Værdistigninger i byudviklingsprojekter

inspiration til økonomiske vurderinger af planer

PLAN09

Miljøministeriet | Realdania

KOLOFON

UDGIVET AF: PLAN09

KONSULENT: NIRAS Konsulenterne

FOTOS: Såfremt andet ikke er angivet tilhører billeder NIRAS Konsulenterne.

LAYOUT: NIRAS Konsulenterne

© PLAN09 Maj 2008

NIRAS KONSULENTERNE

PLAN09 Miljøministeriet | Realdania

INDHOLDSFORTEGNELSE

LÆSEVEJLEDNING 4

FORORD 5

SAMMENFATNING 6

METODER 10

HAVNEOMDANNELSE 12
Havnefronten i Middelfart

HAVNEOMDANNELSE 15
Slotsbrygggen i Nykøbing Falster

GADER OG PLADSER 18
Grenaa bymidte og Grenaa Havn

GADER OG PLADSER 21
Thisted by og havn

BEVARELSE AF INDUSTRIKULTURARV 24
Papirfabrikken i Silkeborg

SØ OG NY NATUR 27
Fuglsang sø ved Herning

BYNÆR SKOVREJSNING 30
Drastrup-projektet ved Aalborg 31

True skov ved Århus 32

Bakkely skov ved Vemmelev 33

VEJSTØJ 35
Støjreduktion i København

KILDEHENVISNINGER 37

FORORD

Byudviklingen i de danske byer er præget af et tæt samspil mellem offentlige og private investeringer – eksempelvis i byggeri, byrum og infrastruktur.

For at kvalificere diskussionerne om fremtidens byudvikling og –omdannelse har Plan09 sat fokus på værdistigninger i forbindelse med byudvikling. Derfor har NIRAS Konsulenterne for Plan09 gennemført vurderinger af boligejernes værdistigninger på eksisterende og nye boliger i forbindelse med en række konkrete byudviklingsprojekter.

Baggrunden er, at der i planlægningen af den fremtidige byudvikling ofte er fokus på de kortsigtede og meget synlige gevinster i forbindelse med grundsalg eller salg af ejerlejligheder og kontorlokaler i et realiseret byomdannelsesprojekt. Tilsvarende er der fokus på de meget synlige omkostninger som f.eks. oprensning af forurening og etablering af infrastruktur.

De synlige gevinster og omkostninger er i fokus, når kommuner og private projektudviklere forhandler om vilkårene for byudviklingen – f.eks. om bebyggelsestætheder og byggeriets kvalitet.

Derimod overses det ofte, at en velplanlagt byudvikling, hvor et områdes kvaliteter bevares og styrkes, har en række indirekte og meget væsentlige gevinster for både kommune og boligejere i form af værdistigninger. Det gælder f.eks., når et nedslidt havneområde omdannes, når der åbnes op for nye, rekreative aktiviteter, når der etableres ny infrastruktur i et byomdannelsesområde, eller når en genskabt sø tilfører et byudviklingsområde nye kvaliteter.

Disse tiltag giver ofte værdistigninger for boligejerne i og uden for området. Viden om værdistigninger kan styrke dialogen mellem kommuner og private projektudviklere om finansieringen af f.eks. infrastruktur samt byrum og grønne områder af høj kvalitet.

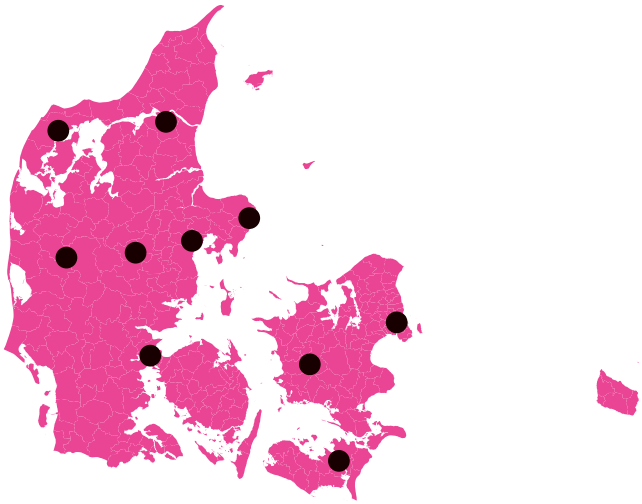
Vurderingerne viser, at der er mulighed for at opnå betydelige værdistigningsgevinster både i og udenfor byudviklingsområderne, når et områdes kvaliteter bevares og styrkes. Ved at sætte kroner og ører på værdistigningerne kan beslutningsgrundlaget i forbindelse med fremtidige byudviklingsprojekter forbedres.

Der beskrives en række eksempler på byudviklingsprojekter i danske kommuner. Plan09 vil derfor gerne takke de kommuner og ejendomsmæglere, som har bidraget med oplysninger til undersøgelsen.

Vi håber analyseresultaterne og rapportens anbefalinger til, hvordan kommunerne selv kan vurdere værdistigninger, kan bidrage til at kvalificere diskussionerne om, hvordan der skabes kvalitet i fremtidens byudvikling i de danske byer.

Plan09, juni 2008

LÆSEVEJLEDNING



Publikationen indledes med en sammenfatning af de konklusioner, der er uddraget af eksemplerne på afsluttede byudviklingsprojekter.

Der beskrives en fremgangsmåde til, hvordan værdistigningerne ved fremtidige byudviklingsprojekter skønsmæssigt kan opgøres.

Dernæst beskrives kortfattet de metoder, der er benyttet til opgørelse af værdistigningerne. Hovedparten af publikationen udgøres af beskrivelserne af de konkrete byudviklingsprojekter.

Byudviklingsprojekterne spænder vidt fra bl.a. havneomdannelse og bymidterenoveringer til etablering af rekreative områder.

For hvert projekt gives en kort beskrivelse af den by, hvor projektet er gennemført, herunder udvalgte nøgletal for kommunen (ECO nøgletal), der skal tjene til at give et indtryk af kommunens generelle økonomiske situation. Ideen og processen omkring gennemførelsen beskrives, ligesom selve byudviklingsprojektet skildres med tilhørende billeder. Endelig gives en vurdering af de værdistigninger, som projektet har medført opgjort med forskellige metoder for at sikre en så bred vurdering som muligt.

De beskrevne byudviklingsprojekter fordeler sig geografisk som vist på kortet øverst på siden.

SAMMENFATNING

VURDERING AF FREMTIDIGE PROJEKTER

Byudvikling kan give anledning til ganske markante værdistigninger, som overordnet kan opdeles i to grupper:

- Dels vil et byudviklingsprojekt i de tilfælde, hvor der er tilknyttet nybyggeri af boliger, kunne give anledning til ganske betydelige merpriser på de nybyggede boliger i forhold til sammenlignelige boliger. Dette er f.eks. tilfældet ved omdannelse af erhvervshavne til boligområder, hvor merprisen hovedsagligt kan tilskrives udsigten[1], men også skabelsen af et attraktivt bymiljø.
- Dels vil et byudviklingsprojekt kunne medføre værdistigninger i den eksisterende boligmasse i de berørte områder, f.eks. ved etablering af et bynært rekreativt område.

Den første type af værdistigninger kan give kommunen en direkte økonomisk gevinst i rollen som developer/sælger af grunde i forbindelse med byudviklingsprojektet.

Den anden type værdistigninger, kommer som udgangspunkt hovedsageligt boligejerne (og evt. handels- og serviceerhverv) til gode. Kommunen vil dog på lidt længere sigt også få en økonomisk gevinst dels som følge af øget ejendomsbeskatning[2] og dels som følge af et generelt øget beskatningsgrundlag. De kommunaløkonomiske konsekvenser for byudvikling er dog samtidig meget komplekse da grundværdier og øget beskatningsgrundlag indgår i den kommunale udligningsordning.

Byudviklingsprojekter kan samtidig generelt bidrage til at gøre kommunen mere attraktiv for både kommunens indbyggere, tilflyttere, turister samt handels- og serviceerhverv.

For at kvantificere de potentielle værdistigninger knyttet til fremtidige byudviklingsprojekter anbefales det at gøre brug af de generelle vurderinger, der er præsenteret i næste afsnit samt den tilhørende tabel. Det er vigtigt at gøre opmærksom på, at der er tale om skønsmæssige størrelser og overslag, som er forbundet med en række usikkerheder. Dette er vigtigt at tage højde for i de sammenhænge tallene benyttes. Det er ligeledes vigtigt at være opmærksom på, at boligformernes sammensætning (ejer- lejer- og andelsboliger) også kan spille ind på værdistigningerne.

Der kan benyttes en fremgangsmåde, som skitseret i boksen "Sæt pris på byudvikling" til vurdering af værdistigninger ved byudviklingsprojekter. Herved kan der sættes kroner og ører på et skøn over de potentielle gevinster. Dette kan bidrage til at kvalificere beslutningsgrundlaget.

Slotsbryggen, Nykøbing Falster

Havnetorvet, Thisted

[1] Og i visse tilfælde kvaliteten af byggeriet
[2] Skattestoppet betyder dog fastfrysning af ejendomsværdiskatten og tillader kun gradvis øget grundskyld.

Sæt pris på byudvikling

1. Ved vurdering af værdistigningerne for **nybyggeri** tages udgangspunkt i omfanget af det planlagte nybyggeri, gennemsnitsprisen for boliger og den vurderede merpris. Hvis det fremtidige byudviklingsprojektet falder indenfor for en af de typer af byudviklingsprojekter nævnt nedenfor, kan disse bruges som et udgangspunkt ved vurdering af merprisen. Den skønnede mersalgsspris for nybyggede boliger i forbindelse med byudviklingsprojektet fås ved at gange det potentielle omfang af nybyggede boliger med gennemsnitsprisen for sammenlignelige boliger og den vurderede merpris. Kommunens eventuelle gevinst afhænger af i hvilket omfang kommunen ejer jord i området, og om værdistigningen realiseres i forbindelse med salget.
2. Ved vurdering af værdistigningen af de **eksisterende boliger** kan der ligeledes gøres brug af generelle vurderinger til et første skøn af værdistigningen. Vurder hvor stort det berørte område for omdannelsesprojektet er, f.eks. i samarbejde med en ejendomsmægler, og udarbejd derefter et overslag over den samlede værdistigning ved at gange den gennemsnitlige huspris med den procentvise stigning og det berørte antal boliger.
3. Udarbejd et overslag over kommunens direkte økonomiske gevinst af stigningen i de eksisterende boliger ved at bruge de gennemsnitlige offentlige ejendoms- og grundvurderinger sammenholdt med de potentielle værdistigninger under hensyntagen til skattestop og betydningen af den kommunale udligning.
4. Vurder om der kan være en aftagende effekt af byudviklingsprojektet, hvis der er etableret lignende projekter i området, der kan fungere som substitutionsmulighed (gælder især ved etableringen af naturprojekter).
5. For at få et mere præcist skøn anbefales det at indhente vurderinger af den potentielle merpris og værdistigning fra en lokal ejendomsmægler og/eller få udarbejdet en statistisk analyse af huspriser ved et lignende projekt.
6. Vurder om projektet kan have afledte effekter for:
   a. Handelsliv og omsætning
   b. Kommunes attraktivitet for tilflyttere og dermed betydning for det generelle beskatningsgrundlag i kommunen
   c. Turisme
   d. Infrastruktur og trafikmængde
   e. Private følgeinvesteringer, f.eks. i form af facaderenoveringer
   f. Kommunale driftshensyn bør også indgå i overvejelserne, f.eks. i relation til kapacitet i skoler og daginstitutioner.
7. De forventede værdistigninger ved de forskellig vurderingsmetoder sammenholdes og kan holdes op imod de forventede omkostninger ved projektet.

