

A photograph of a modern tram crossing a street in front of a tall, modern building. The tram is white and blue, with the number 201 visible on its side. The building is a tall, rectangular structure with many windows. The scene is set in an urban environment with trees and other vehicles in the background.

INVESTERINGSANALYSE – LOOP CITY

12. oktober 2016

INCENTIVE
VI FJERNER GÆTVÆRK FRA BESLUTNINGER

Indholdsfortegnelse

Afsnit

Side

1. Sammenfatning og indledning

Vi præsenterer de vigtigste resultater fra analysen

3

2. Kortlægning

Hvilke ejendomsinvesteringer er der planlagt eller realiseret siden 2011?

7

3. Effekt på investeringer

Hvilken betydning har letbanen for ejendomsinvesteringer?

23

4. Effektvurdering

Hvilken betydning har LOOP CITY-initiativer, for at letbanen kan tiltrække investeringer?

35

5. Litteraturliste

48

1. Sammenfatning

Kortlægning af planlagte og realiserede private ejendomsinvesteringer siden 2011



Vi har kortlagt de private ejendomsinvesteringer nær letbanen. Samlet er der siden 2011 realiseret eller planlagt byggeri af 1,6 mio. m² nær letbanestationerne. Det svarer til en investering på 20 mia. kr. Byggeriet giver plads til 18.500 nye borgere og 25.000 nye arbejdspladser. De realiserede ejendomsinvesteringer siden 2011 ligger over gennemsnittet for Region Hovedstaden, men under niveauet for Københavns Kommune.

Af det realiserede og planlagte byggeri er størstedelen boliger (48%) og kontorer (34%). Letbanen skaber en forbindelse på tværs af S-togslinjerne. Det skaber attraktive knudepunkter ved S-togsstationerne. To tredjedele af ejendomsinvesteringerne er da også placeret nær en af de S-togsstationer, som letbanen knytter sammen.

Letbanens betydning for investeringerne



De grundlæggende drivere for vækst er bl.a. ændrede præferencer, befolkningsvækst og økonomisk vækst. De er til stede og skaber dermed grundlaget for øgede ejendomsinvesteringer. Frem til 2040 vurderer DREAM-gruppen således, at antallet af boliger vil vokse med 24% i LOOP CITY-kommunerne. Det giver grundlag for en vækst i antal arbejdspladser og detailhandel.

Letbanen forbedrer den kollektive infrastruktur. Den er én blandt mange faktorer, der har betydning for, hvor man vælger at bo og placere sin virksomhed. Af de nuværende byggerier langs letbanen vurderer 2 ud af 14, at letbanen har haft en betydning for deres lokalisering. Det skal dog ses i lyset af, at beslutningen om byggeriet er taget på et tidspunkt, hvor der var usikkerhed om anlæggelsen af letbanen.

Vi vurderer – med en vis usikkerhed – på baggrund af bl.a. interviews med erhvervsejendomsrådgivere, at op til hver 10. byggeri nær letbanen kan tiltrækkes fra andre kommuner, mens op til 40% kommer fra andre placeringer i LOOP CITY-kommunerne. Det er forventningen blandt erhvervsrådgivere, at væksten i erhvervsbyggeri primært vil finde sted i Glostrup, Gladsaxe og Lyngby-Taarbæk. Det vil samtidig være de områder, som kan konkurrere med byudviklingsområder i København, fx Valby, Ny Ellebjerg og Ørestad.

Letbanens evne til at tiltrække ejendomsinvesteringer afhænger, ud over af de grundlæggende vækstdrivere, af en række andre faktorer, som kommunerne kan være med til at påvirke. Det kan fx være ved at øge den kommunale service, lave klare planer for byrummene og tydeliggøre den økonomiske gevinst ved at investere i området.

Vurdering af LOOP CITYs initiativer for at tiltrække investeringer



Vi har givet vores bedste bud på, i hvilket omfang ti af initiativerne i LOOP CITYs arbejdsprogram kan medvirke til at tiltrække ejendomsinvesteringer. Flere af initiativerne er kun lige startet. Det giver en vis usikkerhed om, hvordan de vil blive udført i praksis. Tre af initiativerne er særligt rettet mod vækst og investorer, og vi vurderer, at netop disse initiativer vil have den største effekt på tiltrækningen af ejendomsinvesteringer.

Om analysen

Baggrund for analysen



LOOP CITY har bedt Incentive om at udarbejde en analyse af letbanens betydning for ejendomsinvesteringer i Ring 3-kommunerne. LOOP CITY er et samarbejdsprojekt mellem ti kommuner, region og stat. Formålet med samarbejdet er at understøtte by- og erhvervsudviklingen i de ti kommuner. Det er derfor nødvendigt at forstå, hvad der driver udviklingen, og hvordan en letbane kan være med til at påvirke ejendomsinvesteringer i en positiv retning.

Analysen er opdelt i fire dele, der tilsammen svarer på, hvilken betydning letbanen har for ejendomsinvesteringer. I første del kortlægger vi de private ejendomsinvesteringer i kommunerne i LOOP CITY fra 2011 og frem. I anden del ser vi på potentialet for, hvor mange investeringer der kommer i fremtiden. I tredje del analyserer vi ved hjælp af interviews, hvilken betydning letbanen har for at tiltrække yderligere ejendomsinvesteringer. Til sidst ser vi i del fire på, hvilken betydning LOOP CITYs egne initiativer har, for at letbanen kan tiltrække yderligere investeringer.

En udvidet beskrivelse af beregninger og supplerende baggrund for vurdering af initiativer findes i 'Baggrundsnotat til investeringsanalyse' (Incentive 2016).

Vi fokuserer på de stationsnære arealer



Stationer har en større effekt på værdien af ejendomme og på antallet af brugere af stationen, jo nærmere en ejendom er placeret på stationen. Vi har i denne analyse derfor valgt at koncentrere os om områderne inden for 1200 meter af de 28 kommende letbanestationer svarende til Erhvervsstyrelsens afgrænsning af stationsnærhed. Analysen er afgrænset til private ejendomsinvesteringer i nybyggeri og er opdelt på investeringstyperne kontorbyggeri, boligbyggeri, industri og detailhandel.

Introduktion til letbanen og LOOP CITY

Samarbejde om letbanen

LOOP CITY er et samarbejdsprojekt mellem ti kommuner, region og stat om by- og erhvervsudvikling langs Ring 3. Samarbejdet startede i 2009 og består af Region Hovedstaden, kommunerne Lyngby-Taarbæk, Gladsaxe, Herlev, Rødovre, Albertslund, Glostrup, Vallensbæk, Ishøj, Brøndby og Hvidovre samt Transport- og Bygningsministeriet og Erhvervsstyrelsen.

LOOP CITY har eksisteret siden 2009, og den 29. juni 2011 indgik alle parterne i et samarbejde om en letbane langs Ring 3.

LOOP CITY

Blandt de vigtigste mål i forbindelse med samarbejdet om letbanen er, at letbanen skal fremme den kollektive trafik og dermed fremkommeligheden på tværs af byfingrene samt fremme byudviklingen i LOOP CITY-kommunerne.



Letbanen som en del af den eksisterende infrastruktur



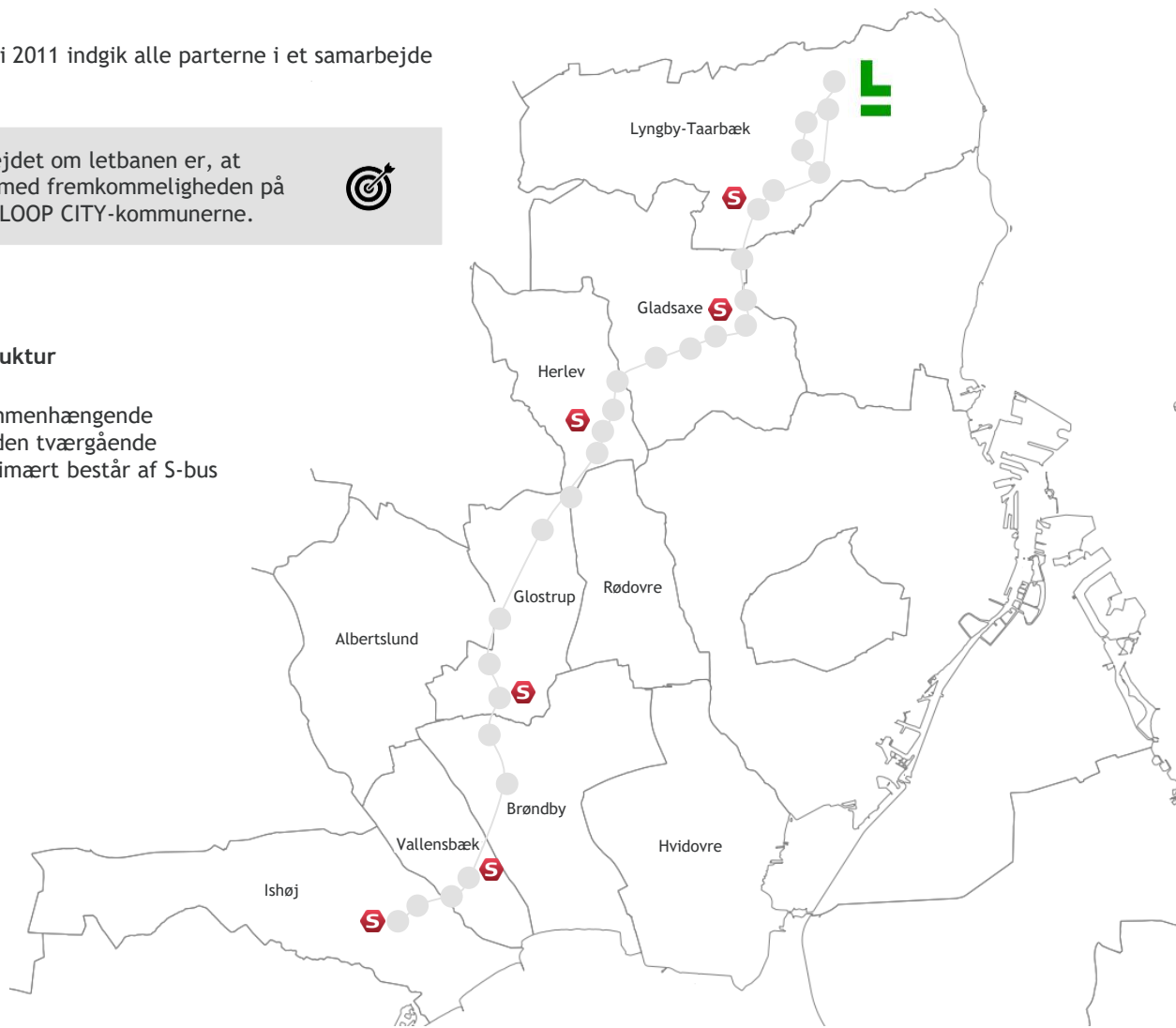
Letbanen kommer til at være en del af en sammenhængende infrastruktur. Den kommer til at understøtte den tværgående kollektive trafik i kommunerne, der lige nu primært består af S-bus linjer.



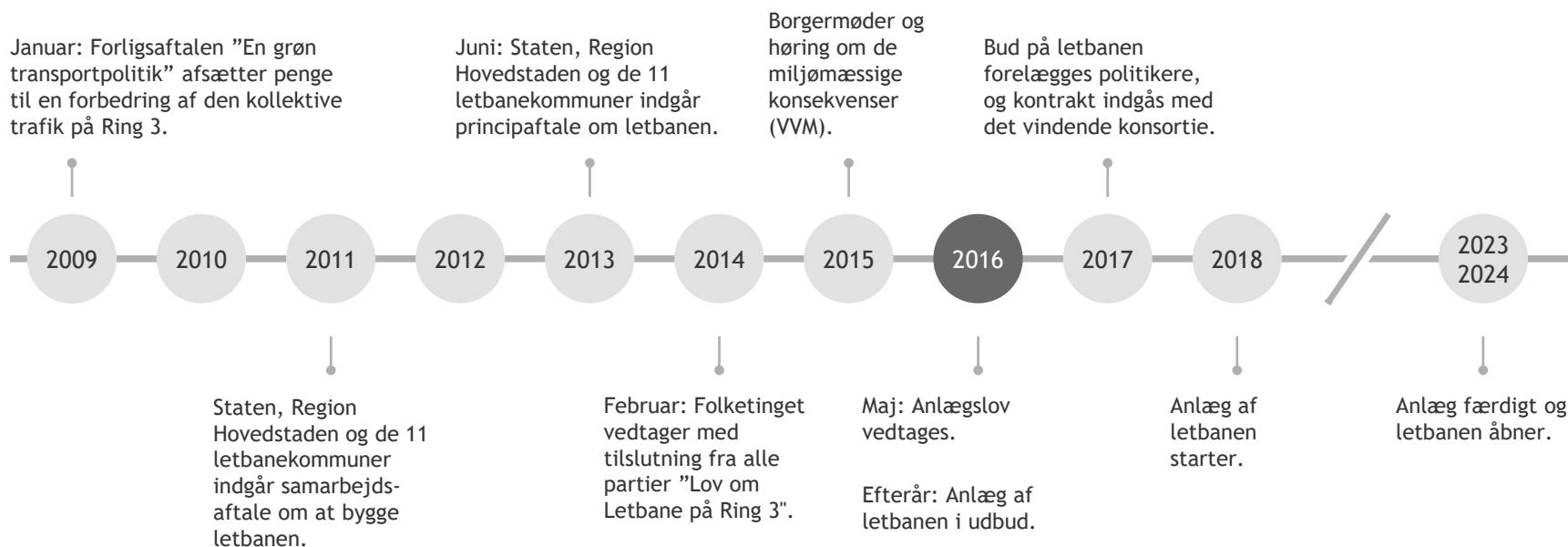
Letbanen vil krydse seks S-togsstationer, hvor der er mulighed for et skifte. De seks stationer er i Lyngby-Taarbæk, Gladsaxe, Herlev, Glostrup, Vallensbæk og Ishøj Kommune.



Letbanen kommer til at køre langs Ring 3, der sammen med Motorring 3 er de tværgående vejforbindelser i LOOP CITY.



Oversigt over den politiske proces



2. KORTLÆGNING

Hvilke ejendomsinvesteringer er der realiseret eller planlagt siden 2011?



INCENTIVE

VI FJERNER GÆTVÆRK FRA BESLUTNINGER

1,6 mio. m² privat nybyggeri nær letbanestationerne



Etagemeter
1,6 mio. m²

Siden 2011 er der realiseret eller planlagt 1,6 mio. m² privat nybyggeri inden for 1200 fra letbanens stationer.



Ejendomsinvesteringer
20 mia. kr.

1,6 mio. m² svarer til en investering på ca. 20 mia. kr. ekskl. omkostninger til køb af grunde. I gennemsnit er det en investering (byggeomkostning) på 13.000 kr. pr. m².

Ejendomsinvesteringerne nær letbanestationerne giver rum til nye arbejdspladser og borgere



Arbejdspladser i kontorbyggeri
25.000

En medarbejder bruger i gennemsnit et bruttoareal på 22 m² ved et nyt kontorbyggeri.

De nye kontorbyggerier skaber i alt 25.000 nye kontorarbejdspladser inden for 1200 meter fra letbanens stationer.

Dertil kommer et mindre antal arbejdspladser i industrien samt arbejdspladser i det fremtidige byggeri, der ikke er planer om endnu.



Borgere
18.500

En beboer bruger i gennemsnit et bruttoareal på 42 m² ved et nyt boligbyggeri.

De nye boligbyggerier skaber et nyt hjem for i alt 18.500 personer inden for 1200 meter fra letbanens stationer.

Dertil kommer fremtidige boliger, der ikke er planer om endnu.

Note: Tal er ekskl. DTU's byggeri.

Kilde: Incentive på baggrund af Byggefakta (2016), spørgeskema til kommunerne i LOOP CITY samt Bygningsstyrelsen (2016) og Danmarks Statistik (2016). Forudsætninger er uddybet i 'Baggrundsnotat til investeringsanalyse' (Incentive 2016).

Ejendomsinvesteringerne i LOOP CITY ligger over gennemsnittet for Region Hovedstaden, men under Københavns Kommune

Ejendomsinvesteringer i Region Hovedstaden, gennemsnit i perioden 2011-2016



Private investorer har investeret i nybyggeri for i gennemsnit 6 mia. kr. årligt i Region Hovedstaden fra 2011 til 2016.



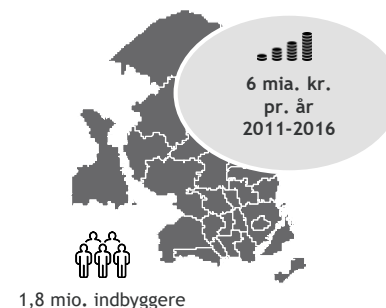
Det svarer til 398.000 m² pr. år i gennemsnit fra 2011 til 2016.



De private ejendomsinvesteringer i Region Hovedstaden er i gennemsnit på 3.300 kr. pr. indbygger.



De private ejendomsinvesteringer er særlig store i Københavns Kommune. Her bliver 50% af de nye etagemeter bygget. Det svarer til i gennemsnit 4.700 kr. pr. indbygger.



Ejendomsinvesteringer i LOOP CITY, gennemsnit i perioden 2011-2016



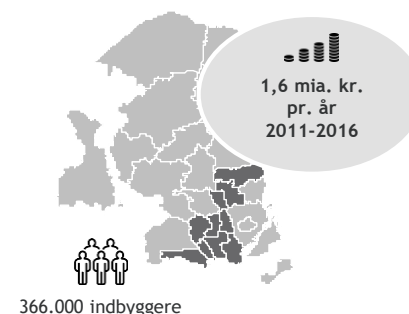
Private investorer har investeret i nybyggeri for 1,6 mia. kr. i de ti kommuner i LOOP CITY fra 2011 til 2016 (27% af investeringerne i Region Hovedstaden).



Det svarer til 100.000 m² pr. år i gennemsnit fra 2011 til 2016.



