

Friarealforbedring i byfornyelsen

LINDA CHRISTENSEN

Christensen, Linda: Friarealforbedring i byfornyelsen. Geografisk Tidsskrift 83: 81-84. May 1., 1983.

Improvement of Open Space in urban renewal. The paper discusses improvement of – and adding new open space to – old dense residential areas.

Linda Christensen, Ph.D. Planstyrelsen, Holbergsgade 23, DK-1057 Kbh. K.

Udendørs ophold er et væsentligt element i menneskers liv. Undersøgelsen på Vesterbro viser, at stort set alle, børn som voksne, regelmæssigt opholder sig udendørs i rekreativt øjemed. Hvor meget og hvordan afhænger af, hvilke tilbud de har til rådighed til at dække deres specielle behov.

ANVENDELSE AF FRIAREALER

Udendørs ophold har særlig stor betydning for børn for at sikre en harmonisk opvækst. Da børn sjældent bevæger sig mere end nogle få hundrede meter fra hjemmet for at lege, må der sikres tilfredsstillende arealer lige omkring boligerne.

Voksnes behov for udendørs ophold er mindre end børns, og en del af behovet dækkes i anden sammenhæng. Voksnes mobilitet er samtidig større end børns, og deres forskellige krav til det udendørs ophold betyder, at de enten ønsker eller er tvunget til at bevæge sig længere bort fra boligerne.

For de ¾ af brokvarterernes beboere, der ikke har adgang til en bil, er mobiliteten begrænset og tidsforbruget til opholdsarealer uden for kvarteret så stort, at de sjældnere benytter disse arealer.

Af hensyn til såvel børnene som det store flertal af voksne, der ikke har bil, er det derfor af afgørende betydning, at der i alle brokvarterer findes tilstrækkelige velplacerede og velindrettede friarealer af forskellig type.

Ud fra friarealernes funktion er det naturligt at skelne mellem 2 former for nærrekreative arealer: de boligorienterede og de kvarterorienterede.

De *boligorienterede opholdsarealer* er placeret med umiddelbar adgang fra boligerne. Det er nogle, man kan gå ud i uden »at skulle hjemmefra« og uden »taske og overtøj«. Der kan let medbringes sager til at benytte ved det udendørs ophold, og især børn kan løbe ud og ind mellem boligen og opholdsarealet. De boligorienterede friarealer er karakteriserede ved, at brugerne sædvanligvis kender hinanden lidt, at man snakker sammen, og børnene leger sammen. De bo-



ligorienterede opholdsarealer består i de ældre boligområder med karrébebyggelse af karréens gårde og eventuelle haver samt af de gadearealer, der ligger lige omkring den enkelte karré.

De boligorienterede opholdsarealer anvendes primært af børn. Desuden træffes der (i forhold til antallet af beboere) forholdsvis mange unge i gårdene og på gaderne. Blandt de voksne er det især de unge, bl.a. forældrene, der benytter gårdene, når de er indrettede til ophold. De midaldrende er sjældnere og de ældre sjældne gæster. Gaderne anvendes også en del af yngre voksne, når der ikke er opholdsmuligheder i gårdene.

De *kvarterorienterede opholdsarealer* ligger i et område, der strækker sig fra den enkelte boligs næromgivelser og så langt beboerne bevæger sig til fods, dvs. fra ca. 100 m til op omkring 1 km.

For at anvende de kvarterorienterede friarealer skal man hjemmefra. Arealerne er karakteriseret ved, at brugerne har en vis anonymitet overfor hinanden, at de andre ikke ved, hvem man er, og at man (i det mindste i parkerne) normalt ikke snakker med de andre brugere. De kvarterorienterede friarealer består typisk af mindre parker og anlæg, af pladser, af store bydelsparker, og for børnenes vedkommende af legepladser og boldbaner. Desuden anvendes et kvarters gadenet i vidt omfang til kvarterorienteret friareal, idet man spadserer ture gennem gaderne. Endelig må idrætsanlæg og sportspladser henregnes til kvarterorienterede friarealer.

