

ARNE PRÆSTEGAARD
Praktiserende landinspektør i Aalborg
Danmark

DEN PRAKTISERENDE LANDINSPEKTØRS ROLLE I BYFORYNYELSESPROCESSEN



FIGUR 1. KARRÉ FØR
FRIAREALFORBEDRINGER.

Opsamling af erfaringer fra byfornyelsesopgaver udført i Aalborg Kommune set fra den praktiserende landinspektørs side.

Landinspektører ansat i kommunen og i det til opgaven knyttede byfornyelsesselskab medvirker ofte ved andre arbejdsprocesser i byfornyelsesopgaven.

Den praktiserende landinspektørs sædvanlige opgaver inden for de områder som byfornyelsesloven giver mulighed for, er knyttet til de ejendomsretlige forhold, et af landinspektørens centrale arbejdsområder. Som leverandør af ejendomsretlige data banes vejen også for behandling og håndtering i GIS applikationer til fremstilling af temakort i byfornyelsesprocessen.

Indlægget sætter i hovedsagen fokus på de problemstillinger der har tilknytning til den praktiserende landinspektørs arbejdsområder. Disse arbejder udgør naturligvis en mindre del af det samlede arbejde på teknikersiden, men er grundlæggende vigtige for et godt og smertefrit forløb af en byfornyelsesopgave. En indsats der er vigtig for at undgå fejl og overraskelser i lokalplan- og beslutningsfasen, i projekterings- og udførelsesfasen, samt ved orientering af ejere og lejere.

Specielt i de større byer har der været et stort potentiale af byfornyelsessager i kraft af tildeling af store økonomiske rammer for byfornyelse. Naturligvis er det også i de største byer behovet er.

BAGGRUNDEN FOR BYFORYNYELSE I DANMARK

Gamle byområder forfalder og må renoveres og forbedres. Boligernes sundhedsmæssige stand må føres "up to date" på det sanitære og brandmæssige område, og der må tilføjes boligområderne opholdsarealer udenfor boligen. For at nå dette mål nedrives de dårligste boliger og erhvervsbygninger, der ikke er forenelige med områdets fremtidige funktion.



FIGUR 2. KARRÉ EFTER
FRIAREALFORBEDRINGER.

Bevaringsmæssige kvaliteter og økonomiske afvejninger afgør, hvordan man tackler de enkelte områder.

Den gældende byfornyelseslov om helhedsorienteret byfornyelse fra 1999 giver rammerne for gennemførelse af byfornyelsen sammen med regeringens politik for hvor mange midler, der årligt afsættes til formålet.

Byfornyelse kan deles op i 2 hovedområder:

1) Fornyelse af og tilførelse af fælles friarealer til et område, den såkaldte friarealforbedring

Det er normalt dette, der gennemføres først og inspirerer og motiverer ejendomsjere til at tage fat på netop deres ejendom.

Dette suppleres med begrebet helhedsorienteret byfornyelse, som er forholdsvist nyt. Man tilføjer elementer, som gør området bedre at bo i. Det kan være opførelse af flere ældreboliger, værested, tilføje området friarealer, udføre trafikdæmpende foranstaltninger, torvepladser m.m.

Initiativ til friarealforbedringer tages af kommunen med tilsagn fra staten og med finansiering ved statsmidler.

2) Bygningsfornyelse, en modernisering af bygningsmassen

Det er det område, hvor den største del af byfornyelsens budgetramme bruges.

Det er et anliggende som ejendommens ejer tager initiativ til. Staten og kommunen betaler ydelsesstøtte til lånene, der skal financiere bygningsfornyelsen.

BYFORYNYELSE I TAL

Den samlede investeringsramme afsat af regeringen er i 1999 på 2 000 mill. og i år 2000 på lidt lavere niveau. I øvrigt har der op igennem 1980'erne og 90'erne været en kraftig stigning jf. figur 3, men er sidst i 90'erne redu-

ceret for at modvirke en overophedning af byggesektoren. Af den samlede årlige ramme udgør statens udgifter ca. 70 % set over tid, dog svagt stigende.