GENERELLE VURDERINGER AF VÆRDISTIGNINGER

Da byudviklingsprojekter er meget forskellige, kan det være vanskeligt at sige noget generelt om de tilknyttede værdistigninger. Disse vil i høj grad afhænge af det konkrete byudviklingsprojekt, herunder hvilken by det ligger i, og hvor i byen det er placeret. Når det er sagt, tegner der sig på baggrund af de nedenfor beskrevne eksempler på byudviklingsprojekter alligevel et mønster, som kan give et vist grundlag for at vurdere værdistigningerne i fremtidige projekter. Når man ser på værdistigninger på boliger, tyder resultaterne samlet set på, at der er større effekt på boligpriserne af at åbne et nyt område op og tilføre nye rekreative muligheder end af at renovere og forskønne den eksisterende by. I det sidste tilfælde er formålet dog typisk også et andet - nemlig at forbedre rammerne for handelslivet og styrke turismen, hvilket ikke nødvendigvis slår igennem på boligpriserne.

Havneomdannelse

Nybyggede boliger på de omdannede havneområder har en markant højere pris end sammenlignelige lejligheder, ca. 50-100 pct., hvilket især skyldes udsigten. Samtidig bidrager havneomdannelse til en væsentlig værdistigning i størrelsesordenen 10 pct. i de områder, der grænser op til havnen, som følge af, at der åbnes op mod havnen og skabes et rekreativt område typisk tæt på bymidten.

Etablering af sø

Der er stor effekt af at etablere bynær natur, især i områder der er fattig på naturområder. De nybyggede lejligheder langs søbredden ved Fuglsang Sø i Herning vurderes at have en merpris på op til 80 pct. Samtidig vurderes de omkringliggende områder at have haft en mærkbar gavnlig effekt af sø-etableringen. Effekten varierer noget mellem de statistiske analyser og ejendomsmægler-vurderinger, men en gennemsnitlig effekt på ca. 10 pct. vurderes at være et realistisk bud.

Bynær skovrejsning

Der foreligger et stort baggrundsmateriale i forbindelse med vurderingen af værdistigninger ved bynær skovrejsning. Vurderingerne varierer en del med en merpris på 5 - 23 pct. En stor del af variationen kan formentlig tilskrives antallet af andre skove eller naturarealer i området.

Det anbefales at tage udgangspunkt i pjecen " Bynær skovrejsning – en grøn fordel og en god forretning", som giver en indføring i fremgangsmåden til konkret at beregne værdistigninger ved bynær skovrejsning.

Vejstøj

Både husprisanalyser og ejendomsmæglervurderinger viser, at vejstøj har en stor betydning for huspriserne. Vurderingerne af prisnedslaget svinger fra 6 – 25 pct., men dækker også over en vis variation i støjniveauet på de vurderede veje[3]. Det anbefales at tage udgangspunkt i resultaterne fra husprisanalysen: "Hvad koster støj", når der skal gennemføres konkrete beregninger af værdistigninger ved etablering af støjreducerende foranstaltninger. Undersøgelsen viser et prisfald på boliger på 1,2 pct. pr. dB.

Renovering af gader og pladser

Det er vanskeligt at give et generelt bud på værdistigninger forbundet med renoveringer af gader og pladser, hvilket formentlig skyldes at der typisk er tale om flere mindre projekter, som ikke isoleret set har en så markant betydning for boligpriserne. Samtidig er formålet med disse byudviklingsprojekter typisk at forbedre rammerne for handelsliv eller turisme. Dog vurderes boligpriserne at have fået et væsentligt løft i Thisted på 15 pct., men her er en væsentlig årsag formentlig også åbning mod havnen. Til gengæld vurderes det, at bymidterenoveringerne har bidraget til et løft i priserne på erhverv på ca. 10 pct. og tiltrukket flere butikker og dermed givet anledning til opblomstring af handelslivet.

Bevarelse af industrikulturarv

På baggrund af byudviklingsprojektet ved Silkeborg Papirfabrik er det ikke muligt at give en generel vurdering af gevinsten ved at bevare og renovere tidligere erhvervsbyggeri sammenlignet med nybyggeri. Det vurderes dog, at byudviklingsprojektet generelt har haft en positiv effekt for hele byen.

I overforstående tabel præsenteres hovedresultaterne for de omtalte byudviklingsprojekter.

Beregningen af den samlede værdistigning afhænger meget af størrelsen af det berørte område. Ligesom der er taget udgangspunkt i at værdistigningen for ejerboliger gælder alle boligformer

[3] Ejendomsmægleren blev bedt om at vurdere effekten af en støjende vej, eksemplificeret ved en stor gennemgående vej den pågældende by.

Byudviklingsprojekt	By	Værdistigning, ejendomsmæglere fra HOME	Værdistigning, statistiske analyser	Bud på samlet værdistigning for eksisterende boliger og nybyggeri
Havneomdannelse	Middelfart	Merpris for nybyggede boliger beliggende på havnen: Over 100 pct. Værdistigning i omkringliggende område: 10 pct.	Værdistigning i omkringliggende boligområde: ca. 11 pct.	Eksisterende boliger: Ca. 150.000 kr. pr bolig svarende til i alt ca. 180 mio. kr. (2007-priser) for 1250 berørte boliger Nybyggeri: Ca. 80 mio. kr. i mersalgspris
	Nykøbing F.	Merpris for nybyggede boliger beliggende på havnen: 50 – 70 pct. Værdistigning i omkringliggende område 10 pct	Ikke muligt at analyse pga. mangelfuldt datagrundlag	Eksisterende boliger: Ca. 150.000 kr. pr bolig svarende til i alt ca. 180 mio. kr. (2007-priser) for 1150 berørte boliger. Nybyggeri (inkl. planlagt byggeri): Ca. 290 mio. kr. i mersalgspris.
Renovering af gader og pladser	Thisted	Værdistigning på boliger op til den renoverede bymidte: 15 pct. Værdistigning på erhverv: 10 pct.		
	Grenå	Værdistigning på boliger op til den renoverede bymidte: Ingen effekt Værdistigning på erhverv: 10 pct.		
Bevarelse af kulturarv	Silkeborg	Merpris for nybyggede boliger på Papirfabrikkens område: 15 pct. Forskel på nybyggede og renoverede boliger: Kan ikke opgøres. Betydning for omkringliggende boligområder: Ingen direkte effekt – men generel positiv effekt for hele byen		
Etablering af sø	Herning	Merpris for nybyggede lejligheder op til søen: 80 pct. Værdistigning i omkringliggende boligområder: 20-25 pct. (andre ejendomsmæglere: 10 pct.)	Værdistigning i omkringliggende boligområder: ca. 6 pct.	Eksisterende boliger: Ca. 150.000 kr. pr bolig svarende til i alt ca. 110 mio. kr. (2007-priser) for 730 berørte boliger Nybyggeri (inkl. planlagt byggeri): Ca. 540 mio. kr. i mersalgspris.
Bynær skovrejsning	Århus True Skov		Merpris for huse tæt på skov (ca. 150 meter fra skoven): ca. 10 pct.. Gennemsnitlig merpris for huse i hele berørte område: 4,1 pct.	Eksisterende boliger: Ca. 35.000 kr. pr bolig svarende til i alt ca. 35 mio. kr. (2001-priser) for 1000 berørte boliger
	Vemmelev- Bakkely Skov		Merpris for huse tæt på skov (ca. 50 meter fra skoven): ca. 10 pct. Gennemsnitlig merpris for huse i hele berørte område: 6,3 pct.	Eksisterende boliger: Ca. 18.000 kr. pr bolig svarende til i alt ca. 9 mio. kr. (2001-priser) for 500 berørte boliger
	Frejlev – Drastrup projektet		Merpris for huse i det berørte område: ca. 23 pct.	Eksisterende boliger: Ca. 230.000 kr. pr bolig svarende til i alt ca. 90 mio. kr. (2000-priser) for 395 berørte boliger
	Middelfart, Nykøbing F, Grenå, Thisted, Vejle, Herning og Silkeborg	Merpris for huse tæt på skov: 5 – 20 pct.		Afhænger af de berørte antal boliger
Vejstøj – værdi af støjreduktion	8 områder i Storkøbenhavn		1,2 pct. pr. dB, svarende til ca. prisnedslag for huse beliggende op til støjende vej på ca. 20 pct.	Afhænger af den konkrete støjreduktion og antal berørte boliger
	Middelfart, Nykøbing F, Grenå, Thisted, Vejle, Herning og Silkeborg	Prisnedslag for huse beliggende op til støjende vej: 6 – 25 pct		

METODER

BESKRIVELSE AF METODER

Vurdering af værdistigninger ved byudviklingsprojekter er en kompleks øvelse. Valg af metode til opgørelse af værdistigninger afhænger i høj grad af byudviklingsprojektet formål, f.eks. at tilføre byens borgere rekreative muligheder ved plantning af bynær skov eller at forbedre betingelserne for handelslivet ved at renovere bymidten. I denne publikation fokuseres primært på påvirkningen af boligpriser. Dog undersøges det også, hvor det er relevant, om det pågældende projekt har haft en betydning for handelslivet. For at få et så fyldestgørende billede af værdistigningerne som muligt bruges flere metoder til at vurdere de konkrete værdistigninger:

1. Der tages udgangspunkt i eksisterende forskningsprægede undersøgelser af husprisers statistiske sammenhæng med beliggenhed i forhold til bynær skov, søer og støjreduktion – de såkaldte husprisanalyser.

2. Hvor der ikke foreligger eksisterende undersøgelser, og i de projekter hvor det har været muligt rent metodisk, er der gennemført mindre statistiske analyser af, hvorledes huspriserne er blevet påvirket af byudviklingsprojekterne.

3. Der er gennemført en skriftlig spørgeskemaundersøgelse af lokale ejendomsmæglere fra HOME, som har givet deres vurdering af værdistigningerne i de enkelte byudviklingsprojekter.

4. Der er gennemført telefoninterviews af handelsstandsforeninger mv. for at afdække byudviklingsprojektets betydning for handelsliv og omsætning, hvor det har været relevant.

Tilsammen giver disse metoder et billede af hvilken betydning byudvikling har for boligpriserne.

Fuglsang Sø, Herning

Forårsskov, Fotograf Lisbeth Øhrgaard

1

HUSPRISANALYSER

Husprisanalyser er en måde at sætte kroner og ører på værdier, som ikke i sig selv har en pris, men som har en betydning for den samlede prissætning af huse. Det kan f.eks. være udsigt over vand, nærhed til skov eller vejstøj. Via Bygge- og boligregisteret (BBR) indsamles data for salgsprisen og tidspunkt, husets karakteristika (boligareal, grundstørrelse, antal toiletter osv.) samt beliggenhed. Der tages højde for den almindelige husprisstigning via et husprisindeks, således at hussalg på forskellige tidspunkter gøres sammenlignelige. Der opstilles en model, hvor husprisen forklares vha. de nævnte parametre, herunder beliggenhedsparameteren. Sidstnævnte kan isoleres og derved fås et mål for hvor meget beliggenhed nær f.eks. skov betyder for husprisen. Da undersøgelserne bygger på realiserede hussalg giver de et godt billede af de gevinster, der kan opnås. Der er foretaget en række husprisanalyser i Danmark over de sidste ca. 8 år af bl.a. skovnærhed, vejstøj og nærhed til metro. En del af disse undersøgelser præsenteres i det følgende.

2

MINDRE STATISTISKE ANALYSER AF HUSPRISER

Endvidere er der, som en del af arbejdet med denne publikation, gennemført min-dre husprisanalyser af tre af de konkrete byudviklingsprojekter baseret på samme metode, dog med et mindre datamateriale og mindre omfattende modeller. Analyserne baserer sig på hussalg fra 1996-2007, hvor alle salgspriser er opskrevet til 1. halvår af 2007[4].

3

EJENDOMSMÆGLERVURDERINGER

Der er gennemført skriftlige spørgeskemaundersøgelser af ejendomsmæglere fra HOME. Ejendomsmæglerne er blevet bedt om at vurdere kvadratmeterpriserne for nybyggede boliger i forbindelse med byudviklingsprojektet samt at vurdere pris-stigningen for eksisterende boliger, der er berørt af projektet. De har anført, hvad der i særlig grad har haft betydning for prisdannelsen i forbindelse med byudviklingsprojektet. I de byudviklingsprojekter hvor det har været relevant, har de også vurderet betydning for priserne på erhverv. Endvidere har de givet et bud på, hvorledes plantning af bynær skov samt effekten af vejstøj vil påvirke huspriserne i deres by.