I parkerne med bænke og blomsteranlæg træffes først og fremmest mange ældre og en del midaldrende. For disse

synes parkernes tilbud om anonymitet at være vigtig, foruden at oplevelsen af smukke haveanlæg nok betyder en del. De yngre er noget sjældnere i parkerne, men hvor der findes græsplæner egnet til solbadning træffes flest yngre. Parkerne legepladser anvendes mest af børn og børn sammen med yngre voksne.

Pladser og småanlæg anvendes ligesom parkerne af flest ældre og en del midaldrende. Desuden anvendes de af et klientel af kontaktsøgende, primært mænd, der p.g.a. arbejdsløshed, invalidepension o.lign. har megen tid til rådighed og gerne tilbringer en del af denne i selskab med kammeraterne. Når kvarteret er underforsynet med sådanne pladser og anlæg, føler de ældre sig generet af de kontaktsøgende og holder sig derfor borte.

De store bydelsparker henvender sig til en bred gruppe af brugere og fungerer i nogen udstrækning som udflugtsmål i weekenden for især ikke-bilister.

Mangel på tilstrækkelige friarealer har størst konsekvenser for børnene. Børn anvender sjældent de gamle uindrettede gårde med skure og plankeværker. Gaderne anvendes p.g.a. trafik også mindre end forstadsveje.

Parkernes legepladser er et vigtigt supplement til opholdsarealer i gårdene, men erstatter på ingen måde disse, da de anvendes i langt kortere tid af dagen. Legepladser uden pædagogisk assistance anvendes stort set ikke.

Hvis der i karréen findes anvendelige legearealer, kommer Vesterbrobørn i skolealderen lige så ofte ud som skolebørn i nyere etagebebyggelser. Småbørn kommer derimod mindre ud end andre småbørn, selv om gårdene er indrettede. Kun i de fællesgårde, hvor der også opholder sig mange voksne, er der mange småbørn.

Forudsætningen, for at småbørn kan komme ud, er således, at friarealerne er så gode, at deres forældre også har lyst

til at anvende dem. Ligeledes kommer småbørn kun på de legepladser, hvor forældrene har lyst til at gå hen med dem, hvilket især er i parkerne.

RETNINGSLINIER FOR BEDRE FRIAREALER

Undersøgelsen på Vesterbro og øvrig litteratur på området anvendes i rapportens 2. del til at opstille et sæt af retningslinier for nærrekreative arealer.

Der redegøres indledningsvis for, at retningslinier ikke kan være entydige, men afhænger af de bebyggelsesmæssige og sociale forudsætninger, de opstilles ud fra. Det er ligeledes farligt at opstille retningslinier, fordi de vil blive brugt som maksimumsnormer, hvor de er tænkt som et minimum. Alligevel er det vurderet, at friarealforbedringer har så ringe kår, at det er vigtigt for dem, der vil kæmpe for forbedringer, at der findes et sæt af begrundede retningslinier, der kan argumenteres ud fra, men også modereres til specielle ønsker.

Retningslinierne for kvarterorienterede friarealer stiller for forskellige typer af arealer krav til størrelse og placering i forhold til de betjente boliger.

Der er gjort mest ud af retningslinierne for parker og anlæg. Det vises, at siddeanlæg bør ligge inden for højst 400 m og være på mindst 2 m² pr. beboer inden for dette opland, for at potentielle brugere ikke skal skræmmes væk p.g.a. overfyldning. Siddeanlæggene bør være fordelt på pladser og parker. Der bør desuden findes en bydelspark på mindst 50 ha inden for en gangafstand på 1000 m alternativt 1500 m, hvis der findes 2 bydelsparker inden for denne afstand. Endelig bør der inden for 400 m være parker med græsplæner til at ligge på, men størrelseskravene kan Vesterbroundersøgelsen ikke belyse.

