MADS CHRISTIAN BUNDGAARD, RÅDGIVER

Stavanger 07.06.2017

VÆRDIEN AF BYGNINGSARVEN

BARK

HVILKEN ROLLE SPILLER KULTURMILJØER OG BYGNINGSARV FOR DEN STORE STRATEGI?

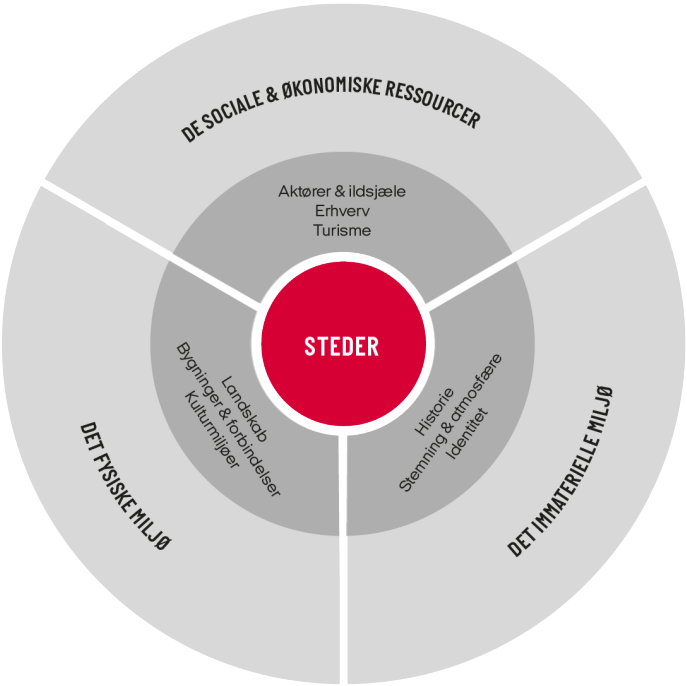
- Den er vigtig for vores identitet – og skaber social sammenhængskraft og tryghed.
- Den er afgørende for vores forståelse af den historiske udvikling.
- Den er en ressource for udvikling – både ift. bosætning og turisme.
- Den kan understøtte erhvervsudviklingen i et område.

TILGANG

DET FYSISKE MILJØ
Områder, bygninger, kulturmiljøer, landskab, forbindelser mm. De fysiske potentialer danner tilsammen stedets basisfunktioner, infrastruktur og rammer om hverdagslivet.

DE SOCIALE & ØKONOMISKE RESSOURCER
Borgere og ildsjæle, byliv, funktioner, organisationer, erhverv, turisme, mm. De sociale potentialer i samspil med de økonomiske ressourcer danner stedets fælleskaber og hænger tæt sammen med stedets kollektive selvopfattelse.

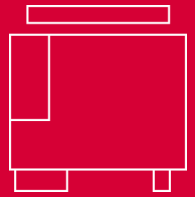
DET IMMATERIELLE MILJØ
Stemninger, historier, værdier, atmosfære, sansninger, mm. De identitetsmæssige potentialer danner tilsammen stedets grundfortælling, personlighed og sammenhængskraft.



FOKUS

BYGNINGSARV
Bevaring og udvikling skal gå hånd i hånd og kobles tæt til udviklingen af det enkelte sted.

LANDDISTRIKTER
Omstilling af landdistrikter kræver prioritering, vilje til forandring og evne til at arbejde på tværs.



KULTURBYGGERI
Udvikling af museer, besøgscentre og kulturhuse fra den første idé til færdigt byggeri – med udgangspunkt i stedet.

BYTRANSFORMATION
Byudvikling via planer, der virker som en strategisk og dynamisk rettesnor for et steds fremtidige udvikling.

CIVILSAMFUND
Fokus på, hvordan lokale fællesskaber og ildsjæle sættes i spil lokalt og skaber nye samarbejdsformer og udvikling.

EKSEMPLER PÅ, AT KULTURMILJØER OG BYGNINGSARVEN HAR VÆRDI:

Identitet : Odda Smelteverk – tre mulighedsstudier

By- og turismeudvikling: Ebeltoft By & Havn

Historie: Næstved Kulturarvskommune

Erhvervsudvikling: Tomme bygninger, nye jobs

MEN HVAD ER BYGNINGSARVEN VÆRD I KRONER OG ØRE? OG HVORFOR ER DET OVERHOVEDET VIGTIGT?