4

VURDERING AF EFFEKT PÅ HANDELSLIVET

I de byer, hvor byudviklingsprojekterne vurderes at have en betydning for handels-livet, er analysen blevet suppleret med en række telefoninterviews med centrale aktører. Dvs. handelsstandsforeninger, butiksindehavere, turistbureauer samt medarbejdere fra kommunens tekniske forvaltninger.

[4] Det nyeste indeks fra www.skat.dk

HAVNEOMDANNELSE

Havnefronten i Middelfart

Merprisen på nybyggede boliger på havnen vurderes at være over 100 pct.
Havneomdannelsen vurderes at have ført til en stigning på 10 pct. i de omkringliggende boligområder.

Det overordnede formål med omdannelsen af Middelfart havnefront var et ønske om at sikre en bedre udnyttelse af havneområdet og forbedre den funktionelle og visuelle forbindelse mellem vandet og byen.

BYEN OG BYDELEN
Middelfart ligger ud til Lillebælt mellem de to broer. Fra Havnefronten er der udsigt til begge broer og den jyske kyst på den anden side af bæltet. Byen ligger orienteret mod Lillebælt og havnen. Byens hovedgade – Algade – løber parallelt med kysten og havnefronten kun få hundrede meter derfra.

Havnefronten ligger som en ubeskyttet fjordhavn langs det meste af bymidten. Den korte afstand til bymidten betyder, at havnefronten har en meget stor potentiel rekreativ værdi for byen. Indtil for få år siden lå der ældre lagerbygninger og andre havnefunktioner på havnefronten, men de er i dag flyttet ud til havnen øst for byen.

IDÉ OG PROJEKTFORLØB
Planlægningen af havnefronten startede i 1988 med en konkurrence om havnens udformning. Først efter 2000 kom der gang i udviklingen med udarbejdelsen af en lokalplan og senere i 2003 med Middelfart midtbyplan. Planen skitserede de fremtidige byggemuligheder i bymidten og på havnefronten.

En af hovedtankerne i planlægningen var etablering af et kulturhus på havnefronten. Den oprindelige idé var at opføre et mindre byggeri, men det konkrete projekt var væsentligt mere ambitiøst end de oprindelige tanker. Middelfart Kommune og lokale investorer skabte sammen grundlaget for det enestående kulturhus, Kulturøen, der ligger på en kunstig ø i Lillebælt omgivet af en eksklusiv marina.

FAKTA OM KOMMUNEN
Middelfart Kommune
Indbyggertal i kommunen: 37.274
Indbyggertal i Middelfart by: 13.436

	Middelfart Kommune	Hele landet
Boligpriser 2007	**kr/m²**	**kr/m²**
Række- og parcelhuse	11.871	14.137
Ejerlejligheder	-	22.365
Nøgletal 2008	**Indeks**	**Indeks**
Udgiftsbehov pr. indb.	96,8	100
Ressourcegrundlag pr. indb.	94,9	100
Ressourcepres	102,1	100

Udgiftsbehov er de officielle udgiftsbehov fra Indenrigs- og sundhedsministeriet, der indgår i den kommunale udligningsordning
Ressourcegrundlag er et udtryk for kommunens velstand. Det er beregnet som beskatningsgrundlaget korrigeret for udligning og generelle tilskud, øvrige skatter samt nettorente- og afdragsudgifter.
Ressourcepres viser hvor store udgiftsbehovene er i forhold til kommunens ressourcegrundlag, dvs. at det er beregnet som forholdet mellem udgiftsbehov og ressourcegrundlag. Jo højere værdi kommunen har på dette indeks, desto større er udgiftsbehovene i relation til de økonomiske muligheder.

FAKTA OM PROJEKTET

Areal:	2,7 Ha
Etageareal:	ca. 8.000 m2
Antal boliger:	30 boliger

Samlet bygge- og Anlægssum:
ca. 175 mio kr.
Heraf offentlig finansiering:
ca. 50 mio kr.

DET OMDANNEDE HAVNEOMRÅDE
Det omdannede havneområde består af et kulturhus, kaldet kulturøen, et boligbyggeri og en café.

Kulturøen består af tre hoveddele:

- Et bibliotek på 3000 m².
- Kulturfaciliteter som biograf med to sale, et turistkontor, en café, en panoramarestaurant, en mødesal og faciliteter for marinaen på tilsammen 1500 m² .
- En marina med 66 bådepladser.

Kulturøen har sit navn, fordi bygningen er anlagt på en lille ø adskilt fra havnefronten af en lille kanal. Selve byggeriet er opført i to etager og er med til at give området karakter. 2/3 af udgifterne til bygningen er offentligt finansieret. Vest for Kulturøen er der på havnefronten opført en boligbebyggelse i form af 5 punkthuse i tre etager, med 30 boliger. Bebyggelsens karakter skaber en gennemsigtighed mellem bymidten og Lillebælt.

Herudover er der opført en lav cafébygning i én etage med servering ud mod bæltet. Bygningen afslutter det omdannede område mod vest. Mellem cafébygningen og boligbebyggelsen er der etableret en beachvolley bane, der i sommerhalvåret er med til at skabe liv på

Boligerne på havnefronten

havnen. Om vinteren anvendes området til skøjtebane. Herudover er der anlagt en vandtrappe, der består af et nedsænket bassin med siddepladser omkring.

Langs hele den omdannede havnefront er der etableret en havnepromenade med belysning, belægning, beplantning og andet byinventar af høj kvalitet. Havnepromenaden forbinder kulturøen i øst med caféen i vest og er på den måde med til at samle de forskellige funktioner. Middelfart Kommunen har desuden renoveret Herman Jensens anlæg, der er et grønt område mellem Kulturøen og boligerne

Ortofoto (DDO®land) 2006 © COWI

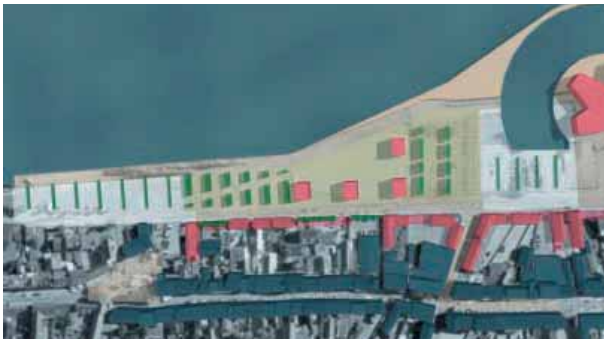
VÆRDISTIGNING

HUSPRISANALYSE
Der er foretaget en statistisk analyse af salgspriserne på boliger i et område på ca. 500 meter omkring havnen for at vurdere værdistigningen som følge af havneomdannelsen. Analysen viser en prisstigning på ca. 11 pct. efter havneomdannelsen baseret på 290 hussalg i perioden 1996 til første halvår 2007.

EJENDOMSMÆGLERENS VURDERING
Ejendomsmægleren fra HOME vurderer, at havneomdannelsen i Middelfart har haft en stor betydning for priserne - både for de boliger der ligger på havnen og for de omkringliggende områder. Boligerne på havnen vurderes at have en kvadratmeterpris på ca. 40.000 kr./m^2, hvilket er over dobbelt så meget som en sammenlignelig lejlighed beliggende over 1 km fra havnen. Dette vurderes især at skyldes udsigten og kvaliteten af byggeriet, men også selve havnemiljøet vurderes at have en betydning. Boligerne i de omkringliggende områder – op til 800 meter fra havnen – vurderes at være steget med 10 pct. som følge af havneomdannelsen, hvilket tilskrives etableringen af et attraktivt havnemiljø.

På baggrund af disse skøn kan der gives et overordnet bud på den samlede værdistigning i de omkringliggende boligområder. Det samlede bud på værdistigninger afhænger meget af størrelsen af det berørte område. For at få et konservativt skøn tages der udgangspunkt i at huspriserne i et område på 500 meter stiger med ca. 10 pct. svarende til en værdistigning på ca. 180 mio. kr. for de eksisterende boliger.
Mersalgsprisen for de nye boliger kan skønsmæssigt opgøres til ca. 80 mio. kr.

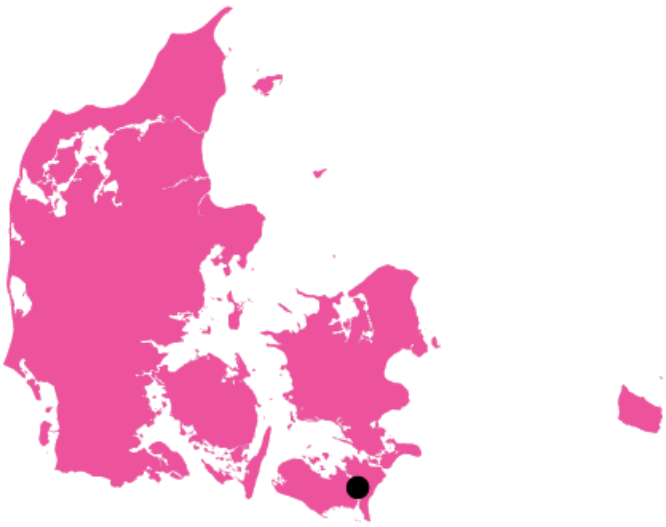
Café og vandtrappe


Områdemodel, Middelfart Kommune

Kulturøen

HAVNEOMDANNELSE

Slotsbryggen i Nykøbing Falster



Merprisen for nybyggede lejligheder vurderes at være ca. 50 - 80 pct. Eksisterende boligområder nær havnen vurderes at have oplevet en værdistigning på ca. 10 pct.

Det overordnede formål med omdannelsen af området har været at skabe et nyt, attraktivt, levende, og varieret byområde af høj kvalitet i et fint samspil med byen og vandet. Et bærende element i omdannelsen er etableringen af en ny kanal, på et sted hvor der tidligere var en vej.

BYEN OG BYDELEN

Nykøbing Falster er en gammel købstad, der ligger ud til Guldborgsund. Guldborgsund tilfører byen sin identitet, selvom der traditionelt har ligget havnetilknyttede virksomheder mellem byen og vandet.

Det omdannede område ligger på kanten mellem den tætte by, der overvejende består af etageboliger i en karrestruktur, og den mere åbne by mod nord, der består af en blanding af nyere etagehusbebyggelse og åben lav bebyggelse. Tingsted Å, der gennemløber området fra øst mod vest, var indtil for få år siden rørlagt gennem området, men er idag blevet frilagt.

IDÉ OG PROJEKTFORLØB

Idéen om at frilægge Tingsted Å, har løbende været drøftet siden starten af 1990'erne. Selve projektet, kaldet Slotsbryggen, begyndte da en privat initiativgruppe præsenterede idéen i januar 2000.

Forslaget viste både et frilagt å-løb og en kanalhavn, hvor skibe igen kunne komme helt ind til den tætte by. Muligheden for at etablere kanalhavnen blev indarbejdet i Kommuneplan 2000-2012. I august 2000 blev der nedsat en projektgruppe, der arbejdede videre med ideen og som har medvirket ved udarbejdelsen af Helhedsplan for Slotsbryggen. Planen blev godkendt af Byrådet i november 2002.

Projektområdet omfatter områderne nord og syd for Strandboulevarden, størstedelen af lystbådehavnen samt nogle planlagte opfyldte arealer og en del af selve Strandboulevarden. Omgivelserne omkring den frilagte å skulle åbne

FAKTA OM KOMMUNEN

Guldborgsund Kommune

Indbyggertal i kommunen: 38.581

Indbyggertal i Nykøbing Falster: 16.260

	Guldborg-sund Kommune	Hele landet
Boligpriser 2007	**kr/m²**	**kr/m²**
Række- og parcelhuse	9.017	14.137
Ejerlejligheder	12.673	22.365
Nøgletal 2008	**Indeks**	**Indeks**
Udgiftsbehov pr. indb.	104,0	100
Ressourcegrundlag pr. indb.	98,3	100
Ressourcepres	106,2	100

Udgiftsbehov er de officielle udgiftsbehov fra Indenrigs- og sundhedsministeriet, der indgår i den kommunale udligningsordning
Ressourcegrundlag er et udtryk for kommunens velstand. Det er beregnet som beskatningsgrundlaget korrigeret for udligning og generelle tilskud, øvrige skatter samt nettorente- og afdragsudgifter.
Ressourcepres viser hvor store udgiftsbehovene er i forhold til kommunens ressourcegrundlag, dvs. at det er beregnet som forholdet mellem udgiftsbehov og ressourcegrundlag. Jo højere værdi kommunen har på dette indeks, desto større er udgiftsbehovene i relation til de økonomiske muligheder.

