



AALBORG UNIVERSITY
DENMARK

Aalborg Universitet

Socioøkonomiske konsekvenser af byfornyelsesindsatser

Erfaringer fra Svømmehalskvarteret på Frederiksberg

Martino, Mark Esben; Nielsen, Rikke Skovgaard

Published in:
Samfundsoekonomen

Publication date:
2012

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):

Martino, M. E., & Nielsen, R. S. (2012). Socioøkonomiske konsekvenser af byfornyelsesindsatser: Erfaringer fra Svømmehalskvarteret på Frederiksberg. *Samfundsoekonomen*, 2012(2), 46-51.
<https://tidsskrift.dk/samfundsoekonomen/article/view/140878>

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at vbn@aub.aau.dk providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Socioøkonomiske konsekvenser af byfornyelsesindsatser

Erfaringer fra Svømmehalskvarteret på Frederiksberg

I artiklen analyseres den socioøkonomiske udvikling i Svømmehalskvarteret på Frederiksberg i perioden, hvor området er blevet byfornyet. Analyserne viser, at de foreløbige konsekvenser er mindre omfattende end ved byfornyelsen på Indre Vesterbro.



MARK ESSEN MARTINO
Cand.scient., Kulturgeografi



RIKKE SKOVGAARD NIELSEN
Ph.d.-studerende,
Statens Byggeforskningsinstitut,
AAU

Indledning

Byfornyelse har igennem de seneste årtier været et af de centrale værktøjer til at forandre og forbedre boligmassen i Danmark. Gennem omfattende investeringer i renoveringsprojekter af både boligmassen og af boligområder har byfornyelser sikret, at en række områder i dag fremstår tidssvarende i forhold til fx boligstørrelse og boligstandard. En konsekvens af disse indsatser har – tilsigtet eller utilsigtet – været en sideløbende forandring af beboersammensætningen i de byfornyeede områder. En ofte rejst kritik af byfornyelsen på indre Vesterbro er, at den har presset de oprindelige beboere ud af området, i visse tilfælde med hjemløshed som konsekvens (Larsen & Hansen 2008). Også på Frederiksberg er en omfattende byfornyelse blevet gennemført med fokus på området Svømmehalskvarteret. Formålet med denne artikel er at analysere de foreløbige socioøkonomiske konsekvenser af denne byfornyelsesindsats, da disse hidtil ikke har været belyst.

Byfornyelsens historie rækker i Danmark tilbage til 30'erne. I 1939 blev den første saneringslov mod såkaldte »usunde« bydele vedtaget (Lov om boligtilsyn og sanering). Loven fokuserede på indsatser, der bestod i totalsaneringer af udvalgte områder. I 1983 blev den første egentlige byfornyelseslov vedtaget i Danmark (Lov om byfornyelse). Loven opdateres med mellemrum og anvendes bredt, både i og uden for storbyerne. Den nyeste byfornyelseslov er fra 2004 og er kendetegnet ved færre subsidier, større huslejestigninger og mindre beboerinddragelse (Skifter Andersen 2004). I byfornyelser er de økonomiske investeringer betydelige. Københavns kommune opgjorde i en rapport for 2005 skønsmæssigt de samlede udgifter til byfornyelse

på Indre Vesterbro til 4,3 mia. kr. svarende til ca. 1.150.000 kr. pr. bevaret lejlighed (Københavns Kommune 2005: 13).