Aalborg Kommunes rammer passerede midt i 90'erne 100 mill. og er nu nede på ca. 50-60 mill.

Hovedinstrumenterne i byfornyelse er *byggningsfornyelse* og *helhedsorienteret byfornyelse inklusiv friarealforbedringer* med en ramme i 1999 på henholdsvis 1 650 mill. og 125 mill. Resten af rammen forbruges til andre bygningsforbedringsarbejder, forsøgsbyggeri og forskning.

I Aalborg Kommune har byfornyelsen båret frugt. De ældre byområder har fået dejlige friarealer, og langt færre lejligheder er uden bad og toilet, jf. figur 4.

PARTERNE I EN BYFORNYELSES PROCES

Byfornyelse med henblik på etablering af friarealer for en karré eller område (også helhedsorienteret byfornyelse)

Det er dette område, der indtil nu har givet den praktiserende landinspektør mange opgaver.

Aktørerne i denne byfornyelsesopgave er på den ene side ejere, lejere og andre brugere.

På den anden side er det kommunens Tekniske Forvaltning, den politiske beslutningsproces og det rådgivningsteam, der tilknyttes opgaven.

Til at koordinere aktiviteterne antager kommunen i de fleste tilfælde et byfornyelsesselskab.

Som teknikere til projektering og gennemførelse af et projekt tilknyttes:

- arkitektfirma
- landskabsarkitektfirma.
- rådgivende ingeniørfirma
- landinspektørfirma.

Byfornyelse af enkeltejendomme

Byfornyelse af enkeltejendomme er kernen i begrebet bygningsfornyelse, hvor bygningsrenovering, istandsættelse og fornyelse af installationer er det primære, medens etablering af friarealer for en eller flere ejendomme er det sekundære.

Det er i denne type byfornyelse ejeren, der står som bygherre og vælger sine rådgivere. Det er typisk et byfornyelsesselskab, der vælges til at koordinere aktiviteterne.

Som teknikere til projektering vælges normalt:

- arkitektfirma
- rådgivende ingeniørfirma.

Kun i særlige specifikke og større opgaver tilknyttes:

- landskabsarkitektfirma og
- landinspektørfirma.

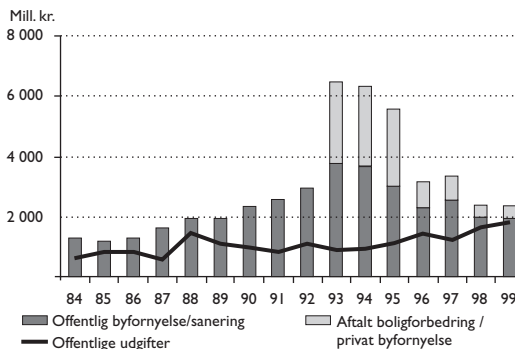
Det kan dog påregnes, at man i fremtiden ønsker bedre dokumentation af skel, BBR arealer, gårdarealer og etageplaner.

For at effektivisere disse renoveringsarbejder, der udgør en stor del af budgetrammen ønsker man gerne fra By- og Boligministeriet side indført en større grad af industrialisering og præfabrikering hos de udførende. By- og Boligministeriet har derfor i samarbejde med byggeriets øvrige parter igangsat forsøgsprojekter. Et af projekterne involverer den praktiserende landinspektør, hvor man foretager en opmåling af bygninger, rum, dør- og vinduesåbninger og leverer en 3D tegning til de øvrige projekterende.

