



**GEVINSTER** VED  
**INVESTERINGER** |  
**BYLIV** OG **BYKVALITET**

## GEVINSTER VED INVESTERINGER I BYLIV OG BYKVALITET

Denne sammenfatning rummer hovedresultater af projekterne "Gevinster ved investeringer i byliv og bykvalitet I og II".

Samarbejdsprojekterne "Gevinster ved investering i byliv og bykvalitet" har finansieret udarbejdelsen af forskningsrapporterne med titlerne:

Værdisætning af bykvaliteter – fra hovedstad til provins", Københavns Universitet og Spacescape, 2013

Virksomheders værdisætning af byrummets kvaliteter, Københavns Universitet, 2014

Følgende parter står bag projekterne: Aarhus Kommune, Albertslund Kommune, Brøndby Kommune, By & Havn, Frederiksberg Kommune, Gladsaxe Kommune, Glostrup Kommune, Herlev Kommune, Hvidovre Kommune, Ishøj Kommune, Kildebjerg Ry A/S, Københavns Kommune, Københavns Universitet, Lyngby-Taarbæk Kommune, Miljøministeriet, Region Hovedstaden, Rødovre Kommune, Skanderborg Kommune og Vallensbæk Kommune.

Analysen er gennemført af Københavns Universitet med inputs fra Spacescape.

De Økonomiske Råds sekretariat har deltaget i projektets styregruppe.

Sammenfatningen er udarbejdet af COWI A/S og Tegnestuen Jens V. Nielsen.

Læs mere på <http://naturstyrelsen.dk/planlaegning/projekter/byliv-der-betaler-sig/>

# GEVINSTER VED INVESTERINGER I BYLIV OG BYKVALITET HOVEDTRÆK

Byliv og bykvalitet er nøgleord i kommunale visioner for bæredygtig byudvikling for både kommuner, grundejere, projektudviklere og investorer. Men vores viden om, hvilke konkrete, økonomiske værdier investeringer i byliv og bykvalitet skaber, har hidtil været begrænset.

Miljøministeriet har derfor taget initiativet til en række udviklingsprojekter som skal bidrage til at kvalificere kommuners, grundejeres og investorers beslutningsgrundlag i forbindelse med overvejelser om investeringer i byliv.

I samarbejde med By & Havn, Kildebjerg Ry A/S, Region Hovedstaden og en lang række kommuner har Miljøministeriet med hjælp fra Københavns Universitet og firmaet Spacescape gennemført to store undersøgelser, der kortlægger, hvordan boligpriser og lejeniveauerne i erhvervslejemål afspejler en række kvaliteter i byerne. De to analyser betegnes GEVIBB og bygger på et analysearbejde, der er det største af sin art i Norden.

Analyserne er opsummeret i en række tommelfingerregler og økonomiske nøgletal for, hvordan boligpriser og lejeniveauerne i erhvervslejemål afspejler en række kvaliteter i byerne. De kan udgøre et stærkt grundlag for en bedre dialog mellem offentlige og private parter om hvordan der via byudviklingsprojekter kan skabes både offentlig og privat merværdi. En dialog der kan understøtte igangsætningen af eksempelvis byomdannelsesprocesser i byerne.

Målet er at det offentlige-private samarbejde om byudviklingsprojekter i endnu højere grad inddrager viden om bylivets og bykvaliteternes betydning for de værdier, der skabes i byudviklingsprocesserne, og dermed motiverer til øget fokus på at skabe endnu bedre byer.

Denne sammenfatning giver et kort overblik over analyseresultaterne samt eksempler på, hvordan analyserne kan anvendes i konkrete planprocesser og ikke mindst i dialogen mellem offentlige myndigheder, grundejere, projektudviklere og investorer.





# NØGLETAL TIL VURDERING AF INVESTERINGER I BYLIV OG BYKVALITET

Der træffes i national og kommunal politik og planlægning store beslutninger om byernes fremtidige strukturer – infrastrukturinvesteringer i veje, jernbaner og stationer, opgradering af parker og bynære skove, udpegning af nye byomdannelsesområder og gennemførelse af klimatilpasningstiltag, som samtidig skaber nye grønne og blå kvaliteter. Investeringer som samtidig ofte forøger værdien af eksisterende ejerboliger og erhvervslejemål samt planlagte byudviklingsområder i bystrukturen.