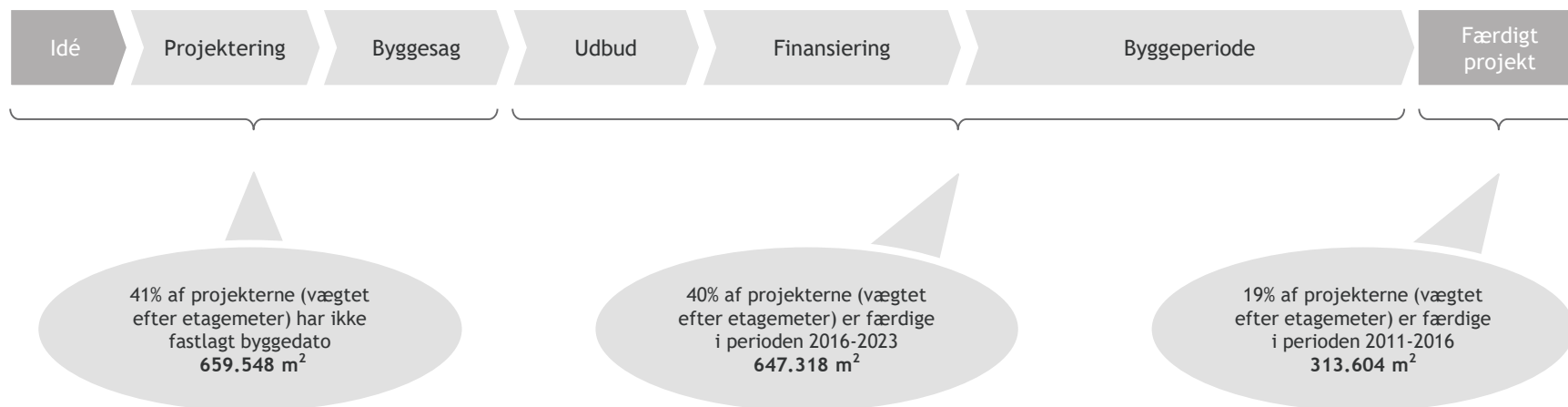
De private ejendomsinvesteringer i LOOP CITY-kommunerne er i gennemsnit ca. 4.300 kr. pr. indbygger.



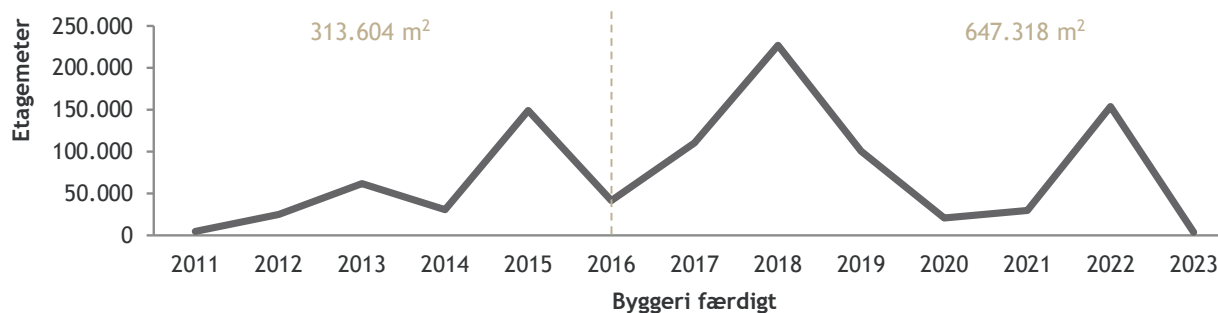
Note: DTU-byggeri er inkluderet. Investeringer er ekskl. omkostninger til køb af grunde.

Kilde: Incentive på baggrund af Byggefakta (2016) samt spørgeskema til kommunerne i LOOP CITY.

Ejendomsinvesteringerne nær letbanestationerne er kun lige begyndt



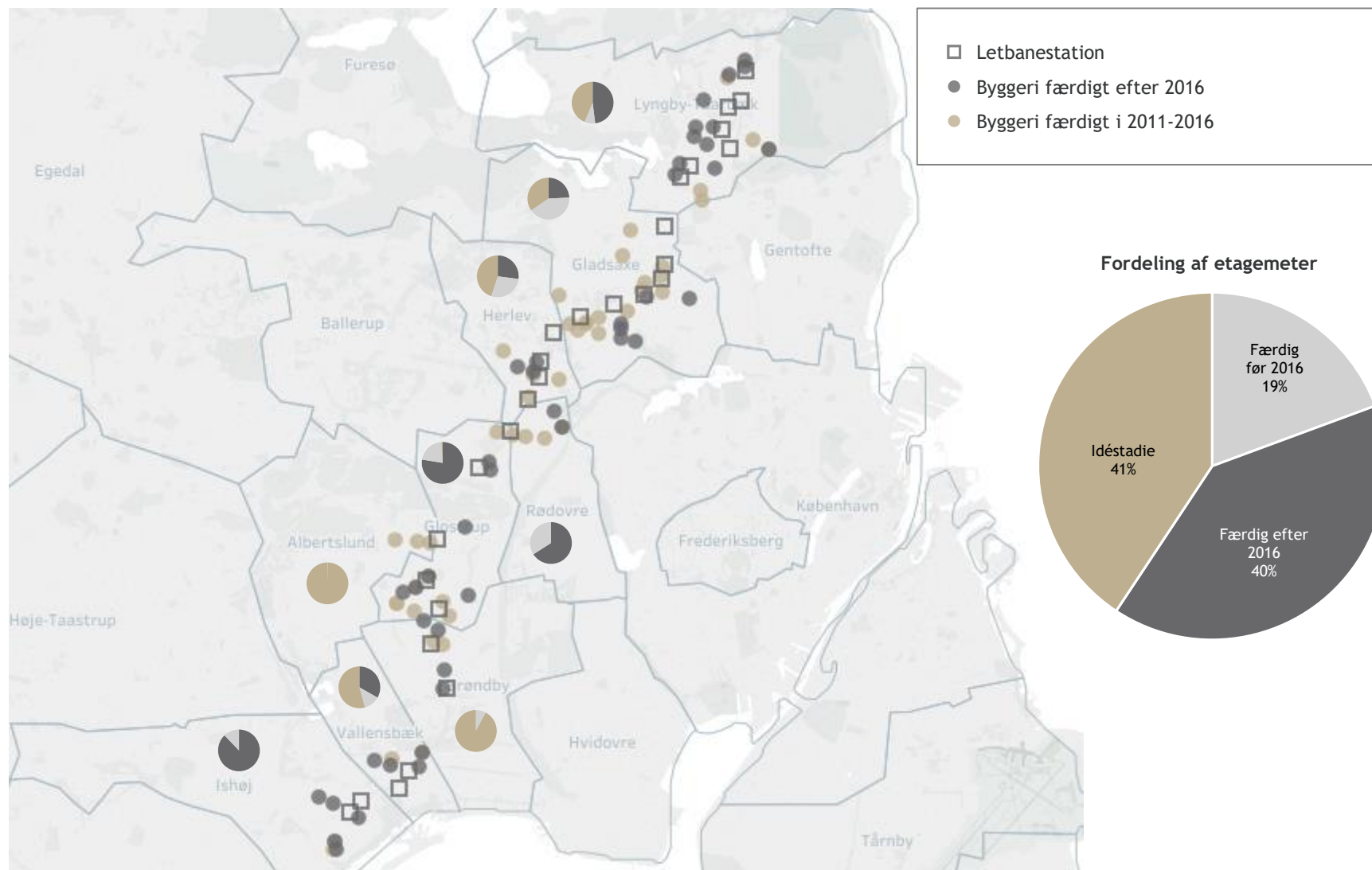
Ejendomsinvesteringer nær letbanestationerne i LOOP CITY



Note: Tal er ekskl. DTU's byggeri.

Kilde: Incentive på baggrund af Byggefakta (2016) samt spørgeskema til kommunerne i LOOP CITY.

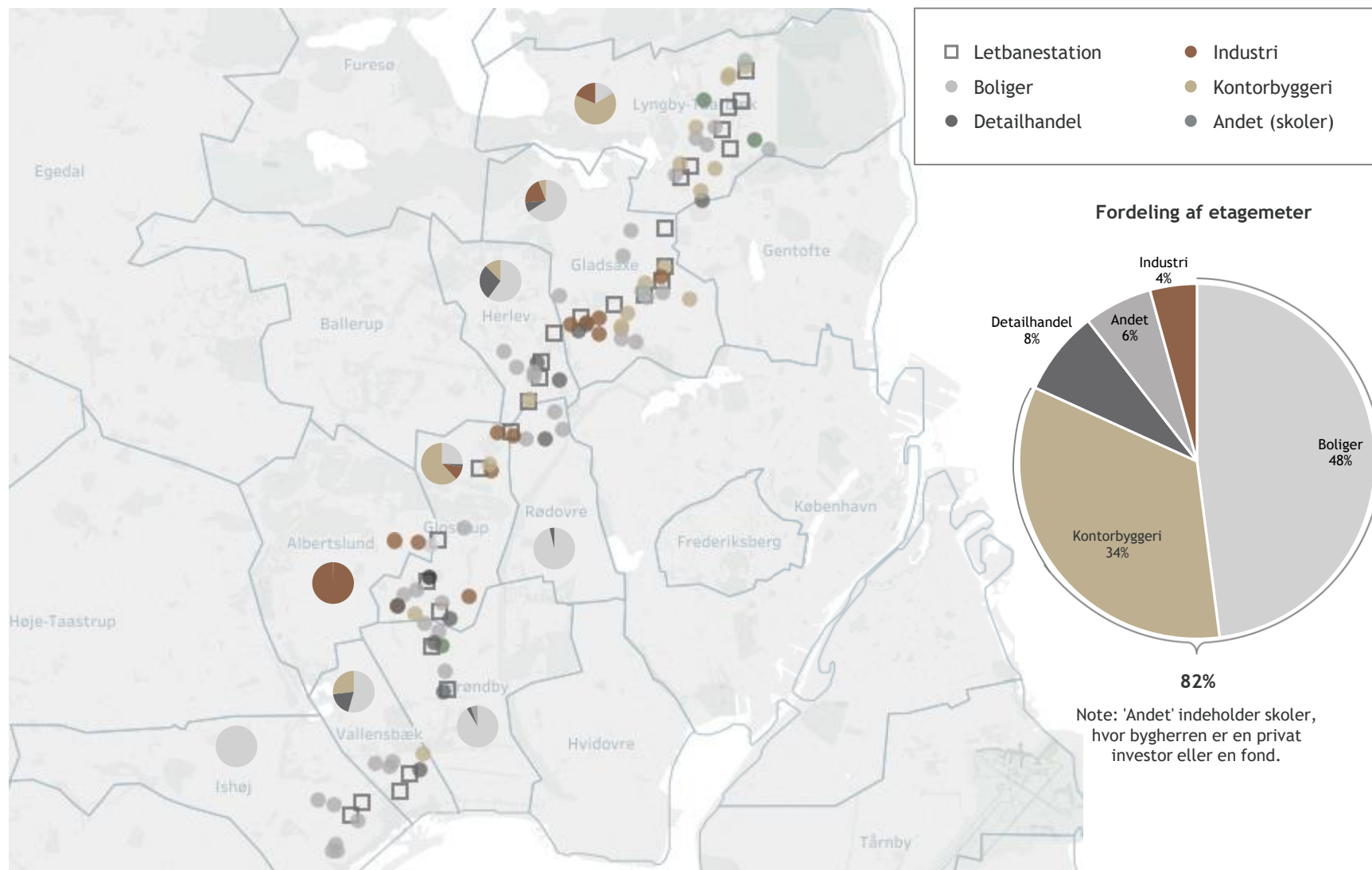
41% af alle de kortlagte ejendomsinvesteringer nær letbanestationerne i LOOP CITY er stadig på idéstadiet



Note: Tal er ekskl. DTU's byggeri.

Kilde: Incentive på baggrund af Byggefakta (2016) samt spørgeskema til kommunerne i LOOP CITY.

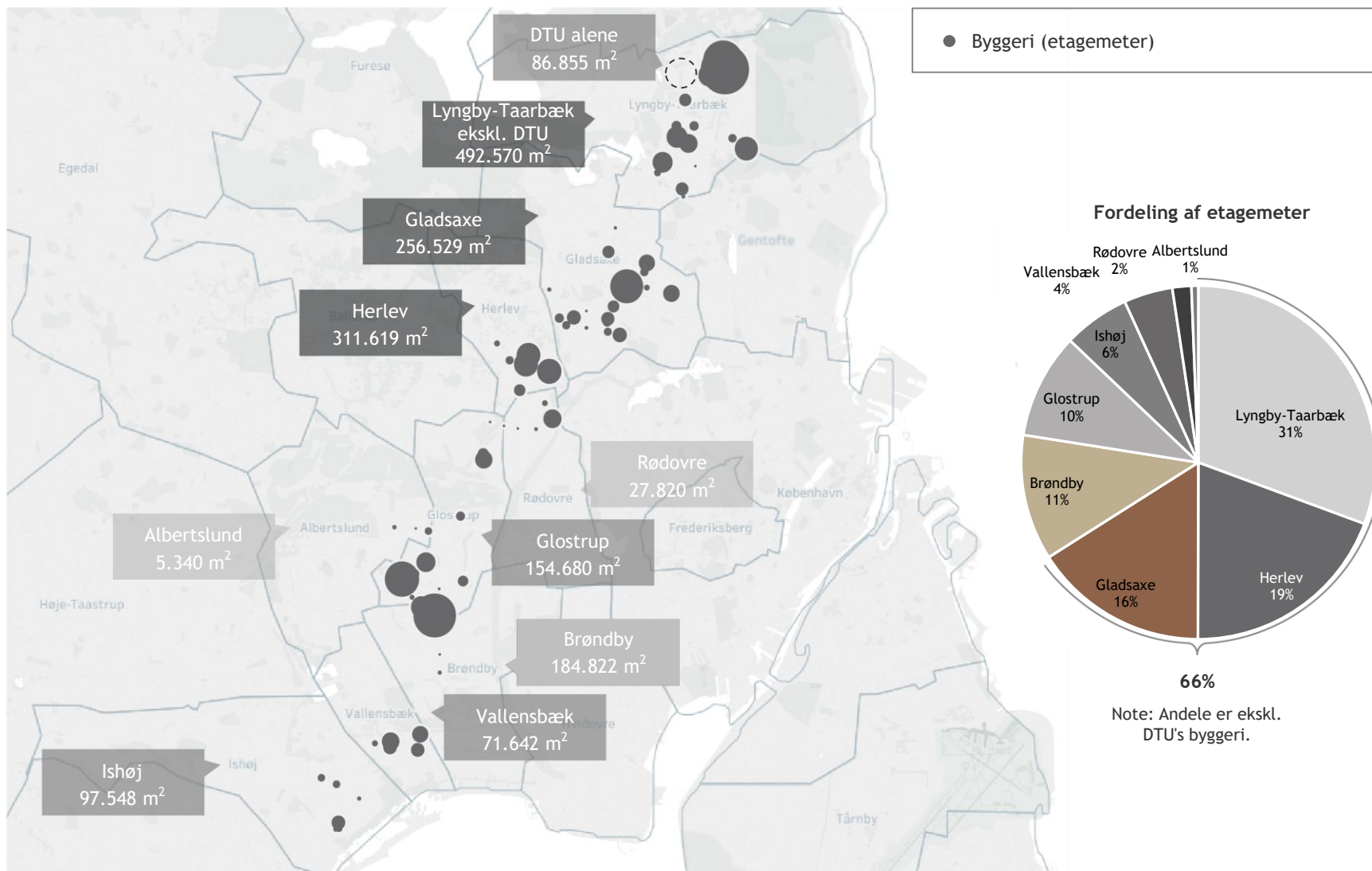
82% af alle ejendomsinvesteringer nær letbanestationerne i LOOP CITY er enten bolig- eller kontorbyggeri



Note: Tal er ekskl. DTU's byggeri.

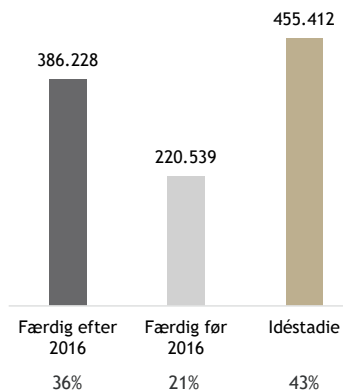
Kilde: Incentive på baggrund af Byggefakta (2016) samt spørgeskema til kommunerne i LOOP CITY.

