

rette nogle stærkt begrænsede områder op og foretage en så radikal ændring, at de pågældende områder er næsten ukendelige. I stedet bør de begrænsede økonomiske ressourcer anvendes mere spredt. For det første behøver man ikke altid at bringe de boliger, der skal saneres, op på et niveau, der svarer til nybyggeriet. Man vil godt kunne nøjes med mere lempelige løsninger. For det andet bør den såkaldte nedrivningstærskel hæves. Nedrivningstærsklen fastsættes ud fra det pengebeløb, det fremover vil koste pr. m<sup>2</sup> at bo i henholdsvis det reoverede byggeri og i nybyggeriet.

Hidtil har nedrivningstærsklen ligget så lavt, at man har brugt en stor del af saneringsmidlerne til opkøb og nedrivning af eksisterende ejendomme. Derefter har det offentlige skullet yde store subsidier til det efterfølgende nybyggeri. Spørgsmålet, om hvornår en ejendom skal rives ned, afhænger altså af, fra hvilken synsvinkel man ser på sagen. Mens det muligvis er en fordel for kommunen at foretage nedrivninger og tillade efterfølgende nybyggeri, er dette ikke tilfældet for hverken staten eller de involverede beboere. Det er derfor med tilfredshed, at vi har konstateret, at nedrivningstærsklen er rykket ganske betydeligt op i den seneste tid.

Endvidere er der grund til utilfredshed med den langsommelighed, som kendetegner sanerings- og byfornyelsesprocessen. I gennemsnit går der mellem 6 og 8 år, fra der udarbejdes en saneringsplan, til de pågældende ejendomme er reoveret. Det er ikke de indbyggede offentlighedsfaser, der er årsag til dette lange tidsperspektiv. Det er heller ikke den praktiske gennemførelse af moderniseringen. Vi kender mange eksempler på, at selve gennemførelsen af en opretning kun tager nogle få måneder. Hvis entreprenøren eller håndværkerne overskrider de meget snævre tidsgrænser, idømmes de store dagbøder. Til gengæld er den tid, der går med at planlægge, styre, vedtage og godkende en saneringsplan i de højere instanser urimelig lang. Det er ligefrem sådan, at det først for få måneder siden er lykkedes at få boligministeriets godkendelse af den første saneringsplan i København i løbet af 20 år. Der må være et eller andet, der knirker i maskineriet.

Endelig er der behov for at se byfornyelsesprocessen og den dermed forbundne offentlige økonomi i en større sammenhæng. Indenfor den samlede boligsektor findes der et væld af tilskuds- og fradragsordninger, som tilsammen indebærer offentlige subsidier mellem 10 og 20 milliarder kr. Til gengæld er det et spørgsmål, hvorledes de forskellige ordninger påvirker byggeaktiviteten. Det ville derfor være rimeligt at foretage en samlet vurdering af, i hvilket omfang de offentlige midler benyttes til at vedligeholde kapitalapparatet, og i hvilket omfang de benyttes til at vedligeholde boligmasse og byggesektoren.

Dernæst skal et andet aspekt af byfornyelsen, som berører håndværket, kort omtales. Netop i de såkaldte brokvarterer, som i disse år er under byfornyelse, finder vi et stort antal mindre virksomheder placeret. Det drejer sig om de såkaldte baggårdserhverv, der efter at randbebyggelserne med boliger

var opført, blev placeret i side- og bagbygninger. Når man i dag i forbindelse med byfornyelsen står overfor den opgave at skulle skabe yderligere friarealer, rammer det naturligvis i særlig grad de mange mindre virksomheder. Langt hen ad vejen er det klart, at disse virksomheder må vige til fordel for bedre boligforhold. Samtidig er det en kendsgerning, at en stor del af virksomhederne vil kunne forblive i områderne uden at volde gener. Københavns Kommunes Generalplandirektorat har statistisk påvist, at hver 3. virksomhed, der berøres af sanering, finder andre lokaler i området (med risiko for senere udsanering). Den anden tredjedel af virksomhederne finder nye lokaler i forstadsområder, mens den sidste tredjedel tvinges til at lukke i forbindelse med byfornyelsen. Her er det vores ønske, at der i langt højere grad sker en samlokalisering mellem boliger og erhverv i stedet for at fortsætte den nuværende tendens til at etablere rene boligområder og fjernt beliggende erhvervsområder. Blandt de løsninger, der i den forbindelse kan overvejes, er muligheden af at indrette erstatningslokaler i allerede eksisterende erhvervslokaler. Det er således påvist i en undersøgelse (Jan Magnussen og Niels Olsen: »Erhvervsbygningers genanvendelse«, rapport 13, 1980, Bygeografisk Skriftserie), at forladte industrilokaler, som netop ligger i de tætte bydele, vil kunne omdannes og huse et stort antal mindre virksomheder, og at dette vil kunne gøres langt billigere end andre løsninger. Det ville herigennem være muligt at bevare et langt mere differentieret og levende miljø i byfornyelsesområderne.

