

*Avdelningen för  
Fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska  
Högskola  
Lunds Universitet  
Box 118  
221 00 Lund  
Sverige*



LUNDS TEKNISKA  
HÖGSKOLA  
Lunds universitet

*Department of  
Real Estate Science  
Lund Institute of  
Technology  
Lund University  
PO Box 118  
SE – 221 00  
Sweden*

## Jämförelse mellan dansk och svensk stadsförnyelse

erfarenheter av dansk lagstiftning

### EN DISKUSSION

## Comparative study between Danish and Swedish urban renewal

experiences from Danish urban renewal law

---

#### **Examensarbetet av / Masters of Science's Thesis by**

Johan Björkman och Olof Sjö Dahl

Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

#### **Handledare / Supervisors**

Per Björkeröth, Avdelningen för Stadsbyggnad, Lunds Tekniska Högskola

#### **Examinator / Examiner**

Ulf Jensen, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

#### **Sökord**

boendedeltagande, borgerdeltagelse, byfornyelseslov, Danmark, formaliserat partnerskap, förankring, helhetsorienterad, helhetsorienteret, komparativ, kvarterlyft, områdesförnyelse, partnerskap, samverkan, stadsförnyelse, byfornyelse, strategisk, Sverige, tvärsektoriell

#### **Keywords**

urban renewal, citizen participation, Denmark, Sweden, formalised partnership, comprehensive urban renewal, area-based, partnership, strategic



## Förord

Idén till examensarbetet fick vi av Per Björkeroth under kursen Stadsförnyelse vid avdelningen för stadsbyggnad på LTH som vi deltog i under våren 2002. Per hade sedan några år tillbaka intresserat sig för dansk stadsförnyelse och den danska stadsförnyelselagstiftningen. Vi tyckte den infallsvinkeln var intressant eftersom vi är intresserade av stadsförnyelse och har fastighetsrättslig inriktning. Vi vill tacka Per för idén och den hjälp vi fått av honom som huvudhandledare.

Vi vill också särskilt tacka våra biträdande handledare på danska respektive svenska sidan, Kresten Storgaard på By og Byg och Göran Oldén på Boverket för det stöd de har gett oss under arbetets gång och det underlag för diskussionen som de bidragit med.

Vi vill även tacka övriga personer som deltagit i intervjuer eller på annat sätt hjälpt till att föra arbetet vidare. Förhoppningsvis kan arbetet innebära ett underlag för framtida diskussioner kring stadsförnyelse och stadsförbättring.

Lund, januari 2004

Johan Björkman

Olof Sjödahl



## Sammanfattning

I Danmark finns en stadsförnyelselagstiftning, byfornylesloven, som saknar direkt motsvarighet i Sverige. Den danska stadsförnyelselagstiftningen innehåller ett antal beslutstyper för olika slags stadsförnyelseinsatser. Enligt den danska lagstiftningen skall byggnadsmässiga, bostadssociala, kulturella och trafikmässiga problem åtgärdas för att skapa välfungerande områden och förbättra de generella levnadsvillkoren. Helhetsorienterad stadsförnyelse är en beslutstyp som innebär att områden väljs ut för ett helhetsorienterat stadsförnyelseprojekt där tvärssektoriella insatser görs för att åtgärda flera olika slags problem. I övrigt används mer specifika beslutstyper som byggnadsförnyelse och avtalad bostadsförbättring för förnyelse av enskilda fastigheter. Stadsförnyelse har haft relativt stor genomslagskraft i Danmark. Frågeställningar som besvaras i examensarbetet är om Sverige kan dra lärdom av dansk stadsförnyelse eller om det behövs en motsvarighet till dansk stadsförnyelselagstiftning i Sverige.

I syfte att besvara dessa frågeställningar beskrivs och jämförs hur stadsförnyelse genomförs i Danmark och Sverige. Utifrån denna jämförelse diskuteras hur stadsförnyelse kan genomföras genom att jämföra olika tillvägagångssätt. Diskussionen syftar också till att ge perspektiv på hur stadsförnyelse genomförs i Sverige och hur den kan utvecklas. Ett nytt synsätt kan skapa ett nytänkande som på sikt kan gynna svensk stadsförbättring.

Trots likheter bedrivs dansk och svensk stadsförnyelse på olika sätt vilket har försvårat jämförelsen. I Danmark ger lagstiftningen en norm för hur stadsförnyelse ska genomföras medan i Sverige sker motsvarande stadsförnyelse med olika tillfälliga bidragssatser. Stadsförnyelselagen och exempel på helhetsorienterad stadsförnyelse i Danmark har därför jämförts med olika exempel på hur stadsförnyelse bedrivs i Sverige.

Utifrån diskussionen har frågeställningarna visat på behovet av att tänka långsiktigt och arbeta tvärssektoriellt inom ett avgränsat område. En norm är väsentlig för att ge stabilitet till insatsen och förankra ett lyft för området.

Under arbetets gång har sambandet norm-resurs-strategisk insats arbetats fram. Detta har varit en utgångspunkt för arbetet för att visa hur stadsförnyelse ska kunna genomföras effektivt. Underlaget för detta har främst varit det danska formaliserade partnerskapet och studier från det danska byggforskningsinstitutet By og Byg. Dessa har visat på synergieffekter med privata investeringar på i genomsnitt tre gånger utöver satsade offentliga investeringar och i vissa fall upp till tio gånger.

Examensarbetet innehåller ett inledande kapitel. Därefter följer utgångspunkt och förutsättningar för diskussionen, diskussion och slutsats. Referensdelen som beskriver stadsförnyelse i Danmark och Sverige underbygger diskussionen och kommer efter slutsatsen.



## Abstract

This comparative study describes urban renewal in Denmark and Sweden with focus on Danish Urban renewal law, which has no counterpart in Sweden. The subject of this law is to deal with problems concerning buildings, social housing, cultural and trafficable matters in order to create well-functioned areas. The law gives a number of options for different forms of urban renewal. Comprehensive urban renewal (helhetsorienterad stadsförnyelse) is a form used in order to deal with many different types of problems. Other types of urban renewal are used more specific to improve single estates. Questions at issue that are answered in this study are if Sweden can learn from Danish urban renewal or if there is need for an equivalent to Danish urban renewal law in Sweden.

In order to answer these questions at issue urban renewal is described and compared between the two countries. On the basis of this comparison a discussion of how Swedish urban renewal is implemented and how it can be developed is made. The Danish law gives a norm for urban renewal implementation while in Sweden temporary government subsidies has been the way to deal with these problems.

As a starting point for the discussion the relation norm-resource-strategic effort shows how urban renewal can be implemented as effective as possible. This relation is based on formalised partnership in Denmark and research from the Danish building and urban research (By og Byg). Research has shown average spin-off effects with private investments of three times government subsidies. The discussion and the questions at issue also points out that long term thinking and dealing with problems within many sectors in a defined area are important matters in urban renewal. A norm is essential to give stable efforts witch can improve the area.

The study begins with an introduction followed by discussion and conclusion. After this comes the reference material.





# Innehållsförteckning

1	Begrepp .....	11
2	Inledning .....	13
3	Utgångspunkt .....	17
4	Förutsättningar för diskussionen .....	19
5	DISKUSSION .....	21
6	Slutsats .....	33
7	Dansk stadsförnyelse .....	35
7.1	<b>Bakgrund .....</b>	<b>35</b>
7.1.1	Tidigare stadsförnyelselagstiftning – en återblick .....	36
7.2	<b>Användning .....</b>	<b>37</b>
7.2.1	Beslutstyper .....	37
7.2.2	Helhetsorienterad stadsförnyelse .....	38
7.2.3	Byggnadsförnyelse .....	38
7.2.4	Avtalad bostadsförbättring .....	39
7.2.5	Kvarterlyft .....	40
7.3	<b>Tillvägagångssätt .....</b>	<b>40</b>
7.3.1	Allmänt .....	40
7.3.2	Helhetsorienterad stadsförnyelse och Kvarterlyft .....	42
7.3.3	Byggnadsförnyelse .....	48
7.3.4	Avtalad bostadsförbättring .....	51
7.4	<b>Organisation .....</b>	<b>53</b>
7.4.1	Ebst .....	53
7.4.2	Kommunen .....	54
7.5	<b>Resultat och utfall .....</b>	<b>56</b>
7.5.1	Allmänt .....	56
7.5.2	Helhetsorienterad stadsförnyelse .....	57
7.5.3	Byggnadsförnyelse .....	59
7.5.4	Avtalad bostadsförbättring .....	60
7.6	<b>Förändring av lagstiftning – 1 januari, 2004 .....</b>	<b>61</b>
7.6.1	Områdesförnyelse .....	62
7.6.2	Byggnadsförnyelse .....	62
7.7	<b>Helhetsorienterad stadsförnyelse Frederiksberg ..</b>	<b>62</b>
7.7.1	Åtgärder .....	63
7.7.2	Metodik .....	63
7.7.3	Organisation .....	64
7.7.4	Erfarenheter .....	64

<b>8</b>	<b>Svensk stadsförnyelse .....</b>	<b>65</b>
<b>8.1</b>	<b>Bakgrund.....</b>	<b>65</b>
<b>8.2</b>	<b>Exempelbeskrivning.....</b>	<b>66</b>
<b>8.3</b>	<b>Exempel URBAN-Malmö .....</b>	<b>67</b>
8.3.1	Åtgärder .....	67
8.3.2	Metodik.....	68
8.3.3	Organisation.....	69
8.3.4	Erfarenheter och resultat.....	70
<b>8.4</b>	<b>Exempel Ekostaden Augustenborg, Malmö .....</b>	<b>70</b>
8.4.1	Åtgärder .....	71
8.4.2	Metodik.....	71
8.4.3	Organisation.....	71
8.4.4	Erfarenheter.....	72
<b>8.5</b>	<b>Exempel självförvaltning i Holma .....</b>	<b>72</b>
8.5.1	Åtgärder .....	72
8.5.2	Metodik.....	72
8.5.3	Organisation.....	73
8.5.4	Erfarenheter.....	73
<b>8.6</b>	<b>Exempel Söder i Helsingborg .....</b>	<b>74</b>
8.6.1	Åtgärder .....	74
8.6.2	Metodik.....	74
8.6.3	Organisation.....	75
8.6.4	Erfarenheter.....	75
<b>8.7</b>	<b>Exempel Kungsgatan Stockholm.....</b>	<b>75</b>
8.7.1	Åtgärder .....	76
8.7.2	Metodik.....	76
8.7.3	Organisation.....	76
8.7.4	Erfarenheter.....	77
<b>9</b>	<b>Referens .....</b>	<b>79</b>
<b>10</b>	<b>Bilaga .....</b>	<b>83</b>

# 1 Begrepp

**Allmännyttigt bostadssällskap, *almen boligselskab***  
Bostadsrättsförening som ägs och drivs allmännyttigt av ett kommunalt fastighetsbolag.

**Andelsbostadsförening, *andelsboligforening***  
Dansk motsvarighet till bostadsrättsförening

**Avtalad bostadsförbättring, *aftalt boligforbedring***  
En stadsförnyelseåtgärd som går ut på att stimulera privata investeringar i bostadsförbättringsåtgärder med hjälp av offentligt stöd.

**Byggnadsförbättringsurval, *byggningsforbedringsudvalg***  
En stadsförnyelseåtgärd som främst avser skydds- och bevarandvärda byggnader.

**Byggnadsförnyelse, *byggningsfornyelse***  
En stadsförnyelseåtgärd som främst går ut på att förbättra byggnader med hjälp av offentligt stöd.

**Friareal, *friareal***  
Öppna gemensamma ytor i ett bostadsområde, till exempel torg och grönytor.

**Helhetsorienterad stadsförnyelse, *helhedsorienteret byfornyelse***  
En övergripande, tvärsektoriell stadsförnyelseinsats över ett begränsat område.

**Kvarterlyft, *kvarterløft***  
Större helhetsorienterat projekt som vanligen omfattar hela stadsdelar.

**Lag om privat stadsförnyelse, *lov om privat byfornyelse***  
Tidigare gällande lag som senare utvecklats till avtalad bostadsförbättring.

**Saneringslagen, *saneringsloven***  
Föregångare till dansk stadsförnyelselagstiftning. Lagen gav möjlighet till rivning av bostäder med låg standard.

**Stadsförnyelse, *byfornyelse***  
Stadsförbättrande åtgärder i bebyggda områden. Stadsförnyelse vidareutvecklar befintliga användningar och funktioner.

**Stadsförnyelselagen, *byfornyelsesloven***  
Den lagstiftning som beskrivs i arbetet. Lagstiftningen gällde från 1998 till och med 2003.



## 2 Inledning

### Syfte

I detta examensarbete utreds på vilket sätt dansk stadsförnyelse kan vara intressant för svensk del utifrån ett par frågeställningar som redovisas nedan. Utifrån frågeställningarna besvaras om dansk stadsförnyelse kan vara av intresse för svensk del. Syftet med examensarbetet är också att skapa en diskussion kring hur stadsförnyelse genomförs genom att jämföra två olika tillvägagångssätt. Diskussionen syftar till att ge perspektiv på hur stadsförnyelse genomförs i Sverige och hur den kan utvecklas. Ett nytt synsätt kan skapa ett nytänkande som på sikt kan gynna svensk stadsförbättring.

### Arbetets uppbyggnad

Efter inledningen följer utgångspunkter och förutsättningar som är viktiga för att förstå diskussionen. Diskussion och slutsats har placerats innan referensdelen för att betona arbetets syfte. En förutsättning för diskussionen är examensarbetets syfte. Syftet ligger till grund för frågeställningarna som diskuteras i det här kapitlet. Referensdelen, som följer efter slutsatsen ligger till grund för diskussionen. Referensmaterialet tar upp stadsförnyelse i ett brett perspektiv och ger fakta som används i jämförelsen.

Frågeställningarna besvaras i slutsatsen. Diskussionen syftar till att underbygga våra slutsatser genom att göra en diskuterande jämförelse mellan länderna. Utgångspunkt, diskussion och slutsats är eget framtaget material och utgör därmed resultatet av examensarbetet. Diskussionen bygger på påstående som underbyggs av referensdelen. Diskussionen skall därför ses som en dialog med läsaren. Detta innebär att arbetet inte får ett traditionellt upplägg med analys och slutsats i slutet av arbetet. I referensdelen skiljer sig den danska och svenska delen åt eftersom det har visat sig att svensk stadsförnyelse inte går att beskriva generellt. Efter samtal med handledare har svenska exempel ändå valts för att ge en så realistisk bild som möjligt. Exempelen skall mer ses som underlag till diskussionen än en beskrivning av de enskilda exemplen och svensk stadsförnyelse generellt.

### Frågeställning

- **Vad i dansk stadsförnyelse kan vara intressant att dra lärdom av i Sverige?**
- **Behövs en motsvarighet till dansk stadsförnyelselagstiftning i Sverige?**

## Målgrupp

Examensarbetet riktar sig huvudsakligen till dem som arbetar inom stadsförnyelse. Vi tror därför att examensarbetet särskilt kan intressera eller vara till nytta för aktiva planerare, forskare och studenter. En viktig målgrupp är även politiker som är aktiva inom stadsutvecklande frågor då de fattar beslut som i hög grad påverkar stadsförnyelsen.

## Metod

Metoden har varit att studera relevant litteratur och lagstiftning i de respektive länderna. Dansk stadsförnyelse har studerats med avseende på användning, metodik, organisation och erfarenheter. För att få en praktisk anknytning har studiebesök gjorts hos stadsförnyelseprojekt, konsulter och forskningsinstitut i Danmark. Intervjuer av ansvariga nyckelpersoner på olika projekt, forskare och andra sakkunniga personer har genomförts i samband med studiebesök eller per telefon. Sammanlagt har nio intervjuer genomförts. Intervjuerna ska ses som samtal för att få en bild av stadsförnyelse i Danmark och Sverige och bifogas därför inte.

I den danska delen har tonvikten lagts på stadsförnyelselagen och de olika beslutstyper som den ger möjlighet till. De delar i det danska systemet som kan svara på frågeställningarna har identifierats, beskrivits och motiverats. Detta har gjorts genom en jämförelse av hur stadsförnyelse fungerar i de båda länderna.

Vad gäller svensk stadsförnyelse har olika exempel på projekt utgjort grunden för att ge en samlad bild av svensk stadsförnyelse. Projekten har valts med utgångspunkt i hur de har uppkommit och finansierats. De svenska exemplen har studerats med avseende på användning, metodik, organisation och erfarenheter.

För att göra jämförelsen har vi beskrivit teoretiskt och praktiskt hur stadsförnyelse kan genomföras i de båda länderna. Detta har gjorts i diskussionskapitlet.

Handledning har skett med en huvudhandledare och två biträdande sakkunniga handledare på danska respektive svenska sidan. Kontakt med handledarna har skett kontinuerligt och en större genomgång av arbetet med respektive biträdande handledare har genomförts.

## Definition av stadsförnyelsebegreppet

Stadsförnyelse är en stadsförbättrande åtgärd. Stadsförbättringen riktar sig mot bebyggda områden och vidareutvecklar befintliga användningar och funktioner. Det är viktigt skilja detta från åtgärder som har med stadsomvandling eller stadstillväxt att göra. Med stadsomvandling menas förändring av ett områdets funktion från till exempel industrihamn till bostadsområde. Med stadstillväxt menas nyexploatering av råmark (Christiansen, 2003).

## Avgränsning

Stadsförnyelse i detta arbete avser stadsförbättrande åtgärder i ett område med problem av fysisk, social eller ekonomisk karaktär. Vad som menas med problem i detta sammanhang kan därför ses i vid bemärkelse. Åtgärderna kan genomföras i någon form av samverkan mellan berörda parter där de boende typiskt sett spelar en central roll.

Eftersom stadsförnyelse på många sätt omfattar ett helhetstänkande med många olika beröringspunkter blir en beskrivning lätt för omfattande. Helhetstänkandet är dock centralt och med en alltför snäv avgränsning kan idén tappa sin betydelse. Därför hålls arbetet på en helhetsorienterad nivå och detaljerna är i vissa fall underordnade.

Den danska delen är begränsad till stadsförnyelse enligt stadsförnyelselagen. Stadsförnyelselagen faller inom ramen för definitionen ovan men täcker inte in denna fullständigt. Det genomförs nämligen även stadsförnyelse utanför stadsförnyelselagens ramar det vill säga utan offentliga stöd från den investeringsram lagen ger möjlighet till.

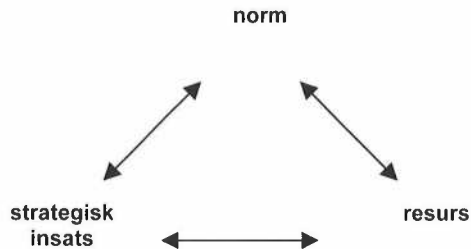
Vissa delar av stadsförnyelselagen sträcker sig utanför definitionen. Dessa delar är inte viktiga i arbetet men kan i vissa fall behöva beskrivas. En ny stadsförnyelselagstiftning träder i kraft 1 januari, 2004 och ersätter den stadsförnyelselagstiftning som åsyftas i arbetet. Den nya lagstiftningen kommer att beskrivas allmänt och till viss del användas i diskussionen. De lagar och paragrafer som är relevanta för jämförelsen inkluderas.





### 3 Utgångspunkt

Följande utgångspunkt för examensarbetet har vuxit fram under arbetets gång. Underlaget för vårt resonemang kring utgångspunkten har främst varit ökad kunskap om det danska formaliserade partnerskapet och forskningsresultat från det danska byggforskningsinstitutet By og Byg. Det finns ett klart samband mellan norm, resurs och strategi för att få så effektivt utnyttjande och resultat av stadsförnyelse som möjligt. Med norm menas i detta sammanhang någon slags struktur och tillvägagångssätt för stadsförnyelse.



Figur 1 Sambandet norm-resurs-strategisk insats

**En norm** kan antingen vara formaliserad som till exempel en lagstiftning eller ett bidragssystem eller helt enkelt ett etablerat tillvägagångssätt. I båda fallen är det viktigt att normen är förankrad bland de samverkande parterna för att den ska fungera. Normen skapar förutsättningar för att använda resurser på ett strategiskt sätt. **En resurs** kan vara ekonomiska medel, samt kunskap och kompetens att använda dem. **En strategisk insats** behövs för att rikta resurserna mot rätt mål och för att få så stor genomslagskraft som möjligt.

Normerna behövs för att få ett tydligt system och en tydlig metodik, resurserna för att finansiera och genomföra insatser samt en strategisk insats för att den ska bli effektiv och föra med sig så stora synergieffekter som möjligt.



## 4 Förutsättningar för diskussionen

Det finns ett antal svårigheter som man bör vara medveten om vid en jämförelse mellan två olika länders förutsättningar för stadsförnyelse. Förutsättningarna är givetvis starkt knutna till vilka ekonomiska incitament, lagstiftningar och politiska beslut som påverkar möjligheterna att genomföra projekt och enskilda punktinsatser. Men stadsförnyelsen är också i hög grad beroende av kulturella faktorer som traditioner för beslutsfattande och synsätt på stadsförnyelsebegreppet i allmänhet.

Det finns mycket i ovanstående som skiljer Sverige och Danmark åt men i ett större perspektiv har länderna i grunden samma breda, generella stadsförnyelsestrategi. Likheter mellan länderna emellan framhävs i rapporten *Evaluering af lov om byfornyelse* (Skifter Andersen m.fl., 2002). Där har gjorts en analys av europeiska länder som visar på tre olika huvudstrategier i stadsförnyelsen:

1. En bred, generell förnyelsestrategi (Danmark, Sverige och Österrike).
2. En starkt prioriterad och differentierad strategi (England och Frankrike men även i viss utsträckning Holland och Norge).
3. En marknadsbaserad strategi (Tyskland och Schweiz)

Denna grundläggande likhet mellan Danmark och Sverige ökar relevansen för en jämförelse och underlättar en diskussion mot realistiska mål.

En för jämförelsen viktig skillnad mellan Danmark och Sverige som även ligger till grund för frågeställningarna är att Danmark har en lagstiftning som norm på området, något som Sverige saknar.



## 5 DISKUSSION

Stadsförnyelse är en fråga om resursfördelning vilket är beroende av politiska ställningstaganden. Det är därför viktigt att beslutsfattare har tydliga ståndpunkter i stadsförnyelsefrågor. Uppsatsen försöker visa hur stadsförnyelse kan genomföras på ett effektivare sätt i Sverige.

Enligt seminarieartikeln *Planerings- och beslutsprocesser för utveckling av staden* av Göran Cars finns ett behov och en forskningsuppgift i Sverige att se till hur staden ska utvecklas (Linn m.fl., 2001). Den del av forskningsuppgiften som detta arbete diskuterar är stadsförbättrande åtgärder i bostadsområden med problem av fysisk, social eller ekonomisk karaktär. Inom utsatta områden av detta slag finns det en tvådelad forskningsuppgift. Det är dels frågan om samverkan mellan olika parter i bostadsområdet och dels frågan om att utveckla kunskapen om den fysiska miljöns inverkan på attraktiviteten i området (Linn m.fl., 2001). Denna problematik har inte utvecklats vidare genom forskning i Sverige sedan denna forskningsuppgift presenterades 2001 (intervju Cars). Diskussionen kommer därför att beröra betydelsen av samverkan i bostadsområden, genom bland annat det formaliserade partnerskap som finns i Danmark.

Diskussionen kommer inledningsvis att föras kring exemplen och därefter med hjälp av påstående för att visa på centrala resonemang. För att ge en förenklad och samlad bild av exemplen och underlätta jämförelsen lyfts vissa nyckelord fram i figur 2. De olika exemplen varierar i omfattning. Därför bör matrisen ses principiellt. Exemplet beskrivs närmare i referensdelen, kapitlena dansk respektive svensk stadsförnyelse. Nyckelorden beskrivs i punktform efter matrisen.

	Exempel Söder i Helsingborg	Exempel URBAN-Malmö	Exempel Ekostaden Augustenborg	Exempel självförvaltning i Holma	Exempel Kungsgatan	Exempel Helhetsorienterad stadsförnyelse i Frederiksberg
Ande	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
sektoriellt	Ja	Ja, i viss utsträckning	Nej	Nej	Nej	Ja
iv	Kommun	EU	Stat	Hyresvärd	Hyresgäst	Kommun
d-sjärer	Kommun	EU, stat och kommun	Stat, kommun och hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd och kommun	Stat och kommun
ka ser	Omfattande	I viss utsträckning	Omfattande	I viss utsträckning	Omfattande	Omfattande
ila ser	Omfattande	Omfattande	Begränsade	Begränsade	Obefintliga	Omfattande
liga	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej	Nej
ga bidrag	Ja	Ja	Ja	Nej	Ja	Ja
ktform	Ja	Ja	Ja	Nej	Ja	Ja
de-gande vid	Ja	Nej	Nej	Ja	-	Ja
ring						
de-gande vid	Ja	Ja	Ja	Ja	-	Ja
mförande						
tids-ektiv	Ja	Nej	Nej	Ja	Ja	Ja
itälld	Ja	Ja	Nej	Nej	Nej	Ja
m	Planeringsfas, 2 ½ år	1996-1999	1999-	Fortlöpande sedan 1993	1 ½ år	5 år

Figur 2 Matris över exemplen

- Alla exempel som undersökts har ett **områdestänkande**. Med detta menas att stadsförnyelseområdet är avgränsat till en viss storlek och att det är geografiskt definierat. Det strategiska momentet i valet av område skiljer sig delvis mellan de olika exemplen. Ser man till Söder, URBAN, Ekostaden och Frederiksberg är alla dessa specifikt utvalda områden i stadsdelar. I viss mån skiljer detta sig från Kungsgatan och Holma där fastighetsägarna bestämt områdets omfattning.
- **Tvärsektoriellt** innebär här ett flerdimensionellt tänkande gällande problem och hur de ska lösas. Det väsentliga med ett tvärsektoriellt projekt är att samtliga sektorer, det vill säga alla slags problem, beaktas. I URBAN-Malmö är huvudinriktningen arbetsmarknadspolitisk men det har gjorts tvärsektoriella åtgärder.
- Vem som tagit **initiativet** är intressant med tanke på projektets uppkomst. Exemplen har valts utifrån detta

kriterium för att visa på projekt med olika initiativtagare. Det kan vara värt att notera att två av exemplen har uppkommit genom privata initiativ.

