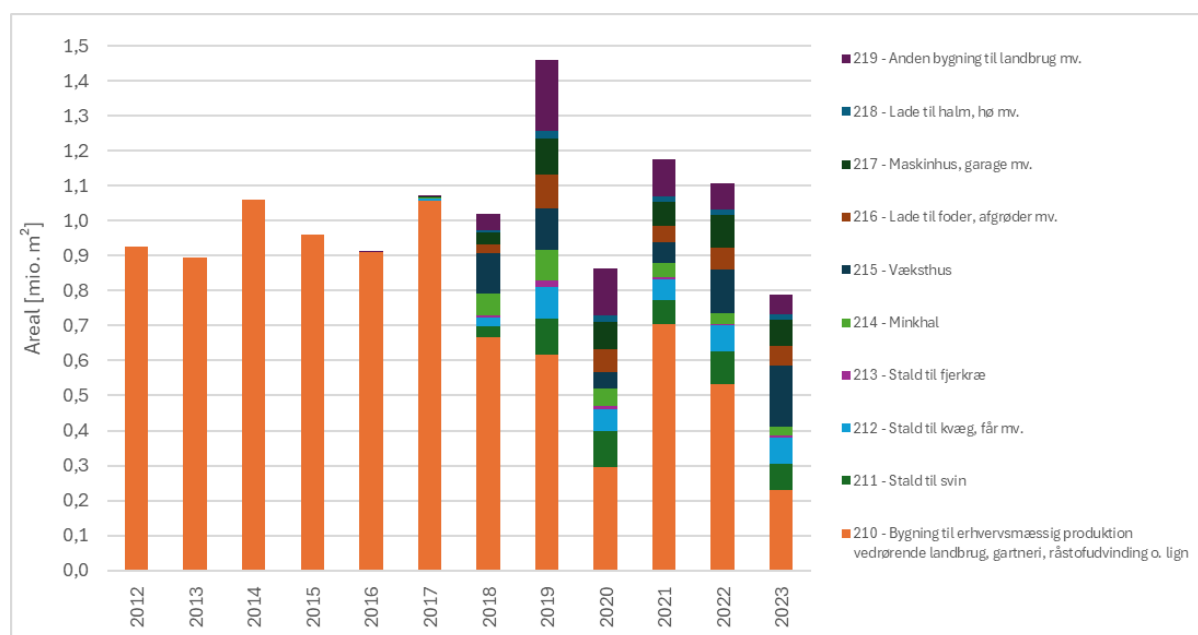
- Nedrivning af 78 almene boliger og opførelse af 28 nye boliger pga. tomgang og en dårlig boligkvalitet (Struer).
- Nedrivning af 5.600 m² almene beboelsesbygninger på grund af PCB-forurening og en forventet opførelse af et mindre antal boliger (Brøndby Strand). Brøndby Strand eksemplet udgør blot en femtedel af de 28.146 m², der blev revet ned som følge af PCB-forurening. Dette skal se i sammenhæng med et årligt gennemsnitligt nedrivningsareal på 62.000 m² - alene inden for kategorien større beboelsesejendomme.

I boligafdelingen i Struer var årsagen i en større del af boligerne en kombination af flere års tomgang på grund af opstået skimmel, dårlig ventilation og generelt set en dårlig boligkvalitet. Dertil kommer, at afdelingen ligger i et affolkningsområde. Det var på den grund vurderingen, at der ikke lå et potentiale i at bevare bygningerne. Andre bygninger i afdelingen blev "ombygget" fra sokkelhøjde (dvs. hele bygningen over sokkelhøjde blev skiftet ud), mens atter andre blev nedbygget til rækkehuse (dvs. at øvre etager blev fjernet fra etageboligerne, så man er endt med et rækkehus).

Som eksempler på andre almene boligafdelinger, hvor der er nedlagt boliger, kan nævnes Tri-delvej i Skagen, Sallingsundvej i Ålborg Øst og Hånbæk i Frederikshavn. Ofte skyldes nedrivninger af almene boliger en kombination af tomgang, dårlig boligkvalitet, høje varmeudgifter, dårligt image og generel affolkning ("Renovering af almene bebyggelser", Danielsen et al 2014).

Landbrug

"Landbrugsbygninger" rummer en række delkategorier (med BBR-anvendelseskode i parentes): Bygning til erhvervsmæssig produktion vedrørende landbrug, gartneri, råstofudvinding o. lign. (210), stalde til svin, kvæg, får, fjerkræ mv. (211, 212, 213), minkhal (214), væksthuse (215), lade til foder, afgrøder mv. (216), maskinhus, garage mv. (217), lade til halm, hø mv. (218), anden bygning til landbrug mv. (219). Fordelingen på nedrivninger af de enkelte kategorier fremgår af figur 5 herunder.



Figur 5. Udgåede landbrugsbygninger (mio. m²) opdelt på underkategorier.

Det fremgår af figuren, at staldbygninger udgør en stor del af de udgåede bygninger og væksthuse



(215) i forbindelse med gartneri kun en lille del. Derimod fylder bygninger til minkavl kun lidt i statistikken. Der er et større omfang af udgået bygningsareal før Corona end efter året hvor Corona-epidemien var på sit højeste.

Ifølge BBR-udtrækket er der fra 2012-2023 udgået 4.600 landbrugsbygninger pr. år. Dette gør landbrugsbygninger til den største enkelt-kategori af udgåede bygninger. Der er årligt udgået omkring 1 mio. m² landbrugsbygninger. 60% af dette areal skyldes nedrivning af mindre bygninger (50-500 m²), mens 37% skyldes nedrivning af større bygninger (over 500 m²). Udviklingen afspejler formentlig den nedgang i antallet af landbrug i Danmark, der har fundet sted gennem de seneste mange år.

