

# Sådan får vi et bedre bymiljø i København



**KAJ THELANDER JESSEN**

**Fremtidens byplanlæggere bør lade sig inspirere af de helårsbeboede haveforeninger. Det er godt for kreativiteten, børnene og boligpriserne.**

Kaj Thelander Jessen er tidligere formand for HF Kalvebod, kandidat til kommunalvalget for Enhedslisten i København og tidligere formand for Kulturudvalget i Kongens Enghave Bydelsråd.

HVORDAN ER DET at bo godt? Det er en stor og evig diskussion, som har bølget frem og tilbage de sidste 100 år eller mere her i landet, især i akademiske kredse, men som forhåbentlig bliver mere folkelig i 2021, hvor der er kommunalvalg.

Allerede i 2019 blev der dog taget initiativ til en mere folkelig deltagelse i debatten ved Sydhavnens Folkemøde, der blev gennemført på baggrund af det uheldige og ikke beboervenlige byggeri, som er blevet opført i København siden årtusindskiftet.

De sidste 50 år har det desværre mest handlet om kvantitet og ikke kvalitet, når det drejer sig om byggeri i Københavns Kommune. Af hensyn til fortjenesten har bygherrerne opført høje ejendomme på nu op til 8 etager i lukkede karreer med en meget lille gårdsplads, hvor solen sjældent når ned. Det kalder jeg ikke menneskeverdigt byggeri, det er kun tæt-højt!

For det er helt centralt for de fleste mennesker med lys og luft, gode udfoldelsesmuligheder i nærområdet, natur og indflydelse på egen bolig. I særdeleshed børneforældre og naturligvis deres børn, da det har så stor betydning for opvækst og mulighed for livsudfoldelse.

I slutningen af 1971 udskrev Statens Byggeforskningsinstitut en idékonkurrence med titlen: 'Tæt-lav - en boligform'. I den forbindelse lavede de også et digert værk (SBI-Rapport 77) med en hel del ek-



**Hus i haveforeningen Frederikshøj i Københavns sydhavn. Denne type bebyggelser burde der være flere af mener kronikøren. Arkivfoto: Lars Hansen**

sempler på det, de tænkte på som grundlag for konkurrencen.

Et værk, der efter min mening er så grundigt og godt, at det burde være pligt-læsning for alle arkitekt- og planlæg-

ningsstuderende, sociologer, psykologer og andre grupper, der beskæftiger sig med emnerne boligmiljø, byggeri og byplanlægning.

SIDEN 1971 er der blevet bygget en lang række meget forskellige udgaver af nye bebyggelser, som alle er inspireret af denne konkurrence rundt om i landet. De har en høj boligmiljøkvalitet og er beboet af den økonomisk set bedrestillede del

af middelklassen. I konkurrenceoplægget blev der nævnt en hel del eksempler på eksisterende tæt-lave boligmiljøer, som Brumleby, det gamle Dragør, Bakkehusene med flere, men der var et særligt eksisterende boligmiljø, der ikke blev nævnt.

Det drejer sig om de helårsbeboede haveforeninger, som der er en 14-15 stykker af i København. De er ikke særlig velkendte, men fortjener at blive kendt, da de kan tjene til inspiration for fremtidige boligbebyggelser i byområder.

De har nogle fællestræk, som skyldes deres historiske baggrund. De er alle startet som kolonihaver (i hvert fald officielt) i begyndelsen af det forrige århundrede, hvor København voksede eksplosivt. Hovedparten af dem, der flyttede ud i disse kolonihaveområder, var fra samfundets bund: fattige arbejdere (løsarbejdere/daglejere og ufaglærte), outsiders og forfulgte folk som romaer, jøder og homoseksuelle, plattenslagere og folk med alternative erhverv, der til tider bragte dem i kortere eller længere ophold bag tremmer.

En kolonihavegrund var overkommelig at købe eller leje, da de ofte lå på kommunalt ejet jord, der fungerede som reserveområde for mulig anden anvendelse eller salg, når forvaltningen og borgerrepræsentationen fandt det passende. Andre områder var købt billigt af en lokal gartner eller landmand. Derved blev hus-

lejen overkommelig selv for de allerfattigste.

HAVEFORENINGERNE Frederikshøj (1923) og Kalvebod (1920) beliggende i Sydhavnen, er begge foreninger, der lejer jorden af Københavns Kommune. De enkelte jordlodder har meget forskellige størrelse, og mange har ikke rette vinkler. Nogle er meget små (200-300 m<sup>2</sup>), nogle er rektangulære, andre kvadratiske, de største er omkring 400 m<sup>2</sup>. Dette betyder, at husene også bliver meget forskellige.