På baggrund af andre undersøgelser o.lign. indeholder ret-

Tabel 1. Retningslinier for kvarterorienterede friarealer

	Størrelseskrav	Areal, m ² , pr. beboer	Maksimal gangafstand, m
Parker			
Bydelspark	min. 50 ha	ca. 10	1 500
Siddeanlæg	1 000 på pladser 5 000 i parker	2	400
Græspark	?	ca. 3	400
Legearealer m.v.			
Legepark	ca. 10 000 m ²		400
Boldbaner	1 100 m ² på grus eller 3-5 000 m ² på græs	2-6	400
Byggelegeplads og klubber	3-6 000 m ²		300
Idrætsanlæg			
Organiserede idrætsanlæg	afhængig af typen	3	1 500
Boldbaner i parker	7 500 m ²	(1)	1 500
Skoleidrætsbaner	7 500 - 10 000 m ²	1-3	v. skolen
I alt	Bydelspark + 11-17 m ² pr. beboer		

Tabel 2. Retningslinier for friarealprocenter

	Friareal på karre-ens grund	Heraf anvendt til parkering	Yderligere parkerings- og gadeareal
<u>Eldre bebyggelse</u>			
Små umoderne lejligheder	41 %	2 %	12 %
Større, især ejerlejligheder	47 %	2 %	17 %
Moderniserede, sammenlagte sociale lejligheder	58 %	2 %	12 %
<u>Nybyggeri</u>			
Socialt boligbyggeri	61 %	+ bolig- 11 %	5 %
Ejerlejlighedsbyggeri	56 %	+ altaner 11 %	+ vej- 14 % } + vej-areal

ningslinierne desuden krav til kvarterorienterede legearealer, dvs. legepark, boldbaner og byggelegeplads samt til idrætsanlæg (se tabel 1).

De samlede krav til kvarterorienterede friarealer er på 11-17 m² pr. beboer plus en bydelspark, der svarer til mindst 10 m².

Retningslinierne for boligorienterede friarealer stykkes sammen af krav til forskellige arealfunktioner: legearealer til børn, opholdsarealer m.v. til voksne, arealer til huslige formål, friarealer til institutioner (som gennemsnit for flere karréer) samt om nødvendigt læsningsareal m.v. til erhverv. Der tages hensyn til, at noget areal er uanvendeligt til ophold p.g.a. dyb skygge, men nok er anvendeligt til huslige formål og parkering.

Den væsentligste del af retningslinierne er kravet til opholdsarealer. Forudsætningen for kravet til legearealer er, at der skal være samme areal til rådighed pr. barn, der bor i karréen, som bygningsreglementet kræver pr. forventet barn ved nybyggeri i omegnen (40 m²). Voksenarealet dimensioneres således, at der pr. voksen bruger er lige så meget areal til rådighed, som der er pr. barn, der bruger legearealet.

Da især børnetætheden er forskellig afhængig af bebyggelsens alder og kvalitet, bliver retningslinierne ikke entydigt bestemte. I karréer med ældre bebyggelse bør sikres et opholdsareal svarende til 40-60% af etagearealet. De laveste krav kan anvendes, hvor lejlighederne fortrinsvis er små, mens de høje må stilles, hvor bebyggelsen er topmoderniseret med store lejligheder, der udlejes til børnefamilier af sociale boligselskaber. Herimellem ligger bebyggelse med større lejligheder udstykket til ejerlejligheder.

Ved nybyggeri bliver kravene endnu større p.g.a. flere børn. En del af opholdsarealerne bør dækkes på store boligaltaner, fordi de opfylder et ønske om private friarealer. I gårdene bør der være et friareal svarende til omkring 60% af etagearealet. Heraf kan 10% dog anvendes til terrænparkering i den mest skyggede del af gården.

På friarealet skal der yderligere være plads til parkering. Ved ældre bebyggelse kan denne være på gaden, undtagen når væsentlige dele er store ejerlejligheder. Da kræver det mulighed for skråparkering, for at de kan være der. Ved nybyggeri må parkeringen dækkes af bygherren. Ud over

den del, der kan være i gårdens skyggeside, er der behov for parkeringsareal svarende til 5% af etagearealet ved socialt boligbyggeri og 15-20% ved ejerlejligheder.