Ifølge Statistikbanken er der fra 2011-2024 nedlagt 12.000 landbrugsbedrifter (ca. 1.000 årligt) og mere end 150.000 avls- og landbrugsbygninger. En tidligere opgørelse fra Danmarks Statistik (2013) viser en nedgang på 40.000 landbrug i perioden 1993-2012, svarende til 2.000 landbrug om året. Andre kilder har tidligere bidraget med skøn, der siger, at omkring 60 mio. m² landbrugsbygninger er overflødiggjort. Heraf skønnes de 40 mio. m² at kunne bruges til andre formål, mens de 20 mio. m² er så forfaldne at de næppe kan undgå at blive revet ned (Møller, 2002). Videncentret for landbrug har skønnet, at der ud af de 60 mio. m² overflødiggjorte landbrugsbygninger kan finde genanvendelse sted for ca. halvdelen (30 mio. m²), og peger videre på, at de mange kvadratmeter overflødiggjorte kvadratmeter dels skyldes landbrugets udvikling i retning af færre men større enheder, dels skyldes, at mange bygninger er gjort utilssvarende på grund af nye funktionskrav mht. dyrevelfærd (Byens Ejendom, 2014). Et par af de udvalgte eksempler (bilag 1) viser da også denne udvikling, herunder at det kan være vanskeligt at genbruge de gamle bygninger, da dette ville kræve omfattende ombygning. Af samme grund er der i to af eksemplerne opført nye staldbygninger, der har til formål at opfylde nye funktionskrav.

Omfanget af nedrivninger står ikke mål med mængden af tomme og overflødiggjorte landbrugsbygninger. Derfor har der også været forslag fremme fra Landbrugsorganisationerne om at lette landmændenes økonomiske byrde ved nedrivning ved at lade nedrivning af overflødiggjorte landbrugs-ejendomme være fradragsberettiget. Som tidligere nævnt, er der under Landsbyfornyelsen givet støtte til nedrivning af landbrugsbygninger. Samlet set er der givet støtte til anslået 13% af det bygningsareal, som der samlet set er nedrevet under Landsbyfornyelsen. Tallet er dog belagt med en betydelig usikkerhed.

Strukturændringer i landbruget bliver tillagt en stor del af årsagen til de nedrivninger, der er sket. Dette gælder også andre kategorier af landbrugsbygninger end staldbygninger, fx gartnerier, hvor der siden 1980'erne har været en udvikling i retning af færre men større gartnerier. I 1980 var der 4000 gartnerier. I dag har dette tal stabiliseret sig omkring 1.000 gartnerier (Danmarks Statistik, 2019). Selvom væksthuses gennemsnitlige areal pr. gartneri er vokset, så er det samlede areal blevet mindre.

Det største areal findes i dag på Fyn. Et af de udvalgte eksempler i bilag 1 viser netop hvordan en transformation af et tidligere gartneri på Fyn kan finde sted. På grund af konkurs er gartneriet i dette tilfælde lavet om til ridecenter. Genanvendelse af de gamle drivhuse var ikke en mulighed, alene af den grund, at de gamle produktionsbygninger så nedslidte, at produktionen ikke kunne opretholdes, og konkursen dermed var en realitet. Udviklingen inden for gartnerierhvervet hænger sammen med, at der 1980'erne er foretaget stadig mindre investeringer i gartnerier, hvad der også afspejler sig i en stigende gennemsnitsalder blandt gartnerierne (Danmarks Statistik, 2019).

Dog finder der også nybyggeri sted på de matrikler, hvor der rives landbrugsbygninger ned. BBR-udtræk viser, at der er opført 360.000 m² nye landbrugsbygninger på de matrikler, hvor der har fundet nedrivning sted, primært til samme anvendelse (329.000 m²), mens 32.000 m² har fået anden anvendelse. Dermed tegner der sig et vist potentiale for genanvendelse af bygninger inden for landbrug. Omvendt viser, nybyggeriet, at genanvendelse tit udelukkes fordi der er brug for flere kvadratmeter. Med andre ord fører nybyggeri til en væsentlig fortætning, da det samlede nybyggeri på



360.000 m² erstatter et tidligere etageareal på blot 174.000 m². Samlet set har nybyggeriet imidlertid ført til en netto-nedgang i det bebyggede areal på 640.000 m² årligt, dvs. fra 1 mio. m² til 360.000 m².

38% af det nedrevne bygningsareal er opført før 1950, mens 25% er opført efter 1978. Det er således ikke kun ældre bygninger, der rives ned. Dette kunne pege i retning af, at anvendelsesskift ligger bag en væsentlig del af nedrivningerne.

Når det gælder landbrugsbygninger er 83% af bygningsarealet er uopvarmet. 99% bygningerne er uden energimærke, hvorfor isoleringsstandarden formentlig er uden betydning for nedrivningen.

Geografisk set ligger de største nedrevne arealer i region Syddanmark (32%), Region Midtjylland (30%) og Region Nordjylland (20%). Region Hovedstaden kun tegner sig for kun 4%.

- Et par af de indsamlede eksempler illustrerer disse tendenser (se bilag 1 for de fulde beskrivelser):
- Transformation af gartneri til ridecenter, med 4.600 m² nedrevet gartneri-bygninger (opført i 1972) og opførsel af 300 m² ny bygning til ridecenter (og ny springbane til heste).
- Nedrivning af ældre svinestald (på ca. 3.000 m²) på grund af øgede krav om dyrevelfærd, og efterfølgende opførelse af ny staldbygning på 4.900 m²
- Flytning og opgradering af lade som led i opførelse af ny svinestald. Flytningen har medført, at laden fremstår som "udgået" i BBR.

Erhverv, produktion, værksted

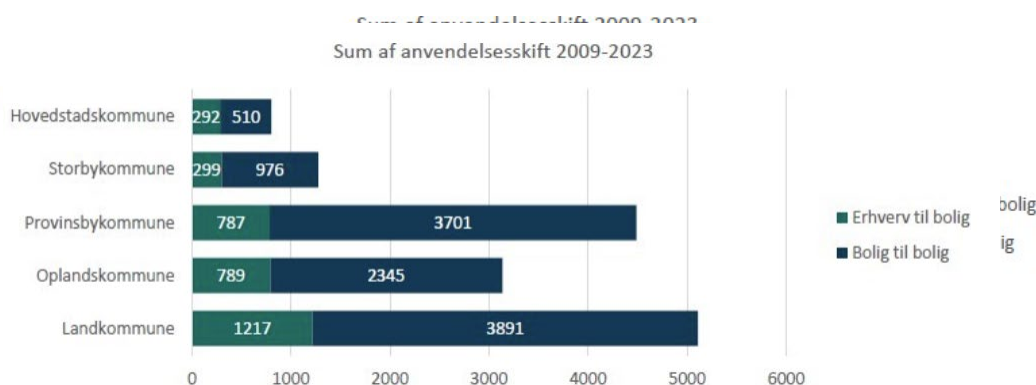
Denne hovedgruppe rummer følgende undergrupperinger (angivet med BBR-anvendelseskode): Bygning til erhvervsmæssig produktion vedrørende industri, håndværk m.v. (220), Bygning til industri med integreret produktionsapparat (221), Bygning til industri uden integreret produktionsapparat (222), Værksted (223), Anden bygning til produktion (229) og Anden bygning til landbrug, industri (290).