Markedsforhold, økonomi og planernes realiserbarhed har de senere år fået øget fokus i mange danske byudviklingsprojekter. Det skyldes dels krisen, men også en erkendelse af, at mange planer løber ud i sandet eller må ændres markant, når de "møder markedet". Derfor arbejder mange aktører på at styrke kompetencerne på dette felt for at øge planernes kvalitet, gøre planerne mere realiserbare og udnytte offentlige investeringer i infrastruktur, klimatilpasning mv. til at "kickstarte" private investeringer i byudvikling.

Tommelfingerregler og økonomiske nøgletal for hvordan boligpriser og lejeniveauerne i erhvervslejemål afspejler en række kvaliteter i byerne udgør et stærkt grundlag for en bedre dialog mellem offentlige og private parter om hvordan der via byudviklingsprojekter kan skabes både offentlig og privat merværdi. En dialog der kan understøtte igangsætningen af eksempelvis byomdannelsesprocesser i byerne.

## **ANALYSER OG TOMMELFINGERREGLER**

De to store analyser af hvordan boligpriser og lejeniveauerne i erhvervslejemål afspejler en række kvaliteter i byerne er opsummeret i 10 tommelfingerregler for, hvilke bykvaliteter der afspejler sig i boligpriserne og 12 tommelfingerregler for erhvervslejemål. Tommelfingerreglerne fremgår af de følgende sider.

veauerne i erhvervslejemål afspejler en række kvaliteter i byerne er opsummeret i 10 tommelfingerregler for, hvilke bykvaliteter der afspejler sig i boligpriserne og 12 tommelfingerregler for erhvervslejemål. Tommelfingerreglerne fremgår af de følgende sider.

## **ANALYSERNES DATA OG FORUDSÆTNINGER**

Analyserne er baseret på knap 60.000 handler fordelt på lejligheder og enfamiliehuse i en række udvalgte boligmarkeder i og omkring København og Aarhus, samt på store mængder data der i form af hundredvis af variabler beskriver byrummet omkring boligerne. Efter tilsvarende principper er der gennemført analyser af omtrent 17.000 erhvervslejemål i og omkring København og Aarhus.

Analyserne belyser effekterne på ejerboligpriser i eksisterende boliger og lejeniveauet i eksisterende erhvervslejemål, og rummer således ikke fremadrettede vurderinger eller metoder til belysning af fremtidige gevinster af investeringer i byliv og bykvalitet.

Men i kraft af de meget omfattende analyser og den store datamængde vurderes tommelfingerregler at kunne anvendes som nøgletal i vurderinger af, hvilke værdier der skabes ved nye investeringer i byliv og bykvaliteter, så længe forudsætninger for at anvende nøgletallene vurderes kritisk fra situation til situation.

Analysernes geografiske udstrækning – Storkøbenhavn, Aarhus samt forstæder til Aarhus – gør resultaterne mere anvendelige i disse områder end eksempelvis i provinsbyer udenfor de store vækstregioner.

# VIGTIGE FAKTORER FOR EJERBOLIGERS VÆRDI

## VIGTIGE VÆRDIER FOR EJERBOLIGER

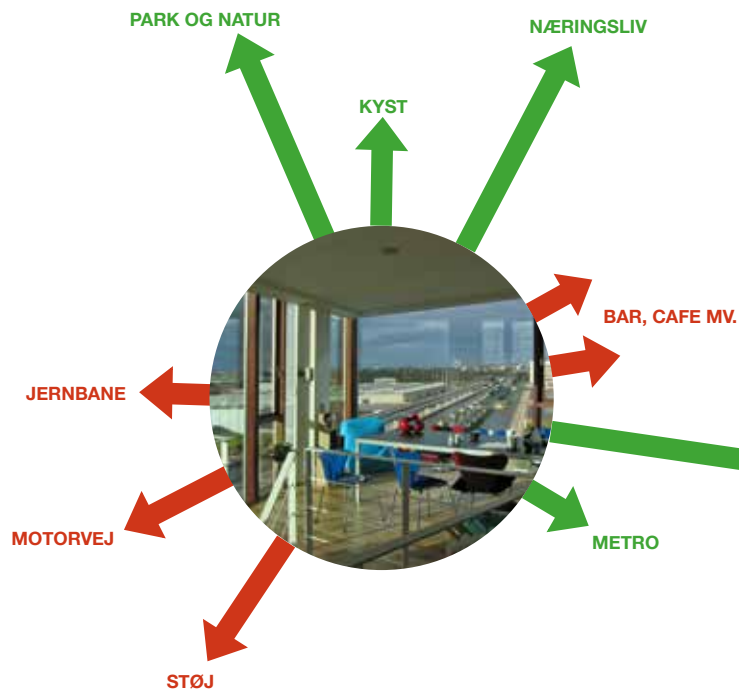
Byliv og bykvalitet har ofte positiv betydning for ejerboligpriserne. Analyserne viser, at en række faktorer som hovedregel altid har positiv betydning for ejerboligpriser – eksempelvis park- og naturområder i boligens nærområde, nærhed til kyst, nærhed til metro, stationer mv.

