

Staten holder brandudsalg af vores værdier



MILENA BONIFACINI

Regeringen bør gentænke det offentliges salg af ejendomme og inddrage arkitekter og kunstnere meget mere. Og sætte en stopper for kongstanken om altid at sælge til højestbydende.

Milena Bonifacini er formand for Akademirådet og skriver denne kronik på vegne af rådet.

DE STORE BYER vokser, og dermed vokser også presset på ejendomspriserne, mens efterspørgslen efter ledige grunde stiger. Det er der ikke noget nyt i, byer over hele verden er vokset støt gennem de sidste par hundrede år i takt med industrialiseringen, landbrugets effektivisering og befolkningstilvæksten. For hver generation har byudviklingen medført nye udfordringer og nye løsninger.

I dag er den vigtigste udfordring klimaet. Byerne i Danmark ligger næsten alle ved vandet, og de trues i forskellig grad af havstigninger og ekstremt vejr. Klimaforandringerne kræver også, at vi forlader vores afhængighed af fossile brændstoffer, herunder omlægger vores infrastruktur til mere bæredygtige former – ikke mindst bedre offentlig transport.

En umiddelbart mindre synlig, men meget aktuel faktor i byudviklingen i Danmark er omstændigheder ved den globale økonomi, som betyder, at ejendomsinvesteringer af mange opfattes som meget attraktive, både på kort og lang sigt. Og hvor netop ejendomme tidligere primært var et lokalt anliggende, er det siden årtusindskiftet i stigende grad blevet et globaliseret marked, hvor for eksempel amerikanske investorer er blevet interesseret i danske ejendomme, fordi Danmark anses for at være et stabilt land med støt stigende ejendomspriser og lejeindtægter. Vi kan forvente, at interessen vil brede sig, og at presset på det



VILDSKUD. Akademiraadet advarede i 1990'erne mod at sælge ud af statens og kommunens ejendomme for at finansiere metroen. I dag står Kalvebod Brygge som en skamstøtte over Arkivfoto: Ditte Valente

danske ejendomsmarked vil stige.

Det er givne vilkår, som stat og kommuner er tvunget til at forholde sig til gennem lovgivning, planlægning, investering og forvaltning. Vi er ikke som nation hjælpeløse ofre for en foranderlig omverden, men heldigvis aktivt handlende i en verden, vi kan forandre til det bedre.

I FORBINDELSE med, at Nicolai Wammen kulegraver Finansministeriets metoder, anbefaler Akademiraadet, at man ser rigtig grundigt på det offentliges forvaltning og salg af ejendomme. Staten, kommuner osv. sælger byggeretter som ejer eller medejer gennem selskaber som By & Havn, Freja Ejendomme, PostNord, DSB Ejendomme, Naturstyrelsen og Bygningsstyrelsen og Slots- og Kulturstyrelsen.

25. januar 2010 underskrev daværende finansminister Claus Hjort Frederiksen cirkulære om salg af statens faste ejendomme. I par. 3, stk. 2 er det beskrevet, at for en ejendom, der sættes til salg, «(...) angives ejendommens skønnede kontantpris baseret på en konkret vurdering, der er indhentet fra en eller to ejendomsformidlere, medmindre institutionen [altså den statslige sælger] skønner, at denne oplysning kan være til hinder for, at der opnås den højest mulige købesum».

Højeste pris er således eneste krite-



Fællesskabet får ikke de områder tilbage, som vi engang har solgt

rium i den lov, der danner grundlag for det offentliges salg af ejendomme.

Et andet eksempel er, når DSB sælger ud for at tjene penge til driften, sådan som det er formuleret i lov

om ændring af lov om DSB (kommerciel ejendomsudvikling) fra 2018, hvoraf det fremgår, at overskuddet ved salg af ejendomme skal dække en »nedjusteret kontraktbetaling til DSB (på 207,3 mio. kr. i 2018 stigende til 380 mio. kr. i 2021)«. Det følger samtidig af aftalen, at lov om DSB skal ændres med henblik på at give DSB friere rammer til at generere indtægter fra kommerciel ejendomsudvikling.

Det bekymrer rådet, at DSB kan blive fristet til at prioritere den højest mulige indtægt frem for den gode by, med bevarelsesværdige kulturværdier.

Prioriteringen af penge over blivende værdier opleves måske som en nødvendighedens politik, men det er det naturligvis ikke. Regeringen og Folketinget kan lovgive til fordel for borgerne og for det lange perspektiv.

Som det er nu, er det ikke velfærd, men regnearkets æstetik, der gælder.