FAKTA OM PROJEKTET

Areal: 8,0 Ha
Etageareal, erhverv og bolig opført:
10.000 m²
Etageareal, fremtidig opførelse af boliger:
12.000 m²
Antal eksisterende og planlagte boliger:
214 boliger
Offentlig investering: 53 mio. kr. (35 mio. kr. indtil nu) Denne er finansieret af salgsindtægter fra de kommunale arealer, Mål 2-tilskud og andre indtægter.
Forventede private investeringer:
400-500 mio. kr.

for en række byggemuligheder til anvendelser, som understøtter, at der skabes et attraktivt og livfuldt sted i byen.

I første etape blev trafikstrukturen i området ændret med lukningen for gennemkørende trafik og etablering af forbindelseslinier for gående og cyklister langs kysten og ind mod bymidten.

I de næste etaper blev byggemuligheder ud mod kanalen og havnebassinet realiseret. Herudover blev kajfronterne og etablering af det sidste stykke kanal mellem Slotsgade og Engboulevarden færdiggjort.

DET OMDANNEDE HAVNEOMRÅDE
Slotsbryggen er indrettet med en indre og ydre kanaldel og en yderhavn. Den indre del har en vanddybde på 2 m og er egnet til forskellige mindre fartøjer.

Den ydre del af kanalen har en vanddybde på 3 m og bruges af mange forskellige båd- og fartøjstyper, idet der også er etableret et svajebasssin, så de større fartøjer kan vendes inde i kanalen. Mellem den indre og ydre kanal er etableret en oplukkelig bro til cyklister og fodgængere. Under denne bro er en lav, smal bro, således at mindre fartøjer kan trækkes igennem uden at broen åbnes.

Langs hele kanalens forløb er gennemgående promenadeforløb i ca. 3-6 meters bredde. Promenaderne skaber det offentlige bymæssige rum omkring kanalen og formidler samtidig overgangen mellem de maritime konstruktioner og de halv- og helprivate rum mellem bygningerne, der omgiver kanalen.

På særlig markante steder langs kanalen, ved Slotsbroen, ved Sjællandsgade og ved kanalens centrale knæk er der etableret vandtrapper, der gør det muligt at komme tæt på vandet og at bruge trappeanlæggene til ophold. Langs promenaderne er der tillige etableret små pladser, der kan bruges til ophold, samt et større grønt område ud til svajebassinnet.

Projektet har givet området en helt ny karakter, ved at trække vandet ind i den tætte by. På den måde er det ikke bare det omdannede kvarter der har fået et livskabende element. Også de omkringliggende boligområder har gennem projektet fået et væsentligt kvalitetsløft gennem en forøgelse af de nærrekreative arealer.

Ortofoto (DDO®land) 2006 © COWI

VÆRDISTIGNING

HUSPRISANALYSE
Der har været forsøgt at foretage statistiske analyser af påvirkningen af området omkring havnen, men pga. mangelfuldt datagrundlag har det ikke været muligt at udlede et resultat.

EJENDOMSMÆGLERENS VURDERING
Det er vurderingen fra den lokale ejendomsmægler fra HOME at lejlighederne på havnen koster 25.000 – 30.000 kr./m^2, hvilket er 50-70 pct. højere end sammenlignelige lejligheder. Prisforskellen skyldes hovedsageligt udsigten og bynærheden, men også miljøet på havnen nævnes som et værdiskabende element. Det vurderes, at havneomdannelsen har haft en mærkbar effekt på huspriserne i de omkringliggende boligområder op til 1 km fra havnen. Effekten vurderes at være ca. 10 pct.

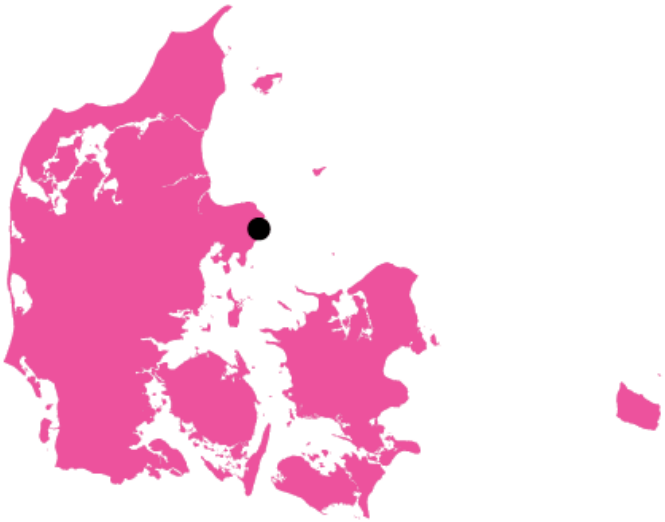
På baggrund af disse skøn kan der gives et overordnet bud på den samlede værdistigning i de omkringliggende boligområder. Det samlede bud på værdistigninger afhænger meget af størrelsen af det berørte område. For at få et konservativt skøn tages der udgangspunkt i at huspriserne i et område på 500 meter stiger med ca. 10 pct. svarende til en værdistigning på ca.180 mio. kr. for de eksisterende boliger.
Mersalgsprisen for de nye boliger kan skønsmæssigt opgøres til ca. 290 mio. kr. inkl. planlagt byggeri.

Den omkringliggende bydel

Slotsbryggen

GADER OG PLADSER

Grenaa bymidte og Grenaa Havn



Det vurderes, at erhvervslejen er steget med 10 pct. og der er sket en opblomstring af handelslivet.
Der vurderes ikke at være en effekt på boligpriserne som følge af bymidterenoveringen.

Grenaa har igennem en lang årrække haft en samlet plan for forskønnelse af byens gader og pladser og bevarelse af den gamle bymidtes kvaliteter - med det formål at styrke bymiljøet og dermed gøre byen til et attraktivt egnscenter og turistby. Grenaa har modtaget Byplanprisen (1998) for den sammenhængende renovering af byens gader og pladser. Desuden har byen modtaget Vejprisen (2004) for anlæggelsen det nye stationstorv og trafikterminal - som et led i den samlede strategi for bymidten.

BYEN

Grenaa er en gammel købstad, der ligger på spidsen af Djursland. Byen er vokset op omkring den gamle bymidte og er med tiden vokset sammen med den gamle Grenaa Havn langs Grenåen. Grenaas gamle bymidte har en karakteristisk middelalderlig byplan med kirken placeret som centrum af gadenettet, der herfra stråler ud i alle retninger. Den smukke natur på Djursland og det langstrakte kystlandskab udgør store bynære kvaliteter, der bliver værdsat af såvel beboere som de mange turister, der kommer forbi Djursland. Kattegatcentret på Grenaa Havn en vigtig destination for egnens turister.

IDÉ OG PROJEKTFORLØBET

Grenaa Kommune har gennem de sidste små 30 år arbejdet for at sikre byen og bykernens udvikling med respekt for byens særlige middelalderlige historie og karakter - i et tæt samarbejde med de handlende og byens borgere. Der er blevet udarbejdet en Centerplan, en Trafikplan og efterfølgende en Handlingsplan for Trafik og Miljø, der har sikret sammenhængen i den lange proces. En udbygning af omfartsveje syd og nord om bymidten i 1985 har muliggjort den efterfølgende proces med renoveringen af bymidten. Der har løbende i processen været inddragelse af relevante aktører – der i sidste ende har sikret et godt forløb i forbindelse med de gener renoveringerne har afstedkommet.
De handlende i gågaderne i bymidten har bidraget med 1/3 af den merpris, som den høje kvalitet af materialer har kostet, fordelt på facademeterandel.

FAKTA OM KOMMUNEN

Norddjurs Kommune

Indbyggertal i kommunen: 38.581
Indbyggertal i Grenaa by: 14.439

	Norddjurs Kommune	Hele landet
Boligpriser 2007	**kr/m²**	**kr/m²**
Række- og parcelhuse	8.391	14.137
Ejerlejligheder	6.269	22.365
Nøgletal 2008	**Indeks**	**Indeks**
Udgiftsbehov pr. indb.	102,9	100
Ressourcegrundlag pr. indb	98,8	100
Ressourcepres	104,2	100

Udgiftsbehov er de officielle udgiftsbehov fra Indenrigs- og sundhedsministeriet, der indgår i den kommunale udligningsordning
Ressourcegrundlag er et udtryk for kommunens velstand. Det er beregnet som beskatningsgrundlaget korrigeret for udligning og generelle tilskud, øvrige skatter samt nettorente- og afdragsudgifter.
Ressourcepres viser hvor store udgiftsbehovene er i forhold til kommunens ressourcegrundlag, dvs. at det er beregnet som forholdet mellem udgiftsbehov og ressourcegrundlag. Jo højere værdi kommunen har på dette indeks, desto større er udgiftsbehovene i relation til de økonomiske muligheder.

FAKTA OM PROJEKTET

Realiseret: 1988-2004
Samlet anlægssum: 60,1 mio. kr.
Heraf:
Grenaa Kommune: 45 mio. kr.
Statsstøtte: 11 mio kr
De handlende fordelt på facadelængde (gågader og Kirketorvet): 1,6 mio kr
DSB og Færdselsstyrelsen: (trafikterminal og stationsplads): 2,5 mio kr

Opgørelse af finansieringsposter er i 2004 priser

DE OMDANNEDE BYRUM

Bymidterenoveringen har omfattet renoveringen af en række pladser: Grisetorvet, Arresttorvet, Kirketorvet, Havnepladsen, Rådhushaven og Stationspladsen. Der er desuden etableret sammenhængende fodgængerområder i hele bymidten. Centerringgaden er blevet omlagt og Havnegade, der binder by og havn sammen, er blevet renoveret med nye cykelstier og allé beplantning. Til alle delprojekter - de 5 byrum og vejene - er fastholdt et valg af gedigne velafprøvede kvalitetsmaterialer, der giver byen en sammenhængende og gennemført æstetik. Dette til trods for den store økonomiske byrde, det har været for en by af Grenaa størrelse.

På Torvet omkring kirken er tilstedeværelsen af både biler og gående håndteret på en elegant måde ved et simpelt skift i belægningen. Renoveringen af Torvet har betydet forbedrede opholdsmuligheder og en beriget oplevelseskvalitet for de gående samtidig med at en begrænset biltrafik fortsat er tilstede på de gåendes præmisser.

Købstadens små dimensioner med smalle gaderum, smøger og passager giver et rigt visuelt miljø. Bymidten var tidligere belastet af gennemkørende trafik og var besværlig for fodgængere at komme rundt i. Byen er nu taget i brug på en ny måde, der er en større trafiksikkerhed og stadig flere opholder sig i byen for deres fornøjelses skyld - også turisterne. Byomdannelsen har ligeledes medført private følgeinvesteringer i form af facaderenoveringer såvel i bymidten som langs Havnevej.

Torve, Fotograf Asbjørn Haslov

Grisetorvet, Fotograf Asbjørn Haslov

Ortofoto (DDO®land) 2006 © COWI

VÆRDISTIGNING

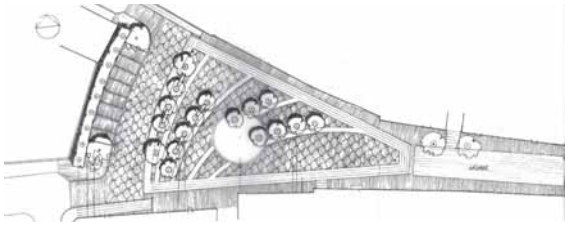
EJENDOMSMÆGLERENS VURDERING
Der er stort set kun udlejede lejligheder i Grenaa bymidte. Det vurderes ikke at en stigende leje skyldes bymidterenoveringen. De få ejerboliger der findes, vurderes, ifølge den lokale ejendomsmægler fra HOME, ikke at være steget som følge af bymidterenoveringen. Generelt er kvadratmeterpriserne i den renoverede bymidte lidt højere end sammenlignelige boliger, hvilket vurderes især at skyldes den bynære beliggenhed og de gode parkeringsmuligheder. Ejendomsmægleren vurderer til gengæld at priserne på erhvervsleje er steget med ca. 10 %, hvilket skyldes at området som følge af den renoverede bymidte er blevet mere attraktivt for især serviceerhverv.