Ét af de områder, der har været igennem omfattende byfornyelse, er Svømmehalskvarteret på Frederiksberg. Kvarteret ligger midt i Frederiksberg Kommune og afgrænses af fire veje: Falkonér Allé, Nyelandsvej, Nordre Fasanvej og Godthåbsvej (Skovgaard Christensen, et al 2011). Det har navn efter Frederiksberg Svømmehal, der ligger midt i området ud til Aksel Møllers Have, der fungerer som grønt åndehul. De første etageejendomme på Frederiksberg blev bygget i 1850'erne langs bl.a. Falkonér Allé af private udlejningsfirmaer. I starten af 1900-tallet overtog Frederiksberg Kommune de ejendomme, der var forfaldne, rev dem ned og byggede nye ensartede kommunale ejendomme i 4 og 5 etager med 2 eller 3 opgange. Danmarks første højhus Godthåbs Have blev bygget i Svømmehalskvarteret i 1946, som et boligkompleks i ti etager. I dag er kvarteret fortsat præget af etageejendomme med små lejligheder og herskabsejendomme med store lejligheder. Mange af de kommunale ejendomme er i tidens løb blevet omdannet til andels- og ejerforeninger. Ejendommene i Svømmehalskvarteret ligner tilsvarende ejendomme i de københavnske brokvarterer: karréernes murstensfacader er enkle og uden karnapper og balkoner.

Før byfornyelsen var Svømmehalskvarteret et område med markante boligmæssige mangler sammenlignet med resten af kommunen. Således er det også dette område, der har været hovedfokus for indsatsen i Frederiksberg Kommune (Frederiksberg Kommune 2008). De foreløbige udgifter til byforny-

elsen frem til 2009 er opgjort til ca. 2,6 mia. kr. (Frederiksberg Kommune 2012:4). Med 4.606 bevarede lejligheder svarer dette til ca. 565.000 kr. pr. lejlighed. Indsatsen i området er endnu ikke afsluttet, og beløbet vil derfor stige frem mod afslutningen i 2012. Budgettet for den igangværende indsats i området er 22,5 mio. kr. Gennem byfornyelsen har man søgt at opnå en højere boligmæssig standard samt at forbedre nærområdet, bl.a. med fokus på gårdmiljøerne og de nærliggende handelsstrøg. Omfanget af byfornyelsen i dette område gør det til en interessant case. Formålet med denne artikel er at undersøge om byfornyelsesindsatsen i Svømmehalskvarteret har haft en effekt på beboersammensætningen i området. Først vil byfornyelser blive karakteriseret overordnet, hvorefter casen fra Svømmehalskvarteret på Frederiksberg vil blive præsenteret, og data herfra vil blive analyseret. Analysens resultater vil blive sammenholdt med erfaringerne fra byfornyelsen på Indre Vesterbro. Endeligt diskuteres, hvad succeskriterierne for god byfornyelse er eller kan være. Artiklen er baseret på analyser af registerdata udført af Statens Byggeforskningsinstitut, (AAU) for Frederiksberg Kommune i marts-april 2011¹, hvor udviklingen fra 1990 til 2009 for Svømmehalskvarteret er blevet sammenlignet med udviklingen i Frederiksberg Kommune som helhed. Datasættet indeholder oplysninger om alle boligerne i området (eksempelvis mangler, størrelse og ejerforhold) samt om områdets beboere (eksempelvis socioøkonomiske forhold og familieforhold).

Byfornyelsesindsatser og gentrifikation

Det overordnede formål med en byfornyelsesindsats er at sikre fysiske forbedringer af boliger og af deres næromgivelser. En strategi er at rive eksisterende, nedslidt byggeri ned og opføre nye, moderne ejendomme i stedet. En anden strategi består i at modernisere eksisterende bygninger: Der bygges toilet og bad i lejligheder, der før måtte benytte fællesfaciliteter i gården, der installeres centralvarme, boliger slås sammen, og gårdmiljøer gøres grønne og tiltalende. Gennem massive økonomiske investeringer bringes den gamle boligmasse således op til nutidens standard – ofte gennem en kombination af de to strategier. Samtidig har byfornyelsesindsatserne også ofte en social dimension, da man gennem en modernisering af boliger kan opnå en ændret beboersammensætning i et område. I mindre attraktive og nedslidte boligområder bor der ofte mange ressourcetsvage personer på grund af de lavere boligudgifter, mens ressourcetsværke beboere, der har flere muligheder og færre begrænsninger, vælger at bosætte sig andetsteds. Igen gennem byfornyelsesindsatser i nedslidte områder kan man sikre bedre boligforhold for socialt udsatte grupper, der ikke selv har mulighed for at forbedre deres boligsituation ved at flytte. Det er dog langt fra sikkert, at det er denne effekt en byfornyelsesindsats har. Ofte kan en sådan indsats være kombineret med et ønske fra den udførende kommunes side om at opnå socioøkonomiske forandringer i et område. Dermed bliver de fysiske forbedringer i højere grad et middel til at nå målet frem for et