- **Huvudfinansiär** visar vilka som är de viktigaste parterna för att få resurser till att genomföra projektet. Det är intressant att se skillnaden i huvudfinansiär mellan Söder och Frederiksberg som båda är kommunala initiativ. De ekonomiska förutsättningarna för att driva projektet skiljer sig åt eftersom danska projekt kan räkna med statligt stöd efter en given ram. I och med detta är de ekonomiska förutsättningarna klara redan efter planeringsskedet. En annan intressant iakttagelse är URBAN där EU har blivit den normsättande huvudfinansiären, något som i Sverige traditionellt är statens roll.
- **Fysiska och sociala insatser** visar på vilka åtgärder som genomförts. Uttrycken omfattande, i viss utsträckning, begränsade och obefintliga har valts. Med de här uttrycken visas var fokus har varit i exemplet. Detta visar även i vilken utsträckning som de olika exemplen har arbetat tvärssektoriellt. Söder och Frederiksberg utmärker sig då de har haft omfattande fysiska och sociala insatser. De andra projekten har varierande grad av fysiska och sociala inslag medan Kungsgatan avser enbart fysiska insatser.
- **Tillfälliga** statliga bidragssatsningar ges i Sverige till projekt eller satsningar inom områden som staten för tillfället anser behövas. I Danmark sker stadsförnyelseprojekt kontinuerligt, år efter år och de flesta projekt är därför inte resultat av tillfälliga satsningar.
- Samtliga exempel har arbetat i **projektform** utom i fallet Holma där förvaltning skett inom den interna organisationen.
- **Boendedeltagande** innebär att det funnits en möjlighet för de boende att konkret påverka projektets innehåll och mål. Detta visar inte hur de boende har påverkat planerings- eller genomförandefaserna. URBAN och Ekostaden saknar boendedeltagande i planeringsfasen. Detta kan påverka vilka boende som engageras i olika delprojekt och i vilken utsträckning.
- **Långtidsperspektiv** visar om man i de olika exemplen har haft eller har intentionen att tänka långsiktigt. Detta förutsätter en tillräcklig tidsplan för att uppnå goda och bestående resultat i området. Om projektet har en fastställd tidsram kan vara intressant ur detta perspektiv. Det är dock inte någon given förutsättning för ett lyckat projekt. Projektets omfattning och syfte har naturligtvis även betydelse för tidsramen. I exemplet Kungsgatan är långsiktsperspektivet inte jämförbart med de andra exemplen eftersom förutsättningarna för projektet var helt annorlunda. Det var mer fråga om en kommersiell förankring.

## **I Danmark finns en tydlig norm för stadsförnyelseprocessen**

Genom stadsförnyelselagen finns det i Danmark en norm för hur stadsförnyelse fortlöpande skall ske. Denna norm har successivt utarbetats och förändrats med hänsyn till behov och förutsättningar i de danska städerna. Resultat och erfarenheter har även påverkat utvecklingen av dansk stadsförnyelse. Exempel på detta är helhetsorienterad stadsförnyelse som utvecklats utifrån de positiva resultat som uppnåtts genom kvarterlyftsprojekten under 1990-talet. Detta visar på en förståelse och medvetenhet om stadsförnyelsens betydelse för staden. Det faktum att det finns en tydlig lagstiftning på området bidrar till att stadsförnyelsebegreppet också blir tydligare vilket möjliggör långsiktig planering i kommunerna. Tillvägagångssättet i projekten blir tydligare i och med att det finns en utarbetad principiell metod att följa. I lagen finns det en given ansvarsfördelning inom olika delar av stadsförnyelseprocessen vilket också underlättar uppbyggnaden av en bra organisation. Genom den kontinuitet som normen innebär har kommunen sedan 1980-talet byggt upp erfarenheter som utvecklat stadsförnyelsen i Danmark. Detta har gjorts tillsammans med stadsförnyelsekonsulter, forskare och andra berörda inom området.

I Sverige finns inte motsvarande syn på stadsförnyelse. Det finns ingen central styrning genom lagstiftning för hur stadsförnyelse skall genomföras. Istället har stadsförnyelse genomförts genom projekt eller inom berörda förvaltningar som i många fall finansierats med tillfälliga statliga satsningar riktade mot en specifik åtgärd. Behoven har på så sätt delvis formats efter de statliga bidragen. Avsaknaden av en övergripande norm påverkar också synen på stadsförnyelsebegreppet i Sverige. Stadsförnyelsebegreppet används för många olika åtgärder och är långt ifrån entydigt. Detta får betydelse för insatserna som oftast blir kortsiktiga vilket gör effekterna mindre bestående. Ur svensk synvinkel kan det därför vara av intresse att Danmark har ett annat sätt att fördela offentliga medel för stadsförnyelse.

## **I Danmark finns ett uttalat helhetstänkande som gör insatserna effektivare**

Helhetsorienterat tänkande innebär ett synsätt som är tvärssektoriellt och områdesbaserat. Det tvärssektoriella synsättet är viktigt för att se problemen som en helhet och genom olika insatser ta ett samlat grepp utan att missa viktiga aspekter som påverkar helheten. Förhållanden



inom olika sektorer påverkar i realiteten varandra. Det är därför viktigt att man tar med alla aspekter. Om någon aspekt glöms bort finns det risk för att insatser inom andra områden blir ineffektiva eller i värsta fall meningslösa. De olika insatserna är alltså beroende av varandra för att ge området det planerade lyftet. Det är också viktigt att de olika slags insatserna gemensamt riktas mot samma mål. Det områdesbaserade synsättet innebär att ett område avgränsas och definieras geografiskt. Detta är väsentligt för att få en tydlig övergripande strategi i kommunen och på så sätt kunna göra så strategiska val av områden som möjligt. Detta hör ihop med det tvärspektoriella synsättet och tillsammans är de viktiga vid en analys av tänkbara stadsförnyelseområden. Det är viktigt för kommunen att visa utåt att man har intentioner att lyfta området. Det är även viktigt för att skapa förutsättningar för nätverk och partnerskap i området. Stadsförnyelse handlar i grund och botten om att höja ett områdes attraktivitet.

I ett helhetsorienterat stadsförnyelseprogram ställs olika framgångskriterier eller mål upp för ett projekt. De kan vara av social och fysisk karaktär. Fysiska åtgärder är mer konkreta i stadsbilden och ger därför synligare förändringar och resultat. De sociala insatserna avser helt andra problem som synen på området och de boende. Det har långsiktig betydelse för området eftersom det i regel tar längre tid att åtgärda sociala problem. Tillsammans har fysiska och sociala åtgärder betydelse för att lyfta ett område vilket kräver ett långsiktigt tänkande i stadsförnyelseprojekt.

Danska helhetsorienterade projekt har ofta det som beskrivs ovan. Oftast är detta inte fallet i Sverige. Exempelen pekar på att det tvärspektoriella synsättet inte på samma sätt är etablerat i Sverige. I Sverige har stadsförnyelseinsatser under 1990-talet och framåt varit fokuserade på att motverka segregation i samhället och på olika arbetsmarknadspolitiska åtgärder. Stadsförbättrande åtgärder i dessa projekt har ofta haft en underordnad betydelse.

### **Långtidstänkande och förankring är viktiga moment i dansk stadsförnyelse**

Tidsperspektiven på projekten har betydelse för att långsiktigt kunna förankra de förändringar som genomförs. Tillräckligt med tid är nödvändigt för att skapa en långsiktig varaktighet på de insatser som genomförts. Förankring är ett viktigt begrepp på flera sätt i ett helhetsorienterat stadsförnyelseprojekt. De konkreta resultat och effekter som projektet för med sig måste vara förankrade i området för att lyftet ska kunna bestå.

Förankring innebär även att förankra idén bland de boende och få de delaktiga i utvecklingen det vill säga att genomföra rätt åtgärder. Om det finns ett boendedelta tagande i planeringen ökar möjligheten till en tydlig förankring och varaktig lösning i projektet. Det har betydelse när de boende kommer in i processen. Om de kommer i ett sent skede till exempel först igenomförandefasen riskerar man att tappa deltagandet hos vissa boendekategorier.

I danska projekt läggs stor vikt vid att förankra idén hos boende samt delprojekten i området. Denna syn på projektens längd som i ett typfall inleds med ett års planeringsfas (förankring hos de boende) och avslutas med en tvåårig förankringsfas (i delprojektet). Mellan dessa ligger själva genomförandefasen som vanligen är fem år. Detta ger sammanlagd projekttid på ungefär åtta år. I förhållande till svenska projekt är det tydligt att de danska helhetsorienterade projekten har ett klart mer realistiskt tidsperspektiv. En för snäv projekttid innebär att projektet inte har möjlighet att förankras vilket kommer att öka risken för privata investerare i området.

### **Det danska systemet ger drivkraft till stadsförnyelseinvesteringar genom offentligt stöd**

En viktig del av den danska lagen är möjligheterna till finansiering via statliga stöd. Utgångspunkten för stadsförnyelse i Danmark är att den i huvudsak är offentligt finansierad. Idén med denna statliga och kommunala finansiering är att garantera ett inflytande på det planerade lyftet. Offentliga satsningar är en drivkraft för områdets utveckling och behövs för att vända en neråtgående trend. Anledningen till att stat och kommun går in med offentliga medel till stadsförnyelse är att risken för den enskilde parten, till exempel en fastighetsägare, annars blir för stor. De offentligas och privatans gemensamma satsningar skapar därmed förutsättningar för ytterligare investeringar i området. För de parter som får ta del av de offentliga investeringarna ökar viljan att själva investera i till exempel sin egen fastighet för att genomföra en förbättring. En annan faktor som påverkar viljan att investera är vad som sker i omgivningen. Startas en bred stadsförnyelseprocess där förändringar tydligt märks skapas också viljan för ytterligare investeringar i samma område. Den inledande satsningen är kanske det viktigaste momentet för att skapa incitament till investeringar. Incitamenten måste vara tillräckligt starka för att lyckas övervinna de tröskleffekter som finns. Även om det varierar mellan olika helhetsorienterade projekt har forskning från det statliga byggforskningsinstitutet By og

Byg visat på synergieffekter med privata investeringar på i genomsnitt tre gånger utöver satsade offentliga investeringar och i vissa fall upp till tio gånger (intervju Storgaard, 2003). Dessa synergieffekter beror sannolikt på det samlade grepp ett helhetsorienterat projekt innebär. Riskerna minskar och möjligheter till avkastning ökar med ett attraktivare område.

Ovanstående resonemang kring incitament och synergieffekter underlättas av det kontinuerliga bidragssystem som finns i Danmark i form av lagstiftning och andra bostadssociala bidragssystem. Denna norm hjälper till att etablera stadsförnyelsen som ett praktiskt användningssätt vid stadsförbättring. Dansk stadsförnyelse har sedan första stadsförnyelselagen kom i början av 1980-talet eftersträvat förnyelse av befintlig bebyggelse framför rivning och nybyggnation. Detta har till stor del skett genom byggnadsförnyelse.

Liknande processer finns inte Sverige. Det finns dock en tydlig vilja att skapa incitament liknade de Danmark. Detta framkommer tydligt i olika genomförandeprogram och målformuleringar i svenska projekt vilket följer resonemanget kring långsiktigt tänkande och förankring under föregående påstående.

### **Genom formaliserat partnerskap ska kommunerna samverka med och samordna parterna i ett stadsförnyelseområde**

Genom stadsförnyelselagstiftningen regleras ansvarsfördelning mellan offentliga och privata parter i stadsförnyelsen, så kallat formaliserat partnerskap. Kommunen är enligt lagen ansvarig för stadsförnyelsen i kommunen och har en samverkande och sammankallande uppgift. Till sin hjälp har kommunen ekonomiskt stöd av staten genom finanslagen som reglerar bidragets totala storlek. Som i alla partnerskap finns det fördelar för alla parter att delta utifrån sina förutsättningar. Partnerskap innebär att resurser tillvaratas på bästa möjliga sätt genom att samverka med andra parter. Förutom nyttan av att delta finns det även ett beroendeförhållande som gör att en part inte lika effektivt kan genomföra projektet på egen hand. Kommunerna i Sverige har en roll i stadsförnyelse men denna är inte formaliserad. I vilken utsträckning detta påverkar resultatet kan inte bedömas men utifrån sambandet norm-resurs-strategisk insats har det betydelse för att uppnå ett effektivt resultat.

I samarbete med kommunen är boendedeltagande av central betydelse. De boende måste känna att de medverkar i processen för att stadsförnyelse överhuvudtaget ska kunna genomföras effektivt. Det är viktigt för de

boende att känna delaktighet och ansvarstagande i området de bor i.

En annan viktig samarbetspartner är privata aktörer. Precis som de boende är dessa ingen homogen grupp. Förutsättningar för samverkan varierar mellan aktörerna. En av de viktigaste privata aktörerna är fastighetsägare i området. Det är de som har närmast kontakt med de boende. Genom samverkan finns det möjlighet att påverka bostadsförbättrande åtgärder eller stadsmiljöförbättrande åtgärder till exempel förändring av dominerande fasader i stadsmiljön.

I Danmark varierar de privata inslagen beroende på vilken beslutstyp som genomförs. Detta är en del av det formaliserade partnerskapet. Samverkan kan ske genom deltagande i olika projekt men oftast är det frågan om bostadsförbättring genom byggnadsförnyelse eller avtalad bostadsförbättring.

### **Förändringen av dansk stadsförnyelselagstiftning kommer att minska det offentliga inflytandet**

Den 1 januari träder den nya stadsförnyelselagen i kraft. Detta är ännu ett steg i utvecklingen av dansk stadsförnyelse. Detta beror delvis på en ändrad syn på dansk stadsförnyelsepolitik men också på nya förutsättningar och brister i stadsförnyelselagen. En tydlig trend är att man under flera år har gått från områdestänkande till successivt mer helhetsorienterat tänkande med ökat strategiskt innehåll samt mindre men mer effektivt resursutnyttjande. En del av utvecklingen har varit att minska projektets geografiska omfattning. Helhetsorienterad stadsförnyelse avser mindre områden än föregångaren kvarterlyft. Fokuseringen på punktinsatser har ökat under utvecklingsprocessen och den nya lagstiftningen är ännu ett steg i denna riktning.

Det offentliga inflytandet kommer att minska på så sätt att stadsförnyelsen kommer att bli mer marknadsorienterad. Kraven på ökad privat delfinansiering kommer att få större betydelse. Denna utveckling hör delvis samman med de relativt stora synergieffekter som följer av offentliga satsningar. Genom en ökad privat finansiering vill lagstiftarna söka minska de statliga bidragen men ändå uppnå tröskeeffekterna.

Nästa steg i utvecklingen av helhetsorienterad stadsförnyelse i Danmark är att entreprenörer kommer in i projekten i ett tidigare skede. Detta har försökts ta fasta på i den nya lagstiftningen i form av investeringsplaner. Entreprenören bidrar genom partnerskap till att fler aktörer engageras i projektet. Lyckas detta redan i planeringsfasen medför det att det blir lättare att genomföra projektet, det

blir resurseffektivare och parterna kan genom samverkan skapa gemensamma visioner. Detta är en trolig utveckling då man sett betydande synergieffekter i helhetsorienterad stadsförnyelse (intervju Storgaard, 2003).

### **Svensk stadsförnyelse har behov av nya infallsvinklar och långsiktigt tänkande**

I Sverige och Danmark finns i grunden samma breda stadsförnyelsestrategi med en utgångspunkt i offentlig finansiering. Dock finns det viktiga skillnader i hur stadsförnyelsen genomförs och fungerar i praktiken. En av de viktigaste skillnaderna är hur de statliga medlen har fördelats. I Sverige har tillfälliga bidragssatsningar riktats mot särskilt utvalda åtgärdsområden, till exempel lokala investeringsprogram (LIP). Vilka åtgärdsområden som valts vid en viss tidpunkt har berott på vad som vid de tillfällena ansågs vara viktigt. De olika bidragssatsningarna har kommit tillfälligt, under relativt korta perioder med krav på konkreta resultat. Satsningarna har dessutom i de flesta fall varit ensidigt inriktade och detta har givetvis påverkat de åtgärder som genomförts. De ensidiga satsningarna har medfört att de som är stödberättigade har tagit tillfället i akt när det har kommit. Detta bidrar till att behoven i viss mån har anpassats efter de tillfälliga åtgärdsområdena. Det finns dock tillfälliga satsningar som haft ett bredare perspektiv. URBAN-projekten som är EU- projekt har i viss mån banat väg för detta. Ett sådant exempel är URBAN-Malmö. Tidigare har staten varit den som satt normen. Nu syns exempel på ökad anpassning efter ett europeiskt synsätt. Det pågår även övergripande forskningsprojekt för att gemensamt hitta strategier, allmänna riktlinjer och metoder, praktiska och konkreta handlingsplaner (intervju Cars, 2003).

Exemplen som tas upp från Malmö visar tillsammans på ett ändrat tänkande vad gäller strategi. Även om bidragen är tillfälliga och enkelriktade försöker man på olika sätt samverka sinsemellan och med andra parter mot målet att ge områdena ett lyft. Här är ett exempel på hur URBAN-projekten som nytt synsätt har betydelse för en förståelse för vilka åtgärder som skall genomföras. I URBAN trycktes i programbeskrivningen på behovet av nytänkande i de åtgärder som genomfördes.

Även på kommunal nivå kan man se att initiativ tas mot en helhetsorienterad utveckling. Projektet Söder i förändring i Helsingborg har många egenskaper som visar på helhetsorientering och liknar på många sätt danska helhetsorienterade projekt.

## **Nuvarande svensk stadsförnyelsepolitik visar på behov av en övergripande norm**

Ovanstående diskussion visar på att det allmänt sett finns delar i svensk stadsförnyelse som kan förbättras. Exakt var bristerna ligger eller var förbättringarna skall göras utvecklas inte fullt ut i detta examensarbete eftersom bilden av svensk stadsförnyelse bygger på exemplifieringar. Det finns dock anledning till att diskutera behovet av en övergripande norm i svensk stadsförnyelse. De exempel på svensk stadsförnyelse som tagits upp i detta examensarbete visar både på fungerande stadsförnyelse och på bristfällig sådan. I jämförelse med fungerande danska projekt kan de brister som tagits upp ofta härledas till just en avsaknad av en övergripande norm i svensk stadsförnyelse.

Behovet av en norm ligger främst i att genom helhetsorienterad stadsförnyelse bryta en neråtgående trend och lyfta ett utsatt bostadsområde. Det finns anledning att tro att det finns flera sådana bostadsområden i Sverige där frågan aldrig kommit upp. Detta är en svår uppgift eftersom det helhetsorienterade tänkandet måste förankras i kommunerna.

Det ändrade synsättet skulle förmodligen innebära nya strategier både på översiktlig nivå där översiktsplanen kan påverkas och på områdesnivå där stadsdelsförvaltningarna kan påverkas. Synen på området kan förändras om det på detta sätt kan bli föremål för en ny strategi.

## **Normen bör utformas med tanke på tillgängliga resurser och förutsättningar för strategiska insatser**

I Danmark finns det en norm i form av en lagstiftning medan Sverige saknar en övergripande norm.

Normen måste inte nödvändigtvis vara reglerad genom lagstiftning. Lagstiftningen är ett starkt instrument men svagare, mindre reglerande instrument som till exempel riktlinjer är också tänkbara. Oavsett om man väljer att använda sig av en lagstiftning eller riktlinjer är det väsentliga att ge kommunerna de förutsättningar och resurser de behöver för att genomföra stadsförnyelse. För kommunen är det två olika regleringar som kan behövas. Det ena är att underbygga en kommunal strategi för stadsförnyelse. Detta syftar till att få en långsiktig planering för hur stadsförnyelse skall genomföras i kommunen och hur resurserna skall fördelas för att få så stort genomslag som möjligt. Det andra är att ge möjlighet att kunna genomföra de specifika stadsförnyelseinsatserna på effektivast möjliga sätt. Detta kräver en förståelse och insikt för när, var och hur insatserna ska genomföras.

Normen ska ge alternativ och valmöjligheter till att genomföra olika slags stadsförnyelseåtgärder. För att stadsförnyelse ska genomföras måste det vara samhälls-ekonomiskt lönsamt. Därför är det viktigt att ge bra förutsättningar, flexibilitet och valmöjligheter för att dra igång och genomföra projekt. Exempel där en entydig norm skulle spela en viktig roll är vid stora renoveringar av bostadsområden men även vid stadsförbättring i redan attraktiva bostadsområden.

Normen kan bestå av ett formaliserat partnerskap med ett brett perspektiv på vem som är part. I detta perspektiv är de boende alltid i fokus, antingen som part, referensfunktion eller som föremål för förbättringen. I detta sammanhang är det viktigt att korrekta, relevanta parter deltar så att man inte faller in i givna strukturer i de kommunala förvaltningarna. I Danmark används formaliserat partnerskap för att säkra att berörda parter ges möjlighet att delta och för att få ett klart och tydligt tillvägagångssätt i stadsförnyelseprocessen. Förutsättningar finns för att genomföra stadsförnyelse men det är inte givet att samverkan fungerar, inom kommunen och med andra berörda parter. En viktig part i stadsförnyelseprocessen är de boende som verkligen kommer att beröras av stadsförnyelsen. Särskilt stor vikt läggs därför på boendedeltagande i planeringsskedet. Det finns dock en risk att redan etablerade nätverk tar för stort inflytande vilket kan leda till en ensidig dialog med en minoritet av de boende. Att få en rättvis fördelning av inflytande i ett projekt är komplicerat. Detta problem kan ses i URBAN-Malmö där föreningar var en viktig part i många av delprojekten vilket kan ha påverkat förankringen av projektet. Det man kan vinna i tid riskerar man att förlora i förankring.

Även formaliserat partnerskap innebär en möjlighet till ökad insyn och därmed möjligheten för allmänheten att delta i planerade projekt. Detta kan vara särskilt intressant när initiativ kommer från privata intressenter där de boende, kanske inte i initieringsskedet men väl i planeringsskedet, får möjlighet att delta.

En stabil norm för att effektivt kunna genomföra stadsförnyelse på lång sikt kan om den fungerar ge synliga och varaktiga resultat. Dessa resultat ska inte vara beroende av ytterligare resurser. Det är någon form liknade denna som behövs i Sverige.





## 6 Slutsats

Syftet med examensarbetet är att skapa en diskussion och besvara uppsatta frågeställningar.

### **Vad i dansk stadsförnyelse kan vara intressant att dra lärdom av i Sverige?**

- Norm, i form av lagstiftning eller riktlinjer.
- Helhetstänkande, i form av tvärsektorielt och områdesbetonat tänkande.
- Förankring, i form av boendedeltagande och bestående resultat.
- Långtidstänkande, i form av längre tidsperspektiv i projekten.
- Fördelning av offentliga bidrag, i form av mer långsiktiga statliga insatser.
- Formaliserat partnerskap, i form av kommunal samverkan och samordning.

### **Behövs en motsvarighet av dansk stadsförnyelselagstiftning i Sverige?**

Diskussionen visar på behovet och betydelsen av en övergripande norm i svensk stadsförnyelse. Normen skall uppfylla de krav som ställs på långsiktigt fungerande stadsförnyelse. En motsvarighet till dansk stadsförnyelselagstiftning i Sverige kan vara en lagstiftning eller riktlinjer. Det viktiga är att de centrala punkterna ovan, som diskussionen i detta examensarbete resulterat i, lyfts fram.



## 7 Dansk stadsförnyelse

### 7.1 Bakgrund

En stor del av bostadsbeståndet i Danmark har varit nergånget och dåligt anpassat till ett modernt boende. Fortfarande saknar 200 000 hushåll tillgång till antingen toalett, bad eller centralvärme varav 60 000 av dessa finns i Köpenhamn. Detta har varit en central fråga för dansk bostadspolitik under hela efterkrigstiden. Resurserna och metoderna att lösa bostadsproblematiken har dock varierat. De bostadsområden som särskilt varit i fokus är de spekulationslägenheter som byggdes i början av 1900-talet i städerna för att klara trycket av inflyttande arbetare. Förutom att de inte håller modern standard är boendedensiteten hög vilket innebär att lägenhetsstrukturen till stor del består av en- eller tvårumslägenheter. Byggnaderna ligger tätt och tillgången till grönytor är begränsade (Skifter Andersen m.fl., 2002).

De största satsningarna på socialt belastade bostadsområden har under senare tid skett genom det så kallade Byudvalget. Byudvalgets resurser har gått till sociala insatser i utsatta bostadsområden och därför verkat vid sidan av stadsförnyelseinsatser som till exempel byggnadsförnyelse. Stadsförnyelseinsatser ingår dock som en del i Byudvalget i form av kvarterlyft.

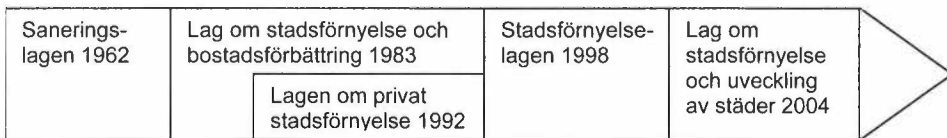
Byudvalget är en arbetsgrupp bestående av ministrar som tillsattes av regeringen 1993 för att höja och säkra livskvaliteten i utsatta bostadsområden. De har arbetat med två huvudstrategier, närmiljöstrategin med lokala bostadssociala insatser och konkurrensstrategin med fysiska, sociala och ekonomiska insatser för att öka områdets attraktivitet. Sedan 1998 har Byudvalget fortsatt med dessa strategier men inriktat sig mer mot partnerskap genom en utvidgning av boendemedverkan och insatser för de mest utsatta hushållen. Byudvalget har mellan åren 1993-2002 satsat 2,1 miljarder kr i statligt stöd på dessa åtgärder.

Utöver Byudvalget finns även Bypuljen som avser att stötta lokala stadspolitiska projekt. Mellan åren 1999-2002 har Bypuljen satsat 96 Mkr i statligt stöd (Lahti Edmark, 2002).

Det har även skett en organisatorisk förändring på statlig nivå i Danmark under 1990-talet på grund av en ändrad stadsutvecklingspolitik. 1998 inrättades By- og Boligministeriet för att politiskt markera viljan om en förstärkt och samordnad insats för städerna och deras problem (Lahti Edmark, 2002). Med det senaste regeringsskiftet har stadsförnyelsen åter ändrats på statlig organisatorisk nivå. Stadsförnyelsefrågor ligger sedan 2001 under Ekonomi- och Näringslivsministeriet med undantag för kvarterlyft som ligger under ministeriet för Flyktingar, Invandrare och Integration. Detta beror på en ändrad syn på stadsutvecklingspolitik i Danmark.

### 7.1.1 Tidigare stadsförnyelselagstiftning – en återblick

Under 70-talet revs delar av Nørrebro i Köpenhamn och ersattes med nya byggnader. I samband med detta användes saneringslagen från 1962. Delvis som en reaktion på de stora ingreppen i stadsbilden ersattes saneringslagen med lagen om stadsförnyelse och bostadsförbättring 1983. Även om lagen om stadsförnyelse och bostadsförbättring till stor del byggde på saneringslagen så innebar det ett trendbrott då ett av huvudmålen med den nya lagen var att skapa förutsättningar för renovering istället för rivning. Ökat medborgar- och kommunalt inflytande var också mål med den nya lagstiftningen. I lagen infördes vetorätt och rätt att bo kvar efter renoveringen. För kommunen innebar lagen ansvar genom investeringsramar och genom bidrag från staten gavs möjligheter att stötta fastighetsägare ekonomiskt vid totalrenovering (Skifter Andersen m.fl., 2002).