- Fordi den økonomiske kalkule er afgørende – økonomi styrer verden.
- Uden økonomi kan vi ikke vedligeholde bygningsarven.

FOR REALDANIA HAR INCENTIVE I SAMARBEJDE MED BARK (TIDL. DANSK BYGNINGSARV) UNDERSØGT:

- Vil folk betale ekstra for en bevaringsværdig bolig?
- Er man villig til at betale mere for at bo i et område med mange bevaringsværdige bygninger?
- Hvad betyder bygningsarven for Ribes økonomi?
- Hvad betyder en aktiv bevaringsindsats for værdisætning? (Troense, Hasseris, Ballum og Lønstrup)

BYGNINGSARVEN BETALER SIG

30%

Højere salgspriser for enfamilieshuse med høj bevaringsværdi.

13%

Højere priser for boliger i områder med over 15% bevaringsværdige bygninger.

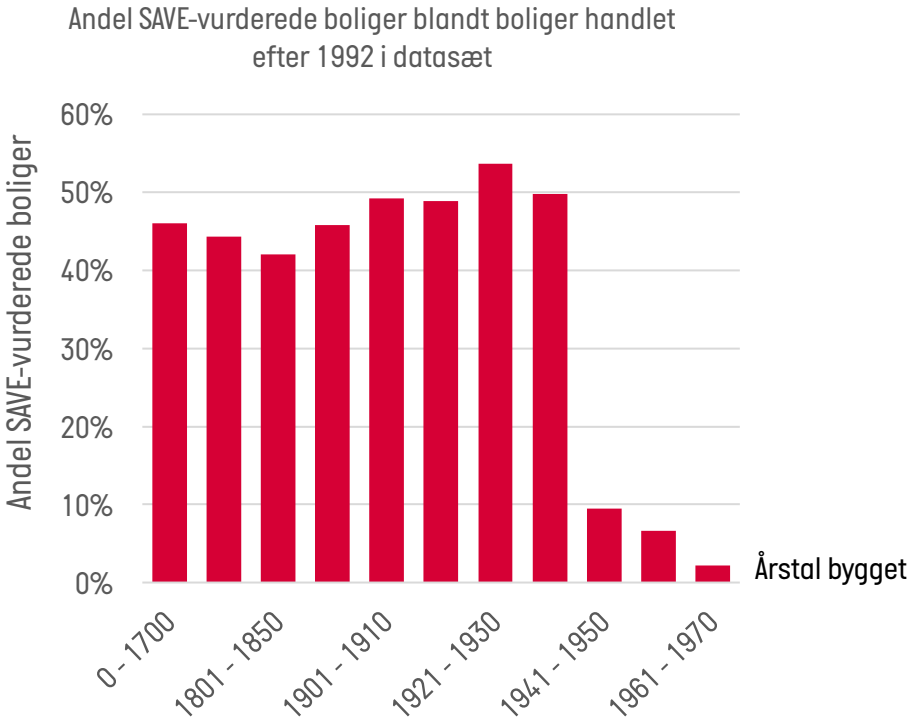
METODE

SAVE-Værdi og bolighandler siden 1992

- Værdien af SAVE-vurderede og ikke-SAVE-vurderede boliger sammenlignes på baggrund af et datasæt med alle bolighandler i Danmark siden 1992.
- Handelspriser er omregnet til 2014-priser.
- Det er boligernes kvadratmeterpriser der er sammenligningsgrundlag.

- **Handel med SAVE-vurderede boliger**
- Lidt over halvdelen af de save-vurderede boliger er blevet handlet siden 1992.

- Boliger, der er bygget efter 1940, er i mindre grad blevet SAVE-vurderet.

