

Man må tænke nyt ...

... hvis man skal dæmme op for en byudvikling, som realiseres gennem omfattende nedrivninger

Et nyt pilotprojekt i Gladsaxe skal vise, hvordan vilje, viden og et nyt værktøj kan bruges til at balancere udvikling og bevaring i bymæssige bebyggelser med andre bevaringsværdier end de traditionelle.

Af Ph.d. bevaringsfaglig rådgiver/ejer Rikke Stenbro, Substrata

Det kræver vilje, viden og værktøjer at balancere udvikling og bevaring i bymæssige bebyggelser både de tætte, de porøst udflydende, de komplekse og de homogene. Udfordringerne er forskellige og stedspecifikke. Men det ser ud til, at man i mange kommuner trods gode intentioner og velmenende lokalplaner har vanskeligt ved at undgå, at den byudvikling man planlægger for per automatik ledsages af bulldozere. Dette uanset om investeringspresset i et område er højt eller lavt.

Vi bør udfordre de gældende bulldozer- og bevaringsdoktriner i byudviklingen

I tiden efter anden verdenskrig er vejen til byudvikling, bysænering og byfornyelse næsten altid blevet banet af bulldozere. Selv om vi ikke er gået så radikalt til værks i Danmark som i andre lande, hvor hele bydele mange steder er blevet jævnet med jorden for at give plads til ny udvikling. Så har det herhjemme i mere end et halvt århundrede i bygge- og planlægningsregi været helt legitimt at rive bygninger ned, som ikke længere blev

anset for tidsvarende. Den historiske infrastruktur er imidlertid og heldigvis blevet fastholdt og udbygget de fleste steder, på samme måde er bygninger tillagt høj bevaringsværdi sammen med bymiljøer udpeget som kulturmiljøer for det meste blevet stående.

Men med de voldsomme klimaforandringer og forsyningskriser vi aktuelt står midt i og over for, er der i bygge- og planlægningsregi behov for at kunne arbejde med et udvidet og nuanceret bevaringsbegreb. Bygninger med betydning for et områdes identitet, men som ikke i klassisk forstand kan tilskrives en høj arkitektonisk og/eller kulturel værdi, bør kunne sikres mod nedrivning gennem planlægningen. Især hvis de endnu ikke er udtjente. Der er behov for at udvide og revidere synet på, hvad der har værdi og derfor defineres som en ressource samt i hvilket tidsrum og for hvem.

CO₂-udledningen knyttet til nedrivning, affaldshåndtering og evt. genanvendelse af bygningsdele er sammen med udledningerne knyttet til opførelsen af nyt byggeri ganske betragtelige. En nyere udregning fra Rambøll viser, at man bruger 50 gange

mere CO₂, hvis man fremfor at genanvende den bærende konstruktion i en bygning vælger at rive bygningen helt ned og opføre en ny bærende konstruktion. Alligevel kan kommunerne, uanset hvor grønne, bæredygtige og klimaansvarlige de ønsker at være, ikke udstikke et nedrivningsforbud, hvis en ejer vil rive en ældre, men endnu ikke udtjent bygning ned og erstatte den med en ny, medmindre den ældre bygning er beskyttet mod nedrivning via en lokalplan. Det giver den eksisterende lovgivning ikke mulighed for. Heller ikke høj bevaringsværdi eller lokalplaner med et bevaringssigte kan i sidste ende forhindre nedrivning, hvis lokalplanen er skruet sådan sammen, at den giver politikerne mulighed for at dispensere fra den.

Ønsker man at revitalisere et område eller en bygning ved at indrette til anden brug, vil eksisterende bygge- og planlovgivning i mange tilfælde spænde ben for funktionsændringen. Da der ved funktionsændring stilles krav om, at eksisterende bygninger skal leve op til dagens bygningsreglement. Er en bygning udpeget med høj bevaringsværdi, kan

I tiden efter anden verdenskrig er vejen til byudvikling, bysænering og byfornyelse næsten altid blevet banet af bulldozere.

der dog ved funktionsændring gives dispensation fra BR18. Det samme gælder ikke for en kulturmiljøudpegning. Den giver ikke hjemmel til dispensation fra BR18 i tilfælde af, at en bygning i det udpegede område ændrer funktion fx fra erhverv til boligformål.