Det er velkendte effekter, som planlægningen allerede i dag i vidt omfang fokuserer på at maksimere gevinster af. Det er også velkendt, at eksempelvis støj og barriereeffekter af store veje og jernbaner har negativ betydning for ejerboligpriserne.

## OPMÆRKSOMHED PÅ RISIKOEN FOR NEGATIVE EFFEKTER I NÆROMRÅDET

Set i det brede perspektiv viser analyserne, at mangfoldighed i næringslivet – herunder både butikker, caféer og restauranter – også har en meget positiv effekt på ejerboligpriserne. Men på helt lokalt niveau kan nogle af de bylivsaktiviteter, der kendetegner den blandende og levende by – eksempelvis barer, caféer og restauranter – faktisk kan have negativ betydning for ejerboligpriserne. En del af forklaringen skal formentlig findes i, at analyserne både omfatter støjende barer og restauranter mv. med lange åbningstider, samt caféer med kortere åbningstider og lavere støjniveau, som i nogle tilfælde formentlig har positiv betydning for ejerboligpriserne.

Resultaterne understreger betydningen af gennem planlægning at sikre, at byen bliver levende og mangfoldig uden at skabe gener for de lokale beboere.



Faktorer der påvirker ejerboligers værdi positivt (grønt) eller negativt (rødt). Længden af pilene indikerer, hvor langt ud i byområdet effekten rækker.

Kilde

”Værdisætning af bykvaliteter - fra hovedstad til provins”. Københavns Universitet og Spacescape.



# 10 TOMMELFINGERREGLER OM EJERBOLIGERS VÆRDI

**1** Værdien af et hus stiger med op til 10 % i gennemsnit for hver ekstra 10 hektar park eller **BYNÆRT NATURAREAL**, der findes inden for 500 m gangafstand og med op til 2 % for hver 10 hektar inden for 1.000 meters gangafstand. Både værdistigning og rækkevidde er lavere for lejligheder i de større byer, men ikke meget.

**2** **NÆRHED TIL KYSTEN** øger en boligs værdi med 15-30 % for dem, der ligger tættest på kysten, og falder mod nul ved ca. 300 meter fra kysten.

**3** **MANGFOLDIGHED I NÆRINGSLEVET** giver værdi. Værdien af boliger er typisk 2-4 % højere for hver ti nye næringslivsbrancher (butikker, cafeer, liberale erhverv etc.), der findes inden for 1.000 meters gangafstand.

**4** Værdien af et hus falder med 1-4 % for hver **BAR, CAFE** og lignende, der findes inden for 100 meters gangafstand.

**5** Værdien af en lejlighed i **METROLOMRÅDERNE** falder med 0,3-1 % for hver **BAR, CAFE** og lignende, der findes inden for 100 meters gangafstand.

**6** **NÆRHED TIL STATIONER** – især uden for metropolområderne – forøger en boligs værdi med op mod 4-8 % for de boliger, der ligger tættest på stationen, og effekten klinger kun langsomt af mod nul omkring 1.500 meter fra stationen.

**7** **NÆRHED TIL METROSTATION** giver en jævn forøgelse på ca. 5-7 % af boligernes værdi, men kun inden for de nærmeste par hundrede meter omkring stationen.