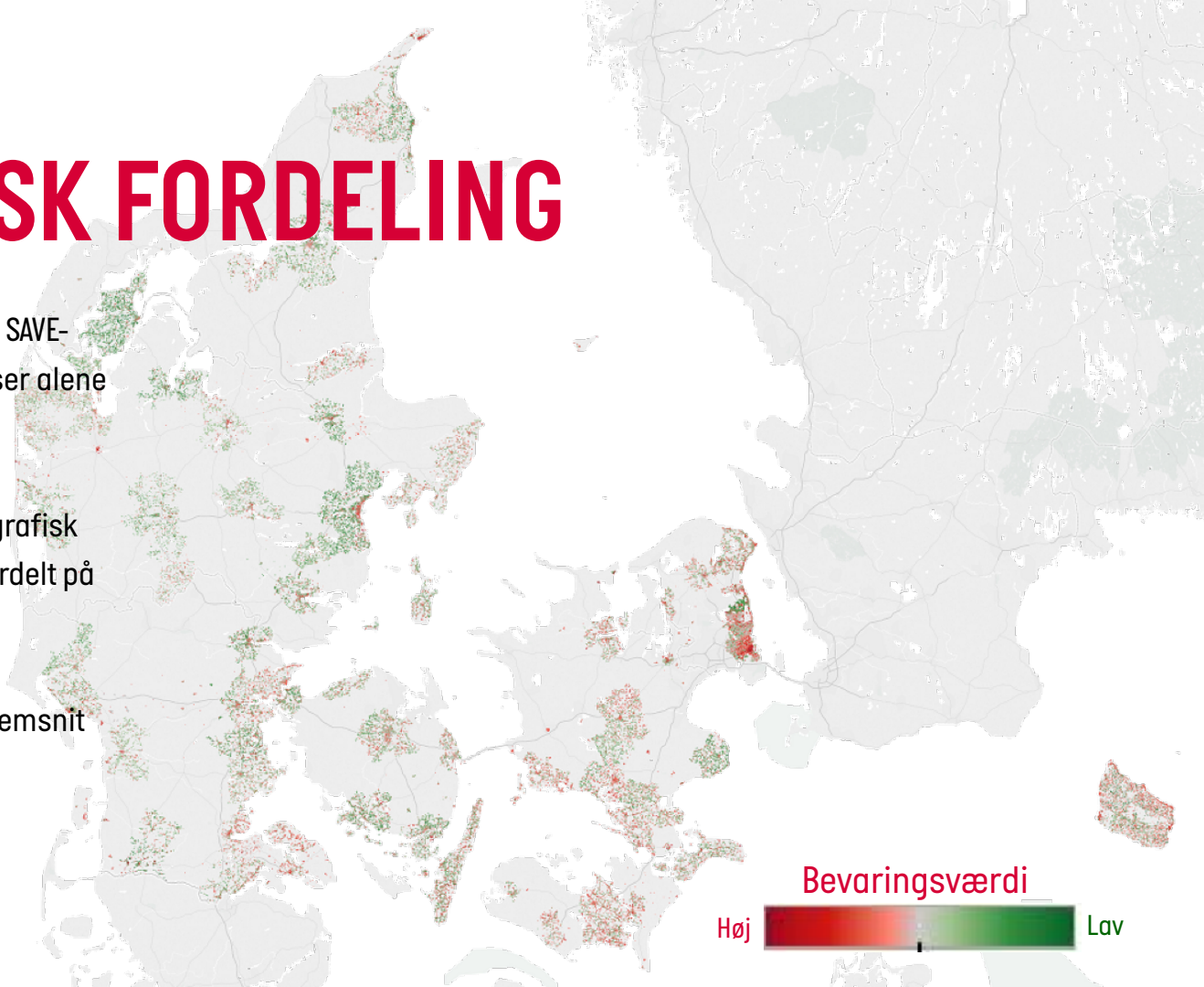


GEOGRAFISK FORDELING

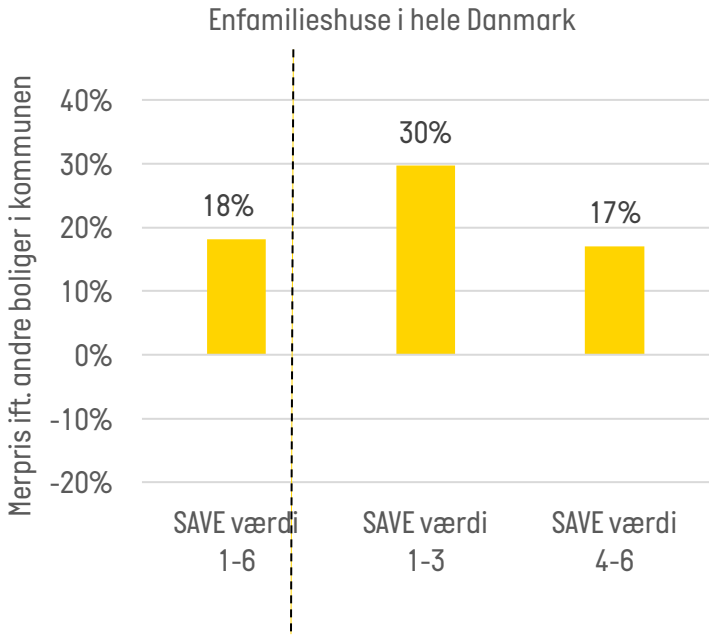
- I alt er mere mere end 350.000 SAVE-vurderede bygninger. Kortet viser alene boliger.