VURDERING AF EFFEKT PÅ HANDELSLIVET
Renoveringen har bidraget til, at Grenaas handelsmiljø nu fremstår som en samlet helhed udspringende fra et centrum, hvilket er vitalt for handelslivet for en by af Grenaas størrelse. Umiddelbart efter renoveringen skete en opblomstring af bymidten med flere handlende samt tiltrækning af nye typer detailhandel. Det er dog uvist, om fremgangen kan tillægges renoveringen, eller om den skyldes, at Djursland er begyndt at tiltrække flere turister.

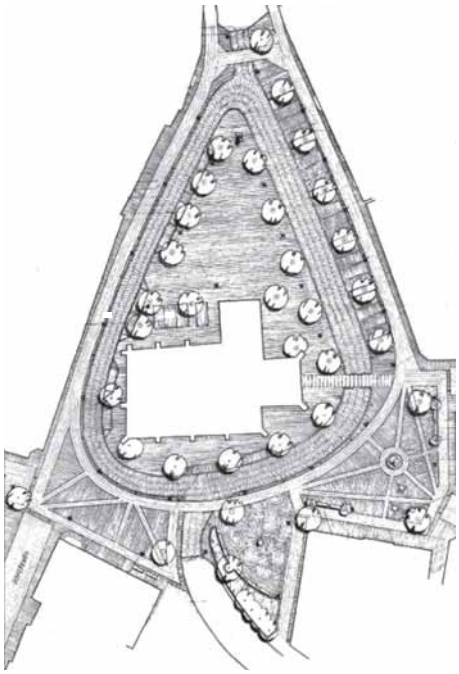
Der har været stor opbakning fra de handlende i Grenaa til projekterne. Projekterne blev i høj grad foranlediget af de handlende, som har presset på for at få dem gennemført. De handlendes engagement understøttes af, at de har bidraget økonomisk til finansieringen af projekterne.

Grisetorvet, Fotograf Asbjørn Haslov

Belægning på Torvet, Fotograf Hans Mogensen



Grisetorvet plan, ARKITEMA



Torvet plan, ARKITEMA

GADER OG PLADSER

Thisted by og havn

Det er vurderingen at bymidterenoveringen har givet en 15 pct. stigning på boliger op til de renoverede områder. Erhvervspriserne vurderes at være steget med 10 pct., og der er generelt kommet mere liv i byen.

Projektet 'Fremtidens Bedre Byrum' som Havnetorvet og den kommende renovering af Store Torv er en del af - har til formål at tildele byrummene en central rolle i byens liv. Havnetorvet har specifikt haft til formål at binde by og vand bedre sammen. I forbindelse med såvel gågaderenoveringen som de nye pladser har Thisted Kommune har haft som intention at skabe et forbedret helhedsindtryk af byen og sætte rammerne for et godt handelsliv.

BYEN

Thisted By er en gammel købstad, men var oprindeligt et fiskeleje. Som hovedby på egnen rummer Thisted stadig et forholdsvis stort antal arbejdspladser. Midtbyen er lille og tæt og med de centrale funktioner samlet omkring gågademiljøet. Byen ligger ud til Limfjorden med en mindre havn midt i byen. Til alle andre sider er byen omgivet af storslået natur – et af Danmarks nationalparkprojekter er placeret i Thy. Egnen er præget af turismen langs vestkysten, men Thisted har indtil nu ikke kunnet tiltrække en ret stor andel af disse mange turister.

IDÉ OG PROJEKTFORLØB

Der er i løbet af de sidste år blevet igangsat en ambitiøs renovering af gader og torve i Thisted. I første omgang er gågaden (Storegade) blevet renoveret og stod færdig i 2000. Gaden blev allerede i 70'erne bilfri. I 2005 blev gågaden således forlænget med det nye Havnetorv. Næste skridt er en renovering af Store Torv og det gamle Rådhus, der afslutter Storegade-aksen i den modsatte ende. Store Torv ventes at stå færdig i 2010.

DET OMDANNEDE OMRÅDE

Gågaderenoveringen

Storegade er Thisteds centrale handelsstrøg, der forbinder Det Gamle Rådhus på Store Torv med havnen og udsigten til Mors. Den markante granit belægning danner et gedigent gulv, der forbinder midtbyens mindre byrum til et primært strøg. Cirkulære granitplader med

FAKTA OM KOMMUNEN

Thisted Kommune

Indbyggertal i kommunen: 45.549

Indbyggertal i Thisted by: 12.835

	Thisted Kommune	Hele landet
Boligpriser 2007	**kr/m²**	**kr/m²**
Række- og parcelhuse	6.578	14.137
Ejerlejligheder	-	22.365
Nøgletal 2008	**Indeks**	**Indeks**
Udgiftsbehov pr. indb.	103,0	100
Ressourcegrundlag pr. indb.	97,2	100
Ressourcepres	105,9	100

Udgiftsbehov er de officielle udgiftsbehov fra Indenrigs- og sundhedsministeriet, der indgår i den kommunale udligningsordning
Ressourcegrundlag er et udtryk for kommunens velstand. Det er beregnet som beskatningsgrundlaget korrigeret for udligning og generelle tilskud, øvrige skatter samt nettorente- og afdragsudgifter.
Ressourcepres viser hvor store udgiftsbehovene er i forhold til kommunens ressourcegrundlag, dvs. at det er beregnet som forholdet mellem udgiftsbehov og ressourcegrundlag. Jo højere værdi kommunen har på dette indeks, desto større er udgiftsbehovene i relation til de økonomiske muligheder.

FAKTA OM PROJEKTET

Realiseret: Storegade 2000. Havnetorvet 2005

Samlet anlægssum: 7,5 mio. kr. heraf:

Storegade 3,5 mio. kr.

Havnetorvet 4 mio. kr.

Finasiering af Storegade:

Thisted Kommune 75 pct.

Bidrag fra de lokale handlende 25 pct.

Finansiering af Havnetorvet:

Thisted Kommune 100 pct.

Dog bidrag fra grundsalg: 1,55 mio. kr. + bidrag til parkeringsfond

kildevæld danner sanselige oplevelser når man bevæger sig igennem gågaden. De handlende har bidraget økonomisk til realiseringen af renoveringen og en del butikker har renoveret deres facader efterfølgende.

Havnetorvet
Renoveringen af Havnetorvet har gjort gågadeforløbet længere og trukket liv med sig. De parkeringspladser der er etableret i forbindelse med havnetorvet bidrager også positivt til et øget byliv omkring havn og gågademiljø.
Torvet er udført som forskudte terrasser, med varierede sidde- og opholdsmuligheder. Det centrale vandforløb, fremstår som en urban reference til Fjordens profil og fletter vand og by sammen på en ny, sanselig måde i den gamle industrihavn.

Gennem en længere dialog mellem kommunen og lokale aktører blev der skabt bred enighed om, at Havnetorvet skulle være et fremtidigt indsatsområde for turisme og kultur.
Torvet danner i dag rammen for turistinformation, sejlture på Limfjorden og mindre koncerter.

Midtbykvaliteterne har fået et løft i Thisted efter igangsættelsen af et samlet projekt for gågaden og Havnepladsen i den ene ende og det kommende nye Store Torv i den anden ende.

Storegade, BIRK NIELSEN

Havnetorvet, BIRK NIELSEN

I den nærmeste fremtid bliver St. Torv og I.P. Jacobsens Plads renoveret i forbindelse med det igangværende byggeri af det nye storcenter på 20.000 m2 med 220 tilhørende underjordiske p-pladser. Renoveringen af pladserne er budgetteret til at koste 15 mio. kr. Bygherren har betalt 4 mio. kr. for retten til at etablere en p-kælder under St. Torv ligesom han har købt en del af I.P. Jacobsensplads for 2 mio kr.

Ortofoto (DDO®land) 2006 © COWI

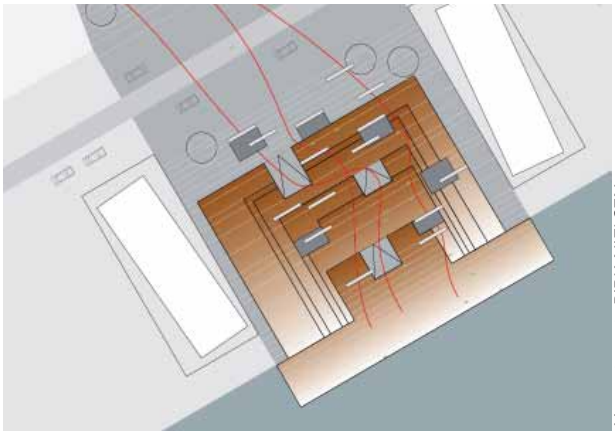
VÆRDISTIGNING

EJENDOMSMÆGLERENS VURDERING
Renoveringen af gågaden og Havnetorvet vurderer den lokale ejendomsmægler fra HOME at have ført til en 15 pct. stigning i boligpriserne, især i den nedre del af gågaden og omkring havnetorvet. Dette tilskrives hovedsageligt byforskønnelsen, men også sammenhængen med og åbningen af havnen nævnes som et vigtigt værdiskabende element sammen med øget butiksantal og cafeliv. Ligeledes vurderes det, at erhvervspriserne er steget med 10 pct., hvilket også tilskrives byforskønnelsen.

VURDERING AF EFFEKT PÅ HANDELSLIVET
Den generelle vurdering fra bl.a. handelsstandsforening, butiksejere og turistforeninger er, at renoveringen har betydet, at det er blevet lettere at komme rundt i bymidten samt har givet mere liv til byen. Ikke mindst har havnetorvet en stor tiltrækningskraft på folk og har således bevirket, at folk i højere grad færdes i den nedre ende af byen. Endvidere anføres at opførelsen af et stort center i bymidten også vil komme til at påvirke handelslivet. Den samlede effekt kan først vurderes efter færdiggørelsen i 2009.

Havnetorvet, BIRK NIELSEN

Havnetorvet, BIRK NIELSEN

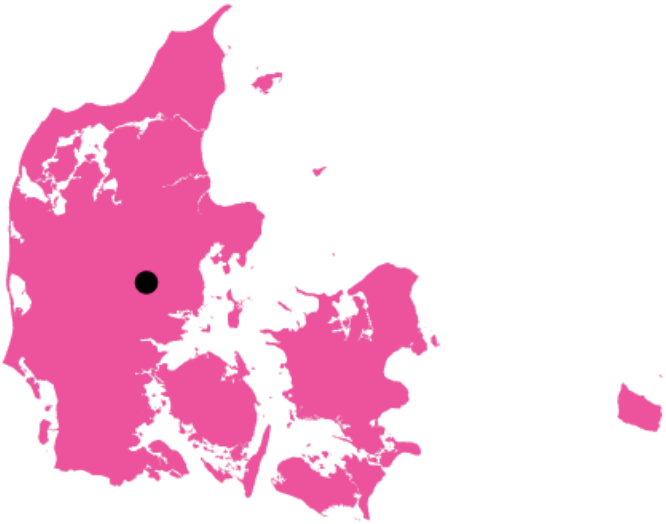


Havnetorvet, BIRK NIELSEN

Storegade, BIRK NIELSEN

BEVARING AF INDUSTRIKULTURARV

Papirfabrikken i Silkeborg



Omdannelsen af papirfabrikken har haft en gunstig effekt på prisniveauet for boliger i hele Silkeborg.
Det har ikke været muligt at opgøre en prisforskel på renoverede erhvervsejendomme i forhold nybyggede lejligheder.

Det overordnede formål med omdannelsen af Silkeborg Papirfabrik har været, at området skulle åbnes op og inddrages som en central del af byen. Der skulle være plads til alle byfunktioner, og der skulle etableres nye stier til andre dele af byen.