**8** **STØJ** reducerer en boligs værdi med op til 2 % ved et niveau på omkring 60 dB til op mod 10 % ved 70 dB. I nogle tilfælde kan effekten være over 20 % ved niveauer over 75 dB.

**9** **NÆRHED TIL JERNBANER** reducerer – ud over støjeffekten – boligens værdi med op mod 10-15% tættest ved jernbanen, men den negative effekt aftager jævnt mod nul allerede ca. 100 meter fra jernbanen. Den negative effekt aftager jævnt mod nul allerede ca. 100 meter fra jernbanen.

**10** **NÆRHED TIL MOTORVEJE OG STORE VEJE** reducerer – ud over støjeffekten – boligens værdi med op mod 7-10 % for boliger tættest på, og effekten aftager jævnt mod nul omkring 300-400 meter fra vejen.



Kilde:  
Værdisætning af bykvaliteter – fra hovedstad til provins”,  
Københavns Universitet og Spacescape, 2013

# VIGTIGE FAKTORER FOR ERHVERVSLEJEMÅLS VÆRDI

## INFRASTRUKTUREN ER VIGTIG FOR ERHVERVSLEJEMÅL

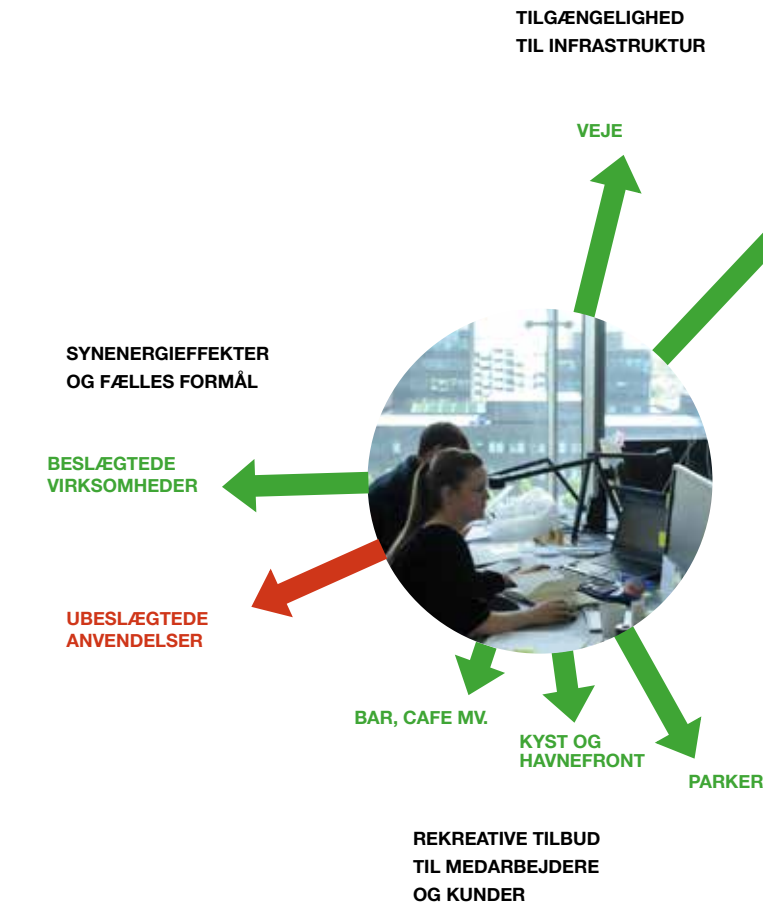
Analyserne viser tydeligt, at infrastruktur og tilgængelighed har afgørende betydning for virksomhederne. Der skal være let adgang for kunder og medarbejdere, og derfor har nærhed til stationer, metro, større veje, og vejkryds stor, positiv betydning for værdien af erhvervslejemål og kan betyde et tillæg på op til 50 % på kvadratmeterprisen på erhvervslejemål. Det er bemærkelsesværdigt, at beliggenhed i forhold til kollektiv transport har særlig stor betydning – her spreder effekten sig i stor afstand fra stationen.