- Boligerne er fordelt jævnt geografisk over hele Danmark, og de er fordelt på både byer og landområder.

- I Østdanmark er boliger i gennemsnit vurderet til at være mere bevaringsværdige.

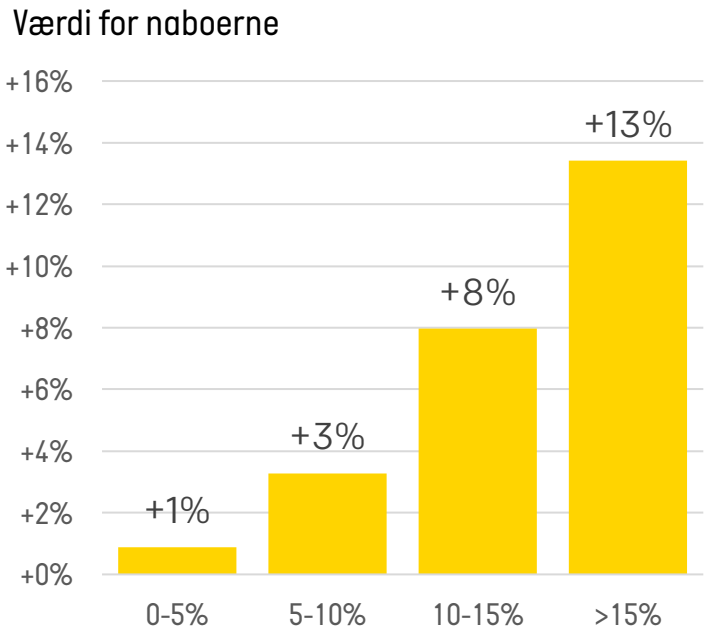


I. DET BETALER SIG



FOLK ER VILLIGE TIL AT BETALE EKSTRA FOR BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

KULTURMILJØER ER ATTRAKTIVE AT BO I – OG DET SMITTER AF PÅ BOLIGPRISERNE



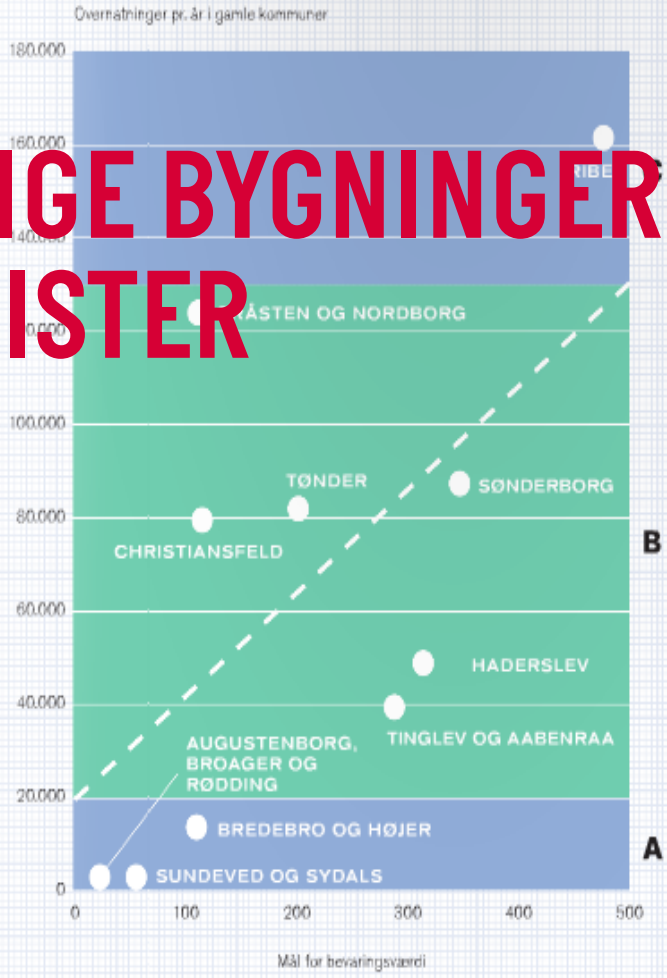
Jo flere bevaringsværdige bygninger i området, jo højere er salgsprisen på almindelige boliger.