Vilje til at fastholde og videreføre eksisterende bebyggelse i kommunen

Eksisterende lovgivning giver, som vist ovenfor, ikke megen støtte til en udvidet og klimavenlig bevaringspraksis. Har en kommune viljen til at være mere restriktiv over for nedrivning af bygninger fx i områder med en udpræget og særlig stedsidentitet, skal man lede hårdt og længe efter mulighederne.

I henhold til planlovens § 14 kan en kommune nedlægge forbud mod forhold, som kan reguleres med en lokalplan. Altså kan kommunen med en lokalplan stille krav om bevaring

af bebyggelse – det fremgår i planlovens § 15, stk. 2, nr. 18. Allerbedst sikrer man en bygning ved at fastlægge i en lokalplan, at ejendommen er omfattet af et forbud mod nedrivning. Der er dog den hage ved det, at det kan medføre en risiko for, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning – det fremgår i planlovens § 49. Men værre er, at kommunerne oftest ikke er gearret til nedlæggelse af et § 14 forbud, da de ikke har tiltrækkeligt med tid og ressourcer. Måske derfor er mange kommuner tøvende over for at nedlægge forbud? Og hvad gør man så?

Vil man undgå den bulldozerdrevne byudvikling, er der brug for at kende

lovgivningen – og udnytte alle de muligheder, der findes i den – ligesom der er brug for alle de argumenter for bevaring, som kan stemples op af jorden. Det kræver desuden, at kommunens forvaltning er forudseende, har viljen og ikke mindst ressourcerne til at få skabt et ordentligt og oplyst videns- og plangrundlag at udvikle fra. Inden de forandringslystne købere rykker ind med ønsket om en hel eller delvis make- eller takeover af et område eller en bygning. Endeligt forudsætter det, at politikerne rettidigt prioriterer udarbejdelsen af de bevarende lokalplaner, og at de er lydøre over for de gode argumenter, som tilvejebringes i processen.



På dette ortofoto fra 1926-27 fra det Kgl. Biblioteks onlinetjeneste, Danmark set fra Luften, kan vi se, at grusgravskraterne ligger langs med de skel, som før 1772 tegnede Bagsværd landsbys stjerneudstykning. På det bagvedliggende kort ses områdets eksisterende koter, matrikel- og vejstruktur.



Kulturarvsvurderinger og ingeniørtekniske vurderinger er bygning for bygning sidestillet i en grafisk "equalizer-figur", så det er let at se, om der er et sammenfald imellem dem. Kommunen får med det udviklede screeningsværktøj en bred og fagligt underbygget argumentation for, hvor, hvordan og hvorfor det kan give mening at forlænge eksisterende bygningers levetid.

I et konkret pilotprojekt fra Gladsaxe Kommune har vi, i Substrata, haft mulighed for at udvikle en underbygget og tværfaglig argumentation for bevarelse af områdekvaliteter og bygninger i et tidligere industriviertel i Bagsværd, der hovedsageligt blev opført i perioden 1950-1965, som man i 2010 havde vedtaget en ny helhedsplan for. Kommunen havde erfaret, at bestemmelserne og værdikriterierne i de udarbejdede lokalplaner for området var utilstrækkelige. I den del af området, som allerede er i færd med at blive udviklet, er alle bygninger med undtagelse af én revet ned eller forudsættes revet ned på trods af, at nogle af dem var udpeget med et potentiale og en betydning for området i helhedsplanen.

Viden og værktøjer i det konkrete pilotprojekt

Vores tilgang til at hjælpe Gladsaxe Kommune handlede i første omgang om at give forvaltningen en underbygget forståelse af områdets konstituerende træk og siden nogle brugbare og begrundede værdiudpegninger af bygningsmassen.

Vi valgte at bygge vores analyse op efter DIVE-metodikken udviklet af den norske Riksantikvar. Metoden er skalerbar og bygget op over en enkel struktur, der kan give et overblik over, hvad der har været og er vigtigt for et

områdes udvikling topografisk, kulturhistorisk samt arkitektonisk. Dette overblik giver mulighed for at udpege en retning for, hvordan de spor, historien har trukket i området, kan tages med i den videre udvikling.