Figur 3 Utveckling av dansk stadsförnyelselagstiftning

#### Lag om stadsförnyelse och bostadsförbättring (1983)

Varje kommun fick genom lagen om stadsförnyelse och bostadsförbättring statligt stöd genom en årlig investeringsram satt utifrån respektive kommuns behov. Lagen om stadsförnyelse och bostadsförbättring gav kommunen rätten att upprätta stadsförnyelseplaner för ett bestämt område. Tidigare var detta statens ansvarsområde. I området kunde kommunen besluta att fastighetsägarna ska riva, renovera, förändra friarealer, bygga om eller slå samman lägenheter. Om inte ägaren genomförde åtgärderna hade kommunen möjlighet att expropriera fastigheten. Kommunen hade även möjlighet att ställa krav på renovering av enskilda fastigheter även om dessa inte var innanför området. De fastigheter som omfattades av områdesbeslut hade möjlighet till offentligt stöd för stadsförnyelsen. För stöd krävdes hyresgästernas tillstånd, via ett avtal innehållande renoveringens omfattning, omkostnader och hyreshöjning till följd av renoveringen. Dessutom hade kommunen möjlighet att genomföra förbättringar om lägenheterna hade otidsenlig standard. Genom ekonomiskt stöd skapades därmed förutsättningar för att genomföra stadsförnyelse (Skifter Andersen m.fl., 2002).

Genom lagen fick kommunen ekonomiskt stöd till planering, administration och genomförande av stadsförnyelse. För enskilda fastighetsägare fanns möjlighet till ersättning för till exempel rivning, förlust av hyresintäkter och ersättningsbostäder för hyresgäster. Ersättningen skilde sig beroende om stödet gick till värdehöjande åtgärder eller underhållsåtgärder. Om det var värdehöjande åtgärder finansierades det genom realkreditlån. Underhåll

kompenaserades med ersättning för intäktsbortfall (Skifter Andersen m.fl., 2002).

### **Lagen om privat stadsförnyelse (1992)**

Lagen tillkom som ett försök 1992 har sedan omarbetats och inkluderats i nuvarande lagstiftning som avtalad bostadsförbättring. Lagen gav möjlighet till stöd i form av offentliga medel till bostadsförbättringsprojekt. Projekten var styrda och initierade av privata fastighetsägare: fastighetsbolag, andelsbostadsföreningar eller allmännyttiga bostadssällskap. Genom privat stadsförnyelse frångicks gällande hyreslagstiftning som reglerar förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. Detta innebar en förenkling. Istället gällde stadförnyelselagens regler om förhandlingsplikt där parterna skulle förhandla om ombyggnadsåtgärder samt den hyreshöjning detta skulle medföra (Skifter Andersen m.fl., 2002).

Motivet för lagen om privat stadsförnyelse var att förbättra möjligheterna att upgradera det privata bostadsbeståndet. Bostadsbeståndet bestod då precis som idag till stor del av mindre fastighetsbolag och andelsbostadsföreningar som hade begränsade kunskaper i fastighetsförvaltning. Problemet var ofta att dålig framförhållning vilket medförde bristfälliga kalkyler. Tanken med lagen var dessutom att hyresgästen skulle få möjlighet att påverka sin boendemiljö. För hyresvärden var tanken att lagen skulle vara smidigare än då gällande hyreslagstiftning vad gäller möjligheten att finna en överenskommelse med hyresgästerna (Skifter Andersen m.fl., 2002).

För hyresvärden innebar åtgärden ekonomiskt ett löpande offentligt bidrag motsvarande 40 % av den hyreshöjning åtgärden medförde under de första 8 åren och därefter en gradvis minskning till år 16 då bidraget upphörde (Skifter Andersen m.fl., 2002).

## **7.2 Användning**

### **7.2.1 Beslutstyper**

En genomgående tanke bakom stadsförnyelselagen är att förbättra den bostadssociala situationen genom att skapa förutsättningar för kommunen att genomföra stadsförnyelse. Detta genom att ge statligt stöd, enligt finanslagen, till kommunen, fastighetsägare och de boende till olika stadsförnyelseåtgärder. Beslutstyperna för de olika stadsförnyelseåtgärder är:

- helhetsorienterad stadsförnyelse
- byggnadsförnyelse,
- avtalad bostadsförbättring
- byggnadsförbättringsurval

I lagen betonas vikten av att åtgärda och motverka sociala, fysiska och ekonomiska problem inom bostäder eller bostadsområden. Från att stadsförnyelselagstiftningen tidigare varit fokuserad på standarden läggs i nuvarande lagstiftning större vikt vid helhets-

tänkande som ser till de boendes resurser och behov. Detta beror på att stora insatser för att öka standarden redan har gjorts och insatserna inte har gett det lyft för den bostadssociala situationen som förväntats (Skifter Andersen m.fl., 2002).

De beslutstyper som finns för närvarande beskrivs, inklusive kvarterlyft. Utöver dessa finns möjlighet att söka försöks- och utvecklingsmedel för stadsförnyelse av den ansvariga statliga myndigheten Erhvervs- og Boligstyrelsen (Ebst). Byggnadsförbättringsurval avser främst skyddade och bevarandvärda byggnader och behandlas inte närmare i detta arbete (Jensen, 2002).

## 7.2.2 Helhetsorienterad stadsförnyelse

Helhetsorienterad stadsförnyelse är en insats enligt stadsförnyelselagen som tar ett övergripande grepp över ett begränsat område. De områden som kan omfattas av helhetsorienterad stadsförnyelse ska vara bostadsområden med byggnadsmässiga, bostadssociala, kulturella, och trafikmässiga problem. De insatser som genomförs ska vara av bostadssocial karaktär där utgångspunkten är de boende i området och deras förutsättningar (Storgaard m.fl., 2002).

Helhetsorienterad stadsförnyelse kan vara ett hjälpmedel för att motverka vissa problem i den offentliga verksamheten men ansvaret för att lösa dessa problem ligger under respektive ordinarie kommunal förvaltning (intervju Hørlyck).

Åtgärder som genomförs inom helhetsorienterad stadsförnyelse kan enligt stadsförnyelselagen indelas i följande kategorier:

- Utarbetning av program och involvering av de boende.
- Stadsförnyelsecenter
- Offentliga rum
- Kulturella och bostadssociala åtgärder
- Ekologiska åtgärder i stadsmiljön
- Trafikåtgärder

Dessa genomförs konkret i projekten via olika temagrupper. Ett antal temagrupper bildas inom ett helhetsorienterat projekt. Exempel på åtgärder finns i det bifogade exemplet från Frederiksberg (bilaga 2).

Mellan åren 1998-2000 har totalt 314 Mkr använts till helhetsorienterad stadsförnyelse.

## 7.2.3 Byggnadsförnyelse

Byggnadsförnyelse ersatte i 1998 års lagstiftning de tidigare beslutstyperna stadsförnyelse och bostadsförbättring. Detta medför att byggnadsförnyelse både kan användas på enskilda fastigheter och ett antal fastigheter tillsammans. Lagändringen medförde även vissa förenklingar, bland annat vilka ombyggnader som är berättigade till stöd. Andra ändringar var den så kallade bagatellgränsen, möjligheten för kommunerna att förhandla med fastighetsägarna om finansiering, krav på underhållsplaner efter genomförda

ombyggnader och kontroll av byggskadefonden (Ærø och Gottschalk, 2002).

Byggnadsförnyelse innebär att kommunerna kan besluta om ombyggnad och iordningställande av bostäder som är väsentligt nedslitna. Detta avgörs av kommunen. De mest nedslitna fastigheterna skall förnyas först och beslutet kan endast användas på byggnader uppförda innan 1970. Beslutet gäller primärt för bostadsfastigheter men kan även gälla lokaler om det sker med hänsyn till angränsande bostäder och lokalerna inte fortsättningsvis kommer att användas till detta ändamål. Byggnadsförnyelsen kan eventuellt omfatta nya arealer, till exempel bostäder i vindsutrymmen. Även rivning med avsikt att uppföra nya bostäder kan till viss del omfattas av byggnadsförnyelse förutsatt att det är mer ekonomiskt fördelaktigt framför en ombyggnad. Vidare kan byggnadsförnyelse användas till att skapa gemensamma friarealer och gemensamhetsanläggningar med tillhörande lokaler (Ærø och Gottschalk, 2002).

Byggnadsförnyelsen skall främja resurs- och miljömässiga lösningar. I detta sammanhang avses särskilt energi- och vattenbesparande åtgärder (Ærø och Gottschalk, 2002).

Byggnadsförnyelse omfattar alla de olika ägandeformer av bostadsfastigheter som finns i Danmark och även till liten del lokaler. Vanligast förekommande är byggnadsförnyelsen bland privata hyresfastigheter (34 %) och privata andelsbostäder (31 %) följt av allmännyttiga hyresfastigheter och ägarlägenheter (vardera 14 %) och därefter offentliga hyresfastigheter (4 %) (Ærø och Gottschalk, 2002).

Från 1998-2000 investerades knappt 2,1 miljarder kr i byggnadsförnyelse. Av detta var fördelningen mellan kommunerna följande i avrundade tal: Köpenhamn 621 Mkr, magistratskommunerna 578 Mkr, 33 större kommuner 522 Mkr och andra kommuner med större aktivitet 329 Mkr (Ærø och Gottschalk, 2002).

## **7.2.4 Avtalad bostadsförbättring**

Avtalad bostadsförbättring är en stadsförnyelseåtgärd som går ut på att stimulera användandet av privata medel till bostadsförbättringsåtgärder. Avtalad bostadsförbättring ger betydligt lägre stöd än byggnadsförnyelse (Jørgensen och Klint, 2001).

Avtalad bostadsförbättring används till många olika slags förbättringar och är avsett att vara ett enkelt och obyråkratiskt sätt att genomföra förbättringar utan för stor statlig eller kommunal inblandning. Förbättringar som genomförs med avtalad bostadsförbättring är oftast lättare insatser än de som görs med byggnadsförnyelse. Förbättringarna kan i motsats till vanliga förbättringar enligt hyreslagen omfatta underhållsinsatser som inte omedelbart utgör en hyresrättslig förbättring för hyresgästen.

Samma insats kan innehålla flera slags förbättringar. De vanligaste förbättringarna är fasadarbeten och förbättring/etablering av bad som var inkluderade i cirka hälften av alla insatser. De övriga

insatserna, tak-, köks-, installations-, friarealsåtgärder samt övriga förbättringar var också ganska högt representerade (ca 40 %) (Norvig Larsen m.fl., 2002).

Avtalad bostadsförbättring omfattar de båda privata ägandeformerna, privata hyresfastigheter och privata andelsbostäder. Bland privata andelsbostäder är förbättringarna av bad och kök mindre förekommande (Norvig Larsen m.fl., 2002).

Från 1998-2000 investerades knappt 737 Mkr i fastigheter genom avtalad bostadsförbättring. Av detta investerades ca hälften i magistratskommunerna, knappt en tredjedel i Köpenhamn och ca en sjättedel i övriga större kommuner. Endast en liten del gick till mindre kommuner (Norvig Larsen m.fl., 2002).

### **7.2.5 Kvarterlyft**

Förutom helhetsorienterad stadsförnyelse som regleras i lagen sedan 1998 genomförs även så kallade kvarterlyft som är föregångare till helhetsorienterad stadsförnyelse. Olika kvarterlyftsprojekt har genomförts sedan mitten av 1990-talet. Kvarterlyften var de första projekten som omfattade en stadsförnyelseinsats på ett samlat geografiskt område och starten till ett helhetstänkande med tydlig organisation inom stadsförnyelsen. På ett försöksstadium inleddes kvarterlyft 1994 i Köpenhamn och 1997 var 6 nya projekt igång varav 2 i Köpenhamn (Norvig Larsen, 2001). För närvarande finns det totalt 12 kvarterlyftsprojekt i Danmark varav 5 i Köpenhamn ([www.inm.dk](http://www.inm.dk)).

Principen är densamma för kvarterlyft som för senare införda helhetsorienterade stadsförnyelseprojekt. De åtgärder som genomförs är helhetsinriktade och arbetet sker tvärssektoriellt. Delprojekt genomförs liksom helhetsorienterad stadsförnyelse via olika arbets- eller temagrupper. Den stora skillnaden mellan Kvarterlyft och helhetsorienterad stadsförnyelse är omfattningen av projekten. Kvarterlyft har i allmänhet en budget på i storleksordningen över 100 Mkr medan budgeten för ett helhetsorienterat stadsförnyelseprojekt är begränsad till 10 Mkr enligt lagen. Kvarterlyftsprojekt som har en mer omfattande budget omfattar också ett större avgränsat geografiskt område, vanligen hela stadsdelar medan ett mindre helhetsorienterad stadsförnyelse omfattar ett begränsat område på ett mindre antal kvarter. Kvarterlyft finansieras huvudsakligen av offentliga medel i samarbete mellan stat och kommun (Norvig Larsen m.fl., 2003).

## **7.3 Tillvägagångssätt**

### **7.3.1 Allmänt**

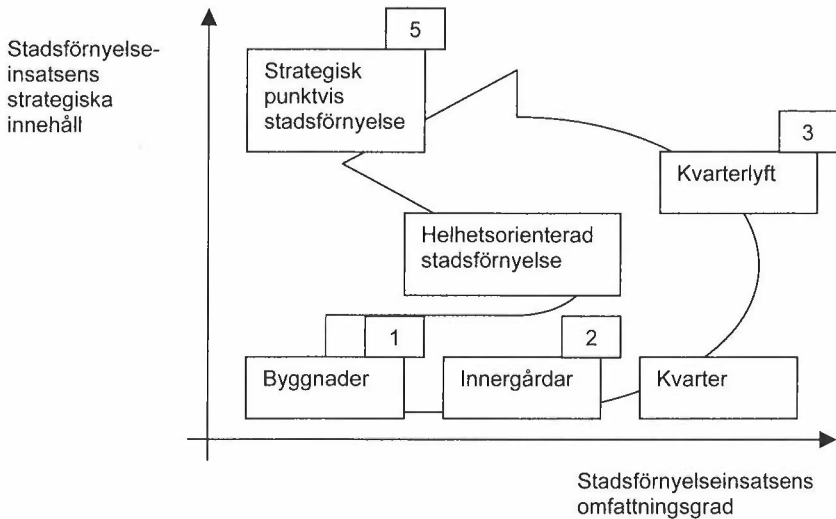
För att ge en bild av tillvägagångssättet för de olika stadsförnyelseåtgärderna kommer olika principskisser användas. De ska dels ge en överblick över de olika förloppen och dels visa på kontakten mellan parterna. Beskrivningen sker allmänt och principskisserna är givetvis förenklingar av processerna. Vilka parter som är aktuella skiljer sig delvis mellan de olika åtgärderna men i



samtliga principskisser medverkar Ebst. Parterna är medvetet begränsade för att underlätta beskrivningen av processen. Förutom de parter som tagits med finns det andra parter som på olika sätt samverkar i projekten.

Ebst är den centrala organisation som ansvar för stadsförnyelselagen. De har två huvuduppgifter. Den första är att utvärdera och komma med förslag till förändringar av lagstiftningen. Den andra är att administrera statliga medel till kommunerna och olika stadsförnyelseprojekt. Administrationen gäller främst att vara medfinansierare och fördela statligt stöd (www.ebst.dk).

För kommunen är det viktigt att samordna de olika stadsförnyelseåtgärderna för få så stort strategiskt utbyte som möjligt. För att i en kommun få en så strategisk stadsutveckling som möjligt krävs samordning mellan kommunens stadsförnyelseprogram, stadsplanering och miljöplanering (Storgaard och Skovdal, 2001).



Figur 4 Utvecklingstendens för dansk stadsförnyelse. (Modifierad från Storgaard och Skovdal, 2001, efter intervju med Storgaard, 2003)

Stadsförnyelselagen ger genom sin struktur möjlighet för kommunen att använda sina resurser strategiskt för att därmed få så stort utbyte av insatserna som möjligt. Det har varit en tydlig trend med ökad användning av mer strategiska insatser. Tidigare inriktades åtgärder endast på nerlitna byggnader och innergårdar med låg standard. I kommunen har insatserna blivit mer strategiska genom kvarterlyft och helhetsorienterad stadsförnyelse genom val av insatser för att ge största möjliga synergieffekter. En tendens är ökning av mindre punktvisa strategiska stadsförnyelseinsatser där kommunen på olika sätt riktar insatserna för att de ska få så stort genomslag som möjligt. Detta uppnås genom en aktiv användning

av helhetsorienterad stadsförnyelse, byggnadsförnyelse och avtalad bostadsförbättring. Figur 4 visar på en utveckling av stadsförnyelsens strategiska innehåll (Storgaard och Skovdal, 2001).

### **7.3.2 Helhetsorienterad stadsförnyelse och Kvarterlyft**

Helhetsorienterad stadsförnyelse och Kvarterlyft kommer att beskrivas gemensamt; detta för att processen och metodiken i stort sett är densamma. Innan processen beskrivs kommer en beskrivning av vilka parter som deltar.

#### **Parter**

De vanligaste parterna som medverkar i processen förutom projektgruppen är Ebst, kommunen genom kommunstyrelsen och de olika förvaltningarna, fastighetsägare, boende, föreningar, näringsliv först och främst genom lokala företag samt stadsförnyelsekonsulter. Ebst och kommunens roll beskrivs i det allmänna kapitlet ovan.

Fastighetsägare i projektområdet samarbetar i olika nätverk men de har delvis olika mål (intervju Vestergaard, 2003). Till exempel är hyresrättsfastigheter vinstdrivande medan bostadsrättsföreningar förvaltas efter en självkostnadsprincip.

För att nå framgång med helhetsorienterad stadsförnyelse krävs ett aktivt boendedeltagande. Särskilt i planeringsfasen har de boende en central roll. Det är dock viktigt att vara medveten om att förutsättningarna för att medverka skiljer sig mellan de boende beroende på intresse och erfarenheter och dessa ska därför inte ses som en homogen grupp. De boendes deltagande varierar därför i hög grad. Vissa deltar aktivt i olika temagrupper medan andra väljer delta på öppna möten vid framtagande av stadsförnyelseprogrammet. I planerings- och genomförandefaserna spelar olika föreningar ofta en viktig roll som deltagare i delprojektet. Det lokala stadsförnyelsecentret fångar upp de boendes åsikter under processens gång (Norvig Larsen, 2001).

Boendemedverkan är väsentlig för att nå resultat men är resurs- och tidskrävande. Boendedeltagandet är därför i mångt och mycket frågan om vilka resurser projektet har tillgång till. Det gäller att hitta rätt metod för boendemedverkan för att ta vara på resurserna på bästa sätt. Andra faktorer som påverkar metodiken är projektets syfte och erfarenheter från tidigare projekt i kommunen (Norvig Larsen, 2001).

Förutom medverkan i projektet kan den boende givetvis vara part i samband med andra stadsförnyelseåtgärder eller åtgärder som kräver beslut enligt planlagstiftningen. Andra stadsförnyelseåtgärder i området sker i samverkan med projektet.

Erfarenheter har visat att det lokala näringslivet är en viktig länk i stadsförnyelseprojekt. Detta sker genom olika nätverk bestående av företag i området som samverkar med kommunen, stadsförnyelseprojektets styrgrupp och i de olika delprojekten. Exempel på detta samarbete är kvarterlyftsprojektet på Holmbladsgade som använde sig av en särskild näringslivsrepresentant för att samverka med det lokala näringslivet. Detta resulterade i bland annat en lokal arbetsförmedling (Kvarterlyft Holmbladsgadekvarteret, 1998).

Syftet med denna typ av samverkan är att företagen kan ges nya infallsvinklar i området vilket kan skapa idéer och finansiering för nya projekt (Norvig Larsen, 2002).

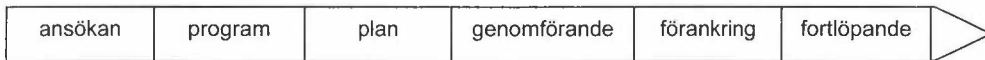
Stadsförnyelselagen medför att partnerskap för de olika stadsförnyelseåtgärderna är formaliserad. Kommunens olika förvaltningar förväntas samarbeta tvärsektoriellt och de är ansvariga för att samordna och samverka med övriga parter för att nå konsensusbeslut. Förutsättningar för partnerskap skapas då genom bildandet av olika nätverk, tvärsektoriella styrgrupper som ansvarar för olika delprojekt. Förhoppningarna med partnerskapet är att förutom ökat samarbete att skapa förutsättningar för ökade privata investeringar i området (Storgaard m.fl., 2002).

Stadsförnyelsekonsulter används oftast i helhetsorienterad stadsförnyelse. Detta för att de kan vägleda kommunen i stadsförnyelseprocessen och vilka möjligheter som kan användas. Som utomstående kan de även ge nya infallsvinklar på området (Storgaard m.fl., 2002).

Stadsförnyelsekonsulter spelar en viktig roll för att förmedla information om att söka investeringsmedel från privata och offentliga organisationer (intervju Kjærgaard Christensen, 2003).

I ett stadsförnyelseprogram beskrivs bostadsområdet, delprojekt som planeras, genomförande och finansiering. I programmet finns framgångskriterier med uppställda mål. Eftersom stadsförnyelsen sker tvärsektoriellt kan de olika delprojekten vara av varierande slag (Storgaard m.fl., 2002).

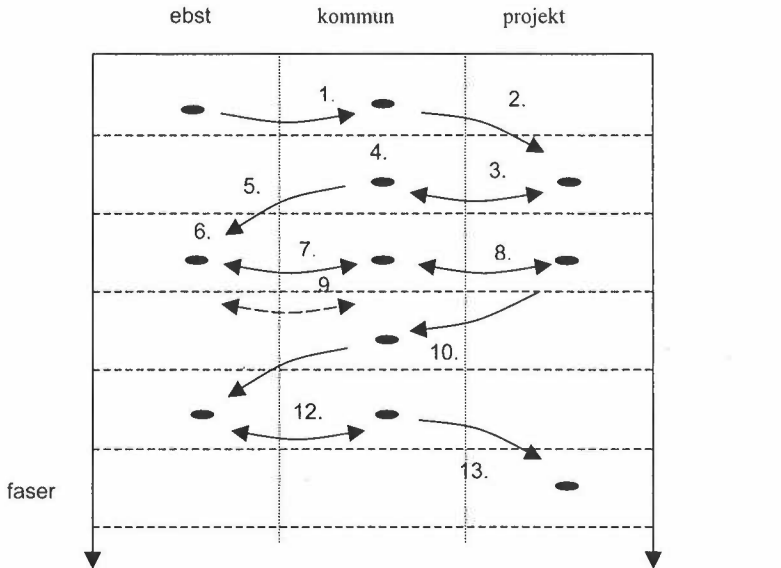
### Faserna i ett helhetsorienterat projekt



Figur 5 Faserna i ett helhetsorienterat projekt

Ett helhetsorienterat projekt består av olika faser. Projektet inleds med ansökan. Därefter följer programfasen och planfasen. Dessa tre faser kan ses som en planeringsprocess som vanligen tar ett år och har för avsikt att förankra projektet bland de boende (Storgaard m.fl., 2002). Faserna beskrivs i kapitlena nedan. Därefter påbörjas själva genomförandet av de olika delprojekten, genomförandefasen. Genomförandefasen löper vanligen över en period på fem år. Därefter följer en förankringfas som har för avsikt att förankra projektet i området så att insatserna kan ha en bestående effekt. Ibland är förankringsfasen en avslutande del av genomförandefasen. Förankringsfasen varar vanligen två år. Följaktligen varar vissa projekt totalt sett en åttaårsperiod. En viktig del av projektet är fortlöpandefasen. Under denna fas är projektet formellt sett avslutat men vissa delprojekt eller idéer bakom projektet ingår därefter som en del av kommunens organisation. Detta genom att projektets styrgrupp fortsätter sitt arbete med att samordna tvärsektoriella insatser i området.

## Planeringsprocessen



1. Ebst meddelar tid och kriterier för ansökan
2. Kommunen tar initiativ till ett helhetsorienterat projekt.
3. Ett programförslaget förhandlas fram mellan projektgrupp och kommun.
4. Kommunen godkänner programförslaget.
5. Kommunen ansöker om reservation av bidrag av Ebst.
6. Ebst godkänner eller avslår programförslag.
7. Ebst och kommunen förhandlar om projektets omfattning och bidragets storlek.
8. Egentliga projektgruppen utarbetar ett stadsförnyelseprogram.
9. Eventuella förhandlingar mellan kommunen Ebst.
10. Kommunen godkänner stadsförnyelseprogrammet.
11. Kommunen lägger fram en ansökan om att få stadsförnyelseprogrammet godkänt hos Ebst.
12. Ebst godkänner eller avslår stadsförnyelseprogrammet, eventuellt efter förhandlingar mellan kommunen och Ebst, varpå bidragets storlek meddelas.
13. Stadsförnyelseprogrammet genomförs.

Figur 6 Principbeskrivning av ansökningsprocessen för helhetsorienterad stadsförnyelse

Beskrivning av tillvägagångssättet är hämtat från By og Bygs rapport: Evaluering af helorienteret byfornyelse: Evaluering af lov om byfornyelse, delrapport 1 (Storgaard, Vibæk Jensen och Lauritsen, 2002) och intervju med Kurt Kjærgaard Christensen på SBS Byfornyelse (intervju Kjærgaard Christensen och Storgaard, 2003):

(1) Ebst meddelar tid och kriterier för ansökan om helhetsorienterad stadsförnyelse. (2) Kommunen ser möjligheten att använda helhetsorienterad stadsförnyelse för att lyfta ett bostadsområde som har trafikmässiga, miljömässiga eller bostadssociala problem. Därför skapas en projektgrupp för att

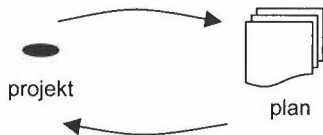
genomföra en analys och ta fram ett programförslag för området. Oftast är det en mindre grupp som utarbetar den första ansökan (reservation av bidrag till helhetsorienterad stadsförnyelse) men det kan ingå olika förvaltningar och boende. I kommunen är det oftast tekniska förvaltningen och politiker som tar det första initiativet men det kan även vara boende. För att gå vidare måste det vara politiskt förankrat. (3) Utformningen av programförslagets innehåll förhandlas fram med kommunstyrelsen. I projektet deltar till exempel personer från tekniska förvaltningen men även från andra förvaltningar, politiker och stadsförnyelsekonsulter. Generellt kan sägas att kommuner som har tidigare erfarenheter av helhetsorienterade projekt i mindre utsträckning använder sig av stadsförnyelsekonsulter i ett tidigt skede. Arbetsmetodiken kan variera men oftast brukar projektgruppen i ett tidigt stadium sammankalla till planeringsmöte för boende, föreningar och företag i området. Där beskrivs förutsättningar för projektet och tillsammans med deltagarna bestäms vilka teman som projektet ska arbeta efter. Utifrån vad som framkommit under planeringsmötet arbetas programförslaget fram. Programförslaget innehåller en analys över området, en översiktlig beskrivning av det planerade projektet och hur det ska finansieras. Andra metodval kan vara att avvakta med öppna möten med de boende och istället arbeta med mer begränsat boendedeltagande. (4) Kommunstyrelsen godkänner programförslaget och (5) ansöker om reservation av investeringsramen för helhetsorienterad stadsförnyelse. Ansökningsfristen för programförslaget är den 7 januari. (6) Utifrån uppsatta kriterier kan Ebst antingen godkänna eller avslå ansökan. Helhetsorienterade stadsförnyelseprojekt ska prioriteras efter följande kriterier: 1) Äldre stadsdelar med omfattande stadsförnyelseproblem i form av nerslitna bostäder med installationsbrister. 2) Nyare bostadsområde i större städer. 3) Områden i mindre städer där det finns behov för stadsutveckling. 4) Mindre belastade stadsdelar där insatserna är förebyggande. I övrigt krävs konkreta förslag med lokal förankring som ska ingå i en tvärssektoriell och koordinerad insats med övrig stadsförnyelse i området, involvering av privata resurser samt klara och realistiska målformuleringar. (7) Finansieringen är en fråga om förhandling mellan Ebst och kommunen. Storleken på projektet förhandlas fram och hur mycket medel som ska reserveras. Den samlade budgeten för ett helhetsorienterat stadsförnyelseprojekt är högst 10 Mkr enligt stadsförnyelselagen. Enligt stadsförnyelselagen ska bidraget antingen vara upp till högst 50 % eller upp till högst 20 % beroende på åtgärd. Upp till 50 % bidrag ges till insatser som boendeinflytande för skapa en positiv bild av området. Stödet kan då gå till förberedelse och genomförande av beslut och etablering av aktivitetscenter i området samt utgifter till rådgivning till exempel genom stadsförnyelsekonsulter. Upp till 20 % bidrag ges till förbättring av det offentliga rummet, etablering av kulturprojekt eller särskilda bostadssociala projekt, särskilda ekologiska projekt för hela området samt trafikprojekt. (8) När förhandlingen om fördelningen av kostnaderna är avklarade etableras egentliga

projektgrupper som ska utarbeta den slutliga ansökan och därmed det slutgiltiga stadsförnyelseprogrammet. I stadsförnyelseprogrammet utvecklas idéerna från programförslaget. I den projektgrupp som tar fram ett förslag till ett stadsförnyelseprogram ingår i olika utsträckning sakkunniga från olika förvaltningar, stadsförnyelsekonsulter, politiker, företag, kulturföreningar, boende och fastighetsägare från området. Projektgruppen förhandlar med kommunstyrelsen om stadsförnyelsens innehåll. I stadsförnyelseprogrammet ska även redovisas vilka framgångskriterier som finns för projektet. **(9)** Eventuellt förhandlar kommunen under tiden med Ebst om det slutgiltiga stadsförnyelseprogrammet. **(10)** Projektgrupperna utarbetar det slutgiltiga stadsförnyelseprogrammet som godkänns av kommunstyrelsen. **(11)** Kommunen lägger fram en ansökan om att få stadsförnyelseprogrammet godkänt hos Ebst. **(12)** Ebst godkänner eller avslår stadsförnyelseprogrammet, eventuellt efter förhandlingar mellan kommunen och Ebst, varpå bidragets storlek meddelas. **(13)** Ramen för stadsförnyelseprogrammet är fastställt. Arbetet att ta fram delprojekten i temagrupper kan påbörjas.