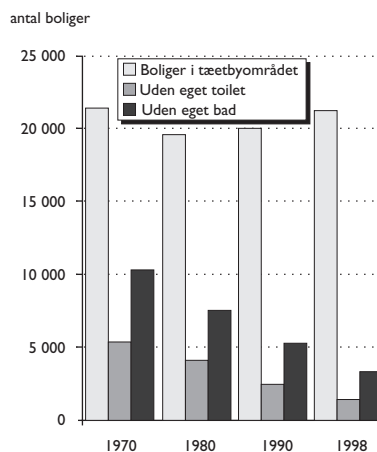
Dette er et meget spændende projekt og benævnes "Projekt hus", hvorom der kan læses på By- og Boligministeriets hjemmeside (www.projekt-hus.dk).

FORARBEJDER VED IGANGSÆTNING AF BYFORNYELSE I ET OMRÅDE

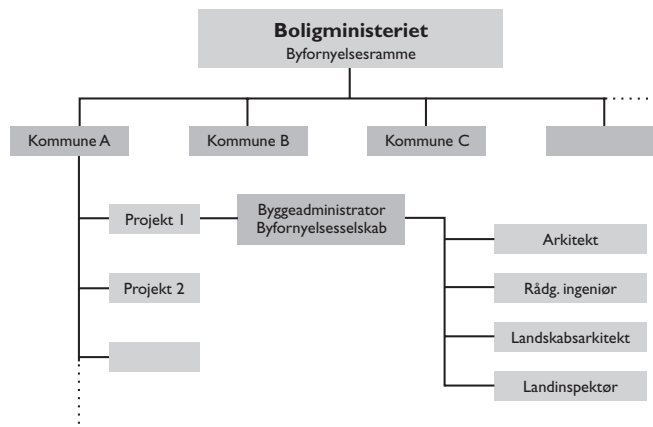
Kommunen har forud for en byfornyelse og som et led i den overordnede planlægning for kommunens byom-



FIGUR 3. UDGIFTER TIL BYFORNYELSE I DANMARK. SÅVEL OFFENTLIGE UDGIFTER, SOM LÅNEFINANCIEREDE. (KILDE: MERE EFFEKTIV BYFORNYELSE – EN BUDGETANALYSE UDGIVET AF FINANSMINISTERIET I NOV. 1999.)



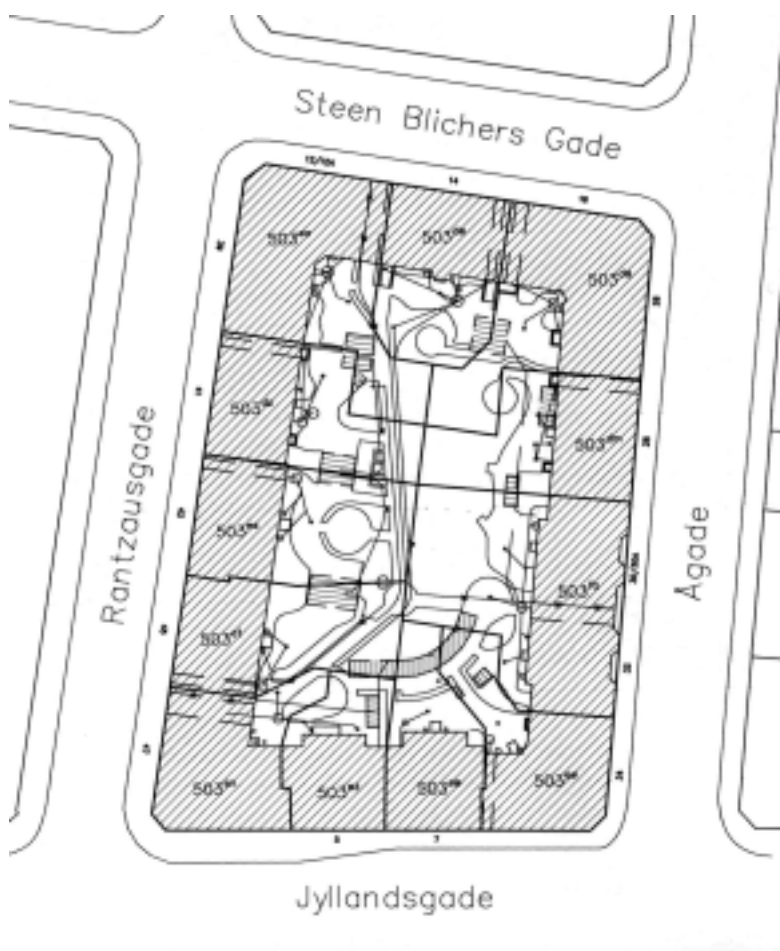
FIGUR 4. UDVIKLINGEN I ANTAL LEJLIGHEDER MED TOILET OG BAD I AALBORG KOMMUNE. (KILDE: AALBORG KOMMUNES BUDGETPLAN FOR 2000-2003.)