66% af ejendomsinvesteringerne nær letbanestationerne i LOOP CITY er placeret i de tre nordlige kommuner

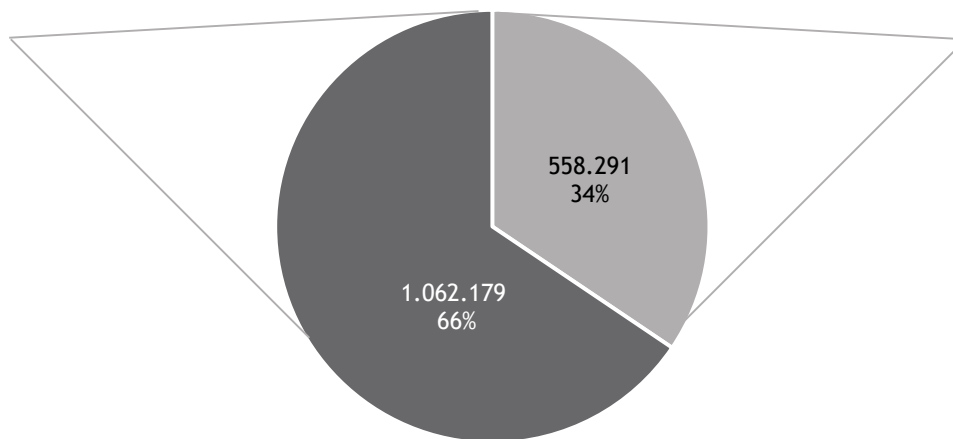
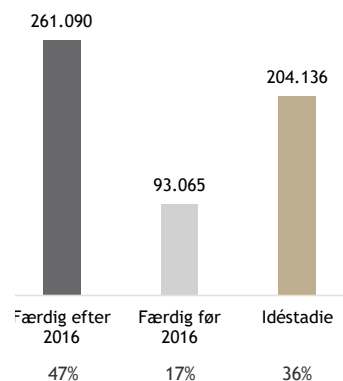


66% af ejendomsinvesteringerne nær en letbanestation ligger også nær en S-togsstation

Mindre end 1200 m fra til S-togsstation og letbanestop



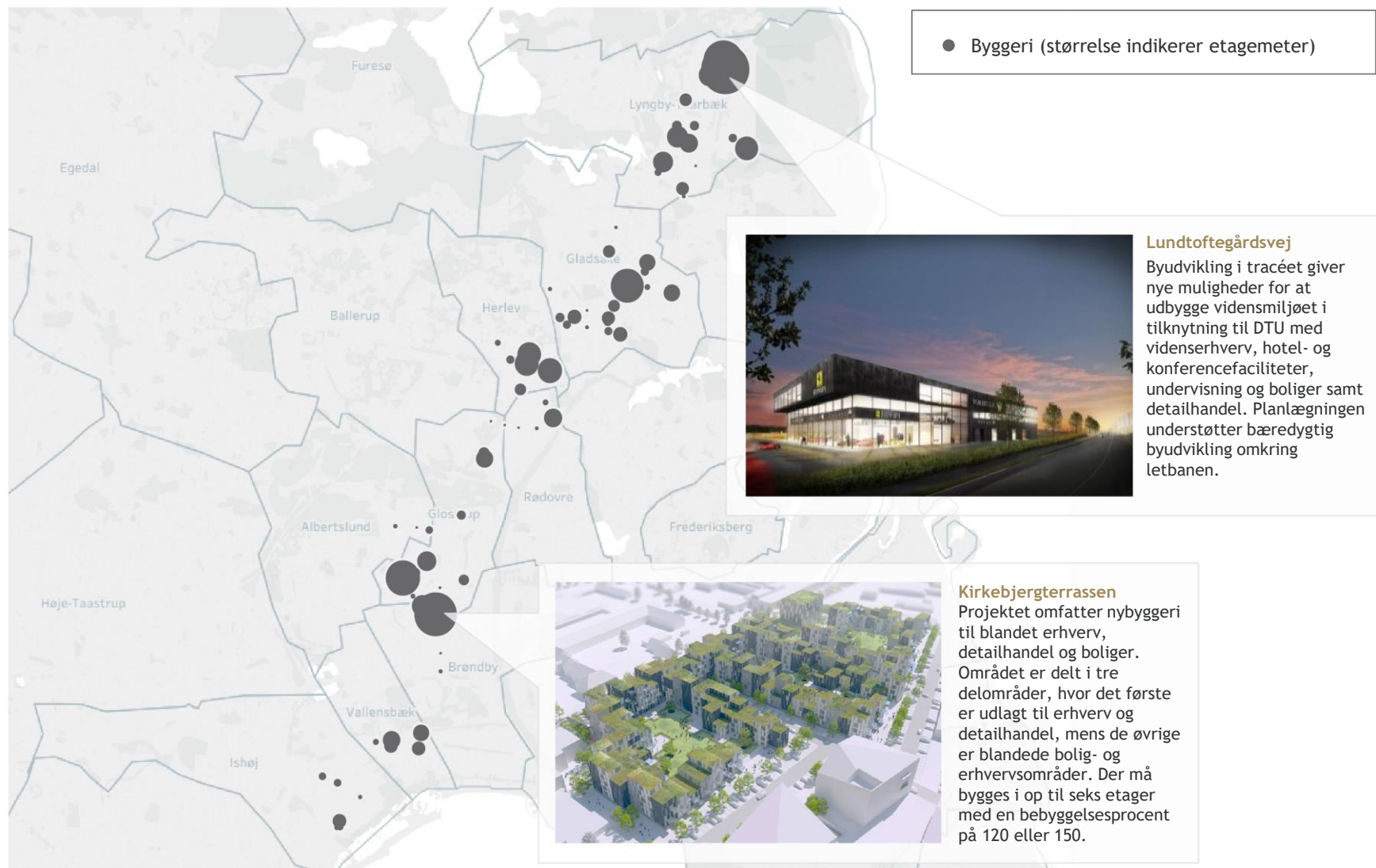
Mere end 1200 m til S-togsstation, men mindre end 1200 m til en letbanestation



Note: Tal er ekskl. DTU's byggeri.

Kilde: Incentive på baggrund af Byggefakta (2016) samt spørgeskema til kommunerne i LOOP CITY.

Eksempler på to af de største projekter



Kirkebjergterrassen er et stort projekt med blandet bolig, kontor og detailhandel

Området omkring Kirkebjerg Parkvej er med sine mere end 80.000 m² det største planlagte byggeri i Brøndby Kommune og blandt de største byggerier i de ti kommuner.

Der er i alt planlagt mere end 1.000 boliger i området. Lokalplanen giver mulighed for byggeriet. Projektet er stadig i idéfasen.

Totalprisen er for nuværende fastsat til ca. 1 mia. kr.

Byggestart: 2017
Færdigt byggeri: 2021



Bebyggelsesprocent

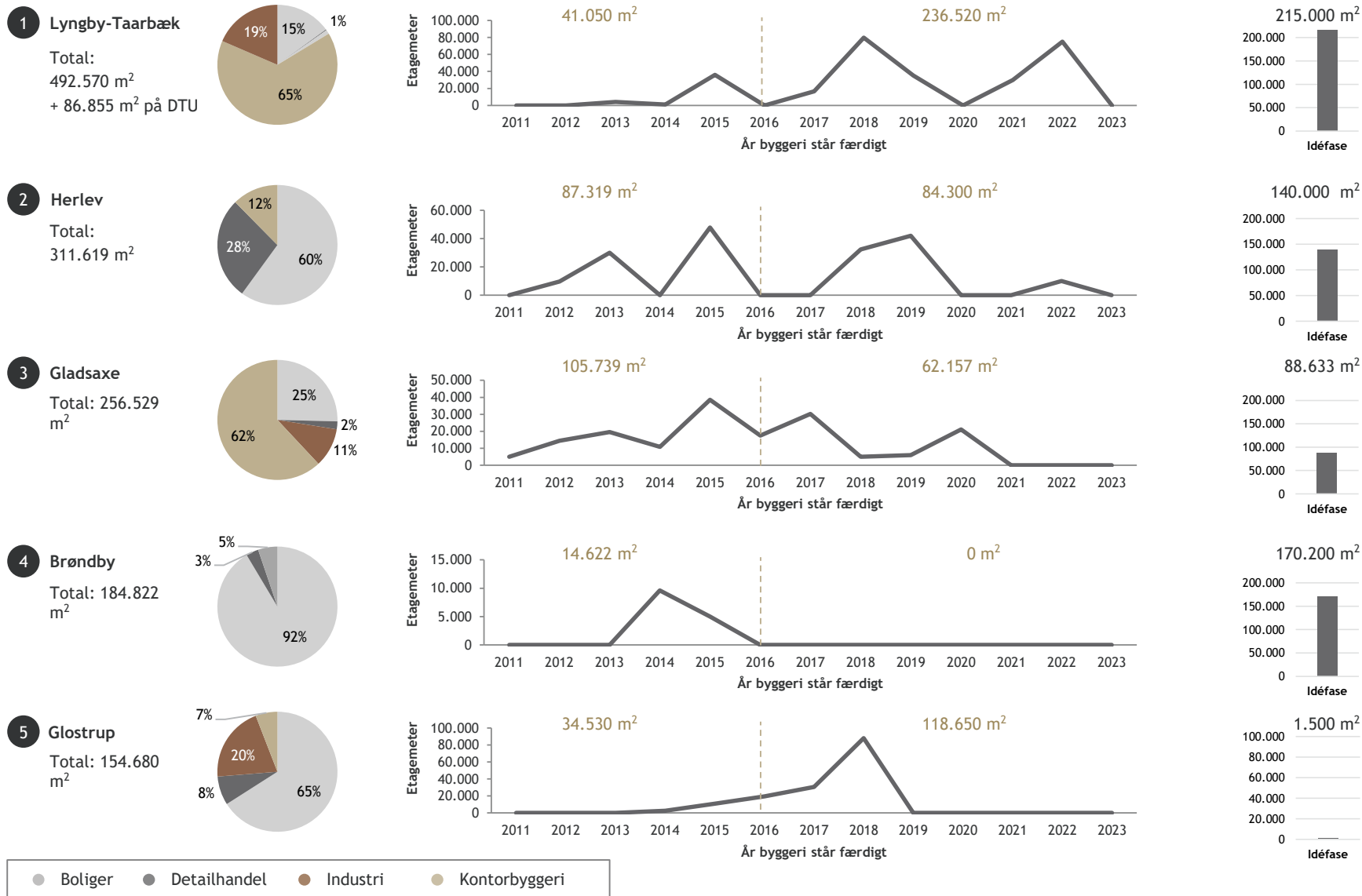
Der må bygges i op til seks etager med en bebyggelsesprocent på 120 eller 150, hvis parkering etableres i konstruktionen.



Detailhandel

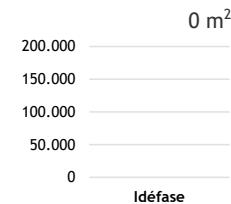
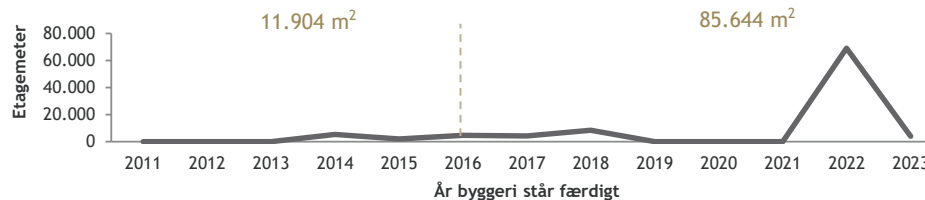
Området er delt i tre områder. Det første er udlagt til erhverv og detailhandel, herunder pladskrævende butikker, mens de øvrige er blandede bolig- og erhvervsområder.

Investeringsoversigt nær letbanestationerne i hver kommune

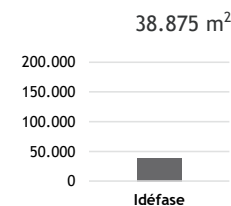
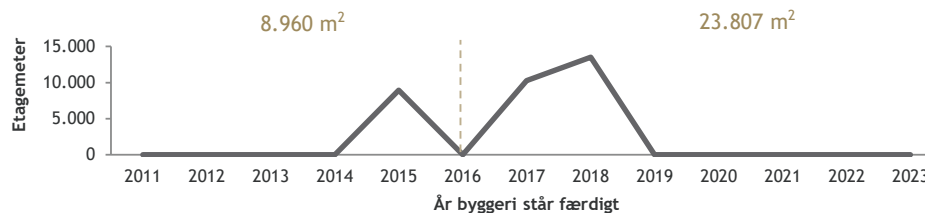
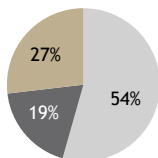


Investeringsoversigt nær letbanestationerne i hver kommune

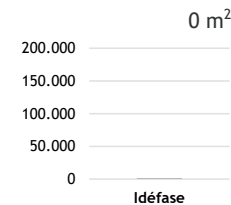
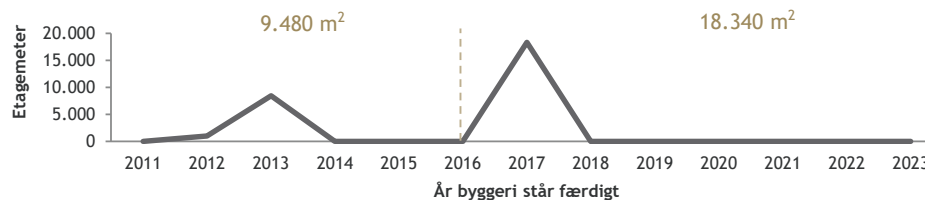
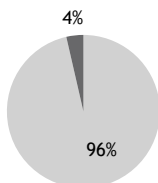
6 Ishøj
Total:
97.548 m²



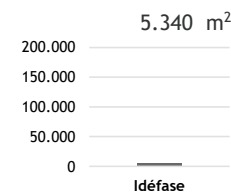
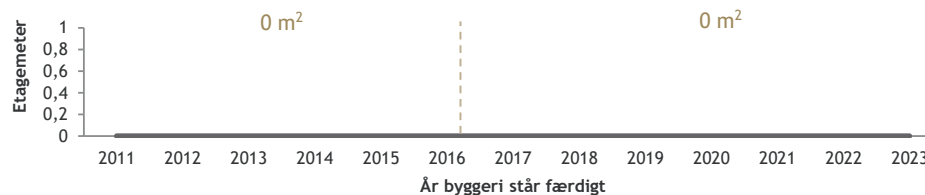
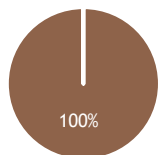
7 Vallensbæk
Total:
71.642 m²



8 Rødovre
Total:
27.820 m²



9 Albertslund
Total:
5.340 m²



● Boliger ● Detailhandel ● Industri ● Kontorbyggeri

Etagemeter fordelt på letbanestationer og type i hver kommune

Lyngby-Taarbæk  Total: 492.570 m ² + 86.855 m ² på DTU	Lyngby St. 	Lyngby C	Akademivej Vest	Anker Engelunds Vej	Lundtofte	Lyngbygårdsvej	DTU-Rævehøjvej
	 12.000 m ²	 30.000 m ²	 7.000 m ²	 0 m ²	 253.000 m ²	 19.000 m ²	
	 3.500 m ²	 0 m ²	 49.580 m ²	 0 m ²	 0 m ²	 20.787 m ²	
	 0 m ²	 0 m ²	 0 m ²	 0 m ²	 5.500 m ²	 0 m ²	
	 1.000 m ²	 0 m ²	 0 m ²	 0 m ²	 1.000 m ²	 0 m ²	
	 0 m ²	 0 m ²	 0 m ²	 11.153 m ²	 75.000 m ²	 5.050 m ²	DTU-byggeri: 86.855 m ²
Gladsaxe  Total: 256.529 m ²	Gammelmosevej	Buddinge St. 	Buddinge Centret	Gladsaxevej	Gladsaxe Trafikplads	Dynamovej*	
	 0 m ²	 19.500 m ²	 20.257 m ²	 90.400 m ²	 28.800 m ²	 0 m ²	
	 800 m ²	 10.810 m ²	 2.344 m ²	 31.578 m ²	 19.600 m ²	 0 m ²	
	 0 m ²	 0 m ²	 5.000 m ²	 0 m ²	 0 m ²	 21.982 m ²	
	 0 m ²	 0 m ²	 0 m ²	 0 m ²	 0 m ²	 5.458 m ²	
	 0 m ²	 0 m ²	 0 m ²	 0 m ²	 0 m ²	 0 m ²	
Herlev  Total: 311.619 m ²	Dynamovej*	Herlev Hospital	Herlev Hovedgade	Herlev St. 	Lyskær*		
	 1.250 m ²	 0 m ²	 19.500 m ²	 16.000 m ²	 22.600 m ²		
	 0 m ²	 0 m ²	 12.500 m ²	 110.269 m ²	 63.000 m ²		
	 0 m ²	 0 m ²	 0 m ²	 0 m ²	 0 m ²		
	 0 m ²	 0 m ²	 42.000 m ²	 44.000 m ²	 0 m ²		
	 0 m ²	 0 m ²	 0 m ²	 0 m ²	 0 m ²		

* Station er placeret ved en kommuneegrænse. Ejendomsinvesteringer inden for 1200 m er derfor fordelt på flere kommuner.

 Boliger
  Detailhandel
  Industri
  Kontorbyggeri
  Andet

Etagemeter fordelt på letbanestationer og type i hver kommune

Rødovre



Total: 27.820 m²

Lyskær*



0 m²



26.820 m²



0 m²



0 m²



0 m²

Islevbro*



0 m²



0 m²



0 m²



1.000 m²



0 m²

Glostrup



Total: 152.980 m²

Islevbro*



0 m²



0 m²



100 m²



0 m²



0 m²

Ejbydal



9.000 m²



0 m²



22.300 m²



0 m²



0 m²

Hersted Industripark



0 m²



5.850 m²



0 m²



0 m²



0 m²

Glostrup Hospital



0 m²



94.500 m²



800 m²



10.000 m²



0 m²

Glostrup St.*



90.400 m²



560 m²



8.000 m²



1.870 m²



0 m²

Albertslund



Total: 7.040 m²

Hersted Industripark



0 m²



0 m²



5.340 m²



0 m²



0 m²

* Station er placeret ved en kommune grænse. Ejendomsinvesteringer inden for 1200 m er derfor fordelt på flere kommuner.



