

**1945-04-04**  
**Nielsen, Gert Ole**

Fra



### **Blandede byer kræver mere end god vilje**

Læs Gert Niensens kommentar og mening i Boligen nr. 12 - 2012. De gode viljer og pæne ord er ikke nok, når konjunkturerne ikke giver de almene medvind på cykelstien.

Af Gert Nielsen, tidligere direktør i BL

Bogen "Det danske klassesamfund" har sat fokus på den skæve udvikling af det danske samfund med stadig skarper skel imellem eliten og de svage grupper i samfundet. Det viser, at fremtidens byudvikling skal ske med boliger til mange forskellige mennesker.

Det var minister Carsten Hansens kommentar til debatten om bogen. En af årsagerne til den skarpe opdeling er fortidens synder med ensidigt byggeri af enten almene boliger eller ejerboliger. Også de almene var medvirkende uden tilstrækkelig omtanke, og det er ikke alle steder, at denne erkendelse er slået lige hurtigt og stærkt igennem. Også derfor er det så vigtigt, at den fremtidige byudvikling sker med større forståelse for nødvendigheden af at blande kortene. Og her handler det både om den politiske vilje, men også om de lovgivningsmæssige og økonomiske muligheder.

Hvordan går det så med denne vilje og disse muligheder? Det er temaet for denne artikel, og her har problemet som udgangspunkt ikke været, at der bygges for mange almene, men om almene overhovedet kan komme med. Det sker med en beskrivelse af en række af hovedstadens store udviklingsområder, men der kastes også et blik på de tre største provinsbyer.

### **Gentoftes havnefront**

Vi starter på den anden side af Københavns grænse imod nord med den nye bydel i Gentofte på arealerne tilhørende Tuborg Bryggeriet med udsigt til Øresund. Det er bydelen for de rige. Intet alment byggeri. Boligerne er ejerboliger i luksusklassen, og boligerne blandes med firmadomiciler for de magtfulde og stærke interesser - Saxo Bank m.fl. Længst ude ligger Kongelig Dansk Yachtklub. Beboerne

har pengepungen i orden. Enkelte atypiske er sluppet ind. Storsvindleren Stein Bagger og hans

"sikkerhedschef" det nu fængslede HA-medlem Brian Sandberg.

Men bortset fra disse to, så er det en helt igennem nydelig bydel med bomstærke beboere og firmaer. Det var det sidste store byudviklingsområde i Gentofte. Her kunne Gentofte have rettet op på den skæve boligbalance, men det skete ikke.

### **Målsætning om 20 procent almene i København**

Fra Gentofte ser vi ind til naboen, hvor udfordringerne er større end i andre kommuner, fordi alt skaleres op i København.

De store byudviklingsområder i København består primært af arealer, hvor det er selskabet By og Havn, der står som grundsælger. Det gælder hele Ørestaden, Sydhavn og den kommende bydel Nordhavn.

Endelig er der et privatejet byudviklingsområde bestående af den attraktive grund på det nu nedlagte Carlsberg Bryggeri. Her er ejeren den samme, der udviklede Tuborg Havn.

Der foregår også byudvikling i andre dele af København, men for overskuelighedens skyld koncentrerer beskrivelsen til disse områder.

Københavns Kommune har vedtaget en målsætning om 20 procent almene boliger i alle bydele svarende til nuværende andel såvel på landsplan som i Københavns Kommune som helhed. Målsætningen er at fastholde andelen, selv om der sker en historisk meget høj befolknings-tilvækst. Men virkeligheden viser, at det er svært for København at leve op til den målsætning, selv om den gode vilje er der.

Bedst går det i Ørestaden. Her var der januar 2012 i Ørestad Nord en almen andel af familieboliger på 23 procent, og restrummeligheden i Nord er meget begrænset, så her vil målet kunne opfyldes. Det samme er tilfældet i Ørestad City, hvor andelen var på 24 procent, og selv om

restrummeligheden her er lidt større, så er målet realistisk. Det er det egentlig også i Ørestad Syd, selv om der endnu er usikkerhed om udviklingen, og i januar i år var der endnu ikke almene boliger i brug, men en del er netop blevet færdigbygget.

Værre ser det ud i Sydhavn. Her var der kun en andel almene boliger på ca. 8 procent ud af det samlede antal boliger. Det er boliger på Sluseholmen og Teglnholmen.

Restrummeligheden i Sydhavn ligger især i området

Enghave Brygge, og her er arealet solgt til et privat selskab, som kommunen nu forsøger at forhandle en løsning med, så der også kommer en betydelig mængde almene boliger med i det samlede projekt. Men hvordan, det ender, er uvist.

### **Gigantisk udbygning i Nordhavn**

Endnu mere usikker er fremtiden i Nordhavn, hvor der på langt sigt forventes en gigantisk udbygning, der giver mulighed for etablering af en helt ny bydel med 40.000 nye beboere og 40.000 arbejdspladser.