mål i sig selv. Første led i dette er at gøre boligerne attraktive for personer med bedre socioøkonomiske forhold, således at disse reelt vil være villige til at flytte til området. Andet led er, at man samtidig omdanner en del af boligerne i området til ejer- og/eller andelsboliger, som de nuværende beboere ikke har råd til at købe, og/eller at man lader huslejen stige for lejeboligerne som følge af forbedringerne; en huslejestigning, som ressourcetsvage beboere ikke har råd til. En kommune kan således i forbindelse med en byfornyelsesindsats søge at fastholde eksisterende beboere, at tiltrække nye og socioøkonomisk set stærkere beboere eller at skabe en blandet beboersammensætning. Men uanset om en ændring af beboersammensætningen er et erklæret formål, vil det oftest i et eller andet omfang være en medfølgende konsekvens.

Hvis en byfornyelse medfører en mere eller mindre total udskiftning af beboerne i et område har en gentrifikationsproces fundet sted. Gentrifikation sker, når husstande med høje indkomster flytter til et kvarter og erstatter beboere med lavere indkomster (Skifter Andersen 1998). Gennem renoveringer kan et område gøres attraktivt for ressourcetsværke beboere, og gennem huslejestigninger/konvertering af lejeboliger til andels-/ejerboliger som beskrevet ovenfor, kan en proces sættes i gang, hvor ressourcetsvage over tid tvinges ud af området og der bliver plads til de ressourcetsværke beboere i de nyrenoverede boliger (Skifter Andersen & Ærø 1999). Davidson & Lee (2010) har med udgangspunkt i cases fra London vist, hvorledes denne proces bliver forstærket af, at de oprindelige beboere ofte ikke længere føler sig hjemme i det byfornyeede område. Området har skiftet karakter under fødderne på dem og er ikke længere det samme. Hermed fremhæves en af kompleksiteterne ved byfornyelse: selv når beboerne har mulighed for at blive i et byfornyet område, er det ikke altid, de ønsker dette trods de objektivt set forbedrede boligforhold. Denne dynamik kan være medvirkende til at sætte en gentrifikationsproces i gang eller kan virke forstærkende for en sådan proces. Ét eksempel på gentrifikation i Danmark findes på Indre Vesterbro i København, hvor man i starten af 1990'erne påbegyndte en omfattende renovering igennem et byfornyelsesprogram. Vesterbro er som følge heraf gået fra at være et mindre attraktivt område til at være et af de mest moderne og trendy kvarterer i København (Larsen & Hansen 2008). Også her viser analyser, at nogle af de oprindelige beboere ikke længere føler sig hjemme i området (Mazanti & Henriksen 1997).

Modsætningen til gentrifikation er forslumning; en proces der har været kendt i forskellige bydele siden industrialiseringens frembrud, og siden vandrer fra land til by begyndte (Skifter Andersen 1998). En forslumningsproces finder sted som følge af, at en bydel bliver mindre attraktiv end andre nærliggende områder. Dette kan skyldes mange forskellige årsager fx manglende renoveringer af boliger, manglende vedligeholdelse og høj kriminalitet. Dette medfører, at ressourcetsværke personer

NOTE 1 I projektet indgik også interviews med hhv. beboere og handelsdrivende i området. Disse interview samarbejdede SBI og COWI om.

TABEL 1 Fordelingen på socialgrupper og familietyper for hhv. Svømmehalskvarteret og Frederiksberg Kommune som helhed, 1990-2009.

