

Tid til differentierede regler i bymidterne?

Vores historiske bymidter kæmper mod tomme lokaler og stramme byggeregler. Regler, der skulle sikre sikkerhed og kvalitet, kan hæmme udvikling og liv, hvis de ikke tilpasses byernes særlige karakter og behov.

Af **Anne-Mette Hjalager**, professor, **Jesper Piihl**, lektor, og **Steffen Korsgaard**, professor, Syddansk Universitet, Institut for Erhverv og Bæredygtighed, Kolding Campus

Danske bymidter er under pres. Forandringer i detailhandlen og nye krav til erhvervslokaler og boliger betyder tomgang og stor lejerudskiftning. Ejendoms-ejere i både de små handelsbyer og større provinsbyer arbejder med at fastholde relevansen af deres bygninger set i lyset af den ændrede efterspørgsel. I et forskningsprojekt ved Syddansk Universitet undersøger vi situationen i Kolding bymidte. Interviews med kommunale aktører og ejendomssejere viser, at der kan være god grund til at granske, om byggelovgivningen understøtter eller modvirker kommunernes og borgernes ønsker om at bevare og udvikle bymidten som dynamisk centrum for handel, kultur, service, bosætning osv.

Lovgivningens gode intentioner og blinde vinkler

Byggelovgivningen er sat i verden ud fra en række overordnede samfundsmæssige hensyn, som ikke uden videre kan tilsidesættes. Lovgivningen tjener de allerfleste borgeres, virksomheders og brugeres interesser. Den skal sikre, at byggeri udføres, indrettes og bruges, så det fremstår trygt i sikkerheds- og brandmæssig henseende. Bygninger skal vedligeholdes forsvarligt. En lang række af bestem-

melser vedrører by- og byggekvalitet, for eksempel adgangsforhold, arkitektur, produktivitet i byggeriet samt hensyntagen til klima og miljø.

Regler uden hensyn til bygningernes alder

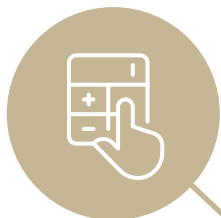
Bygningsreglementet er meget omfattende og komplekst, og det gælder alle steder i landet. Der er som udgangspunkt ikke forskel på de regler, som stilles til ældre og nye bygninger, uanset at deres opførelsesteknikker er meget forskellige. Bygninger i historiske bymidter skal således ved ændringer eller ombygninger som udgangspunkt opfylde bygningsreglementets krav på samme måde som nybyggeri. Der kan søges om dispensationer med henvisning til en specifik bygnings alder og beliggenhed. Der gives rigtig mange dispensationer om mange bygningsdetaljer, men dog sjældent vedrørende brand og sikkerhed.

Systemiske udfordringer i tætte historiske miljøer

Vi kalder dette for systemiske udviklingsudfordringer, fordi ellers hensigtsmæssige love, regler og normer passer mindre godt på de fysiske vilkår i en tæt og multifunktionel bymidte. Vi står over for, at

Ingeniørberegninger

Selv mindre ombygningsprojekter kan være omfattet af krav om statiske og brandtekniske beregninger, som typisk er kostbare, og som kan tage lang tid. I den gamle bygningsmasse skal man udføre genopmålinger og undersøgelser, som måske er overflødige.



Ejernes oplevelser i Kolding

Vores interviews med ejendomsejere i Kolding bymidte viser, at byggelovgivningen giver udfordringer. Ellers hensigtsmæssige bygningsændringer, som kunne styrke bymidtens kvalitet, kan trække ud eller aldrig blive til noget. Især følgende forhold giver hovedbrud for ejendomsejerne og kommunen



Adgangsforhold

I ældre bygninger er det ofte ikke muligt at opfylde kravene til de mest moderne og optimale adgangsforhold, for eksempel om trappemål, dørbredder og handicaptoiletter, uden at ødelægge funktionelle forhold og arkitektoniske værdier.



Parkering og udearealer

Regler om udearealer og parkering har afsæt i nybyggeri og kan under pladsforholdene i bymidterne sjældent opfylde normerne, uden at man går kraftigt på kompromis med andre vigtige bykvaliteter. Lokalplaner og byplanvedtægter kan indeholde bestemmelser, der erstatter kravene i bygningsreglementet. Derudover har kommunerne mulighed for at oprette parkeringsfonde, som med bidrag fra grundejerne kan finansiere etablering af offentlige parkeringspladser. I mange bymidter, herunder i Kolding, fungerer parkeringsfondene ikke efter hensigten, fordi det ikke er muligt at finde arealer til at bygge parkeringshuse. Fondenes midler går til spildevand, fordi de skal betales tilbage til ejerne efter fem år.