BYEN OG BYDELEN
Silkeborg ligger midt i det midtjyske søhøjland omgivet af søer og bakker. Gudenåen løber tværs gennem byen og har altid været et stærkt vartegn.

Papirfabrikken blev anlagt i 1844 på et tidspunkt, hvor Silkeborg kun bestod af en hovedgård og nogle småhuse. Fabrikken blev anlagt ved Gudenåens udløb i Silkeborg Langsø, så fabrikken kunne drage nytte af energi fra åen.

I takt med byens vækst har området fået en meget central placering i byen. På den anden side af Gudenåen mod vest ligger byens centrum og mod nord, øst og syd ligger de nyere bydele.

IDÉ OG PROJEKTFORLØB
Allerede inden Papirfabrikken lukkede i 2000, så nogle silkeborgensere muligheden for at omdanne hele området omkring den gamle Papirfabrik i byen til et nyt centrum. Et investeringsfirma købte papirfabrikken, allerede inden den lukkede og udarbejdede sammen med Silkeborg Kommune en strukturplan for området.

Bygninger skulle rives ned og andre ombygges til nye formål. Det var vigtigt, at området blev anvendt til både erhvervsvirksomheder, kulturinstitutioner og boligejendomme, så der ville komme liv hele dagen. Efter lokalplanens realisering kan man stadigvæk opleve fabriksanlæggets arkitektur og sammenhængen med de tilhørende arbejder- og funktionærboliger.

FAKTA OM KOMMUNEN
Silkeborg Kommune
Indbyggertal i kommunen: 54 437
Indbyggertal i Silkeborg by: 38 453

	Silkeborg Kommune	Hele landet
Boligpriser 2007	**kr/m²**	**kr/m²**
Række- og parcelhuse	13.555	14.137
Ejerlejligheder	16.497	22.365
Nøgletal 2008	**Indeks**	**Indeks**
Udgiftsbehov pr. indb.	94,9	100
Ressourcegrundlag pr. indb.	93,0	100
Ressourcepres	102,0	100

Udgiftsbehov er de officielle udgiftsbehov fra Indenrigs- og sundhedsministeriet, der indgår i den kommunale udligningsordning
Ressourcegrundlag er et udtryk for kommunens velstand. Det er beregnet som beskatningsgrundlaget korrigeret for udligning og generelle tilskud, øvrige skatter samt nettorente- og afdragsudgifter.
Ressourcepres viser hvor store udgiftsbehovene er i forhold til kommunens ressourcegrundlag, dvs. at det er beregnet som forholdet mellem udgiftsbehov og ressourcegrundlag. Jo højere værdi kommunen har på dette indeks, desto større er udgiftsbehovene i relation til de økonomiske muligheder.

FAKTA OM PROJEKTET

Areal:	10,0 Ha
Etageareal:	42.000 m2
Heraf bevarede bygninger	27.000 m2

Det har ikke været muligt at få oplysninger om bygge- og anlægssum samt finansieringsmodel.

DET OMDANNEDE OMRÅDE
Ud af Papirfabrikkens samlede byningsmasse på ca. 41.000 m^2, er ca. 27.000 m^2 bevaret. Herudover er der skabt mulighed for opførelse af i alt ca. 15.000 m^2 nybyggeri.

Omdrejningspunktet for området er opførelse og indretning af kulturspinderiet, som indeholder udstillingslokaler og værksteder. En del af den tidligere Papirfabrik er ombygget til teatersal og museum. I tilknytning til Papirfabrikken er der opført et musik- og teaterhus, som er sammenbygget med Papirfabrikken via et stort foyer, café og restaurationsareal. Hertil kommer Performers House som er en ny, international højskole for musik, dans og teater, som harmonerer med områdets industriarkitektur. Områdets placering meget tæt på bymidten og de mange kvaliteter i havne- og å-området gjorde det naturligt at skabe et sammenhængende kulturelt område, hvor havnefronten også vil indgå og åbne musik- og teaterhuset mod byen.

Den øvrige del af området bliver anvendt til en lang række centerfunktioner: Liberale erhverv, kontorer, servicevirksomheder, lagerformål, restauranter, hotel- og konferencefaciliteter, biografer og offentlige formål samt boliger. Områdets oprindelige bygninger er opført over en meget lang periode og har derfor en meget forskellig arkitektur. Det har derfor været særlig vigtigt at sikre området en ny sammenhæng gennem anlæg og udformning af de ubebyggede arealer.

I den nordvestlige del af området er etableret en promenade langs åen. Der er ligeledes gjort plads til anlæg af diverse plateauer langs åen.

Der er etableret nye torve og pladser inde i området, som er belagt med en ensartet belægning. Hvor terrænet har nødvendiggjort brug af trappeelementer, er disse udformet i et lignende materiale.

Herudover er der etableret en række passager mellem bygningerne, som ligeledes er udført i en ensartet belægning.

For fodgængere i området er der etableret en direkte gangforbindelse til byen i form af en ny bro over åen. Broen er anlagt under hensyntagen til, at der skal være uhindret adgang mellem promenaden og området ved kulturhuset.

Gudenåen er ud for papirfabrikken omlagt til en rislende fos, der tilfører området en lydkulisse, der uafladeligt påminder om åens tilstedeværelse.

Ortofoto (DDO®land) 2006 © COWI

VÆRDISTIGNING

EJENDOMSMÆGLERENS VURDERING
Den lokale ejendomsmægler fra HOME vurderer, at de nybyggede lejligheder på Papirfabrikkens område koster ca. 35.000 m^2, hvilket er ca. 5.000 kr. højere end sammenlignelige lejligheder. Denne prisforskel vurderes især at skyldes den bynære beliggenhed samt udsigten og by- og cafemiljøet. Ejendomsmægleren har ikke kunnet opgøre en prisforskel på nybyggede lejligheder kontra lejligheder i renoverede erhvervsbygninger[5].

Det vurderes ikke, at omdannelsen af Papirfabrikken har haft en direkte positiv betydning for huspriserne i de omkringliggende boligområder, hvilket skyldes den særlige placering i byen. Det vurderes dog, at byudviklingen generelt og herunder omdannelsen af papirfabrikken har haft en gunstig betydning for prisniveauet i hele Silkeborg. Ejendomsmægleren har dog ikke kunnet sætte tal på denne stigning.

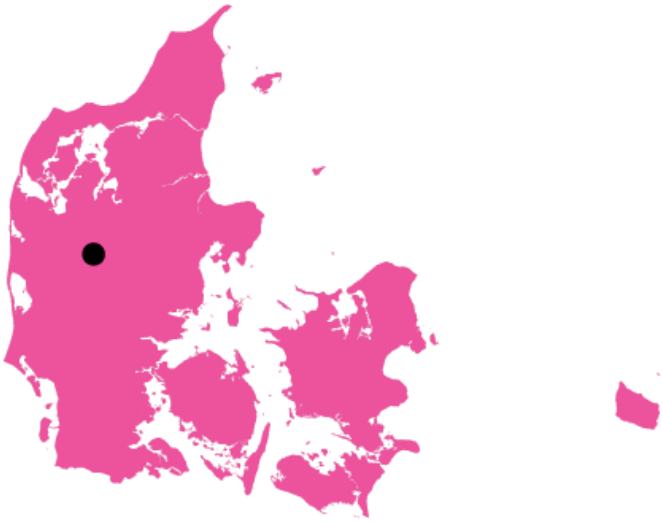
Kulturhuset med Gudenåen i forgrunden

Promenaden og den nye gangbro

[5] I de renoverede lejligheder findes stort set udelukkende erhvervslejemål

SØ & NY NATUR

Fuglsang sø ved Herning



Nybyggede lejligheder ved Fuglsang Sø vurderes at have en merpris på ca. 80 pct. De eksisterende boliger i områderne op til søen vurderes som et gennemsnit at være steget med ca. 10 pct., hvilket dækker over en variation mellem de statistiske beregninger og ejendomsmæglervurderinger.

Formålet med projektet har været at skabe ny natur tæt på Herning by – både for at skabe bedre rekreative muligheder for den samlede by – men også som en slags landskabelige byggemodning for et spændende nyt byudviklingsområde.

BYEN OG BYDELEN

Herning var oprindelig en lille landsby der først for alvor voksede, da man begyndte at opdyrke heden. Byen var og er til dels stadig tekstilindustriby. Herning ligger på den jyske hede langt fra strand, åbent hav og er generelt fattig på bynær rekreativ natur. Det særegne ved Herning er, at byens store velbesøgte funktioner som Messecenter Herning, Stadion, Herning Kunstmuseum ligger rundt i byranden. Det nye byudviklingsområde omkring Fuglsang Sø bliver et rekreativt område for hele Herning by og samtidig en ny bydel.

IDÉ OG PROJEKTFORLØBET

Fuglsangsøprojektet blev initieret 2002 med en masterplan for det samlede område.
I forbindelse med Motorvejsudbygningen mellem Århus og Herning blev der i 2003-05 gravet en sø nord for Herning og øst for Tjørring, med den dobbelt fordel, at der skulle skabes et rekreativt område omkring den nye sø og at det overskydende materiale kunne bruges i anlæggelsen af motorvejen og etableringen af et kunstigt bakkelandskab omkring søen.

I det endelige projektforslag, der har ligget til grund for lokalplanen, er området mellem den nye sø og det eksisterende byområde Tjørring udlagt til boliger, mens de sydlige og østlige bredder af søen grænser op til fremtidigt rekreativt areal.

DET OMDANNEDE OMRÅDE

På den østlige side er der anlagt sandstrand med badebroer. I det tilstødende område er

FAKTA OM KOMMUNEN

Herning Kommune

Indbyggertal i kommunen: 84.208
Indbyggertal i Herning by: 29.945

	Herning Kommune	Hele landet
Boligpriser 2007	**kr/m²**	**kr/m²**
Række- og parcelhuse	9.804	14.137
Ejerlejligheder	13.132	22.365
Nøgletal 2008	**Indeks**	**Indeks**
Udgiftsbehov pr. indb.	96,8	100
Ressourcegrundlag pr. indb.	96,0	100
Ressourcepres	100,8	100

Udgiftsbehov er de officielle udgiftsbehov fra Indenrigs- og sundhedsministeriet, der indgår i den kommunale udligningsordning
Ressourcegrundlag er et udtryk for kommunens velstand. Det er beregnet som beskatningsgrundlaget korrigeret for udligning og generelle tilskud, øvrige skatter samt nettorente- og afdragsudgifter.
Ressourcepres viser hvor store udgiftsbehovene er i forhold til kommunens ressourcegrundlag, dvs. at det er beregnet som forholdet mellem udgiftsbehov og ressourcegrundlag. Jo højere værdi kommunen har på dette indeks, desto større er udgiftsbehovene i relation til de økonomiske muligheder.