MULIGHEDER FOR FRIAREALFORBEDRINGER

Med Vesterbro som eksempel belyses i rapporten mulighederne for at gennemføre friarealforbedringer, der opfylder retningslinierne krav, og en mulig fysisk udformning belyses.

Konklusionen er, at det stort set er muligt at forsyne de københavnske brokvarterer med friarealer efter retningslinierne, hvis boligmassen fortsat består af små ældre boliger med begrænset moderniseringsstandard. Den nødvendige saneringspolitik består af:

- udtynding af bygningsmassen til ca. ¾.
- afvikling af ekstensive erhvervsarealer i og nærmest ved boligkvarterer til fordel for kvarterorienterede friarealer.
- trafiksanering, hvor boulevardgader og pladser omdannes til parker og legearealer.
- nybyggeri såvel i bolig- som i erhvervsvarterer bandlyses.
- store friarealer som søerne og Vestamager oprustes og forbindes bedre med boligkvarterer (fodgænger- og cyklistbro over havn).

I rapporten diskuteres yderligere, om det ud fra interesse- og lovgivningsmæssige forhold er muligt at gennemføre en



sådan politik. Det konkluderes, at der i det mindste i København er en klar alliance af økonomiske interesser mellem byggeindustri, sociale boligselskaber og socialdemokrati, der benyttes til at gennemføre nybyggeri så langt, de lovgivningsmæssige muligheder herfor kan strækkes. Og de kan strækkes alt for langt.

Når det gælder etableringen af kvarterorienterede friarealer, er der ingen, der kan tvinge kommunerne overhovedet. Med kommuneplanloven er der fastsat bestemmelser, der skulle sikre etablering af boligorienterede friarealer, når der foretages nedrivninger fx ved sanering. Men bestemmelserne er utilstrækkelige og håndhæves næppe i overensstemmelse med det daværende folketings intentioner.

Hvis der inden for de næste 30-40 år skal sikres rimelige boligorienterede friarealer i vore byers ældre boligområder, er det nødvendigt at ændre lovgivningen på følgende punkter:

- Ingen kommuneplans rammer for delområder må tillade en friarealprocent under 60. Heraf kan et areal svarende til 10% af etagearealet anvendes til parkering. Parkeringskravet herudover må være mindst 15% af etagearealet. Boliger skal opføres med altaner, hvis friarealet kun svarer til 60%. I København kan der til socialt boligbyggeri gives dispensation fra parkeringsareal ud over terrænparkeringen på friarealet mod opførelse af boligaltaner.

- Kommuneplanens rammer skal indeholde særskilt krav til børneinstitutioners opholdsareal på mindst 150% af etagearealet.

- Adgang til huludfyldningsdispensation må ophæves.

- Bygningsreglementet må ændres, så der findes et fast minimum for opholds- og legearealer, der skal dækkes ved nybyggeri også i tætte byområder.

- Byfornyelsesloven må forsynes med en reguleringsbestemmelse, så en grundejer i en overbebygget karré kan påbydes at afstå sin tomme eller lavt udnyttede grund, og de øvrige kan påbydes at overtage denne og udlægge den til friareal.

- Byfornyelsesloven må sikre, at beregning af byggemulighed efter en sanering *kun* må ske efter beregningsprincippet for delområder, og ikke efter en »grund for grund«-beregning. Dvs. al tilbageblevet og evt. nyt etageareal modregnes i bebyggelsesprocent og friarealsprocent.

Hvis *alle* ovenstående bestemmelser er opfyldt kan en lempeligere fortolkning af friarealsprocenten accepteres. Der kan tillades byggeri, hvis den resterende bebyggelse *kun* dækker fremtidige byggefelter og ikke dækker karréens nuværende eller fremtidige friarealer.

LITTERATUR:

Christensen, L., 1979: Friarealer på Vesterbro. En undersøgelse af anvendelsen af friarealer i et københavnsk brokvarter. Rapport nr. 23, Lyngby.

Christensen, L., 1979: Forbedring af friarealer? En undersøgelse af mulighederne for forbedring af friarealer i tætte byområder. Rapport nr. 27, Lyngby.