## REKREATIVE TILBUD HAR VÆRDI FOR MEDARBEJDERE OG KUNDER

Rekreative tilbud til medarbejdere og kunder afspejler sig også positivt i analyseresultaterne. En smuk beliggenhed nær kyster, havne og parker samt nærhed til cafeer og restauranter har betydning for virksomhedens medarbejdere og en repræsentativ funktion for kunderne. Derfor påvirker det prisen på lejemål positivt med op til 30-40 % for de bedste placeringer.

## SYNERGIEFFEKTER OG FÆLLES FORMÅL

Virksomheder kan have fordele af at ligge tæt på beslægtede virksomheder for at øge synligheden overfor kunder og dele visse infrastrukturer med hinanden. Derfor påvirker det prisen på lejemål positivt når der er en høj tæthed af beslægtede virksomheder i nærheden – op til 10-20 %, mens det er negativt at dele område eller bygning med visse andre typer virksomheder og formål, og det kan reducere prisen med op til 10-20 %.



Faktorer der påvirker erhvervslejemåls værdi positivt (grønt) eller negativt (rødt). Længden af pilene indikerer, hvor langt ud i byområdet effekten rækker.

Kilde:

Virksomheders værdisætning af byrummets kvaliteter, Københavns Universitet, 2014



# 12 TOMMELFINGERREGLER OM ERHVERVSLEJEMÅLS VÆRDI

STATIONER



- 1 NÆRHED TIL STATIONER.** For detailhandelen er der en villighed til at betale 15 % ekstra, hvis der er en station inden for 200 meter. For kontorvirksomheder og lager- og produktionsvirksomheder er effekten op til 30-40 % lige ved stationen faldende mod nul ved 1.500 meters afstand.
- 2 FLERE LINJER.** Større kontorvirksomheder er villige til at betale yderligere en leje på 6-9 % for hver ekstra linje, der afgår fra en station lige ved siden af virksomhederne – faldende til nul ved 1.500 meters afstand.
- 3 NÆRHED TIL ET VEJKRYDS.** Særligt detailhandelsvirksomheder betaler op til 7-14 % ekstra for at ligge i et kryds, mens kontorer ligger noget lavere med 2-3 % højere lejeniveau.
- 4 NÆRHED TIL STØRRE VEJE FOR KONTORVIRKSOMHEDER.** Kontorvirksomheder betaler op til 5 % mere for en beliggenhed lige ved en større vej aftagende til nul inden for blot 200-500 meter.
- 5 NÆRHED TIL MOTORVEJSAFKØRSLER** og store veje har positiv betydning for de arealkrævende lager- og produktionsvirksomheder, der betaler op til ca. 5 % ekstra tæt på afkørsler og større veje.
- 6 NÆRHED TIL KYST OG HAVN.** Større kontorvirksomheder betaler op til 30 % højere pris per m<sup>2</sup> for at ligge inden for 200 m fra kystarealer og havnefronter.
- 7 NÆRHED TIL PARKER.** Detailhandelsvirksomheder betaler op til 15 % ekstra for at ligge lige ved en park faldende mod nul ved ca. 400-600 m afstand. Kontorvirksomheder betaler typisk 5-7 % ekstra inden for en radius af op til 200 meter fra parker.
- 8 Adgang til CAFEER, RESTAURANTER OG BARER** er et plus særligt for de mindre virksomheder, og der er effekter på 5-20 % for hver 10 af den slags virksomheder der findes inden for ca. 200 meter.
- 9 LOKALISERING NÆR BESLÆGTEDE VIRKSOMHEDER.** For detailhandelen er effekten ca. 3 % for hver 10 søstervirksomheder, der findes inden for ca. 200 meter. For kontorer er der villighed til at betale 0,25-0,5 % ekstra for hver 10 søstervirksomheder inden for ca. 400 meter.
- 10 NÆRHED TIL INDKØBSCENTRE og PLACERING I GÅGADER** har særlig betydning for de større detailhandelsvirksomheder, der betaler op til 20-35 % ekstra.
- 11 Lejemål i BYGNINGER MED ET ANDET HOVEDFORMÅL** end virksomheden (fx beboelse eller produktion) er typisk 8-15 % billigere per m<sup>2</sup> for både detail- og kontorvirksomheder.
- 12 Kontorvirksomheder** finder det ikke attraktivt at ligge i **OMRÅDER MED LAGER- OG PRODUKTIVIRKSOMHEDER** og betaler typisk ca. 10 % mindre i de områder.