Socialgrupper	Svømmehalskvarteret			Frederiksberg		
	1990	2009	Ændring	1990	2009	Ændring
Beskæftigede	49,7%	57,1%	+7,4	49,3%	53,2%	+3,9
Arbejdsløse	6,2%	0,8%	-5,4	5,0%	0,9%	-4,1
Studerende	12,2%	17,6%	+5,4	8,3%	12,4%	+4,1
Pensionister	23,7%	14,9%	-8,8	28,7%	22,7%	-6,0
Uden arbejde i øvrigt	8,2%	9,5%	+1,3	8,7%	10,8%	+2,1
Total	100%	100%		100%	100%	
Familietyper*						
Enlig uden børn	59,3%	58,7%	-0,6	52,6%	52,4%	-0,2
Enlig med børn	3,3%	4,2%	+0,9	4,2%	5,0%	+0,8
Par uden børn	22,5%	18,9%	-3,6	25,2%	22,5%	-2,7
Par med børn	6,5%	10,0%	+3,5	9,1%	12,6%	+3,5
Blandet husstand	8,4%	8,2%	-0,2	8,9%	7,6%	-1,3
Total	100%	100%		100%	100%	
Indkomst**						
Disponibel	91.048	190.373	109%	100.664	212.882	111%
Brutto	151.004	291.940	93%	174.101	317.139	82%
Samlet antal beboere	7.629	7.583	-46	85.611	93.444	7.833

* Baseret på husstande frem for individer. Data er for 2007, da der er sket et skift i registreringsformen hos Danmarks Statistik, som gør, at variabelen ikke kan følges længere end til 2007. I variabelen regnes kun personer op til 18 år som børn.

** Indkomst opgjort for 1990 og 2008 i kr.

fravælger området, mens ressourcetsvage personer er tvunget til at tage, hvad de kan få. Gennem en koncentration af ressourcetsvage beboere fortsætter forslumningen, idet sådanne beboere har færre penge til vedligeholdelse og forbedringer i området. I og med investeringerne falder, sker der et fysisk forfald. Endvidere sker der ofte en forringelse af den private service grundet en faldende købekraft i området og den lokale organisering svækkes, fordi ressourcetsvage beboere sjældnere end ressourcestærke beboere, har overskud til at deltage i møder og andet arbejde med henblik på forbedringer. Samlet set bliver området mindre tiltrækkende og de eventuelt tilbageblevne ressourcestærke personer flytter fra området – og erstattes af ressourcetsvage personer. Processen er således selvforstærkende. En byfornyelsesindsats er officielt eller uofficielt ofte et forsøg på at standse eller forhindre en forslumningsproces i et område ved at forbedre de fysiske forhold i området som helhed og i boligerne specifikt. Afhængigt af om byfornyelsen kobles med omdannelse af ejerformer og huslejestigninger kan en gentrifikationsproces blive sat i gang. Dette er dog langt fra altid tilfældet.

Konsekvensen af både gentrifikation og forslumning er segregation. Begge processer fører nemlig til, at der sker en frivillig eller ufrivillig koncentration af personer, der tilhører det samme sociale lag i samfundet (Ærø 2002). Der er dermed god grund til at fokusere på, hvilke socioøkonomiske konsekvenser konkrete byfornyelsesindsatser har haft.

Byfornyelsen i Svømmehalskvarteret – indsatsen og dens konsekvenser

Byfornyelsesindsatsen i Svømmehalskvarteret startede i 1987 og er fortsat undervejs. Senest har man i 2007 igangsat den sidste etape af den samlede byudvikling i kvarteret med fokus på den vestlige del af området (Frederiksberg Kommune 2007). Den primære strategi er indvendig og udvendig renovering af eksisterende byggeri. Samtidig er der fokus på at forbedre de trafikale forhold, det offentlige byrum og gårdmiljøerne. Der gennemføres således både bygningsfornyelse og områdefornyelse (Frederiksberg Kommune 2008). Det overordnede formål med byfornyelsen er at gøre Svømmehalskvarteret mere attraktivt for bosætning og privat investering. Da en »Byforbedringsplan«, der omfattede cirka 350 ejendomme, blev