Der er i perioden 2012-2023 udgået 485 bygninger årligt, svarende til 229.000 m² etageareal. 23% af det nedrevne areal ligger i region Hovedstaden, mens 28% ligger i region Syddanmark og 21% i region Midtjylland. Størsteparten af bygningerne, der rives ned (58%) er på over 1.000 m². For de flestes bygningers vedkommende er der tale om bygninger opført i perioden 1960-1972 (34%). Den næststørste periode udgøres af bygninger opført 1978-1998 (20%). Efterfølgende er der på de samme matrikler opført 60.000 m² nybyggeri, med nogenlunde ligelig fordeling mellem bygninger til samme anvendelse (29.000 m²) og bygninger med anden anvendelse (32.000 m²). Nybyggeri fører generelt til fortætning, størst når der skiftes til anden anvendelse. Således erstatter et nybyggeri på 32.000 m² et oprindeligt etageareal på 8.000 m². Fortætningen er mindre, når der opføres nybyggeri med samme anvendelse. Langt den største kategori af nedrivninger er dog omfattet af bygninger, der ikke erstattes af nybyggeri. Dette svarer til 88% af nedrivningerne, i kvadratmeter 201.000 m² ud af 229.000 m². Dette betyder at størsteparten af nedrivningerne er udtryk for udtynding, formentlig som følge af tomgang og at der af anden grund ikke er interesse for at anvende bygningerne til andet formål. Det må antages, at fortætning i forbindelse med et anvendelsesskift oftest finder sted i forbindelse med byudviklingsprojekter i tidligere erhvervsområder.

Et eksempel på nedrivning i forbindelse med byudvikling finder vi relation til ejendommen Trekroergade 125, Valby. Dette var en gammel erhvervsbygning på 600 m², der blev revet ned i 2019 som led i en byomdannelsesproces i området (se bilag 1). Grunden, hvor erhvervsbygningen lå, blev købt af en developer med henblik på opførelse af boliger. Området var udlagt til boliger i kommuneplanen, og developer fandt ikke den tidligere værkstedsbygning egnet til omdannelse til boliger eller til anden funktion tilpasset kommuneplanen. Dertil kommer, at developervirksomheden, der købte grunden og bygningen, lever af at bygge nyt, og ingen erfaringer har med at renovere eller blot at afgive bud på renovering. Der blev efterfølgende opført boligbyggeri på 6.400 m², altså 10 gange så stort som den

tidligere bygning.

En undersøgelse viser, at omfanget af anvendelsesskift i perioden 2009-2023, hvoraf erhvervsbygninger overgår til boliganvendelse har omfattet 3.400 bygninger, svarende til 230 om året (Artelia, 2025). Dette inkluderer også mindre bygninger, der skifter status fra erhverv til bolig (fx enfamiliehuse).



Figur 6. Omfanget af anvendelsesskift i eksisterende bygninger (uden nedrivninger). Kilde: Artelia (2025)

Antallet af transformationer af erhvervsbygninger til boliger (230 bygninger årligt) er således relativt højt sammenlignet med antallet af nedrivninger (485 bygninger årligt).

Kontorbyggeri

"Kontorbyggeri" rummer følgende bygningstyper (med BBR-anvendelseskode): Bygning til kontor, handel, lager, herunder offentlig administration (320) og Bygning til kontor (321). Der er i perioden 2012 til 2023 nedrevet 372 bygninger årligt. De dækker et areal på 180.000 m². På de sammen adresser er der herefter opført 58.000 m², 64% til "anden anvendelse" (37.000 m²) og 36% til samme anvendelse (21.000 m²). I begge tilfælde har det resulteret i en fortætning, størst for byggeri med "anden anvendelse", hvor de 37.000 m² nybyggeri erstatter det tidligere areal på 3.000 m². 93% af nedrivningerne, 167.000 m² ud af 180.000 m², bliver dog ikke erstattet af nybyggeri. Dette kan være udtryk for, at nedrivningerne har fundet sted i områder, hvor der er en faldende efterspørgsel efter erhvervsbygninger; men det kan også være udtryk for, at anvendelsesskiftet finder sted i forbindelse med en byudvikling med fortætning. En stor del af bygningsarealet (31%) er blevet revet ned i Region Hovedstaden, mens henholdsvis 22% og 24% er nedrevet i Region Midtjylland og Region Syddanmark.

Det er relativt store enheder, der rives ned, idet 56% udgøres af bygninger på over 1.000 m². Samtidig er der tale om forholdsvis nyt byggeri, idet 23% af det nedrevne byggeri er opført efter 1978, mens 31% er opført i perioden 1960-1972. Meget få af de nedrevne bygninger har haft et energimærke (5%), hvilket indikerer, at de nedrevne bygninger kun sjældent eller slet ikke har været handlet.

Hospital, sygehjem, fødeklinik o. lign.

Kategorien "Hospital, sygehjem, fødeklinik o. lign." rummer kategorierne (med BBR-anvendelseskode): "Bygning til hospital, syge- hjem, fødeklinik o.l. (430), "Hospital og sygehus" (431), "Hospice, behandlingshjem mv." (432), "Sundhedscenter, lægehus, fødeklinik mv." (433) og "Anden bygning til sundhedsformål" (439).

Der bliver i gennemsnit revet 18 bygninger ned årligt. Dette dækker over 21.000 m². Halvdelen af arealet (11.000 m²) bliver erstattet af nybyggeri (20.000 m²). Derved øges tætheden på de

pågående matrikler til det dobbelte. Men samlet set er der tale om status quo før og efter nedrivninger og nybyggeri. Dog sker der på nogle matrikler udtønding og på andre fortætning.