Kilde: Virksomheders værdisætning af byrummets kvaliteter, Københavns Universitet, 2014

# ØKONOMISKE NØGLETAL I BYUDVIKLINGSPROCESSER

Nøgletallenes effekter i et konkret byområde afhænger ikke blot af bystrukturen, men også af en række andre rammebetingelser i det konkrete byområde, eksempelvis ejerforhold og lokale markedsforhold og investortyper.

## HVEM FÅR GEVINSTERNE?

Byudviklingsprocesser der involverer private investeringer drives af mulighederne for at skabe en værdiforøgelse ved at øge bebyggelsesprocenten og ændre anvendelsen af et areal i byen.

Generelt sker værdistigningen i kraft af, projektudvikleren bringer bruger og investor sammen om den rigtige idé og beliggenhed og realiserer projektet, eller ved at en investor gennemfører denne proces uden en projektudvikler.

Investeringer i infrastruktur, grønne områder osv. kan bidrage til værdiforøgelsen, men hvilken betydning effekterne får for mulighederne for eksempelvis at igangsætte en byomdannelse af et industriområde afhænger af, hvem der får gevinsterne.

I industriområder under omdannelse kan værdistigninger i praksis enten tilfalde grundejeren, der er i gang med at afvikle en ældre industrivirksomhed, eller en projektudvikler eller investor, der har opkøbt grunde med henblik på omdannelse til eksempelvis kontor, detailhandel eller boliger. Sker værdistigningen før grundene eventuelt handles videre til en projektudvikler giver det eventuelt en gevinst til grundejeren og dermed et øget incitament til at arealet skifter anvendelse. Men samtidig kan den

øgede grundpris i nogle tilfælde reducere projektudviklerens eller investorens incitament til at indgå i en byomdannelse, da den øgede grundpris presser business-casen for en omdannelse.

Hvilken betydning værdistigningerne får for dynamikken i byområdet afhænger således i høj grad af ejerforholdene og hvilke typer projektudviklere og investorer, der opererer i området.

## HVORDAN SER DET LOKALE BOLIG- OG ERHVERVSEJENDOMSMARKED UD?

I hvilket omfang de effekter nøgletallene indikerer opnås i et konkret byområde afhænger også af den lokale situation på bolig- og erhvervsejendomsmarkedet i byområdet.

Når det gælder kontorbyggeri har lejeniveauerne og niveauet for den såkaldte "tomgang" – omfanget af tomme lejemål – stor betydning for de potentielle værdistigninger og dermed for dynamikken i byudviklingen. Tilsvarende har lokale lejeniveauer i udlejningsboligbyggeri og ejerboligprisernes grundniveau stor betydning for, hvordan boligmarkedet reagerer på eksempelvis investeringer i byrum og grønne områder.

Byomdannelsesområder i danske byer består i mange tilfælde af erhvervsområder, der helt eller delvist omdannes til nye formål i takt med, at nogle virksomheder flytter eller effektiviserer og dermed optager mindre areal. I nogle byområder med attraktiv beliggenhed og lav tomgang i kontorbyggeriet er leje- og grundprisniveauerne i



sig selv tilstrækkelig høje til, at der kan planlægges for en blanding af boliger, kontor og butikker mv. Her kan investeringer i bykvalitet yderligere gøre det attraktivt at investere i omdannelse.

I andre byomdannelsesområder betyder en høj tomgang i kontorbyggeriet, at lejeniveauet er væsentligt under et niveau, hvor der er attraktivt for en investor at opføre eksempelvis kontorbyggeri til udlejning. Her er lejeniveauerne i nogle tilfælde for lave til, at værdistigninger som følge af eksempelvis ny infrastruktur i sig selv kan "kickstarte" en byomdannelse. Her opnås effekten først, når flere bylivsinvesteringer kombineres, samtidig med at den store tomgang reduceres. Enten ved at der sker en markedsrettet forbedring over en årrække, eller ved

at ældre, mindre attraktive kontorlejemål nedrives eller omdannes til andre formål.

I nogle tilfælde kan flere forskellige investeringer i byliv og bykvalitet i kombination med et anvendelsesskift til eksempelvis til boliger være vejen frem for at øge mulighederne for at kickstarte byomdannelsen. Eksempelvis at kombinere en letbane med en styrkelse af et områdes grønne kvaliteter i kombination med en etapedeling, der fremmer investeringer i ét delområde frem for andre.