HVAD VIL DET sige, at regnearket har en

Staten holder brandudsalg af vores værdier

æstetik? Egentlig er det enkelt. Hvis det kun er profit, der gælder, så er den optimale formgivning af et nyt byområde, at der bygges så højt og tæt som muligt. Det rene spekulationsbyggeri kender vi i Danmark fra de københavnske brokvarterer, hvor der i slutningen af 1800-tallet blev bygget højt og så tæt, at mange tusind mennesker boede i lejligheder uden dagslys eller ordentlig udluftning.

Københavns Kommune gav tilladelse til at bygge en ekstra etage, hvis facaden var flot. Arkitektens rolle blev at sminke lejekasernerne. I dag er der blevet byfornyret, så de fleste har nok glemt, hvor usle forholdene var.

Det kan være, at det er derfor, den praksis er blevet genoptaget i dag. Hos nogle er der også en vis fascination af den høje og tætte by, som vi kender det fra andre internationale storbyer.

Man glemmer, at der selv på det tæt bebyggede Manhattan er kæmpestore områder med langt lavere bygninger og en Central Park, der er fem gange så stor som Valbyparken.

De områder findes på grund af regulering og planlægning ud fra andre hensyn end profitten. Og det er rent faktisk ofte de regulerede områder, der er de mest attraktive. Højt og tæt byggeri skaber dårligt klima på gader og pladser, så man ikke har lyst til at opholde sig der. Og steder, hvor man ikke har lyst til at være, føles utrygge.

Gennem lovgivning kunne man for eksempel sikre, at den højeste mulige købesum kan afviges, hvis den pågældende ejendom med fordel kan reserveres til fællesskabets bedste - hvis en bygning for eksempel kan blive til et mødested for

byens borgere, et grundstykke til en park, eller hvis åbenhed og afstand mellem husene kan udnyttes til kunstneriske indsatser i det offentlige rum.

Man kunne sikre 'skæve steder', hvor tidligere industribygninger kunne genanvendes - uden at skulle renoveres til ukendelighed - som pauser i byudviklingen, åben for de uventede initiativer og eksperimenter, måske billige boliger.

SOM STATENS og kommunernes rådgiver i kunstneriske og arkitektoniske spørgsmål vil vi anbefale regeringen og de store byers borgmestre og byråd at gennemtænke den fremtidige byudvikling på en måde, der sikrer gode byer til Danmarks borgere på meget langt sigt.

I dag bor vi i huse, der er op til 400 år gamle, og rigtig mange af os bor i huse, der er mere end 50 år. Når man bygger by, bygger man for fremtiden, og det er godt, for det er bæredygtigt, når bygninger har lang levetid. Til gengæld er omkostningerne store, både hvad angår klima, økonomi og mennesker, når man planlægger dårligt. Tænk blot på de aktuelle diskussioner om udsatte boligområder.

Der er mange eksempler på både god og dårlig planlægning i efterkrigstidens Danmark, og vi har god viden om, hvorfor noget lykkes, og andet ikke gør. Den verdensberømte arkitekt Jan Gehl har gjort meget for vores forståelse af livet mellem husene, og der findes righoldig forskning og mange kunstneriske udviklingsprojekter, der undersøger den gode by.

Byudvikling er ikke et mysterium, og det kan være en kunst. Vi glemmer imid-

lertid tit, at planlægningen begynder i et regneark.

Akademiraadet advarede i 1990'erne mod de konkrete tiltag, der skulle redde et København, der var på bankrotens rand. Salg af statens og kommunens ejendomme skulle finansiere metrobyggeri og andre byforbedringstiltag, og det betød blandt andet, at man bebyggede Kalvebod Brygge ved havnen stort set uden planlægning, og at man udlagde Ørestad på bar mark, inspireret af London Docklands og parisiske La Defence.

I dag ser mange borgere nok disse områder som mindre vellykkede. Men fra et økonomisk synspunkt blev de en succes, der påvirkede både regering og borgmestre fremadrettet. Siden da har både stat og kommuner i Danmark solgt ejendomme og jord for milliarder. Er det nu altid hensigtsmæssigt? Og bliver det gjort på den rigtige måde?

AKADEMIRAADET vil gerne spørge vore valgte politikere, hvorfor det er netop vores generation, der skal profitere af den værdi, der er skabt gennem mange århundreder?

Mange af de områder og bygninger, der tidligere har tilhørt forsvaret, var af meget høj bymæssig, landskabelig og bygningsmæssig kvalitet, fordi man gennem århundreder har opretholdt en høj standard. Næsten alle disse kulturværdier er blevet og bliver privatiseret og forandret over få år uden megen tanke for de miljøer, der bliver omdannet.