Fra starten blev de fleste af husene opført af beboerne selv og efter - i bogstavelig forstand - de forhåndenværende søms princip; der lå nemlig (meget praktisk) en sømfabrik i Sydhavnen, da disse foreninger blev opbygget. Nogle arbejdede på fabrikken og kunne tage lommerne fulde, når de gik hjem fra arbejde.

Ja, jeg skrev 'gik', for på dette tidspunkt (1920'erne og frem til 50'erne), lå der en masse industrier i Sydhavnen, hvor kvarterets befolkning kunne få arbejde. Blandt andre også Ford Motorkompagni, der fik bragt alle billedene til denne kæmpe samlefabrik i store trækasser lavet af det berømte redwoodtræ.

Det var store dejlige brædder, som man hurtigt kunne bygge et lille hus af. Så manglede der bare døre og vinduer, men dem kunne man skaffe fra de udrangerede sporvogne, som Københavns Sporveje var så venlige at lade stå ubevog-

# Sådan får vi et bedre bymiljø i København

tede på et sidespor ude på den daværende losseplads i et par uger, inden de blev brændt af!

ALT DETTE har tilsammen skabt tradition for, at der blev og bliver bygget meget forskelligt og fantasifuldt, at man deles om mange ting og hjælper hinanden.

Man ejer sit hus, men lejer grunden i fællesskab med resten af foreningernes beboere. Derfor er der også et udstrakt beoerdemokrati med generalforsamlinger som højeste 'myndighed'. Her vælges bestyrelserne, der varetager den daglige drift, og der besluttes egne vedtægter for ditten og datten.

I den ene forening ejer beboerne også såvel elkabler som vandrør inden for foreningens område, og de kan derfor styre deres forsyninger og forbedringer af disse.

Det har blandt andet medført, at de har etableret deres eget energiselskab og opsat solcelleanlæg på de huse, hvor beboerne har givet samtykke, og som er bedst placeret i forhold til opsamling af solenergien. Disse anlæg sørger nu for, at foreningens beboere er selvforsynende med 'gratis' strøm i dagtimerne en god del af året.

I begge foreninger styrer de også huspriserne. Når en beboer vil sælge sit hus, foregår det gennem bestyrelsen og et valgt vurderingsudvalg. Dette vurderer huset og sætter en pris, som huset så bliver udbudt til via et ventelistesystem.

Hermed kan priserne holdes nede og sikre, at det stadig er de laverelønnede

dele af befolkningen, der kan få en bolig med have. Ikke bare sygeplejersken, politibetjenten og skolelæreren, som det har været mottoet for politikere at snakke om (og til) gennem de seneste valgkampe, men også serviceassistenten, lagerarbejderen, chaufføren og pædagogmedhjælperen.

Denne foreningsstyrede prisfastsættelse har en sidegevinst. I det normale grundejede parcelhus- og villabyggeri tvinges (mere eller mindre) ejeren til at tænke i



## Ikke alle har lige meget overskud eller lyst til at passe hus og have

husværdien hele tiden (hvad kan det sælges for). Det medfører også, at det får en stor betydning hvordan naboens hus og have ser ud. For hvis naboens hus er 'alternativt' i en eller anden form,

så falder værdien måske på dit hus. Uha da da, så må vi kræve orden og regelmæssighed. Et godt eksempel på dette er Kampstrupvej i Rødovre. Dette er også et tidlige kolonihaveområde, men blev i 1960'erne og frem lavet om til et parcelhuskvarter. En enkelt grund vedblev dog at være kolonihaveagtig, for her havde Heerup sit værksted. Han samlede alskens ragelse op og tog med ud i haven, hvor han så kunne bruge noget af det til sine herlige skulpturer.

Men det var ikke pænt, og de nye naboer beklagede sig – det sænkede huspriser-

ne! Så døde Heerup desværre, men nu var han blevet berømt. Så var det helt i orden, for nu kunne priserne stige – på den vej havde Heerup jo haft til huse!!!

DET ER IKKE for at romantisere, og selvfølgelig eksisterer der også disse kampe i haveforeningerne om pænt og grimt – rod og ordentlighed, pointen er bare, at det ikke får den samme betydning og vægt her.

Der er afgjort mere 'rummelighed' og accept af, at ikke alle har lige meget overskud eller lyst til at passe hus og have.

Hele denne lange beskrivelse for at komme frem til det særlige gode ved denne boligform. En god måde at afkode et boligområdes reelle værdi som bomiljø er, efter min mening, at se på det med et 5-7-årigt barns øjne. Altså et barn, der er selvkørende og stadig har lege- og fantasieværnerne i behold.

Her er disse haveforeningerne ideelle. Her er overskueligt, smalle gange og veje, tæt kontakt med naboer og legekammerater, haver med planter og dyr, og der er altid nogen i gang med at bygge. Bygge nyt eller bygge om.