Størsteparten af de nedrevne bygninger (81%) er på over 1.000 m². Aldersmæssigt har de en blandet sammensætning (43% opført før 1960, 57% efter 1960). 35% ligger i Hovedstadsregionen, næstflest i Region Midtjylland (26%) og Region Sjælland (20%). 31% var ifølge BBR-ejerkoden ejet af aktie- og anparts- selskaber.

Det må antages at årsagerne til nedrivningerne skal findes i den omstændighed, at det har stået tomme hen som følge af opførelse af de nye supersygehuse. Disse er igen et resultat af en overordnet strukturudvikling inden for hospitalsvæsenet, hvor centralisering og specialisering samt opgradering af udstyr, services, faciliteter mm. har drevet udviklingen. Dette underbygges af, at 44% af det nedrevne etageareal var ejet af tidligere amtskommuner og 13% af kommunen.

Der er flere eksempler på både nedrivning, bevaring og transformation af gamle og nedlagte sygehuse. Et eksempel på nedrivning af et gammelt sygehus finder vi på Sygehusgrunden i Hørsholm, et tidligere amtshospital, der nu er omdannet til boligområdet PH Park (se bilag 1). Grunden i Hørsholm var relativt tæt bebygget, hvilket betød at hele 23.000 m² ældre bygning blev revet ned. Disse er nu erstattet af 14.000 m² nye etageboliger. Der findes, i modsætning til eksemplet fra Hørsholm, eksempler på sygehuse, hvor bygningerne er blevet bevaret og transformeret til anden anvendelse. Dette kender vi Københavns Kommunehospital, Holstebro sygehus og sygehusgrunden på Frederiksberg.

Daginstitution, kaserne, fængsel mm.

Denne bygningstype dækker over følgende underkategorier (med BBR-anvendelseskode): "Bygning til daginstitution" (440), "Daginstitution" (441), "Servicefunktion på døgninstitution" (442), "Kaserne" (443), "Fængsel, arresthus mv." (444), "Anden enhed til institutionsformål" (449) og "Anden institution, herunder kaserne, fængsel mv" (490).

I gennemsnit bliver der årligt revet 90 bygninger ned inden for denne kategori. Dette dækker over et brugsareal på 27.000 m². og et bebygget areal på 24.000 m². Der er altså tale om bygninger hovedsagelig på én etage. Meget lidt af det nedrevne areal blev brugt til byggeri af med anvendelse (5.700 m²). Kun en lille del er blevet bebygget igen til anden anvendelse (9.200 m²).

Disse gennemsnitsbetragtninger står i modsætning til de to eksempler, der indgår i rapportens bilag 1. Her finder vi dels eksemplet Ørbækgaard i Rødovre, hvor et antal plejehjemboliger i tilknytning til et plejehjem, er blevet revet ned i to etaper og erstattet af nye moderne plejehjemsboliger placeret på samme areal. Dels finder vi eksemplet med et gammelt plejecenter i Albertslund, som er blevet revet ned. Plejecentret lå på en attraktive grund tæt på centerfunktioner, hvorfor kommunen har besluttet at udarbejde en lokalplan, der tillader, at der på grunden opføres boliger.

Et kendt eksempel på en kaserne, hvor der er sket delvis nedrivning, delvis transformation og delvis nybyggeri er kasernebygningerne på den gamle Flyvestation Værløse. Her omdannes de mest bevaringsværdige bygninger til boliger og fællesfaciliteter, mens mindre bevaringsværdige bygninger er revet ned og erstattet af nye boliger.

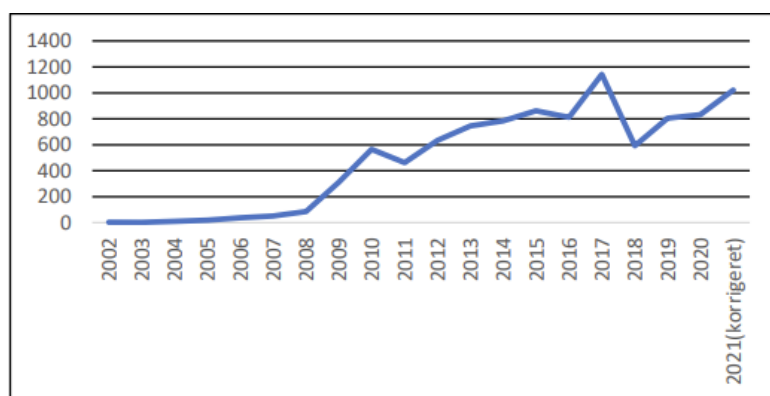
Sommerhuse

Kategorien "Sommerhus" rummer ingen underopdelinger i BBR. Der bliver årligt revet ca. 1000 bygninger ned. Dette dækker over et etageareal på 52.000 m², svarende til et gennemsnit på 56 m² pr. sommerhus. Heraf erstattes 38.000 m² af nye sommerhuse på 70.000 m². Størstedelen af det sommerhusareal, der rives ned (73%), erstattes med andre ord af nyt, med et areal, der er tæt på dobbelt så stor som det gamle. Samlet set er der tale om status quo, hvad angår anvendelse, men en eksplosiv udvikling, hvad angår areal. Der sker altså en kraftig fortætning af sommerhusområderne.



De mange nedrivninger og opførelse af nye huse på grunden afspejler også den tendens, at det nye hus opføres som helårshus, dvs. overholder energikrav mv. i henhold til bygningsreglementet. Årsagen til denne udvikling kendes ikke, bortset fra at den er taget kraftigt til efter, at det er blevet tilladt for pensionister at benytte deres sommerhus til helårsbrug. Ønske om at erstatte det gamle sommerhus med et hus af helårskvalitet kan også hænge sammen med et ønske om at kunne udleje sommerhuset en større del af året.

