

ninger til kvadratmeterpriser, der overstiger prisen på nybyggeri. Generelt må det påpeges, at kvadratmeterprisen i byfornyelsessager er påvirket af en mangfoldighed af faktorer. Herunder kan nævnes: Boligstandarden før byfornyelsen (genopretningsbehovet), boligstandarden efter byfornyelsen (»byfornyelsens ambitionsniveau«), størrelsen af boligerne, kommunens villighed til at rive dårlig (og dyr) bebyggelse ned samt entreprenørens/kommunens evne til at styre byggeprocessen, så ventetidsomkostninger m.v. minimeres.

Selv om økonomiske overvejelser ikke alene bør være bestemmende for, om en bygning skal bevares, men også bevaringshensyn – som sikring af typiske gadebilleder, arkitektonisk særpræg og lign. – kan det diskuteres, om det er hensigtsmæssigt for samfundet, at prisen for ombygning er højere end prisen for nyt byggeri.

Det skal i denne sammenhæng bemærkes, at sammenlignende vurderinger af kvadratmeterpriser for henholdsvis ombygning/istandsættelse af bevaringsværdige bygninger og nedrivning/opførelse af bygninger bør suppleres med vurderinger af ressourceforbrug ved bevaring/genanvendelse i forhold til nedrivning/nybyggeri, herunder vurderinger af langtidsholdbarhed og udgifter til drift og vedligeholdelse, jf. afsnit 7. Byøkologi.

Fordelingen mellem stat og kommune af den offentlige støtte indebærer, at kommunen bærer en relativt større andel af udgiften ved »dyre ombygningsarbejder«, idet en stor del af ombygningsudgiften her må godkendes som ombygningstab. Typisk vil alle omkostninger over skønsmæssigt 5.000 kr. pr. m² blive konverteret til tabsudgift, hvor kommunen betaler ca. halvdelen. Dette forhold medvirker uden tvivl til, at mange kommuner er tilbageholdende med at gennemføre de meget dyre ombygninger, hvilket yderligere understøttes af, at en lang række kommuner har fastsat et lokalt »rammebeløb«, som ombygningsudgiften skal holde sig under. Uanset dette økonomiske incitament for kommunen til at begrænse udgifterne har der de seneste 10 år været en tendens til en generel udvidelse af omfanget af arbejder. Denne stigning er delvis begrundet i øgede miljøforanstaltninger og øvrige miljøkrav, men også en generel højnelse af standarden i de traditionelle ombygninger.

Regeringen agter i højere grad at sikre, at kommunerne foretager samfundsøkonomisk forsvarlige løsninger. Dette skal ses i sammen-

hæng med et mere differentieret støttesystem, jf. afsnit 4. Offentlig støtte.

Som led i en fleksibel og omkostningstilpasset udvikling af den offentligt støttede byfornyelse er det derfor regeringens målsætning, at der skal åbnes mulighed for at opføre nybyggeri som led i byfornyelsen. Kommunalbestyrelsen kunne ved ombygninger, som skønnes at koste mere end nybyggeri, få mulighed for med almindelig byfornyelsesfinansiering og støtte at vælge nedrivning med efterfølgende nybyggeri i stedet for ombygning. Adgangen til at opføre nybyggeri efter byfornyelsesloven bør alene gælde, når der er tale om et mindre afgrænset byggeri.

Der vil dog fortsat skulle gennemføres ombygninger, hvor ombygningsudgiften overstiger en »konkurrerende« nybyggeriudgift, idet ombygning/nybyggeri ikke alene baserer sig på økonomiske overvejelser, men også inddrager andre aspekter, herunder frednings/bevaringsmæssige, kulturhistoriske, arkitektoniske samt andre bygningsmæssige aspekter.

11. De nye byfornyelsesområder

Fremtidens byfornyelsesproblemer vil omfatte en lang række boligområder fra 1960'erne og 1970'erne, hvor der allerede i dag kan konstateres store sociale og miljømæssige problemer. Disse områder har hidtil ikke været omfattet af den offentligt støttede byfornyelse, fordi de ikke i fysisk forstand er utidssvarende, men de vil naturligt blive inddraget i en helhedsorienteret byfornyelse.

De store almennyttige bebyggelser fra denne periode står over for omfattende forbedringer. Der er allerede gennemført flere renoverings- og miljøforbedringsprojekter, som dels retter sig mod opretning af byggetekniske problemer, ressourcebesparelse, ændringer af boligernes størrelse, forbedringer af bygningernes ydre fremtoning, udearealer m.v., dels mod at forbedre hverdagslivet i problemramte bebyggelser ved hjælp af forskellige boligsociale initiativer. Der er allerede via Landsbyggefonden tilvejebragt ganske betydelige støttemuligheder i relation til byggetekniske forbedringer og sociale initiativer i disse bebyggelser.

Også centralt beliggende, men nedslidte erhvervs- og havneområder har hidtil været holdt uden for den offentlige byfornyelse. Regeringen finder det væsentligt at forbedre mulighederne for en genanvendelse af sådanne arealer til erhvervsformål, til boligformål, til fælles-