Ansökan är alltså tvådelad. Först utarbetas en kort ansökan och om reservation av bidrag beviljas kan kommunen påbörja en större ansökan med ett utförligt stadsförnyelseprogram.

## Genomförandeplan

Utifrån stadsförnyelseprogrammet tar de olika temagrupperna fram en genomförandeplan för de olika delprojekten. Temagrupperna kan till exempel vara inriktade mot offentliga rum, kultur och fritid eller arbetsmarknad. I genomförandeplanen beskrivs respektive temas olika delprojekt i detalj. Figur 8 visar hur de olika delprojekten principiellt kan redovisas i genomförandeplanen (intervju Kjærgaard Christensen, 2003).



Figur 7 Utarbetande av genomförandeplan

Delprojekt	Budget	Fas	Tidsplan
1	2'' kr	1	max 4 år
2	500' kr	2	1 år
3	200' kr	2	6 mån
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.

Figur 8 Exempel på hur en uppställning av delprojekten kan se ut.

### 7.3.3 Byggnadsförnyelse

Kommunen får tilldelat en investeringsram för byggnadsförnyelse från Ebst. Fördelningen av investeringsramen sker utifrån objektiva kriterier som ser till de olika kommunernas behov av byggnadsförnyelse. Uppgifterna hämtas från Ebst databas för stadsförnyelse.

Syftet med byggnadsförnyelse är att genomföra renovering av främst bostadshus som är nerslitna och har låg standard. Genom byggnadsförnyelse har kommunen ett viktigt instrument att påverka var insatser ska göras i kommunen. Det är kommunstyrelsen som beslutar vilka fastigheter som ska få offentligt stöd. Enligt lagen finns det dock villkor för att byggnader ska vara byggda efter 1970 och att omkostnaderna för renovering ska vara minst 1 000 kr/m<sup>2</sup>. Kommunen fördelar investeringsramen till de olika byggnadsförnyelseprojekten. För kommunen är det därför väsentligt att hålla byggnadskostnaderna nere och förmå fastighetsägaren att stå för så stor del av renoveringen som möjligt. Detta påverkar givetvis vilka krav som kommunen ställer under förhandlingen med fastighetsägaren och de boende. Kommunen kan välja två olika tillvägagångssätt vid förhandling (Ærø och Gottschalk, 2002).

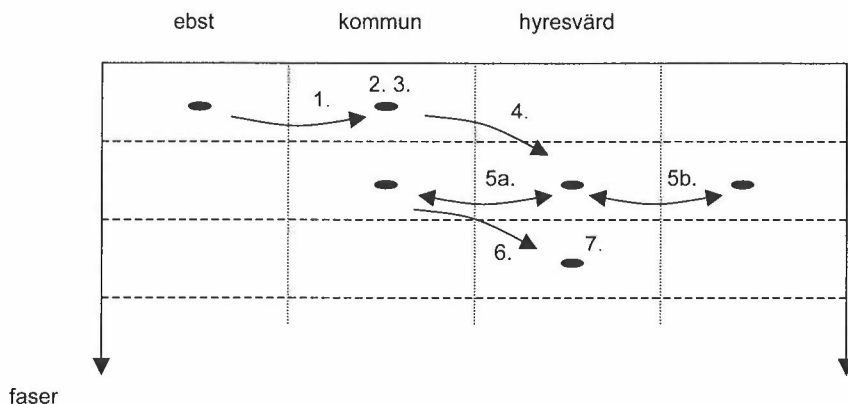
I principskisserna benämns tillvägagångssätten formell respektive informell förhandling. Val av tillvägagångssätt för förhandling beror på tidigare användning, situationen och omfattning av den planerade byggnadsförnyelsen. För kommunen innebär formell förhandling ett sämre förhandlingsläge men de kan i sin tur påverka vad som ska genomföras och förhandlingsprocessen kan bli mindre tidskrävande eftersom utgången är given. I förhandlingen avtalar parterna om fördelningen av kostnaderna. För att försöka hålla nere byggnadskostnaderna i förhandlingen använder sig kommunerna av olika metoder. En metod är att ta fram prisuppgifter innan beslutet fattas. Vissa kommuner har satt upp en övre gräns för byggnadskostnaderna på 10 000 kr/m<sup>2</sup>. En annan metod som används är att maximalt acceptera 40 % av utgifterna. Merkostnader upp till 10 % av kommunens totala investeringsram får täckas av investeringsramen (Ærø och Gottschalk, 2002).

I samband med byggnadsförnyelse är det centralt att skilja på åtgärder som är byggandsförbättring, eftersatt underhåll och åtgärder som ingår i normalt underhåll. Byggnadsförbättring kan medföra bidrag om kommunen ser vinster i detta. Exempel på detta är inrättande av en vindslägenhet. Kostnader som beror på eftersatt underhåll ersätts inte av vissa kommuner som byggnadsförnyelse. Åtgärder som ingår i normalt underhåll kan även vara förbättrande åtgärder för att nå upp till normal standard. Dessa åtgärder täcks normalt av kommunen som byggnadsförnyelse (intervju Kjærgaard Christensen, 2003).

Vid byggnadsförnyelse är det viktigt att förstå att det rör sig om fastigheter med ett stort underhållsbehov som ska åtgärdas. Kommunen har genom investeringsramen från Ebst möjlighet att stötta fastighetsägaren och begränsa den hyreshöjning som byggnadsförnyelsen innebär. Det är fastighetsägaren som i största möjliga mån ska stå för underhållskostnader genom medel från



underhållsfonder och pant i fastigheten. Stödets storlek är beroende av fastighetsägarens ekonomiska förutsättningar att genomföra byggnadsförnyelsen (intervju Kjærgaard Christensen, 2003).



### Formell förhandling

1. Kommunen tilldelas en investeringsram för byggnadsförnyelse av Ebst.
2. Kommunen offentliggör ett förslag till beslut om byggnadsförnyelse. Fastighetsägaren och de boende har möjlighet att föreslå förändringar av förslaget. Förslag på ändringar ska lämnas inom en av kommunen uppsatt tid.
3. Efter uppsatt tid beslutar kommunen om byggnadsförnyelse.
4. Efter beslut om byggnadsförnyelse skickar kommunen en åtgärdsspecifikation till fastighetsägaren på vad byggnadsförnyelsen ska omfatta. Om parterna inte kommit överens om omfattning och finansiering av byggnadsförnyelsen ska kommunstyrelsen kalla till förhandling. Kommunen ska även ange vilka krav de ställer på fastighetsägaren.
5. Om inte avtal upprättats inleds förhandling mellan dels fastighetsägaren och de boende och dels fastighetsägaren och kommunen om omfattning och finansiering av byggnadsförnyelsen.
6. Kommunen meddelar tillstånd utifrån överenskommelsen.
7. Genomförande av fastighetsägaren.

Figur 9 Formell förhandling, avtal efter beslut

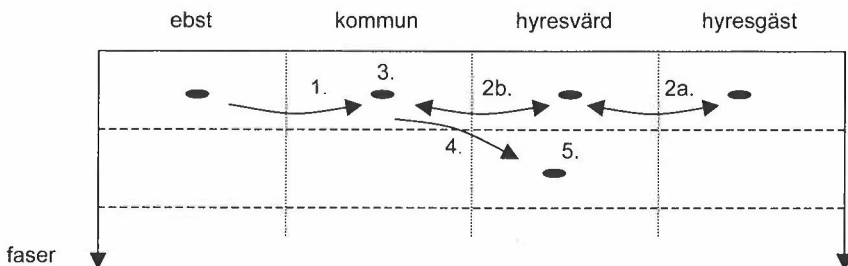
Beskrivningen av processen är hämtad från By og Bygs rapport Evaluering af bygningsfornyelse og forhandlet finansiering: Evaluering af lov om byfornyelse, delrapport 2 (Ærø och Gottschalk, 2002):

(1) Kommunen tilldelas en investeringsram för byggnadsförnyelse av Ebst. (2) Kommunen offentliggör ett förslag till beslut om byggnadsförnyelse. I beslutet ingår en beskrivning av fastigheten, varför byggnadsförnyelse ska genomföras och vilka åtgärder som

planeras. Fastighetsägaren och de boende har möjlighet att föreslå förändringar av förslaget. Förslag på förändringar ska lämnas inom en av kommunen uppsatt tid. Detta kan ses som en inledande förhandling. Här har kommunen, fastighetsägaren och de boende möjlighet att komma fram till ett avtal. (3) Kommunen fattar beslut om byggnadsförnyelse utifrån underlaget i offentliggörandet och de föreslagna förändringarna. (4) Efter beslut om byggnadsförnyelse skickar kommunen en åtgärdsbeskrivning till fastighetsägaren på vad byggnadsförnyelsen ska omfatta. Om parterna inte kommit överens om omfattning och finansiering av byggnadsförnyelsen ska kommunstyrelsen kalla till förhandling. Kommunen ska även ange vilka krav de ställer på fastighetsägaren. Som påtryckningsmedel i förhandlingen har kommunen vissa möjligheter att enligt stadsförnyelselagen exproprierar fastigheten. För expropriation krävs dock att kommunen kan visa att fastighetsägaren av olika anledningar inte kan genomföra byggnadsförnyelsen. Den här möjligheten utnyttjas dock i mycket begränsad utsträckning men har helt klart en avskräckande effekt. För fastighetsägaren finns det, som i alla förhandlingssituationer, anledning att aktivt delta i processen även om situationen vad det gäller bostadshyresintäkter är oförändrad efter byggnadsförnyelsen. (5) Om inte avtal upprättats inleds förhandling dels mellan fastighetsägaren och de boende och dels mellan fastighetsägaren och kommunen angående omfattning och finansiering av byggnadsförnyelsen. Som beskrivits i inledningen av kapitlet ses till vilka förutsättningar fastighetsägaren själv har för att genomföra byggnadsförnyelsen. (6) Kommunen meddelar tillstånd utifrån överenskommelsen. (7) Fastighetsägaren genomför byggnadsförnyelsen.

### **Informell förhandling**

Initiativet till förhandlingen kan komma från kommunen, fastighetsägare eller de boende. Förhandlingsläget blir i viss mån annorlunda om det är fastighetsägare och boende tillsammans eller om det är kommunen som tar initiativ. Om fastighetsägaren och de boende tar initiativ finns en uttalad vilja för byggnadsförnyelse och kommunen har då möjlighet att ställa större krav. Om fastighetsägaren och de boende tar initiativ är det upp till kommunen att pröva om villkoren för byggnadsförnyelse är uppfyllda. Då kommunen tar initiativ ska detta ses som en intresseförfrågan för att genomföra byggnadsförnyelse. Principskissen nedan beskriver förhandlingen utifrån att fastighetsägaren tillsammans med de boende tar initiativ till byggnadsförnyelse.



1. Kommunen får tilldelat en investeringsram för byggnadsförnyelse av Ebst.
2. (2a.) Fastighetsägare och en opinion av de boende kommer överens om att ansöka om genomförande av byggnadsförnyelse. (2b.) Fastighetsägaren kontakter kommunen med ett utarbetat förslag och en opinion av de boende med sig.
3. Kommunen beslutar om byggnadsförnyelse i enlighet med avtalet.
4. Efter beslut om byggnadsförnyelse skickar kommunen en åtgärds-specifikation till fastighetsägaren på vad byggnadsförnyelsen ska omfatta.
5. Genomförande av fastighetsägaren.

Figur 10 Byggnadsförnyelse informell förhandling, avtal före beslut

Beskrivningen av processen är hämtat från By og Bygs rapport Evaluering af bygningsförnyelse og forhandlet finansiering: Evaluering af lov om byfornyelse, delrapport 2 (Ærø och Gottschalk, 2002):

(1) Kommunen tilldelas en investeringsram för byggnadsförnyelse av Ebst. (2a) Fastighetsägare och en opinion av de boende kommer överens om att ansöka om genomförande av byggnadsförnyelse. (2b) Fastighetsägaren kontakter kommunen med ett utarbetat förslag och en skriftlig godkännelse innehållande en opinion av de boende. Ett avtal om byggnadsförnyelse förhandlas fram. (3) Kommunen beslutar om byggnadsförnyelse i enlighet med avtalet. (4) Efter beslut om byggnadsförnyelse skickar kommunen en åtgärds-specifikation till fastighetsägaren på vad byggnadsförnyelsen ska omfatta. (5) Fastighetsägaren genomför byggnadsförnyelsen.

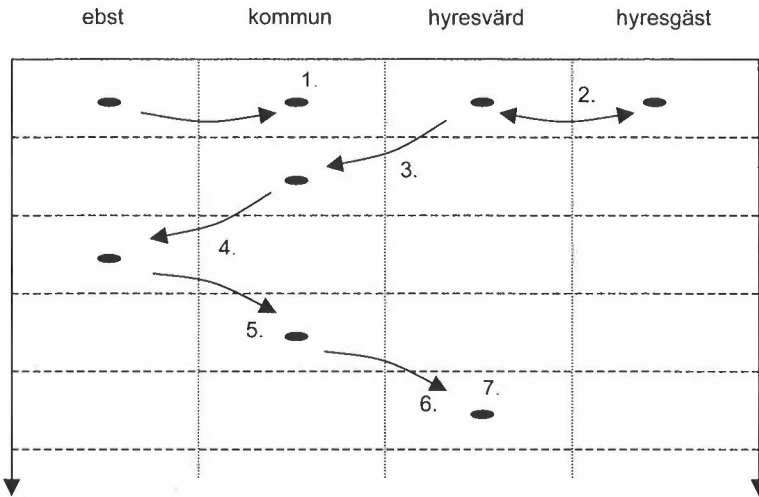
### 7.3.4 Avtalad bostadsförbättring

Kommunstyrelsen sätter upp kriterier för vilka områden och, i vissa fall, vilka insatser som kommunen är beredd att gå in och stötta. Det är sedan upp till fastighetsägaren och de boende att komma överens om vad som ska renoveras och hur detta ska påverka hyran. Det finns regler om kommunalt stöd till reduktion av hyreshöjningen. Ett stöd som successivt trappas ner varje år.

Kommunen ansvarar för att tillhandahålla ersättningsbostäder, dels tillfälligt under renoveringen och dels permanent. Det är fastighetsägarens uppgift att ansöka om ersättningsbostad. Utifrån de

uppgifter som fastighetsägaren lämnar tar kommunen ställning till behov av ersättningsbostad (Norvig Larsen m.fl., 2002).

Kommunens uppgift är att bedöma om projektet uppfyller gällande regler och uppsatta kriterier. Vad gäller finansiering är det en fråga om förhandling mellan kommunen och Ebst. Fördelningen sker objektivt utifrån uppsatta kriterier.



1. Kommunen ställer upp kriterier för och informerar om vilka bostads-områden och åtgärder som ska prioriteras.
2. Fastighetsägare och en opinion av de boende upprättar ett avtal om omfattning av renoveringen och hur detta kommer att påverka hyran.
3. Fastighetsägaren ansöker om avtalad bostadsförbättring.
4. Kommunen tar ställning vilka ansökningar som de kommer att ge stöd.
5. Ebst meddelar vilka ansökningar som ska stötts utifrån objektiva kriterier.
6. Kommunen meddelar fastighetsägaren om beviljat stöd.
7. Fastighetsägaren genomför den avtalade bostadsförbättringen.

Figur 11 Avtalad bostadsförbättring

Beskrivningen av processen är hämtad från By og Bygs rapport Evaluering af aftalt boligforbedring: Evaluering af lov om byfornyelse, delrapport 3 (Norvig Larsen m.fl., 2002):

(1) Om kommunen är intresserad av att gå in och stötta avtalad bostadsförbättring ska de senast den 15 januari varje år ställa upp kriterier för vilka områden som ska prioriteras och vilka underhållsinsatser som stödet särskilt ska rikta sig till. (2) Det är sedan upp till fastighetsägaren och de boende att komma fram till ett avtal som en opinion av de boende stödjer. I avtalet regleras förbättringsarbetets omfattning och den bruttohyreshöjning detta medför. För att kunna ansöka om avtalad bostadsförbättring måste 60 % av de boende skriftligt godkänna avtalet. Stadsförnyelselagen

skiljer dock på individuella förbättringar (för de boende) och fastighetsförbättring. Till exempel behövs inte 60 % godkännande för normalt underhåll. Då boenderepresentanter finns i huset förhandlar de för de boende, dock krävs medlemmarnas godkännande. För de åtgärder som berör enskilda boende, inte installationer som berör stamnät eller liknade, gäller vetorätt. Vetot gäller sex veckor från att avtalet godkänts. Det finns möjlighet, både för fastighetsägare och för boende att ta hjälp av en stadsförnyelsekonsult. Utgifterna för stadsförnyelsekonsulten kan då tas med som en reservation ur investeringsramen. (3) I ansökan ska förutom ett giltigt avtal mellan fastighetsägare och boende även finnas projektbeskrivning med en kalkyl. Kalkylen skall innehålla de åtgärder som planeras, beräknade kostnader, maximal hyreshöjning och behov av ersättningsbostad. Ansökningstiden går ut den 1 maj. (4) Utifrån uppsatta kriterier och avsatt budget handläggs ansökningarna. Kommunen måste minst gå in med motsvarande vad fastighetsägaren ansökt vilket i praktiken innebär att kostnaderna delas lika mellan de tre parterna stat, kommun och fastighetsägare. Om kommunen ansöker om reservation på mer än totalt 500 000 kr ska  $\frac{3}{4}$  av reservationen gå till privata fastighetsägare och  $\frac{1}{4}$  gå till privata bostadsrätter. (5) Ebst tar inte ställning till enskilda ansökningar utan tar för givet att kommunen har gjort den bedömningen. Deras utgångspunkt är avsatta medel från finanslagen och uppsatta kriterier som ser till vilka behov som de olika kommunerna har. Kommunens ansökningar skall vara inskickade till Ebst senast 15 maj. (6) Kommunen meddelar fastighetsägaren om beviljat stöd. (7) Fastighetsägaren genomför den avtalade bostadsförbättringen.

## 7.4 Organisation

Årligen fördelas statliga medel till Ebst utifrån finanslagens investeringsram för stadsförnyelse. Kapitlet beskriver ansvarsförhållandet mellan central och lokal nivå avseende stadsförnyelsens ekonomiska ramar. Strukturen är uppbyggd utifrån gällande lagstiftning och de riktlinjer Ebst fastställer till kommunerna ([www.ebst.dk](http://www.ebst.dk)).

### 7.4.1 Ebst

Ebst är ansvarig myndighet för dansk stadsförnyelse och stadsförnyelselagstiftning. Ett undantag är kvarterlyftsprojekten som numera ligger under Ministeriet för flyktingar, invandrare och integration.

Ebst:s utgångspunkt för fördelning av investeringsramen är den årliga finanslagen och framtagna kriterier. Kriterierna skiljer sig åt mellan de olika stadsförnyelseinsatserna.

Finanslagen reglerar investeringsramens storlek för de olika stadsförnyelseåtgärderna. Investeringsramen indelas i offentlig och privat stadsförnyelse. Investeringsramen för privat stadsförnyelse går till avtalad bostadsförbättring. Investeringsramen för offentlig

stadsförnyelse fördelas på delinvesteringsramar. Först avsätts medel för dels försöksverksamhet och projekt och dels medel för övriga anslag som enskilda kommuner kan söka, utöver tilldelad investeringsram avseende till exempel rådgivning, expropriation och frigörande av arealer i innergårdar. De medel som återstår kallas för nettoinvesteringsramen och fördelas mellan olika kommuner utifrån uppsatta kriterier. För kommunerna finns möjlighet att låna medel från nettoinvesteringsramen från närliggande kommuner ([www.ebst.dk](http://www.ebst.dk)).

### **7.4.2 Kommunen**

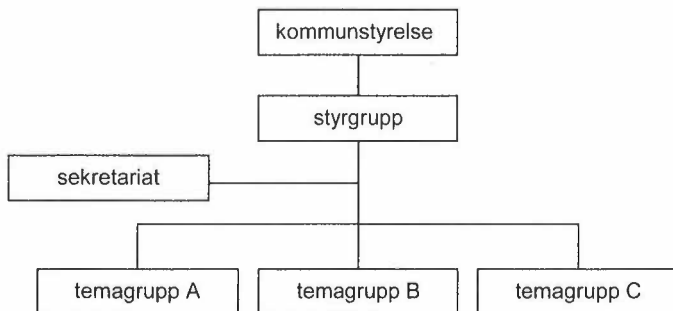
Kommunen har ett övergripande ansvar för att de olika stadsförnyelseåtgärderna genomförs. Den nettoinvesteringsram, de projekt- och försöksmedel, de övriga anslag samt medel till den avtalade bostadsförbättringen kommunerna blivit tilldelade av Ebst skall kommunerna omsätta i respektive olika stadsförnyelseprojekt. Stadsförnyelselagen styr i viss utsträckning hur de olika medlen skall fördelas men i övrigt sker fördelningen utifrån kommunens strategi och/eller uppsatta kriterier, se vidare tillvägagångskapet 7.3 (Storgaard m.fl., 2002).

Inom kommunen finns två olika sätt att hantera fördelningen och genomförandet av stadsförnyelsen, genom egen förvaltning eller genom helhetsorienterade projekt. Dessa beskrivs i följande delkapitel (intervju Vestergaard, 2003).

#### **Stadsförnyelse genom kommunal förvaltning**

Kommunens egna förvaltning handlägger åtgärderna. Det är då frågan om byggnadsförnyelse eller avtalad bostadsförbättring såvida inte dessa beslutstyper ingår i ett helhetsorienterat projekt.

## Stadsförnyelse genom helhetsorienterade projekt



Figur 12 Organisationsschema för helhetsorienterade projekt

Organisationen av ett helhetsorienterat projekt ser i princip ut som i figur 12. Kommunstyrelsen har en övergripande roll och har ett ekonomiskt ansvar för projektet. Styrgruppen består i regel av tjänstemän från kommunens olika förvaltningar, näringslivsrepresentanter, stadsförnyelsekonsulter, lokala politiker, representanter för fastighetsägare, boende i området och representanter för de olika temagrupperna. Styrgruppens uppgift är att koordinera de olika delprojekt som genomförs. Den skall också medverka till samverkan mellan projektets olika parter. I och med att styrgruppen representeras av kommunens olika förvaltningar och olika representanter på lokal nivå skapas goda förutsättningar för att projektet förankras och kan fungera fortlöpande.

Sekretariatet består av medarbetare i projektet och stadsförnyelsekonsulter. Detta innehar en rådgivande funktion till styrgruppen men skall också se till att åtgärderna genomförs i praktiken. Även handläggning av projektets stadsförnyelseinsatser är sekretariatets ansvar.

Temagrupperna består av för temat relevanta representanter. För att få lokal förankring ska även boende i området i hög utsträckning sitta med i temagrupperna. Temagrupperna är referensgrupper med uppgift att ta fram och utforma delprojekten. Då varje delprojekt har en egen tidsplan och genomförandetid innebär detta att arbetsfördelningen mellan temagrupperna varierar under projektets gång beroende på vilken fas i projektet man befinner sig i (intervju Vestergaard, 2003).

Finansieringen för de olika delprojekten kan antingen ske genom en självständig budget för projektet eller att varje kommunal förvaltning täcker de utgifter som omfattas av deras ansvarsområde. Nackdelen med att varje enskild förvaltning går in med sin utgiftspost är att detta ofta ger upphov till förhandling om vilka utgifter som skall täckas av vilken förvaltning. Förvaltningsfinansiering är också känslig för förändringar i de olika förvaltningarna eftersom detta kan innebära nya förhandlingsparter i de olika delprojekten. En självständig budget är mer flexibel då hela organisationen istället kan fokusera på att genomföra de olika delprojekten (Storgaard m.fl., 2002).

## 7.5 Resultat och utfall

### 7.5.1 Allmänt

Kommunerna har haft följande målsättningar med sina olika stadsförnyelseinsatser (Skifter Andersen m.fl., 2002):

- Förbättring av bostäder och byggnader. Inom detta område ligger tyngpunkten av målsättningarna på förbättring av bostadsstandarden och förhindra nedslitning. Även skydd av bevarandvärda byggnader och ekologiskt hållbara lösningar väger tungt medan etablerande av bostäder för handikappade och äldre är en målsättning för något färre kommuner.
- Förnyelse av stadsområden. Inom detta område anser många kommuner att förbättring av stadsbilden som helhet är viktigt. Att genomföra stadsförändring, dvs ändring av funktioner och att vända en socialt negativ utveckling är också målsättningar.
- Stadsutvecklingspolitik. Detta handlar om att stärka handel i stadens centrum, öka attraktiviteten för näringsverksamheter och boende i området och skapa möjligheter för lokalt samarbete mellan invånarna.
- Andra ekonomiska förhållanden. Under denna kategori faller lokala arbetsmarknadsåtgärder och möjligheter att få del i statliga bidrag

I Danmark är Ebst ansvarig myndighet för att följa upp och utvärdera stadsförnyelse. De har genomfört utvärderingar av stadsförnyelselagen som baseras på undersökningar av hur kommunerna utvärderar lagen som instrument och de olika stadsförnyelseåtgärder som genomförts. Detta kapitel baseras på de undersökningar som gjorts av By og Byg 2001. I övrigt har undersökningar om dansk stadsförnyelse genomförts av By og Byg och olika konsulter. En del av dessa undersökningar behandlar resultat och utfall av stadsförnyelsen under ett fortlöpandeskede.

