

Bevarende lokalplaner

Aarhus den 25. oktober 2011

Rune Kilden

- Cand. Jur., Aarhus Universitet 2002
- Plesner Advokater (København) 2002-2004
- Keops A/S (København) 2004-2005
- Ikast Byggeindustri (afd. Stockholm) 2005-2006
- Stifter og partner NorCap A/S (Stockholm/København/Aarhus) 2006-2011
- Rune Kilden (Aarhus) juli 2011

Nuværende projekter

- Østergades Hotel (228 hotelværelser)



Østergades Hotel



Facade mod Østergade



Facade mod Østergade



Lighthouse*

- 90 lejligheder og 4 byhuse under opførelse. Indflytning 1. april 2012. Etape 2 startes ultimo 2011 og Etape 3 er Danmarks højeste bygning.



Realisering af en lokalplan skal tænkes ind i udarbejdelse af lokalplanen

- Udarbejdelse af lokalplan kræver mange kompetencer ”rundt om bordet”. Den kommercielle indsigt er en af dem! Måske den vigtigste???
- Særligt når kommunen lokalplanlægger egen jord er risikoen for manglende kommerciel indsigt meget stor!
- Tidligere; Meget stor interesse i at investere i fast ejendom. Det betød, at selv lokalplaner med lav ”investerings-attraktivitet” kunne realiseres.
- I dag; Investorer kræver højere afkast og større sikkerhed. Kapitalen til investering i fast ejendom er begrænset. Det kræver øget fokus på om en lokalplan rent kommercielt kan gennemføres.
- Det kommercielle perspektiv kan fylde både for meget og for lidt i en lokalplan. Det handler om at finde den rette balance!

Hvordan sikres denne balance?

(Spørgsmålsraket; 1-2-3-4-fyr)

- **Spørgsmål 1;** Ønskes projektet realiseret nu, eller ønskes lokalplanen blot udarbejdet og forberedt til andre/bedre tider?
 - Hvis "nej" ønskes ikke gennemført nu = kan gennemføres med mindre kommerciel fokus. Eksempel; Ønsker ikke at prioritere det kommercielle ønske (250 m² butik). Lokalplanen er målet i sig selv!
 - Hvis "ja" ønskes gennemført nu = kommerciel fokus er en nødvendighed (undtagelser er offentligt byggeri, fonde mv.)

Hvordan sikres denne balance?

- **Spørgsmål 2;** Er den rette kommercielle kompetence repræsenteret i processen?
 - **Hvem?**
 - Ejendomsejeren? Optionshaver?
 - Lokalinvestorer? (ofte mere "hjerte")
 - Pensionskasser? (ofte mere "afkast")
 - .

Hvordan sikres denne balance?

- Hvis "Ja" til kommerciel kompetence repræsenteret =
- **Spørgsmål 3;** Er den rette finansielle styrke repræsenteret?
Alternativt; Stoler vi på, at den bliver tilført senere?
- NB; Hvis der ønskes høj investerings-attraktivitet kan der tænkes i, om der kan indarbejdes tiltag, der gør det lettere at investorer "byttes ud" så flest mulige investorer/brugere tiltrækkes (eksempelvis størrelse på butikker)
- Hvis "Nej" til kommerciel kompetence repræsenteret =
- **Spørgsmål 4;** Kan den kommercielle indsigt tilføres?
 - Ejendomsselskaber? Ejendomsmæglere? Banker?
Kreditforeninger? Andet netværk omkring kommunen?
Bemærk dog forskelle i de forskellige aktørers tilgang til sagen og tilværelsen!

Hvordan sikres denne balance?

- **Balance** handler om vægtfordeling!!!
- Pointe; Kommunen skal analysere situationen, aktørerne og interesserne og herefter udgøre/tilføre den nødvendige modvægt så resultatet af en ny lokalplan er balanceret! Det kommercielle hensyn skal indgå i denne balance, hvis ikke målet i sig selv er udarbejdelse af en ny lokalplan!