udfærdiget i 1987, havde 470 lejligheder ikke eget toilet, og mere end 60 pct. af boligerne havde hverken bad eller centralvarme (SBS Byfornyelse 2002). Ideen med byfornyelsen er at gøre områdets ejendomme tidssvarende mht. installationer og vedligeholdelse, blandt andet for at gøre lejlighederne mere egnede som familieboliger. Af samme årsag er en del mindre lejligheder desuden blevet sammenlagt til større boliger. Målet er at opnå »en mere afbalanceret beboersammensætning« (Frederiksberg Kommune 2008:9). Indsatsen i Svømmehalskvarteret har som nævnt kostet ca. 2,6 milliarder kroner og er én af de største i Danmark. Den er gennemført efter den gamle byfornyelseslov, som giver større huslejetilskud end den nye i de første år efter indsatsen.

En af konsekvenserne af byfornyelsen i Svømmehalskvarteret er ændrede ejerformer for mange af boligerne i området. I 1990 var der markant flere private udlejningsboliger, end det er tilfældet i 2009. Mange af boligerne er blevet omdannet til andelslejligheder, der i dag således udgør ca. halvdelen af boligerne i området. En anden vigtig følge af byfornyelsen er forbedringer af boligstandarden. I 1990 havde 67 pct. af boligerne i Svømmehalskvarteret mangler (i form af manglende toilet, bad og/eller fjern-/centralvarme) mod 31 pct. på Frederiksberg som helhed. I 2009 var billedet markant ændret, således at kun 19 pct. havde mangler mod 11 pct. for hele Frederiksberg Kommune.

Sideløbende med de fysiske konsekvenser af byfornyelsesindsatsen i Svømmehalskvarteret er der sket en række ændringer af de socioøkonomiske forhold i området (jf. tabel 1). Det er ikke direkte muligt at årsagsbestemme disse forandringer – blot fordi de er sket sideløbende med indsatsen, er de ikke nødvendigvis en konsekvens heraf. Omvendt kan de indikere, hvilken retning udviklingen i området er gået i, set i relation til hvordan udviklingen i kommunen som helhed har været i samme periode.

Overordnet set kan man sige, at om end der er sket forandringer i Svømmehalskvarteret, er de af begrænset omfang. Aldersfordelingen er ét eksempel på forandring. Fra 1990 og 2009 er andelen af børn og unge under 18 år samt voksne mellem 34 og 59 år i området steget, mens andelen over 60 år er faldet – en tendens der også gælder for Frederiksberg Kommune som helhed. Dette afspejles desuden i en stigning i andelen af børnefamilier både i Svømmehalskvarteret og i kommunen (Skovgaard Christensen et al. 2011:15). Over halvdelen af husstandene i kvarteret er dog fortsat enlige uden børn. Samtidig har sammensætningen af socialgrupperne i Svømmehalskvarteret ændret sig (for de 18+ årige). Andelen af pensionister er faldet fra knap 25 pct. til ca. 15 pct. Samtidig er andelen af beskæftigede personer steget fra knap 50 pct. til godt 57 pct. Andelen af arbejdsløse er faldet til under 1 pct., hvilket er parallelt med udviklingen i kommunen som helhed. Endelig er der kommet flere studerende til området, således at studerende i 2009 udgør knap 18 pct. af beboerne (en stigning på ca. 5 procentpoint). Sammenlignet med kommunen som helhed bor der i Svømmehalskvarteret flere studerende og flere

beskæftigede. Til gengæld bor der færre pensionister i kvarteret (ca. 15 pct. i Svømmehalskvarteret mod ca. 23 pct. i kommunen i 2009).

