

# Hvad er det værd?

*Modeller til beregning af værdistigninger*



## Ultimative liebhaverboliger med bedste beliggenhed ved Fuglsang Sø

Ned til den nyanlagte Fuglsang Sø i Herning placeres 5 tvillingehuse med i alt 10 boliger - hver i 2 plan. Med den nye udstykning af grunde ved Fuglsang Sø, er der virkelig skabt mulighed for at komme til at bo med en helt fantastisk beliggenhed og kun ca. 3 km til centrum. Boligerne bliver opført i en meget høj kvalitet i en flot arkitektur. Sammen med beliggenheden bliver der tale om boliger, der henvender sig til den mere kvalitetsbevidste køber, idet der helt klart bliver tale om liebhaverboliger - nu og i fremtiden! Grundene er beliggende på Fuglsang Næs direkte til vand på 3 sider af grundene. Denne beliggenhed med en helt fantastisk panoramaudsigt over søen finder man ikke tilsvarende i Herning.

Kilde: DanBolig

Sådan sælger ejendomsmægleren de kommende boliger ved den kunstigt anlagte Fuglsang Sø i Herning. Søen blev anlagt som følge af behovet for sand til et nærliggende motorvejsprojekt. Som det fremgår, er værdien af boligerne tæt knyttet til søen. Men kommunen har naturligvis ikke anlagt søen, for at holde liv i de lokale ejendomsmæglere. Teknisk Direktør Jørgen Marstrand udtaler blandt andet, at *"på sigt vil Fuglsang Sø ikke kun blive værdsat af Hernings egne borgere; området har også potentiale til at blive en turistmagnet i det midtjyske."*

Uagtet nuancerne i det konkrete projekt, så er logikken klar. Investeringer i byrumskvaliteter eller infrastruktur kan skabe en win-win situation, hvor kommunen opnår høj kvalitet i byudviklingen og investorerne opnår mulighed for at realisere nogle af de tilførte værdier, typisk i form af højere ejendomspriser.

I den franske by Bordeaux har bystyret sat skub i en overvældende udvikling i de centrale byområder langs floden ved at føre en ny light rail frem gennem byen. En light-rail, der som en Ajax-tornado fejer gennem de centrale bystrøg og efterlader



dem med offentlige rum med nye grønne flader, effektiv kollektiv trafik og istandsatte pladser.

### Historisk perspektiv

I nyere tid har diskussion om strategiske investeringer i byudviklingen rødder tilbage til begyndelsen af 1800 tallet med King George IV's udvikling af en helhedsplan for Regent Street-området i det centrale London og Hausmanns store omdannelsesstrategi for Paris fra midten af 1800-tallet. Med professionaliseringen af planlægningen i starten af 1900-tallet rettede planlæggerne opmærksomheden mod at dæmpe de voldsomme værdistigninger og ukontrollerede arealanvendelser som fulgte af den tidlige industrialiserings urbanisering. De engelske Development Corporations, som blev dannet med henblik på at udvikle efterkrigstiden new-towns, og som både ejede jorden og stod for byudviklingen, blev det store forbillede for planlæggerne. Med den øgede liberalisering i 1980'erne og erkendelsen af, at byudviklingen nu i vidt omfang angik omdannelse af allerede udbyggede områder med mange grundejere, blev planlægningsinstitutionerne fokuseret på at kunne agere i et dynamisk felt præget af værdidestruktion og værdistigninger.



I Frankrig har man siden 1970erne i ZAC-systemet haft en velfungerende model til håndtering af partnerskaber og værdistigninger i byudviklingen. I Danmark har vi ikke en tilsvarende institutionaliseret model, men mange kommuner har de seneste årtier gjort erfaringer med forskellige former for OPP samarbejde og udviklingselskaber.

### Erfaringer fra Odense

Planchef i Odense Kommune, Jannik Nyrop, har mange års erfaring med strategisk byudvikling og oplever at værdistigningsdebatten udspringer af kommunernes ændrede rolle. Vi er gået fra at være en myndighed med fokus på restriktioner og begrænsninger, til at have en langt mere proaktiv og skabende rolle i samspil med private parter.”

Jannik mener, at kommunerne desværre ofte kan føle sig presset på argumenterne, når diskussionerne foregår på den privatøkonomiske spillebane. Planlæggerne mangler simpelthen indsigt og viden om kompleks byggeøkonomi. Gamle rotter som han selv kan opnå en brugbar erfaring efter årtier i faget, men Jannik Nyrop ser gerne, at de unge planlæggere får byggeøkonomiske kompetencer som et led i deres uddannelse.