Af en undersøgelse udført af Syddansk Universitet samt Ålborg Universitet (Hjalager et al, 2022) fremgår, at nedrivningsaktiviteten er meget forskellig fra kommune til kommune. I kommuner, som er populære for sommerhus-udlejning, er nedrivningsprocenten relativt høj. Dette gælder Hjørring med 6,3 %, Frederikshavn med 6,3 %, Jammerbugt med 5,2 % og Varde med 5,2 %. Ligeledes finder der en del nedrivning sted i kommuner tæt på de større byer. Dette gælder Helsingør med 10,7 %, Gribskov med 4,7 % og Halsnæs med 4,0 %. Samlet set er der sket et stigende antal nedrivninger frem mod 2021. Se figur 7.



Figur 7. Antal af nedrevne sommerhuse fordelt på år, 2002 til oktober 2021. Kilde: Hjalager et al, 2022.



Sammenfatning

I tabellen herunder har vi på baggrund af gennemgangen af de enkelte bygningstyper og de udvalgte eksempler, opregnet de primære årsager til nedrivninger inden for hver af de udvalgte bygningskategorier.

Tabel 4. Skematisk oversigt over årsager til nedrivninger af forskellige typer af bygninger.

Bygningstyper: Årsager til nedrivning	Store beboelsesbygninger	Landbrugsbygninger	Erhverv, produktion, værksted	Kontorbygninger	Hospital, Plejebolig	Daginstitution, kaserne, fængsel	Sommerhuse
Affolkning							
Tomgang							
Manglende vedligeholdelse							
Høj alder							
Oprindelig lav bygningskvalitet							
Anvendelsesskift							
Skade på bygninger							
Forurening							
Behov for mere areal							
Byudvikling							
Centralisering af funktioner							
Fravær af bevaringsbestemmelser							
Planmæssige begrænsninger							
Økonomiske Årsager							

	Ingen betydning
	Lille betydning
	Nogen betydning
	Stor betydning

Konklusioner

- Årsagen til nedrivning er forskellig inden for de enkelte bygningskategorier, ligesom årsagen kan være forskellig indenfor forskellige geografiske områder i landet
- Særligt affolkning og tomgang kan i mange tilfælde være årsag til nedrivninger. Dette gælder ikke mindst i yderkommunerne. Omvendt er der i og omkring de større byer er pres på mange ældre bygninger for at skifte anvendelse, hvilket meget tit ender med nedrivning. Der er dog i alle kategorier eksempler på, at man er lykkedes med genanvendelse og



eventuelt transformation.

- Der er sjældent kun én årsag til nedrivning. Som oftest er der tale om en række årsager, der trækker i en bestemt retning eller klynger af årsager, der samler sig op typisk nedrivning. Disse "årsags-klynger" kan være meget forskellige fra bygningskategori til bygningskategori
- I de tilfælde, hvor der er en realistisk mulighed for at genanvende og ombygge den eksisterende bygning, vil en beslutning om nedrivning som oftest bero på en i sidste instans økonomisk afvejning af, hvilke udgifter der er forbundet med nedrivning og nybyggeri, set i forhold til en renovering. Dette inkluderer også en vurdering af hvilken bygningskvalitet, man opnår ved hhv. renovering og nybyggeri og hvilke risici, der er forbundet med renovering kontra nybyggeri.
- I denne undersøgelse er der fokus på nedrivninger, men mange af de udvalgte eksempler viser, at der sideløbende med nedrivning foregår en genanvendelse om end i noget mindre omfang.
- Nedrivninger sker ofte i sammenhæng med større omstruktureringer af samlede bebyggelser, hvor der lige så vel kan ske nybyggeri, ombygning, tilbygning og nedbygning (hvor bygningen bevares, men reduceres i højde og omfang).
- Efter nedrivning inde for de enkelte bygningskategorier opføres der ofte nybyggeri. Det er dog ulige fordelt, således at der nogle steder sker en fortætning på de pågældende matrikler, mens der andre steder sker en udtynding af bygninger.
- Årsagerne til nedrivning kan sættes i forbindelse med nogle umiddelbare træk og karakteristika ved den enkelte bygning, som imidlertid tit bunder i nogle bagvedliggende årsager og dynamikker. Det kan for eksempel være stigende urbanisering, således som det finder sted i visse dele af landet. Men det kan også være stigende affolkning, som det finder sted i andre dele af landet. Så når nogle bygninger fremstår nedslidte, med ringe efterspørgsel, med ønske om anvendelsesskift og ringe økonomiske vilkår for bevaring og renovering, så skyldes det typisk nogle overordnede dynamikker og årsager, som det kan være svært (eller uønsket) at ændre på.
- Nedrivninger er i nogen grad påvirket af offentlige regulering. Der kan være tale om fredningsbestemmelser, der forhindrer nedrivninger, men også tilskud og regulering der fremmer nedrivning, herunder Parallelsamfundspakken for almene boliger, og Landsbyfornyelsen for udtjente bygninger i yderkommunerne. Sidstnævnte har siden 2014 støttet 14% af nedrivningerne, når det gælder beboelsesbygninger og 13% af nedrivningerne, det det gælder landbrugsbygninger. Det må antages, at de nedrevne bygninger har udgjort den mest nedslidte del af bygningsmassen, hvor ejer ikke selv har haft hverken teknisk eller økonomisk formået til at rive bygningerne ned, og hvor potentialet for genanvendelse af bygningerne har været yderst begrænset.