Boliger



Detailhandel



Industri

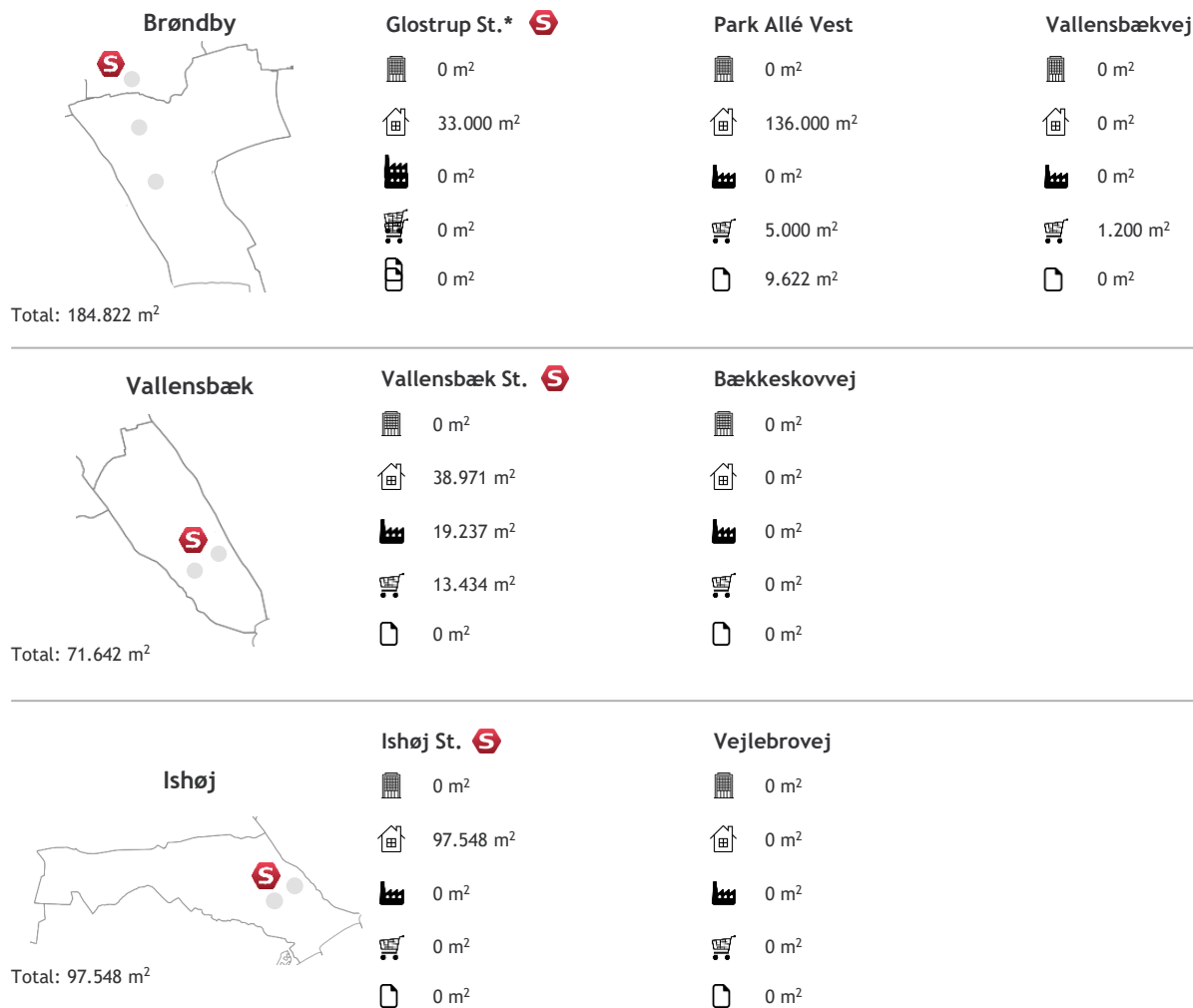


Kontorbyggeri



Andet

Etagemeter fordelt på letbanestationer og type i hver kommune

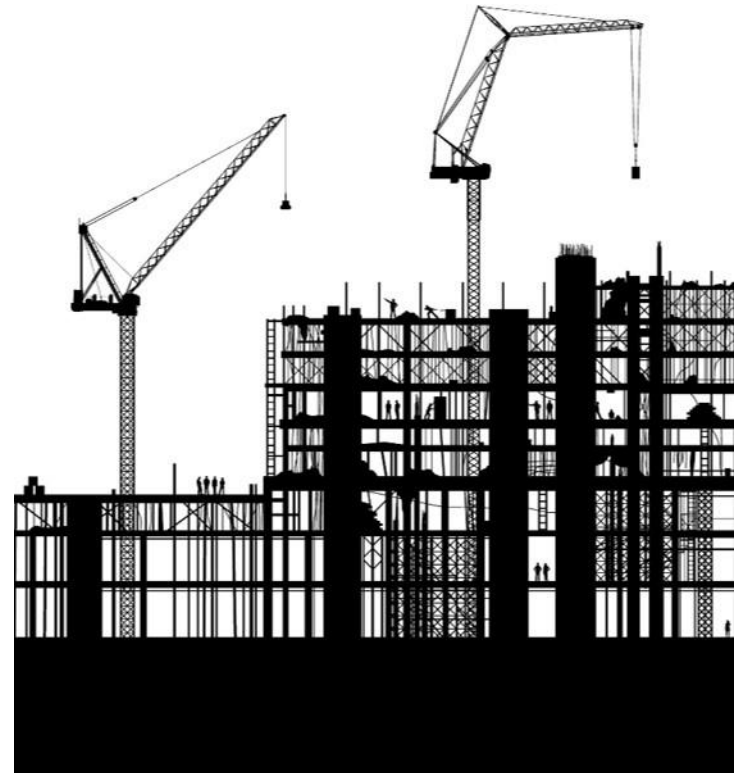


* Station er placeret ved en kommune grænse. Ejendomsinvesteringer inden for 1200 m er derfor fordelt på flere kommuner.

 Boliger  Detailhandel  Industri  Kontorbyggeri  Andet

3. EFFEKT PÅ INVESTERINGER

*Hvilken betydning har letbanen for
ejendomsinvesteringer?*



INCENTIVE

VI FJERNER GÆTVÆRK FRA BESLUTNINGER

Oversigt: Letbanen er en blandt flere faktorer, der har betydning for nye ejendomsinvesteringer



Tre grundlæggende drivere giver vækst i nybyggeriet frem mod 2040

1 Ændrede præferencer

Nye præferencer for fx boliger eller kontorers indretning betyder, at efterspørgslen kan stige, selvom der er ledige ejendomme. En del nyt kontorbyggeri er således drevet af efterspørgsel efter et mere moderne indtryk.

Et andet eksempel på ændrede præferencer er et stigende antal enlige, der kan være med til både at øge den samlede boligefterspørgsel og øge efterspørgslen efter mindre boliger.

2 Befolkningsvækst

Når befolkningen øges, stiger behovet for alle typer ejendomsinvesteringer.

Folk er villige til at pendle. Det betyder, at boliger og arbejdspladser (industri og kontorer) ikke behøver at være placeret i de samme kommuner.

3 Økonomisk vækst

Når BNP pr. person vokser, bliver vi rigere. En del af den ekstra indkomst bruger vi på boliger. Det samme gør sig gældende i efterspørgslen efter kontorer.

Men økonomisk vækst kan også skyldes øget beskæftigelse. Det medfører stigende behov for industri- og kontorbyggeri.

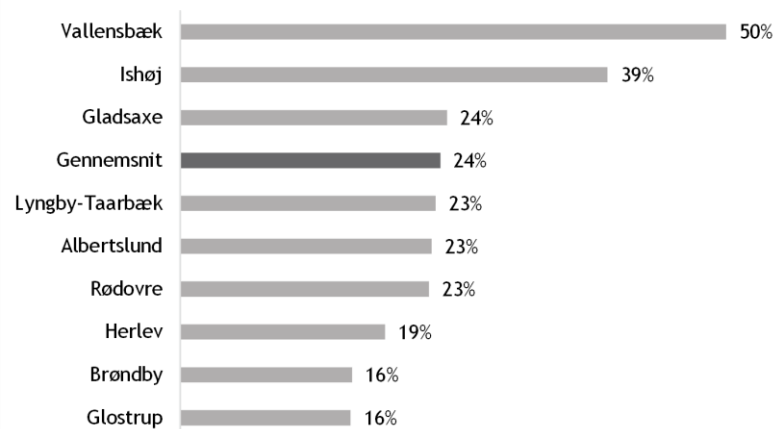
Forventet vækst i nybyggeriet frem til 2040

Ændrede præferencer, voksende befolkning og økonomisk vækst er tre grundlæggende drivere for øget efterspørgsel efter nybyggeri.

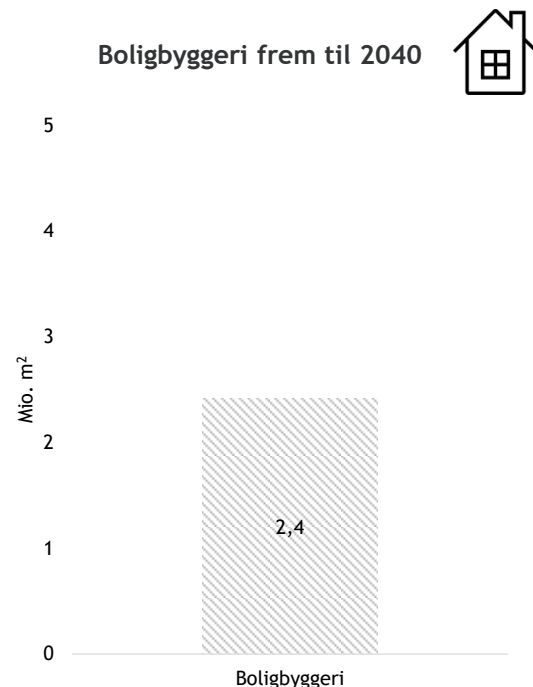
Den uafhængige modelgruppe DREAM har analyseret boligefterspørgslen i kommuner frem til 2040. De forventer en gennemsnitlig vækst for LOOP CITY-kommunerne på 24% frem til 2040 med særlig høj vækst i Vallensbæk og Ishøj.

Væksten i antallet af boliger (befolkning) skaber grundlag for øgede investeringer i detailhandel og arbejdspladser.

Forventet vækst i antallet af boliger pr. kommune, 2013-2040

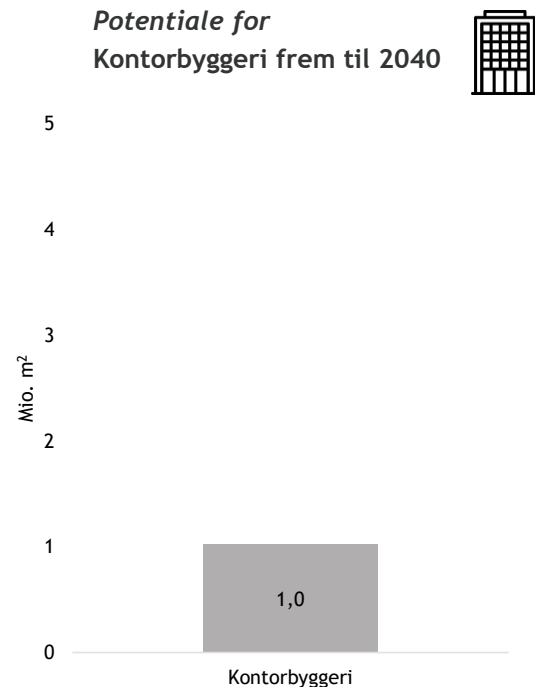


Der er frem til 2040 et stort potentiale for yderligere ejendomsinvesteringer i de kommuner letbanen kører igennem



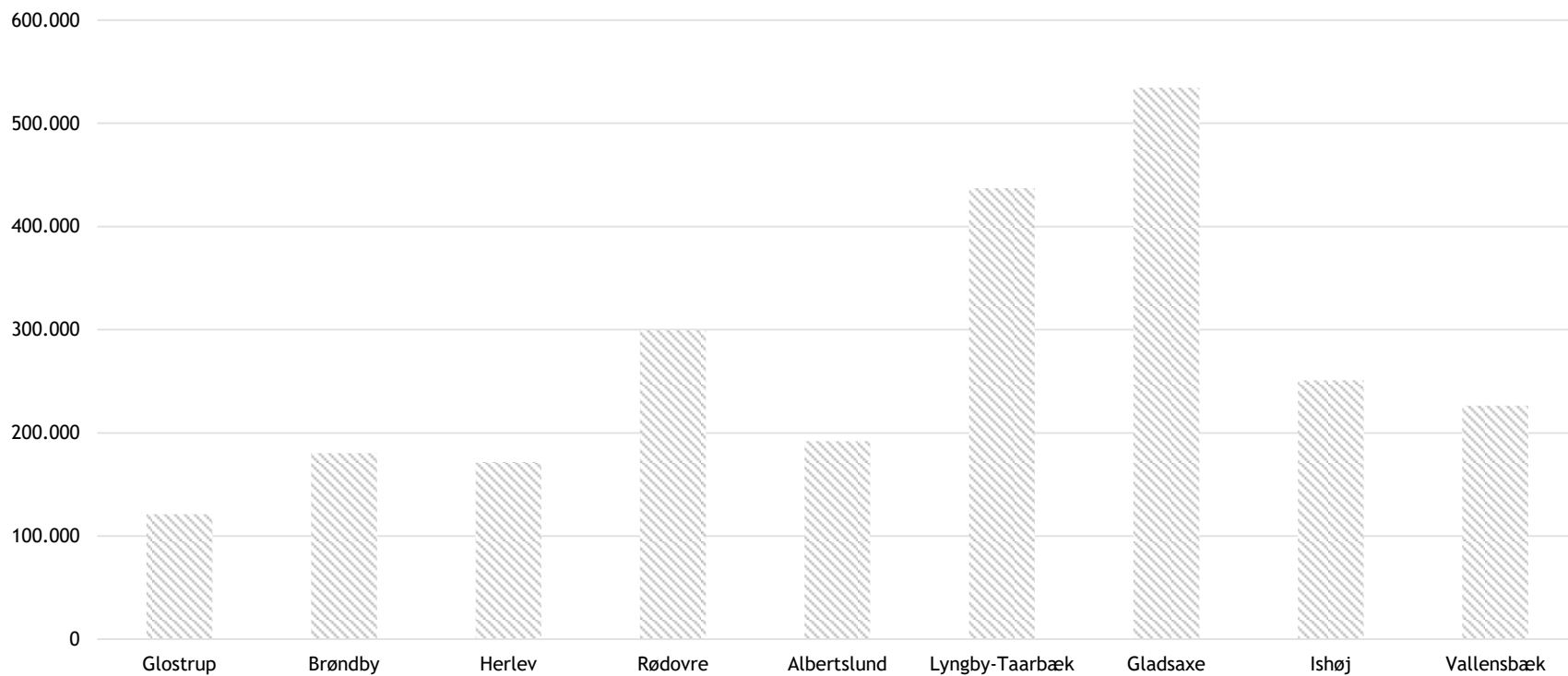
Boligbyggeriet frem til 2040 er beregnet ud fra ændringen i det forventede antal boliger i de ti kommuner i 2040, jf. (DREAM 2015). Hertil kommer yderligere investeringer som letbanen og andre initiativer tiltrækker.

Potentiale for kontorbyggeri, hvis alle de nye borgere også får arbejdsplads i LOOP CITY.



Potentialet for kontorbyggeri frem til 2040 er beregnet ud fra Danmarks Statistiks befolkningsfremskrivning og baseret på at alle nye borgere får arbejdsplads i LOOP CITY.

Potentiale for boligbyggeri frem til 2040 fordelt på kommuner



Infrastruktur er én blandt mange faktorer, der har betydning for, hvor man vælger at bo eller placere sin virksomhed

Primære lokaliseringsfaktorer

Arbejdskraft og kunder / arbejdspladser

Afstand til arbejdskraft og kunder er afgørende for virksomheder. Og afstanden til ens arbejdsplads er vigtig for valg af bopæl.

Infrastruktur

God infrastruktur reducerer tidsforbruget og dermed omkostningerne til transport. Infrastruktur inkluderer kollektiv transport, veje og parkering. Dette uddyber vi på næste side.

Relationer til lokalområdet

Relationer til lokalområdet har stor betydning for både valg af bopæl og for virksomheders valg af placering.

Omkostninger

Leje- og ejendomspriserne samt kommunale skattesatser er en vigtig del af business casen for virksomheder og for valget af bopæl.

Sekundære lokaliseringsfaktorer

Kultur og natur

Et lokalmiljø med mange kulturtilbud og adgang til grønne områder og vand har betydning for valg af bopæl, men kan også have betydning for særligt service- og vidensvirksomheder.

Områdets image

Områdets generelle image bliver påvirket af mange ting, fx kan oplevelsen af fremgang og aktivitet påvirke imaget positivt. Det har betydning i den samlede beslutning om, hvilket sted man foretrækker.

Bymiljø

Et attraktivt bymiljø kan bl.a. bestå af gode byrum med liv og butikker, caféer, spisesteder og kulturtilbud. Det har betydning for valg af bopæl og for nogle kontorvirksomheders lokalisering.

Kommunens service

Kvaliteten af de kommunale services som fx institutioner og skoler har betydning for børnefamilier. For virksomheder har det kommunale serviceniveau betydning ved fx byggesager og miljøtilsyn.

Infrastruktur har en stor betydning, fordi det giver mobilitet



For erhvervslivet

Infrastruktur har betydning for erhvervslivet, fordi det giver mobilitet. Bedre infrastruktur reducerer tid og dermed omkostninger til:

- + transport af varer og gods til og fra virksomheden.
- + rejser i forbindelse med møder og kundebesøg.
- + arbejdskraften, fordi tidsforbruget til pendling falder.

For virksomheder i hovedstadsområdet er det i forbindelse med arbejdsrejser og medarbejdernes pendling vigtigt med adgang til både kollektiv transport, motorveje og parkeringsfaciliteter. Vare- og godstransporten derimod sker primært på vejnettet. For virksomheder med transportbehov er adgang til særligt motorvejsnettet afgørende.

DI (2015) vurderer på baggrund af en række undersøgelser, at *"(...) infrastruktur er blandt de fem vigtigste faktorer, når virksomheder vælger, hvor de skal investere og lokalisere nye aktiviteter."*

Værdien af kollektiv infrastruktur afhænger bl.a. af, hvor hurtig den er, hvor tit den kører (frekvens), komforten, og hvilke områder den forbinder. Dernæst er ejendomsinvesteringer langsigtede. Det er derfor af stor betydning, at der er en forventning om, at de også er der i fremtiden. Det giver typisk en rangordning med metro øverst, efterfulgt af S-tog, letbane og bus.



For boliger

Infrastruktur spiller også en betydelig rolle for boligbyggeri. Kort rejsetid til arbejdspladsen og uddannelsesinstitutioner er ofte en afgørende faktor for boligsøgende.

Rangering af kollektiv infrastruktur



Letbanen trækker nye investeringer til LOOP CITY

"Letbanen har en stor effekt på de fremtidige investeringer."

*Marius Møller
Ejendomsdirektør
Pension Danmark*

"Det er blevet mere afgørende for virksomhederne at være tæt på højfrekvent og hurtig offentlig transport som fx en letbane og metro, når de skal vælge, hvor de vil placere sig."