Jannik Nyrop understreger, at det ikke handler om, at kommunerne skal vinde en kamp mod de kommercielle interesser i planlægningen, men om at skabe et samarbejdsklima med gensidig tillid og respekt. I Odense oplever de, at investorerne frem for at blive skræmt væk, faktisk gerne vil samarbejde om projekter med høje ambitioner og store krav, blot de oplever at få et kvalificeret modspil.

Muligheden for at indgå OPP samarbejder åbner muligheder for at realisere omkostningstunge projekter trods stramme kommunale budgetter. I Odense har kommunen benyttet muligheden til at tilføje byen et nyt teater og musikhus i særklasse. For kommunen er der langsigtede værdistigninger at hente i forhold til byens generelle omdømme og identitet og konkret i forhold til den lokale bosætning og turisme. Selvom Jannik beklager den meget lukkede proces omkring indgåelse af OPP aftaler, så mener han, at OPP er et nødvendigt redskab til håndtering af store offentlige investeringer i byudviklingen.

“Vil man opnå synergi mellem kommunale og private interesser, må de bindes sammen i en fælles struktur med fælles succeskriterier. Så kan vi også gå ud og formulere fælles visioner om det, som det i virkeligheden handler om, nemlig smuk arkitektur i en levende by.”

### **Men hvad er det værd?**

Kan kommuner og de private løfte investeringer i byrumskvaliteter og infrastruktur i fællesskab, er der tilsvarende store gevinster at hente for begge parter. Men hvor det er forholdsvis enkelt at udregne anlægsomkostningerne for en sø, et torv, en bynær skov, en letbane eller lign., er det tilsvarende vanskeligt at vurdere de afledte værdistigninger.

Plan09 har derfor i 2008 iværksat et metodeudviklingsprojekt med henblik på at udvikle en metode til at vurdere *“de værdistigninger, som kommunerne kan forvente ved forskellige investeringer i byudvikling”*.

Projektet, der er udarbejdet af Niras, fokuserer på boliger og kombinerer forskellige typer af data. Dels indgår erfaringsbaserede tal – husprisanalyser - fra afsluttede byudviklingsprojekter og dels ejendomsmægleres mere subjektive vurderinger. En kombination af disse data skal give kommunerne mulighed for at estimere værdien af forskellige typer af investeringer i byudvikling, og dermed et bedre beslutningsgrundlag i dialogen med kommunens samarbejdspartnere.

I Hillerød udvikler kommunen et stort centralt og komplekst byområde omkring Hillerød Station kaldet Stationszonen. Projektet omfatter både uddannelsesinstitutioner, kontorerhverv, infrastruktur, boliger og rekreative byrum. Under overskriften ‘Hammerslagsmodellen’ arbejder kommunen sammen med lokale ejendomsmæglere med henblik på at udvikle et bedre grundlag for at vurdere værdistigningerne i området.

## **To spor i debatten**

På netværksmødet den 12. juni fokuserer vi på *modeller til beregning af værdistigninger*, og dertil knytter sig to grundlæggende diskussioner:

- Dels en diskussion af metoder og modeller. *Hvordan kan man beregne værdistigninger?* Til at inspirere denne del af debatten byder mødet på input fra Niras, Hillerød Kommune og Home.
- Dels en diskussion af den planfaglige praksis og strategi. *Hvordan bruger man den indhentede viden?* Denne del af debatten baserer sig på deltagernes erfaringer.

**Info og tilmelding:** [www.plan09.dk/byomdannelse](http://www.plan09.dk/byomdannelse)

Vel mødt!

## **Læs mere:**

Hillerød Kommune, Stationszonen:

<http://www.hillerod.dk/OmHilleroed/Byplanlaegning/Byudviklingsprojekter/Stationszonen.aspx>

Hillerød Kommune og Plan09, Stationszonen og Hammerslagsmodellen:

<http://www.hillerod.dk/upload/teknik/planlaegning/byplan/billede/byudvikling/stationszonen/stationszonen%20projektplan.pdf>

Herning Kommune, Fuglsang Sø: <http://www.llgruppen.dk/side3336.html>

*Byernes fremtid. Fornyelse af planlægningen. Kvalitet i bydels- og lokalplanlægningen.* Realdania medlemsdebat 2006. Eksemplarer kan rekvireres ved henvendelse til [medlemsdebat@realdania.dk](mailto:medlemsdebat@realdania.dk)

Undersøgelsen fra Niras er undervejs, og vil snarest være tilgængelig på netværkets hjemmeside.