Indkomstniveauet i Svømmehalskvarteret er i gennemsnit ti procent lavere end for Frederiksberg Kommune som helhed. Det gælder både bruttoindkomsten (hhv. ca. 290.000 kr. og 320.000 kr. årligt i 2008) og den disponible indkomst (hhv. ca. 190.000 kr. og 210.000 kr. årligt i 2008). Fra 1990 til 2008 er bruttoindkomsten steget mere i Svømmehalskvarteret end for Frederiksberg som helhed (93 pct. vs. 82 pct.). En tilsvarende udvikling gør sig dog ikke gældende for de gennemsnitlige disponible indkomster, hvor stigningen i begge tilfælde er på ca. 110 pct. Der er således ikke sket en udligning af forskellen mellem, hvad den enkelte reelt har til rådighed. Sammenlignet med København er indkomstniveauet for Svømmehalskvarteret ganske højt. Den gennemsnitlige bruttoindkomst ligger således på niveau med de dyre forstæder, mens den gennemsnitlige disponible indkomst er lidt lavere – i Københavns kommunes distrikter er den således ca. 202.000 kr. (Skovgaard Christensen et al. 2011:16). Gennemsnitsindkomsten varierer desuden som forventeligt afhængigt af ejerform. Dem, der ejer hus eller ejerlejlighed, har således de højeste indkomster, dernæst kommer andelshaverne og til sidst lejerne. Især dem, der bor i almene boliger, har en lav indkomst sammenlignet med de øvrige grupper. Særligt interessant er det, at de personer, der er bosat i almene boliger i Svømmehalskvarteret, har den hurtigst voksende bruttoindkomst fra 1990 og 2008, mens de normalt ofte sækker bagud i indkomstudviklingen. For de disponible indkomster er udviklingen dog mere traditionel med ejerne havende den hurtigste udvikling og lejere af almene boliger den langsomste.

Samlet set er der ikke sket markante socioøkonomiske forandringer i Svømmehalskvarteret fra 1990 til 2009. Udviklingen er dog gået i den retning, man ville forvente, hvis byfornyelsesindsatsen har haft en effekt: flere børnefamilier og flere ressourcestærke beboere (fordi boligerne er blevet større og mere tidssvarende). Hvis byfornyelsen har haft en effekt, har det været at sikre, at forskellene mellem kvarteret og kommunen som helhed ikke er blevet udvidet yderligere, men tværtimod mindsket en smule. Store skel mellem ét område og de omkringliggende kan som tidligere beskrevet være med til at sætte en forslumningsproces i gang, og dermed kan den (om end begrænsede) mindskelse af forskellene mellem Svømmehalskvarteret og Frederiksberg Kommune som helhed være afgørende. Det officielle mål for byfornyelsen har dog heller ikke været en omfattende forandring men derimod at opnå, som kommunen formulerer det: »en mere afbalanceret beboersammensætning«. Den foreløbige udvikling ser ud til at gå i denne retning.

Hvad er succeskriterierne for god byfornyelse?

Analyserne i denne artikel har vist, at byfornyelsen i Svømmehalskvarteret foreløbigt ikke har haft væsentlige konsekvenser for beboersammensætningen i området. De socioøkonomiske forandringer i området fra 1990 til 2009 ligner således i høj grad den udvikling, der har fundet sted i Frederiksberg Kommune som helhed.