II. BETYDNINGEN FOR DEN LOKALE ØKONOMI

I Ribe tiltrækker bygningsarv turister og skaber lokal vækst

- 2/3 af overnatninger i Ribe skyldes bygningsarv.
- Ribes årlige turismerelaterede omsætning øges med 92 mio. kr. pga. bygningsarven.
- Bygningsarven skaber grobund for 136 ekstra arbejdspladser lokalt.
- Bygningsarven giver 14 mio. kr. ekstra i kommunale indtægter.

BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER TILTRÆKKER TURISTER



A Antallet af turistovernatninger, en by vil have uanset bygningsarven.

B Antallet af turistovernatninger, der i gennemsnit skyldes bygningsarven.

C Antallet af turister, der ikke kan forklares med bygningsarven.

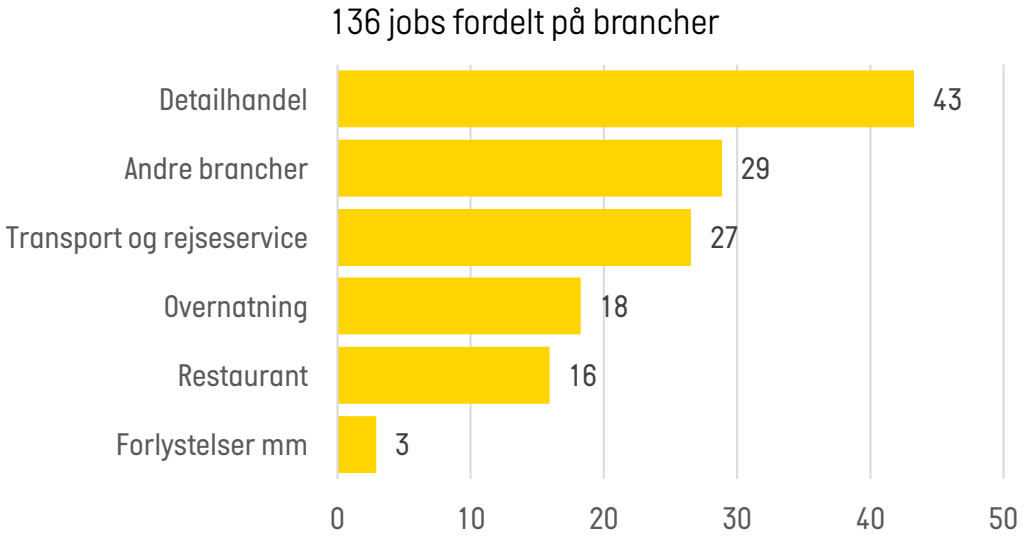
Ud fra A, B og C kan vi bestemme, hvor mange turistovernatninger der bunder i bygningsarven.