#### **Utvärdering av lagens användbarhet som helhet**

Kommunerna har på olika sätt utvärderat stadsförnyelselagens användbarhet att lösa de målsättningar som satts upp för sin stadsförnyelse. Detta har skett genom en utvärdering av stadsförnyelselagstiftningen som gjordes av By og Byg 2001 (Skifter Andersen m.fl., 2002).

De flesta kommuner anser att lagen som helhet är användbar till att motverka bostäder med låg standard och förnyelse av nedslitna och dåligt underhållna fastigheter. Alla de större kommunerna anser att lagen är användbar. Endast 13 % av kommunerna menar att lagen är mindre användbar. Dessa kommuner har använt lagen i låg utsträckning eller inte använt den alls. Något färre kommuner anser att lagen är användbar till bevarande av byggnader men även här är det de kommuner som har låg eller ingen sådan verksamhet. Värderingen av lagens användbarhet när det gäller att lösa



stadsproblem är mycket varierande och beroende av vilka slags problem och områden det gäller. Fysiskt oattraktiva stadsdelar, brist på friarealer och problem i stadens centrum är områden där lagen anses användbar av kommunerna. Den sistnämnda gäller de flesta slags kommuner men särskilt mellanstora kommuner medan de två övriga problemen främst gäller storstadskommunerna. 60 % av kommunerna anser att lagen är användbar för att motverka sociala problem. Detta kan bero på villkoret om väsentlig nedslitning i byggnadsbeståndet för att få möjlighet till helhetsorienterad stadsförnyelse. Villkoret medför att färre kommuner har möjlighet till att genomföra de helhetsorienterade insatser som behövs för att motverka sociala problem. Här påpekas dock också att det finns andra möjligheter till sociala insatser och att stadsförnyelselagen i detta sammanhang inte är det primära instrumentet. Inte lika användbar anser kommunerna lagen vara för stadsomvandling av gamla hamn- och industriområden (där 51 % av kommunerna tyckte lagen var användbar), förnyelse av blandade bostads- och industriområden (56 %) och trafik- och miljöproblem i städerna (43 %). Det är få kommuner som anser att lagen är användbar för att motverka utarmning av samhällsfunktioner i mindre orter (Skifter Andersen m.fl., 2002).

#### **Utvärdering av resultat och effekter**

De olika beslutstyperna riktar sig mot olika slags problem och är olika användbara i olika slags kommuner. By og Byg har gjort en undersökning bland kommunerna där de fått svara på användbarhet och relevans av de olika beslutstyperna för kommunens stadsförnyelse. De olika beslutstyperna i lagen riktar sig mot olika slags insatser och är därför olika relevant för kommunerna. Därför redogörs nedan för hur de olika beslutstyperna har utvärderats (Skifter Andersen m.fl., 2002).

Man skall komma ihåg att stadsförnyelselagen kan vara komplicerad och därför kan det vara svårt att värdera dess möjligheter. Vissa kommuner har liten kännedom om vissa beslutstyper. Osäkerheten gäller främst inom de nya områdena helhetsorienterad stadsförnyelse och byggnadsförbättringsurval (Skifter Andersen m.fl., 2002).

#### **7.5.2 Helhetsorienterad stadsförnyelse**

Av alla tillfrågade kommuner anser 60 % att helhetsorienterad stadsförnyelse är relevant. I magistratskommunerna (kommuner med omfattande behov och aktivitet av stadsförnyelse) är motsvarande siffra 75 % och i de större kommunerna anser 80 % det vara relevant (Skifter Andersen m.fl., 2002).

#### **Erfarenheter från stadsförnyelselagen, helhetsorienterad stadsförnyelse.**

Många kommuner har gett uttryck för att den maximala ramen för statliga bidrag på 10 Mkr är för liten. Detta gäller särskilt i de stora kommunerna som har mer omfattande helhetsorienterade idéer.

Detta har medfört att flera av dessa kommuner istället satt igång kvarterlyftsprojekt (Skifter Andersen m.fl., 2002).

Urvalskriterierna för helhetsorienterad stadsförnyelse är kommunerna i stort sett nöjda med. Ett visst missnöje finns främst hos kranskommunerna som har svårt att uppfylla kriterierna (Skifter Andersen m.fl., 2002).

Tredjedelsregeln upplevs av de flesta kommuner som en acceptabel regel men det finns ett visst missnöje, främst bland kranskommunerna och de stora kommunerna som har ett visst behov av helhetsorienterad stadsförnyelse i områden med nyare bostäder (Skifter Andersen m.fl., 2002).

### **Resultat och effekter av helhetsorienterad stadsförnyelse**

Helhetsorienterad stadsförnyelse har funnits sedan 1998 och de helhetsorienterade projekten löper vanligtvis under en period på fem år. Detta innebär att man först nu kan se slutet på projekten och vissa effekter. Det är ännu svårt att bedöma de långsiktiga effekterna av helhetsorienterad stadsförnyelse. Helhetsorienterade projekt handlar om att vända någon form av negativ utveckling. Är synen på ett område negativ och det upplevs oattraktivt att bo där så har de flesta kommuner uppfattat helhetsorienterad stadsförnyelse som ett bra instrument att motverka detta. Den helhetsorienterade insatsen har en effekt i sig själv, området ges uppmärksamhet och får en bättre identitet och image. Om strategiska val av ombyggnader och andra åtgärder skett märks också en konkret förbättring av de boendes levnadsvillkor. Om programmet ännu inte är genomfört så märks i de flesta projekt att det är stor sannolikhet att en förbättring av området kommer att upplevas. Erfarenheter från nästan alla projekt är att det har satts igång en process med god potential (Storgaard m.fl., 2002). Rent konkret har även visats att helhetsorienterade projekt generellt resulterar i synergieffekter i form av ökade investeringar. Synergieffekter på i genomsnitt tre gånger investerat kapital har visats (intervju Storgaard, 2003).

I mindre orter är det enklare att utvärdera effekterna av helhetsorienterad stadsförnyelse. Utvärderingen visar att levnadsvillkoren förbättrats och det har blivit mer attraktivt att bo i områdena. I vissa projekt sker en förbättring av områdets centrum som innebär minskade trafikproblem och återväxt i den lokala handeln.

Helhetsorienterad stadsförnyelse har på många håll också lett till ett ökat samarbete mellan projektets olika parter. Eftersom insatsen bygger på tvärsektorielt samarbete har samarbetsnätverk bildats som underlättar att hitta balansen mellan olika aktörers intressen och politikernas åsikter. Det finns goda förutsättningar för att de parter som får stöd av den helhetsorienterade insatsen kommer att gynna hela området även i framtiden. Inom kommunen sker en kontakt mellan de olika förvaltningarna till följd av den helhetsorienterade stadsförnyelsen. Detta ger upphov till ett framtida samarbete som kommer de boende till godo. Det finns dock barriärer mellan de olika förvaltningarna i arbetssätt, traditioner och prioriteringar (Storgaard m.fl., 2002).

### 7.5.3 Byggnadsförnyelse

Av alla tillfrågade kommuner anser 75 % att byggnadsförnyelse är relevant. Av magistrats- och storstadskommuner ansåg samtliga att det var relevant. Av kommuner utan stadsförnyelseaktivitet ansåg 44 % trots detta att byggnadsförnyelse är relevant.

#### **Erfarenheter från stadsförnyelselagen, byggnadsförnyelse**

Undersökningen visar att det finns två huvudorsaker till varför kommunerna väljer att använda sig av byggnadsförnyelse. För det första ger det kommunen bättre möjligheter att styra förnyelsen då det är lättare att få privata fastighetsägare att delta i denna beslutstyp jämfört med avtalad bostadsförbättring och byggnadsförbättringsurval. Det är dock endast de större kommunerna som lägger vikt vid denna styrningsmöjlighet i byggnadsförnyelsen. För det andra är det inte möjligt att använda de andra beslutstyperna i de gällande fastigheterna därför att ombyggnadsbehovet är för stort och stödet för litet för att det ska gå ihop. Dessutom är de andra beslutstypernas användningsområde för snävt.

Många kommuner är missnöjda med att tilldelningen av medel för byggnadsförnyelse är för små för att kunna genomföra större projekt. Detta gäller särskilt de små kommunerna. De regler som styr byggnadsförnyelse är kommunerna olika nöjda med i varierad utsträckning. De flesta kommuner är nöjda med reglerna om (Skifter Andersen m.fl., 2002):

- att hälsovådliga och säkerhetsmässiga förhållanden ska avhjälpas
- när lokaler respektive bostäder får rivas
- tillbyggnader
- att fastigheter uppförda efter 1970 inte kan stödjas

Reglerna om kommunens möjlighet att överta en fastighet är kommunerna också nöjda med men det är få kommuner som har använt den. Orsaken är att regeln verkar preventivt på så sätt att den påverkar fastighetsägare som vill behålla sin fastighet men som från början inte ville medverka till byggnadsförnyelse. Mest missnöjda är kommunerna med regeln om att byggnadsförnyelse inte är möjlig att använda på offentliga byggnader. Undantaget är Köpenhamns kommun som är mycket nöjd med regeln. En tredjedel av kommunerna är inte nöjda med reglerna om när lokaler kan byggas om till bostäder. Detta gäller särskilt Köpenhamns kommun men inte övriga större kommuner. Köpenhamns kommun skiljer sig också från övriga kommuner genom att de är missnöjda med reglerna om bagatellgränsen och indragande av outnyttjade arealer i byggnader (Skifter Andersen m.fl., 2002).

#### **Resultat och effekter av byggnadsförnyelse**

Kommunerna lägger vikt på olika förhållanden vid genomförandet av de olika besluten. De flesta är eniga om att det är viktigt att fastighetens drift- och underhållsproblem blir lösta i och med att

man genomför byggnadsförnyelse. Kommunerna tycker också det är viktigt att den tekniska kvaliteten skall vara hög och att man skall bevara istället för att riva om det har betydelse för helheten i området (Ærø och Gottschalk, 2002).

#### **7.5.4 Avtalad bostadsförbättring**

Två tredjedelar av kommunerna totalt anser avtalad bostadsförbättring vara relevant. Av de mindre kommunerna anser 58 % att avtalad bostadsförbättring är relevant (Skifter Andersen m.fl., 2002).

##### **Erfarenheter från stadsförnyelselagen, avtalad bostadsförbättring**

Resultaten i följande kapitel baseras på en utvärdering av avtalad bostadsförbättring av By og Byg 2001 (Norvig Larsen m.fl., 2002). Utvärderingen har skett genom en undersökning av ett antal representanters svar på frågor angående avtalad bostadsförbättring. Representanterna är alla konsulter inom stadsförnyelse och representerar både fastighetsägare och hyresgäster (Norvig Larsen m.fl., 2002).

Det är en bred enighet bland representanterna att avtalad bostadsförbättring är en bra beslutstyp som ger goda möjligheter att förbättra hyreslägenheterna. Detta framgår av representanternas uppfattning om att flertalet av fastighetsägarna väljer att ansöka om avtalad bostadsförbättring istället för byggnadsförnyelse.

Orsaken till att avtalad bostadsförbättring väljs som beslutstyp beror främst på ekonomiska incitament. I beslutstypen finns möjlighet att kräva hyresökningar till följd av arbeten som fastighetsägaren tidigare själv skulle ha finansierat. Därför menar representanterna att avtalad bostadsförbättring medför bättre finansieringsmöjligheter i förhållande till byggnadsförnyelse. Även regeln om att arbetena skall genomföras inom två år från det att stöd beviljats framhävs som en bra regel då processen inte blir för långvarig.

Representanterna är också eniga om att förhandlingen mellan hyresgäst och hyresvärd generellt är positiv då förhandlingsprocessen medverkar till att hyresgäster internt får kontakt och det skapas grogrund för bättre sociala relationer.

Reglerna angående ersättningsbostäder upplevs också som positiva. Kommunerna anses ha bättre möjligheter till att ansvara för ersättningsbostäder än fastighetsägarna. Vissa kommuner anses dock ha brustit i sina förpliktelser att ordna ersättningsbostäder.

Några av de negativa erfarenheterna av lagstiftningen har varit följande (Norvig Larsen m.fl., 2002):

- Kommunala kriterier och reservationsregler. Perioden från att kommunerna meddelar kriterierna för stödberättigade åtgärder (15 januari) till dess att fastighetsägare kan skicka ansökan om reservation av den kommunala investeringsramen för avtalad bostadsförbättring (1 maj) anses vara för lång.

- Räntefastställelse och indexering. Representanterna anser det vara besvärligt att beräkna räntan för de 25-35 åriga obligationer som stödet fastställs efter.
- Uppslutning bland hyresgäster. Detta avser opinionsvillkoret på att minst 60 % av hyresgästerna skall godkänna att insatser får genomföras. I vissa fall leder detta till att hyresgäster som inte är i behov av bostadsförbättring på ett onödigt sätt dras med i förhandlingen.

## 7.6 Förändring av lagstiftning – 1 januari, 2004

En ny stadsförnyelselag infördes den 1 januari 2004. Förändringen har medfört en förenkling och modernisering av lagstiftningen. Huvudsyftet med den nya lagen är dock detsamma som tidigare det vill säga att skapa välfungerande stadsområden med god bostadsstandard. En av huvudorsakerna till den nya lagstiftningen är att man anser att det behövs en ny strategi för att lösa stadsförnyelseproblemet. Det behövs en riktning mot ökade privata initiativ och medfinansiering vilket medför minskade offentliga medel. I nya lagen är utgångspunkten att allt löpande underhåll skall bekostas av fastighetsägaren. Det framhålls dock att vissa områden inte utvecklas helt önskvärt på enbart marknadsvillkor. Därför vill man ha kvar ett mått av offentligt stöd. Ett mål är att stadsförnyelsen i större utsträckning skall ske frivilligt med privata initiativ. Tidigare var det kommunen som tog initiativ till stadsförnyelse men i praktiken har åtgärder under de senaste åren till stor del skett på begäran av privata fastighetsägare. Genom investeringsplaner ska möjligheterna för såväl privata som offentliga investeringar tydligare anges i den nya lagen. Ett annat mål är ökat partnerskap mellan offentliga och privata aktörer. Vid val av projekt skall det läggas vikt på att projektet kan organiseras med ett formellt partnerskap (Lovforslag nr L 73, 2003).

De komplicerade reglerna om fastställande av hyran efter genomförd byggnadsförbättring förändras så att istället hyreslagens vanliga regler gäller. Detta kommer att innebära att mer av kostnaderna fortsättningsvis kommer att kunna tas ut från hyresgästerna i form av ökade hyror.

De viktigaste förändringarna kan sammanfattas i följande punkter:

- Förenkling av regelverket.
- Mer behovsriktade insatser och ökad frivillighet framför tvång.
- Investeringsramen ändras till en utgiftsram vilket betyder att de offentliga utgifterna fortfarande står fast men att det blir mer flexibelt för kommunerna då deras möjlighet att disponera utgifterna ökar.
- Komplicerade regler för fastställande av hyran tas bort.
- Avtalad bostadsförbättring tas bort som egen beslutstyp och inarbetas i byggnadsförnyelsen.

Den nya lagen innebär att helhetsorienterad stadsförnyelse ändras och omarbetas till områdesförnyelse. Även byggnadsförnyelse förändras i den nya lagen (Lovforslag nr L 73, 2003).

### **7.6.1 Områdesförnyelse**

Helhetsorienterad stadsförnyelse genomgår en förändring och kommer i fortsättningen benämnas områdesförnyelse. Varje enskild kommun kommer att tilldelas en utgiftsram som motsvarar det offentliga stöd som har till sitt förfogande. Det statliga stödet kan sedan maximalt utgöra en tredjedel av kommunens egna utgifter till området.

Användningsområdet för områdesförnyelse påminner om det för helhetsorienterad stadsförnyelse. Även fortsättningsvis kommer traditionella stadsförnyelseområden att omfattas. Områden som särskilt omnämns är nedslitna områden, socialt belastade områden och tidigare industri- och hamnområden. Därmed kommer områdesförnyelse inte bara omfatta stadsförbättring utan också till viss del stadsomvandling (se definition av stadsförnyelsebegreppet, kap 2.5) (Lovforslag nr L 73, 2003).

### **7.6.2 Byggnadsförnyelse**

Förändringarna i fråga om byggnadsförnyelse skiljer sig mellan de olika ägarformerna hyresbostäder, ägarlägenheter och andelsbostäder samt allmänna bostäder.

När det gäller hyresbostäder är utgångspunkten att åtgärder gällande nyare bostäder inte skall stödberättigas enligt lagen. I samband med detta ändras kravet på att privata hyresbostäder skall vara uppförda innan 1970 till 1950.

Ägarbostäder och andelsbostäder är i stor utsträckning fortfarande i behov av förnyelse. Många bostäder av denna typ har väsentliga installationsbrister. Därför kommer stöd i viss utsträckning fortfarande kunna ges till dessa bostadstyper.

Allmänna bostäder har generellt en bättre standard än övriga bostadstyper av samma ålder. Det finns dessutom ett mindre antal allmänna bostäder som har väsentliga installationsbrister än i de andra kategorierna. Därför kommer allmänna bostäder i fortsättningen inte kunna omfattas av byggnadsförnyelse.

Enligt den nya lagstiftningen kan stöd ges för att kompensera de kostnader fastighetsägaren får av åtgärderna genom förhandling mellan kommunen och fastighetsägaren (Lovforslag nr L 73, 2003).

## **7.7 Helhetsorienterad stadsförnyelse Frederiksberg**

Exemplet har valts efter ett studiebesök i kommunen 2003-10-28. Ett av tre helhetsorienterade projekt besöktes och projektet är representativt för ett helhetsorienterat stadsförnyelseprojekt (intervju Hørlyck, 2003). Förutom en redogörelse av ett av projekten bifogas även ett stadsförnyelseprogram för ett av projekten.

Frederiksberg är Köpenhamns västra grannkommun och har cirka 90 000 invånare. Kommunen är en del av Köpenhamnsområdet.

Exemplet består av de tre helhetsorienterade projekt som för närvarande pågår i Frederiksberg. Utöver detta använder sig kommunen av avtalad bostadsförbättring och byggnadsförnyelse. Dessa åtgärder är koncentrerade till två av de tre områdena där de helhetsorienterade projekten bedrivs. Den mesta stadsförnyelsen i kommunen är alltså koncentrerad till vissa områden. I den kommande kommunplanen, *Kommuneplan 2004*, finns en tydlig strategi från kommunens sida för vilka områden som det ska genomföras stadsförnyelse i, vilka insatser som ska prioriteras och hur de insatserna ska riktas.

Lindevangskvarteret är ett bostadsområde med cirka 3 000 boende och cirka 1 500 lägenheter. Området har stora sociala problem med till exempel arbetslöshet, stor del utländska medborgare, problem med missbrukare och begränsat kulturutbud för de boende. Byggnaderna är anonyma och arkitektoniskt svaga, många lägenheter är små och saknar tillgång till egen dusch eller bad. Utomhusmiljön är nergången.

### 7.7.1 Åtgärder

De olika åtgärderna i de helhetsorienterade stadsförnyelseprojekten är indelade i teman. Åtgärderna genomförs i olika delprojekt med ett tema för varje delprojekt. I Lindevangskvarteren har man till exempel valt att arbeta efter tre olika teman: *trafik och plats*, *gröna miljöer* och *kultur och fritid*. Exempel på åtgärder under temat *trafik och plats* är avstängning av biltrafik från gator, hastighetsdämpande åtgärder, cykelparkeringar och gångvägar mellan S-tågstationer. Exempel på åtgärder som föreslagits under temat *gröna miljöer* är förbättringar av Lindevangsparkens lekplatser, gatubelysning, fasadskyltning och ett grönare offentligt rum längs olika gator. Exempel på åtgärder under temat *kultur och fritid* är att öka fritidsmöjligheterna för barnen i området bland annat genom att fritidspersonal erbjuder läxhjälp och att göra Lindevangsparken säkrare. De boende har även möjlighet att söka stöd till olika aktiviteter i området.

### 7.7.2 Metodik

Metodiken följer till stor del den generella metodik som beskrivs i kapitel 7.3.2. Kommunen initierar stadsförnyelsen genom att idén etableras i den egna organisationen. Detta sker i form av ett inledande möte för berörda tjänstemän. På mötet läggs strategin, eller metoden, för projektet upp. De boende, föreningar, företag och andra berörda parter i området inbjuds genom media eller riktade kontakter till ett möte om det planerade helhetsorienterade stadsförnyelseprojektet. På mötet informeras deltagarna om förutsättningarna för projektet. Utifrån de boendes åsikter och de givna förutsättningarna bestäms olika teman för projektet och tema- eller arbetsgrupper för dessa bildas. Utifrån de boendes åsikter arbetar berörda förvaltningar sedan fram ett underlag för programmet. I denna process ingår även stadsförnyelsekonsulter. Som komplettering till boendemötet har i vissa fall även olika intervjuer och

enkätundersökningar genomförts. Underlaget ligger till grund för ansökan som förankrats med de boende. Ett slutgiltigt program tas sedan fram i samverkan med temagrupperna. För att ge inspiration till deltagarna i temagrupperna genomförs olika studiebesök hos liknade projekt. I programmet ställs olika mål upp för det helhetsorienterade stadsförnyelseprojektet. Under projektets gång arbetar programsekretariat och en styrgrupp med de olika temagrupperna, boende och andra parter som deltar i de olika delprojekten. Under processen gång sker uppföljning av de olika delprojekten.

### **7.7.3 Organisation**

Organisation för helhetsorienterade stadsförnyelseprojekten motsvaras till stor del av principorganisationen som beskrivs i kapitel 7.4.2. I Frederiksbergs kommun sker en samverkan i de olika helhetsorienterade stadsförnyelseprojekten mellan social förvaltning, kulturförvaltning och teknisk förvaltning. De koordinerar de olika delprojekten i styrgruppen tillsammans med programsekretariatet och representanter för de olika temagrupperna. Temagrupperna fungerar som referensgrupper för de olika delprojekt som tas fram.

### **7.7.4 Erfarenheter**

Inga helhetsorienterade stadsförnyelseprojekt har ännu avslutats och därför går det naturligtvis inte att bedöma resultatet på uppsatta mål. Det första projektet avslutas 2004. De övriga kommer att avslutas 2005 och 2006. Utvärderingar visar dock på att de gemensamma stadsförnyelseinsatser som genomförts har gett ett lyft för de utvalda områdena ([www.frederiksberg.dk](http://www.frederiksberg.dk)).



## 8 Svensk stadsförnyelse

### 8.1 Bakgrund

Viljan från politiskt håll har under lång tid varit att driva olika satsningar för att erbjuda ett modernt boende med hög standard. Exempel på detta har varit satsningen på miljonprogrammet under 1960-talet. Sedan 1970-talet har staten gjort olika satsningar på stadsförnyelseåtgärder i Sverige. Detta har oftast skett i form av tillfälliga bidrag för att lösa vissa problem. Synsättet har varit rationellt och problemlösande vilket inneburit storskaliga förändringar av stadsmiljön. I kapitlet följer en kort beskrivning av olika bidrag som haft betydelse för stadsförbättring i Sverige sedan 1970-talet.

Statliga miljöförbättringsbidrag gavs under perioden 1975-1986 i syfte att engagera boende i lokala utvecklingsprocesser. Detta följdes av två nya bidrag med liknande inriktning under åren 1985-1992 nämligen boendeservicebidrag och förnyelsebidrag. Boendeservicebidraget gick till bostadssociala insatser som främst hjälpte äldre, svårt sjuka och handikappade. Förnyelsebidraget gick till insatser för att minska antalet outhyrda lägenheter eller förbättra den sociala miljön i områden med sådana problem (SOU 1998:25).

ROT-program under 1980-talet hade till syfte att förbättra befintliga byggnader genom om- och tillbyggnader. Detta fick bland annat följden att många byggnader förändrades i så stor utsträckning att många viktiga kulturhistoriska värden gick förlorade (intervju Oldén, 2003).

Under andra hälften av 1990-talet har flera stora parallella statliga satsningar genomförts för utsatta bostadsområden. Ett viktigt syfte i flera av dessa satsningar har varit att bryta en etisk och ekonomisk segregation. Flera viktiga utredningar har undersökt problem i olika utsatt bostadsområden som Invandrapolitiska kommitténs och Storstadskommittén. Dessa utredningar har sedan varit underlag för olika statliga satsningar, se tabell 1. De olika satsningarna har till stor del gett upphov till olika stadsförnyelseinsatser i kommunerna. De statliga bidragen har generellt inneburit att kommuner och/eller bostadsbolag ska bidra med motsvarande summa (Lahti Edmark, 2002).

Tabell 1 visar på parallella satsningar som satsats på utsatta bostadsområden. Dessa har till stor del varit olika sociala insatser. Utöver detta har miljödepartementet satsat på lokala investeringsprogram för omställningen till ett hållbart ekologisk samhälle. Satsningen, på 6,2 miljarder kr mellan åren 1998-2002, har varit uttalat stadsförbättrande ([www.ekostaden.se](http://www.ekostaden.se)). Ett av dessa projekt, Ekostaden Augustenborg, beskrivs som exempel i kapitel 8.4.

Invandrarpolitiska kommittén	1995-1997 125 Mkr
Nationella exempel	1998-2000 500 Mkr
Storstadssatsningen	2000-2003 2,1 miljarder kr

Tabell 1 Statliga satsningar sedan mitten av 1990-talet som har betydelse för stadsförnyelse (Lahti Edmark, 2002)

## 8.2 Exempelbeskrivning

Exemplen i kapitlet svensk stadsförnyelse syftar till att beskriva den stadsförnyelse som genomförs i Sverige. Då det inte finns någon generell norm för detta sker beskrivningen utifrån exempel. Exemplen uppdelas på olika sätt stadsförnyelseprojekt har genomförts med avseende på projektets uppkomst och idé:

- Stadsförnyelseprojektet har uppkommit i samband med EU-bidrag (exempel Urban Malmö).
- Stadsförnyelseprojektet har uppkommit i samband med statliga bidrag (exempel Ekostaden Augustenborg).
- Stadsförnyelseprojektet har uppkommit i samband med initiativ från fastighetsägare (exempel Holma i Malmö).
- Kommunerna själva genomför stadsförnyelseprojektet (exempel Söder i Helsingborg).
- Stadsförnyelseprojektet har uppkommit i samband med förhandling mellan privata och offentliga aktörer (exempel Kungsgatan i Stockholm).