Anderledes gik det til, da indre Vesterbro blev byfornyset. Oprindeligt var indre Vesterbro et område, hvor personer med begrænsede midler, fx arbejderklassen og udlændinge, kunne bo billigt til leje. Boligerne var i dårlig stand og havde utidsvarende installationer. Københavns Kommune igangsatte en omfattende byfornyelse på indre Vesterbro med fokus på en gennemgående renovering af det eksisterende byggeri, både indvendigt og udvendigt. Intentionerne med indsatsen var at foretage et strategisk indgreb i boligmassen for derigennem at opnå et socialt områdeløft. Samtidig blev lejeboligerne gennem statslige indgreb omdannet til andels- og ejerboliger. Denne konvertering havde som konsekvens, at socialt marginaliserede grupper blev presset ud af boligerne, hvilket skabte plads til, at ressourcestærke personer fra middelklassen kunne overtage de nyistandsatte boliger. Dette ændrede den socioøkonomiske sammensætning af området markant. Byfornyelsesindsatsen på Indre Vesterbro er blevet kritiseret for at tvinge svage grupper ud af området til fordel for samfundets middelklasse og de øvre sociale lag, og dermed at have skabt en mere ensartet beboersammensætning (Larsen & Hansen 2008). Indre Vesterbro er gået fra én type segregation til en anden: fra at være et område beboet af primært arbejderklassen til at være et område beboet af en mere betalingsdygtig middelklasse. Byfornyelsen har således ikke skabt en mere varieret beboersammensætning.

På baggrund af de socioøkonomiske konsekvenser af byfornyelsen hhv. i Svømmehalskvarteret og på Vesterbro kan man diskutere, hvad succeskriterierne for god byfornyelse er eller bør være. Set fra et byplanlægningsperspektiv igangsætter byfornyelse en positiv udvikling i et område, fordi moderne og nyistandsatte lejligheder tiltrækker et bredere beboersegment, end ældre boliger gør. I en kommune som Københavns Kommune er man interesseret i, at en strategisk lokalitet som Indre Vesterbro bebos af ressourcestærke personer, som er tilknyttet arbejdsmarkedet og ikke forsørges af sociale ydelser. Dette var et væsentligt argument, da byfornyelsen skulle planlægges. Set ud fra et socialt perspektiv kan man omvendt sige, at en byfornyelse kan have den voldsomme konsekvens, at de oprindelige beboere, som følge af de fysiske forbedringer af boligerne, ikke længere har råd eller lyst til at bo i området. Konsekvensen af byfornyelsen for disse beboere er, at de må flytte andre steder hen, hvor boligudgifterne er lavere. Når byfornyelsen er gennemført, stiger boligudgifterne gradvist de første år, hvilket langsomt presser de økonomisk trængte beboere ud af området. Dette vil formentlige i endnu højere grad end hidtil være tilfældet, når konsekvenserne af den seneste byfornyelseslov, der involverer højere huslejestigninger, begynder at kunne ses. At staten og kommunerne iværksætter byfornyelsesindsatser, der presser de svagere beboere ud af området, kan ud fra et socialt

perspektiv anses for at være problematisk, da det betyder, at denne del af beboerne ikke får udbytte af indsatserne.

Udgangspunkterne for de to byfornyelser har været relativt forskellige, bl.a. i forhold til de socioøkonomiske karakteristika for befolkningen inden byfornyelsen. I 1985 var arbejdsløsheden på Indre Vesterbro i følge Københavns Kommune ca. 20 pct. (Larsen & Hansen 2008:2437). Til sammenligning var arbejdsløsheden i Svømmehalskvarteret ca. 6 pct. i 1990 (Skovgaard Christensen et al. 2011:15). Trods de 5 års forskel på opgørelsestidspunktet giver tallene en god indikation af, at der var store socioøkonomiske forskelle mellem de to områder, da indsatsen blev sat i gang². Én af årsagerne til den tilsyneladende forskel i de socioøkonomiske konsekvenser af byfornyelsen kan således være, at en sådan indsats har større konsekvenser for beboere med ringe socioøkonomiske kår, da de får sværest ved at følge med prisudviklingen i området. I relation hertil er det desuden centralt, at byfornyelsen samlet set har været væsentligt dyrere på Indre Vesterbro end i Svømmehalskvarteret. Mens Københavns Kommune anslår udgifterne pr. bevaret lejlighed på Vesterbro til at være ca. 1.150.000 kr., er den foreløbige udgift pr. lejlighed i Svømmehalskvarteret omkring 565.000 kr. Selvom sidstnævnte vil stige i takt med, at indsatsen i området færdiggøres, er det afgørende, at den kan holdes så lav som muligt. Jo færre udgifter pr. lejlighed, jo lavere huslejestigninger for beboerne, og jo bedre mulighed for at blive boende for lavindkomstgrupper.