Også i dette spørgsmål er der nye toner på vej. For det første åbner byfornyelsesloven for offentlig støtte til sanering af erhvervsbygninger og for det andet har der fra kommunal side været vist voksende forståelse for at give eksisterende virksomheder genhusningsret på linie med husstande.

#### BJARNE J. LUNDT, BYFORNYESES- OG SANERINGSSKABET

I slutningen af 1960'erne påbegyndtes i Danmark en planlægning baseret på et bredt politisk ønske om decentralisering af beslutningsmyndigheden. I forlængelse heraf har staten i stadigt stigende grad lagt ansvaret for finansiering af de ved planernes gennemførelse forbundne udgifter ud til amter og kommuner.

I planlovreformens sidste etape er byfornyelsesloven vedtaget. Denne lov trådte i kraft 1. januar 1983, og den vil pr. 1. januar 1985 helt afløse den gamle saneringslov.

Ud af Danmarks samlede boligbestand på 2,2 mio. boliger skønnes 500.000 i dag at være behæftet med fejl og mangler, således at de ikke opfylder rimelige krav til en tidssvarende bolig. Der er både tale om boliger med installationsmæssige mangler (fx wc, bad, tidssvarende opvarmning og varmeisolering), friarealmangler og støjproblemer. Størstedelen af disse boliger ligger i områder, hvor der nu og i de kommende år skal planlægges og – forhåbentlig – gennemføres en byfornyelse.

Boligministeriet har skønnet, at der skal investeres 25-40

mia kr. (i 1980-priser) i byfornyelsen, herunder en oprustning af de utidssvarende boliger. På de statslige budgetter (finansloven) er i 1983 afsat knapt ½ mia kr. til både saneringsloven og byfornylesloven, og kun lidt tyder på, at dette beløb vil blive forøget væsentligt i de nærmeste år. En ½ mia kr. til den offentlige sanerings- og byfornylesindsats betyder idag, at kun ca. 10.000 boliger om året på landsbasis bliver saneret – enten gennem nedrivning eller modernisering.

Med de nuværende bevillinger og med den nuværende offentlige saneringsaktivitet betyder det, at først om ca. 50 år vil de boliger, som i dag anses for at være utidssvarende, være sanerede.

Til den offentlige saneringsindsats kommer naturligvis den private saneringsindsats. Denne indsats registreres ikke centralt i dag, hvorfor vi hverken kender omfanget eller investeringernes størrelsesorden. Den private indsats skønnes dog at være betydeligt større end den offentlige indsats, men knap så »synlig«, da investeringerne primært lægges inden i bygningerne ved moderniseringer og ombygninger – og ikke ved nedrivning af bygninger.

Set ud fra ønsket om at få gennemført en samlet fysisk, økonomisk og social byforbedring må det i dag klart erkendes, at vi ikke besidder tilstrækkeligt gode styringsinstrumenter til at sikre en økonomisk optimal byfornyelse. Vi kan fremvise stribevis af ulykkelige eksempler på uheldige ejerlejlighedsudstyknings, indplacering og ombygning af genevoldende virksomheder, ændret anvendelse af bygninger og renovering af boliger, som ud fra et overordnet planlægnings-synspunkt aldrig burde have været accepteret og tilladt.