# 3 EKSEMPLER

PRINCIPIELLE EKSEMPLER PÅ ØKONOMISKE  
GEVINSTER VED BYLIVSINVESTINGER





# EKSEMPEL 1: INVESTERINGER I EN LETBANE

Analyserne af hvordan lejeniveauerne i erhvervslejemål afspejler en række kvaliteter i byerne viser, at infrastrukturinvesteringer som eksempelvis letbaner kan medføre store, positive effekter på lejeniveauerne. I forbindelse med GEVIBB-analyserne er der gennemført en vurdering af effekterne på en konkret letbanestation ved Herlev Station.

Analyserne viser, at mellemstore og store kontorvirksomheder er villige til at betale op til 30-40 % mere i husleje for at få adgangen til en station, og at de vil betale mere for adgangen, hvis stationen er bedre forbundet med andre stationer i form af et større antal af jernbanelinjer. Tommelfingerreglerne viser således, at store kontorvirksomheder er villige til at betale yderligere en leje på 6-9 % for hver ekstra linje, der afgår fra en station lige ved siden af kontoret. Effekten falder til nul 1.500 meter fra stationen.

I eksemplet ved Herlev Station vil ikke færre end 31 mellemstore kontorvirksomheder og 61 store kontorvirksomheder blive påvirket. Københavns Universitet har beregnet, at den samlede gevinst for de berørte parter i dette tilfælde udgør 3,5 mio. kr. pr. år – eller et stort, tocifret millionbeløb, hvis letbaneinvesteringen betragtes over en længere årrække.

Det skal bemærkes, at der her er tale om effekten af yderligere én linje (en letbane) i et område, hvor der allerede er S-togsstation. I områder uden eksisterende stationer kan en letbane, jf. tommelfingerreglerne, have væsentlig større effekt.

Beregnete gevinster er et udtryk for den økonomiske vækst som letbanen vil skabe for de berørte virksomheder og som de ville være villig til at betale for i form af en større husleje. Beregningerne ikke tager højde for den mergevinst områdets borgere og letbanens brugere vil opnå i forbindelse med etableringen af letbanen.

Hvilken betydning værdistigningerne vil få for dynamikken og byudviklingen i området afhænger af en række konkrete forhold vedr. grundejere, projektudviklere og investorer. I de tilfælde hvor kontorvirksomheden selv ejer bygningen vil der være tale om en værdistigning, som kan kapitaliseres ved et salg. Ejers bygningen af en investor, der lejer bygningen ud til en kontorvirksomhed, kan investoren over tid opnå en højere leje. Og ved omdannelse af industriområder i nærheden af letbanestationen til eksempelvis kontor kan værdistigningerne under visse omstændigheder bidrage til, at det bliver rentabelt for en investor at gennemføre et byomdannelsesprojekt, der ikke var rentabelt før planer om etablering af en letbane. Men det afhænger også af en række andre faktorer, herunder det generelle lejeniveau og "tomgangen" i kontorlejemål i området.

# EKSEMPEL 2: BYOMDANNELSE FRA INDUSTRI TIL BOLIGER OG KONTOR

Strukturudviklingen i dansk erhvervsliv medfører, at en række erhvervsområder i disse år præges af mange tomme lejemål og tomme grunde, som ikke efterspørges til nye, erhvervs-mæssige formål som eksempelvis industri og lager. I nogle tilfælde er det muligt at omdanne disse områder til kontorformål, men dette anvendelseskift vanskeliggøres i nogle områder af en meget stor tomgang i kontorbyggeriet.

Derfor planlægges der i mange tilfælde en konvertering af delområder fra industri til boligformål, evt. i kombination med planer om konvertering af andre delområder til kontor i senere faser, hvor den store tomgang i kontorbyggeriet er reduceret.



Det er ikke alle udtjente erhvervsområder, der umiddelbart er markedsmæssigt attraktive at omdanne til boligformål. Det gælder eksempelvis erhvervsområder, der ligger afskåret fra naturen og er prægede af eksempelvis store veje med tunge trafik.