Stadsförnyelse kan genomföras på en rad olika sätt i Sverige. Exemplen syftar till att visa på den stora spännvidden i svensk stadsförnyelse. Detta har sin förklaring i avsaknaden av givna normer för användning, tillvägagångssätt och organisation av stadsförnyelsen.

Gemensamt för de olika exemplen är att de uppstått från ett behov av förändring samtidigt som det funnits resurser för att projektet ska kunna genomföras. Förändringsbehovet varierar mellan exemplen till innehåll och omfattning med mer eller mindre stort inslag av stadsförbättring. Innehållsmässigt skiljer sig exemplen på så sätt att vissa är mångsidiga och andra är koncentrerade till en eller ett fåtal slags åtgärder. Vad gäller omfattning finns exempel på större områdesinriktade projekt såväl som mindre objektsinriktade projekt även om de sistnämnda saknas bland de utvalda exemplen.

Skillnaden i omfattning mellan de valda exemplen är tydlig, särskilt mellan de sinsemellan relaterade projekten i Malmö.

Mellan de exempel som har valts i Malmö det vill säga URBAN, Ekostaden och självförvaltning finns en koppling. I stadsdelsförvaltningen (SDF) Fosie har flera stadsförnyelseinsatser genomförts sedan mitten av 1990-talet. Förutom URBAN och Ekostaden har flera andra insatser genomförts som storstadssatsningen som har skett i samverkan med de övriga projekten. Storstadssatsningen är först och främst en social insats men vissa inslag av stadsförbättrande insatser som till exempel Hermodsdalslyftet. Denna samverkan mellan de olika projekten är en följd av Malmös uttalade strategi att satsa på vissa utsatta bostadsområden.

### 8.3 Exempel URBAN-Malmö

URBAN är ett gemensamt EU-projekt som syftar till att lyfta bostadsområden som har problem med arbetslöshet, ohälsa och låg livskvalitet. På regeringens uppdrag tog Malmö stad 1996 fram ett URBAN-program. Syftet med Malmös projekt URBAN Malmö var att lyfta bostadsområdena Augustenborg, Nydala, Almhög, Sofielund och delar av Möllevången. Dessa bostadsområden uppfyllde de kriterier som EU satt upp för ett URBAN-projekt med avseende arbetslöshet, andel invandrare, utbildningsnivå, missbruk, kriminalitet och ohälsa. Till saken hör även att de valda bostadsområdena hör till de med mest resurssvaga invånare i Sverige. Projektet varade mellan 1996-1999. Det sista delprojektet varade dock längre och avslutades först 2001 (intervju Nilsson, 2003).

Uppsatta mål för projektet var (FBA, 2001):

- ökad försörjning genom eget arbete; förvärvsfrekvensen skall öka med 5 % under programperioden
- förbättrad kompetens och kontakt med arbetslivet
- utveckling av närdemokrati och starka sociala nätverk
- förbättrad närmiljö
- bättre folkhälsa
- ökad omvärldsförståelse och kunskap om området och de boendes skilda bakgrund och historia

#### 8.3.1 Åtgärder

För att uppnå målen skapades fyra åtgärdsområden för att kategorisera in de olika slags åtgärderna. Åtgärdsområdena var (FBA, 2001):

- Utvecklingscentrum Facklan
- Bildandet av centrala samlingspunkter
- Förbättrad närmiljö och förstärkt miljömedvetande
- Kompetensutveckling och motivationsskapande åtgärder

Syftet med *Utvecklingscentrum Facklan* var att främja utvecklingen för nya företag i området genom exempelvis

företagsrådgivning och erbjudande av lokaler under samma tak till nya företag.

*Bildandet av centrala samlingspunkter* går ut på att skapa kontakt med de boende i de olika områdena. I varje område etablerades en gemensam samlingslokal där de boende och föreningar kan mötas.

*Förbättrad närmiljö och förstärkt miljömedvetande* var ett åtgärdsområde som syftade till att förbättra den fysiska miljön. Bland annat projektanställdes en landskapsarkitekt som tillsammans med fastighetsägare och de boende genomförde olika förbättringar av den fysiska miljön. Miljömedvetandet inom detta åtgärdsområde lade även grund till det senare projektet Ekostaden Augustenborg (se kap 8.4).

Inom åtgärdsområdet *Kompetensutveckling och motivationsskapande åtgärder* stöttades ett brett spektrum av projekt inom olika föreningar (FBA, 2001).

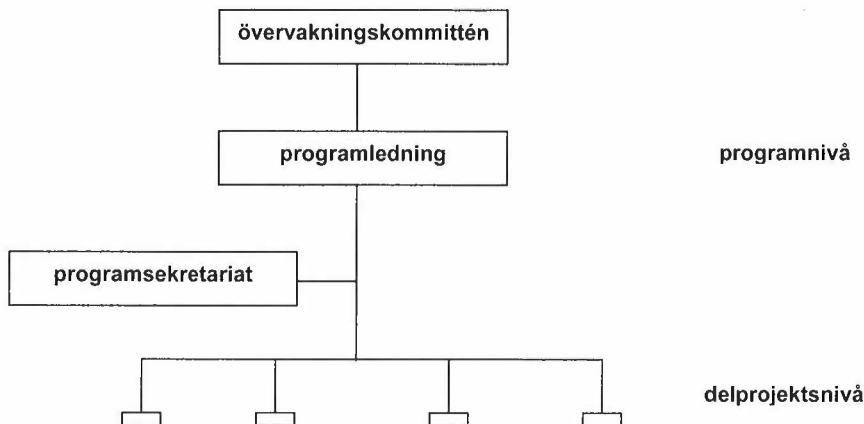
### **8.3.2 Metodik**

Efter en förfrågan från regeringen om att genomföra projektet tillsatte Malmö stad en ledningsgrupp med uppgift att ta fram ett genomförandeprogram för projektet. Till att börja med avgränsades projektet geografiskt till ett begränsat område. En analys av området genomfördes av ledningsgruppen. Därefter arbetades målformulering och genomförandeprogram fram. Genomförandeprogrammet var medvetet allmänt hållet och ska mer ses som ett rambeslut. På så sätt blev programmet mer flexibelt och de boende fick möjlighet att påverka utformningen av de olika åtgärderna. Varje åtgärd skall falla inom något av de fyra åtgärdsområdena. Detta godkänns av projektets programsekretariat. Allmänt har åtgärderna arbetat för samverkan mellan olika parter. Stor vikt har lagts på att åtgärderna utformats med ett boendeperspektiv. Exempel på samverkan var bildandet av olika nätverk mellan fastighetsägarna i bostadsområdena. Nätverken för fastighetsägarna har sedan tillsammans med de boende och Gatukontoret genomfört förändringar i området. Antalet fastighetsägare som deltog i de olika nätverken varierade mellan de olika områdena, till exempel var det upp emot 100 fastighetsägare kring Möllevången medan i Nydala var MKB Fastigheter ensam fastighetsägare (FBA, 2001).

För att samla erfarenheter och skapa gemenskap inom projektet samlades därför vid två tillfällen projektledarna för de olika åtgärderna till seminarium (FBA, 2001).

### 8.3.3 Organisation

URBAN Malmö skedde i projektform. Principen för organisationen såg ut enligt följande:



Figur 13 Organisationsschema över URBAN-Malmö

Övervakningskommittén ansvar var att skapa förutsättningar för att programledningen kunde genomföra de uppsatta målen. Den bestod av representanter från regeringskansliet, företagarnas riksförbund, socialstyrelsen och representanter från beslutsgruppen (FBA, 2001). Programledningen följde övervakningskommitténs riktlinjer och hade ett övergripande ansvar för projektet. Den bestod av representanter från försäkringskassan, länsarbetsnämnden, länsstyrelsen, representanter från kommunala förvaltningar, lokala politiker och representanterna från programsekretariatet (FBA, 2001).

Programsekretariatet bestod två programledare från SDF Södra Innerstaden och SDF Fosie. De hade en rådgivande funktion till programledningen och var samordnare och nätverksbyggare för projektet. De hade kontakt med de olika parterna i bostadsområdet och var till stöd för de olika delprojekten. Delprojekt kunde bildas på initiativ av alla berörda parter men det var upp till programsekretariatet att godkänna förslagen utifrån uppsatta mål och åtgärds-kategorier. Genom att programledarna redan hade ett fungerande nätverk i stadsdelsförvaltningarna kunde de olika delprojekten anpassas och knytas till dessa. Programsekretariatet genomförde även seminarium för delprojektledarna för att erfarenhetssäkra och skapa samhörighet i projektet (intervju Nilsson, 2003).

För att underlätta för de olika parterna, särskilt i de mindre delprojekten, införde Malmö stad en projektbank som täckte utgifterna för delprojekten. Den löpande likvida ersättningen kunde på så sätt ske smidigt på programnivån. Projektbanken skapades efter klagomål att utbetalning från EU drog ut på tiden och skapade likviditetsproblem för vissa parter (FBA, 2001).

URBAN-Malmö finansierades med medel från EU, omkring 40 Mkr. Utöver EU:s insats gick staten och Malmö stad in med omkring 60 Mkr.

### **8.3.4 Erfarenheter och resultat**

URBAN-Malmö har utvärderades på uppdrag NUTEK. De kom fram till att flera av de uppsatta målen hade uppnåtts. Många av de olika projekten drivs nu vidare av de olika förvaltningarna. Projektet är beroende av löpande insatser för att resultatet ska bestå. En stor del av projektet var arbetsmarknadsinsatser och olika sociala insatser. Facklan är ett media- och kunskapscenter som ska stötta nyetablering av mindre företag i området. Resultatet från Facklan var upprustning av en äldre industrilokal och etablering av omkring 70 nya företag. Även om de största insatserna var sociala visar en enkätundersökning att de boende i efterhand uppfattade de fysiska förbättringarna som mest positiva för utveckling av området. Kritik som framfördes i utvärderingen var att strukturen på projektet gynnade redan etablerade nätverk och föreningar i området och att projekttiden var alldeles för kort för att kunna nå uppsatta mål (FBA, 2001).

## **8.4 Exempel Ekostaden Augustenborg, Malmö**

Genom lokala investeringsprogram (LIP) försökte regeringen 1998 påskynda en ekologisk omställning i samhället. Malmö Stad har valt att satsa bland annat på Augustenborg. URBAN-projektet hade redan lagt grunden till projektet Ekostaden Augustenborg genom olika miljöinsatser i området. Projektet startade 1999 (intervju Nilsson, 2003).

Augustenborg var nergånget. MKB Fastigheter som är den största fastighetsägaren i området hade ett nergånget bostadsbestånd. Bostäderna består av lamellhus från 1950-talet. I området hade Malmö stads Serviceförvaltning största delen av sina anläggningar vilka hade stora brister vad det gällde miljöhanteringen. Malmö stad tog fram miljöledningsprogrammet Miljöprogram för Malmö 1998-2002. Det gav förutsättningar för miljöinsatsningen Ekostaden Augustenborg (intervju Nilsson, 2003).

Lokala investeringsprogram gjorde det möjligt att utarbeta och finansiera projektet. Kontakten mellan parterna var redan etablerad sedan URBAN-projektet och tillsammans med URBAN, Serviceförvaltningen, VA-verket och MKB fastigheter togs mål och genomförandeprogram för området fram. Syftet med Ekostaden Augustenborg är att få ett mer socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart bostadsområde. Från och med 2003 har den statliga bidragsdelen av finansieringen ändrats. LIP har ersatts av KLIMP (klimatinvesteringsprogrammet) vilket syftar till olika lokala projekt för att minska utsläpp av växthusgaser. Detta påverkar vilka projekt som genomförs i området ([www.ekostaden.com](http://www.ekostaden.com)).

### 8.4.1 Åtgärder

I projektet genomförs olika delprojekt som är fördelade på följande kategorier:

- Bygga och bo: fasadförbättringar genom att ta bort fasadplåt och istället använda sig av putsade fasader eller tegelfasader.
- Utemiljöer: satsning på parker och gårdar; gröna tak och förbättring av dagvattenhanteringen, bland annat genom öppna system.
- Energi: mål att minska resursförbrukningen med 20 % i jämförelse med 1995 års förbrukning.
- Kretslopp: satsning på avfallshantering genom 12 miljöhus med källsortering och kompostering (förser 1600 hushåll).
- Mobilitet: satsning på trafik, trafikmiljön och eltåg. Trafikmiljön i området består av tunga fordon och mycket genomfartstrafik. Två eltåg har gått i en ny linje till Södervärn. Detta har förbättrat kommunikationen och särskilt underlättat för äldre att röra sig inom området och gett en möjlighet till god service.
- Boendemedverkan och sysselsättning: åtgärder för att skapa lokal identitet, införande av en ny fastighetsförvaltning i form av ett boendekooperativ i samverkan med MKB Fastigheter och andra företag samt integration och samverkan med URBAN vad det gäller sysselsättning.

### 8.4.2 Metodik

När möjligheten om att ansöka om LIP-medel kom 1998 fanns viss samverkan mellan URBAN, Serviceförvaltningen, SDF Foise, VA-verket, och MKB genom URBAN-Malmö. Olika miljöproblem i området identifierades och parterna tog tillsammans fram ett genomförandeprogram för Ekostaden Augustenborg. Det var först i efterhand som samverkan inleddes med lokala föreningar, skolor och boende i området (intervju Nilsson, 2003).

Några parter hade tidigare erfarenheter av liknade stadsförnyelseprojekt. MKB valde till exempel strategiskt ut vilka fasader som skulle prioriteras för renovering genom att se till fasadernas bristande arkitektoniska kvalitet och placering i området (intervju Graham, 2003).

### 8.4.3 Organisation

Ekostaden Augustenborg arbetar i projektform. På Malmö stads miljöförvaltning finns ett särskilt LIP-kansli som ansvarar för LIP-medlen i Malmö. För Ekostad Augustenborg finns en programledningsgrupp som är ansvariga för de olika delprojekten i området.

Finansieringen av Ekostaden Augustenborg kommer från miljödepartementet genom LIP-medel, berörda förvaltningar i Malmö, SDF Fosie, URBAN och fastighetsägare i området. Ekostaden har även fått bidrag det senaste året från den statliga satsningen KLIMP som kortfattat beskrivits ovan.

#### **8.4.4 Erfarenheter**

De olika planerade åtgärderna som beskrivits ovan har genomförts. De mål som var uppsatta har i många fall varit svåra att mäta eller på grund av ändrade förutsättningar inte fullt ut kunnat genomföras ([www.malmo.se](http://www.malmo.se)).

Ekostaden Augustenborg har lyfts fram som ett internationellt exempel på ett hållbart ekologiskt bostadsområde. Genom projektet har Augustenborgs attraktivitet ökat och de ekologiska satsningarna syns tydligt i bostadsområdet (intervju Nilsson, 2003).

### **8.5 Exempel självförvaltning i Holma**

För att bryta en neråtgående trend i Holma valde Malmö kommunala bostadsbolag, MKB Fastighet AB (MKB), att låta de boende delta och påverka förvaltningen för att lyfta bostadsområdet genom självförvaltning (Alfredsson och Cars, 1996).

Holma är ett bostadsområde från 1960-talet som ganska omgående fick neråtgående trend med minskad attraktivitet vilket orsakade tomma lägenheter och stor omflyttning. Den största fastighetsägaren i området är MKB som har drygt 1 000 lägenheter i ett sammanhållet bostadsområde med tre- och åttavåningshus. Trots stora insatser på 1980-talet fortsatte förslumningsprocessen och 1990 var omflyttningen 35 %, nästan dubbel så hög, som genomsnittet på för MKB:s övriga bestånd. 10 % av lägenheterna var outhyrda. 1991 hade 45 % av hushållen socialbidrag (Alfredsson och Cars, 1996).

#### **8.5.1 Åtgärder**

Genom självförvaltning samverkar fastighetsbolaget med de boende i förvaltningen av bostadsområdet. Genom ökad deltagande från de boende var tanken att bostadsområdets attraktivitet skulle öka. Uppgifter som kan ingå i självförvaltning kan till exempel vid yttre skötsel vara uppluckning av skräp, skötsel av planteringarna, säsongsstädning och plantering av växter i området. Inre skötsel kan till exempel vara fönsterputsning, byte av glödlampor och städning i tvättstugan och trapphuset (Alfredsson och Cars, 1996).

#### **8.5.2 Metodik**

För att bryta förslumningsprocessen genomförde MKB en analys över bostadsområdet vilket visade på bristande förtroende för fastighetsbolaget. För att få en dialog med de boende valde MKB därför att besöka de boende i bostadsområdet. Samtalen med de boende gav ett bra underlag för hur de boende såg på området och vad de ville förändra. Utifrån de boendes åsikter tog MKB fram ett program för självförvaltning. För kan kunna genomföra självförvaltningen gjorde MKB en del förändringar. En engångsupprustning av bostadsområdet genomfördes för att höja attraktiviteten och anpassa standarden till de boendes efterfrågade krav (Alfredsson och Cars, 1996).



Självförvaltningen kan enligt *De boende som medarbetare – självförvaltning i Holma* sammanfattas i följande punkter (Alfredsson och Cars, 1996):

- Decentralisering av ansvar, beslut och budget
- Överblickbara och hanterliga enheter
- Motivera personalen
- Öppningskampanj
- Satsa på att bibehålla uppnådda resultat
- Inbjuda de boende att medverka
- Individuell och kollektiv ersättning

MKB sluter varje år avtal med Hyresgästföreningen i Södra Skåne och de lokala hyresgästföreningar i Holma som deltar i självförvaltningen. I avtalet sätts en preliminär hyra där de boende utnyttjar normal driftservice. I efterhand regleras hyran för de olika lägenheterna utifrån den boendes medverkan i skötseln. I avtalet regleras vilka uppgifter som förväntas genomföras. För den enskilda hyresgästen kan självförvaltningen innebära en återbetalning av hyran med upp till 35 %. De boende ansvarar kollektivt för driftskostnaderna. Maximalt 65 % av driftskostnaderna kan återbetalas till de enskilda hyresgästerna. Resterande 35 % kan de boende kollektivt använda för investeringar i bostadsområdet. Detta sker i samverkan med MKB (Alfredsson och Cars, 1996).

### **8.5.3 Organisation**

I början av 1990-talet utvecklade MKB en ny affärsidé. Den innebar bland annat ändrad syn på de boende från hyresgäst till kund där MKB satte kunden i centrum. MKB införde även en ny decentraliserad organisation med ökad kontakt med de boende, kunderna. I den nya organisationen delas företaget in i företagsledning, fastighetsområde och husvårdsorganisation. De olika husvårdarna ansvarar för driften i ett visst område. Husvårdarna spelar en viktig roll i kontakten med de boende. Denna förändring av organisationen har varit en förutsättning för självförvaltningsprojektet i Holma. Tack vare en decentralisering och ökad samverkan med de boende kunde självförvaltningsprojektet ta form och genomföras (Alfredsson och Cars, 1996).

### **8.5.4 Erfarenheter**

Självförvaltningen var något som successivt fick växa fram hos de boende sedan det infördes 1993. 1996 valde mellan 20-30 % av de boende att delta. Självförvaltningen har medfört en ny social norm där de boende i större utsträckning deltar i olika föreningar eller andra aktiviteter. Detta har inneburit att nya nätverk har skapats i bostadsområdet, inte bara mellan de boende och MKB utan även med skola, socialförvaltning, föreningar och kyrkan. För boende som väljer att delta i självförvaltningen innebar detta 1996 en genomsnittlig hyresreduktion på mellan 600 och 700 kr per månad (Alfredsson och Cars, 1996).

För MKB, har självförvaltningen varit företagsekonomiskt lönsamt. Området upplevs som mer attraktivt och efterfrågan på lägenheterna har ökat. Skadegörelsen i bostadsområdet har minskat och de boende bor kvar längre i lägenheterna vilket minskar slitaget och därmed underhållskostnaderna (Alfredsson och Cars, 1996).

I samband med URBAN genomfördes MKB Fastigheter en liknade insats i Nydala.

På grund av att skatteskal ansågs de boendes hyresreduktion för självförvaltning vara inkomst av tjänst. Detta ledde fram till en ny lagstiftning, lag om självförvaltning, vilket möjliggjorde självförvaltning.

## 8.6 Exempel Söder i Helsingborg

Söder är en centralt belägen stadsdel i Helsingborg som har ett stort utbud av både handel och bostäder. Följande beskrivning av stadsdelen är hämtad från stadsförnyelseprojektet Söder i förändrings hemsida. *Söder är en sliten stadsdel med få grönområden och mycket asfalt och betong. Stadsdelen är avskuren såväl fysiskt som socialt. Det finns till exempel tydliga sociala och kulturella skillnader mellan Söder och de norra stadsdelarna.* Helsingborgs stad påbörjade stadsförnyelseprojektet Söder i förändring år 2001 med övergripande mål att minska barriärer och fördomar samt att få en stor delaktighet bland de boende ([www.soderiforandring.helsingborg.se](http://www.soderiforandring.helsingborg.se)).

Söder är först och främst intressant i arbetet därför att det är kommunen själv som genomför projektet. Det är även intressant med tanke på de åtgärder som gjorts och framförallt den metodik och det tillvägagångssätt som använts i projektet.

### 8.6.1 Åtgärder

De konkreta åtgärderna i projektet genomförs i olika delprojekt som avser folkhälsa, miljö, socialt liv, kultur och sysselsättning. Förslag till de olika delprojekten har arbetats fram med hjälp av olika expertgrupper. Sammanlagt har 31 förändringsobjekt utarbetats. Förändringen av dessa objekt sker efter kommunens prioritering (intervju Birgersson, 2003).

### 8.6.2 Metodik

Söder i förändring har en väl utarbetad metodik. Deltagande från de boende och näringsliv är viktigt i projektet. Det läggs också vikt vid att de olika åtgärderna skall vara förankrade. Detta kräver att de olika förändringarna som skall genomföras arbetas fram i en process. Hur processen skulle se ut gick inte att förutse fullt ut. Vissa delar i processen ligger dock helt säkert i en viss tidsordning. Projektet är därför indelat i sex olika faser som till viss del kan komma att överlappa varandra ([www.soderiforandring.helsingborg.se](http://www.soderiforandring.helsingborg.se)).

Inledningsvis i fas 1 identifieras intressegrupper, befintliga nätverk och nyckelpersoner för förändringsarbetet. Relationer skapas

mellan dessa och projektet förankras lokalt. Det bildas också en referensgrupp. I fas 2 marknadsförs projektet och projektledningen går ut och informerar om bland annat mål med projektet, idéer till förändringar, geografisk avgränsning, hur delaktigheten skall gå till samt vilka konkreta och synbara resultat som väntas. Fas 3 går ut på att samla kunskap och information om vilka möjligheter som finns att genomföra de tänkta projekten. Expertgrupper utarbetar förslag till tillvägagångssätt för förändringar av den fysiska utformningen av olika miljöer och en områdesanalys görs. I fas 4 redovisas kunskapsinsamlingen från fas 3 för styrgrupp, befolkning och näringsliv. Förslag till fysiska förändringar presenteras. En löpande dialog förs med allmänheten och näringsliv. I fas 5 förs en dialog om principiellt genomförande av de fysiska förändringarna enligt plan- och bygglagen. I fas 6 genomförs förändringsåtgärderna ([www.soderiforandring.helsingborg.se](http://www.soderiforandring.helsingborg.se)).

### **8.6.3 Organisation**

Kommunstyrelsen är beställare av förändringsarbetet medan kommunfullmäktige har det övergripande ansvaret. De har tillsatt en politisk styrgrupp som ansvarar för den löpande styrningen. Styrgruppen leds av en projektledare. Till styrgruppens hjälp finns en ledningsgrupp bestående av tjänstemän och en referensgrupp som skall ha en rådgivande funktion. Referensgruppen kan bestå av olika medlemmar vid olika tidpunkter beroende på var i processen man befinner sig ([www.soderiforandring.helsingborg.se](http://www.soderiforandring.helsingborg.se)).

Stadens nämnder och styrelser skall samråda med projektledaren och styrgruppen vid beslut som har betydelse för förändringarna på Söder. I förändringsarbetets kansli ingår projektledaren, en biträdande projektledare och en projektassistent ([www.soderiforandring.helsingborg.se](http://www.soderiforandring.helsingborg.se)).

### **8.6.4 Erfarenheter**

Projektet är igång och de första fysiska åtgärderna har börjat genomföras under 2003 så det är ännu för tidigt för att se tillräckligt många resultat. Ett stort boendeintresse har dock märkts av under den tid projektet varit igång. Detta har märkts vid utarbetandet av delprojekten där de boende har haft en betydande roll. Även privata initiativ med renovering och upprustning av fastigheter har framkommit (intervju Birgersson, 2003).

## **8.7 Exempel Kungsgatan Stockholm**

Kungsgatan i centrala Stockholm har sedan länge karaktäriserats av vackra byggnader, handel och nöjesutbud. Sedan 1970-talet då bilismen ökade har också problemen i gatumiljön ökat. Detta till följd av mycket intensiv trafik och smala gångbanor vilket gav dåligt med utrymme för gående. Inte minst handeln uppfattade detta som ett stort problem då de började tappa i försäljning och marknadsandel. Handlarna tog därför i början av 1990-talet initiativ till ett omfattande stadsförnyelseprojekt av hela Kungsgatan. Idén var att

komma till rätta med trafikproblemen, skapa en bättre gatumiljö och på så sätt återfå en attraktivitet för handel (Kallstenius och Sandahl, 1992).

### **8.7.1 Åtgärder**

Det största problemet var att få bukt med var den ohållbara trafiksituationen. Då kommunen krävde att buss- och biltrafik skulle finnas kvar på gatan blev dock åtgärderna i gaturummet mindre än planerat. I samband med övriga åtgärder räknade man dock med att lönsamheten skulle bli god. De ursprungliga idéerna med bland annat gatan som en länk i centrum med många verksamheter var något som eftersträvades att åter göra aktuellt. Därför genomfördes en förnyelse som avsåg både gaturummet och fastigheterna samt skötseln av dessa (Kallstenius och Sandahl, 1992).

Förbättringen av gaturummet gick ut på att ge gatan en kommersiellt intressant utformning. Breddning av trottoarer med ny beläggning genomfördes, principer för ljussättning och design av gaturummets beståndsdelar är andra exempel på vad som gjordes för att förnya gatumiljön. Även gångförbindelserna till angränsande stråk och terminaler förbättrades (Kallstenius och Sandahl, 1992).

Fastigheterna utmed gatan förnyades i form av utformning, innehåll och verksamhetsprofilering. Principer för rensning och återställande av fasaderna samt principer för ny skyltning infördes gemensamt för att inte förvanska husens ursprungsarkitektur. Vissa enskilda hus projekterades för fasadrenovering. Även den kommersiella skötseln samordnades och förbättrades (Kallstenius och Sandahl, 1992).