*Lau Melchiorsen
Director, partner, MRICS
Sadolin & Albæk A/S*

"Vi har valgt at placere vores nye innovationscenter i Vidensbyen i Lyngby i forventning om en kommende letbane (...)"

*Jørgen Ove Svendsen
Director, Global Facility Management
Novozymes A/S*

"Der er stor konkurrence mellem kvartererne i København om placeringen af virksomhedernes kontorer. Letbanen vil give en konkurrencefordel til kommunerne i Ring 3."

*Henrik Fich Mortensen
Ejendomsmægler & DiplomValuar, MDE
Ring3 Erhverv*

"Du flytter ikke ud til Ring 3 uden at prioritere placeringen ved et letbanestop højt."

*Jan Hougaard
Projektchef
EDC Erhverv*

Kommunerne kan tiltrække flere investeringer

8 råd fra erhvervsmæglerne til kommunerne

Sørg for, at vejtrafikken glider

De fleste investorer foretrækker adgang til både kollektiv transport og gode vejforbindelser. Sørg for at reducere trængslen på vejene. Og fortæl det.

Lav klare planer for byrum

Lav attraktive byrum, og markedsfør jeres planer. Gerne i sammenhæng med stationsnærhed.

Øg bebyggelsesprocenter med omtanke

Højere bebyggelsesprocenter nær letbanestop kan medføre højere grundværdier og et øget beskatningsgrundlag. Det er en markant ulempe for uattraktive grunde, der er svære at udvikle.

Forkort den kommunale sagsbehandlingstid

Sørg for, at de kommunale sagsbehandlingstider er korte, og at der er mandskab nok i fx byggesagsafdelingerne, hvis væksten i byggeriet stiger.

Tydeliggør økonomisk gevinst

Økonomien er afgørende for investorer. Gør det attraktivt med fx højere bebyggelsesprocenter og tydeliggør fordelene.

Skab en klar lokal identitet

Tænk utraditionelt, og skab skæve værdier. Fremhæv, hvad der gør området anderledes, og skab en klar lokal identitet.

Øg den kommunale service

Giv hver virksomhed/investor én kontaktperson hos kommunen, der hjælper virksomheden med at navigere i den kommunale verden.

Minimér investorernes risici

Risici er afgørende for investorerne. Overvej, hvordan I kan minimere risici.

Stationsnærhed kan give flere ejendomsinvesteringer og prisstigninger



Ny letbane

Det er attraktivt at bo tæt ved god kollektiv trafik, fordi det giver mobilitet og reducerer tidsforbruget til transport.



Flere ejendomsinvesteringer

Folk er villige til at betale mere for at købe eller leje ejendomme tæt ved stationerne.

Nye ejendomsinvesteringer forudsætter både:

- + efterspørgsel efter ejendomme og
- + ledige grunde.



Prisstigninger på eksisterende ejendomme

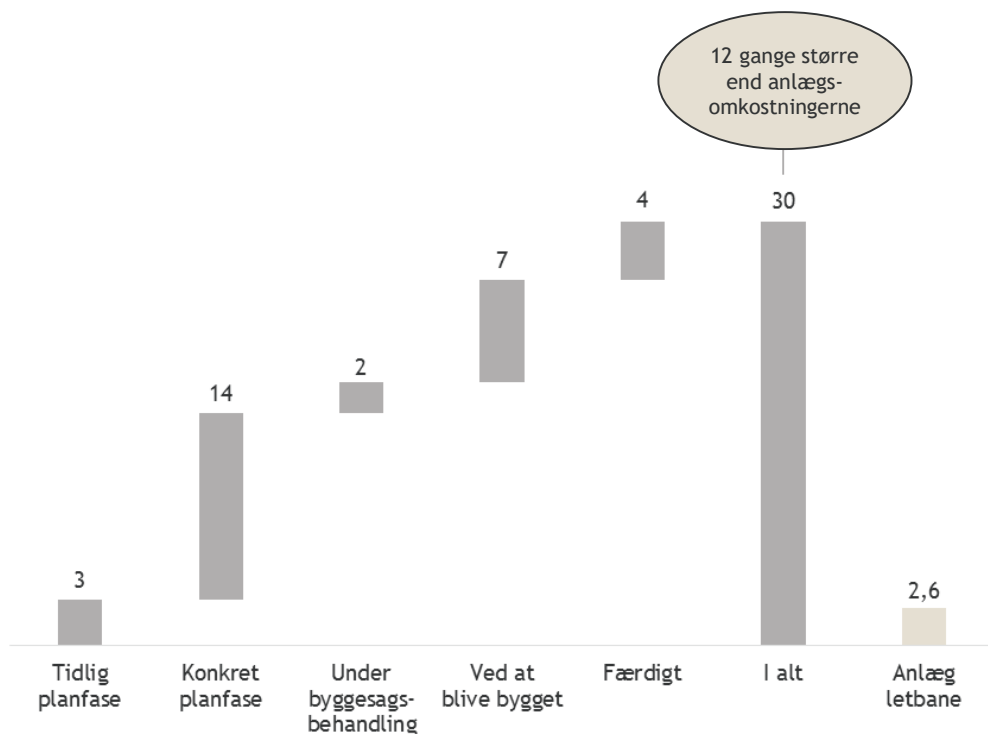
Folk er villige til at betale mere for at købe eller leje ejendomme tæt ved stationerne.

Prisstigningerne er større jo:

- + flere der anvender den kollektiv trafik
- + mere den kollektive trafik forbedres
- + hvis udbuddet af stationsnære ejendomme er lavt.

Betydelige ejendomsinvesteringer nær letbanen i Bergen

Ejendomsprojekter realiseret efter 2007. Øjebliksbillede 2013, mia. NOK.

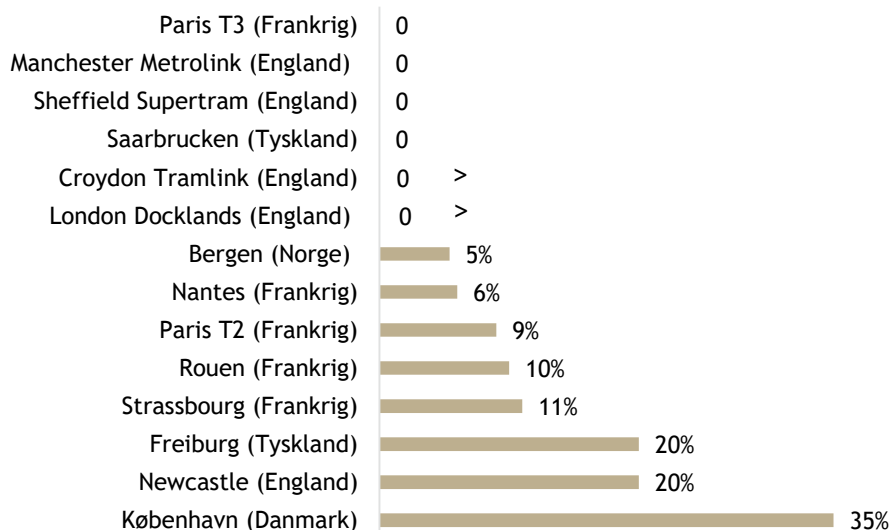


Fakta

- + Bergen Kommune har kortlagt planlagte og realiserede ejendomsprojekter for området fra centrum til Nettun på letbanens 1. linje.
- + Ejendomsinvesteringerne udgør 30 mia. NOK. Til sammenligning er anlægsomkostningerne for letbanen 2,6 mia. NOK. For hver NOK anvendt til anlægsomkostninger er der således realiseret eller planlagt ejendomsinvesteringer for 12 NOK.
- + 30% af de realiserede eller planlagte ejendomsprojekter er boliger, mens 60% er erhverv (kontor, industri, detailhandel, etc.).
- + Fra 2009 til 2040 er det forventningen, at indbyggertallet i det centrale Bergen vokser med 33%-52%. Det er den grundlæggende vækstdriver for ejendomsinvesteringerne i Bergen.
- + Bergen Kommune tillader højere bebyggelsesprocenter nær letbanen. Det har sammen med letbanen trukket byudviklingen til området nær letbanen.

Prisstigninger giver incitament til ejendomsinvesteringer

Effekter på ejendomspriser ved europæiske letbaner og S-tog:



Fakta

- + De største prisstigninger finder vi for kontorejendomme i København, hvor ejendomsprisstigningerne er op til 35%.
- + Studierne er ikke direkte sammenlignelige bl.a. pga. metodeforskelle.
- + Effekten på priserne afhænger bl.a. af, hvor meget letbanen forbedrer den kollektive transport. Jo større forskel mellem serviceniveauet af den kollektive trafik før og efter letbanen, jo større effekt på ejendomspriserne.
- + På stationer med mange brugere af den kollektive transport er der potentiale for en højere frekvens og dermed bedre trafikudbud. Samtidig vil mange brugere af den kollektive trafik også betyde, at der er en større andel af medarbejderne, der bruger den kollektive transport. Dermed er betalingsviljen for stationsnærhed større.

Note: Effektestimaterne for Nantes og København er for kontorbyggeri, mens resten af er for boliger. For København er tallet baseret på nærhed til S-tog.
Kilde: Atisreal et.al (2004), Boucq (2011), Dabinett et.al (1999), Fredriksen (2013), Fritsch (2005), Hass-Klau, et.al (2004), Martinez (2009) og Papon et.al (2015).

4. EFFEKTIVURDERING

Hvilken betydning har LOOP CITY-initiativer, for at letbanen kan tiltrække investeringer?



INCENTIVE

VI FJERNER GÆTVÆRK FRA BESLUTNINGER

Initiativer kan medvirke til at tiltrække flere ejendomsinvesteringer

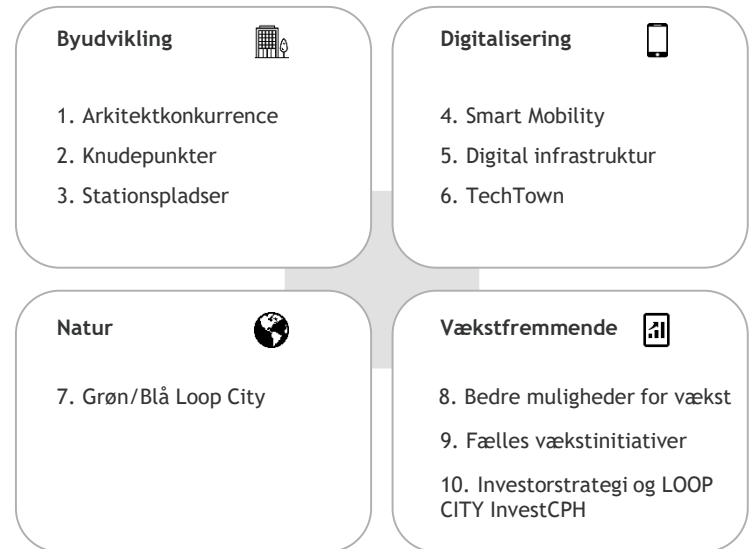
Sammenfatning

Vi har vurderet ti af initiativerne i LOOP CITYs arbejdsprogram.

Det, vi kan se, har en særlig betydning for at tiltrække ejendomsinvesteringer er, at:

- + lave strategier for at tiltrække nye investeringer (indgår i initiativ 8, 9 og 10)
- + forbedre den kommunale service (indgår i initiativ 9 og 10)
- + udvikle byrummene (indgår i initiativ 1 og 3)
- + øge mulighederne for digital innovation (indgår i initiativ 5 og 6)
- + forbedre adgangen til de grønne områder (indgår i initiativ 7)

Vores vurderinger er uddybet på de følgende sider.



Effekt på ejendomsinvesteringer for de ti initiativer

1. Arkitektkonkurrence

Giver et billede af områdets udvikling og styrker dermed investeringsgrundlaget.

Vurdering på skala:



2. Knudepunkter

Har en ubetydelig effekt på ejendomsinvesteringer.

Vurdering på skala:



3. Stationspladser

Har potentiale til at bidrage til helhedsindtrykket og styrker dermed investeringsgrundlaget.

Vurdering på skala:



4. Smart Mobility

Kan medvirke til at forbedre investorernes opfattelse af området.

Vurdering på skala:



5. Digital infrastruktur

Kan blive relevant for beslutningsgrundlaget for investeringer.

Vurdering på skala:



6. TechTown

Kan bidrage til vækst i eksisterende virksomheder, der udvider.

Vurdering på skala:



7. Grøn/Blå Loop City

Har betydning for særligt boliger.

Vurdering på skala:



8. Bedre muligheder for vækst

Giver muligheder for flere investeringer i specifikke områder.

Vurdering på skala:



9. Fælles vækstinitiativer

Øger potentialet til at tiltrække investeringer.

Vurdering på skala:



10. Investorstrategi og LOOP CITY InvestCPH

Øger potentialet til at tiltrække investeringer.

Vurdering på skala:



Baggrund og tilgang

Baggrund for vurderingen

LOOP CITY har bedt Incentive om at give et bedste bud på, i hvilket omfang ti af initiativerne i LOOP CITYs arbejdsprogram kan medvirke til at tiltrække ejendomsinvesteringer.

En del af initiativerne er på et indledende stadie. Det giver begrænset viden om indholdet i initiativerne. Samtidig er det uafklaret, hvordan flere af initiativerne vil blive implementeret. Det betyder, at vores vurdering er behæftet med en betydelig usikkerhed.

Vi har vurderet initiativerne på baggrund af LOOP CITYs arbejdsprogram (LOOP CITY 2016b) samt supplerende baggrundsdokumenter.

Tilgang til vurdering

Vi giver en kort beskrivelse af hvert initiativ og vurderer det på tre parametre:

1. Stadiet

Her beskriver vi, hvor langt initiativet er i planlægningsprocessen.

Vi illustrerer vurderingen på en skala fra 1 til 4, hvor 1 er et indledende stadie, og 4 er implementeringsklar.

Et initiativ på et indledende stadie er typisk mindre detaljeret beskrevet og dermed sværere at vurdere effekten af.



2. Identifikation af den primære effekt

Flere af initiativerne er søsat med andre formål end at tiltrække ejendomsinvesteringer. Vi vurderer derfor, om det er effekten på ejendomsinvesteringer eller effekten på andre formål, der er den primære effekt.



3. Effekten på ejendomsinvesteringerne

På baggrund af tilgængelig litteratur, interviews med erhvervs ejendomsmæglere og illustrative beregninger vurderer vi potentialer for, at initiativet kan tiltrække investeringer, hvis initiativet bliver succesfuldt gennemført. Vi vurderer effekten på en skala fra 1 til 5, hvor 1 er en lille effekt på tiltrækning af ejendomsinvesteringer, og 5 er en stor effekt.

En stor effekt (5) svarer til, at initiativet kan have en reel betydning for antallet af nye ejendomsinvesteringer. En effekt på 3 eller 4 svarer til, at initiativet har en effekt, der indgår som ét element i beslutningen om placeringen af nye ejendomsinvesteringer, mens en lille effekt (1 eller 2) alene har en uobserverbar påvirkning.



Initiativ 1: Arkitektkonkurrence

Om initiativet

Projektbeskrivelse

Glostrup Kommune har i flere år arbejdet hen mod at styrke Glostrup Station med strategien "Strategi for Udbygning af Bymidten". På baggrund af den udarbejdes i efteråret 2016 og 1. halvår i 2017 en arkitektkonkurrence, som LOOP CITY medfinansierer. Formålet er at skabe et eksempelprojekt for bæredygtig byudvikling.

Med initiativet

Med initiativet bidrager LOOP CITY til en arkitektkonkurrence. Konkurrencen medvirker til at realisere byudviklingspotentialer i Glostrup. Der lægges særlig vægt på at give gode løsningsmuligheder til at styrke knudepunktet og implementere intelligente løsninger til fx at forbedre skifteforhold mellem transportformer.

Foreløbige undersøgelser → 1 → 2 → 3 → 4 → Implementeringsklar

Effekt af initiativet

Primær
effekt



Sammenhængende udvikling

- + Arkitektkonkurrencen giver mulighed for en mere sammenhængende udvikling af området.
- + Planen danner ramme for udvikling af en central del af Glostrup. Den vil derfor være retningsgivende for udviklingen af Glostrup på længere sigt.
- + Projektet er med til at give inspiration til de øvrige byudviklingsområder i LOOP CITY.

Effekt på ejendomsinvesteringer



Billede af områdets udfoldelse

- + En arkitektkonkurrence og en helhedsplan sikrer synergier mellem byggeprojekterne og giver investorerne – og deres lejere – et billede af, hvordan området kommer til at se ud, når det er færdigudbygget.
- + Man sikrer, at et sammenhængende byrum bliver udviklet.
- + Arkitektkonkurrencen øger investorernes interesse for at starte nye projekter, når den grundlæggende efterspørgsel er til stede.

Lille effekt → 1 → 2 → 3 → 4 → 5 → Stor effekt

Geografi for initiativ

Initiativet skaber bedre rammer for investeringer i Glostrup og omegn



Med initiativet bliver stationsparken og den nordlige del af Kirkebjerg integreret i bymidten. Det skaber et større område, hvor der er mulighed for nye ejendomsinvesteringer.

Udbygningen af bymidten er opgjort til at give ca. 5.000 nye indbyggere. Det giver et større udbud af arealer til særligt boligbyggeri.

Der er med helhedsplanen mulighed for, at investorerne kan tænke deres investeringer ind i den samlede udvikling.

Initiativ 2: Knudepunkter

Om initiativet

Projektbeskrivelse

De centrale knudepunkter i LOOP CITY skal med initiativet udvikles og optimeres. Første etape af projektet fokuserer på stationerne i Glostrup og Lyngby. For at styrke knudepunktet i Glostrup vil der blive implementeret en lang række nye løsninger ved Glostrup Station. Den sammenhængende udvikling af området med bymidten i Glostrup er gennemført på baggrund af arkitektkonkurrencen i initiativ 1. I dette initiativ skal trafik- og flowanalyser hjælpe med at skabe optimale gangmuligheder mellem stationen og den omkringliggende by.

Med initiativet

Med initiativet vil de nye letbanestationer i Lyngby og Glostrup være integreret i byerne med en god kobling til de eksisterende S-togsstationer. Det er særligt optimerede skiftemuligheder mellem transportformer, der gør det nemmere at benytte stationerne som knudepunkter.