I nogle tilfælde er der behov for at arbejde med at tilføje et område nye kvaliteter, hvis en omdannelse skal i gang. Analysen af hvordan boligpriserne afspejler en række kvaliteter i byerne giver indikationer på, hvilke tiltag der har størst effekt.

Hvis planer for omdannelse fra erhverv til boligformål kombineres med etablering af eksempelvis bynær skov og/eller klimatilpasningsprojekter i form af regnvandsbassiner udformet så de også har rekreativ værdi er det under optimale betingelser muligt at opnå væsentlige værdistigninger.

Tommelfingerreglerne viser således, at værdien af et hus stiger med op til 10 % i gennemsnit for hver ekstra 10 hektar park eller bynært naturareal, der findes inden for 500 m gangafstand. Nærhed til vand giver grundlag for endnu større værdistigninger. En reduktion af støjgener reducerer desuden værditab ifht. trafikstøj mv.

Ud fra lokale kvadratmeterpriser på nye boliger er det muligt vha. tommelfingerreglerne at beregne de mulige værdistigninger med henblik på at drøfte alternative strategier for opgradering af områderne med grundejere, projektudviklere og investorer, der skal gennemføre byomdannelsen i praksis.

## EKSEMPEL 3: FORNYELSE AF EN BYMIDTE

Den øgede konkurrence i detailhandlen og væksten i internethandlen udfordrer handelslivet i mange danske bymidter og bydele i de større byer. Service- og detailhandelsvirksomheder er under pres flere steder, og det har resulteret i lukninger af virksomheder og deraf følgende tomme lokaler. I nogle områder forventes service- og detailhandelsvirksomhederne ikke at vende tilbage til området efter at den økonomiske krise er overstået.

De tomme lokaler vil forblive tomme i det omfang lokalplanerne ikke benyttes til andre formål. En liberalisering af lokalplanen, der tillader andre typer af virksomheder at etablere sig i gaden, vil måske sikre et fortsat liv samtidig med, at lokalerne ikke står tomme. Derfor er der i mange af de sekundært beliggende handelsområder i bymidterne behov for at revurdere strategierne for hvordan

der skabes liv og aktivitet i stueetagerne. En strategi kan være at åbne op for boliger eller mindre kontorvirksomheder.

Mindre kontorvirksomheder betaler gennemsnitligt mindre pr. kvadratmeter end detailhandelsvirksomheder i denne slags områder. Tømmefingerreglerne giver et fingerpeg om, hvad det kræver at gøre områderne attraktive for eksempelvis kontorvirksomheder. Kontorvirksomheder kan have en interesse i naboskab til andre kontorvirksomheder. Analyserne viser, at mindre kontorvirksomheder har en vis betalingsvillighed for adgang til cafeer, barer, restauranter.

Skal strategien lykkes er det vigtigt at tilrettelægge udviklingen således, at der gives muligheder for omdannelse fra butik til kontor uden at ødelægge sammenhængen i butiksstrukturen. Det kan eksempelvis ske ved at åbne op for at skabe "klynger" med mindre kontorvirksomheder i enderne af et butiksstrøg, som udtyndes. Spredes butikkerne har det negativ betydning for butiksmiljøets attraktivitet.

Lykkes det at skabe grundlag for mindre klynger af kontorvirksomheder, der dels drager nytte af at ligge i en klynge og dels drager nytte af nærhed til cafeer, barer og restauranter, kan det i nogle tilfælde lykkes at aktivere tomme butikslokaler. Tommelreglerne viser således, at det påvirker prisen på lejemål positivt når der er en høj tæthed af beslægtede virksomheder i nærheden – op til 10-20 %. Det forudsætter samtidig, at lokalernes størrelse matcher kontorvirksomhedernes behov.



## **PARTER**

**MILJØMINISTERIET**

**KØBENHAVNS UNIVERSITET**

**REGION HOVEDSTADEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**

**RINGBY KOMMUNERNE**

**AARHUS KOMMUNE**

**FREDERIKSBERG KOMMUNE**

**SKANDERBORG KOMMUNE**

**BY & HAVN**

**KILDEBJERG RY A/S**

## **KOLOFON**

Tekst /redaktion: COWI

Layout og foto: Jens V. Nielsen

Visualisering side 10: Cenario

Produktion: Production Facilities

November 2014