Det samfundsøkonomiske perspektiv i byfornyelsen

HEDVIG VESTERGAARD

Vestergaard, Hedvig: Det samfundsøkonomiske perspektiv i byfornyelsen. Geografisk Tidsskrift 83: 84-88. May 1., 1983.

The traditional policy tools in renewal and rehabilitation are questioned. An investigation of the possibilities for drawing upon the so far unused informal resources in households and local communities to accelerate renewal and rehabilitation is recommended.

Hedvig Vestergaard, economist, research worker. Danish Building Research Institute, Dr. Neergaardsvej 15, DK-2970 Hørsholm.

Siden midten af 1970'erne har byfornyelse og boligforbedring været et stort diskussionsemne her i Danmark. Årsagen har nok i første række været »byggeriets krise« og dernæst dårlige bolig- og miljøforhold. Byfornyelsen blev aktuel, fordi den skulle hjælpe byggeriet ud af krisen. Stat og kommune skulle med forøgede kontante tilskud være med til at højne boligstandarden i den ringeste del af boligmassen, og på den måde kunne byggeaktiviteten holdes oppe. Indtil nu er der dog ikke sket de helt store ting med byfornyelsen i praksis. Samtidig er betingelserne for løsning af byfornyelsesproblemet anderledes end for bare 5-6 år siden. Vi er kommet ind i en periode med faldende nybyggeri og faldende investeringer i almindelighed. Og vi har faldende realløn for de arbejdende, stigende arbejdsløshed og stigende renteomkostninger ved alle investeringer. Aktuelt er vi på grund af denne udvikling i en situation, hvor udsigterne til, at de dårligst stillede i vort samfund skulle få mulighed for at øge deres boligforbrug, ikke er særlig gode. Det er kort sagt blevet vanskeligere at få ressourcerne kanaliseret over mod byfornyelsen.

BYGGERIETS ROLLE I SAMFUNDSØKONOMIEN

Ud fra en samfundsøkonomisk synsvinkel kan al ressourceanvendelse opdeles i forbrug og investering. Traditionelt bruges bruttonationalproduktet som et mål for mængden af de samlede ressourcer, der er til rådighed i samfundet til forskellige formål.

Op igennem 1960'erne og 70'erne har ressourcerne groft taget været fordelt med 50% til privatforbrug, 25% til offentligt forbrug, og de sidste 25% til investeringer. Af de samlede investeringer har bygge- og anlægsaktiviteten udgjort ca. halvdelen i den samme periode, dog har investeringsaktiviteten været stærkt mindsket i de sidste 2 år.

sådan politik. Det konkluderes, at der i det mindste i København er en klar alliance af økonomiske interesser mellem byggeindustri, sociale boligselskaber og socialdemokrati, der benyttes til at gennemføre nybyggeri så langt, de lovgivningsmæssige muligheder herfor kan strækkes. Og de kan strækkes alt for langt.

Når det gælder etableringen af kvarterorienterede friarealer, er der ingen, der kan tvinge kommunerne overhovedet. Med kommuneplanloven er der fastsat bestemmelser, der skulle sikre etablering af boligorienterede friarealer, når der foretages nedrivninger fx ved sanering. Men bestemmelserne er utilstrækkelige og håndhæves næppe i overensstemmelse med det daværende folketings intentioner.

Hvis der inden for de næste 30-40 år skal sikres rimelige boligorienterede friarealer i vore byers ældre boligområder, er det nødvendigt at ændre lovgivningen på følgende punkter:

- Ingen kommuneplans rammer for delområder må tillade en friarealprocent under 60. Heraf kan et areal svarende til 10% af etagearealet anvendes til parkering. Parkeringskravet herudover må være mindst 15% af etagearealet. Boliger skal opføres med altaner, hvis friarealet kun svarer til 60%. I København kan der til socialt boligbyggeri gives dispensation fra parkeringsareal ud over terrænparkeringen på friarealet mod opførelse af boligaltaner.

- Kommuneplanens rammer skal indeholde særskilt krav til børneinstitutioners opholdsareal på mindst 150% af etagearealet.