Foreløbige undersøgelser → 1 → 2 → 3 → 4 → Implementeringsklar

Effekt af initiativet

Primær
effekt



Bedre skiftemuligheder

- + Initiativet reducerer skifteafstandene og forbedrer den intelligente trafikinformation. Det giver øget tilgængelighed og tryghed for passagerer. Derudover forbedres cykelparkeringsforhold m.m.
- + Initiativet skaber bedre tilgængelighed i LOOP CITY. De optimerede skiftemuligheder mellem transportformer giver tidsbesparelser, hvilket kan tiltrække flere passagerer til den kollektive trafik.

Effekt på ejendomsinvesteringer



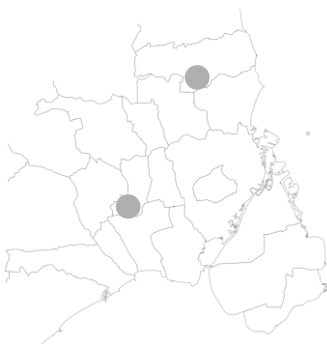
Ubetydelig effekt på ejendomsinvesteringer

- + En mindre rejsetidsreduktion i størrelsesordenen 5% vil have en ubetydelig effekt på ejendomsinvesteringerne nær knudepunkterne.
- + Sammen med etableringen af letbanen og andre initiativer (fx initiativ 3: Stationspladser), der understøtter brugen af kollektiv trafik, kan det potentielt have en lille effekt.

Lille effekt → 1 → 2 → 3 → 4 → 5 → Stor effekt

Geografi for initiativ

Initiativet forbedrer forholdene for brugere af den kollektive trafik i LOOP CITY



Optimering af skifteafstandene gør det på den ene side mere attraktivt for passagererne at skifte. På den anden side kan skiftene gøres hurtigere, hvilket giver mindre tid ved forretningerne i stationsområdet.

Bedre forhold ved stationerne i LOOP CITY med trafikinformation og cykelparkering kan bidrage til at øge værdien af letbanen og dermed gøre områderne mere attraktive. Det kan have en mindre afsmittende virkning på ejendomsinvesteringer i området.

For passagerer, der skifter transportmiddel, kan rejsetidsreduktionen være i størrelsesordenen 5%, jf. Baggrundsnotat til investeringsanalyse (Incentive 2016).

Initiativ 3: Stationspladser

Om initiativet

Projektbeskrivelse

Stationspladserne har betydning for oplevelsen ved brugen af letbanen. Gode og velfungerende stationspladser indeholder funktioner som fx gode omstigningsforhold og cykelparkering, der giver tilfredse og flere kunder til letbanen og den samlede kollektive trafik. Formålet med initiativet er at skabe et godt grundlag for det videre arbejde med stationspladserne langs letbanen. Der er fokus på de fysiske rammer ved stationerne.

Med initiativet

Initiativet omfatter udarbejdelse af en behovsanalyse for hver station, der afdækker omfanget af aktivitet ved hver station. Derudover indeholder initiativet et konkret koncept for stationspladser, der skal kunne bruges af hver kommune i LOOP CITY. Konceptet består bl.a. af beplantning, der afskærmer boligområder, samt bedre adgangsforhold og parkeringsmuligheder ved stationen.

Foreløbige undersøgelser → 1 → 2 → 3 → 4 → Implementeringsklar

Effekt af initiativet

Primær
effekt



Et sammenhængende koncept

- + Stationspladserne i LOOP CITY forventes med initiativet at blive planlagt efter et sammenhængende koncept, der tager højde for stationspladsernes størrelse og aktivitetsniveau m.m.
- + Kommunerne vil effektivt kunne planlægge stationspladserne med inspiration fra initiativet.
- + Initiativet understøtter en god koordinering mellem Movia, DSB og letbanen på omstigningsstationerne i LOOP CITY.

Sådan påvirker initiativet investeringer

Geografi for initiativ



Initiativet skaber moderne og attraktive stationspladser i LOOP CITY

På de største stationer med skift mellem både letbane, bus og tog bliver stationspladserne udformet med klare og logiske passagerflow og god skiltning. Det skaber trygge rammer for beboere og besøgende samt et indbydende byrum.

Stationspladserne er en del af det bymiljø, en virksomheds medarbejdere og kunder oplever, når de rejser med kollektiv trafik til og fra virksomheden. Det indgår dermed i oplevelsen af det område, som virksomheden har placeret sig i, og kan derigennem have en afsmittende effekt på virksomhedens branding.

For beboere, der bruger kollektiv trafik, vil det også være en del af helhedsoplevelsen.

Effekt på ejendomsinvesteringer



Potentiale til at bidrage til helhedsindtrykket

- + Effekterne af initiativerne afhænger af, hvordan kommunerne efterfølgende afsætter ressourcer til at indrette stationspladserne.
- + Initiativet har potentiale til at bidrage til opfattelsen af området og helhedsindtrykket af en rejse med letbanen.
- + Flere erhvervsmæglere pointerer, at byrummets kvaliteter har betydning for virksomheders valg.

Lille effekt → 1 → 2 → 3 → 4 → 5 → Stor effekt

Initiativ 4: Smart Mobility

Om initiativet

Projektbeskrivelse

I initiativet Smart Mobility handler mobilitet ikke kun om bedre infrastruktur. Det handler også om, hvordan man kan bevæge sig fleksibelt rundt, og hvilke behov der er for transport. Formålet med initiativet er at udarbejde løsninger, som gør det effektivt, lettere, sundere og mere miljøvenligt at bevæge sig rundt i LOOP CITY. Initiativet skal bygge videre på erfaringer fra Gate 21's projekt, Formel M, der arbejder for at sikre bedre og grønne mobilitetsløsninger.

Med initiativet

Initiativet understøtter et samarbejde med virksomhederne i de omkringliggende erhvervsområder for at få en større forståelse for deres behov. Konkret omfatter det en gennemgående transportundersøgelse i 3-5 større virksomheder i hver ringkommune. Projektet omfatter derefter et samarbejde mellem ringkommunerne om udvælgelse af 3-5 pilotprojekter.

Foreløbige undersøgelser



Implementeringsklar

Effekt af initiativet

Primær
effekt



Fleksibel mobilitet

- + Fleksible mobilitetsløsninger kan tiltrække flere passagerer fra bil til kollektive transportformer. LOOP CITY har som målsætning, at initiativet giver flere passagerer og øger billetindtægterne med ca. 15 mio. kr. pr. år.
- + Initiativet reducerer de negative effekter ved transport ved at fokusere på løsninger, der er behovstilpasset og tilgodeser klima- og miljøbelastningen.

Sådan påvirker initiativet investeringer

Geografi for initiativ

Initiativet øger virksomhedernes tilfredshed med den kommunale service

Det er målet, at initiativet skal bidrage til at øge virksomhedernes tilfredshed med kommunernes service i anlægsperioden.

Initiativet kan bidrage til at:

- + øge antallet af rejsende i den kollektive trafik.
- + reducere generne ved anlægsarbejdet.
- + forbedre kommunernes omdømme.



Effekt på ejendomsinvesteringer

Medvirke til at forbedre investorernes opfattelse



- + Initiativet påvirker ikke i sig selv ejendomsinvesteringerne i LOOP CITY.
- + Initiativet kan medvirke til at forbedre investorernes opfattelse af kommunernes service generelt og specifikt for de medvirkende virksomheder.

Lille effekt

1

2

3

4

5

Stor effekt

Initiativ 5: Digital infrastruktur

Om initiativet

Projektbeskrivelse

I LOOP CITY fokuseres der på etablering af en stærk og fremtidssikret digital infrastruktur langs letbanen i forbindelse med anlægsprojektet. Et primært fokus i initiativet er at understøtte fremkommelighed og mobilitet i ring 3 og fremadrettet at understøtte udviklingen af intelligente byløsninger og bykvalitet samt rammerne for vækst. Initiativet har således to formål: At forbedre fremkommeligheden og vækstmulighederne.

Med initiativet

Projektet om digital infrastruktur vil medføre en digital rygrad, fx vha. WIFI eller implementeret i belysningsmasterne langs letbanen, der kan anvendes til fx trafikinformation og som giver mulighed for at udvikle nye Smart City-løsninger og -forretningsmodeller.

Foreløbige undersøgelser → 1 → 2 → 3 → 4 → Implementeringsklar

Effekt af initiativet

Primær
effekt



Smart City-handlingsplan

- + Initiativet er med til at markedsføre potentialet for Smart City-løsninger i området.
- + En digital infrastruktur med fx wi-fi langs letbanen vil i sidste ende kunne bidrage til at skabe nye innovative løsninger til trafikstyring m.m.

Effekt på ejendomsinvesteringer

Relevant for beslutningsgrundlaget for investeringer



- + En god digital infrastruktur og Smart City-løsninger er med til at sende et signal om et moderne område i udvikling. Vores interviews beskriver, at det er relevant i en investeringsbeslutning, at området er i udvikling.
- + Fokus på digitalisering kan på sigt bidrage til at tiltrække tech-virksomheder, der arbejder med Smart City-løsninger.
- + LOOP CITY er ikke det eneste sted, hvor der er Smart City-initiativer. Effekten på ejendomsinvesteringer er derfor usikker.

Lille effekt → 1 → 2 → 3 → 4 → 5 → Stor effekt

Geografi for initiativ

Initiativet skaber bedre rammer for digitale virksomheder i LOOP CITY



I fremtiden vil initiativet kunne medføre øgede ejendomsinvesteringer, hvis området understøttes af en solid digital infrastruktur og bliver center for Greater Copenhagen's Smart City-udvikling.

Flere større private aktører indgår i initiativet. Det øger sandsynligheden for, at initiativet kan medføre nye private ejendomsinvesteringer.

Initiativ 6: TechTown

Om initiativet

Projektbeskrivelse

TechTown er et delprojekt i EU's overordnede vidensdelings- og læringsprogram kaldet URBACT. TechTown bygger videre på initiativ 5 om digital infrastruktur og fokuserer på jobskabelse i den digitale sektor. LOOP CITY støtter projektet med fokus på jobskabelse gennem nye Smart City-løsninger. Initiativet er et toårigt projekt, der munder ud i en lokal handlingsplan for digital vækst i de eksisterende små og mellemstore virksomheder. Initiativ 5 er en forudsætning for, at initiativet kan lykkes.

Med initiativet

Med initiativet får kommunerne en handlingsplan, der kan gøre det nemmere at tiltrække digitale arbejdspladser på sigt. I forbindelse med projektet vil LOOP CITY også være vært for et partnernøde med de ti øvrige deltagende byer i EU.

Foreløbige undersøgelser → 1 → 2 → 3 → 4 → Implementeringsklar

Effekt af initiativet

Primær
effekt



Handlingsplan til SMV'er

- + En handlingsplan understøtter digitalisering og brugen af big data hos de eksisterende virksomheder i LOOP CITY. Derudover er der mulighed for at tiltrække flere nye iværksættere.
- + Handlingsplanen fungerer som et godt værktøj til senere at kunne ansøge om EU-finansiering.
- + Ved at deltage i et større EU-projekt markedsføres LOOP CITY også i udlandet.

Sådan påvirker initiativet investeringer

Geografi for initiativ



Initiativet skaber vækst i LOOP CITY gennem digitalt fokus

I en evaluering af støtten til innovationsmiljøer vurderes det, at effekten af innovationsmiljøer er betydelig. I undersøgelsen peger entreprenørerne i halvdelen af tilfældene på, at deres projekter i ringe grad eller slet ikke kunne realiseres uden et innovationsmiljø.

Initiativet kan have en effekt på ejendomsinvesteringer ved potentielt at tiltrække nye digitale virksomheder til området.

Som afledt effekt på ejendomsinvesteringer kan øget vækst hos de eksisterende virksomheder på sigt skabe nye arbejdspladser.

Effekt på ejendomsinvesteringer



Vækst i eksisterende virksomheder

- + Initiativet kan medvirke til, at de eksisterende små og mellemstore virksomheder vokser. Virksomheder, der vokser, udvider typisk eksisterende byggeri eller finder nye lokaler i samme område.
- + En vækst i de eksisterende virksomheder vil derfor potentielt skabe et større behov for lokaler og dermed øge efterspørgslen efter ejendomme i området.

Lille effekt → 1 → 2 → 3 → 4 → 5 → Stor effekt

Initiativ 7: Grøn/blå LOOP CITY

Om initiativet

Projektbeskrivelse

Grøn/blå LOOP CITY er gennemført som et dialogprojekt mellem Erhvervsstyrelsen, Region Hovedstaden og de ti kommuner. Formålet er at fastholde og forstærke de grønne og blå områder i LOOP CITY og dermed udnytte beliggenheden på grænsen til Fingerplanens grønne kiler. Grøn/blå LOOP CITY indeholder et fælles billede af de ti kommuners net af grønne og blå områder og forbindelser. Derudover indebærer Grøn/blå LOOP CITY en metode til at kategorisere og udpege de grønne og blå områder i hver kommune.

Med initiativet

Med initiativet bliver de grønne og blå områder fremhævet i kommuneplanerne fremover. Områderne er defineret ud fra en metode, der finder den optimale placering til stisystemer m.m. Det grønne kan være udformet som egentlige sports- eller legeområder eller som grønne forløb.

Foreløbige undersøgelser → 1 → 2 → 3 → 4 → Implementeringsklar

Effekt af initiativet

Primær
effekt



Tilgængelige grønne områder

- + Initiativet bidrager til, at de grønne og blå områder bliver fremhævet i kommuneplanerne i de ti kommuner.
- + Grøn/blå LOOP CITY forbedrer linket mellem grønne områder og byudviklingsområder. Derudover bliver de grønne områder i LOOP CITY markedsført.
- + Initiativet er med til at skabe en fælles forståelse af, hvad et grønt område i byudviklingsområder er.

Sådan påvirker initiativet investeringer

Geografi for initiativ

Initiativet fremhæver de grønne og blå områder i LOOP CITY for både eksisterende og potentielle virksomheder

Adgang til gode blå og grønne områder er attraktivt og værdiskabende for både bosætning og erhvervslokalisering, jf. Baggrundsnotat til investeringsanalyse (Incentive 2016).

Grønne områder tæt på boliger og stationer gør det indbydende at bevæge sig i området. Byhaver, træer og parkområder er med til at skabe biodiversitet i tætte byområder. Samlet set er det med til at øge boligens attraktivitet og værdi.



Effekt på ejendomsinvesteringer



Betydning for særligt boliger

- + Grønne områder har ifølge vores interviews med ejendomsmæglere betydning for en del af helhedsindtrykket for både bolig- og kontorbyggeri.
- + Initiativet skaber muligheder i lokalplanerne for at lave ejendomsinvesteringer omkring grønne og blå områder.
- + Analyser viser, at tilstedeværelsen af grønne områder mv. bidrager til højere boligpriser, jf. Baggrundsnotat til investeringsanalyse (Incentive 2016).

Lille effekt → 1 → 2 → 3 → 4 → 5 → Stor effekt

Initiativ 8: Bedre muligheder for vækst

Om initiativet

Projektbeskrivelse

Initiativet fokuserer på at øge mulighederne for vækst i udvalgte områder af LOOP CITY. Ved at sænke eller potentielt helt fjerne barriererne vil der opstå nye muligheder for vækstskabende initiativer i de pågældende kommuner. Det kan fx være ved at ændre nuværende arealreservationer i kommunerne, og mere fleksibel anvendelse af rekreative arealer, så de stationsnære arealer kan udnyttes bedre.

Med initiativet

Med initiativet vil der være flere stationsnære områder, som kan anvendes til bebyggelse. Samlet set vil arealerne, blive udnyttet bedre til nutidens behov.

Foreløbige undersøgelser → 1 → 2 → 3 → 4 → Implementeringsklar

Effekt af initiativet

Færre barrierer



- + Initiativet reducerer barrierer, som hindrer vækst i flere af kommunerne i LOOP CITY.
- + Reducering af barrierer kan øge antallet af arbejdspladser og borgere i flere af kommunerne i LOOP CITY.
- + Initiativet styrker generelt den samlede by- og erhvervsudvikling i LOOP CITY.

Sådan påvirker initiativet investeringer

Geografi for initiativ



Initiativet fjerner barrierer, der hindrer mulighederne for ejendomsinvesteringer i stationsnære områder

Store dele af effekterne i initiativet har en direkte effekt på mulighederne for ejendomsinvesteringer i de stationsnære områder.

Barriererne i forbindelse med ændring af statslige planer og love kræver dialog med staten og er potentielt svær at gennemføre.

Initiativet skal sikre nem adgang til offentlig transport i områder med mange mennesker og stort transportbehov. Det er med til at gøre områderne mere attraktive og dermed tiltrække flere ejendomsinvesteringer.

Effekt på ejendomsinvesteringer

Primær effekt

Mulighed for flere investeringer i specifikke områder



- + Med ændringer i statslige planer og love er der muligheder for at gennemføre flere ejendomsinvesteringer i de stationsnære områder.
- + Initiativet har potentiale til at gøre det mere attraktivt at gennemføre nye ejendomsinvesteringer i LOOP CITY-kommunerne.
- + Det er usikkert, i hvor høj grad muligheder kan udnyttes.

Lille effekt → 1 → 2 → 3 → 4 → 5 → Stor effekt

Initiativ 9: Fælles vækstinitiativer

Om initiativet

Projektbeskrivelse

Initiativet består i at skabe en samlet strategi og handlingsplan for vækst i LOOP CITY. Formålet er at understøtte den samlede økonomiske vækst i erhvervsområderne langs letbanen. Det skal være med til at realisere udviklingspotentialet i de ti kommuner i LOOP CITY. Initiativet skal tiltrække virksomheder og investeringer via en fælles strategi, som skal være udgangspunktet for en række konkrete initiativer, der kan styrke væksten i LOOP CITY.

Med initiativet

Med initiativet bliver der gennemført en handlingsplan med 3-5 konkrete vækstinitiativer. Initiativet består af en fælles aktiv erhvervsfremmende indsats for kommunerne i LOOP CITY. Der er fokus på udvikling af specifikke sektorer og planer for, hvordan talenter kan tiltrækkes.