Udbygningen går nu i gang i Århusgadekvarteret. I dette område planlægges 1.600-1.800 boliger, og en almen andel på 20 procent svarer altså til 320-360 boliger. Derfor forhandler Københavns Kommune med By og Havn om at sikre dette, men foreløbig er kun aftalt et byggeri på ca. 110 boliger, der skal have tilsagn i 2013.

Københavns Kommune vil forsøge at forhandle flere aftaler med By og Havn for at sikre den tilstræbte almene andel, men den langsigtede plan indeholder langt flere boliger end de første i Århusgadekvarteret.

Der udestår altså aftaler om et meget stort antal almene boliger.

Men også By og Havn skal varetage økonomiske interesser. Derfor vil det endelige resultat helt afhænge af konjunkturerne, hvis ikke kommunen får nye instrumenter.

Endnu mere konjunkturafhængig vil udviklingen af Carlsberg være. Her er det en privat udvikler, som i tilfældet Tuborg Havn satsede helt ensidigt. Men måske er der mere håb på Carlsberg. Dels er det kommunale pres et andet, og dels har Carlsberg også anlagt en profil med

meget stor vægt på kvalitet og variation i byudviklingen med blandede boligformer.

### **Aarhus, Aalborg og Odense**

Til vurdering af mulighederne for blandede byer er det også vigtigt at se lidt ud over situationen i hovedstaden. Aarhus har et meget ambitiøst program for havnearealerne, og her er første etape længst ude i havnen i fuld gang med at blive bygget. Her realiserer Aarhus Kommune en vedtagen målsætning fra byrådet om at sikre minimum 25 procent almene boliger i området. AAB og Brabrand Boligforening bygger familieboliger, og Ringgaarden og Brabrand Boligforening bygger ungdomsboliger.

Det gennemføres inden for rammebeløbet, og det er konjunkturerne, som er med de almene. Om det kan holde i de næste etaper vil vise sig, men det er under alle omstændigheder godt at have et så bevidst byråd som beslutningstager.

I Aalborg er der ikke samme kommunale vedtagelser om målsætninger.

Her er scenen overladt til markedet. Første udbygning i havnen for en del år siden vest for broen over fjorden havde almene boliger fra Fjordblink og Himmerland, men de lå i anden række fra vandet, og det gav anledning til nogen debat, men ikke til politiske beslutninger. Nu udvikles på den anden side af broen. Længst væk er det en privat ejer, som har al jord, men formentlig kommer der almene med i udviklingen på grund af konjunkturerne.

Tættest på står Himmerland for et højhusbyggeri med ungdomsboliger tegnet af Henning Larsen. De almene gennemføres i almindelig konkurrence uden særlige byrådsbeslutninger om at fremme det almene. Samme situation er tilfældet i Odense Havn, selv om der i det officielle plangrundlag står, at bydelen skal være for alle - ikke kun de ressourcestærke.

Men det almene byggeri er blevet til i konkurrence med andre. Det er Fyns Almennyttige Boligselskab og Kristiansdal, der har bygget boliger, og der forhandles om flere almene. Kommunerne savner

instrumenter Gennemgangen viser, at der findes eksempler, hvor der hverken har været politisk vilje eller markedsmæssig nødvendighed i at sikre almene boliger, og her er Gentofte det rendyrkede eksempel.

Gennemgangen viser også, der kan være pæne hensigter om blandede byer, men hvis det er private, som ejer, så kommer de almene kun ind, hvis de private ejere kan se en økonomisk fordel ved det - fx fordi konjunkturerne ikke er til igangsætning af privat byggeri.

Erfaringerne viser også, at det kan være vanskeligt selv på kommunalt ejet jord at sikre almene, hvis der er krav om udbud af byggegrunde, og hvis priserne er skruet op i et leje, hvor de almene ikke kan være med.

Derfor er det eneste, som kan sikre blandede byer, at kommunerne får nye og stærkere instrumenter til at planlægge udviklingen. Kommunerne kan fastlægge alle mulige bestemmelser om omfang, udseende og meget andet, men intet om hvad det er for en slags boliger, der bygges.

Det er åbenlyst urimeligt, og det spænder ben for de blandede byer. Det forsøgte tidligere overborgmester Ritt Bjerregaard at ændre, men forgæves. Nu forsøger København igen med en dialog med minister Carsten Hansen. København peger på en ændring af planlovgivningen, der muliggør, at der i plangrundlaget kan fastlægges arealer til almene boliger. Bestemmelsen skal samtidig kombineres med regler for compensation til private grundejere, når anvendelsesbestemmelserne for et område ændres. Det svarer til reglerne, når der udlægges arealer til offentlige formål.

Endelig skal kommunerne kunne sælge jord til almene, til priser der muliggør byggeri af almene, og det kan være priser, der er mindre end den maksimale pris, hvis der sælges til andre formål.

De gode viljer og de pæne ord er ikke nok, når konjunkturerne ikke bare giver de almene medvind på cykelstien.