FAKTA OM PROJEKTET

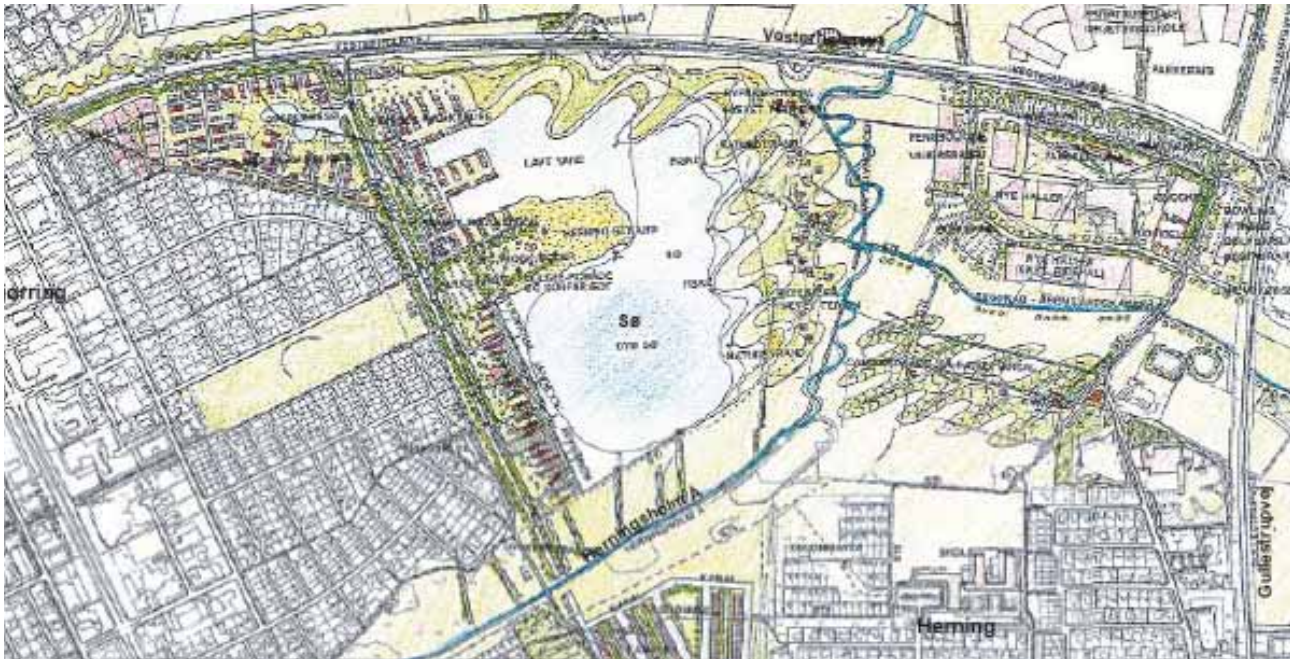
Realiseret: 2003 - 2020
Areal: 88,4 Ha. (markeret på kort) Sø: 28 Ha.
Antal boliger inkl. planlagt byggeri: 530
Samlet bygge- og anlægssum inkl. planlagt byggeri: 1,3 mia. kr.
Heraf offentlig investeringer
136 mio. kr. (sø og ny natur: 36 mio. kr., byggemodning 100 mio. kr.)
Finansiering:
Sø og ny natur: 10-12 pct. skattekroner og resten via grundsalg.
Byggemodning 100 pct. via grundsalg.

overskudsjorden blevet anvendt til et bakkelandskab gennemskåret af stier, der binder søen og Herning by sammen. Med til projektet hører også en genslyngning af Herningsholm Å, der passerer søen syd og øst om. I det sydlige område mellem søen og Herningsholm Å er der etableret et vådeng-område. Der er således skabt et nyt landskab af særdeles varieret karakter. Området øst for søen skal desuden huse en campingplads.

De nybyggede og planlagte boliger langs den vestlige bred er af høj arkitektonisk kvalitet og opført i en tæthed, der ellers ikke ses i periferien af byer. Der er en stor variation i boligtyper fra 2 til 5 etager. Det er forudsat i lokalplanen, at alle boliger skal sikres udsyn over søen.

Der er skabt et unikt kunstigt landskab som en slags landskabelig byggemodning for et unikt forstadskvarter, der kombinerer kvaliteter ved en tæt bebyggelse og direkte adgang og udsyn til et stor rekreativt område. Hele Herning by, og specifikt de omkringliggende beboelsesområder, får en stor glæde ud af dette nye rekreative anlæg.

Herning Kommune går med planer om at etablere en endnu større sø nord for Fuglsang sø der bl.a. skal rumme et nyt rostadion og skal være en del af den rekreative kvalitet ved et endnu større byudviklingsområde.



Ortofoto (DDO®land) 2006 © COWI

VÆRDISTIGNING

HUSPRISANALYSE
De statiske beregninger viser en værdistigning i et område på ca. 500 meter fra søen på ca. 6 pct. for både parcelhuse[6] og rækkehuse som følge af søetableringen. Analysen dækker huse solgt indenfor en 11 års periode fra 1996 til første halvår 2007 og baserer sig på 120 rækkehuse og 240 parcelhuse.

EJENDOMSMÆGLERENS VURDERING
HOME's lokale ejendomsmægler vurderer de nybyggede lejligheder ud til Fuglsang Sø til ca. 22.000 kr./m2, hvilket er næsten dobbelt så meget som sammenlignelige lejligheder, der ikke ligger ud til søen. Merprisen skyldes overvejende beliggenheden med udsigt over søen. Samtidig er vurderingen, at søen har haft en markant effekt på huspriserne i størrelsesordenen 20-25 pct. i en radius af ca. 500 meter fra søområdet.

Pga. af den store forskel i den statistiske vurdering og HOMEs vurdering er der foretaget et telefoninterview blandt øvrige ejendomsmæglere i Herning. De vurderer samlet set, at søen har haft en effekt på ca. 10 pct.. De øgede priser tillægges det faktum, at der ikke findes andre boligområder med adgang til natur i Herning.

Anvendes en 10 pct. værdistigning som et gennemsnitligt skøn svarer dette til en værdistigning i størrelsesordenen 110 mio. kr.[7] – alene for de eksisterende boliger. Den samlede merpris for nybyggede og planlagte boliger kan skønsmæssigt opgøres til 540 mio. kr.

Stranden ved Fuglsang Sø

Badebroen ved Fuglsang Sø

Sommer ved Fuglsang Sø, Fotograf Edward Kristensen

[6] Signifikant på 5 pct. niveau for rækkehuse og 15 pct. niveau for parcelhuse
[7] Beregnet ud fra en antagelse om ca. 730 berørte boliger, heraf 550 parcelhuse og 180 rækkehuse (BBR data). Beregnet ifht. en 10 pct. stigning med udgangspunkt i gennemsnitlige huspriser for hhv. række- og parcelhuse.

BYNÆR SKOVREJSNING

Bynær skovrejsning giver anledning til markante værdistigninger. Vurderingerne varierer fra 5 -23 pct. En stor del af variationen kan formentlig tilskrives antallet af andre skove eller naturarealer i området.

Mange kommuner har ønske om at rejse skov for at forbedre de rekreative muligheder for borgerne. De bynære skove har stor betydning for friluftslivet. Undersøgelser har vist, at 2/3 af skovbesøgene foregår i den skov, der ligger nærmest ens bopæl[8]. Flere studier i Danmark bekræfter, at skovnærhed giver anledning til værdistigninger for de omkringliggende boliger, hvilket kan føre til afledte indtægter for kommunen i form af øget beskatningsgrundlag.

Skove har endvidere en række andre positive effekter. De kan bidrage til at beskytte grundvandet, reducere nitratudvaskningen, lagre CO2 og øge den biologiske mangfoldighed.

Kommunen kan vælge at rejse skov på egne arealer og selv drive skoven, hvilket dog kan være relativt omkostningstungt. Et samarbejde med lokale landmænd, staten (Skov og Naturstyrelsen) og/eller vandværker kan reducere kommunens udgifter.

I det følgende præsenteres tre bynære skovrejsningsprojekter, forskellige steder i Danmark og med forskellige finansieringsmodeller. Fælles for projekterne er, at der er gennemført husprisanalyser, som illustrerer den værdistigning, skovrejsningen har givet anledning til. Disse undersøgelser suppleres med en vurdering fra lokale ejendomsmæglere, der giver deres bud på værdien af skovnærhed.

Forårsskov, Fotograf Lisbeth Øhrgaard

[8] Jensen & Koch, 1997

Drastrup-projektet ved Ålborg [9]

BYEN OG BYDELEN
Drastrupprojektet ligger i et område ca. 6 km sydvest for Ålborg By og omkranser nærmest Frejlev By, som i dag består af næsten 3.000 indbyggere. Byen har været i vækst gennem de senere år som følge af den attraktive bynære beliggenhed og de nye rekreative områder. Byen består af blandede bebyggelser af ældre landsbyhuse, villaer, nyere parcelhuse og rækkehuse.

IDE OG PROJEKTFORLØB
Drastrup-projektet blev igangsat med to formål, dels sikring af en stor grundvandsressource, dels etablering af rekreative områder i Ålborg-området, som har været meget fattig på grønne områder og skove til rekreative formål. Projektområdet udgør i alt ca. 890 ha. Omlægningen af arealanvendelsen startede i 1990 og gennemføres af Ålborg Kommune og staten (Skov- og Naturstyrelsen) med støtte fra EU's life program, ligesom vandværkerne indgår i medfinansieringen.

SKOVEN
Skovrejsningsområdet udgør ca. 250 ha. Det øvrige områder er omlagt til græsningsarealer og eng (190 ha) eller dyrkes med dyrkningsrestriktioner (450 ha), der bl.a. betyder, at der ikke må sprøjtes med pesticider eller tilføres kvælstof. Det er målet, at hele projektarealet løbende skal opkøbes og omlægges til skov (ca. 70 pct.) og græsning (30 pct.).

Skoven består hovedsageligt af hjemmehørende løvtræarter og gennemskæres af et netværk af naturstier, ligesom der er indrettet særlige friluftsfaciliteter eks. primitiv overnatningsplads, shelters, skovlegeplads og bålpladser.

Ortofoto (DDO®land) 2006 © COWI

[9] Oplysninger vedr. projektet er hentet fra Damgaard og Erichsen (2000), Ålborg Kommunes hjemmeside (www. aalborg-kommune.dk) samt Skov- og Naturstyrelsens hjemmeside (www.sns.dk)

True skov ved Århus [10]

BYEN OG BYDELEN
True Skov ligger nordvest for Århus nær Tilst umiddelbart syd for Danmarks største parcelhusområde; Skoldhøjparken, med over 1.000 husstande. Mellem skoven og parcelhuskvarteret er en let trafikeret byvej, men skoven kan også nås gennem et stisystem fra Skjoldhøjparken. Den ligger højt i landskabet og er synlig fra et stort område.

PROJEKTFORLØB OG IDE
Århus Kommune fremlagde i 1998 en plan: "Århus omkranset af skov", med et mål om at øge skovarealet i Århus fra 5 til 11 pct. De nye skove er planlagt til at ligge nord og vest for Århus. Skovrejsningerne er sket i et tæt samarbejde mellem Århus Kommune og staten (Skov- og Naturstyrelsen). Skov- og Naturstyrelsen har stået for tilplantningen af de to største skove, herunder True Skov, hvorimod Århus Kommune står for tilplantningen af de øvrige 6 mindre skove. Staten erhvervede fra 1994 og 3 år frem ca. 110 ha, som stort set er tilplantet i dag. I 1999 erhvervedes yderligere 245 ha, som dog stadig drives som landbrug, men langsomt skal afvikles efter aftale med lodsejerne.

SKOVEN
Skovrejsningen blev påbegyndt i 1994 med tilplantning af omkring 100 ha. I dag er omkring 385 ha tilplantet. Det er målet at skoven skal have et samlet areal på 520. Skoven består primært af løvskov og især af danske træarter som eg, ask og bøg. For at øge den biologiske mangfoldighed og variation i skoven er der anlagt vandhuller flere steder i skoven. De fungerer også som drikkested for skovens dyr.

Ortofoto (DDO®land) 2006 © COWI

[10] Informationerne stammer fra Skov og Naturstyrelsens vandretursfolder (www.sns.dk), Århus Kommunes hjemmeside (www.aarhuskommune.dk) samt Anthon og Thorsen(2002).

Bakkely skov ved Vemmelev [11]

BYEN
Vemmelev har ca. 3.000 indbyggere og er beliggende mellem Slagelse og Korsør. Den består af en ældre landsbykerne omgivet af parcelhuskvarterer bygget op gennem 1960'erne og 1970'erne.

IDÉ OG PROJEKTFORLØB
Bakkely Skov er etableret gennem opkøb af landbrugsjord erhvervet af Skov- og Naturstyrelsen. Skov- og Naturstyrelsen har ligeledes stået for etableringen og driften af skoven.

SKOVEN
De første træer i Bakkely Skov blev plantet i 1996. Skoven er i dag på 62 ha og består hovedsagelig af løvtræer. Et stort åbent græsareal med publikumsfaciliteter danner overgangen mellem byen og skoven, ligesom der er områder inde i skoven, hvor der ikke er plantet træer, men hvor der er anlagt bl.a. naturlegeplads og bålplads. Trods sin unge alder er Bakkely Skov allerede et yndet udflugtsmål både for børnehaver, skoler og egnes øvrige befolkning.