Referencer

- Andersen, R., Jensen, L. B., & Ryberg, M. W. (2022). Adaptation of circular design strategies based on historical trends and demolition patterns. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 1085(1), [012062]. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/1085/1/012062>
- Artelia (2025, under udgivelse) *Bevar mere - Fremtidens boliger i nutidens bygninger. Baggrundsrapport med visualiseringer af byggeriets målbare indikatorer*. Rapportudkast, februar 2025.
- Byens Ejendom (2014). "30.000.000 kvm landbrugsbygninger kan genanvendes". <https://byensejendom.dk/article/30000000-kvm-landbrugsbygninger-kan-genanvendes-12972>
- Danielsen, Kirkeby og Ginnerup (2014) "Renovering af almene bebyggelser". *Evaluering af fysiske indsatser gennemført i perioden 2011-2013*. SBI 2014:12.
- Danmarks Statistik (2021) Gartneri i 40 år. <https://www.dst.dk/da/Statistik/nyheder-analyser-publ/Analyser/45276-gartneri-i-40-aar>
- Hjalager et al (2022) *Sommerhuse og verdensmål – beskyttelse, benyttelse og planlægning*. Syddansk Universitet og Aalborg Universitet, 2022
- Jensen, J.O; Mechlenborg, M.; Kragh, J. Egsgaard-Pedersen, A. (2022) *Nedrivning af enfamiliehuse. Omfang og årsager*. BUILD, AAU. 2022:36
- Jensen, J. O. & Staunstrup, J. K., (2019) Vurdering af effekter af nedrivningsindsats med støtte fra pulje til landsbyfornyelse. Lyngby: Polyteknisk Boghandel og Forlag. 75 s. (SBI; Nr. 01, Bind 2019).
- Møller, J (2002) *Mere magt til kommunerne: planlovsændringerne og livet på landet*. Byplan, 54-01 s. 4-7. Dansk Byplanlaboratorium
- Sjökvist, S., Francart, N., Balouktsi, M., & Birgisdottir, H. (2025). Embodied climate impacts in urban development: a neighbourhood case study. *Buildings and Cities*, 6(1), pp. 25–49. DOI: <https://doi.org/10.5334/bc.478>
- Stender, M., Bech-Danielsen, C., & Mechlenborg, M. (2023). *Bispehaven 2022. Følgeevaluering – 2. runde*. (1 udg.) Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet.

Bilag 1. Eksempler på nedrivninger

Nedrivning af almene boliger i Struer

År	Renovering og nedrivning i 2017	
	Før, nedrevet bygning	Efter, ny bygning
Anvendelse	Hel nedrivning af én blok, delvis nedrivning af 5 blokke (78 boliger nedlagt)	Opførsel af 28 nye boliger, samt delvise nedrivninger resulteret i 5 rækkehusbebyggelser
Areal, m ²	2.500 m ²	600 m ²
Ejer	Struer Boligselskab	
Beliggenhed	Byområde i yderkommune	
Alder på nedrevet bygning	Opført i 1950erne	
Tilstand af nedrevet bygning	Dårlig stand, små badeværelser, meget skimmelsvamp	
Årsag til nedrivning	Dårlig stand og megen tomgang	
Beslutningstager	Boligselskab og rådgiver (Bascon)	
Brug af rådgiver?	Ja (Bascon)	

Beskrivelse af forløb:

12 blokke i Boligselskabet Struer, som omfatter Solkrogen 5 og Voldgade 59, var i dårlig forfatning (bl.a. udbredt skimmelsvamp, nogle lejligheder lukket af for udlejning) og der var stor tomgang. Da boligselskabet ligger i et affolkingsområde er det let for folk at finde alternative boliger, hvis de tilbud man har i boligselskabet ikke er gode nok, hvilket let kan resultere i tomgang. Boligselskabet fik støtte fra Landsbyggefonden til at renovere 5 blokke, transformere 6 blokke til rækkehuse og nedrive en blok. Transformationen indebar reelt, at blokkene blev revet ned til sokkelniveau og bygget op igen, men formelt tæller det som en renovering. Den sidste blok udgik helt, da den dels var i meget dårlig stand, og dels lå meget tæt på et plejehjem (plejehjemmet havde over tid bredt sig gennem udbygninger til den nu nedrevne blok).

Forud for beslutningen indhentede man tilbud på hhv. renovering af de bestående bygninger og på nedrivning og nybyggeri. Det kostede nogenlunde det samme, men boligselskabet fik efter rådgiver og boligselskabets opfattelse langt mere for pengene ved at bygge nyt. En renovering ville efter Boligselskabets opfattelse have resulteret i et "sminket lig".

Siden ombygningerne har man ikke oplevet tomgang.



Tv: Luftfoto af de 11 blokke efter ombygningen. Kilde: Skråfoto, Klimadatastyrelsen (2023) Th: Billeder af bebyggelsen efter ombygningen. Kilde: Google streetview (okt. 2023)

Kilder:

Interview med forretningsfører i Struer Boligselskab d. 20.03.2025

Transformation af gartneri til ridecenter i Odense

År	2014	
	Før, nedrevet bygning	Efter, ny bygning
Anvendelse	Gartneri	Ridecenter ("Anden bygning til landbrug mv.")
Areal, m ²	4.646 m ²	330 m ²
Ejer	Ejer af gartneri (ukendt)	
Beliggenhed	Landsby	
Alder på nedrevet bygning	42 år (opført 1972, nedrevet 2014)	
Tilstand af nedrevet bygning	Meget nedslidt	
Årsag til nedrivning	Anvendelsesskift; etablering af ridecenter hvor der før var gartneri	
Beslutningstager	De nye ejere	
Brug af rådgiver?	Nej	

Beskrivelse af forløb: Sagen omfatter en transformation af et gartneri til et ridecenter i 2014, som indebærer nedrivning af en række drivhuse. Den tidligere ejer af gartneriet gik konkurs, og den nuværende ejer (et ægtepar) købte stedet, for at oprette et ridecenter. Det var deres søn og svigerdatter som bor i nærheden, der gjorde dem opmærksomme på at ejendommen var til salg. De nuværende ejere er fra Odense, og boede på det tidspunkt på Samsø, men ville gerne flytte tilbage til Odense. De har ikke drevet et ridecenter før, men havde heste på Samsø. Drivhusene var ifølge ejerne ikke værd at gemme på, var meget nedslidte, formentlig fordi der ikke var produktion op til konkursen og salget, og bygningerne ikke var vedligeholdt. Der var tre drivhuse på grunden, som alle blev revet ned. Fundamentet fra den ene bygning er bevaret, og benyttes som afgrænsning af den udendørs ridebane. Der er flere gartnerier i området, som også er nedlagt. En oprindelig værkstedsbygning er bevaret og omdannet til rytterstue med toiletter og opholdsrum. Stuehuset er ligeledes bevaret og har fået nyt tag.