Foreløbige undersøgelser → 1 → 2 → 3 → 4 → Implementeringsklar

Effekt af initiativet

Kortlægning af arbejdskraftens kompetencer



- + Kortlægningen af arbejdskraftskompetencer kan bidrage til nye indsatser på beskæftigelsesområdet, fx uddannelsesinitiativer.

Effekt på ejendomsinvesteringer

Primær effekt

Potentiale til at tiltrække investeringer



- + Tiltaget i sig selv har som mål at tiltrække investeringer til området.
- + Det er uklart, hvilket indhold vækstinitiativerne vil få. Det kan potentielt medvirke til at tiltrække nye ejendomsinvesteringer.
- + En forbedring af det kommunale serviceniveau rettet mod virksomheder medvirker til at tiltrække nye investeringer.

Lille effekt → 1 → 2 → 3 → 4 → 5 → Stor effekt

Sådan påvirker initiativet investeringer

Geografi for initiativ



Initiativet understøtter ejendomsinvesteringer i hele LOOP CITY

Initiativet bidrager til, at kommunerne i LOOP CITY får lavet handlingsorienterede erhvervsstrategier af en høj kvalitet.

Erhvervsstrategierne kan være med til at forbedre servicen over for nye virksomheder. Adspurgte svarer virksomheder, at kommunernes serviceniveau (erhvervsservice, byggetilladelser, miljøtilsyn, etc.) ligger i top 5 over faktorer, der har stor betydning for virksomheders valg af lokalisering (Rambøll 2010).

Et eksempel på konkrete forandringer er Høje-Taastrup kommunes initiativer for at forbedre erhvervsservicen. Det er udbyttet i baggrundsnotatet (Incentive 2016).

Initiativ 10: Investorstrategi og investcph

Om initiativet

Projektbeskrivelse

Initiativet består i at udarbejde en ny investorstrategi samt at udvide Copenhagen Capacitys investorportal investcph, der er ekstern samarbejdspartner i LOOP CITY. Formålet er at gøre det nemmere for området at tiltrække investorer. Initiativet lægger sig dermed tæt op ad LOOP CITYs andre vækstinitiativer, jf. initiativ 9. Med investorstrategien opstiller man en handlingsplan og en strategi for, hvordan man udpeger de vigtigste investorer og øger deres tilfredshed. Ved at udvide investorportalen investcph med ny data fra LOOP CITY opnår man en fælles platform for investeringsmulighederne i Greater Copenhagen.

Med initiativet

Med initiativet udpeger man de vigtigste investorer i ind- og udland. Derudover udarbejdes der en handlingsplan, og LOOP CITY giver datainput til investorportalen investcph.

Foreløbige undersøgelser → 1 → 2 → 3 → 4 → Implementeringsklar

Effekt af initiativet

Markedsfører LOOP CITY



- + Initiativet giver mere markedsføring og mere fokus på potentielle og nuværende investorer.
- + Større tilfredshed blandt de nuværende investorer sikrer, at investeringsniveauet forbliver højt.
- + Initiativerne skaber en forbedret platform til markedsføring og styrker den fælles investeringsportal investcph.

Sådan påvirker initiativet investeringer

Geografi for initiativ



Initiativet markedsfører området over for investorer inden for ejendomsinvesteringer

Initiativerne lægger sig tæt op ad de andre vækstinitiativer og kan, ud over selv at tiltrække flere investeringer, skabe bedre resultater for andre initiativer.

En samlet strategi og handlingsplan er med til at sikre, at potentielle investorer kender mulighederne i LOOP CITY-kommunerne.

Effekt på ejendomsinvesteringer

Primær effekt

Potentiale til at tiltrække investorer



- + Tiltaget i sig selv har som mål at tiltrække investeringer til området. Det forventes at afspejle sig i flere ejendomsinvesteringer.
- + Vores interviews med erhvervsmæglere og developere viser, at markedsføring af det finansielle potentiale i et område er vigtigt for ejendomsinvesteringer. De beskriver også, at gode investorer er godt for et områdes samlede udvikling.

Lille effekt → 1 → 2 → 3 → 4 → 5 → Stor effekt

Litteraturliste

- Atisreal, Geofutures, UCL, Group, S. (2004).** Land Value and Public Transport - Stage Two: Testing the Methodology on the Croydon Tramlink.
- Bergen Kommune (2013).** Bybanens innvirkning på boligpriser i Bergen, Universitetet i Agder, Institutt for økonomi. Rapport.
- Boucq, Elise (2011).** Estimating the impact on housing prices brought by a light rail infrastructure in France. Association For European Transport and Contributors.
- Bygningsstyrelsen (2016).** Kontorer der fungerer - en eksempelsamling. Rapport.
- Bygge fakta (2016).** Særudtræk fra Byggefaktas projektdatabasen Parabyg d. 22. juni 2016.
- Center for Bolig og Velfærd (2009).** Befolkningens boligønsker, Center for Bolig og Velfærd - Realdania Forskning. Rapport.
- COWI (2013).** Gevinster ved investeringer i byliv og bykvaliteter. Sammenfatning af resultater. Folder.
- Dabinett, Gore, Haywood, Lawless (1999).** Transport investment and regeneration. Sheffield: 1992-1997. Transport Policy 6, p. 123-134.
- Danmarks Statistik (2016).** Statistikbanken, tabel RKM116 og FOLK1A.
- Danske Kommuner (2016).** Vi besluttede at være erhvervsvenlige. Artikel fra nyhedsmagasinet Danske Kommuner.
- Det Økonomiske Råd (2014).** Værdi af rekreative områder, Økonomi og Miljø. Rapport.
- DI (2016).** Dansk Industri, Lokalt erhvervsklima, Sammenligning af kommunerne på områder, der har betydning for erhvervslivet. Rapport.
- DI (2015).** Dansk Industri, Infrastruktur og Erhverv, Den trafikale infrastrukturens betydning for erhvervslivet. Rapport.
- DREAM (2015).** Fremskrivning af familiekarakteristika og boligefterspørgslen i danske kommuner. Rapport.
- Erhvervsministeriet (2000).** Evaluering af innovationsmiljøer. Rapport.
- Fredriksen (2013).** Bybanens innvirkning på boligpriser i Bergen. Masteropgave hos Fakultet for økonomi og samfunnsvitenskap, Universitetet i Agder.
- Fritsch, B. (2005).** Tramway et valeurs immobilières : une application de la méthode des prix hédoniques au cas de Nantes, Working paper.
- Gehl Architects (2013).** Bymiljøets betydning for virksomheders værdiskabelse, Gehl Architects for Realdania By. Rapport.
- Hass-Klau, Crampton and Benjari (2004).** Economic Impact og Light Rail: The Result of 15 urban areas in France, Germany, UK and North America. Environmental and Transport Planning, England.
- Incentive (2016).** Baggrundsnotat til investeringsanalyse. Notat.
- LOOP CITY (2016a).** Brev til medlemmerne af Folketingets Transport- og Bygningsudvalg fra Karin Søjberg Holst. Brev. 8. april 2016.
- LOOP CITY (2016b).** Arbejdsprogram. Folder.

Litteraturliste fortsat

Martínez, Viegas (2009). Effects of Transportation Accessibility on Residential Property Values. Transportation Research Record, Journal of the Transportation Research Board. 2115, p. 127-137.

Papon, Nguyen-Luong, Boucq (2015). Should any new light rail line provide real estate gains, or not? The case of the T3 line in Paris. Research in Transportation Economics 49, p. 43-54.

Rambøll (2010). Afdækning af lokaliseringspræferencer for danske virksomheder. For By- og Landskabsstyrelsen. Rapport.

Realдания (2009). Befolkningens Boligønsker. Rapport.

Ringby-Letbanesamarbejdet (2014). Grøn/blå Strategi for Ringbyen. Rapport.

Sadolin & Albæk (2015). Markedskommentar: Erhvervs- og investeringsejendomme. Nyhedsbrev.

Skoglie (2014). Bybanen Utbygging. Præsentation ved konferencen "Byudvikling og letbaner" i København. Præsentation.

Skov & Landskab (2008). Bynær skovrejsning – en grøn fordel og en god forretning, Center for Skov & Landskab Københavns Universitet. Rapport.

Statens vegvesen (2011). Kjuagutt og stril - mindre bil. Konseptvalgutredning for transportsystemet i Bergensområdet. Rapport.

Trængselskommissionen (2013). Reduktion af trængsel og forurening samt modernisering af infrastrukturen i hovedstadsområdet. Idékatalog.

Uddannelses og Forskningsministeriet (2012). Uddannelses og Forskningsministeriets evaluering innovationsmiljøerne. Oxford Research. Rapport.

Vesthardt Arkitekter (2016). Billede af og information om byggeriet Kirkebjergterrassen.

http://www.vesthardt.dk/Projekter/kronologi/335_Bydelskvarteret_Kirkebjergterrassen, hentet d. 26. august 2016. Hjemmeside.



BAGGRUNDSNOTAT TIL INVESTERINGSANALYSE

12. oktober 2016

INCENTIVE

VI FJERNER GÆTVÆRK FRA BESLUTNINGER

Oversigt

Afsnit	Side
1. Baggrundsinformation om data fra byggerier	2
2. Beregning af nøgletal	3
3. Baggrundsinformation om interview med bygherrer	5
4. Baggrund for effektivvurdering af initiativerne	6
5. Litteraturliste	11

Baggrundsinformation om data for byggerier

Om grundlaget for at vurdere de nuværende og fremtidige byggerier nær letbanen

De oplysninger vi har anvendt om byggerierne nær letbanerne stammer fra to kilder:

1. Spørgeskema til kommunerne i LOOP CITY
2. Projektdatabasen Parabyg

Kommunerne i LOOP City har alle svaret på spørgeskemaet. Det sikrer, at vi har en komplet liste over planlagte byggerier og byggerier realiseret siden 2011.

Om projektdatabasen Parabyg

Parabyg er et projekt- og salgsstyringssystem udviklet til byggebranchen af Byggefakta A/S. Projektinformationerne indhentes dagligt af deres researchafdeling og samles i projektdatabasen Parabyg. Databasen registrerer ifølge Byggefakta 85% af de private og offentlige byggeprojekter.

Informationer i Parabyg indsamles af en researchafdeling, der består af 12 medarbejdere. Afdelingen indsamler hver dag informationer om nye og igangværende byggeprojekter. Informationsindsamlingen foregår på følgende måde:

Desk research



Researchafdelingen indsamler først informationer fra dagblade, online medier, offentlige budgetter, referater fra m.m.

Samarbejde



Researchafdelingen samarbejder med offentlige udbudsportaler som Udbud.dk og EU-udbud fra Tenders Electronic Daily og registrerer alle nye udbud i systemet.

Interviews

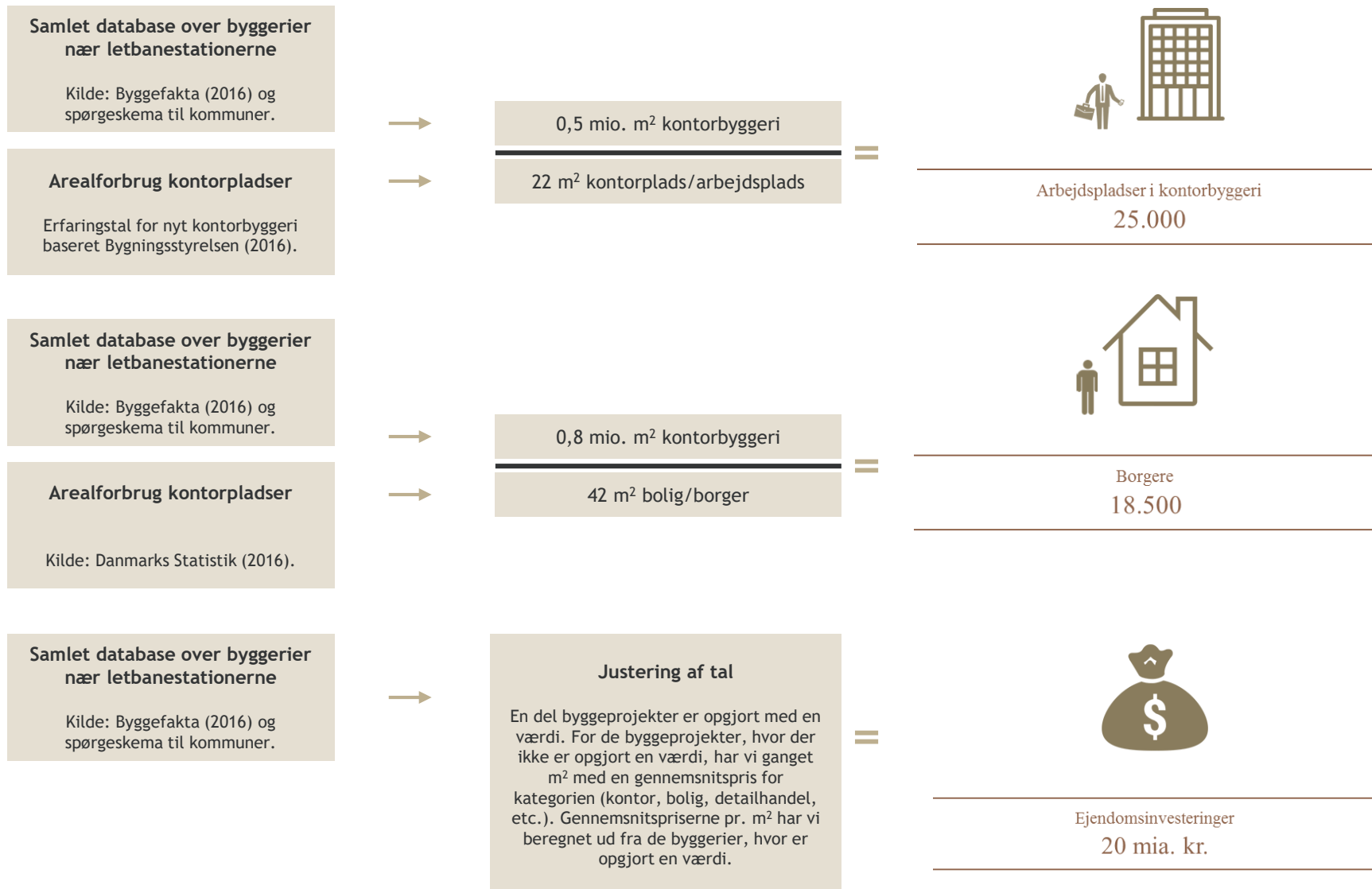


Researchafdelingen gennemfører over 1000 telefoninterviews om ugen med bygherrer og beslutningstagere.

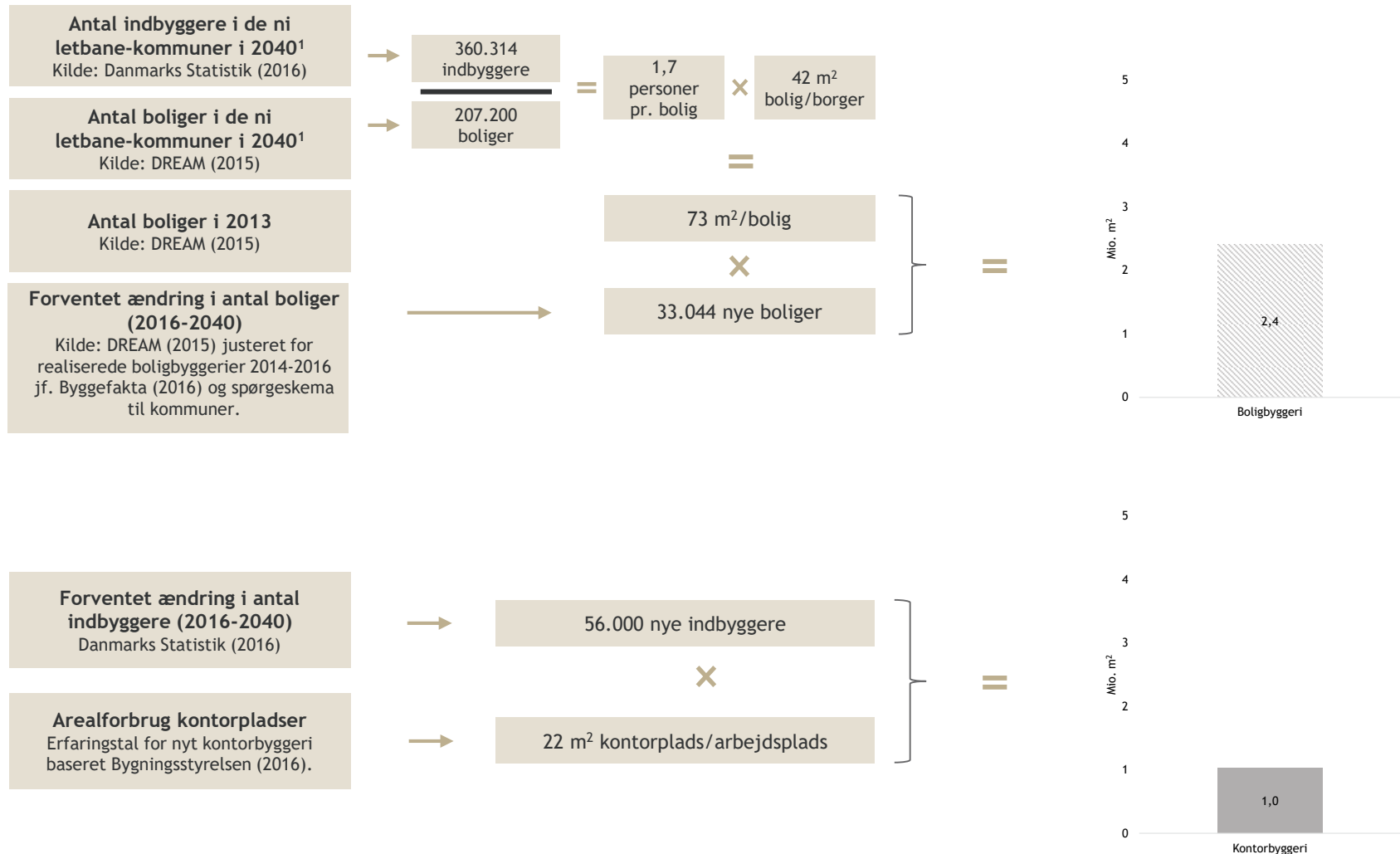


9000 aktive byggeprojekter er samlet i databasen.