FIGUR 5. DEN PRAKTISERENDE LANDINSPEKTØR PLACERING I BYFORNYELSES PROCESSEN.



FIGUR 6. ILLUSTRATION AF TILVÆKST I KORTINFORMATIONER EFTER DATAINDSAMLING. TIL VENSTRE KOMMUNENS TEKNISKE KORT OG TIL HØJRE KORT EFTER OPMÅLING.



FIGUR 7. UDSNIT AF DEKLARATIONS-KORT. DET FÆRDIGE ANLÆG ER OPMÅLT. STØRRELSEN AF AREALER, DER ER UDLAGT TIL FÆLLES FRIAREALER, TINGLYSES OG ANGIVES PÅ KORTET.

råder foretaget registreringer af bygningskvaliteten og udarbejdet en trangfølgeplan for byen og for byområderne. Man har skitseret en overordnet løsning af forbedringer af friarealerne og eventuelle nedrivninger.

Kommunens oplysninger om bygninger, kommunens tekniske kort og matrikelkortet er i hele den overordnede planlægning benyttet som grundlag for arbejdet.

Når det pågældende års økonomiske rammer er aftalt med By- og Boligministeriet sættes der gang i de opgaver der prioriteres højest.

Den kommunalpolitiske og økonomiske baggrund for at byforny et område er til stede, og detailplanlægning kan indledes.

Der på dette stadiet behov for en dataindsamling, hvorpå detailplanlægningen kan baseres. Det er her den praktiserende landinspektørs rolle begynder.

Samtidigt afholder kommunen indledende orienteringsmøder med ejere og lejere i området.

DATAINDSAMLING Friarealforbedringer

Med hensyn til den praktiserende landinspektørs arbejde og rolle i byfornyelsesprocessen koncentrerer jeg mig herefter væsentligst om friarealforbedringer.

Den praktiserende landinspektør forbereder detailprojekteringen ved at fremskaffe kortgrundlag, der er nødvendig for projektering af karréens friarealer.

Der udføres en opmåling med totalstation, hvor der indsamles data for eksisterende bygninger, belægninger, hegn, mure, porte, træer, brønde, teknikkabe, alt med koter.

Såfremt det ønskes kan registreres koter til tagflader til dannelse af en 3D model.

De indsamlede data kombineret med matriklens oplysninger om mål til skel resulterer i en digital plan, jf. figur 6, som efter dannelse af flader for bygninger, matrikelnumre, belægninger kan benyttes af arkitekt, ingeniør og ikke mindst landskabsarkitekt til detailprojektering og lokalisering af eksisterende forsyningsledninger.

Herefter indsamles data fra offentlige registre:

- EDB tingbogen, med ejernavne, oplysning om ejendommen er opdelt i ejerlejligheder og endelig fremskaffelse af tinglyste servitutter. Servitutterne gennemgås for den enkelte ejendom og der redegøres for, om disse har betydning for byfornyelsen.
- ESR, der giver oplysninger om ejers adresse, grundareal, vurdering og sidste ændring af ejendommens matrikel.
- BBR, der giver oplysning om bebyggede arealer, etagearealer, antal lejligheder, anvendelse og karréens adresser.