Ortofoto (DDO®land) 2006 © COWI

[11] Oplysningerne er hentet fra Skov- og Naturstyrelsens vandretursfolder (www.sns.dk) samt Anthon og Thorsen (2002)

HUSPRISANALYSE

I 2002 er der gennemført et studie, der viser hvordan huspriserne er påvirket af skovrejsningen ved Bakkely og True Skov. Samlet set viser analysen, at huse inden for 600 meter har en højere værdi på 4,1 pct. i True Skov og 6,3 pct. i Bakkely Skov i forhold til huse, der ligger længere væk fra skoven. De huse der ligger tættest op til skoven (ca. 100 meter fra skoven) er ca. 10 pct. mere værd i forhold til huse uden skovnærhed.

I 2000 blev der udført et tilsvarende studie af Drastrupprojektets påvirkning af huspriserne i den del af Frejlev, der grænser op til skoven. Undersøgelsen viste, at der allerede i planlægningsfasen var en effekt på ca. 10 pct. af husprisen. Efter skovrejsningen blev effekten øget til ca. 23 pct. En del af denne prisstigning kan dog skyldes, at der samtidig med skovrejsningen foregik en række andre tiltag i Frejlev, bl.a. blev en ny vej fra Ålborg til Nibe bygget til aflastning for den stærkt trafikerede vej der gennemskærer byområdet i Frejlev. Denne stigning må derfor ses som et overkantsskøn.

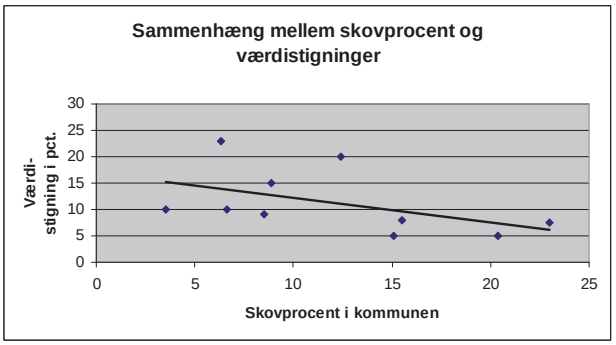
Der er udgivet en pjece: "Bynær skovrejsning – en grøn fordel og en god forret-ning"[12], der viser, hvordan værdistigningen ved bynær skovrejsning kan skønnes på baggrund af ovenstående husprisanalyser.

EJENDOMSMÆGLERVURDERING

Lokale ejendomsmæglere fra HOME har vurderet værdistigningen af bynær skovrejsning ved at skønne effekten på huspriserne på to sammenlignelige huse hhv. indenfor 100 meter fra skoven og over 1 km fra skoven.

By	Værdistigning i pct.
Middelfart	15
Nykøbing Falster	5
Grenå	8 – 10
Thisted	8
Vejle	5
Herning	20
Silkeborg	7-8

Sammenholdes den vurderede værdistigning med skovprocenten i kommunen, er der er vis sammenhæng[13]. Dette betyder, at skov er mest værd der, hvor der er mindst af den. Det betyder således også, at det er vigtigt at tage omfanget af eksisterende skove og naturområder i kommunen i betragtning, når den tilhørende værdistigning skal vurderes.



Skov ved kyst, Fotograf Lisbeth Øhrgaard

[12] Pjecen kan ses på www.sl.life.ku.dk

[13] På basis af data fra Statistikbanken, Danmarks Statistik: www.statistikbanken.dk. Beregning af skovprocenter på kommuneniveau ville give et mere præcist billede – f.eks. er Herning relativ skov-fattig, men i kommunen generelt er skovprocenten ikke markant lavere end landsgennemsnittet. Det er dog ikke muligt at beregne skovprocenten på byniveau. Endvidere sammenlignes 2000-tal for skovprocenter med aktuelle værdistigningstal, hvilket også kan sløre billedet.

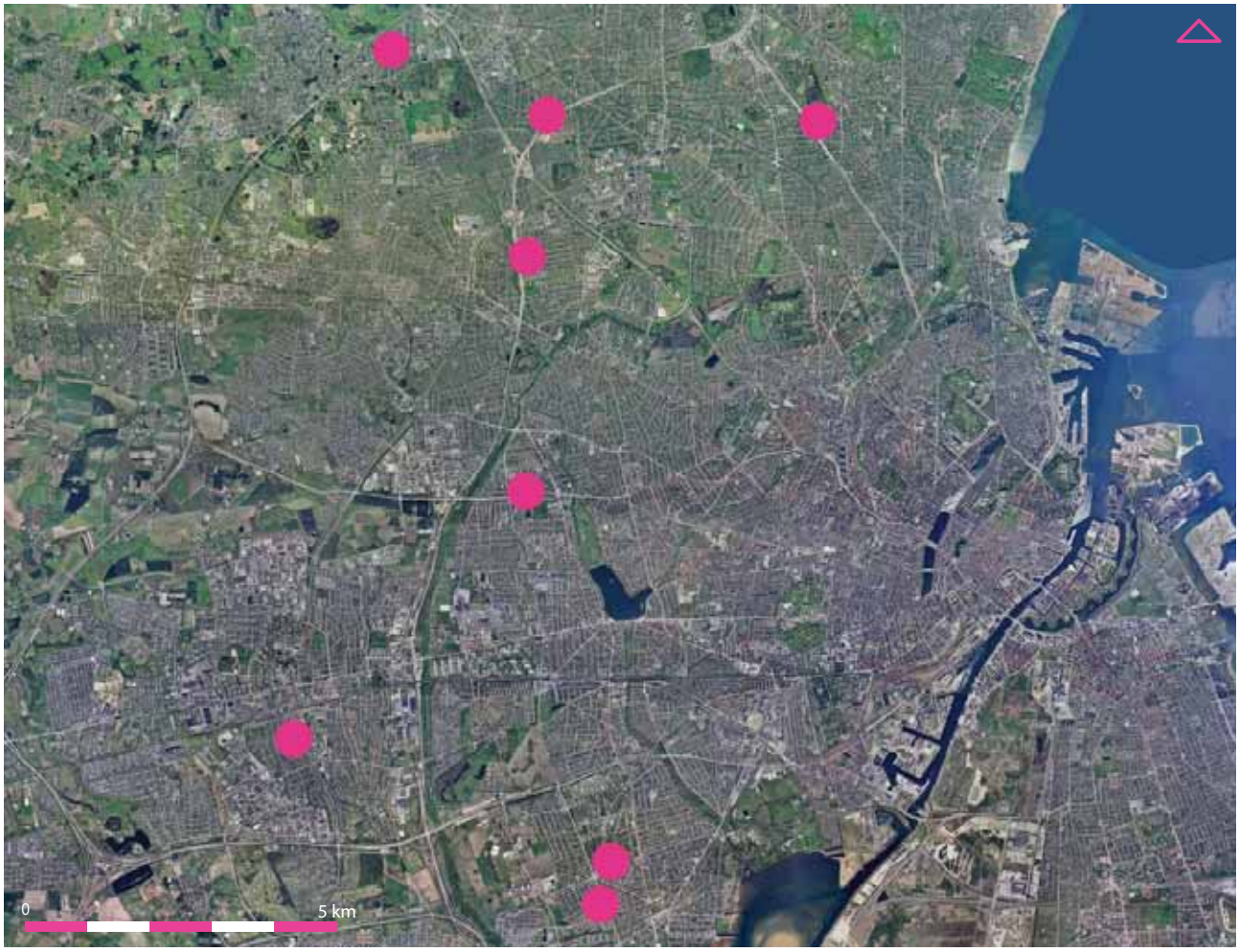
VEJSTØJ

Værdi af støjreduktion

Vejstøj er et stort problem i mange byer. Det kan medføre gener og helbredseffekter som hovedpine, søvnbesvær, stress og forøget blodtryk, ligesom det kan påvirke børns indlæring. I Regeringens vejstøjstrategi fra 2003 blev det vurderet at ca. 700.000 husstande er belastet med vejstøj over 55 dB, som er Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi. Omkring 90 pct. af disse boliger ligger langs kommunale veje. Det kan være forbundet med store omkostninger at reducere vejstøj f.eks. ved brug af støjskærme. Til gengæld viser undersøgelser også at vejstøj har en stor negativ betydning for boligpriserne, og at der samlet set kan være en gevinst ved at reducere vejstøjen.

Vejstøj vurderes i en husprisanalyse at give anledning til et husprisfald på 1,2 pct. pr. dB, svarende til nedslag for huse beliggende op til en støjende vej på ca. 20 pct.. Ejendomsmæglere vurderer prisnedslag på 6 -25 pct.

VEJSTØJ I STORKØBENHAVN.
I 2002 blev der gennemført en undersøgelse af vejstøjs betydning for boligpriserne i 8 områder i Storkøbenhavn, heraf 4 områder langs motorveje; Gladsaxe, Vangede, Mørkhøj og Hvidovre og 4 områder langs "almindelige" veje; Hareskov, Avedøre, Brøndby og Rødovre. De 8 valgte områder i Storkøbenhavn ses nedenfor.



Ortofoto (DDO®land) 2006 © COWI

HUSPRISANALYSE
Undersøgelsen baserede sig på én-families huse og viste en samlet effekt for motorveje på 1,6 pct. fald i husprisen pr. dB og 1,2 pct. pr. dB for "almindelige" veje. Årsagen til at støjen har større effekt på husprisene ved motorveje kan skyldes at motorvejsstøj er mere konstant og dermed mere generende end støj fra "almindelige" veje. Det kan dog også skyldes at motorveje udgør større barrierer i landskabet og generelt er mere generende at kigge på. I så fald er det ikke vejstøjen der giver anledning til den øgede effekt på husprisen.
Effekten på huspriserne kan bruges til at vurdere værdistigningen ved etablering af støjreducerende foranstaltninger i kommunen, f.eks. etablering af støjskærme eller brug af støjsvag asfalt. Typisk vil en støjskærm kunne reducere støjen med 5-10 dB , hvilket kan give en værdistigning på ca. 120.000 - 240.000 kr. for et hus der koster 2 mio. kr.

EJENDOMSMÆGLERES VURDERING
Ejendomsmæglere har vurderet vejstøjs betydning for huspriserne i en række byer ved at skønne den procentvise forskel på to sammenlignelige huse der ligger henholdsvis lige op til en støjende vej og mere end 500 meter fra vejen. Afhængig af udgangsniveauet for støjen vil dette vil svare til en forskel i støjen på 15 -20 dB.

By	Værdifald i pct.
Middelfart	12-13
Nykøbing Falster	10 – 20
Grenå	20
Thisted	6
Vejle	25
Herning	15
Silkeborg	> 10

Støjskærm i Gladsaxe, Vejdirektoratet

Støjskærm i Gentofte, Vejdirektoratet

KILDEHENVISNINGER

Anthon, S. og Thorsen, B.J. (2002): Værdisætning af statslig skovrejsning. En husprisanalyse. Arbejdsrapport nr. 35. Skov- og Landskab.

Bosselmann, A.S. og Nielsen A.S. (2008): Bynær skovrejsning – en grøn fordel og en god forretning. Skov og Landskab. www.sl.life.ku.dk

Damgaard, C. (2003): Hvad koster støj. Værdisætning af vejstøj ved brug af husprismetoden. Miljøstyrelsen

Damgaard, C. og Erichsen, E. (2000): Sæt Pris på Naturen. Speciale. KVL. København – også trykt i Hasler, B.; Damgaard, C.; Erichsen, E., Jørgensen, J.J. og Kristoffersen, H.E.(2002): De rekreative værdier af skov, sø og naturgenopretning – værdisætning af naturgoder med husprismetoden. AKF forlaget. København.

ECO nøgletal: Se www.niraskon.dk

Jensen, F.S. og Koch N.E.(1997): Friluftsliv i skovene 1976/77 – 1993/94. Forskningsserien nr. 20-1997. Forskningscenteret for Skov og Landskab.

Skats hjemmeside: www.skat.dk

Skov- og Naturstyrelsens hjemmeside: www.sns.dk

Aalborg kommunes hjemmeside: www.aalborgkommune.dk

Århus kommunes hjemmeside: www.aarhuskommune.dk