Beregning af nøgletal: Arbejdspladser, borgere og ejendomsinvesteringer



Beregning af nøgletal: Potentiale for ejendomsinvesteringer frem til 2040



Note: De ni kommuner er: Ishøj, Vallensbæk, Brøndby, Glostrup, Albertslund, Herlev, Rødovre, Gladsaxe og Lyngby-Taarbæk.

Baggrundsinformation om interview med bygherrer

Vi har kontaktet 42 bygherrer med 51 forskellige byggerier nær letbanestationerne.

I alt har vi fået svar fra 13 bygherrer med 15 forskellige byggerier. Virksomhederne er blevet spurgt om årsagerne til at placere sig i området herunder letbanens betydning for virksomhedernes valg af placering. De 15 byggerier står for knap 2,5 mia. kr. (166.463 etagemeter) af de planlagte byggerier i området.

Alle byggerierne vi har fået svar fra er placeret inden for 1 km fra en letbanestation i Herlev (4), Gladsaxe (4), Lyngby-Taarbæk (3), Vallensbæk (2), Glostrup (1) og Brøndby (1).

Generelt ser de adspurgte meget positivt på, at letbanen kommer. Der er fire af de adspurgte, der allerede ejede grunden, da beslutningen om at etablere letbanen langs Ring 3 blev taget. Blandt andre årsager til at placere sig i området spiller den eksisterende infrastruktur en vigtig rolle.

Ud af de 13 bygherrer er der to, som mener, at letbanen har haft en betydning for beslutningen (7 og 8 ud af 10 på en skala fra 0-10). De to virksomheder ligger 100 og 150 m fra letbanestationerne Herlev St. og Park Allé (Brøndby). Byggerierne er boligbyggeri og detailhandel.

Initiativ 2: Knudepunkter

Baggrund for vurdering af initiativ

Optimerede knudepunkter giver reduceret rejsetid til og fra letbanestop, der ligger uden for knudepunkterne.

Bedre tilgængelighed for nogle rejser, fx for folk, der skal til Københavns centrum eller videre med IC- og regionaltog.

Ca. 5% kortere rejsetid
Optimering af skifteforhold kan give ca. 5% rejsetidsbesparelse, jf. case herunder.

Ubetydelig effekt

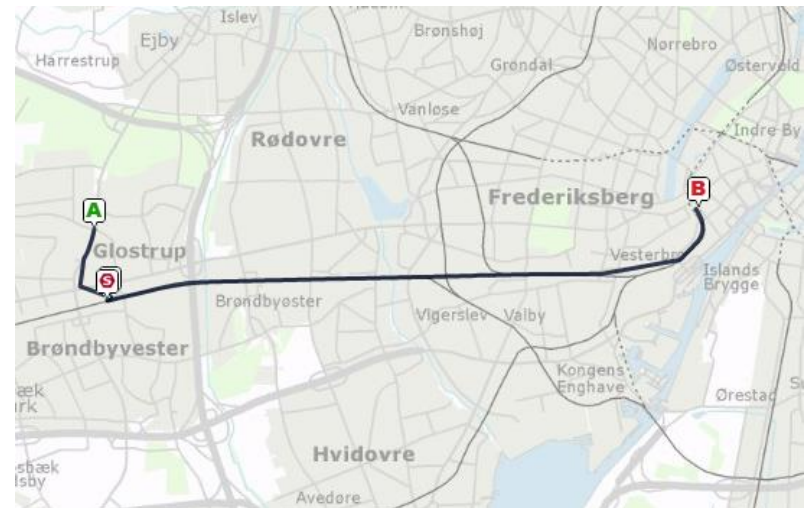
Vi vurderer, at ca. 5% reduceret rejsetid for nogle rejser og de andre delelementer vil have en ubetydelig effekt på tiltrækning af investeringer.

Andre delelementer i initiativ

Andre delelementer af initiativet som intelligent trafikinformation, trygge omgivelser, gode cykelparkeringsforhold og Kiss & Ride-pladser vil understøtte brugen af knudepunkterne.

Case: Optimerede knudepunkter giver reduceret rejsetid fra Glostrup til København K

	Rejse uden optimering af skifteforhold	Rejse med optimering af skifteforhold
Gang til letbanestop	5	5
Letbane til Glostrup st.	5	5
Skiftetid	5	3
S-tog Glostrup St.-København H	17	17
Gang til destination	5	5
I alt	37	35
Tidsbesparelse i %		-5%



Initiativ 6: TechTown

Baggrund for vurdering af initiativ

I afsnittet om TechTown peger vi på, at initiativet kan medvirke til, at de eksisterende små og mellemstore virksomheder vokser. Væksten skal ske ved at hjælpe med en lokal handlingsplan for digital vækst i små virksomheder i området. Formålet med initiativet kan sammenlignes med danske innovationsmiljøer, der er Uddannelses- og Forskningsministeriets rådgivning af iværksættere med bl.a. højteknologiske forretningsidéer.

Konklusionen bygger vi derfor på Uddannelses- og Forskningsministeriets evaluering af innovationsmiljøerne samt Erhvervsministeriets evaluering af støtten til innovationsmiljøer.

Undersøgelse af innovationsmiljøer

Evalueringen omfattede en spørgeskemaundersøgelse udsendt til 263 porteføljevirkomheder pr. 1. januar 2011. Heraf har 193 svaret (73%). De adspurgte innovationsmiljøer var: Innovation MidtVest, CAT Innovation, NOVI Innovation, Østjysk Innovation, Syddansk Teknologisk Innovation, DTU Symbion Innovation.

Resultaterne er bl.a., at:

- + 57% af Innovation MidtVests porteføljevirkomheder vurderer, at rådgivningen fra innovationsmiljøet har haft enten afgørende eller stor betydning for virksomheden.
- + 46% af NOVI Innovations virksomheder vurderer, at rådgivningen fra innovationsmiljøet har haft afgørende eller stor betydning for virksomheden.
- + innovationsmiljøerne bruger betydelige ressourcer på at opbygge netværk til private kapitalkilder. Innovationsmiljøerne har i årene op til undersøgelsen brugt flere ressourcer på at tiltrække private investorer.

I en spørgeskemaundersøgelse fra Erhvervsministeriet (2000) gennemført blandt 290 entreprenører svarer entreprenørerne i halvdelen af tilfældene på, at deres projekter i ringe grad eller slet ikke kunne realiseres uden et innovationsmiljø. Spørgeskemaundersøgelsen blev gennemført ved telefoninterviews i november og december 1999.

Initiativ 7: Grøn/blå LOOP CITY

Baggrund for vurdering af initiativ

I afsnittet Grøn/blå LOOP CITY peger vi på, at tilstedeværelsen af grønne områder mv. bidrager til højere boligpriser. Højere boligpriser giver øget incitament til at gennemføre ejendomsinvesteringer i et område, da bygherren kan sælge eller udleje ejendommen til en højere pris end uden det grønne område. Initiativet går primært ud på at skabe flere bynære grønne områder. Vi har derfor set på effekten af grønne arealer i befolkningstætte områder. Til at vurdere effekten af bynære grønne områder har vi anvendt undersøgelser fra Københavns Universitets center for forskning kaldet Skov & Landskab (2008), Det Økonomiske Råd (2014) og Miljøstyrelsen (2013).

Skov & Landskab har foretaget en opgørelse af den rekreative værdi af eksisterende naturområder og parker ud fra rejseomkostningsmetoden. Opgørelsen er baseret på oplysninger indhentet ved et internetbaseret spørgeskema, GIS-analyser og registerdata for befolkningens socioøkonomiske karakteristika. Analysen viser, at områder med nogen skovbeplantning er mere værdifulde end områder helt uden skov. Nærhed til kyst eller store søer er også et plus. Beregningerne viser, at den rekreative brugsværdi af parker i de store byer generelt er højere end værdien af de øvrige naturområder. Det er især i de tættest befolkede områder, at værdien pr. ha er høj. 5% af områderne i Danmark med en rekreativ værdi på over 50.000 kr. pr. ha ligger næsten alle i en af de store byer eller tæt på København. Analysen viser også, at skov tæt ved boligområder er efterspurgt blandt boligejere, hvilket afspejler sig i stigninger i huspriser og ejendomsværdier.

Cases:

Skov & Landskab

Et eksempel er Bakkely Skov i Slagelse Kommune. Skoven på 62 ha blev etableret i 1996 tæt ved byen Vemmelev med 500 boliger. Undersøgelsen fra Skov & Landskab viser, at skovrejsningen i 2001 førte til en samlet stigning i ejendomsværdier på ca. 9. mio. kr.

Det Økonomiske Råd

Analysen viser, at adgang til grønne områder øger en boligs værdi. Det kan især være gavnligt at forbedre adgangen til grønne områder vha. kortere gangruter til eksisterende områder og at forberede nye grønne områder i byplanlægningen.

I København stiger en gennemsnitslejlighed ca. 16.400 kr. pr. ha med et naturområde inden for 600 m gangafstand og ca. 2.600 kr. pr. ha park inden for 1 km.

Gevinster ved investeringer i byliv og bykvaliteter

Grønne områder er eftertragtede for boligsøgende. Værdien af et hus stiger med op til 10% i gennemsnit for hver ekstra 10 ha park eller bynært naturareal, der findes inden for 500 meters gangafstand. Grønne områder mellem 500 og 1000 m væk øger værdien med op til 2% for hver 10 ha. Både værdistigning og rækkevidde er lidt lavere for lejligheder i de større byer.

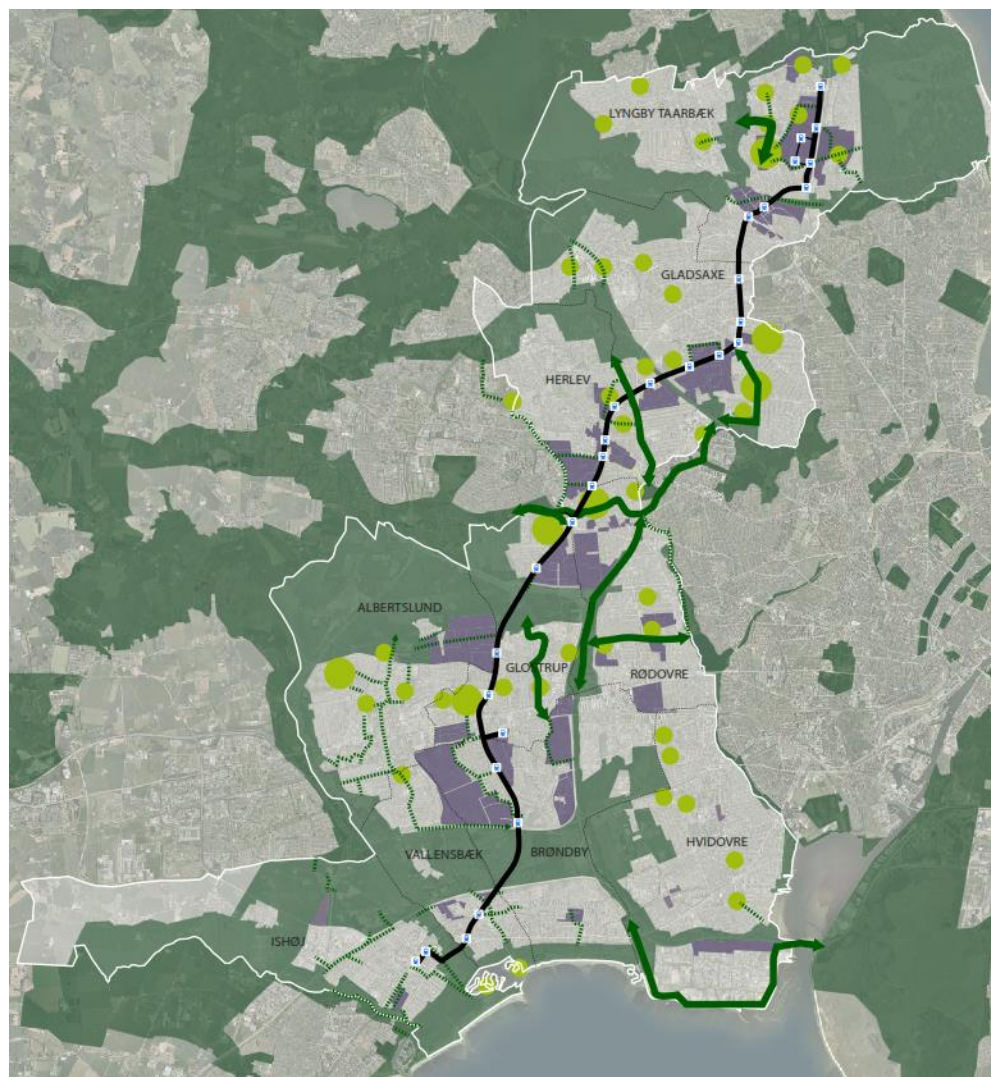
Initiativ 7: Grøn/blå LOOP CITY

Inspirationskort

- + Kortet viser de forslag til bykiler, lokale grønne områder, samt eksisterende og nye forbindelser, som kommunerne i initiativet har antydnet på to foreløbige workshops.
- + Kortet er et inspirationskort, der skal bruges som udgangspunkt i den videre proces, som Grøn/blå LOOP CITY gennemgår. I den videre proces skal alle kommuner selv definere områderne.

Ikonforklaring

-  Ringbyens afgrænsning
-  Byudviklingsområder
-  Fingerplanens grønne kiler
-  Forslag til bykiler eller lokale grønne områder
-  Forslag til forbindelser
-  Vigtige sammenhænge, som kan udvikles eller styrkes



Initiativ 9: Fælles vækstinitiativer

Baggrund for vurdering af initiativ

I afsnittet om fælles vækstinitiativer i kommunerne har vi vurderet, at initiativet potentielt kan medvirke til at tiltrække nye ejendomsinvesteringer. Det afhænger fortsat af, hvilke vækstinitiativer LOOP CITY ender med at gennemføre. Som eksempel på, hvad en kommune kan gøre for at øge serviceniveauet for virksomheder er herunder en case fra Høje-Taastrup. Kommunen blev i Dansk Industris seneste to målinger af kommunernes erhvervsvenlighed (2015 og 2016) målt til at være den mest erhvervsvenlige i Region Hovedstaden (nr. 9 og nr. 11 i Danmark).

En kommunes erhvervsservice er den femte mest afgørende faktor, når en virksomhed skal vælge en lokation til deres virksomhed, ifølge en spørgeskemaundersøgelse foretaget af Rambøll (2010). Med udgangspunkt i Høje-Taastrup Kommunes vækststrategi peger vi derfor på, at lignende tiltag med øget erhvervsservice potentielt kan bidrage til virksomheders placering og dermed flere ejendomsinvesteringer.

Case: Høje-Taastrup Kommunes vækststrategi

70 medarbejdere på kursus

Kommunen valgte at give alle med erhvervskontakt et kursus. Det handlede om at give medarbejderne en forståelse af, at god byggesagsbehandling har betydning for virksomhedernes økonomi.

I stedet for direkte at afvise virksomhedernes forespørgsler om en byggetilladelse, der ikke kan lade sig gøre, har man ændret proceduren. Ved at samarbejde med virksomheden gennem hele forløbet sikrer kommunen, at virksomheder fremlægger en plan, der kan blive godkendt.

Skiftet fokus i jobcentret

Kommunen har ændret tilgangen i jobcentret til at fokusere på, hvad virksomhederne har brug for, samt partnerskaber med de lokale virksomheder for at løse deres behov for arbejdskraft.

Hjælper virksomheder med oplæring

Kommunen har på transportområdet hjulpet til med at uddanne ledige i transportfaget. Virksomhederne hjælper nogle arbejdsløse, der har længere vej til at komme ind på arbejdsmarkedet.

Nye ejendomsinvesteringer

Den nye erhvervsvenlige strategi har ifølge kommunen selv bidraget til, at virksomheder som fx DSV har valgt at lægge deres nye domicil med 800 ansatte i kommunen. Derudover udtaler Copenhagen Markets direktør til Danske Kommuner, at det havde en betydning for deres nylige valg af placering, at kommunen var erhvervsvenlig og smidig.

Det er usikkert i hvilket omfang væksten i Høje Taastrup Kommune skyldes ændringer i den kommunale service.

Litteraturliste

Byggefakta (2016). Særudtræk fra Byggefaktas projektdatabasen Parabyg d. 22. juni 2016.

Bygningsstyrelsen (2016). Kontorer der fungerer - en eksempelsamling. Rapport.

Danmarks Statistik (2016). Boligopgørelsen. Nyt fra Danmarks Statistik nr. 164. Notat

Danmarks Statistik (2016). Statistikbanken, tabel RKM116 og FOLK1A.

Danske Kommuner (2016). Vi besluttede at være erhvervsvenlige. Artikel fra nyhedsmagasinet Danske Kommuner.

Det Økonomiske Råd (2014). Værdi af rekreative områder, Økonomi og Miljø. Rapport.

DI (2016). Dansk Industri, Lokalt erhvervsklima, Sammenligning af kommunerne på områder, der har betydning for erhvervslivet. Rapport

Erhvervsministeriet (2000). Evaluering af innovationsmiljøer. Rapport

COWI (2013). Gevinster ved investeringer i byliv og bykvaliteter. Sammenfatning af resultater. Folder.

Rambøll (2010). Afdækning af lokaliseringspræferencer for danske virksomheder. For By- og Landskabsstyrelsen. Rapport.

Rejseplanen (2016). Opslag på www.rejseplanen.dk. Foretaget 8. september 2016.

Ringby-Letbanesamarbejdet (2014). Grøn/blå Strategi for Ringbyen. Rapport

Skov & Landskab (2008). Bynær skovrejsning – en grøn fordel og en god forretning, Center for Skov & Landskab Københavns Universitet. Rapport

Uddannelses og Forskningsministeriet (2012). Uddannelses og Forskningsministeriets evaluering innovationsmiljøerne. Oxford Research. Rapport