Byfornyelse af enkeltejendomme

Det skal nævnes, at såfremt et landinspektørfirma er tilknyttet opgaven indsamles de samme data som anført under friarealer.

Dette kan som før nævnt suppleres med opmåling af ejendommens bygninger, hvor en skeletmåling kan danne grundlag for arkitektens detailregistreringer eller en detaljeret rumopmåling kan danne grundlag for en direkte projektering.

Eventuelle skævheder af vægge, vinduer,

døre kan registreres og evt. medtages i en 3D model.

DATAANVENDELSE

De indsamlede data resulterer i et digitalt detailkortgrundlag med attributoplysninger.

Disse data benyttes i næste fase af byfornyelsesprocessen, som er detailplanlægning og projektering.

De projekterende kan benytte informationerne til beskrivelse af karréens struktur suppleret med oplysninger om ejerforhold, bruttoetagearealer, ledningsoplysninger mm., som skal benyttes ved henvendelser til ejere og lejere.

DETAILPLANLÆGNING OG PROJEKTERING

På baggrund af de foreløbige skitser for gennemførelse af friarealprojekt for karréen og beboermøder udarbejder den projekterende landskabsarkitekt og arkitekt i samarbejde med byfornylselskabet og kommunen lokalplanforslag og grundlag for byfornyelsesbeslutning.

Lokalplanen og byfornyelsesbeslutningen beskriver, hvilke bygninger, der skal nedrives, evt. rådes over, og hvilke friarealer der udlægges og etableres ved gennemførelse af projektet.

Det er ofte en vanskelig proces at komme til enighed med ejere og lejere om nedrivninger og indretninger af fælles friarealer.

Lokalplan og byfornyelsesbeslutning behandles nu politisk og fremlægges med indsigelsesperiode på 8 uger. Er der interesse herfor i lokalområdet, afholder kommunen beboermøder.

Herefter behandles lokalplanforslaget og forslag til byfornyelsesbeslutning igen af byrådet og vedtages med relevante ændringer i h.t. til ændringsforslag indkommet i indsigelsesperioden.

UDFØRELSESFASEN

Efter vedtagelse af planerne forhandler byfornylselskabet med ejere og lejere af bygninger, der er besluttet at skulle nedrives.

Byfornylsmyndigheden har hjemmel til at foretage den nødvendige ekspropriation, hvis en ejer ikke kan acceptere ændringer, som er nødvendige for at gennemføre en friarealforbedring, der er nødvendig for projektets helhed.

Der udbetales erstatninger under varetagelse af panthaverinteresser.

Kan der ikke opnås enighed med ejere og lejere om erstatning for tab af bygninger, kan spørgsmålet indbringes for en taksationskommission og evt. en overtaksationskommission. Endelig kan spørgsmålet afgøres i et civilretsligt søgsmål.

Den praktiserende landinspektør medvirker i denne proces som teknisk sagkyndig for kommissionerne og redegør for sagen ved at beskrive dens omfang, dels i materiale der sendes ud til kommissionsmedlemmerne og dels ved at redegøre for sagens omfang ved besigtigelsen. Den praktiserende landinspektør bistår endvidere kommissionerne ved deres afsluttende forhandling.

Udførelsesprojektet sættes nu fysisk i gang med de valgte entreprenører. Når anlægsfasen er afsluttet er karréens friarealer klar til at blive taget i brug.

SIKRING AF FRIAREALER OG EJRERLAUG

Til sikring af friarealer på den enkelte ejendom tinglyses deklaration, jf. byfornyelseslovens § 45, om størrelse og udstrækning af arealudlægget og de etablerede fælles ledningsanlæg til fordel for det fælles friareal.

For at kunne identificere de fælles friarealer og fælles ledningsanlæg med installationer i deklarationen udfører den praktiserende landinspektør indmåling af det udførte anlæg, beregner størrelsen af de udlagte fælles friarealer på den enkelte ejendom. Som bilag til deklarationen udarbejder den praktiserende landinspektør et kortbilag, der viser de udlagte fælles friarealer, størrelse af arealerne, tekniske installationer og andre specifikke forhold, der er pålagt i deklarationen.