Andre steder er det naturværdier, kulturminder og særlige miljøer, der ofres til fordel for øjeblikkets engangsgevinster. Fællesskabet får ikke de områder tilbage,



Når man bygger by, bygger man for fremtiden, og det er godt, for det er bæredygtigt, når bygninger har lang levetid

og universiteter, biblioteker, kirker, museer og lignende traditionelle byfunktioner. I mange kommuner i Danmark findes den slags planlagte områder af høj kvalitet, ofte fra den første del af det 20. århundrede, men også fra efterkrigstiden.

Her vil folk gerne bo og arbejde, her har god forvaltning sikret varige og dermed bæredygtige værdier. Vi kender godt dem, vi selv bor nær ved. Se på de områder! Gå en tur og se, hvor holdbare og skønne de er. Burde det ikke være målet, også for vor tids forvaltning?

Planen for Nordhavn var af høj kvalitet, men for den konkrete forvaltning gælder fortsat højeste pris, og det ses allerede. Der er dog rig mulighed for at rette op på bydelen, inden den bliver en ny ørken i byen.

Nye store udviklingsområder er på vej i København: de nye øer, der danner ring om middelalderbyen fra Nordhavn til Amager, og ni øer ved Avedøre Holme.

Her kan stat og kommune sagtens nå at tænke visionært, med fremtidige gene-

som vi engang har solgt.

I de seneste årtier har planlægningen i det meste af landet været meget langt fra klassisk byudvikling, hvor betænksomme beslutningstagerer reserverer attraktive arealer til parker, de bedst beliggende byggrunde til skoler

rationer for øje frem for nutidig gevinst.

For 100 år siden valgte Københavns Kommune at gøre op med spekulationsbyggeriet og de trøstesløse lejekaserner. I stedet opkøbte man jord og planlagde parker og skoler og kirker.

Man sikrede, at der kom både ejer- og lejeboliger, både almene og private. Man sikrede, at alt byggeriet var af høj kvalitet og kan tilpasses til nye familierformer.

Tænk på Bellahøj og Bakkehusene med de alenlange ventelister til almene boliger. Tænk på de hyggelige villakvarterer i Brønshøj, den storslåede Grundtvigskirke og den smukke og hyggelige Genforeningsplads, alle er de eksempler på den gode planlægning. Tag den årlige valgfart til de blomstrende kirsebærtræer på Bispebjerg Kirkegård, og mød alle de københavnere, der sætter pris på havekunst af høj kvalitet.

I Aarhus er universitetsområdet et eksempel på byplanlægning i verdensklasse, udført med både en dristighed og en forfinelse, der aldrig bliver gammel. Og i Aalborg tager man nutidens udfordringer op med både indsigt og udsyn.

VI ERAF DEN overbevisning, at staten ønsker borgerne det bedste. Når København igen og igen kåres til Europas bedste by, og når Aarhus med den genåbnede å og 'Your Rainbow Panorama' bliver fremhævet som fantastiske, når Aalborg kommer på det internationale turistverdenskort, er der tale om en status, der bl.a. er opnået gennem arkitektonisk kvalitet gennem årtier, i København et århundrede.

Det handler ikke nødvendigvis om at bygge højt og tæt, men om det levede liv i gaderne, på pladserne og i husene.

Mange nye byområder har været og er fortsat udfordret på det æstetiske og på den kunstneriske kvalitet. Men vi kan som samfund vælge en ny kurs, hvor vi sætter fællesskabet og fremtiden højere end den umiddelbare økonomiske gevinst: penge her og nu. Penge, som vi kun kan brug én gang, hvis de ikke investeres i ny kvalitet for borgerne.

Akademiraadet opfordrer således konkret Finansministeriet til at granske de krav, ministeriet stiller til salget af de ejendomme, som staten, kommunerne eller offentligt/private virksomheder ejer eller er medejere af.

Især vil vi advare mod de ofte uhenigtsmæssige konsekvenser af, at den højest mulige salgssum er det eneste succeskriterium.

Og vi vil gøre opmærksom på, at mange økonomiske beslutninger har langsigtede konsekvenser for vore fysiske omgivelser og således også vores livskvalitet og derfor bør granskes med dette for øje. Investering i god byudvikling og kunstnerisk og arkitektonisk kvalitet i vores fysiske omgivelser er en god og langtidsholdbar investering i vores samfund.

Vi vil foreslå, at man, som tidligere generationer gjorde, nu inddrager kunstnere og arkitekter mere i udviklingen af nye byområder, og at man planlægger med sans for landskab og vandskab, for både det uformelle fællesskab i byens rum, og det mere organiserede i form af offentlige bygninger fra bibliotek til kunstmuseum.

Hvis de store byer i Danmark også om 100 år vil være blandt verdens skønneste steder, er det ikke nok at se på regnearket.