### **8.7.2 Metodik**

Stadsförnyelseprojektet inleddes med en utredning beställd av handlarna på Kungsgatan för att göra en analys av området. Handlarna i form av en gemensam företagarförening insåg att de inte själva kunde finansiera de omfattande åtgärder som krävdes för att förbättra utbud, funktion, miljö och skötsel. Detta resulterade i att de 17 fastighetsägarna gick samman och tog över projektet. De tecknade gemensamt bindande avtal om en upprustning av Kungsgatan och gjorde en preciserad budget för projektet. Kommunen var också med och bidrog till investeringarna som totalt uppgick till ca 30 Mkr. Kommunens vilja att medverka var en förutsättning för genomförandet och underlättade detta då projektets idéer tidigt kunde förankras i byggnads- och gatunämnden. Vikten av att skapa ett gemensamt värde kring idéerna bland de många parterna har betonats som en viktig uppgift för projektet. Den första etappen genomfördes på ett och ett halvt år. Därefter har successiva stadsförnyelseinsatser skett med bland annat stora fasadrenoveringar under de efterföljande åren (Kallstenius och Sandahl, 1992).

### **8.7.3 Organisation**

Projektet organiserades i samverkan mellan de olika fastighetsägarna och kommunen i form av avtal. Successivt tecknades alltmer

omfattande avtal för finansieringen av projektet. Samverkan mellan projektets olika parter sköttes av en styrgrupp bestående av fastighetsägare och byggherre (Kallstenius och Sandahl, 1992).

#### **8.7.4 Erfarenheter**

Projektet var det första i Sverige som avsåg en cityförnyelse och som genomfördes i finansiell och praktisk samverkan. Organisatoriskt har Kungsgatan-projektet visat vägen för liknande projekt i Jönköping och Örebro (Kallstenius och Sandahl, 1992).



## 9 Referens

### Litteratur

Alfredsson, B. och Cars, G. (1996). *De boende som medarbetare – självförvaltning i Holma SABO* Utveckling.

Christiansen, R. (2003). *Byudvikling i 8 kommuner, partnerskaber og borgerinddragelse* (Erhvervs- og Boligstyrelsen och Ministeriet for flyktninge, invandrare og integration). København: Erhvervs- og Boligstyrelsen.

Forum for business administration (2001). *Urban Malmö – slutlig utvärdering av det operativa programmet*. Stockholm: Nutek

Jensen, J. O. (2002). *Evaluering af bygningsforbedringsudvalg: Evaluering af lov om byfornyelse, delrapport 4* (By og Byg Dokumentation 024). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Jørgensen, G. och Klint, J. (2001). *Omdannelse af ældre erhvervsområder – Lovgivning og virkemidler* (Skov & Landskab, By og Landsplanserien nr 8 2001) Hørsholm: Skov og Landskab

Kallstenius P och Sandahl J (1992). *Kungsgatan i Stockholm – förnyelse i praktiken* Stadsbyggnad nr 1 1992

Kvarterløft Holmbladsgadekvarteret (1998). *Forslag til Kvarterplan for Holmbladsgadekvarteret marts 1998* København: Kvarterløft Holmbladsgadekvarteret

Linn, B.; Enhörning, G. och Fog, H. (2001). *Staden, husen och tiden – Rapport från seminarierien Staden – allas rum, samt reflektioner om stadens egenart* Göteborg: Riksbankens Jubileumsfond, Riksantikvareämbetet och Forskningsrådet för miljö areella näringar och samhällsbyggande

Lovforslag nr L 73, (2003). *Lov om byfornyelse og udvikling af byer* Köpenhamn: Folketinget

Norvig Larsen, J (2002). *Erhvervsprojekter i kvarterløft*. (By og Byg Dokumentation 020). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Norvig Larsen, J. (2001). *Borgerdeltagelse i kvarterløft* (By og Byg Dokumentation 008). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Norvig Larsen, J.; Mazanti, B. och Vibæk Jensen, K. (2002). *Evaluering af aftalt boligforbedring: Evaluering af lov om byfornyelse, delrapport 3* (By og Byg Dokumentation 023). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Norvig Larsen, J.; Skifter Andersen, H. och Kielgast, L. (2003). *Kvarterløft i Danmark* (By og Byg Dokumentation 040). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Skifter Andersen, H.; Gottschalk, G.; Jensen, J.O.; Norvig Larsen, J.; Mazanti, B.; Storgaard, K. och Ærø, T. (2002). *Evaluering af lov om byfornyelse*, (By og Byg Resultater 018). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Statens offentliga utredningar (1998). *Tre städer – En storstads-politik för hela landet* (SOU 1998:25). Stockholm: Socialdepartementet

Storgaard, K. och Skovdal, A.K. (2001). *Erhvervsudvikling, byfornyelse og bypolitik-forprojekt*. (By og Byg Dokumentation 013). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Storgaard, K.; Vibæk Jensen, K. och Lauritsen, A. (2002). *Evaluering af helorienteret byfornyelse: Evaluering af lov om byfornyelse, delrapport 1*(By og Byg Dokumentation 021). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Ærø, T. och Gottschalk, G. (2002). *Evaluering af bygningsfornyelse og forhandlet finansiering : Evaluering af lov om byfornyelse, delrapport 2*(By og Byg Dokumentation 022). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

## Intervju

Intervju med Lisbeth Vestergaard, Kongens Enghave Kvarterløft, 2003-09-23, Köpenhamn

Intervju med Göran Cars, institutionen för infrastruktur KTH, 2003-10-08, Stockholm

Intervju med Kurt Kjærgaard Christensen, SBS Byfornyelse, 2003-10-28, Köpenhamn

Intervju med Hanne Hørlyck, Frederiksbergs kommun, 2003-10-28, Köpenhamn

Handledarmöte med Kresten Storgaard, By og Byg, 2003-11-14, Hørsholm

Telefonintervju med Bertil Nilsson, Urban Malmö 2003-11-20

Telefonintervju med Tommy Birgersson, Söder i förändring, 2003-11-26

Telefonintervju med Trevor Graham, Ekostaden Augustenborg, 2003-12-01



## Internet

Ekostaden Malmö 2003-12-03

[www.ekostaden.com](http://www.ekostaden.com)

Erhvervs- og Boligstyrelsen 2003-11-11

[www.ebst.dk](http://www.ebst.dk)

Frederiksbergs kommun 2003-12-01

[www.frederiksberg.dk](http://www.frederiksberg.dk)

Ministeriet for flyktinge, indvandrere og integration 2003-11-11

[www.inm.dk](http://www.inm.dk)

Söder i förändring 2003-12-03

[www.soderiforandring.helsingborg.se](http://www.soderiforandring.helsingborg.se)



## 10 Bilaga

- Bilaga 1 Dansk stadsförnyelseagstiftning  
Bilaga 2 Program for helhedsorienteret byfornyelse i Finsens  
Have-kvarteret



# Dansk stadsförnyelselagstiftning

Lagstiftningskapitlet syftar till att ge en översikt över de delar i stadsförnyelselagen som är relevanta för arbetets innehåll. I vissa delar har lagen förklarats mer detaljerat, i vissa fall med hjälp av anmärkningar och noter medan vissa delar refereras mer övergripande (Karnov, 2001).

Lagen som redogörs för i kapitlet är från 2001. Lagen som på danska heter byförnyelsesloven består totalt av 14 kapitel. Endast relevanta delar av de tre första kapitlen, allmänna bestämmelser, helhetsorienterad stadsförnyelse och byggnadsförnyelse tas med då den resterande lagstiftningen berör detaljer som är av mindre betydelse för arbetet.

## Kap 1. Allmänna bestämmelser (1-3 §§)

Detta är inledande bestämmelser om kommunernas förpliktelser avseende stadsförnyelse. Kommunerna ska medverka till att skapa välfungerande stadsområden och förbättra de generella levnadsvillkoren genom en helhetsorienterad insats riktad mot bostäder, byggnader, friarealer samt boendesociala och områdesmässiga förhållanden. Detta uppnås genom helhetsorienterad stadsförnyelse.

Välfungerande bostäder och bostadsområden ska skapas genom iordningställande och ombyggnad av bostäder som är väsentligt nedslitna, etablering av friarealer samt byggnadsförtätning. Detta uppnås genom byggnadsförnyelse.

Väsentlig nedslitning av bostäder kan åtgärdas genom avtalad bostadsförbättring.

Ekologiska, resurs- och miljömässiga samt arkitektoniskt riktiga lösningar i stadsförnyelsen ska främjas. Boende och fastighetsägare ska involveras i planläggningen och genomförelsen. Kommunerna ska ges möjlighet att själva välja beslutstyp för att kunna målinrikta insatsen.

Kommunerna ska ansvara för att ett passande antal bostäder utformas i överensstämmelse med lagen om allmänna bostäder. De ska även ansvara för att det i passande omfång sker en begränsning av byggnaders resursförbrukning och att miljömässiga åtgärder vidtas. Kommunerna ska också ansvara för att förbättringar och nyexploatering bevarar eller stärker områdenas arkitektoniska värden.

## Kap 2. Helhetsorienterad stadsförnyelse (4-8 §§)

Kommunen kan besluta om helhetsorienterad stadsförnyelse i områden med väsentliga byggnadsmässiga, bostadssociala, kulturella och trafikmässiga problem.

Beslutet om helhetsorienterad stadsförnyelse genomförs via ett stadsförnyelseprogram. I samband med utarbetandet av detta ska ett samarbete med de parter som berörs av beslutet etableras. Stadsförnyelseprogrammet ska innehålla:

1. En beskrivning av området med dess resurser och problem.

2. En beskrivning av kommunala och privata initiativ inom problemområdet
3. En handlings- och tidsplan med en frist för avslutande av genomförandet samt en budget som dokumenterar hur utgifterna finansieras
4. En beskrivning av stödberättigade åtgärder

Programmet ska genomföras inom fem år från beslut annars kan statens stöd återkrävas.

### **Stöd (6-8 §§)**

Ekonomi- och näringslivsministern kan inom en för varje år uppsatt investeringsram bevilja kommunen stöd av utgifter till genomförande av beslut om helhetsorienterad stadsförnyelse. Högst en tredjedel av Ebst samlade investeringsram för helhetsorienterad stadsförnyelse kan användas i områden där inte byggnadsförnyelse av betydelse ingår. Därmed säkras att medlen används till avsett ändamål.

Kommunerna kan ansöka om reservation av medel från investeringsramen. För detta krävs en kortfattad beskrivning av området med planerade initiativ samt budget över förväntade utgifter. Utifrån detta kan sedan ekonomi- och näringslivsministern meddela beslut om reservation.

Inom en av ekonomi- och näringslivsministern uppsatt frist ska kommunernas beslut om helhetsorienterad stadsförnyelse skickas in för tillstånd om stöd. Det är dock inte fråga om något godkännande av beslutet från statligt håll om årets investeringsram är större än det totala ansökta stödet. Det ska bara kontrolleras att kommunens beslut faller inom lagens ramar.

Utgifter för följande åtgärder är stödberättigade:

1. Utarbetning av program och boendeflytande samt information och rådgivning.
2. Etablering av lokalt församlings- och aktivitetscenter som stärker en bred insats bland de boende i området.
3. Förbättring av torg och platser
4. Etablering av kulturella och särskilda boendesociala åtgärder
5. Särskilda ekologiska åtgärder för hela området
6. Särskilda trafikmässiga åtgärder

Ekonomi- och näringslivsministern kan inom den årliga investeringsramen godkänna stöd till helhetsorienterad stadsförnyelse efter följande regler:

1. Staten kan bidra med upp till 50 % av kommunens utgifter som faller under punkt 1-2 ovan.
2. Staten kan bidra med upp till 20 % av kommunens utgifter som faller under punkt 3-6 ovan.
3. Den samlade tilldelningen från investeringsramen till helhetsorienterad stadsförnyelse kan högst utgöra 10 Mkr.

Stöd kan endast beviljas om arbetet inte är igångsatt innan stöd godkänts. Ekonomi- och näringslivsministern kan fastsätta närmare regler om fördelning av investeringsramen, administration av beslutstypen samt avgränsning av stödberättigade åtgärder.

### **Kap 3. Byggnadsförnyelse (9-48 §§)**

Kommunen kan för en eller flera fastigheter besluta om:

1. Ombyggnad och iordningställande av väsentligt nedslitna bostäder. Kommunens bedömning grundar sig på en helhetsvärdering av om fastigheten har behov av extraordinära underhållsinsatser eller installationer. Denna bedömning är dock begränsad av åldersgränsen, bagatellgränsen och prioriteringsregeln nedan. Frågan om en bostad är väsentligt nedsliten beror på kommunens värdering utifrån de lokala förhållanden och andra bostäders behov av stöd till byggnadsförnyelse.
2. Ombyggnad och iordningställande av privata eller delvis privata lokaler avseende uppvärmningsåtgärder såvida det kan ske med hänsyn till omedelbart angränsande bostad.
3. Etablering av bostäder i indragna outnyttjade arealer som omfattas av detta kapitel.
4. Mindre tillbyggnader med hänsyn till etablering av wc eller bad i byggnader som saknar dessa samt uppförande av mindre byggnader för tekniska installationer eller liknande.
5. Ombyggnad av lokal till bostad förutsatt att lokalen är tom, användning till näringsverksamhet är uteslutet och ombyggnad kan ske till rimlig kostnad. Verksamhet får ske i lokalen om utövaren själv önskar att lokalen ska byggas om till bostad. Kan utövaren och kommunen träffa ett avtal om att verksamheten upphör efter genomförd byggnadsförnyelse är kravet på att verksamheten ska vara nedlagd också uppfylld. I byggnader utan eller endast med en mindre del bostäder är det dessutom ett krav att byggnaden ska vara värd att bevara. Denna punkt gäller ej byggnader som senast helt eller till stor del använts offentligt, t.ex. järnvägsbyggnader, posthus, kommunala kontor, skolor etc.
6. Tillkomst av gemensamhetsanläggningar för en eller flera fastigheter inklusive fastigheter som inte innehåller bostäder samt säkring av drift och underhåll för sådana anläggningar.
7. Rivning av byggnad som helt eller delvis innehåller bostäder grundat på a) byggnadens fysiska tillstånd eller b) hänsyn till att skaffa rimlig tillgång till ljus, luft eller friarealer för existerande bostadsbebyggelse som ligger i omedelbar angränsning.
8. Rivning av privat lokal, då rivningen sker enligt 7b ovan eller då byggnadens fysiska tillstånd är en nackdel för omedelbart angränsande bostäder. Denna punkt gäller inte byggnader som senast använts i offentligt bruk eller då det offentliga har haft ett icke oväsentligt inflytande över driften.

9. Nybyggnad av bostäder i begränsat omfång som ersättning för byggnader som rivs enligt punkterna 7 och 8. Nybyggnad får endast ske om de uppskattade kostnaderna för ombyggnad och iordningställande av de nedrivna byggnaderna överstiger en av Ekonomi- och näringslivsministern fastsatt nivå.

Inom den tilldelade investeringsramen till byggnadsförnyelse ska kommunen i allmänhet först genomföra byggnadsförnyelse i de bostäder som efter kommunens värdering är mest nedslitna.

Kommunen kan endast träffa beslut enligt 1-9 ovan om hälsovådliga förhållanden och säkerhetsmässiga brister är åtgärdade eller senast åtgärdas i samband med beslutet. Undantaget från detta är tillkomst av utomhus belägna gemensamhetsanläggningar.

Kommunen kan endast träffa beslut enligt punkt 1 ovan om de samlade utgifterna till ombyggnad och iordningställande av den enskilda byggnaden överstiger 1000 kr/kvm iordningställd area. Detta utesluter dock inte att arbetena kan genomföras med stöd av reglerna om avtalad bostadsförbättring eller byggnadsförbättringsurval. För ombyggnader och iordningställande i etapper gäller 1 pkt inte för de enskilda etapperna utan för de samlade utgifterna. 1 pkt. gäller inte för beslut som endast åtgärdar hälsovådliga förhållanden och säkerhetsmässiga brister. Ekonomi- och näringslivsministern fastställer närmare regler om beräkning av arean.

Kommunens beslut om byggnadsförnyelse kan omfatta byggnader som är uppförda före 1 jan 1970.

Kommunen ska i sitt beslut ange:

1. Vilka fastigheter det är nödvändigt för kommunen att råda över samt anledningen till detta. Om det är nödvändigt för kommunen att råda över en fastighet ger detta möjlighet för såväl kommunen som ägaren till att fastigheten exproprieras. Fastigheten blir en hyresfastighet från den tidpunkt den förvärfvas av kommunen oavsett om den tidigare varit uppdelad i ägarlägenheter eller varit ägd av en bostadsrättsförening.
2. Vilka byggnader som helt eller delvis ska rivas samt anledningen till detta.
3. Vilka arbeten som särskilt kan utföras av de enskilda fastigheternas ägare.
4. De gemensamma åtgärder som endast kan genomföras för flera fastigheter tillsammans samt om detta ska genomföras av kommunen eller ägarna. Avgörande är ifall det är påtvingat eller mera praktiskt att kommunen genomför det eller om ägarna själva önskar och anses ha möjlighet att genomföra arbetena gemensamt.

### **Beslutet (11-14 §§)**

Kommunen ska utarbeta ett förslag till beslut som ska offentliggöras. I samband med offentliggörandet ska kommunen



upplysa berörda fastighetsägare och hyresgäster så att de kan värdera förslaget och dess konsekvenser. Kommunen ska också upplysa om att man kan framställa klagan och komma med ändringsförslag till det planerade beslutet inom en av kommunen fastsatt tidsfrist. Om kommunen vill göra ändringar i förslaget som väsentligt berör andra än de som föranlett ändringen kan kommunen inte fatta beslut innan de berörda är underrättade om ändringen och har fått möjlighet att klaga inom en av kommunen fastsatt tidsfrist. Om ändringarna är så omfattande att det reellt innebär ett nytt förslag ska kommunen på nytt offentliggöra detta enligt ovan. Om fastighetsägaren och minst hälften av de berörda hyresgästerna begär att kommunen ska träffa beslut om byggnadsförnyelse kan beslutet undantags från reglerna ovan.

När kommunen tagit ett beslut om byggnadsförnyelse ska beslutet tillkännages. Det är tillkännagivandet som ger beslutet rättslig verkan. I samband med tillkännagivandet ska kommunen underrätta fastighetsägare och hyresgäster om beslut i de fastigheter som omfattas. Till beslutet ska medfölja en upplysning om vilka fastigheter eller delar av fastigheter kommunen ska råda över med hänsyn till beslutets genomförande. Framgår det av kommunens beslut att det är nödvändigt att råda över en fastighet kan fastighetsägaren mot ersättning kräva att kommunen tar över fastigheten så snart tillkännagivandet gjorts. Är det fråga om en fastighet som övervägande används till näringsverksamhet av fastighetens ägare kan fastighetsägaren mot ersättning kräva att kommunen tar över fastigheten redan vid offentliggörandet av förslag till beslut. När tillkännagivandet gjorts får det inte utan tillåtelse från kommunen etableras rättsliga eller faktiska förhållanden som strider mot kommunens beslut, till exempel mindre reparationsarbeten på en fastighet som omfattas av beslut om byggnadsförnyelse. Kommunen har även rätt att förbjuda etablering av sådana förhållanden innan tillkännagivandet under en period på två år och vid särskilda tillfällen med tillåtelse från stadsförnyelsenämnden kan perioden förlängas med ytterligare ett år. De berörda fastigheterna får ej heller prioriteras eller omprioriteras utan kommunens tillåtelse. Denna regel finns för att säkra tillräcklig pant i fastigheten som är nödvändig för byggnadsförnyelsens genomförande. Ett betydande antal kommuner godtar i detta sammanhang nödvändig överföring av pant för att inte hindra en naturlig omsättning av fastigheter omfattade av byggnadsförnyelsebeslut.

### **Rättslig och faktisk rådighet (15 §)**

Kommunen kan förelägga att privata fastigheter helt eller delvis ska avstås mot ersättning när det är nödvändigt för kommunen att råda över dem med hänsyn till beslutets genomförande. Detsamma gäller privata rättigheter i fastigheterna. För fastigheter som ombyggs eller iordningställs och fastighetsägaren eller rättighetsinnehavaren inte är införstådd med att avstå dessa fastigheter kan detta endast ske om kommunen kan stödja att särskilda omständigheter vidrörande fastigheten eller fastighetsägarens förhållande medför att

fastighetsägaren inte är i stånd att genomföra beslutet och det därmed är nödvändigt att avstå fastigheten för genomförande av arbetena. Om fastighetsägaren uppnår en opinion på minst hälften av de boende som berörs av beslutet att genomföra ett projekt kan kommunen inte tvinga fastighetsägaren att avstå fastigheten. Projektet kan endast omfatta åtgärder som ej är möjliga att nedlägga veto emot.

### **Uthyrningsplikt och företrädesrätt (16 §)**

En kommun som enligt ovan eller via avtal med fastighetsägaren har övertagit en fastighet som efter genomförd byggnadsförnyelse ska användas som bostad ska efter genomförd byggnadsförnyelse företrädesvis hyra ut lediga bostäder till tidigare boende som i samband med fastighetens ombyggnad eller förbättring fått en anvisad ersättningsbostad. Kommunen kan besluta att upphäva eller begränsa tidigare boendes företrädesrätt till lägenheter som efter ombyggnad är ägnade åt äldre och handikappade samt till lägenheter som vid omfattande ändringar av planlösningen är ägnade åt gemensamma bostäder till personer med särskilda behov.

### **Förköpsrätt och skapande av andelsbostadsförening (17-21 §§)**

Kommunen ska efter genomförd byggnadsförnyelse erbjuda hyresgästerna att överta lägenheterna på andelsbasis. Detta gäller inte om fastigheten har mindre än sex bostäder eller mer än en tredjedel av hyresintakten kommer från näringsverksamhet. Förköpsrätten uppfylls i och med att kommunen erbjuder samtliga bostadshyresgäster möjlighet att bilda en privat andelsbostadsförening. Köpesumman bestäms till fastighetens marknadsvärde som hyresfastighet. Om kostnaderna för byggnadsförnyelsen överstiger marknadsvärdet skall köpesumman ändå motsvara marknadsvärdet. En privat andelsbostadsförening ska betala 20 % av köpesumman kontant. Kommunen kan bestämma att befintliga lån ska övertas. Resten av köpesumman betalas via ett 30-årigt realkreditlån eller ett kommunalt lån på gällande villkor. Hyresgästerna ska i samband med förköpet informeras om storleksordningen på andelsinsats, boendeavgift och villkor för föreningens övertagande av fastigheten samt ifall tillräckligt många boende accepterar bildandet av föreningen. Till hyresgäster som har haft rätt att bli anvisade en ersättningsbostad kan kommunen ge lån till köp av andelsbostad förutsatt att det finns behov. Kommunens beslut om sådant lån kan inte inbringas för annan administrativ myndighet.

Efter utgången av en i förköpet fastsatt tidsfrist som ska vara minst sex veckor ska kommunen stå för bildandet av en privat andelsbostadsförening förutsatt att ett flertal av hyresgästerna vill ingå och betala insats. Om flertalet av hyresgästerna önskar det så får de själva stå för bildandet. Om det finns bostadssökande till vakanta lägenheter och dessa vill ansluta till andelsbostadsföreningen ska dessa likställas med hyresgästerna. Om ett flertal av hyresgästerna efter tidsfristen önskar det så ska kommunen stå för bildandet av en allmän andelsboligorganisation. Annars får hyresgästerna själva stå för bildandet. Uppnår man i ovanstående två

fall inte ett flertal av hyresgästernas medhåll ska fastigheten fortsätta vara en hyresfastighet. Reglerna om förköpsrätt i hyreslagen gäller inte inom två år efter det att hyresgästerna avstått att överta fastigheten förutsatt att fastigheten övertas till en köpesumma som är samma eller större än den vid förköpstillfället. Ett flertal av hyresgästerna kan så länge fastigheten är i kommunens ägo begära att fastigheten överlåts till en privat andelsbostadsförening till en köpesumma motsvarande hyresfastighetens värde vid den tidpunkt ansökan om överlåtelse skett.

Oavsett reglerna i lagen om andelsbostadsföreningar kan kommunen med föreningens samtycke ingå som andelshavare i en privat andelsbostadsförening. Uthyrda lägenheter som tillhör kommunen som andelshavare ska när de blir lediga överlåtas till nya andelshavare. Kommunen kan inte utnyttja sitt medlemskap i föreningen till inflytande över föreningens eller fastighetens drift utöver vad de övertagna andelarna berättigar till. De kan ej heller använda sin särställning i förhållande till andra medlemmar. De av kommunen tecknade andelar räknas ej in vid bestämmandet om bildande av andelsbostadsförening och andelsbostadsorganisation. Oavsett reglerna i lagen om andelsbostadsföreningar kan en allmän bostadsorganisation som har till syfte att inrätta bostäder åt unga studerande eller personer med särskilda behov med andelsbostadsföreningens samtycke inträda som andelshavare i bostäder som inte är överlåtna till andelshavare.

Ekonomi- och näringslivsministern kan bestämma att reglerna om förköpsrätt och bildande av andelsbostadsförening ej ska gälla försöksverksamheter i stadsförnyelsen. Ekonomi- och näringslivsministern kan också bestämma att reglerna om hyresgästens företrädesrätt inte gäller försöksverksamheter med avseende på inrättning av bostäder för unga studerande, unga med särskilda behov eller äldre och handikappade.

### **Beslutets genomförande av fastighetsägarna (23-36 §§)**

För de åtgärder som efter kommunens beslut kan utföras av en enskild fastighetsägare ska kommunen ge fastighetsägaren i uppdrag att inom en av kommunen bestämd tidsfrist utarbeta ett förslag till genomförande av åtgärderna. Kommunens uppdrag ska innehålla upplysning om nedanstående regler (24-28 §§) samt om den maximala hyreshöjning som kommunen förväntas kunna godkänna till följd av åtgärdernas genomförande. Hyresgästerna i de gällande fastigheterna ska ha samma upplysning som fastighetsägarna. Fastighetsägaren har en plikt att involvera hyresgästerna i utarbetningen av projektförslaget. Fastighetsägaren ska också underrätta kommunen om hyresgästernas åsikter. Om minst en fjärdedel av hyresgästerna önskar det kan de anlita en konsult. Konsultens uppgift är att vägleda, översätta, tolka och formulera hyresgästernas önskan i projektet samt se till fastighetsägarens projekt med hyresgästernas ögon. Det är inte meningen att konsulten ska utarbeta ett eget projekt. Dokumenterade utgifter till konsulter ingår som en stödberättigad åtgärd.

Hyresgäster i en fastighet där fastighetsägaren fått i uppdrag att utarbeta ett förslag enligt ovan kan inom sex veckor efter att de mottagit det slutliga projektförslaget skriftligen framföra sina ståndpunkter mot förslaget eller delar av det. En enskild hyresgäst kan nedlägga ett individuellt veto som innebär att hyresgästen kan motsätta sig genomförande av arbeten som enbart berör dennes lägenhet. I praxis innebär detta att förslag angående renovering, installation av bad, nytt kök eller andra invändiga arbeten inte kan genomföras mot ett individuellt veto. Lägenhetssammanläggningar omfattas däremot inte av individuellt veto eftersom de inte enbart berör en enskild lägenhet. När en lägenhet blir ledig kan de arbeten som det är nedlagt individuellt veto mot att genomföras, det vill säga utan att det träffas ett nytt beslut om byggnadsförnyelse. Ett flertal av hyresgästerna kan nedlägga kollektivt veto där de motsätter sig genomförandet av projektets arbeten. Det kan gälla hela projektet generellt eller speciellt rätta sig mot vissa åtgärder. Kollektivt veto kan inte omfatta åtgärder som:

1. Avser långsiktigt varande uppvärmningsmöjligheter.
2. Avser skydd mot hälso- eller brandfara.
3. Har allmän betydelse för området eller byggnadens förbättring
4. Avser basinstallationer

Arbeten som det är nedlagt kollektivt veto mot kan endast understödjas efter föreskrift från kommunen. Föreskriften kan endast omfatta:

- Arbeten som nämns i 1-4 ovan.
- Gemensamma tillträdesarealer
- Uppförande av tillbyggnad om det finns stöd från minst 60 % av de boende. Sådan tillbyggnad ska vara nödvändig för att bostaden ska få ett rimligt bruksvärde. Det är t.ex. inte tillåtet att bygga altaner eller liknande enligt denna bestämmelse.