- Adgang til huludfyldningsdispensation må ophæves.

- Bygningsreglementet må ændres, så der findes et fast minimum for opholds- og legearealer, der skal dækkes ved nybyggeri også i tætte byområder.

- Byfornyelsesloven må forsynes med en reguleringsbestemmelse, så en grundejer i en overbebygget karré kan påbydes at afstå sin tomme eller lavt udnyttede grund, og de øvrige kan påbydes at overtage denne og udlægge den til friareal.

- Byfornyelsesloven må sikre, at beregning af byggemulighed efter en sanering *kun* må ske efter beregningsprincippet for delområder, og ikke efter en »grund for grund«-beregning. Dvs. al tilbageblevet og evt. nyt etageareal modregnes i bebyggelsesprocent og friarealsprocent.

Hvis *alle* ovenstående bestemmelser er opfyldt kan en lempeligere fortolkning af friarealsprocenten accepteres. Der kan tillades byggeri, hvis den resterende bebyggelse *kun* dækker fremtidige byggefelter og ikke dækker karréens nuværende eller fremtidige friarealer.

LITTERATUR:

Christensen, L., 1979: Friarealer på Vesterbro. En undersøgelse af anvendelsen af friarealer i et københavnsk brokvarter. Rapport nr. 23, Lyngby.

Christensen, L., 1979: Forbedring af friarealer? En undersøgelse af mulighederne for forbedring af friarealer i tætte byområder. Rapport nr. 27, Lyngby.

Det samfundsøkonomiske perspektiv i byfornyelsen

HEDVIG VESTERGAARD

Vestergaard, Hedvig: Det samfundsøkonomiske perspektiv i byfornyelsen. Geografisk Tidsskrift 83: 84-88. May 1., 1983.

The traditional policy tools in renewal and rehabilitation are questioned. An investigation of the possibilities for drawing upon the so far unused informal resources in households and local communities to accelerate renewal and rehabilitation is recommended.

Hedvig Vestergaard, economist, research worker. Danish Building Research Institute, Dr. Neergaardsvej 15, DK-2970 Hørsholm.

Siden midten af 1970'erne har byfornyelse og boligforbedring været et stort diskussionsemne her i Danmark. Årsagen har nok i første række været »byggeriets krise« og dernæst dårlige bolig- og miljøforhold. Byfornyelsen blev aktuel, fordi den skulle hjælpe byggeriet ud af krisen. Stat og kommune skulle med forøgede kontante tilskud være med til at højne boligstandarden i den ringeste del af boligmassen, og på den måde kunne byggeaktiviteten holdes oppe. Indtil nu er der dog ikke sket de helt store ting med byfornyelsen i praksis. Samtidig er betingelserne for løsning af byfornyelsesproblemet anderledes end for bare 5-6 år siden. Vi er kommet ind i en periode med faldende nybyggeri og faldende investeringer i almindelighed. Og vi har faldende realløn for de arbejdende, stigende arbejdsløshed og stigende renteomkostninger ved alle investeringer. Aktuelt er vi på grund af denne udvikling i en situation, hvor udsigterne til, at de dårligst stillede i vort samfund skulle få mulighed for at øge deres boligforbrug, ikke er særlig gode. Det er kort sagt blevet vanskeligere at få ressourcerne kanaliseret over mod byfornyelsen.

BYGGERIETS ROLLE I SAMFUNDSØKONOMIEN

Ud fra en samfundsøkonomisk synsvinkel kan al ressourceanvendelse opdeles i forbrug og investering. Traditionelt bruges bruttonationalproduktet som et mål for mængden af de samlede ressourcer, der er til rådighed i samfundet til forskellige formål.

Op igennem 1960'erne og 70'erne har ressourcerne groft taget været fordelt med 50% til privatforbrug, 25% til offentligt forbrug, og de sidste 25% til investeringer. Af de samlede investeringer har bygge- og anlægsaktiviteten udgjort ca. halvdelen i den samme periode, dog har investeringsaktiviteten været stærkt mindsket i de sidste 2 år.