$$\frac{B}{A+B+C}$$

2/3

AF TURIST-OVERNATNINGER I RIBE SKYLDES BYGNINGSARV

136 JOBS I RIBE PÅ GRUND AF ØGET OMSÆTNING FRA TURISTER

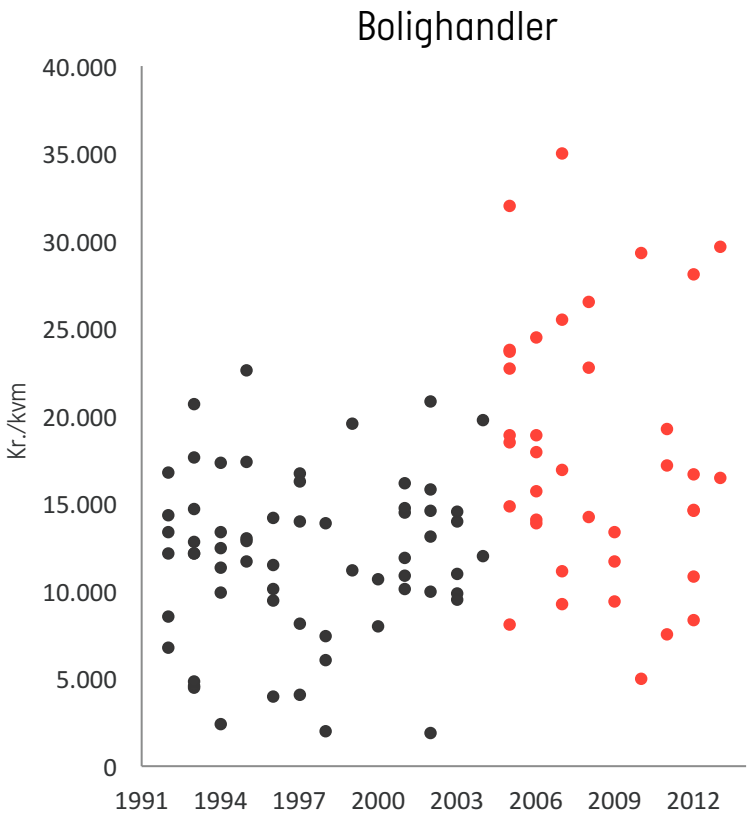


III. AKTIV BEVARINGSINDSATS HAR EFFEKT

Bevarende lokalplaner har betydning for værdiansættelsen

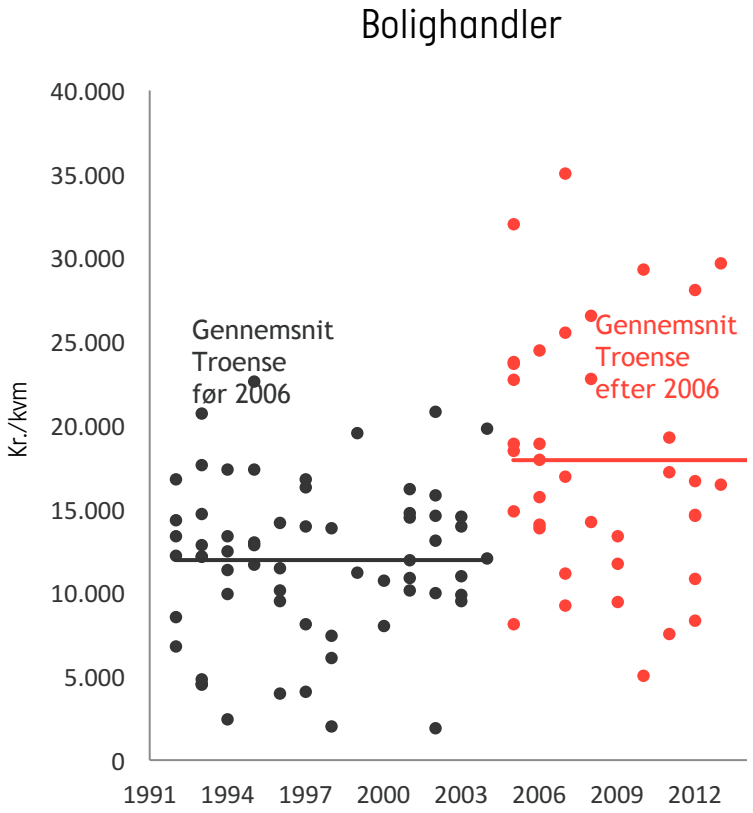
Troense

- Hver prik er en solgt bolig i Troense.
- De røde prikker er solgte boliger efter tiltaget i 2006.



TROENSE

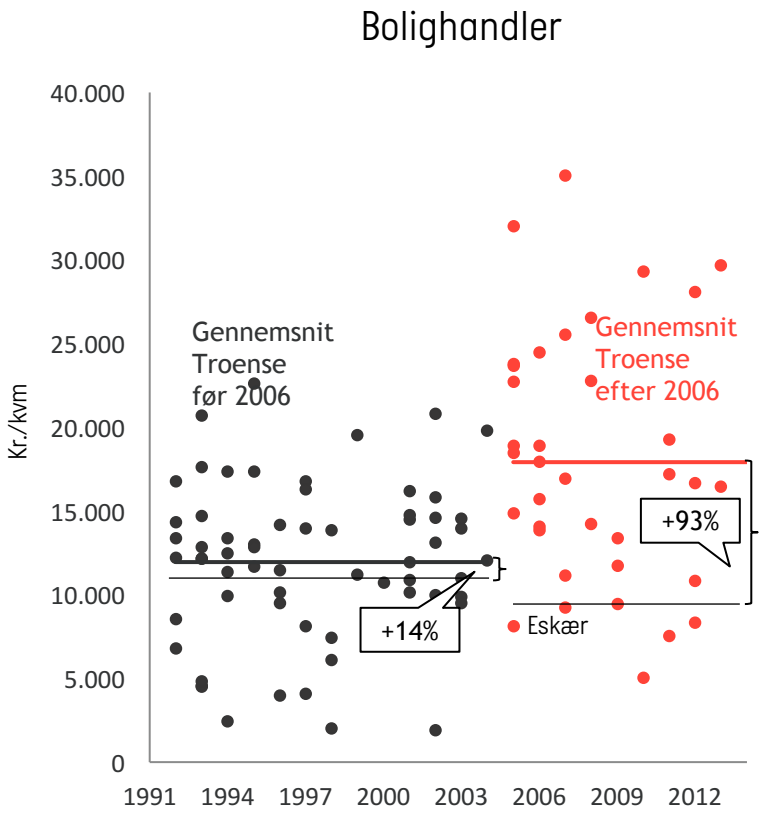
- De gennemsnitslige priser i Troense er markeret fra før og efter 2006.