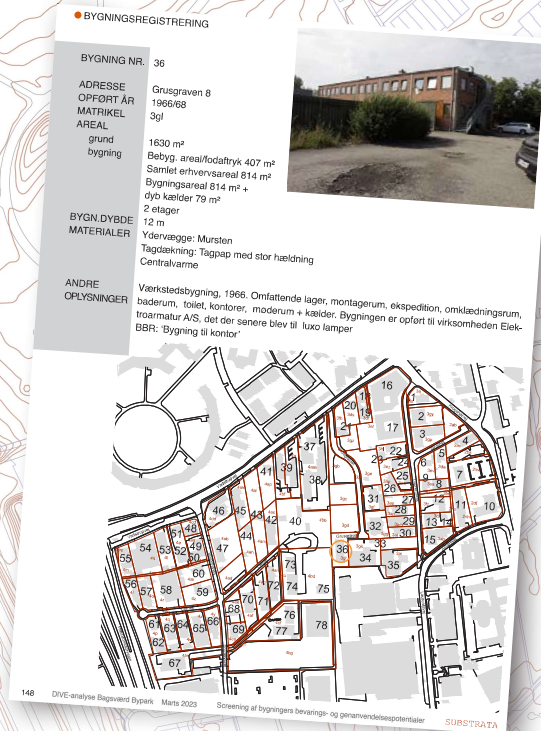
Opgaven i Bagsværd har givet os anledning til at udvikle en prototype på et værktøj, som alle kommuner i princippet har behov for, mens de venter på, at staten skal lave en lovgivning, der kan forhindre, at ikke udtjente bygninger rives ned.

I Bagsværd har vi på bygningsniveau valgt at udbygge DIVE-analysen med screening af enkeltbygningers bevarings- og genanvendelsespotentialer og til formålet udviklet et nyt værktøj. Værktøjet er tværdisciplinært og kobler værdisætningen af området samt de enkelte bygningers kulturhistoriske og arkitektoniske værdier med ingeniørtekniske vurderinger af bygningernes genanvendelsespotentialer. Dette for at undersøge, om der er en korrespondens mellem de forskellige typer af værdier og poten-

tialer. Så vi kunne give kommunen en bred og underbygget argumentation for, hvor, hvordan og hvorfor det kan give mening at forlænge eksisterende bygningers levetid.

Ingeniørvurderingerne fra Øllgaard Rådgivende Ingeniører har fokus på, hvad der skal til, hvis eksisterende bygninger skal konverteres til boligformål iht. gældende bygningsreglement. De anvendte kriterier er generiske og handler om varmetab, materialer, fugt, konstruktion og økonomi.

Værdikriterierne brugt til at vurdere de enkelte bygningers kulturhistoriske og arkitektoniske værdier, i alt 78 bygninger, er derimod funderet i den viden om området, som DIVE-analysen foldede ud. De er således ikke generiske. Kun et af værdikriterierne har en generel karakter (bygningen i sig selv), mens de øvrige tre (bygningen i relation til omgivelserne, placering på grunden og bygningens betydning for områdets stedsidentitet) er stedsspecifikke og forankrede i DIVE-analysens aflæsning af lokale historiske og geografiske forhold. Da vi researchede på områdets topografi og kulturhistorie, fandt vi nemlig ud af, at der har været en rig forekomst af bl.a. ler og grus fra istidens smeltevandsaflejringer i området. Den matrikulære struktur i området med beplantningsbælter langs skel sammen med bygningernes placering understøtter



Der er gode grunde til at arbejde med et udvidet bevaringssyn og udvikle værktøjer som vores, der rækker på tværs af fagligheder og skaber en mere helheds- og stedsspecifik forståelse af eksisterende bygningers værdier og potentialer. Det er i al beskedenhed det, vi mener at være lykkedes med i Bagsværd.