Med de begrænsede midler, der i dag stilles til rådighed for den offentlige byfornylesindsats, er det overhovedet ikke realistisk at påregne en stærkt øget offentlig byfornylesaktivitet i de kommende år. Med det store behov, som vi dog har for at få gennemført en forbedring af vore byer, bør hovedvægten i de kommende års byfornylesarbejde lægges på, hvordan det offentlige bedst kan opmuntre den private kapital til aktivt at investere i byfornylesarbejder i overensstemmelse med kommunal planlægning, og hvorledes det offentlige bedst kan styre privatkapitalen i dette arbejde. På denne måde kunne generelle forbedringer opnås i en lang række bygninger, som herved kan bevares i en længere år-række.

For at gennemføre en generel byforbedring vil der være en række opgaver, som det bl.a. set ud fra et forrentningssynspunkt ikke vil være muligt for privatkapitalen at løse. Som eksempler kan nævnes nedrivning af bygninger og andre bebyggelsesregulerende foranstaltninger, fjernelse af genevoldende virksomheder, indretning af fælles frianlæg, trafiksaneringer, udbygning af institutionsforsyningen, samt udbygning af infrastrukturen. Løsningen af disse opgaver kan i dag kun varetages af det offentlige dvs. stat, amt og/eller kommune. Ved herigennem at begrænse det offentliges engagement i byfornylesen, vil de offentlige midler til sanerings- og byfornylesformål kunne spredes væsentligt mere end til-

fældet er i dag. En spredning af midlerne og dermed det offentliges aktiviteter i byfornylesen vil stimulere alle involverede parter i processen, og give større tilfredshed og bedre forhold i vore ældre bydele.

Men det kræver nytænkning.

#### TORBEN NØHR, AMTERNES OG KOMMUNERNES FORSKNINGSINSTITUT

Både Bjarne Lundt og Jesper Harvest beskæftigede sig i deres indlæg med sammenhængen mellem planlovssystemet og byfornylesindsatsen. I indlæggene underspilledes efter min opfattelse det regionale niveau i planlægningen. Konflikterne mellem placeringen af store administrationsbygninger, offentlige institutioner og transportkrævende virksomheder er af regional karakter. Regionplanen for hovedstadsregionen bygger som bekendt på en aflastning af de centrale bydele og relokalisering af en lang række funktioner i knudepunkter eller andre dele af bysystemet. Lokalisering af erhvervsvirksomheder og offentlig service har betydning ikke alene for den enkelte kommunes egen befolkning, men for hele regionen. Det vedrører dels placeringen af arbejdspladser, dels tilgængeligheden for kunder og brugere til de pågældende institutioner.

I enkelte af de foreliggende regionplaner er derfor fastsat retningslinier for byfornylesen i bred forstand. I de kommende års regionplanarbejde vil disse retningslinier blive uddybet, særligt for så vidt angår den egentlige byfornyelse, dvs. forbedringer af boligkvarterer og deres friarealer. De kommende års byfornyelse vil få konsekvenser for realiseringen af regionplanernes decentrale bymønstre. Opførelse af erstatningsbyggeri vil få en større betydning end tidligere. Med et lavt boligbyggeri og en forstærket byfornylesindsats kan der opstå problemer med at fastholde kommune- og lokalcentrene. Det er derfor væsentligt, at disse forhold bearbejdes i regionplanlægningen.

Amtskommunerne har fået tildelt endnu en funktion vedrørende tilrettelæggelsen af den fremtidige byfornyelse. I henhold til den seneste ændring af lov om lands- og regionplanlægning i 1982 skal amtsrådene fastsætte retningslinier for rækkefølgen i byfornylesen. Bag denne ændring ligger en forventning om, at der i de kommende år vil blive så stort et pres på byfornylesindsatsen, at det bliver nødvendigt at foretage en prioritering mellem forskellige områder. Gennem lovændringen vil det kunne sikres, at landsplanmæssige mål for byfornylesen indarbejdes i region- og kommuneplanlægningen, og det vil bedre kunne sikres, at der sker en prioritering af de statslige midler mellem byfornylesområder i forskellige kommuner.

#### JØRGEN FOKDAL, BYBO

BYBO er en nystartet forening til fremme af en beboerstyret byfornyelse. Og det er den, jeg repræsenterer i denne sammenhæng.

Det er BYBO's opgaver at vise nye metoder indenfor byfornylesen, hvor beboermedvirken og indflydelse er vigtige