Deklarationen tinglyses ved byfornylselskabets foranstaltning og kopi af den tinglyste deklaration sendes til ejere og panthavere til orientering. Der er efter §13 mulighed for at begære ejendommen overtaget, hvis de tinglyste indskrænkninger forhindrer en videre rationel drift af ejendommen.

Nedrives en del af en ejerlejlighedsejendom har den praktiserende landinspektør yderligere den opgave, at ajourføre den tinglyste ejerlejlighedsopdeling.

AFSLUTNING

Byfornyelsesprocessen er nu afsluttet, hvad angår etablering af fælles friarealer. Et anderledes socialt liv kan nu begynde at udvikle sig.

Herefter er rammerne og inspirationen for den videre bygningsfornyelse for enkeltejendomme i karréen til stede.

Byfornyelsesbeslutningen efter lovens §12 kan nu aflyses i tingbogen.

De indsamlede data for det udførte projekt kan naturligvis også bidrage til ajourføringen af kommunens tekniske kortværk og til en ajourføring og kvalitetsforbedring af BBR.

Det er en spændende opgave for den praktiserende landinspektør at følge byfornyelsesprocessen og ved input under projektførelsen at bidrage til at forny et byområde.

Den praktiserende landinspektørs rolle i fremtidens byfornyelsesproces er fast forankret til indsamling, vurdering og bearbejdning af ejendomsretlige data, således at de basale data er til rådighed for øvrige parter i byfornyelsesprocessen.

Dette arbejde kan udvides, hvis projekteringen skal bygge på en faktisk 3D opmåling, jf. By- og Boligministeriets Projekt-Hus.

INNLEDNING

Samarbeid om virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder er et samarbeidsprosjekt mellom Miljøverndepartementet, Landbruksdepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet, Husbanken, Jordskifteverket og kommunene Oslo, Bergen, Bærum, Kristiansand, Skien og Sykkylven. Prosjektet startet opp høsten 1998 og skal avsluttes høsten år 2000. Formålet er å utvikle virkemidler for å muliggjøre en bedre arealutnyttelse i tilknytning til byggesonen som et godt og reelt alternativ til å ta i bruk nye arealer. Koblingen av planlegging og gjennomføring med særlig vekt på gjennomføring er sentralt i arbeidet.

Arbeidet for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder er en viktig del av politikken for en bærekraftig by- og tettstedsutvikling. Planlegging for fortetting har derfor vært et aktuelt tema de siste årene, og det har vært arbeidet relativt mye med stedsanalyser, planer og planveiledning. Det har imidlertid vært lite fokus på hvilke spesielle utfordringer fortettingsstrategien gir når planer skal gjennomføres. Mange by- og tettstedskommuner står overfor økende arealpress og press på boligmarkedet, og behovet for effektive virkemidler som sikrer kvalitet i gjennomføringen forsterkes.

Målet om å utvikle byer og tettsteder i en bærekraftig retning nødvendiggjør at dagens arealer innenfor byggesonen utnyttes bedre. Stortingsmelding nr. 29 (1996–97), som ble vedtatt i Stortinget i juni 1997, legger vekt på en bedre og mer effektiv arealbruk. Det er viktig å konsentrere en større del av utbyggingen om knutepunkt for kollektivtrafikk. Dette kan bidra til redusert transportarbeid, effektiv energibruk, redusert forurensning i bymiljøet og reduserte utslipp av klimagasser. Bedre arealutnyttelse innenfor byggesonen kan videre bidra til å redusere presset på natur- og friluftsområder og landbruksområder rundt byer og tettsteder. Dette er områder som er viktige for å ivareta hensynet til rekreasjonsformål, biologisk mangfold, produksjon av mat og fiber og kulturlandskapet. De kom-