2008



2014



2015



2023

Kilder: DinGeo, luftfoto

Interview med medindehaver af Mosevang Ridecenter, d. 9.4.2025

Nedrivning og udvidelse af svinestald på Mors

År udgået (BBR)	2017	
	Før, nedrevet bygning	Efter, ny bygning
Anvendelse	Svinestald	Svinestald
Areal, m2 (BBR)	7 bygninger på i alt 3.229 m ² , heraf 3 bygninger på i alt 1.600 m ² til svinestald (kode 211)	4.850 m ² . NB: Iflg BOSSINF-oversigt er der givet støtte til nedrivning
Ejer	Privat person	
Beliggenhed	Landbrug i en yderkommune (Morsø)	
Alder på nedrevet bygning	Iflg BBR er tre af de nedrevne bygninger opført i 1952, mens de øvrige opført mellem 1973 og 1996	
Tilstand af nedrevet bygning	Nedslidt, utidssvarende	
Årsag til nedrivning	Kunne ikke leve op til nye krav om plads i svinestalde (regler kom i 2013), blev taget ud af brug og nedrevet i 2016	
Beslutningstager	Ejer	
Brug af rådgiver?	Nej	

Beskrivelse af forløb:

Sagen omhandler en større svinebesætning på Mors, hvor de ældre svinestalde er nedrevet, og der samtidig er opført nye og større svinestalde, der opfylder nutidige krav til dyrevelfærd. Der kom nye regler for dyrevelfærd i 2013, som stillede krav om mere plads til svin i svinestalde og mulighed for at de kan gå løse i stalden. De gamle stalde opfyldte ikke kravene, og ejeren vurderede, at det ikke var muligt at renovere de gamle bygninger på en måde så de kunne opfylde de nye krav. Samtidig vurderede han, at det ikke ville være muligt at komme ind med maskiner i bygningen i forbindelse med renovering og den udgravning der ville være nødvendig. Derfor blev der bygget nye stalde, som ifølge ejer er 10 gange så store som de gamle (stemmer dog ikke overens med BBR-tal). Ved samme lejlighed blev svinestalden flyttet væk fra stuehuset (se billede herunder) og besætningen blev udvidet fra 600 til 3.000 søer. Ejer er ikke ukendt med at genbruge bygninger, og siger selv, at de renoverer når de kan komme afsted med det, og har gjort det flere gange tidligere - men i dette tilfælde var det ikke realistisk. Ejer kan ikke huske, at de har modtaget støtte til nedrivning fra Landsbypuljen, men det kan muligvis have været i den tidligere ejers tid (hans far). De har fået et mindre tilskud til at indføre energibesparende teknologi i nybyggeriet, men det er næppe fra Landsbyfornyelsen.



2013



2014

Kilde: DinGeo (billeder)

Interview med ejer af bygninger og landbrug d. 10.04.2025

Flytning af landbrugsbygning i Slangerup

År for udgået iflg BBR	2015	
	Før, nedrevet bygning	Efter, ny bygning
Anvendelse	Lade	Lade
Areal, m ²	1.650 m ²	1.523 m ²
Beliggenhed	Landejendom i forstadskommune til København	
Ejer	Privat person	
Alder på nedrevet bygning	Bygningen var 40 år da den blev flyttet (opført 1975)	
Tilstand af nedrevet bygning	Bygningen er ikke revet ned, men flyttet, med forbedret konstruktion – og fremstår derfor i BBR som udgået	
Årsag til nedrivning	Flytningen skulle skabe plads til opførelse af ny svinestald	
Beslutningstager	Ejer	
Brug af rådgiver?	Har delvist gjort brug af landboforeningens rådgivning	

Beskrivelse af forløb: Eksemplet omhandler et større landbrug (25 ansatte, 12.000 m² bygninger med plante- og dyreproduktion, herunder Antonius svinedrift med 1.000 søer), hvor ejer opfører en ny staldbygning, og i den sammenhæng flytter en ladebygning væk. Den flyttede ladebygning var oprindeligt åben, men er tidligere blevet opgraderet til egentlig opbevaring af halm, korn og maskiner. Ejer vurderede, at bygningen godt kunne genbruges. Det blev ikke overvejet at rive ned og bygge nyt. Omkring 70% af bygningen er genbrugt, bl.a. stålkonstruktioner, men ikke asbesttagplader. Flytningen har medført, at bygningen står som "udgået" i BBR. Ejer har selv stået for hovedparten af planlægning og ombygningerne. Store dele af den resterende gård er ligeledes renoveret, herunder stuehus og fire længer, der udlejes til beboelse for landbrugets ansatte, og til opbevaring. Ejeren har tidligt (siden 1998) forberedt sig til de nye krav til dyrevelfærd, der blev introduceret i 2013 (og effektueret i 2015), og kunne derfor genbruge bygningerne gennem løbende ombygninger og forberedelse til de nye krav. Det samme gælder med nye krav, der er planlagt i de kommende år, hvor man forventer en løbende opgradering af bygningerne.



2023



2016



2012

Kilder: DinGeo

Interview med ejer d. 10.04.2025

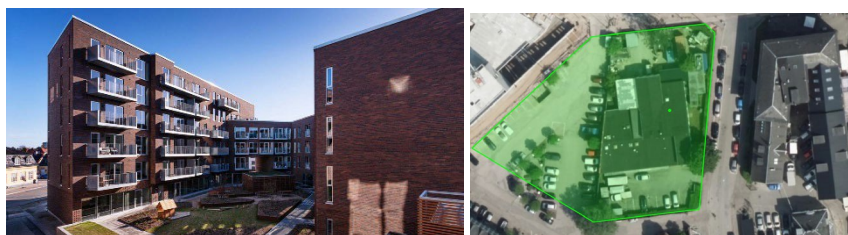
Nedrivning af erhvervsbygning i Valby

År	Nedrevet 2019, nybyggeri 2019-2021	
	Før, nedrevet bygning	Efter, ny bygning
Anvendelse	Erhverv, produktion	Etageboliger
Areal, m ²	606	6.425 / 7.350
Ejer	Privatperson	V8 / CW Obel
Beliggenhed	Tæt byområde	
Alder på nedrevet bygning	Ukendt	
Tilstand af nedrevet bygning	Slidt, anden funktion	
Årsag til nedrivning	Byudvikling, fortætning, området lokalplanlagt for boliger.	
Beslutningstager	V8	
Brug af rådgiver?	Nej	

Beskrivelse af forløb:

Firmaet V8 købte i 2019 en grund på hjørnet af Trekronergade og Carl Jacobsens Vej, hvor der skulle udvikles boliger (36 i alt) og et mindre erhvervslejemål i stueplan. Man vurderede dog at det ville være svært at få byggeriet pænt og harmonisk med så mange lejligheder på så relativt et lille område. Man aftalte med C.W. Obel at de købte nabogrunden Trekronergade 126, og slå matriklerne sammen, så man kunne få et mere harmonisk byggeri ud af de to grunde. Efter en om-matrikulering gik man i gang med byggeriet, som stod færdigt i 2021 (se billede herunder).