Husene er som regel opført i træ. Ud over at være miljørigtige så betyder det lette konstruktioner, som de fleste kan finde ud af at bygge om på uden at være uddannede håndværkere eller arkitekter.

Lige fra disse miljøers start har man som beskrevet ovenfor bygget efter behov. Kom der en lille ny i familien, så byggede man et værelse på. Kommunen blandede sig ikke i byggeriet, så der skul-

le kun hentes tilladelse fra foreningen, og de havde lavet deres egne regler, som passede til de små grunde.

Børnene vokser altså op med ideelle muligheder for at udfolde sig og samtidig ser de og lærer, at mennesker er meget forskellige, og derfor bliver deres boliger det også, hvis de selv får mulighed for at præge dem.

Folk bor så tæt i disse foreninger at de fleste kender hinanden på godt og ondt. Her ved man faktisk, hvorfor man ikke kan lide hinanden, hvis det er sådan fat, men de fleste omgås i al gemytlighed, fordi de små forhold er ens for alle, og man må finde sig i dem. Kort sagt en nødvendig tolerance.

Fælles for alle disse haveforeninger var dog, at man boede der ulovligt, da områderne officielt var kolonihaveområder kun til sommerbrug, og husene måtte ikke opføres som andet end traditionelle små kolonihavehuse.

SIDEN årtusindskiftet er de fleste af disse haveforeninger blevet lovliggjort og har fået deres egne lokalplaner, som i høj grad respekterer deres egenart og giver dem særlige bo- og byggereregler, der sikrer dem fortsat eksistens. Københavns Kommune var nødt til at lave denne 'lovliggørelse' af noget, der ellers var klart i strid med en masse love og vedtægter, da kommunen gennem alle årene havde ladet beboerne bo der hele året med folke-registeradresse.

Det konstaterede man allerede i slutningen af 1990'erne og vedtog derfor at

igangsætte denne lovliggørelse af alle haveforeningerne, der var helårsbeboede, og adskitte dem fra de sommerbeboede 'rigtige' kolonihaver.

Det var en klog beslutning, og det skal de have meget ros i Borgerrepræsentationen for, selv om de gjorde det nødtvungen. Alternativet havde været nedrivning af mange tusind boliger og genhusning af tusindvis af beboere plus erstatningssager.

Nu ligger de så som små enklaver, men der kan ikke komme nye af den slags i landet, medmindre nogen går ind og studerer, hvad det mere konkret er, der gør disse områder specielt gode at bo i, og hvordan man kunne lave en ny lovgivning, der muliggør opførelser af lignende områder.

I 2019 skete der det interessante, at den sidste 'ikke lovliggjorte' helårsbeboede haveforening i Københavns Kommune blev lovliggjort. Det krævede en ændring af fredningsteksten for Valbyparken, da haveforeningen er beliggende i den. Fredningsnævnet ændrede fredningen, så der nu står, at haveforeningen Kalvebod er en kolonihave, der »kan anvendes til helårsbeboelse« – og skal have karakter af haveboligbebyggelse.

Dette er en blåstempling af den særlige haveforeningsbebyggelse/beboelse, som kan muliggøre en lovændring, der sikrer den slags boformer en fremtid.

De nuværende er truet som særlig boligform, da lovliggørelsen har medført, at de fleste af de eksisterende haveforeningsområder, hvor beboerne også ejer

jorden og/eller ikke har styret salg og prisfastsættelse, allerede har ændret sig væsentlig fra det selvbyggede og 'skæve' huse til villaagtige bebyggelser, der nu sælges til 'københavnpriser'. Det betyder, at befolkningssammensætningen naturligvis forandres fra arbejderklasse til mellem- og højere middelklasse.

Desværre er det nok utopisk for øjeblikket, at der skulle blive jord til nye helårsbeboede haveforeninger. Grundejerne bestemmer, hvad der skal opføres på de få områder, der er tilbage inden for Københavns Kommunes grænser.

Hvis det igen blev muligt for kommunerne at opkøbe jord og ejendomme, så kunne der i fremtiden blive tale om, at kommunen opkøbte store villaområder i for eksempel Vanløse, Hvidovre, Valby og Emdrup, rev de gamle kasser ned og så lade jorden ud til nye selvbyggere i stil med haveforeningerne.

Eller de store pensionskasser, som ejes af fagforeninger som 3F, HK og FOA, der i dag finansierer mange af de nye store byggerier i København og omegn, kunne købe jord og lade deres medlemmer få lejeretten til at bygge huse på disse områder, hvor der på forhånd var byggemodnet med fælles energisystem, fællesbygninger og andre kollektive anlæg, så de kommende beboere ikke skulle starte helt fra bunden, som de fattigste arbejdere og outsiders gjorde for 100 år siden i København.