Om end det stadig er for tidligt at drage endelige konklusioner på konsekvenserne af byfornyelsen i Svømmehalskvarteret, er der grund til at forvente, at denne byfornyelse ikke vil få lige så vidtgående konsekvenser for beboerne, som indsatsen på Indre Vesterbro viste sig at få. Dette indikerer den foreløbige udvikling netop også. Planlægges en byfornyelse i et område med sociale vanskeligheder er det vigtigt at overveje, hvilke konsekvenser det vil have for beboerne, og i hvor høj grad det vil være muligt at fastholde de oprindelige beboere. Dette er blevet yderligere relevant, fordi huslejetilskuddet er blevet nedsat med den seneste byfornyelseslov. Kommunen har en forpligtigelse til at forholde sig til, hvad en byfornyelsesindsats vil betyde for beboere med begrænsede ressourcer. Det kan ikke undgås, at nogle af de ressourcetsvage beboere vil blive presset ud over tid, når et område gøres mere attraktivt. Formålet med byfornyelsesindsatser er jo netop at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning. Det må derfor være enhver kommunes pligt, når de planlægger en byfornyelse, at overveje konsekvenserne for de beboere, der presses ud, og at sikre, at der er gode, alternative boliger i kommunen, som disse beboere har råd til at bo i.

NOTE 2 Dette understøttes af, at arbejdsløsheden for Vesterbro som helhed var ca. 18 pct. i 1989/1990 (Larsen & Hansen 2008).

LITTERATUR

Davidson, M. & L. Lee (2010): *New-Build Gentrification: Its Histories, Trajectories, and Critical Geographies*. Population, Space and Place, 16: 395-411.

Frederiksberg Kommune (2007) i samarbejde med SBS Byfornyelse: *Forslag til Byfornyelsesprogram – Svømmehalskvarteret Vést*.

Frederiksberg Kommune (2008): *Sektorplan 2008 Byfornyelse*.

Frederiksberg Kommune (2012): *Strategi for byfornyelsen på Frederiksberg 2012-2016*.

Københavns Kommune (2005): *Bind 1: Indre Vesterbros fornyelse. Planlægning og gennemførelse*.

Larsen, H. Gutzon & A. Lund Hansen (2008):

Gentrification: Gentle or Traumatic? Urban Renewal Policies and Socioeconomic Transformations in Copenhagen. Urban Studies, 45 (12).

Mazanti, B. & C. Syberg Henriksen (1997): *Byfornyelse på Indre Vesterbro: En undersøgelse af flyttemønstre samt byfornyelsesproces*. København: Center for Alternativ Samfundsanalyse.

SBS Byfornyelse (2002): *Boliganalyse Frederiksberg 2002*.

Skifter Andersen, H. (1998): *Gentrification or Social Renewal? Effects of public supported housing renewal in Denmark*. Scandinavian Housing and Planning Research, 15: 111-128.

Skifter Andersen, H. & T. Ærø (1999): *Hvorfor koncentrerer de dårligst stillede i bestemte by- og*

boligområder? – om segregation og årsagerne til den. I: Kristensen, Hans (red.): *Bypolitik, kvarterløft og velfærd*. Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Skifter Andersen, H. (2004): *Den nye byfornyelseslov – fra bolig- til byområdefornyelse*. Byplan, 56 (3): 127-131.

Skovgaard Christensen, R., A. Rhiger Hansen, M. Esben Martino, H. Engelund, I. Ferdinansen, H. Thor Andersen, H. Skifter Andersen & J. Ole Jensen (2011): *Effekterne af byfornyelsen i Svømmehalskvarteret*. Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Ærø, T. (2002): *Boligpræferencer, boligvalg og livsstil*. Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.