Eksempel fra screeningen som angiver den enkelte bygnings placering på kort. Kortet er suppleret med et foto samt en kort forklarende tekst baseret på udtræk fra BBR og Gladsaxe Kommunes byggesagsarkiv. Kortet viser, at industri-kvarterets matrikelstruktur og efterkrigsbebyggelse i stor stil følger den tidligere stjerneudstyknings skel. Sammenfald og overlægning af flere tiders spor er kendetegnende for området. Hvis den enkelte bygning accentuerer disse, tilskrives den højere kulturhistorisk værdi. Værdisætningskriterierne er sted-specifikke og baserer sig på den viden om området, som er fremdraget i DIVE-analysen.

fortsat fortællingen om dette, samt om stjerneudstyknings Bagsværd gårde havde før og efter udskiftningen i 1772. Da grus- og lerforekomsterne blev gravet ud fra omkring år 1900, skete dette således langs den tidligere stjerneudstyknings skel. Derfor ser vi den dag i dag kotespring på op til flere meter løbe langs matrikel-skellene i området. Værdisætningen af den enkelte bygning kan derfor være højere, hvis bygningen accentuerer og fortæller områdets matrikulerings- og grusgravshistorie.

Transparens og overblik

Der er lavet to opslag per hver bygning. På det første vises den enkelte bygning med et foto og et kort, hvor en orange cirkel angiver placeringen. Billedmaterialet er suppleret med en kort forklarende tekst baseret på udtræk fra BBR og Gladsaxe Kommunes byggesagsarkiv. På næste opslag finder man vurderingen af den kulturhistoriske/arkitektoniske værdi, og hvis denne er høj, suppleres der med en ingeniørteknisk vurdering af den pågældende bygningens genanvendelsespotentialer. Den byggetekniske vurdering er baseret på et ingeniørfagligt skøn og kan ikke 1:1 bruges som afsæt for konkrete ombygninger, men vil forud for evt. ombygningsplaner og intervention skulle suppleres med mere substansielle ingeniørtekniske undersøgelser

og konkrete beregninger. For at sikre at værdi- og potentialekortlægningen er transparent og kan bruges i det videre arbejde, er de aflæste værdier og potentialer først kort beskrevet og dernæst opstillet i en grafisk figur, en såkaldt equalizer. Figuren giver læseren mulighed for at få et hurtigt overblik over de overordnede byggetekniske vurderinger af de respektive bygningers genanvendelsespotentialer og deres kulturhistoriske/arkitekturhistoriske værdier og for at se, om der er et sammenfald imellem dem. Der er lavet en kort sammenfatning for hver enkelt bygning. Hvis en bygning vurderes både at have et stort ingeniørteknisk genanvendelsespotentiale og en stor kulturhistorisk/arkitektonisk værdi, bør kommunen som hovedregel nægte at give nedrivningstilladelse, hvis der søges om tilladelse hertil. Hvilket der ikke hjemmel til, medmindre bygningen omfattes af et nedrivningsforbud med en lokalplan.

Opgaven i Bagsværd har givet os anledning til at udvikle en prototype på et værktøj, som alle kommuner i princippet har behov for, mens de venter på, at staten skal lave en lovgivning, der kan forhindre, at ikke udtjente bygninger rives ned. Særligt dem som ikke umiddelbart lever op til de etablerede bevaringskriterier, men der alligevel er argumenter for at bevare. Vi har testet værktøjet på en omfattende empiri

som beskrevet ovenfor.

Hvad og hvorfor har vi brug for et nyt værktøj?

Et bredere, mere dynamisk og inkluderende perspektiv på bevaring af såvel bygninger som af større og mere komplekse bebyggede sammenhænge er nødvendigt, hvis vores samfund med kommune og stat i front skal kunne imødekomme de udfordringer, vi står over for. Verden er i hastig forandring. Udfordringerne står i kø, vi kan hverken bygge os ud af problemerne eller blive ved med at gøre dét, vi har gjort frem til nu, heller ikke når det kommer til bevaring. Klimaforandringer, reduktion af CO₂-udledninger tvinger os, sammen med ressourceknaphed, et stigende behov for bygninger til erhverv og boliger i de store byer og fraflytningen på landet til at gentænke byggeriets og planlægningens praksis og forvaltning. Der er gode grunde til at arbejde med et udvidet bevaringssyn og udvikle værktøjer som vores, der rækker på tværs af fagligheder og skaber en mere helheds- og stedsspecifik forståelse af eksisterende bygningers værdier og potentialer. Det er i al beskedenhed det, vi mener at være lykkedes med i Bagsværd.