

### *Indledning*

I Danmark har vi en lang tradition for kvalitetsbetonet byfornyelse og bygningsbevaring. Vi har gennem årene udviklet en særlig dansk byfornyelsespraksis, der indeholder stor hensyntagen til de eksisterende bygninger, beboerne og det omgivende miljø, den såkaldte bevarende byfornyelse, der har orientering mod boligernes tekniske og vedligeholdelsesmæssige standard. Oprindeligt var byfornyelsen koncentreret om afhjælpning af mangler i usunde boliger, men i slutningen af 1970'erne gik man over til en indsats for at skabe tidssvarende boliger. Udviklingen er fortsat, og byfornyelsesloven har de senere år været anvendt til løsning af mange forskelligartede bygningsmæssige, sociale og områdemæssige problemer i kommunerne.

Erfaringen med den offentlige byfornyelse er, at den kan være meget ressourcekrævende og samarbejdsomt krævende både for de kommunale forvaltninger og de øvrige involverede. Det har fået flere kommuner til at satse på en større grad af frivillighed baseret på en linje, hvor ejere og lejere selv tager initiativet. Der er derfor i en række kommuner ved at ske et skift fra en massiv isoleret satsning på offentlig byfornyelse til en bredere indsats, hvor igangsætning af private boligfornyelser er begyndt at få betydning. Flere kommuner har endvidere inddraget lov om privat byfornyelse i den samlede byfornyelse ud fra et ønske om, at den private byfornyelse skal løse renoveringsbehovet i de ejendomme, der ikke er så nedslidte, at de umiddelbart behøves omfattet af den offentlige byfornyelse.

Disse muligheder har været til stede, da der parallelt med en generel forbedring af dansk økonomi i de senere år også på boligmarkedet er sket en klart positiv udvikling. Det generelle rentefald har givet mulighed for omlægning af lån og optagelse af tillægslån, og den forbedrede likviditet har skabt grundlag for omfattende private investeringer i boligrenoveringer. Siden første halvår af 1994 har ejendomspriserne været stigende, og der er igennem de seneste år sket et markant fald i antallet af tvangsauktioner.

Samtidig har der de senere år vist sig et stigende behov for en ny type byfornyelse, der ikke kun er et spørgsmål om boligens tekniske standard og nære omgivelser, men en samlet indsats, der retter sig mod at forøge de generelle levevilkår og byens kvaliteter, hvad enten det drejer sig om boligen, friarealer, trafikale for-

hold, byens rum eller en bred boligsocialt orienteret indsats. Der er således en udvikling i gang, hvor kommunerne i højere grad forsøger at sigte mod helhedsorienterede løsninger og anvendelse af en bred vifte af forskellige mekanismer. Denne helhedsorienterede opfattelse af byfornyelsen falder fint i tråd med den måde, man i Regeringens Byudvalg har grebet indsatsen i problemramte by- og boligområder an på.

### *1. Bypolitik*

Det er regeringens mål, at fremtidens byfornyelse skal varieres og gøres mere helhedsorienteret med inddragelse af et bredt udsnit af bymæssige problemstillinger, således at byfornyelsen kan være et centralt redskab for en integreret og helhedsorienteret bypolitik. Byens fornyelse bør således finde sted med øget vægt på kulturelt og socialt fællesskab blandt beboerne. En sådan fornyelse er en absolut vigtig del af udfordringen.

Regeringens overordnede målsætning med en bypolitik er at skabe rammer (lovgivning, organisation og økonomi), som sikrer indbyggernes trivsel arbejdsmæssigt, socialt og boligsmæssigt. I forhold til byfornyelse betyder dette, at de forskellige byområder bør udvikles, så de nuværende beboeres trivsel og positive identitet med området styrkes. Det betyder, at en bypolitik skal sikre de enkelte by- og boligområders udvikling med udgangspunkt i, at velfærd, levevilkår og fysiske forbedringer skal ske på basis af de nuværende beboere og med udgangspunkt i deres situation og ressourcer bredt set. Bypolitikken skal derfor gennem en styrkelse af de enkelte by- og boligområders egenart øge indbyggernes generelle velfærd og evne til at indgå i og bidrage til områdets videre udvikling.

En særlig indsats skal naturligvis rettes mod de mest nedslidte byområder, der har sammenfald af en lang række af sociale, fysiske og funktionelle problemer. Det kan eksempelvis være høj arbejdsløshed, misbrugsproblemer, tidsvarende boliger og friarealforhold, få service-tilbud og kulturelle oplevelser m.v. En vigtig opgave for den fremtidige byfornyelse er at stoppe en begyndende eller fortsat forslumningsproces og gennem målrettede tiltag revitalisere disse områder. Det er samtidig vigtigt at fastholde og udvikle bokvaliteter i andre mere velfungerende byområder, hvilket bl.a. kan ske ved at sikre et bredt og varieret boligudbud og en differentieret beboersammensætning og ved