Normer

Bygningsreglementets standardiserede normer for materialer, energi og miljø er mest møntet på nybyggeri. De normer kan være vanskelige at indpasse i historiske bygningers struktur og arkitektur. Man kan miste autenticitet og kulturarv, hvis renoveringer skal udføres som nybyggeri. Ellers gode klimahensigter om at recirkulere byggematerialer på stedet kan blive undergravet.



Anvendelsesændringer

Nogle ejendomsejere ønsker at omdanne erhvervslokaler til boliger. Den transformation kan være god for byen. Men det kræver ofte store bygningsmæssige ændringer at overholde bygningsreglementets krav, hvilket fordyrer byggeriet og øger lejeniveauet ud over det, som er realistisk at opnå i bymidten.



Den første nationalbank-bygning i Kolding er et meget bevaringsværdigt historicisme-hus. Ejeren vil gerne indrette en bolig i tagetagen, men de smukke løgkupler med de små vinduer nedenunder er svært forenelige med kravene i byggelovgivningen.

FOTO: SDU

byggelovgivningens krav har vidt forskelligt geografisk gennemslag. Det er nødvendigt at have blik for bygningsejernes finansieringsbetingelser og indtjeningsmuligheder, og her er provinsens bykerner dårligere stillet end andre typer af byområder. Ønskelige bygningsændringer i bymidterne kan derfor gå langsommere end ønskeligt. Forfald og tomgang kan være synlige resultater.

Behov for justeringer i krav og forvaltning

Ingen ønsker at gøre det unødvendigt risikabelt at bo eller arbejde i bymidten. Men man kunne se ind i, om de statiske beregningskrav er for omfattende, og brandrisikovurderingen for stram. Ligeledes kan kravet om, at anvendelsesændringer automatisk afføder byggestandarder som nybyggeri, genvurderes. Der er faktisk umiddelbart i den kommunale sagsbehandling muligheder for at justere og lempe på kravene til f.eks. adgangsforhold, hvor der tages nøje bestik af omgivelsernes og husets konkrete beskaffenhed. Det bør være legitimt og understøttet i lovgivningen for byggeforvaltningerne at forvalte med vægt på byens autenticitet og bygningsarv og kommunikere disse hensyn åbent og forståeligt ud til ejere og rådgivere.

De standardiserede parkeringsnormer i byggelovgivningen er direkte kontraproduktive for bymidternes menneskelige og historiske attraktivitet. Parkering er en hovedpine for de kommuner, som samtidig agter at sikre gode udendørs opholdsarealer for beboere og besøgende i bymidten.

Manglen på statslige midler til byfornyelse

Set i lyset af historiske bykerners aktuelle og kommende omdannelsesbehov er der ekstremt sparsomme statslige byfornyelsesmidler til rådighed.

I de udfordrede historiske bykerner er der brug for at gennemføre større planlagte og koordinerede karrefornyelser af både bygninger og baggårde. Det må nødvendigvis ske i tæt samarbejde med ejere, brugere og beboere. Hvis der kunne findes stats-, fonds- eller private midler hertil, kunne indsatsen rettes mod eksemplariske projekter, som ikke bare hæver kvalitetsstandard i bygningerne og på friarealerne, men hvor man også lægger et højt ambitionsniveau i løsninger med materialeleganvendelse og klimasikring, dvs. støtter op om samfundsmæssige dagsordner.

Tid til differentierede regler i bymidterne?

Ejerne af ejendommene i byerne er vigtige aktører. De er beslutningstagere, for så vidt angår hovedparten af de bygningsmæssige investeringer, og det er også dem, som har muligheder for at høste resultaterne økonomisk af opgraderinger og ændringer. I Kolding styrker kommunen i disse år samarbejdet med ejerne, og i dialog søges konkrete løsninger på specifikke problemer. Der arbejdes med at styrke motivationen til investeringer og indsatser. Som i andre byer arbejder man med at justere lokalplanerne, så de passer bedre til de ændrede samfundsmæssige præmisser og dagsordner.

Byggeloven og bygningsreglementet gælder for alle bygninger og i alle bymæssige sammenhænge. Måske skulle man – som i den seneste tid diskuteres indgående i byggekredse – gøre alvor af at differentiere bedre, så bymidterne kan overleve i deres egen ret og ikke på basis af sværme af dispensationer.

Projektet om revitalisering af bymidterne gennemføres i samarbejde med Kolding Kommune og med støtte fra den filantropiske forening Realdania.