Ifølge totalentreprenør og projektudvikler fra V8 var den gamle bygning en værkstedsbygning, der ikke var egnet til at sætte i stand og bruge til boliger. Man kunne evt. have brugt den til at lave en ny værkstedsbygning. Men hele området er lokal- planlagt til boliger, derfor havde kommunen en forventning om opførelse af boliger. Det var ikke oppe til overvejelse, om man skulle transformere værkstedsbygningen til boliger. Hertil hører, at V8 lever af at bygge nyt, og ikke har erfaringer med at renovere eller give priser på det. Projektchefen i V8 tilføjer, at man er meget opmærksom på, at der fremover vil komme krav om mere bevaring, at der ikke vil være mange steder man kan bygge nyt, og at man skal blive bedre til at renovere og transformere - men også at der er en større økonomisk risiko ved det.



Tv: Trekronergade i dag. Kilde: CW.Obel Th: Den gamle bygning på Trekronergade 124. Kilde: Dingeo

Kilder: Byggeplads.dk,

<https://www.cwobel-ejendomme.dk/ejendomme/trekronergade-124/>

Interview med projektchef V8 construction d. 20.03.2025

Udvidelse af plejehjem i Rødovre

År	1970, 2020, 2022.	
	Før, nedrevet bygning	Efter, ny bygning
Anvendelse	Plejehjem (60 boliger)	Plejehjem (82 boliger)
Areal, m ²	Revet ned ca. 6.000 m ²	7.575 m ² nybyggeri (seneste etape)
Ejer	Rødovre Kommune	Rødovre Kommune
Beliggenhed	Rødovre kommune tæt på offentlig transport, indkøbsmuligheder, Damhussøen og grønne områder	
Alder på nedrevet bygning	Ca 40 år ved nedrivning (opført 1970)	
Tilstand af nedrevet bygning	Slidte og umoderne	
Årsag til nedrivning	Utidssvarende plejeboliger	
Beslutningstager	Rødovre kommune	
Brug af rådgiver?	TNT Arkitekter. Ole Jepsen Entreprenør	

Beskrivelse af forløb:

Udvidelse af eksisterende plejehjem fra 60 til 82 plejehjemsboliger. Udvidelsen er sket ved, at de gamle plejeboliger er revet ned og erstattet af 82 tidssvarende boliger i ny bygning på stedet. Nedrivningen og det efterfølgende nybyggeri følger i kølvandet på en tilsvarende nedrivning med nybyggeri i 2017. Ved nybyggeriet er resten af plejehjems-komplekset bevaret - dels renoveret, dels ombygget. De nye plejehjemsboliger er bragt til veje gennem to på hinanden følgende nedrivninger og nybyggeri i henholdsvis 2018 og 2020.



På billedet til venstre har nedrivningen af 2. sektion af plejehjemsboligerne fundet sted (Din geo). Billedet til højre viser luftfoto af begge genopførte plejehjemsektioner. Foto Rødovre kommune.



Billede fra Entreprenørens prospekt af nybyggeriet (Ole Jepsen entreprenør)

Kilder: DABBOlig (<https://www.dabbolig.dk/aktuelt/nyheder/%C3%B8rbygaard-forvandles-til-et-nyt-og-moderne-plejecenter>)
Ole Jepsen entreprenør: <https://www.ole-jepsen.dk/plejehjemmet-oerbygaard>

Kontakt til Rødovre kommune

Nedrivning af højhus Brøndby Strand

År	Opført i 1970. Nedrevet i 2022. Nybygger kommer senere	
	Før, nedrevet bygning	Efter, ny bygning
Anvendelse	Etageboligejendom	Friarealer mv.
Areal, m ²		
Ejer	Brøndby almennyttige Boligselskab administreret af DAB	Brøndby almennyttige Boligselskab administreret af DAB
Beliggenhed	Blandet række og etageboligområde nær Brøndby Strand center og S-tog	
Alder på nedrevet bygning	54 år	
Tilstand af nedrevet bygning	God og på niveau med de højhuse, der bevares i området	
Årsag til nedrivning	PCB-forurening over grænseværdien for beboelse	
Beslutningstager	Brøndby almennyttige Boligselskab. Afstemning blandt beboerne.	
Brug af rådgiver?	Special-nedrivning udført af nedrivningsentreprenøren Kingo Karlsen	

Beskrivelse af forløb:

Fem af de oprindeligt 12 ikoniske højhuse i Brøndby Strand Bydelen blev i årene 2021-2023 revet ned. Albjergparken var den første, der stod for skud. Nedrivningen blev indledt i 2021 og afsluttet i 2022. Årsagen var PCB-forurening. Desuden var der fundet blyholdige maling og asbest i de lette facadepartier. Oprindeligt var der et stærkt ønske om at bevare alle 12 højhuse, men det ville ikke være hverken teknisk eller økonomisk forsvarligt.

Helhedsplanen HP4, som nedrivningsaktiviteterne er en del af, inkluderer en større renovering af de resterende syv højhuse, samt de lavere huse og dele af de store fællesarealer, der tilsammen udgør Brøndby Strand Parkerne. Samtidig er et nyt samarbejde omkring en stor byudvikling af hele Brøndby Strand-bydelen sat i gang mellem de almene boligorganisationer, Brøndby Kommune, borgerne, grundejerforeninger, foreningsliv, de private erhvervsdrivende med flere, om kommunens projekt »Fremtidens Brøndby Strand«.



Højhuset Albjergparken og under nedrivning. Foto Brøndby Strand beboerblad

Kilder:

DABBolig: [Nedrivningen af ikoniske højhuse i Brøndby Strand er nu i gang - DAB](#)

Byens Ejendom: [Nedrivning af 5 højhuse i 16 etager til 160 millioner i Brøndby](#)

Interview med medarbejder i Brøndby kommune