TROENSE

Tidlig indsats har sikret perlen i det sydfynske øhav

- Udviklingen sammenlignet med den nærliggende by, Eskær.
- Efter tiltaget er boligpriserne i Troense i gennemsnit steget fra 14% til 93% end i Eskær.

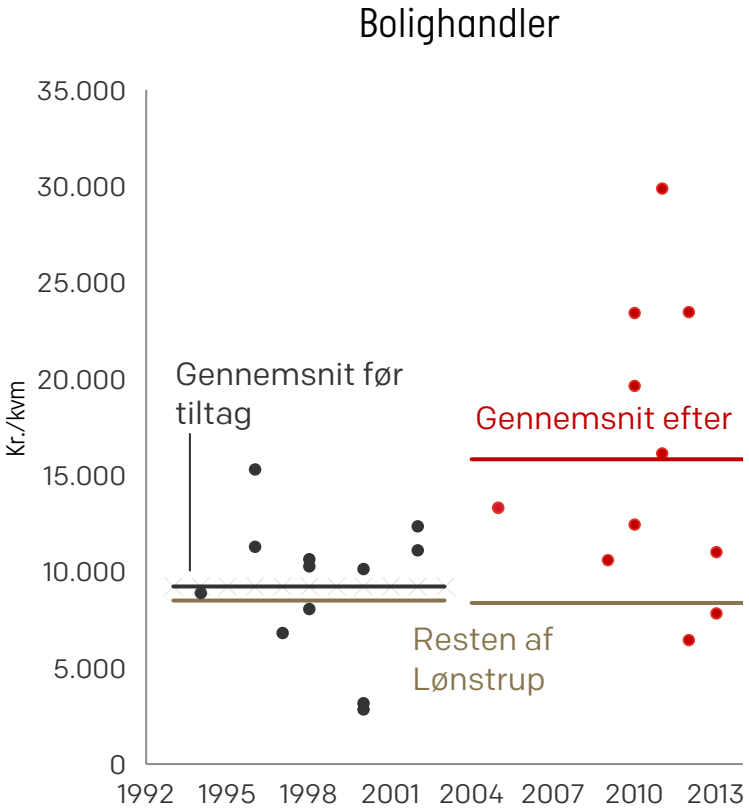


 Note. 137 prikker for Eskær er ikke vist.

LØNSTRUP

Borgerne der reddede byen

- Efter Hjørring Kommunes skærpende revidering af Lønstrups bevarende lokalplan i 2004 er den gennemsnitlige salgspris i området steget.



SATSNING PÅ KULTURMILJØER BETALER SIG

Håndfaste argumenter til at råbe kommuner og ejere op

30% Højere salgspriser for bevaringsværdige enfamilieshuse

136 Ekstra jobs pga. bygningsarven i Ribe

93% Højere salgspriser i Troense efter bevarende lokalplan

BYGNINGSARVEN HAR VÆRDI ØKONOMISK, SOCIALT & IDENTITETSMÆSSIGT

Bevaring og udvikling af bygningsarven kan være med til at skabe identitet og kvalitet i det byggede miljø.

Og aktivitet, omsætning og økonomisk værdi for borgere og kommunen.

MERE INFORMATION

Undersøgelsen og publikationen kan ses på Realdanias hjemmeside:

www.realdania.dk/vores_fælles_skatkammer

www.realdania.dk/værdien_af_bygningsarven

TAK FOR ORDET

mads@b-a-r-k.dk