Om hyresgästerna nedlagt veto kan fastighetsägaren tidigast fem år efter projektets färdigställande genomföra dessa arbeten i enlighet med hyreslagen och lag om reglering av medel till bostadsförhållanden (lov om midlertidig regulering av bologforholdene). Om inte de berörda hyresgästerna ger samtycke härtill eller lägenheterna blir lediga.

I fastigheter uppdelade i ägarfastigheter eller fastigheter som ägs av en privat andelsbostadsförening, där fastighetsägaren fått i uppdrag av kommunen att utarbeta ett förslag till genomförande av åtgärderna och där inga av lägenheterna är uthyrda kan en enskild boende nedlägga veto mot arbeten som endast berör dennes bostad. Krav på detta ska framställas till ägar- eller andelsbostadsföreningen senast sex veckor efter beslut om projektet tagits.

Har en fastighetsägare inte tagit fram ett projekt inom tidsfristen kan kommunen ge fastighetsägaren en föreskrift. Föreskriften kan endast omfatta åtgärderna enligt 1-4 ovan (punkterna vid kollektivt veto) och ska innehålla en frist för framställande av ett projekt för genomförande av åtgärderna. Föreskrifter ska meddelas fastighetsägaren skriftligen. Panträttshavare vars rättigheter framgår av inskrivningsregistret (tingsbogen) ska också underrättas. Hyresgästerna i fastigheten ska ha samma underrättelse som fastighetsägaren. Hyresgästerna ska vidare informeras om reglerna för att få ersättningsbostad och ekonomisk stöd till hyran m.m. om föreskriften innebär att de ska flytta.

Kommunen fastställer samtidigt som godkännandet av ett projekt eller efter föreskrift en passande tidsfrist för genomförande av åtgärderna.

Framställer fastighetsägaren inte ett projekt eller genomför åtgärder enligt tidsfristerna ovan kan kommunen antingen:

1. Genomföra åtgärderna på fastighetsägarens räkning
2. Förelägga att den privata fastigheten helt eller delvis ska avstås mot ersättning om det är av väsentlig betydelse för arbetenas genomförande

### **Genomförande av beslut om gemensamhetsanläggningar för flera fastigheter (37-46 §§)**

Kommunen ska ge fastighetsägarna i uppdrag att inom en fastsatt passande tidsfrist utarbeta ett förslag till projekt med de åtgärder som efter kommunens beslut ska genomföras av flera fastighetsägare gemensamt. Kommunens krav ska innehålla upplysningar till fastighetsägare och hyresgäster om följande regler:

- Fastighetsägarna ska skriftligen informera hyresgästerna om projektförslagets innehåll.
- Hyresgästerna kan inom sex veckor ge skriftliga synpunkter och ändringsförslag gällande projektförslaget. Dessa ska fastighetsägarna också informera kommunen om.

Om fastighetsägarnas projektförslag accepteras av en opinion bestående av hälften av hyresgästerna, eller om fastigheten innehåller ägarlägenheter, hälften av de boende kan kommunen omedelbart anta förslaget.

Om fastighetsägarna inte skickat in ett projektförslag inom den fastsatta tidsfristen utarbetar kommunen inom en passande tid förslaget för fastighetsägarnas räkning. Detsamma gäller om det beslutats att åtgärderna ska genomföras av kommunen. Kommunen övertar då också informationsplikten och får ta emot eventuella synpunkter och ändringsförslag enligt ovan.

Efter sexveckorsperioden kan kommunen anta förslaget. I samband med antagandet fastställer kommunen en ny tidsfrist för genomförandet av åtgärderna. Hyresgästerna ska informeras på samma sätt som fastighetsägarna om detta. Om inte fastighets-

ägarna genomför arbetena i tid kan kommunen genomföra arbetena för fastighetsägarnas räkning. Ett antaget projekt är bindande för fastighetsägare och andra rättighetshavare från och med att de har informerats om antagandet. När projektet är antaget ska kommunen inrätta nödvändiga servitut som följer inrättningen av gemensamhetsanläggningarna samt reglera framtida drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna. Servituten är bindande för fastighetsägare och rättighetshavare och ska skrivas in av kommunen. Beslut om servitut ska meddelas fastighetsägaren och panträttshavare vars rättigheter framgår skriftligt av inskrivningsregistret.

Kommunen kan förelägga att privata tillhörande byggnader helt eller delvis ska avstås mot ersättning om det är av väsentlig betydelse för utförandet av projektets arbeten.

### **Klagan (47-48 §§)**

Ekonomi- och näringslivsministern kan fastställa närmare regler om byggnadsförnyelsebeslutens innehåll, tillkomst och genomförande samt om ändring av redan antagna beslut. De kan vidare fastställa närmare regler om konsultbistånd. Slutligen kan de fastställa regler om hur kommunens beslut tas upp inför hyresnämnden.

# Program for helhedsorienteret byfornyelse i Finsens Have-kvarteret





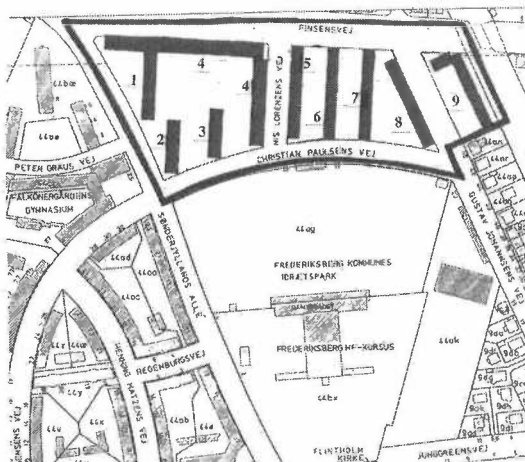


# Beskrivelse af kvarteret

Kvarteret er beliggende i det vestlige Frederiksberg næsten på grænsen til Vanløse. Kvarteret er afgrænset af Finsensvej, Sønderjyllands Allé, Christian Paulsens Vej og Gustav Johannsens Vej. Kvarteret har ca. 835 boliger og ca. 1550 beboere.

Kvarterets boliger har to ejere: Frederiksberg Kommune (FK) og Frederiksberg Forenede Boligselskaber (FFB).

## Beliggenhed og Ejerforhold



**1-3:** Finsens Have Vest-FK, **4:** Finsens Have-FFB, **5-7:** Havre-, Rug- og Hvedemarken-FFB, **8-9:** Gustav Johannsens Vej-FK

Kommunens ejendomme Finsens Have Vest er opført i 1959 og består af 5-etagers stokbebyggelse i røde mursten fortrinsvis indeholdende 1-værelses lejligheder.

FFBs ejendom Finsens Have er opført i 1963 og består af en 5-etagers vinkelbebyggelse i røde mursten fortrinsvis med 2- og 3-værelses lejligheder.

FFBs ejendomme Havre-, Rug- og Hvedemarken er opført i starten af 1940'erne og består af 5-etagers stokbebyggelse opført i røde mursten fortrinsvis indeholdende 2-værelses lejligheder.

Kommunens ejendomme på Gustav Johannsens Vej er opført i starten af 1930'erne og består af 3-etagers bebyggelse i røde mursten fortrinsvis med 2-værelses lejligheder.

Det overordnede indtryk af kvarterets bebyggelse er, at den virker anonym med svag arkitektonisk fremtræden. Udearealerne er mangelfulde og nedslidte. Kvarteret mangler en samlende karakter. Der er sociale problemer i kvarteret, og til afhjælpning og støtte er der ansat to bolig-sociale medarbejdere, som med udgangspunkt i beboernes ønsker og behov iværksætter forskellige aktiviteter for alle beboere i kvarteret. Derved åbnes der mulighed for at få kvarteret som

**Kommunalbestyrelsen**



```
graph TD; A[Kommunalbestyrelsen] --> B[De politiske udvalg]; B --> C[Styregruppen]; C --> D[Arbejdsgruppe 1  
Trafik, uderum og miljø]; C --> E[Arbejdsgruppe 2  
Kultur og fritid];
```

**De politiske udvalg**

**Styregruppen**

**Arbejdsgruppe 1**  
Trafik, uderum og miljø

**Arbejdsgruppe 2**  
Kultur og fritid

## Styregruppen

For at sikre den overordnede koordinering og økonomistyring af projektet og dets delprojekter samt koordinering mellem kommunen og områdets beboere nedsatte man i midten af 2001 en styregruppe for den helhedsorienterede byfornyelsesindsats i kvarteret bestående af repræsentanter fra Frederiksberg kommunes socialdirektorat, kulturdirektorat og teknisk direktorat. En projektkoordinator har ansvaret for at udarbejde byfornyelsesprogrammet samt for koordinering af de enkelte delprojekter, arbejdsgrupper, borgerinddragelse generelt, høringer mv. Desuden deltager en repræsentant fra KAB, som administrerer FFBS ejendomme i kvarteret.

## Borgermøde

I begyndelsen af oktober 2001 afholdtes et stort borgermøde på Falkonergårdens Gymnasium, hvortil samtlige kvarterets beboere var indbudt. Ved borgermødet, hvor der var ca. 100 fremmødte, blev idéerne bag den helhedsorienterede byfornyelse fremlagt.

## Arbejdsgruppe 1 – Trafik, uderum og miljø

På borgermødet blev der nedsat en arbejdsgruppe med ca. 14 beboere samt 2 kommunale embedsmænd, projektkoordinator og 2 boligsociale medarbejdere. Arbejdsgruppen har holdt møder fra oktober 2001 til januar 2002, hvor der er arbejdet med idéer og forslag til trafikale og miljømæssige tiltag samt forbedring af uderumsarealerne.

Arbejdsgruppens forslag er nærmere beskrevet i afsnittet "Delprojekter".

## Arbejdsgruppe 2 – Kultur og fritid

På borgermødet blev der nedsat en arbejdsgruppe med ca. 17 beboere samt 3 kommunale embedsmænd, projektkoordinator og 2 boligsociale medarbejdere.

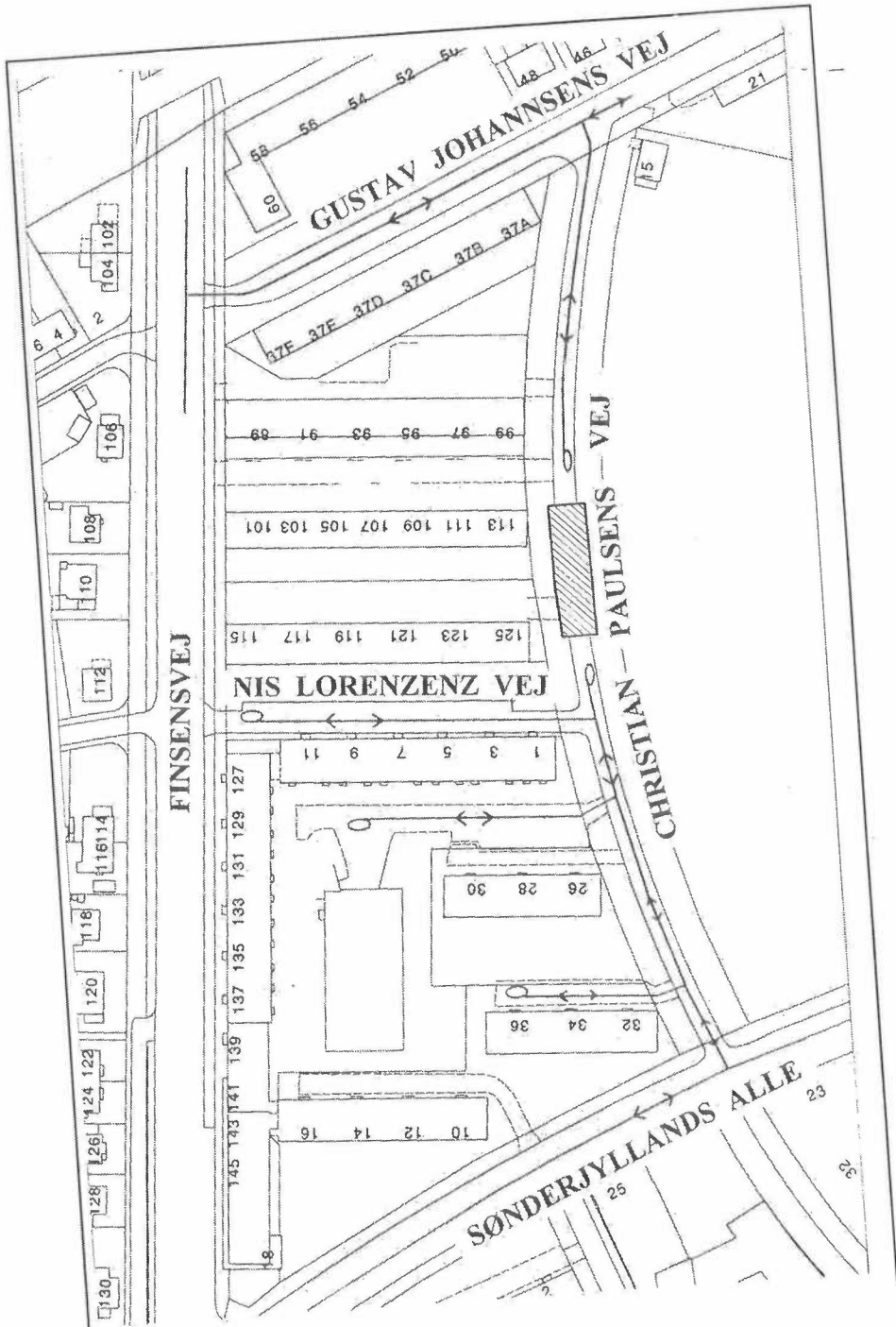
Arbejdsgruppen har holdt møder fra oktober 2001 til januar 2002, hvor der er arbejdet med idéer og forslag til kulturelle og boligsociale tiltag og aktiviteter i kvarteret.

Arbejdsgruppens forslag er nærmere beskrevet i afsnittet "Delprojekter".

Efter godkendelse af byfornyelsesprogrammet fortsætter arbejdsgruppernes arbejde med yderligere konkretisering af forslagene samt koordinering af de forskellige aktiviteter. Styregruppen vil fremover yderligere inkludere beboerrepræsentanter fra arbejdsgrupperne. På denne måde sikres den gensidige kontakt og forpligtelse mellem kommune og beboere.

# FINSSENS HAVC

## Trafikafviklingsplan



# Delprojekter

De beskrevne delprojekter er udarbejdet af arbejdsgrupperne i samarbejde med kommunale embedsmænd, projektkoordinator samt boligsociale medarbejdere.

Delprojekterne vil løbende blive vurderet og koordineret igennem hele den helhedsorienterede byfornyelses projektfase fra 2002-2007.

## Trafik, uderum og miljø

Arbejdsgruppen har arbejdet med forslag til omdannelse af de trafikale forhold i kvarteret, kvarterets udearealer samt med forslag til miljømæssige tiltag.

### Trafik

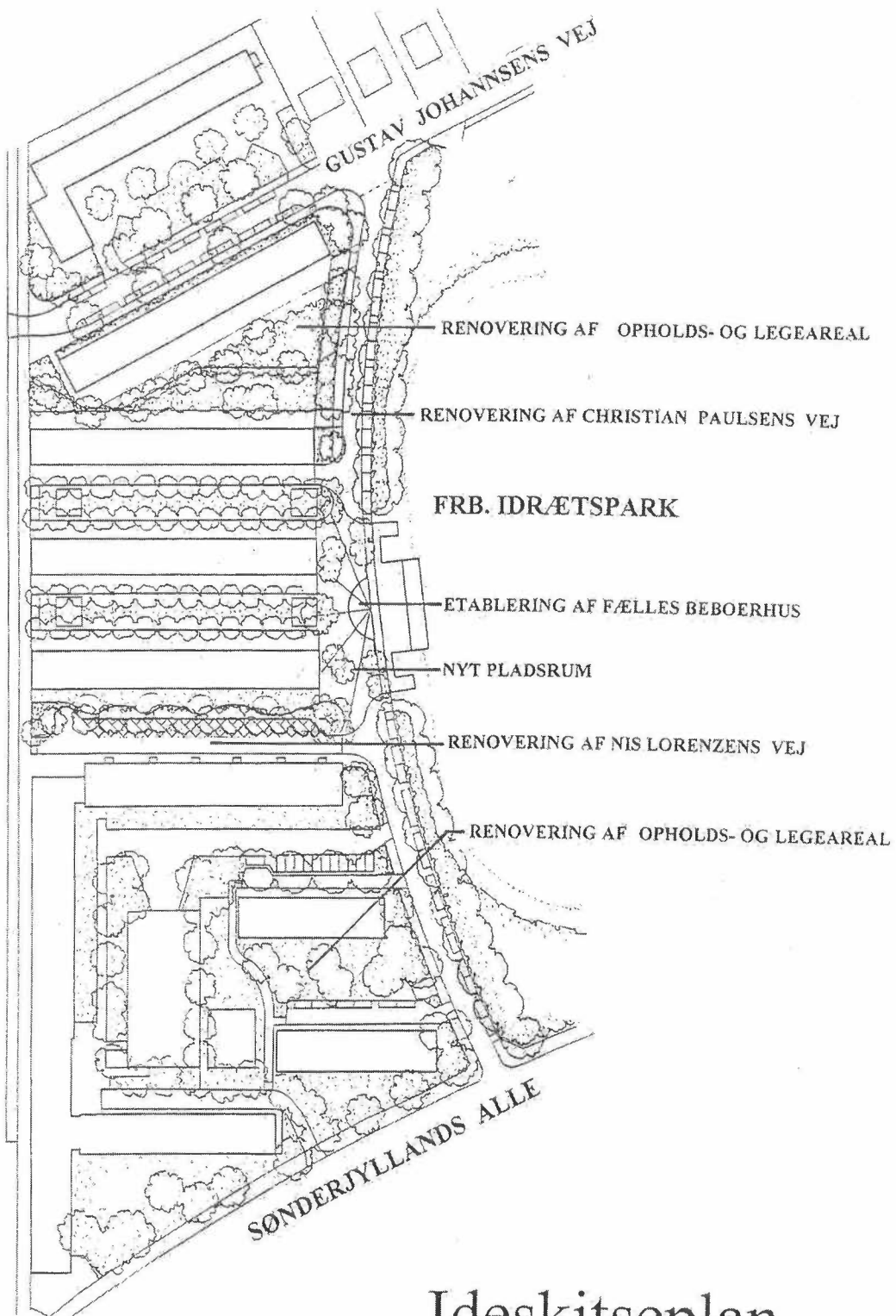
Det er et mål, at trafikken i kvarteret dæmpes og fredeliggøres, således at det hovedsageligt er kvarterets beboere, der benytter kvarteret til gennemkørsel og parkering.

Forslag til aktiviteter:

- Fjernelse af fortovet langs idrætsparken på Christian Paulsens Vej og etablering af parkeringspladser.
- Supplering af vejtræer og etablering af lav belysning langs fortov ved bebyggelsen på Christian Paulsens Vej.
- Lukning af Nis Lorenzens Vej ud mod Finsensvej.
- Etablering af skråparkering mod græsareal på den østlige side af Nis Lorenzens Vej.
- Græsarealet på Nis Lorenzens Vej suppleres med ny beplantning og vejtræer.
- Udvidelse af eksisterende fortov samt parkeringsforbud på bebyggelsens side af Nis Lorenzens Vej.
- Etablering af trafikdæpende foranstaltninger på Gustav Johannsens Vej.



*Chr. Paulsens vej  
set fra øst*



Det er et mål, at udearealerne i kvarteret forbedres og gøres mere grønne og venlige at opholde sig i. Samtidig ønskes udearealerne renoveret og forbedret, så der skabes en helhed i det samlede kvarter.

#### Forslag til aktiviteter:

- Etablering af en central plads på Christian Paulsens Vej. Christian Paulsens Vej lukkes for gennemkørsel af almindelig trafik. Pladsen bruges til ophold for alle kvarterets beboere.
- Etablering af et fælleshus for alle kvarterets beboere på den nye plads på Christian Paulsens Vej. Fælleshuset kan placeres som tilbygning til det eksisterende træhus på idrætparkens grund.
- Begrønning af pladsen med blomstrende træer og etablering af lav belysning samt inventar til ophold.
- Forbedring og forskønnelse af fortove og belægninger i hele kvarteret, hvor dette skønnes tiltrængt.
- Eksisterende beplantning i gårdarealer og udearealer mellem bygninger bevares og suppleres med ny beplantning for at gøre det mere attraktivt at opholde sig i uderumsarealerne samt skabe en helhed i kvarteret.
- Belægninger omkring bygninger og i udearealer gennemgås og renoveres, således at der skabes en helhed i kvarteret.
- Eksisterende trådhegn i kvarteret skjules med beplantning eller fjernes for at området i sin helhed fremstår som et grønt areal.
- Belysningen i kvarteret fornyes med en lavere parkbelysning både i fortovs-, sti- og gadearealer for at gøre det mere attraktivt at færdes i kvarteret.
- Forbedring af legepladser.



*Chr. Paulsens vej  
set fra vest*

Målene på dette område er at mindske vandforbruget i kvarteret som helhed, samt at en større del af affaldet fra kvarteret genanvendes. Desuden ønskes pæne og rene udearealer i kvarteret.

Forslag til aktiviteter:

Opsamling af regnvand fra en eller flere ejendomme til havevanding, bilvask og lignende. Mulighederne for at etablere regnvandsopsamling til brug i vaskerier i kvarteret undersøges. Ejendomsbestyrere/viceværter, boligsociale medarbejdere, R98 og Frederiksberg Kommune samarbejder om et projekt til forbedring af affaldsforholdene, herunder placering, kapacitet og udseende af beholdere, information til beboere om sortering m.m.

Frederiksberg Kommune og FFB udvider beboermapper med afsnit om lokale miljøforhold, herunder hvor og hvordan man kommer af med sit affald.

Der afholdes beboerarrangementer med miljø- og naturmæssig betydning, f.eks. loppetorv, opsætning af fuglekasser m.v.

Der gennemføres oplysningskampagner om miljø.



*Rum til storskrald,  
Finsens Have Vest*



## Kultur og fritid

Arbejdsgruppen har arbejdet med forslag til kulturelle og boligsociale tiltag for kvarterets beboere.

Målene for det kulturelle og boligsociale område er at iværksætte aktiviteter for alle beboerne i kvarteret, og dermed opnå at kvarteret bliver et attraktivt, velfungerende og trygt sted at bo.

Forslag til aktiviteter:

- etablering af midlertidigt kontor til de boligsociale medarbejdere (kontoret flytter over i det nye fælleshus, når det er etableret).
- etablering af et fælleshus ved den nye plads på Christian Paulsens Vej. Fælleshuset skal anvendes som møde- og forsamlingslokale for kvarterets beboere og som center for det boligsociale arbejde. Udover fælleshuset vil nogle af kvarterets beboerlokaler eventuelt kunne anvendes til beboeraktiviteter.

Forslag til aktiviteter igangsat af de boligsociale medarbejdere:

- udendørs teaterforestillinger på garageanlæggets tag (gårdrummet mellem bebyggelserne Finsens Have Vest og Finsens Have)
- udendørs markedsdage på garageanlæggets tag.
- computerværksted og –café.
- foredragsrækker.
- nyhedsbrev/beboerblad.
- udstillinger af lokale kunstnere.
- madlavningskurser og madlavningsaftener med indbudte kokke .
- interessegrupper.
- fitnessrum.
- etablering af ældreråd.
- cykelværksted.
- specielle arrangementer for børn.
- integrationsarrangementer.
- lektiecafé.
- samarbejde med SSP og de lokale Gadepiloter.



*Frederiksberg Børneteater,  
Finsensvej*

# Tidsplan og budget

Den statslige støtte til helhedsorienteret byfornyelse gives i form af refusion af kommunens udgifter indenfor den tildelte ramme, som er 10 mio. kr.

Refusionen afhænger af delprojektets art. Der gives op til 50% refusion af udgifterne til lokale forsamlings- og aktivitetscentre og op til 20% refusion af kommunens udgifter til f.eks. forbedringer af kvarterets uderum og pladser, forbedringer af de trafikale forhold, byøkologiske foranstaltninger samt etablering af kulturelle eller særlige boligsociale foranstaltninger.

Desuden kan der gives op til 50% refusion af udgifterne til programudarbejdelse og beboernddragelse herunder informationsudgifter og udgifter til rådgivere.

## Delprojekter

Delprojekt	Tidsplan	Budget	Kommunale udgifter	Statslig refusion	Refusions %
Byfornyelsesprogram	primø 2002	50.000,-	25.000,-	25.000,-	50%
Information	2002-2006	100.000,-	50.000,-	50.000,-	50%
Regnsvandsopsamling til havevanding m.v.	2002-2006	30.000,-	24.000,-	6.000,-	20%
Forbedring af affaldsfaciliteter og affaldssortering	2002-2005	20.000,-	16.000,-	4.000,-	20%
Etablering af fælles beboerhus på plads på Chr. Paulsens Vej	2003-2004	2.500.000,-	1.250.000,-	1.250.000,-	50%
Renovering af Nis Lorenzens Vej inkl. ny vejbelysning og træplantning	2003-2004	1.100.000,-	880.000,-	220.000,-	20%
Renovering af beplantning i udearealerne	2004-2005	500.000,-	400.000,-	100.000,-	20%
Renovering af legepladser og eksist. opholdsarealer	2004-2005	800.000,-	640.000,-	160.000,-	20%
Renovering af stier og vejpassager inkl. belysning	2004-2005	1.000.000,-	800.000,-	200.000,-	20%
Regnsvandsopsamling til fælles vaskerier	2005-2006	400.000,-	320.000,-	80.000,-	20%
Renovering af Chr. Paulsens Vej øst for Sønderjyllands Allé inkl. vejtræer og ny belysning	2005-2006	1.000.000,-	800.000,-	200.000,-	20%
Renovering af Chr. Paulsens Vej vest for Sønderjyllands Allé inkl. ny vejbelysning og træplantning	2005-2006	1.000.000,-	800.000,-	200.000,-	20%
Ny pladسدannelse på Chr. Paulsens Vej	2005-2006	1.500.000,-	1.200.000,-	300.000,-	20%

## Hele projektet

	Tidsplan	Budget	Kommunale udgifter	Statslig refusion
Alle delprojekter	2002-2007	10.000.000,-	7.205.000,-	2.795.000,-



*Gustav Johannsens Vej*



*Finsensvej*

