

Vurdering af omkostningerne ved byfornyelse

Det samlede antal boliger, der bør omfattes af en byfornylsesindsats, er i boligministeriets redegørelse fra maj 1978 skønnet til 400.000.

a. Nedrivninger og retablering og forbedring af friarealer

En del af de 400.000 boliger er så dårlige eller ligger i så tæt bebyggelse, at nedrivning er den eneste rimelige løsning. En rimelig vurdering af omfanget af nedrivninger er foretaget i rapporten »Bedre bykvarterer« (P. Lyager, 1977). Her skønnes nedrivningsbehovet at være på knap 100.000 boliger.

Ressourceforbruget til nedrivninger og friarealforbedringer er vurderet i SBI-rapport nr. 102:

	mill. kr.
Nedrivning: 12.000 kr. pr. bolig (omregnet i 1978-priser)	
Forbedring af alle friarealer i landets ældre boligområder:	2.700
(omregnet i 1978-priser)	
Hvis der skal nedrives 100.000 boliger og det skønnes, at $\frac{2}{3}$ af friarealerne i de ældre boligområder skal forbedres, vil de samlede omkostninger hertil være:	
	mill. kr.
Nedrivning af 100.000 boliger, à 12.000 kr. *)	1.200
Friarealforbedringer, $\frac{2}{3}$ af 2.700 mill. kr.	1.800
Hertil kommer omkostninger til fjernelse af nedlagte generende eller indeklemt erhvervsvirksomheder, som af boligministeriet er skønnet til	1.000
Omkostninger til nedrivninger og friarealforbedringer.	4.000

*) Det forudsættes, at opkøb af ejendomme sker efter de retningslinjer, der er angivet i bemærkningerne til nr. 6.

b. Trafiksanering og støjbekæmpelse

Boligministeriet har anslået, at de samlede omkostninger ved trafiksanering og afhjælpning af støjgener i byfornylsesområderne er ca. 1.300 mill. kr.

c. Basisinstallationer

Basisinstallationer omfatter faldstammer, fjernvarmetilslutning samt udbygning eller renovering af ledningsnettet i gaderne.

Behovet for sådanne basisinstallationer er svært at vurdere præcist og vil variere meget fra område til område.

For lejligheder i Frederiksbjerg Vest i Århus er udgiften til basisinstallationer beregnet til ca. 13.000 kr. pr. bolig (omregnet til 1978-priser). Tages dette som gennemsnitstal, fås de samlede omkostninger til basisinstallationer for 300.000 bevarede boliger til ca. 4.000 mill. kr.

d. Bolig- og bygningsforbedringer

De fleste af de ca. 100.000 boliger, der forudsættes nedrevet (se litra a) vil være de alerdårligste boliger.

I nogle tilfælde vil man dog af historiske hensyn eller miljøhensyn bevare meget dårlige huse, selv om de ud fra økonomiske kriterier burde nedrives.

Omvendt vil det i nogle tilfælde være påkrævet at nedrive forholdsvis gode boliger af hensyn til friarealerne.

Med udgangspunkt i nedrivningsomfanget i de sidste års godkendte saneringsplaner kan fordelingen af de 100.000 nedrevne boliger skønnes til: