

Når realisering af planlægningen undlades

- et casestudie af udviklingsejendomme i Aalborg



SYNOPSIS / ABSSTRACT

Titel: Når realiseringen af planlægningen undlades
- et casestudie af udviklingsejendomme i Aalborg

Tema: Afgangsprøve

Projektperiode: 01.02.2012 – 07.06.2012

Vejledere: Finn Kjær Christensen og Christian Aunsborg

Deltagere:

Anders Juul Jellesen

Esben Billeskov Poulsen

Sideantal: 105

Antal ord: 32.164

Bilagsantal: 12

Afleveret den: 7. juni 2012

Dette afgangsprøve på landinspektørstudiets 10. sem. tager sit udgangspunkt i en undren omkring, hvorfor private developere undlader at realisere lokalplaner, der er vedtaget efter eget ønske. Projektet udspringer fra en observation foretaget i en kommunal forvaltning. Projektet beskriver et teoretisk udgangspunkt omhandlende implementering af planlægning samt planlægningens betydning for ejendomsmarkedet. Derudover undersøges problemstillingen via et casestudie af fire områder i Aalborg By. Casestudiets formål er ud fra empiriske observationer at klarlægge den planmæssige og økonomiske udvikling for lokalplanlagte ejendomme ejet af private developerselskaber, hvor realiseringen er helt eller delvist udeblevet.

Projektet påviser gennem casestudie og teori, hvilke økonomiske muligheder ny lokalplanlægning giver for at lade en ejendom henstå.

This final project on surveyor 10th sem. rooted in a curiosity about why private developers fail to implement local plans adopted at its desired. The project stems from an observation made in a municipal management. The project describes a theoretical starting point dealing with implementation of planning and planning affect on the real estate market. In addition, describe the problem through a case study of four areas in Aalborg City. The case study aims from empirical observations to clarify the planning and economic development of local planned properties owned by private developer companies, where the realization is completely or partially absent.

The project demonstrates through case study and theory of the economic potential new local planning allows for letting a property sit.

FORORD

Kilder, der ikke vedrører love, bekendtgørelser og vejledninger, vil blive angivet efter APA-metoden. Kildehenvisninger i rapporten vil være angivet som (Jensen, 2010, s. 10) for henvisninger til enkelte sider og som (Jensen, 2010) i tilfælde, hvor der refereres til hele værker. Forefindes kilder, hvor kilden har identisk efternavn og årstal, vil kildeangivelsen være tilføjet et litra som (Jensen (a), 2010). Henvisninger til love, bekendtgørelser og vejledninger vil være anført med forkortelser for disse, for eksempel Bekendtgørelse af lov om vurdering af landets faste ejendomme er forkortet ved VUL. Disse forkortelser, samt angivelse af hvilken udgave af den pågældende retskilde, der er anvendt, vil være at finde i det efterfølgende afsnit. Figurer, illustrationer og tabeller vil være nummereret fortløbende gennem rapporten. Citater vil være angivet med anførselstegn samt *kursiv* med efterfølgende kildeangivelse.

Bilagene i denne rapport er navngivet i alfabetisk rækkefølge startende med bilag A. Bilag D-H (omhandlende caseområderne) indeholder en række dokumenter (plandokumenter, tingbogsoplysninger, regnskabsoplysninger mv.). Henvisningen til Bilag D-H foretages derfor som eksempelvis Bilag F.16, hvilket angiver, at dokumentet kan findes i Bilag F - mappen under dokumentnummer 16. Alle bilag er vedlagt bagerst i rapporten på en CD. Derudover kan de ligeledes frit downloades via følgende URL:

<http://dl.dropbox.com/u/11424257/Bilag.zip>

FORKORTELSER

Forkortelse:	Titel:	Titel (dagligtale):	LBK nr. og dato
PL	Bekendtgørelse om lov om planlægning	Planloven	LBK nr 937 af 24/09/2009
RVL	Bekendtgørelse om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling		BEK nr 1148 af 05/12/2005 Gældende
BAÅ	Bekendtgørelse af årsregnskabsloven		LBK nr 323 af 11/04/2011 Gældende
VUL	Bekendtgørelse af lov om vurdering af landets faste ejendomme	Vurderingsloven	LBK nr 740 af 03/09/2002 Gældende

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	INDLEDNING	3
2	METODOLOGI	5
3	FORANALYSE	7
3.1	IMPLEMENTERING AF FYSISK PLANLÆGNING	7
3.1.1	IMPLEMENTERING MED DEVELOPERE SOM AKTØRER	9
3.2	KOMMUNALE VIRKEMIDLER TIL REALISERING AF PLANLÆGNING	11
3.3	EMPIRISK UNDERSØGELSE AF INITIERENDE UNDREN	13
3.4	OPSUMMERING PÅ FORANALYSE	13
4	PROBLEMFOMULERING	15
4.1	METODOLOGI	15
4.2	AFGRÆSNING AF PROJEKTET	18
5	BAGGRUNDSVIDEN OG TEORIER	20
5.1	PRIVATE DEVELOPERES PÅVIRKNING AF PLANLÆGNINGEN	20
5.2	VÆRDISKABELSE Gennem PLANLÆGNING	21
5.3	SELSKABERS REGNSKABER	24
5.3.1	FASTSÆTTELSE AF VÆRDI I SELSKABERS REGNSKAB	24
5.3.2	BELÅNINGSMULIGHEDER FOR SELSKABERNE	25
5.4	OPSUMMERING	25
6	CASESTUDIE	27
6.1	METODISKE OVERVEJELSER	27
6.1.1	FORSKNINGSSPØRGSMÅL	28
6.1.2	CASESTUDIEDESIGN	30
6.2	CASEOMRÅDER	31
6.2.1	RÅDGIVNING OMKRING CASEOMRÅDER (BRUG AF EKSPERTVIDEN)	32
6.2.2	UDVÆLGELSE AF CASEOMRÅDER	34
7	UDFØRSEL AF CASESTUDIE	36
7.1	DOKUMENTATION OM CASEOMRÅDER	36
7.2	AALBORG TRÆ OG FINÉR	36
7.2.1	BESKRIVELSE AF CASE	36
7.2.2	ANALYSE AF CASEN	42
7.2.3	OPSUMMERING TRÆ & FINER - CASEN	44
7.3	STIGSBORG BRYGGE	45
7.3.1	BESKRIVELSE AF CASE	45

7.3.2	ANALYSE AF CASE	51
7.3.3	OPSUMMERING STIGSBORG - CASEN	53
7.4	DAC-OMRÅDET	54
7.4.1	BESKRIVELSE AF CASE	54
7.4.2	ANALYSE AF CASEN	63
7.4.3	OPSUMMERING DAC - CASEN	66
7.5	DE GAMLE VÆRFTSAREALER	67
7.5.1	BESKRIVELSE AF CASE	67
7.5.2	ANALYSE AF CASEN	79
7.5.3	OPSUMMERING VÆRFT - CASEN	81
7.6	SAMMENSTILLING AF CASES	82
7.6.1	PLANUDVIKLINGEN	82
7.6.2	BELÅNING OG OPSKRIVNING AF AKTIVERS VÆRDI	84
7.6.3	OPSUMMERING SAMMENSTILLING	85
8	PLANLÆGNINGSMÆSSIG BAGGRUND FOR CASESTUDIET	86
	UNDERSØGELSE AF AALBORG KOMMUNE	86
	OPSUMMERING	91
9	KONKLUSION	92
9.1	PROJEKTETS UDBREDELSE	94
9.2	RESULTATERNES ANVENDELSE	96
10	BIBLIOGRAFI	97
11	FIGURLISTE	100
12	TABELLISTE	100
13	KORTLISTE	100
14	BILAGSLISTE	101

1 INDLEDNING

Kommunalreformen tilbage i 1970'erne medførte, at antallet af kommuner i Danmark blev væsentligt formindsket. Udover de størrelsesmæssige ændringer blev det også startskuddet på en ændring i Planloven. I 1969 blev en planlovsreform vedtaget ud fra et ønske om at beskytte det åbne land mod byudvikling. Senere i 70'erne blev reformen fulgt af Lov om lands- og regionplanlægning samt en kommuneplanlov, der tilsammen med kommunalreformen medførte, at kommunerne og de daværende amter fik større kompetence og indflydelse i planlægningen ((Landsplanafdelingen)). Denne opbygning af plansystemet blev indført på et tidspunkt, hvor væksten i det danske boligbyggeri var på sit højeste punkt nogensinde (Hvidt & Jørgensen, 2010, s. 12) og derfor var fokus på at styre udviklingen og ikke nødvendigvis at tiltrække private investeringer. Denne tilgang til planlægning er bibeholdt op gennem årtierne og derfor anses Planloven også som et stærkt styringsredskab, hvor især kommunerne i dag kan kontrollere både den strategiske og detaljerede planlægning, men i forbindelse med styring af realisering af planerne er mulighederne begrænsede. Plansystemets beføjelser er fortrinsvist af restriktiv karakter, hvilket betyder, at det gennem planlægningen kan forhindres, at en uønsket udvikling finder sted. Systemet kan derimod ikke sikre, at en ønsket udvikling realiseres, da det kræver investeringer fra enten det offentlige eller private. Det er på den baggrund, at private investeringer bliver en væsentlig del af realisering af planlægningen (Enemark, people.plan.aau.dk, 1995, s. 131).

Overordnet ønskes det gennem den fysiske planlægning at skabe rum og mulighed for indretning af både by og landdistrikter under hensynstagen til politiske, sociale, økonomiske og miljømæssige forhold. Den fysiske planlægning som vi kender den i Danmark foregår gennem en proces, hvor både offentligheden og andre interessenter inddrages i planprocessen. Planprocessen foregår i flere niveauer fra de overordnede strategiske planer, hvor nationale og kommunale hensyn vægtes og ned til et konkret niveau, hvor der fokuseres på bygningers udformning mv. Kommunernes beføjelse som planmyndighed giver dem jf. PL § 13, stk. 1 ret til at udarbejde lokalplaner, når større bygge- og anlægsarbejder ønskes foretaget. Et eksempel på en sådan situation kunne være, hvis en kommune ønsker at byomdanne en nedslidt bydel. Kommunernes kompetence medfører, at de kan udarbejde en ny lokalplan for området, også selvom området er privat ejet. Som udgangspunkt kræves det, at lokalplanlægningen er i overensstemmelse med øvrig kommunal planlægning. Er dette ikke tilfældet, kræves det, at der udarbejdes kommuneplantillæg, som lovliggør lokalplanens tilvejebringelse (jf. PL, kap. 5 & 6). Efter lokalplanens vedtagelse kan kommunerne vælge to tilgange til at realisere projektet. Enten kan kommunen håbe på, at private investorer ønsker at investere i området, da de ser potentialer i de bygge- og anlægsmuligheder, som lokalplanens opstiller. Alternativt skal kommunerne selv overtage de ejendomme, som lokalplanen omfatter (ef-

ter PL § 47) og sikre en realisering af planlægningen. Et andet eksempel på hvorfor og hvordan en lokalplan tilvejebringes kan være, at det ikke i første omgang er kommunen, som ønsker en byomdannelse, men derimod en privat developer, der forelægger en ide. I den situation byttes rollerne i nogen grad om, da det her er en privat developer, som ser en mulighed i eksempelvis at udvikle og byomdanne et område. Er kommunen positiv indstillet overfor ideen, tilvejebringes en planlægning, som muliggør, at projektet kan realiseres. Kommunernes forventning må i den sammenhæng være, at den private developer efterfølgende realiserer de bygge- og anlægsmuligheder, der muliggøres gennem planlægningen. Dette set i sammenhæng med, at de private developere investerer resurser i at få vedtaget planerne, idet fremlæggelsen af projektideer for kommunerne i de fleste tilfælde vil kræve konsulenttydelser fra arkitekter mv. (Aunsborg, 1999, s. 153). Dette projekt tager sit udgangspunkt i netop den forventning, som fra kommunens side må antages at være forståelig.

Der er en begrundet mistanke om, at flere større udviklingsprojekter ikke har valgt at følge den beskrevne tilgang. Projekterne er indledt som beskrevet med, at en privat developer præsenterer en ide for kommunen. Efterfølgende investerer både kommunen og developeren betydelige midler i at gennemføre planlægningen. Det, som tilsyneladende er sket efter lokalplanernes gennemførelse, er, at planerne imod forventningen ikke realiseres af den private developer. I projektet ønskes det derfor at skabe en forståelsesramme, som belyser, hvorfor denne situation tilsyneladende opstår og under hvilke forudsætninger.

2 METODOLOGI

Dette kapitel har til formål at afdække de metodiske overvejelser, der danner grundlag for projektet. Projektets fremgangsmåde tager udgangspunkt i bogen "*Problemløst projektarbejde – en værktøjsbog*" (Olsen & Pedersen, 2003). Bogen deler projektarbejdet op i fire dele: *Emnet*, *Problemfelt*, *Projektdesign* og *Konklusion*. Der vil i det følgende blive præsenteret, hvordan emnet og problemfeltet anvendes i projektet. Projektdesign og konklusion vil blive anvendt efter problemformuleringen for projektet er opstillet, da denne vil danne grundlag for disse to dele.

Emnet

I et projekt bør man starte med at indskærpe og præsenterer det overordnede emne. Præsentationen anvendes til at forklare emnets kontekst. (Olsen & Pedersen, 2003, s. 278)

Dette projekt er indledt med en præsentation af emnet, manglende realisering af lokalplaner udarbejdet for/af developere. Emnet til projektet er opstået som følge af en begrundet mistanke, som undersøges fremadrettet i projektet.

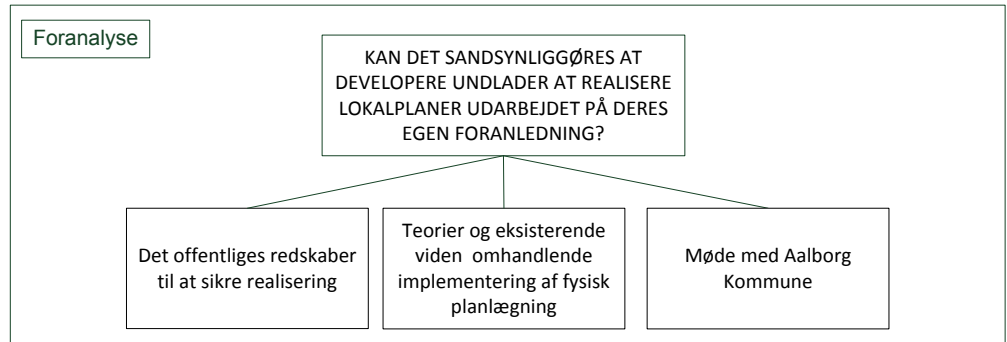
Problemfelt

Under problemfeltet redegøres der for problemstillingen og herigennem ledes op til problemformuleringen. Problemfeltet bør indeholde følgende fire dele (Olsen & Pedersen, 2003, s. 278).

- *Problemstillingen*, hvad er det der undersøges og hvordan er lige præcis dette en problemstilling.
- *Dokumentation*, der viser at problemstillingen er et reelt problem. Dette gøres ved redegørelse af teori/viden for det problematiseret område. Der bør også fremlægges empirisk dokumentation.
- *Interesse*, det bør fremhæves hvorfor det er interessant
- *Problemformulering*, problemfeltdelen skal afsluttes med en problemformulering.

For at klarlægge og tydeliggøre, hvad der er problemstillingen i projektet opstilles et initierende problem. Det initierende problem skal danne grundlag for at undersøge den begrundede mistanke og be- eller afkræfte, om problemstillingen er reel.

På den nedenstående figur er det illustreret, hvordan det initierende problem gribes an.



Løsningen af det initierende problem sker ved tre forskellige undersøgelser, der fokuserer på baggrunden for problematikken, eksisterende mulige løsninger af problemstilling, samt empirisk undersøgelse af problemstillingens eksistens.

Indledende er der behov for at skabe forståelse for, hvorfor implementering af fysisk planlægning kan være kompliceret, og dermed hvorfor der kan opstå problemer med realisering af planlægningen. For at skabe denne forståelse undersøges eksisterende teorier om implementering af fysisk planlægning. Der undersøges ligeledes eksisterende viden omhandlende developers implementering af planlægning og de problematikker, som kan opstå i den forbindelse. Undersøgelserne skal belyse, om der i den eksisterende viden er indikationer på, at problemstillingen er eksisterende.

For at undersøge eksisterende mulige løsninger klarlægges det, hvad kommunerne selv kan gøre for at sikre en realisering. Dette gøres ved at undersøge, hvilke redskaber kommunerne besidder for at løse problemstillingen. Hvis det offentlige ikke besidder tilstrækkelige redskaber er det med til at forklare, hvorfor problematikken kan opstå.

Gennem afholdelse af et møde med en medarbejder fra Aalborg Kommune, som har stort kendskab til den lokale fysiske planlægning skabes der empiriske dokumentation. Denne dokumentation skal bruges til at undersøge, om problemstillingens eksistens kan bekræftes.

3 FORANALYSE

På baggrund af den begrundede mistanke om manglende realisering fra indledningen, vil der i foranalysen blive undersøgt følgende initierende spørgsmål:

KAN DET SANDSYNLIGGØRES, AT DEVELOPERE UNDLADER AT REALISERE LOKALPLANER UDARBEJDET PÅ DERES EGEN FORANLEDNING?

Det initierende spørgsmål anvendes som styringsredskab til foranalysen. Formålet med analysen er at kunne indskærpe og præcisere problemfeltet således, at der kan opstilles en problemformulering til videre brug i projektet. Foranalysen skal endvidere benyttes til at sandsynliggøre, om den begrundede mistanke kan finde sted.

Der ønskes at undersøge, hvad der karakteriserer implementering af fysisk planlægning. Dette gøres for at skabe en forståelsesramme for, hvilken kontekst realisering af fysisk planlægning foregår i. Derefter undersøges eksisterende viden angående, hvilke udfordringer og problematikker, der kan opstå, når realiseringen af planlægningen er afhængig af private investeringer, herunder developere. Undersøgelserne anvendes til at danne grundlag til forståelse af projektets problemfelt og hvorfor problemstillingen kan opstå.

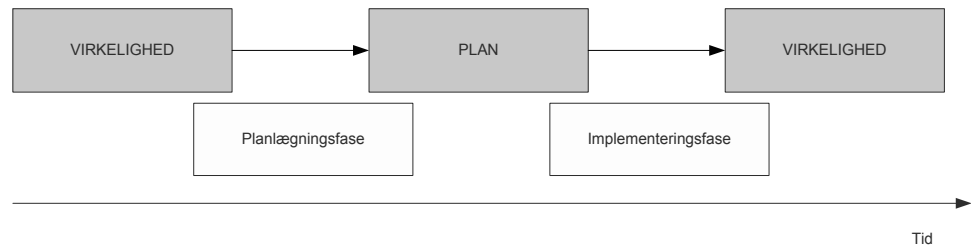
Der vil i foranalysen også blive sat fokus på, hvilke redskaber det offentlige har til at sikre en realisering af de planer, som vedtages. Det er interessant, hvad det offentlige muligheder er for selv at realisere planlægningen, da disse muligheder eventuelt vil kunne afværge problematikken med manglende realisering af fysisk planlægning.

I forbindelse med foranalysen afholdes et møde med en planlægger fra en kommunal planafdeling. Dette gøres for at skabe et empirisk grundlag til at undersøge, om den begrundede mistanke og dermed problemstillingen kan bekræftes.

3.1 IMPLEMENTERING AF FYSISK PLANLÆGNING

Der vil i dette afsnit blive undersøgt implementering af planlægning ud fra et teoretisk synspunkt. Dette gøres på baggrund af Lektor Christian Aunsborgs Ph.D.-afhandling "Plan og virkelighed" (Aunsborg, 1999), som bl.a. omhandler en begrebsudvikling af implementering af fysisk planlægning. Målet er at skabe en forståelsesramme for implementering af fysisk planlægning.

For at forklare hvad der karakteriserer implementering af fysisk planlægning tages der udgangspunkt i implementering af politiske planer eller programmer. Denne implementering kan anskues som en lineær proces, hvor de enkelte stadier følger hinanden i forhåndsbestemt rækkefølge (Aunsborg, 1999, s. 110). Skulle dette gælde for implementering af fysisk planlægning, ville en model for implementeringen, kunne opstilles som i Figur 1.

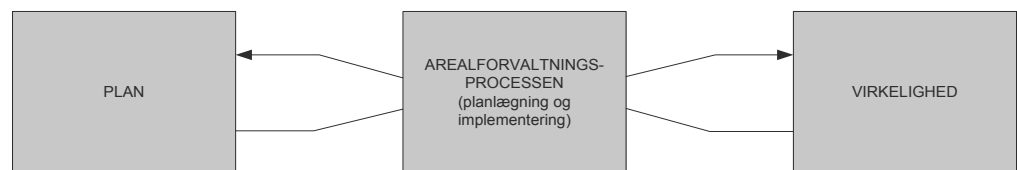


FIGUR 1 - IMPLEMENTERING AF FYSISK PLANLÆGNING JF. TRADITIONEL IMPLEMENTERINGSTEORI (AUNSBORG, 1999, s. 118)

I figuren har man en virkelighed, som man ønsker at ændre gennem en plan, der er blevet til ved en planlægningsfase. Virkeligheden ændres som følge af en implementeringsfase.

Problemet med Figur 1 og dermed denne form for implementeringsteori er, at den ikke tager hensyn til, at planlægning er en fortløbende dynamisk proces. I denne proces forandres og reproduceres plan og virkelighed, hvilket skaber et spændingsfelt mellem den eksisterende virkelighed og den fremtidige planlagte virkelighed. Det skyldes, at i takt med, at planen påvirker den eksisterende virkelighed, opstår der ændringer i samfundet. Ændringerne påvirker planlægningen med nye krav og ønsker, som derfor videre påvirker virkeligheden ved implementering. På den måde følger implementeringen ikke et lineært forløb langs en tidsakse. (Aunsborg, 1999, s. 111-118)

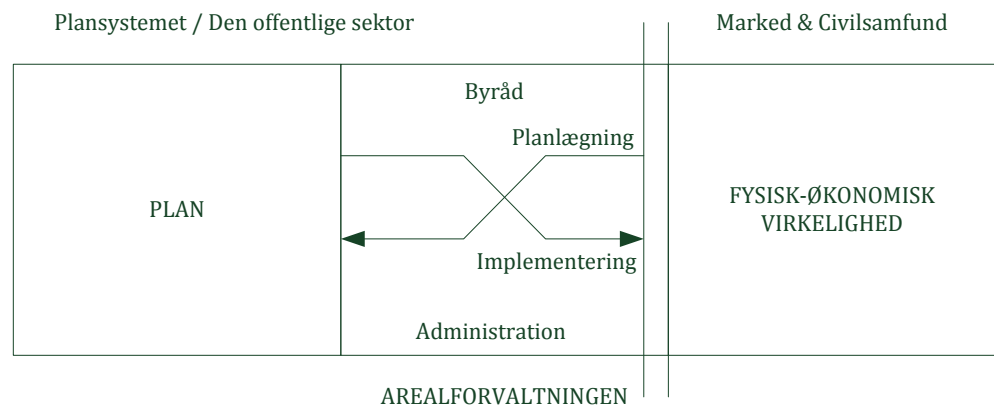
Implementering kan derimod illustreres som i Figur 2. Her illustreres det, hvordan forholdet mellem plan og virkelighed, samt mellem planlægning og implementering er.



FIGUR 2 - IMPLEMENTERING AF FYSISK PLANLÆGNING (AUNSBORG, 1999, s. 119)

I Figur 3 udbygges den ovenstående Figur 2, således at det illustreres, at der er et spændingsfelt mellem den fysisk-økonomiske virkelighed og planen. Dette spændingsfelt er udgangspunktet for implementeringen, da opgaven for implementeringen er at reducere forskellen mellem plan og virkelighed. Omvendt er planlægningens opgave at opretholde en modsætning mellem plan og virkelighed, således at virkeligheden ikke overhaler planen. På den måde er det et modsætningsforhold mellem planlægningen og implementeringen. Planlægningen må søge at bryde de

eksisterende rammer, mens implementeringen søger at tilpasse planen til virkelighedens betingelser og muligheder. (Aunsborg, 1999, s. 123)



FIGUR 3 - IMPLEMENTERING AF FYSISK PLANLÆGNING (AUNSBORG, 1999, s. 122)

Figur 3 illustrerer det spændingsfelt, som kan opstå mellem planlæggere (plan) og developere (fysisk-økonomiske virkelighed), når planer implementeres. Udfordringen er i den sammenhæng at opnå enighed mellem planernes hensigt og de økonomiske rammer, som projektet stiller.

Helt grundlæggende handler implementering af planlægningen om at bringe den fysiske virkelighed tættere på de mål og visioner, der opstilles i planer, end tilfældet ville have været uden implementeringsanstrengelser. (Aunsborg, 1999, s. 121)

3.1.1 IMPLEMENTERING MED DEVELOPERE SOM AKTØRER

Developere¹ kan være en af aktørerne når planlægning skal implementeres, da disse lever af at udvikle ejendomme og agerer således indenfor den fysiske planlægning. Developere som initiativtagere/bygherrer har som udgangspunkt kun en økonomisk interesse i at udvikle og realisere projekter. Projektets realiseringsfase kan deles op i tre faser, hvor der er mulighed for økonomisk udbytte; Projektudvikling (planlægning og projektering), opførelse (entreprenørarbejder) samt drift af bygge-

¹ Projektudviklere eller developere forstås i dette projekt som et synonym på hinanden. I bogen *Projektudvikling af fast ejendom* (Møller, 2005, s. 27) beskrives projektudviklere som personer med evnen til at få "den gode ide" og deraf foretage projektudvikling med det formål at øge værdien af fast ejendom. Projektudviklerens rolle er oftest, at man er ansvarlig for opkøb af udviklingsjord og ansvarlig for opførelse af et nyt byggeri mv. Det efterfølgende salg eller udlejning af ejendommene foretages ofte af andre faggrupper.

Udgangspunktet for at foretage projektudvikling kan være forskelligt. Flere større entreprenørselskaber (NCC, MT Højgård mv.) slår sig op på at udføre netop projektudvikling, men mindre virksomheder forefindes ligeledes lokalt rundt i byerne. Projektudviklere optræder dermed i forskellige roller og ud fra forskellige præmisser, herunder især under vidt forskellige økonomiske og organisatoriske rammer.

riety (brugsværdi for ejere og/eller lejere) (Aunsborg, 1999, s. 144-145). I forhold til dette projekt er det den første fase, som er interessant, da der opnås økonomisk gevinst uden en realisering af et projekt. Udbyttet opstår ved, at der foreligger et "graveklart" projekt, hvor de juridiske forhold er afklaret, herunder en lokalplan. (Aunsborg, 1999, s. 145). I de tilfælde, at realisering af planlægning undlades kan en forklaring findes i, at der allerede er opnået et økonomisk udbytte i den første del af realiseringsfasen. Det økonomiske udbytte afhænger af hvor meget, der gives tilladelse til. Derfor er det interessant for developeren at presse byggemulighederne i den kommunale planlægning op, således at den mulige profit øges. (Aunsborg, 1999, s. 154). Det er relativt risikofrit for developeren at opnå udbytte i projektudviklingsfasen, da udgifterne begrænser sig til honorarer til arkitekter, planlæggere o. lign.

Developeres manglende realisering af deres projekter er behandlet i implementeringsteorien², hvor der arbejdes med begrebet "*Den farlige implementeringssituation*". Situationen er kendetegnet ved, at der er tale om projekter, som både strider mod den eksisterende planlægning, og som ikke har en langtidssigtet økonomisk interesse. Disse projekters eneste formål er at skabe profit gennem planlægningsfjendtlig ejendomsspekulation, som, hvis de ikke afvises på forhånd af kommunen, udvikler sig til en planlægningssag, der kan have en omfattende omkostningsside for kommunen, men hvor gevinsten er usikker. (Aunsborg, 1999, s. 158) I og med projektet ikke har langtidssigtet økonomisk interesse, er der en risiko for, at projektet aldrig bliver realiseret. Kommunen har derfor en svær opgave i at vurdere, om de tror projektet har en økonomisk fremtid. Derudover kan kommunen blive presset ved, at developere kan have forskellige investorer på hånden, hvorfor der først kan blive forhandlet ud fra det ene projekt og derefter ud fra et andet. Dette kan medvirke til at presse den eksisterende planlægning, da kommunens planlægningsmæssige tilkendegivelser kan være svære at trække tilbage, når de først er givet en gang. (Aunsborg, 1999, s. 158-160)

Kommunen strækker sig i nogle tilfælde langt i forhold til en developer, da der er risiko for, at projektet slet ikke bliver til noget, hvis de er for afvisende, og således risikerer kommunen at miste investeringen. Derfor sker der en løbende afvejning af, hvad der er "værest" i forhold planimplementeringen, at det enten falder udenfor planen, eller at der slet ikke bliver realiseret noget (Aunsborg, 1999, s. 137). Selvom kommunen strækker sig, er det som tidligere nævnt ikke ensbetydende med, at der sker en realisering.

Hvis der ikke er økonomisk fornuft i et projekt, kan kommunen risikere, at der kommer til at stå tomme arealer, som formentlig kunne være udnyttet mere for-

² Her menes teorien om implementeringssituationer fra Lektor Christian Aunsborgs Ph.D.-afhandling "Plan og virkelighed"

nuftigt. Som minimum kan kommunen risikere at have tilvejebragt en lokalplan, som ikke skal bruges, hvilket betyder, at der er spildt økonomiske, administrative og politiske resurser. Dermed er området lokalplanlagt, hvilket kun kan ændres gennem en fornyet planlægning. (Aunsborg, 1999, s. 148)

Det, der er med til at karakterisere implementering af fysisk planlægning, er spændingsfeltet mellem planen og virkeligheden, i hvilket kommunen og developere arbejder. I dette spændingsfelt forsøger kommunen at opnå enighed med private investorer eller bygherrer, således at deres planlægning kan realiseres i vides mulige omfang. På den anden side står developeren, som har ønsker om at få gennemført deres projekter, hvorfor de påvirker planlægningen, således at disse muliggøres. Kommunen kan risikere, at en developers projekt ikke har en langtidssigtet økonomisk interesse, men hvor det eneste formål er at opnå profit gennem ændringer i planlægningen. Dette indikerer, at kommunen kan risikere at vedtage lokalplaner, som aldrig realiseres og derfor har spildt sine resurser, og forsat vil have tomme arealer i byrummet.

3.2 KOMMUNALE VIRKEMIDLER TIL REALISERING AF PLANLÆGNING

Formålet med dette afsnit er, som beskrevet i indledningen til foranalysen, at belyse hvilke muligheder og virkemidler kommunerne har for at realisere udført planlægning. Der fokuseres i undersøgelsen på de juridiske og strategiske virkemidler, som kommunerne besidder.

Det danske plansystem er i dag opbygget efter et system, hvor kompetencen med udarbejdelse af kommuneplan og efterfølgende lokalplaner er overladt til kommunerne. På samme vis er plansystemet karakteriseret ved, at de kommunale forvaltninger ligeledes er ansvarlige for den efterfølgende realisering af planerne. Det betyder ikke, at kommunen selv skal stå for realiseringen. Derimod medfører ansvaret, at kommunerne ligesom ved den indledende planlægningsfase er myndighed i forbindelse med ansøgning om byggetilladelser. Succeskriteriet er i den sammenhæng, at der opnås enighed mellem kommunen og en mulig investor om tilladelse til eksempelvis et byggeri, der lever op til de gældende planers formål og indhold. Således er det også et succeskriterium, at investeringer foretages i en rækkefølge, som er i overensstemmelse med byens øvrige udvikling, så eksempelvis nye boligområder forsynes med fornuftige transport- og infrastrukturmuligheder. Plansystemet skal derfor hovedsagligt ses som et redskab, der kan styre udvikling i byerne og i det åbne land fra strategiske udmeldinger og ned til detaljeret areal- og bygge-regulering. Selvom kommunernes overordnede rolle i forbindelse med realisering af planlægning og som nævnt er som myndighed i forbindelse med ansøgning om byggetilladelser, opstiller lovgivningen dog også enkelte midler, der muliggør en realisering af planlægningen i kommunalt regi. De mest effektive og direkte virkemidler som kommunerne besidder til at fremme en ønsket udvikling er: Arealer-

hvervelse, salg af egne jorde samt ekspropriation. (Enemark, people.plan.aau.dk, 1995, s. 131)

Arealerhvervelse og salg af egne jorde giver kommunerne en magt til at friholde områder fra private interesser og styre realiseringen af eksempelvis et nyt boligområde. I mange byer benytter kommunerne dette virkemiddel til udvikling af især nye bolig- og erhvervsområder. Kommunerne kan derved selv styre udviklingsprocessen og den ønskede rækkefølge, hvorpå områderne sælges. Tilgangen muliggør ligeledes, at kommunerne kan oprette klausuler på områderne, som skal sikre en ibrugtagen indenfor en fastsat tidsramme, hvilket mindsker risikoen for massive strategiske private opkøb. Kommunal handel med jorde sker dog under forpligtelserne i kommunalfuldmagten, hvilket medfører, at køb og salg skal ske til gældende markedspriser. (Enemark, people.plan.aau.dk, 1995, s. 133)

Ekspropriation af jord skal ske efter reglerne fastsat i Planlovens § 47, hvor kommunerne bemyndiges til at overtage områder, som er lokalplanlagt. For år tilbage kunne ekspropriation også ske efter gældende kommuneplan, hvis planen indeholdt områder udpeget til fremtidig byudvikling. Denne rettighed blev fjernet ved vedtagelse af ændringer i Planloven (Lov 2009-06-12 nr. 512), hvor det blev indskærpet, at ekspropriation kun kan ske efter gældende lokalplan eller byplanvedtægt, jf. PL § 47.

Brugen af offentlige investeringer som virkemiddel til at realisere planlægning er ligeledes en mulighed, som kommunerne kan benytte sig af. Investeringer i institutioner, infrastruktur og byggemodning mv. kan være medvirkende til, at planer realiseres, idet incitamentet for private investorer til at skabe udvikling øges, når investeringer er foretaget forudgående. (Enemark, people.plan.aau.dk, 1995, s. 133)

Udover de økonomiske virkemidler besidder kommunen ligeledes som nævnt kompetencen mht. at foretage ny planlægning. Denne kompetence medvirker, at kommunerne kan styre udviklingen og på den måde fremme eller forhindre nye projekter. En kommunal embedsførelse med tæt samarbejde og god koordinering mellem forvaltningerne vil medføre størst mulig konsistens og kontrol af udviklingen i byerne og det åbne land. Dette vil skabe en øget entydighed i de politiske udmeldinger og ambitioner og vil derigennem give større sikkerhed for private investorer, da de nuværende og fremtidige betingelser synliggøres. (Enemark, people.plan.aau.dk, 1995, s. 134)

Gennemgangen af de kommunale virkemidler til realisering af planlægningen viser, at kommunerne besidder flere redskaber, som kan fremme en udvikling og realisering. De mest direkte virkemidler med handel/salg af jorde eller ekspropriation sætter kommunerne i en position, hvor de selv kan selv kan kontrollere rækkefølgen af udviklingen. Samtidig kan kommunerne gennem tilbagekøbs-deklarationer sikre, at evt. solgte arealer, der ikke realiseres, tilbageføres til kommunerne. Kom-

munernes mulighed for investering i infrastruktur og institutioner må anses som et redskab med mindre garanti, set i forhold til et ønske om at realisere planlægning. Dog må det antages, at et fornuftigt udbud af offentlige institutioner og god infrastrukturtilkobling er en nødvendighed før eksempelvis udbygning af et boligområde effektueres. Derfor kan disse investeringer ses som en nødvendighed, der forhåbentlig efterfølgende medfører en realisering af planlægningen.

3.3 EMPIRISK UNDERSØGELSE AF INITIERENDE UNDREN

For yderligere at bekræfte problemstillingen ud fra en empirisk tilgang, er der foretaget en samtale med en medarbejder fra en kommunal planafdeling, som forventes at kunne udtale sig om problemstillingens mulige eksistens ud fra en kommunes synspunkt.

Samtalen er foretaget med Landinspektør Lene Dokkedal fra Aalborg Kommune, som har beskæftiget sig med lokalplanlægning i Aalborg Kommune i flere år. Det vurderes derfor, at kilden har en høj troværdighed, set i forhold til at kunne udtale sig om udviklingen og realiseringen af lokalplansager indenfor Aalborg Kommune. Dokumentation vedrørende samtaleens indhold er vedlagt rapportens Bilag A. Hovedsynspunkterne fra mødet er, at der blev nikkede genkendende til problematikken med developernes manglende realisering af lokalplanlægningen. Planlæggerne hos kommunen oplever, at der bliver vedtaget lokalplaner, som ændres 1-2 år efter for at få øget byggemuligheder. Ved nye lokalplaner gives der altid ligeså store eller flere byggemuligheder som i den tidligere plan. Aalborg Kommune har ifølge Lene Dokkedal derfor også selv søgt om at blive forsøgskommune med et initiativ, som skal begrænse mulighederne for det, de oplever som spekulation i plansystemet. Oplægget har fra kommunes side været at tillægge alle nye lokalplaner en tidsbegrænsning, så deres retsvirkning kun er gældende i f.eks. 5 år. Initiativet vil ifølge kommunen afværge problematikken, idet planernes udnyttelsesmuligheder går tabt ved udeblivelse af realisering af lokalplanerne. Status på forslaget er, at Aalborg Kommune ikke har fået tilladelse til at afprøve forslaget. Initiativet anses derfor ikke som en løsning på problematikken, men derimod som en understøttelse af, at problematikken med developernes manglende realisering er eksisterende og har kommunal opmærksomhed.

3.4 OPSUMMERING PÅ FORANALYSE

Det initierende spørgsmål er gennem foranalysen blevet belyst. Developere opererer i den implementering, som sker i spændingsfeltet mellem planlægningen og virkeligheden. Developerne ønsker at få gennemført deres projekter, hvilket kan betyde, at planlægningen må ændres så projekterne kan lovliggøres. Kommunernes interesse er i den sammenhæng, at projektet realiseres, så investeringer og udviklingen foretages i netop deres kommune. Gennem ændringer i planlægningen kan developere opnå profit ved at byggemulighederne øges, hvorfor det ikke er nødvendigt for developeren at have en langsigtet økonomisk interesse i projektet, da

planændringerne kan være målet i sig selv. Dette sandsynliggør, at mistanken om, at realiseringen af udarbejdede lokalplaner udebliver, kan være korrekt.

Den offentlige forvaltning har nogle forskellige juridiske og investeringsmæssige redskaber, som kan medvirke til, at realiseringen gennemføres. Investeringer i infrastruktur og intuitioner er et redskab, der kan benyttes til at tilskynde realiseringen af planlægningen eller i hvert fald gøre den mere attraktive for mulige investere. Strategiske jordopkøb og salg eller ekspropriation af lokalplanlagt jord, er begge redskaber, der kan styre, hvorhenne og i hvilken rækkefølge realiseringen af planlægningen finder sted. Dette set i forhold til, at rollen som grundejer stiller kommunerne i en position, hvor eksempelvis salg af jorde kan ske med bindende deklARATIONER pålagt, som tvinger investorerne til realisering af planerne.

Udover den teoretiske tilgang til foranalysens problematik, er der ligeledes udført en empirisk undersøgelse af problematikken. Undersøgelsen er foretaget ved at afholde et møde med en planlægger hos Aalborg Kommune, som har beskæftiget sig med lokalplanlægningen. Ved mødet blev det bekræftet, at kommunen oplever problematikken med manglende realisering af planlægningen, samt de oplever, at der sker en spekulation i planlægningen. Dette anses som en bekræftelse af den begrundede mistanke og dermed problematikken eksistens.

4 PROBLEMFORMULERING

Det er i foranalysen konstateret, at der kan opstå problematikker med manglende realisering af lokalplaner. Selvom problematikken eksisterer, findes der ikke viden omkring baggrunden for developernes manglende realisering, og hvad deres incitament er for at agere således. Dette projekt vil derfor undersøge følgende problemstilling:

**HVORFOR OG MED HVILKEN BAGGRUND UDEBLIVER REALISERINGEN AF LOKALPLANER UD-
ARBEJDET I SAMARBEJDE MED DEVELOPERE?**

Det ønskes fremadrettet i projektet at undersøge, hvorfor developerne undlader at realisere lokalplaner, som de selv har forhandlet sig frem til i samarbejde med den enkelte kommune. For at finde forklaringen på dette vil det blive undersøgt, hvad baggrunden er for, at developeren agerer på en sådan måde, således det at klarlægges, hvilke fordele der skabes ved sådan en ageren.

I de følgende afsnit vil den metodiske tilgang til problemformuleringen blive beskrevet.

4.1 METODOLOGI

I dette afsnit behandles de to resterende dele af metodologien, som blev præsenteret i Kap. 2. Formålet er at skabe en styrende ramme for den resterende del af projektet.

Projektdesign

Projektdesignet anvendes til at komme fra problemformulering til konklusion. I projektdesignet bør man opsplitte problemformuleringen i underspørgsmål. Der bør ydermere tages stilling til, hvilke forskningsteknikker der er mest hensigtsmæssige at benytte til at løse problemformuleringen. (Olsen & Pedersen, 2003, s. 278)

Den opstillede problemformulering splittes op i en række underspørgsmål, som skal være medvirkende til at skabe det nødvendige grundlag til at kunne løse problemstillingen.

Underspørgsmålene kategoriseres i to dele - planmæssige og økonomiske. Dette gøres for at overskueliggøre det efterfølgende forløb. De planmæssige spørgsmål skal anvendes til at skabe forståelse for developernes rolle og indflydelse i planprocessen, samt til at undersøge hvordan developerne og planmyndighederne har ageret i processen for de områder, hvor realiseringen er udeblevet. Planprocessen vil ikke blive analyseret som en egentlig procesanalyse, men som en undersøgelse af, hvilke byggemuligheder der skabes, og hvem der ønsker disse muligheder. Undersøgelsen foretages for at klarlægge, om kommunerne har stillet skærpede krav til planernes indhold og derigennem besværliggjort realisering af developernes projekter.

Planmæssige underspørgsmål:

1. Hvad er developernes rolle i den fysiske planlægning, og hvordan får de indflydelse?
2. Hvordan udvikler planlægningen sig for områder ejet af developere?

De økonomiske underspørgsmål anvendes til at belyse den økonomiske baggrund for den manglende realisering. For at kunne forstå den økonomiske baggrund er det nødvendigt at vide, hvordan fysisk planlægning generelt kan være værdiskabende for ejendomsmarkedet. Derudover er det nødvendigt at vide, hvordan værdiskabelsen konkret skaber muligheder og værdi for developerne. De økonomiske underspørgsmål skal derfor anvendes til at skabe denne nødvendige viden. Derefter undersøges, det om developerne anvender disse muligheder i praksis, og hvordan det gøres. Undersøgelsen foretages med det udgangspunkt at belyse, om developerne kan skabe økonomiske fordele ved at undlade en realisering af planlægningen.

Økonomiske underspørgsmål:

3. Hvorledes er fysisk planlægning værdiskabende, og hvordan kan dette anvendes af developerne?
4. Benytter developerne sig af planlægningens værdiskabelse, og i så fald hvordan?

For at kunne løse underspørgsmålene og dermed også problemformulering anvendes en række forskningsteknikker. For at kunne løse underspørgsmål 1 og 3 foretages der studier i eksisterende viden. Til at belyse developernes rolle og indflydelse på planlægningen undersøges eksisterende teori omkring, hvordan developerne opnår indflydelse på planlægningen. For at besvare underspørgsmål angående værdiskabelse ved fysisk planlægning og hvordan det kan anvendes, undersøges der teori om den fysiske planlægnings betydning for ejendomsøkonomien. Derudover undersøges det, hvordan denne betydning konkret kan anvendes for developerne. Dette undersøges ved at klarlægge viden om developer-selskabernes regnskabsmæssige regulering. På den måde skabes der viden om, hvilken værdi planlægningen kan have for developer-selskaberne.

Der anvendes et casestudie for at kunne afdække underspørgsmål 2 og 4. Casestudiet skal således anvendes til at afdække, hvordan planlægningen udvikler sig på caseområderne og undersøge, om developerne benytter sig af den fysiske planlægnings til værdiskabelse.

Casestudiet påbegyndes med at udvælge og præsentere de ejendomme, som skal undersøges. For at skabe gode betingelser for udvælgelse, sker dette gennem dialog med planmyndigheden.

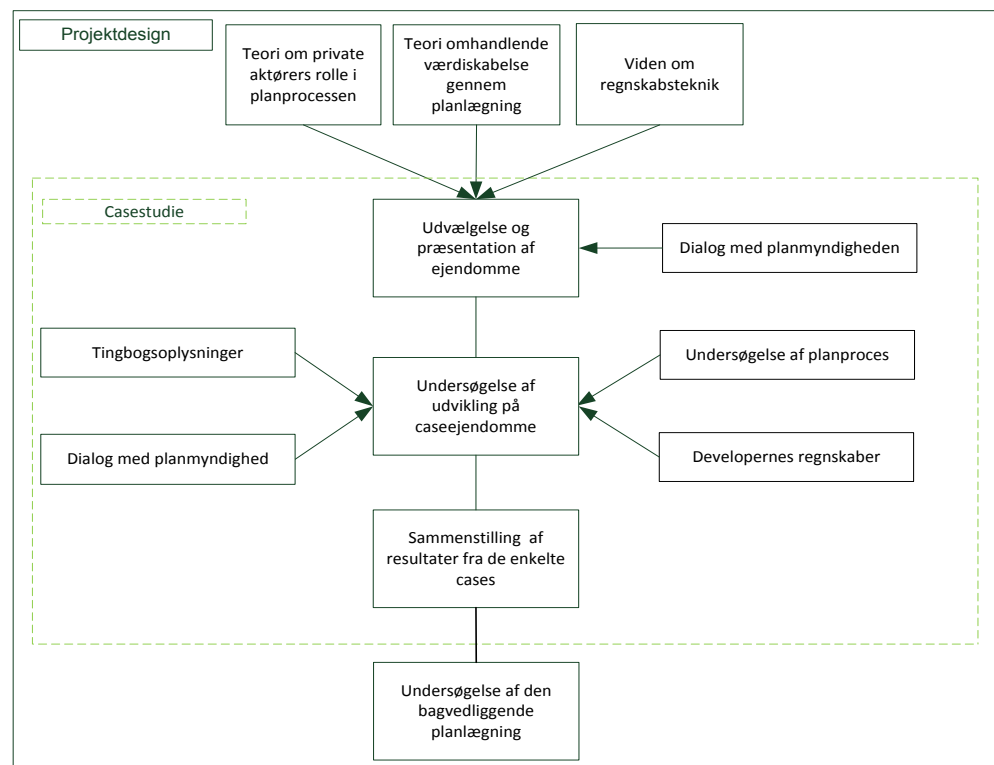
Den planmæssige udvikling for caseområderne samt developernes indflydelse på planprocesserne undersøges gennem dialog med planmyndigheden samt ved gennemgang af eksisterende og tidligere planer.

Benyttelse af værdiskabelsen belyses i casestudiet ved undersøgelse af ejendoms-handler og belåning ved gennemgang af sagsakter fra Tingbogen for de enkelte caseejendomme. Ligeledes undersøges developer-selskabernes regnskaber for at klarlægge, hvordan de værdifastsætter caseejendommene ved aflæggelse af regnskab. Ved sammenholdelse af den planmæssige og den ejendomsøkonomiske udvikling for det enkelte caseområde kan det klarlægges, om der er tendenser og sammenhænge heri.

Casestudiet afsluttes med en sammenstilling af resultaterne fra undersøgelserne af de enkelte caseområder. Sammenstillingen anvendes til at undersøge generelle tendenser i analyserne for de enkelte caseområder, og hvad der skiller sig ud.

Efter casestudiet foretages en undersøgelse af den bagvedliggende planlægning, som vurderes at have betydning for den manglende realisering. Der undersøges, i hvor høj grad der er udlagt bynære arealer til omdannelse, samt om der er en tilsvarende byggeaktivitet. På den måde kan det undersøges, hvordan udbuddet og efterspørgslen er for en konkret kommune og således klarlægge, om der kan være en forbindelse mellem den bagvedliggende planlægning og den manglende realisering.

På nedenstående figur er projektdesignet illustreret.



Konklusion

Projektet afsluttes med en konklusion, der svarer på projektets problemformulering. Der afsluttes ligeledes med en perspektivering af projektets resultater.

4.2 AFGRÆSNING AF PROJEKTET

Dette projekts fokus er, som det fremgår af problemformuleringen, at undersøge, med hvilken baggrund og under hvilke forudsætninger realisering af lokalplaner udebliver.

Som empirisk grundlag for at undersøge problemstillingen er der valgt at udarbejde et casestudie (jf. kap 6). Studiet skal bl.a. dokumentere processen, som har ført til færdige lokalplaner, der efterfølgende ikke er realiseret.

Gennem et møde med en medarbejder hos Aalborg Kommune, der har beskæftiget sig med lokalplanlægning over en årrække, er det dokumenteret, at problematikken tilsyneladende er eksisterende i denne kommune (jf. Bilag A). Under samtalen blev det fremlagt, hvordan der kan opnås adgang til dokumentation, der kan bidrage til at undersøge projektets problemstilling. På baggrund af at problematikken er konstateret i Aalborg Kommune, og der er mulighed for at tilgå dokumentation til brug i projektet, vælges det at afgrænse de empiriske undersøgelser til Aalborg Kommune.

Valget af Aalborg Kommune giver anledning til en række metodiske overvejelser. Problematikken ved kun at benytte én kommune er som udgangspunkt, i hvor høj grad projektets resultater kan generaliseres op på et nationalt niveau.

Aalborg Kommune er for så vidt ikke nogen unik kommune med hensyn til størrelse på byer og kommunen generelt. Det antages derfor, at problematikken også vil kunne opstå i andre tilsvarende kommuner, hvilket medvirker til, at projektets relevans også breder sig ud over Aalborgs kommunegrænser. Problematikken vil sandsynligvis ikke kunne opstå i byer, hvor attraktiviteten og efterspørgslen på nye boliger og erhvervsbebyggelser er tilpas stor til, at priserne bliver kraftigt opskruet. Det må i en sådan sammenhæng forventes, at developere i høj grad ønsker at udnytte opnåede byggemuligheder og derfor vil problematikken ikke være eksisterende.

Problematikken med manglende realisering af lokalplaner anses i størst grad for at være en planlægningsmæssig problemstilling, når der er tale om bynære arealer, som ikke realiseres. Manglende realisering af sådanne områder vil skabe huller i byens udvikling og vil kunne påvirke kommunernes øvrige planlægning. Her tænkes bl.a. på den øvrige infrastrukturelle planlægning og udbygningen af de offentlige tilbud (institutioner mv.), som gerne skal ske i takt med, at byerne udvikles gennem realisering af planlægningen. Manglende realisering af bynære arealer kan ligeledes medvirke til, at byens helhed og udtryk bliver forstyrret af eksempelvis tomme gamle havnebygninger, der ikke omdannes. Det vil ligeledes kunne besværliggøre

en evt. ønskelig byfortætning, hvis grundejere fravælger at realisere planlægningen og lader tomme arealer stå ubebyggede.

Undlades det derimod at realisere en lokalplan, som lovliggør omdannelse af landbrugsjord til parcelhusområde vil dette som udgangspunkt også kunne skabe problemer i forhold til den resterende planlægning af infrastruktur mv. Dog må det antages, at det i mindre grad vil påvirke byernes visuelle udtryk, at sådanne planer ikke realiseres, da den oprindelige brug af arealerne (som landbrugsjord) sandsynligvis vil fortsætte. Det er i den sammenhæng også muligt for kommunerne at lokalplanlægge andre boligområder, hvis problematikken er mangel på nye parcelhusområder. Derfor antages betydningen af manglende realisering af sådanne planer at have mindre konsekvenser for planlægningen.

Det er ud fra ovenstående metodiske overvejelser valgt at benytte lokalplansager fra Aalborg Kommune, da det vurderes, at undersøgelser og resultater i denne kommune vil kunne generaliseres til andre. Der fokuseres kun på bynære arealer, da det er sandsynliggjort, at problematikken har størst konsekvens for den øvrige planlægning her.

5 BAGGRUNDSVIDEN OG TEORIER

Dette kapitel har til formål at undersøge eksisterende viden omkring, hvordan den fysiske planlægning er værdiskabende for en grundejer og dermed også en developer. Kapitlet har ligeledes til formål at undersøge eksisterende teorier omkring developers påvirkning i planprocessen. Derudover undersøges det i dette kapitel, hvilke konsekvenser og muligheder den manglende realisering af planlægningen kan have for selskabers økonomiske situation. Dette gøres gennem studier i relevant lovgivning og litteratur. Kapitlet anvendes dermed til at belyse undersøgelsesmål 1 og 3 (jf. metodeafsnit 4.1). De tre undersøgelser udføres for at skabe et vidensgrundlag for det efterfølgende casestudie.

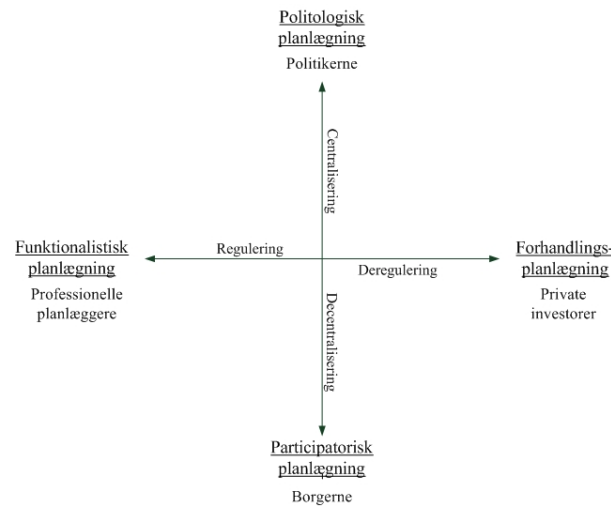
5.1 PRIVATE DEVELOPERES PÅVIRKNING AF PLANLÆGNINGEN

I dette afsnit fokuseres på private investorers påvirkning og indflydelse på planlægningen. Dette gøres for at skabe forståelse for, hvordan disse opnår indflydelse. Indflydelsen er interessant i forhold til at forstå, hvordan der sker ændringer i planlægningen til fordel for private developere.

Grundlæggende har de private aktører en betydelig rolle i planlægningen, da det er privat kapital, der som oftest skal realisere den fysiske planlægning. Den private kapital investeres for enten den brugsmæssige interesse for den enkelte investor eller for at skabe profit. Planlægningen påvirkes derfor, således at det giver mulighed for at skabe mest mulig profit for developeren. (Aunsborg, 1999, s. 141-145)

I den kommunale planlægning er der som udgangspunkt fire forskellige aktører. Der er politikerne, der skal sørge for at sikre de politiske krav og afvejninger, borgerne, som søger at sikre sine behov og interesser, planlæggeren, der skal sikre den funktionelle sammenhæng og ønsker gode byrum, samt bygherren, som søger at sikre sine investeringsønsker. (Enemark, Møller, Aunsborg, Kjærdsdam, & Nielsen, 1990, s. 13-14)

De fire ovenstående aktører har forskellig indflydelse alt efter, hvilken planlægningsmetode der er den primære. Hver tid har sin foretrukne planlægningsmetode, fordi at den planlægning, der anvendes nu, løser de problemer den foregående skabte eller ikke kunne løse, mens man ikke ved, hvad den metode, man anvender nu, skaber af problemer. En anden grund til, at hver tid har sin foretrukne planlægningsmetode, er, at magtfordelingen skifter mellem de forskellige politiske, økonomiske og faglige grupperinger i samfundet. De forskellige aktører og grupperinger, som har magtovertaget, foretrækker naturligvis de metoder, der tilgodeser dem selv. (Enemark, Møller, Aunsborg, Kjærdsdam, & Nielsen, 1990, s. 18)



FIGUR 4 - DE FIRE PLANLÆGNINGSMETODER (FORSIMPLET) (ENEMARK, MØLLER, AUNSBORG, KJÆRSDAM, & NIELSEN, 1990, S. 22)

Figur 4 viser modsætningerne mellem 4 forskellige planlægningsmetoder. I forbindelse med dette projekts fokus er det især forhandlingsplanlægning, der er interessant. Forhandlingsplanlægningen kommer i spil, når den del af planlægningen, som har behov for private investeringer, ønskes realiseret. Efter denne metode bliver en plan til i et samarbejde med dem, som kan realisere eller forpurre planen. Det offentlige har som myndighed magt og tænker langsigtet, mens investorerne har økonomiske ressourcer og har et kortsigtet fokus. I forhandlinger er målet at forene investorens profitønsker med den offentlige regulerings fordelingsperspektiv. Det betyder, at på den ene side prøver investoren at påvirke de offentlige planer, så de giver mulighed for bedre profitter. På den anden side skal planlægningen være så realistisk, at den bliver til virkelighed og samtidigt tjener samfundet mest muligt. (Enemark, Møller, Aunsborg, Kjærdsdam, & Nielsen, 1990, s. 26)

Det kan diskuteres, om forhandlingsplanlægning er en direkte metode til udføre planlægning, eller om forhandlinger blot er nødvendige i implementeringsfasen. Men ovenstående viser, at developere har indflydelse på planlægningen, når deres projekter skal muliggøres. Denne indflydelse opnås gennem forhandlinger med planmyndigheden.

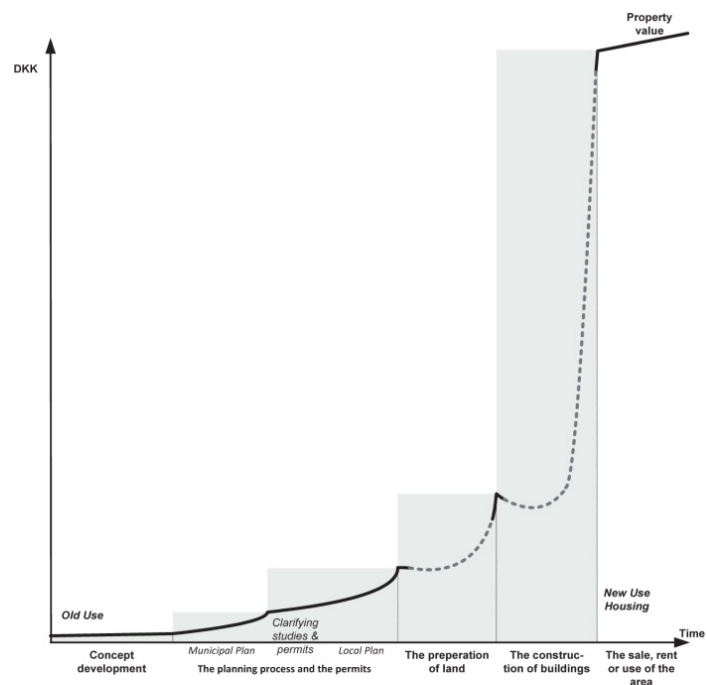
På trods af den anvendte kildes alder, vurderes det anvendte stadig at være gældende, da der i periode fra bogen er forfattet til nu ikke er sket større ændringer i PL og dermed heller ikke ændret markant i forudsætningerne for metoderne.

5.2 VÆRDISKABELSE Gennem PLANLÆGNING

Formålet med dette afsnit er at undersøge, hvordan fysisk planlægning kan være en værdiskabende faktor på ejendomsmarkedet. Denne viden er interessant i forhold til at forstå, hvorfor developere bruger resurser på at ændre planlægningen. Undersøgelsen udføres ved at studere relevant litteratur samt ved at udføre be-

regninger, som kan give en indikation af, hvor store værdier der kan skabes i planlægningen.

I takt med at planlægning ændrer mulighederne for udbygning og strukturering af bymiljøerne, påvirkes udviklingen i ejendomsøkonomien ligeledes som følge af den ændrede planlægning. Denne ændring i ejendomsøkonomien beskrives i Ph.d.-afhandlingen *"When Property Value Changes During Urban Development"* (Christensen, 2011), hvor hovedfokus er at beskrive udviklingen i ejendomsværdierne gennem en proces fra eksisterende brug af en given ejendom og frem til et færdigt byggeprojekt. Mere detaljeret opstiller afhandlingen en model, der forklarer graden af forskellige faktorer økonomiske påvirkning på ejendomsværdierne fra projektstart frem til den ønskede anvendelse. Modellen beskriver, hvordan vedtagelsen af ny planlægning (kommuneplan og senere lokalplan) påvirker ejendomsværdierne i en positiv retning. Ligeledes beskrives påvirkningen som følge af byggeomodningen og den efterfølgende opførelse af bebyggelse. Påvirkningsgraden kan opdeles i flere dele. Vedtagelsen af planlægningen samt færdiggørelsen af byggeomodningen betyder en udvikling i ejendomsværdierne svarende til 1/3 af den samlede værdistigning efter projektafslutning. Den efterfølgende bebyggelse på ejendommen medfører en forøgelse af den samlede ejendomsværdi på de resterende 2/3. Denne opdeling af ejendomsværdiernes udvikling gennem en byggeproces viser bl.a., hvor stor en faktor planlægningen kan være i forhold til den efterfølgende ejendomsværdi.



FIGUR 5 - VÆRDISTIGNINGERNE PÅ BOLIGMARKEDET (CHRISTENSEN, 2011, s. 181)

I Figur 5 er det illustreret, hvordan henholdsvis kommuneplanlægningen og lokal-

planlægningen påvirker den samlede ejendomsværdi fra tidligere anvendelse til færdig bebyggelse. Figuren viser, at planlægningen har indflydelse på den endelige værdistigning. Derfor er det væsentligt for developere, hvad planlægningen regulerer netop deres ejendomme.

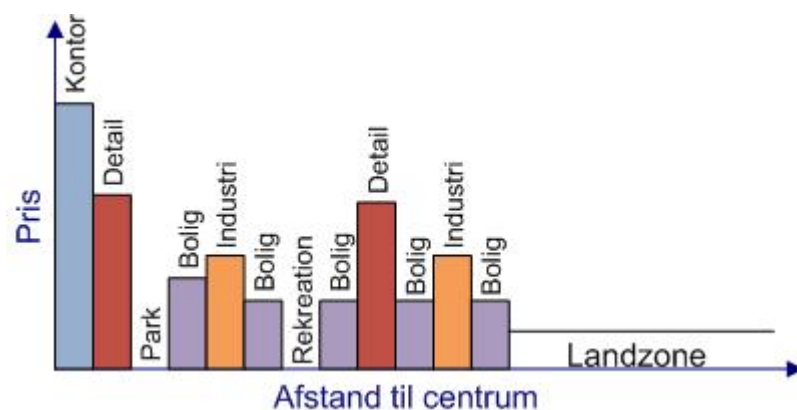
I det følgende illustreres det igennem et eksempel, hvor meget ændringer i den maksimale bebyggelsesprocent er værd for grundejere. Eksemplet skal give en forståelse for, hvordan planlægningen kan være værdiskabende.

Den maksimale bebyggelsesprocent for en ejendom på 5000 kvm. i Aalborg er i kommuneplanrammerne bestemt til 40 (2000 kvm.). Ejendommen skal anvendes til boliger. Gennem forhandlinger med kommunen lykkedes det at få lov til at ændre den maksimale bebyggelsesprocent til 60. På den er måde er der givet lov til at bygge 1000 m² mere bolig (fra 2000 kvm. til 3000 kvm.).

Ifølge Realkreditrådet var den gennemsnitlige kvadratmeterpris for boliger (lejligheder, rækkehuse og parcelhuse) i Aalborg by de tre første kvartaler af 2011 på 14.761 kr.

Stigningen i bebyggelsesprocenten giver derfor mulighed for en øget omsætning på $14.761 \text{ kr./m}^2 * 1000 \text{ m}^2 = 14.761.000 \text{ kr.}$ ud fra en gennemsnitlig betragtning af boligpriserne i Aalborg by. Dette eksempel viser, at der er betydelige værdier på spil for developere, når byggemuligheder for en ejendom fastsættes.

Anvendelsesmulighederne er ligeledes en faktor, som har betydning for ejendomsværdien. Det er bl.a. blevet illustreret af Rektor Finn Kjærdsdam i artiklen "Zoning and Sustainability" (Kjærdsdam, 1992), jf. Figur 6.



FIGUR 6 - ANVENDELSESMULIGHEDERS BETYDNING FOR EJENDOMSPRISER (KJÆRSDAM, 1992)

Figuren viser i generelle træk, hvordan planlægningens bestemmelser om arealanvendelse i Danmark har betydning for prisen på arealer med forskellige anvendelsesmuligheder.

Der skabes værdistigninger, hvis planlægningens anvendelse f.eks. ændres fra boliger til detailhandel, da butiksarealer generelt er mere værdifulde end boliger, jf. Figur 6.

5.3 SELSKABERS REGNSKABER

Afsnittet har til formål at undersøge, hvilken lovgivning som developer-selskaber er underlagt i forbindelse med aflæggelse af de årlige virksomhedsregnskaber, samt hvilke belåningsmæssige muligheder ikke-realiserede ejendomme giver virksomheder.

5.3.1 FASTSÆTTELSE AF VÆRDI I SELSKABERS REGNSKAB

For at beskrive hvilken værdi en lokalplanlagt ejendom repræsenterer for en virksomhed inddrages pointer og viden fra *"Regnskabshåndbogen 2012"* (PWC, 2012). Håndbogen er udarbejdet af Revisionselskabet Price Water House Coopers (PWC) og har til formål at kommentere og uddybe den aktuelle lovgivning indenfor virksomhedsregnskab. Generelt anses viden omkring regnskabstekniske metoder til at ligge udenfor den landinspektørmæssige faglighed. Viden omkring netop regnskabsteknik vurderes dog alligevel til at kunne være et centralt element i forståelsen af, hvorfor nogle selskaber undlader at realisere lokalplanlagte ejendomme. Med det udgangspunkt er Revisor Chris Mark fra revisionselskabet PWC kontaktet. Formålet med at kontakte en fagperson var, at det i højere grad sandsynliggør en korrekt tilgang til at beskrive den regnskabsmæssige værdi af en lokalplanlagt ejendom.

Gennem et møde med Chris Mark, fremførte han sit syn på området. Hans udtalelser var refereret direkte til PWC håndbog (PWC, 2012), og derfor er nedenstående afsnit dokumenteret med henvisninger dertil. Mødet er derfor ikke dokumenteret gennem referat eller lignende, da indholdet ikke benyttes som faktuelle oplysninger i projektet.

Som udgangspunkt må der skelnes mellem, hvilken type virksomhed der ejer den aktuelle udviklingsejendom for at kunne beskrive den regnskabstekniske værdi. Denne skilning er nødvendig, da dette aspekt har stor betydning for metoden til at fastsætte værdien af ejendommen og dermed dens værdi i de respektive regnskaber (PWC, 2012, s. 41). I denne undersøgelse beskrives de regnskabsmæssige konsekvenser for to typer af virksomheder. Første type, som undersøges, er et selskab, der udover besiddelsen af udviklingsejendommen også udfører byggeri mv. Anden type er et selskab, hvis hovedformål er at opkøbe/besidde udviklingsejendomme. Der undersøges disse to typer, da det vurderes, at de repræsenterer de fleste typiske developer-selskaber.

Den første selskabstype, der undersøges, beskæftiger sig som nævnt med flere forskellige aktiviteter. Når en sådan virksomhedstype skal fastsætte værdien af en udviklingsejendom, kan øgede byggemuligheder som følge af en ny lokalplan ikke indregnes i virksomhedens regnskab. Som det fremgår af (PWC, 2012, s. 209) skal der

være tegnet en entreprisekontrakt, hvori det fremgår, at ejendommen er på vej til at blive realiseret ved opførelse af byggeri eller lignende, inden den kommende værdi (efter bebyggelsen) kan medtages i regnskabet. Henstår ejendommen ubebygget må værdien fastsættes som almindelig varebeholdning, og derfor opnås der ikke øget værdi af de bedre byggemuligheder, før ejendommen bebygges.

Den anden selskabstype, der har til hovedaktivitet at besidde/opkøbe udviklings-ejendomme har derimod mulighed for at indregne opnåede øgede byggemuligheder i regnskabet. Det følger af (PWC, 2012, s. 174), at et sådant selskab har mulighed for løbende at regulere dagsværdien af en ejendom i regnskabet, også selvom den endnu ikke er realiseret ved bebyggelse eller lignende.

5.3.2 BELÅNINGSMULIGHEDER FOR SELSKABERNE

Et aspekt, der kan gøre sig gældende i forhold til de ikke realiserede ejendomme er de lukrative lånemuligheder, der skabes i forbindelse med øgede byggemuligheder. Det følger af RVL § 22, at *”ved værdiansættelsen af ubebyggede grunde må alene de lovlige bebyggelsesmuligheder i henhold til bestemmelser i gældende lokalplaner eller andre planbestemmelser lægges til grund. Såfremt værdiansættelsen baseres på en fremtidig byggeretsværdi³, skal der ved værdiansættelsen tages hensyn til rydnings- og modningsudgifter samt liggetidsomkostninger”*. Denne værdifastsættelsesmetode slår dermed fast, at øgede byggemuligheder ligeledes giver øgede belåningsmuligheder. I forhold til optagelse af lån ud fra nye byggemuligheder fremgår det af (Realkreditrådet), at der kan optages realkreditlån på op til 40 pct. af den fastsatte ejendomsværdi, jf. RVL § 22.

Udover realkreditbelåningen tilbyder finansieringsinstitutterne ligeledes en række andre lånetyper, hvor selskaberne eksempelvis kan optage lån med sikkerhed i egne virksomhedslokaler. Disse belåningsformer kan eksempelvis benyttes til at opføre ny bebyggelse eller opkøbe virksomhedsandele mv. - se bl.a. (Nykredit) & (Nordea), hvor forskellige lånemuligheder fremgår.

5.4 OPSUMMERING

Det kan konkluderes, at der er store værdier på spil for grundejerne og dermed også developere, når der planlægges. Dette er dels beskrevet i Ph.d-afhandlingen *”When Property Value Changes During Urban Development”*, hvor det konkluderes, at der i planlægningen sammen med byggemodning skabes 1/3 af den samlede værdistigning. Dels er det gennem udregninger vist, hvor stor betydning ændringer i den maksimale bebyggelsesprocent kan have, ligesom den mulige arealanvendelse også har betydning for ejendomsværdien.

Det foregående viser, hvorfor det er interessant for developere at samarbejde om at udarbejde lokalplaner, som forbedrer byggemulighederne på deres ejendomme og således øge muligheden for større profit. Dette samarbejde kan beskrives som

³ Byggeretsbegrebet er et udtryk for en pris, der betales pr. kvm. mulig bebyggelse

forhandlingsplanlægning, som er en konstatering af, at det kan være nødvendigt at indgå forhandlinger med private virksomheder for at realisere planlægningen.

I forhold til selskabernes økonomi kan udviklingsprojekter benyttes som lånegaranti til at optage realkredit-belåning på ejendomme. Belåningsmulighederne følger af den lovlige anvendelse på ejendomme, hvorfor eksempelvis øgede bebyggelsesmuligheder giver mulighed for større belåning. Udviklingsprojekter kan udover belåningsgaranti fungere som en værdimæssig faktor i forbindelse med selskabernes årlige regnskabsopgørelse, hvor værdien ligeledes er fastsat ud fra den mulige udnyttelse af ejendommene. Denne mulighed er dog kun gældende for selskaber, hvis hovedaktivitet er at besidde/opkøbe udviklingsejendomme. Selskaber, der udover ejendomsbesiddelse også driver eksempelvis entreprenørvirksomhed i samme selskab, kan derimod kun opnå øget regnskabsmæssig værdi, når projektet realiseres ved bebyggelse eller lignende. Dog kan disse selskaber tilskrive værdien af omkostninger direkte forbundet med ejendommens drift.

6 CASESTUDIE

Formålet med dette kapitel er at skabe grundlag for gennemførelse af et casestudie, der kan belyse projektets problemstilling. Der anvendes casestudie som metode, da det ønskes at undersøge, hvordan virkeligheden ser ud, hvilket netop er en af metodens styrker. Virkeligheden undersøges, således det kan klarlægges og analyseres, hvordan der ageres, og hvilken udvikling der sker på udvalgte områder.

I casestudiet undersøges områder, hvor der er lokalplaner, som er udarbejdet på foranledning af developere og der efterfølgende opstår problematikker med realisering af planerne.

Casestudiet skal anvendes til at belyse underspørgsmål 2 og 4 (jf. metodeafsnit 4.1).

6.1 METODISKE OVERVEJELSER

Som metodisk fundament for casestudiet anvendes Knud Ramian "*Casestudiet i praksis*" (Ramian, 2007) og Emil Kruuse "*Kvalitative forskningsmetoder*" (Kruuse, 2007).

Der er en række metodiske overvejelser og valg, der skal gøres inden et casestudie udføres. I overensstemmelse med Ramians metode til casestudiet, er det essentielt at opstille et styringsredskab til det videre arbejde. Styringsredskabet til dette casestudie opstilles ved hjælp af seks komponenter med tilhørende spørgsmål, som skal besvares inden casestudiet påbegyndes (Ramian, 2007, s. 55). Dette gøres for at sikre, at der gøres de nødvendige overvejelser inden et casestudie påbegyndes.

1. Tema. *Hvad er i fokus?*
2. Relevans. *Hvilken betydning?*
3. Perspektiv. *Hvilke positioner er mulige? Hvilken position vælges?*
4. Baggrundsviden. *Hvad ved vi og hvad ved vi ikke?*
5. Formål. *Hvad er undersøgelsens bidrag?*
6. Resultat. *Hvad kommer til at foreligge?*

Temaet og dermed fokus i casestudiet er den manglende realisering af lokalplaner udarbejdet i et samarbejde mellem kommune og developer. Herunder den bagvedliggende planlægning for en række caseområder og klarlæggelse af mulige årsagsforklaringer til den manglende realisering. Med dette tema for casestudiet kan studiet være med til at løse projektets overordnede problemstilling.

Relevansen for casestudiet er at muliggøre en undersøgelse af udeblivelse af realisering ved at dokumentere og analysere praktiske eksempler for områder, hvor problematikken er gældende. Casestudiet skal være med til at skabe forståelse for, hvad der lægger til grund for, at planer ikke realiseres. Forståelsen har betydning for, hvordan problematikken kan afværges.

Casestudiets *perspektiv* deles op i to positioner. Den første er den planlægningsmæssige position. Undersøgelsen skal klarlægge planlægningsmæssige ændringer, og under hvilke forudsætninger disse er fremkommet. Den anden position er den økonomiske. Denne position skal belyse de økonomiske konsekvenser ved undladelser af realisering af planlægning.

Begge positioner er i forhold til projektets fokus relevante. Ændringer i planlægningen og baggrunden herfor er relevant, da det kan belyse, hvilke ønsker developerne har fået indfriet, og hvilke de ikke har. Dette er relevant i forhold til at forstå, hvad det er, der er sket i planprocesserne, samt belyse om planlægningen er skyld i den manglende realisering. Den økonomiske position er også relevant, da developere driver virksomhed for at tjene penge, og derfor kan det forventes, at deres ageren på ejendomsmarkedet bunder i overvejelser om økonomisk rentabilitet.

Baggrundsviden for casestudiet er skabt i foranalysen, hvor det blev fastslået, at kommunerne besidder juridiske virkemidler til realisering af planlægningen. På trods af dette er realiseringen oftest afhængig af tilførsel af privat kapital, hvilket medfører vanskeligheder, når planlægningen møder krav fra den fysisk-økonomiske virkelighed og dermed for realiseringen. Herudover ved vi, at planlægningen er værdiskabende for grundejerne, hvorfor den er yderst interessant for developerne, jf. Kap. 5. De kan søge indflydelse på planlægningen ved at indgå forhandlinger med kommunen. Derudover er det klarlagt, at planlægningen kan være medvirkende til at skabe øgede lånemuligheder for en grundejer.

Vi ved derimod ikke, hvordan developere agerer under og efter planprocessen for lokalplaner, der ikke realiseres. De ejendomsøkonomiske konsekvenser ved undladelser af realisering er ligeledes ukendte. Vi ved dermed ikke, om der kan være andre grunde til at tilvejebringe en lokalplan end ønsket om realisering af et privat projekt.

Formålet med studiet er at skabe forståelse for developeres ageren i og efter planprocessen, herunder baggrunden for, at nogle lokalplaner ikke realiseres.

Resultatet af studiet er beskrivelse af planprocesserne for lokalplaner, hvor der er problemer med realiseringen og en årsagsforklaring for udeblivelse af realisering.

6.1.1 FORSKNINGSSPØRGSMÅL

Der opstilles forskningsspørgsmål, inden caseområderne undersøges. Forskningsspørgsmål er "*...de spørgsmål casestudiet stiller sig selv med udgangspunkt i det valgte tema. Forskningsspørgsmålene er de spørgsmål, undersøgelsen skal kunne svare på, når den er gennemført.*" (Ramian, 2007, s. 57). Forskningsspørgsmål kommer således til at fungere som en slags problemformulering for hele casestudiet, som skal kunne besvares til sidst i casestudiet. Forskningsspørgsmål skal være

formuleret således, at det giver casestudiet et klart fokus og en tydelig afgrænsning. Derfor skal spørgsmålet gøre følgende (Ramian, 2007, s. 57):

- Belyse undersøgelsens formål og indhold
- Have udgangspunkt i eksisterende viden
- Pege klart på undersøgelsens genstand
- Anvende klare begreber

Valget af casestudietype har betydning for, hvordan de efterfølgende forskningsspørgsmål skal formuleres, hvorfor det er væsentligt at træffe dette valg inden formulering af spørgsmålene. Indenfor casestudier kan der skelnes mellem tre undersøgelsestyper: Eksplanatoriske (forklarende), eksploratoriske (udforskende) eller deskriptive (beskrivende) (Kruuse, 2007, s. 83). Det vælges, at dette projekts casestudietype er eksploratorisk. Dette skyldes, at et eksplorativt studie kan tilrettelægges således, at fænomenet er kendt, men årsagerne er de ukendte. Denne type anvendes til at finde mulige årsager og virkninger, som kan forklare forskellige sammenhænge. (Ramian, 2007, s. 63) For dette casestudie er det gældende, at den manglende realisering af planlægningen er det kendte fænomen, mens årsager hertil er ukendte, og det er netop disse årsager, der ønskes klarlagt. De to andre typer af casestudier fravælges til dette casestudie af flere årsager. Den eksplanatoriske metode, er mest anvendelig til at forklare hypoteser, som opstilles inden påbegyndelse af studiet (Ramian, 2007, s. 73). I dette projekts tilfælde opstilles der ikke hypoteser, som ønskes undersøgt og forklaret, da opstilling af hypoteser vil skabe risiko for, at studiet vil have en forudtaget holdning eller vinkel. Den deskriptive type fravælges ligeledes, da denne type anvendes til at synliggøre viden og derefter stopper, og således ikke undersøger årsager til bestemte fænomener.

Forskningsspørgsmålene til det eksploratoriske studie skal være styrende således, at det kan lade sig gøre at undersøge årsagerne og sammenhængene, der gør, at realiseringen af lokalplaner udebliver.

De eksploratoriske spørgsmål kan stilles på to måder. Den ene måde kan have spørgeformen "hvorfor/hvordan sker/skete det?". Dette lægger op til at forklare årsagerne til en effekt. Effekten er således kendt, men årsagerne mangler. Den anden måde kan formuleres "Hvad sker der, hvis...?". Sådan et spørgsmål kræver forklaringer om virkningerne af en bestemt årsag. I den anden måde at stille spørgsmål er årsagerne således kendte, mens følgevirkningerne er ubekendte. (Ramian, 2007, s. 63-64). I dette casestudie ønskes det at undersøge årsagerne til, at realisering udebliver, hvorfor der vil blive anvendt spørgeformen i den eksploratoriske del.

Forskningsspørgsmålene til casestudiet er følgende:

1. Hvordan sker planændringerne på developernes ejendomme?

2. Hvorfor tilvejebringes der lokalplaner, som ikke realiseres?

Det første forskningsspørgsmål skal bruges til at skabe forståelse for de planændringer, der sker på caseområderne og hvordan de opnås. Forskningsspørgsmålet besvares ved undersøgelser af tilgængelige dokumenter fra planprocesserne. Disse dokumenter forventer at kunne klarlægge, hvem der ønsker planændringerne og hvilke argumenter, der benyttes for at få dem gennemført. Undersøgelsen vil blive begrænset af, at det ikke er muligt at få adgang til interne dokumenter, f.eks. mailkorrespondancer, fra processen. Til at hjælpe med at besvare det første forskningsspørgsmål opstilles underspørgsmålet:

- Hvilke planændringer er der sket gennem tiden for områderne?

Dette spørgsmål hjælper til at opnå forståelse for, hvad det er for et område, der arbejdes med, og hvordan udviklingen i planlægningen har været for områderne. Til at besvare underspørgsmålet foretages en gennemgang af kommuneplanrammer, kommuneplan-tillæg, tidligere lokalplaner, gældende lokalplaner og eventuelle lokalplanforslag. Gennemgangen udføres således, at de planændringer, der er sket mht. anvendelse og maksimale bebyggelsesprocent, klarlægges. Der fokuseres på disse to bestemmelser, da de har betydning for grundværdien, jf. afsnit 5.2.

Det andet forskningsspørgsmål har til formål at undersøge, om der er andre grunde til at udarbejde lokalplaner end ønsker om realisering. Der vælges at undersøge dette ud fra en økonomisk vinkel. Derfor undersøges om planlægningen skaber et øget økonomisk råderum for developperne. Her tænkes på attraktive lånemuligheder og regnskabsteknikker, som giver developpere et økonomisk råderum uden at realisere planerne. Det undersøges tillige, om disse muligheder benyttes.

6.1.2 CASESTUDIENDESIGN

Udvælgelsen af casestudiedesign foretages med det fokus at konkretisere, hvor mange cases studiet skal indeholde og hvorfor. Udover antallet af cases udvælges det ligeledes, hvilket type studie, der udføres (holistisk eller indlejret).

Der bør vælges, hvilket design studiet skal have for på den måde at styre, hvordan casestudie gribes an. I Tabel 1 er der opstillet de fire mulige casestudiedesigns.

Singlecasestudie er karakteriseret ved, at der kun behandles en case. Denne type anvendes typisk, hvis det er et meget sjældent fænomen, der undersøges. Her kan singlecasestudie bruges til at skaffe viden om netop dette fænomen.

Multicasestudiet er anvendeligt til testning af hypoteser eller teorier. Her kan undersøges de samme hypoteser på flere forskellige cases. Ved et multicasestudie er resultaterne ofte mere overbevisende end ved singlecasestudie.

Ved holistisk design undersøges en lang række del-fænomener, for at forstå hele casen. F.eks. ved casestudie af et projekt, hvor man undersøger dele af projektet, men det er forståelsen af hele projektet, der er interessant.

Indlejret design benyttes, når det ønskes at studere særlige fænomener af casen. Dvs., at det ikke er hele casen, som er interessant, men kun de fænomener, som knytter sig til casen. (Ramian, 2007, s. 82)

	Singlecasestudie	Multicasestudie
Holistisk casestudie	Et casestudie af en enkelt case, hvor studiet har fokus på casen. F.eks. studiet af et metodeudviklingsprojekt, hvor alle aspekter af projektet kan have interesse.	Flere cases med fokus på hele casen. F.eks. studiet af flere metodeudviklingsprojekter, hvor alle aspekter af projektet kan have interesse.
Indlejret casestudie	Et casestudie af en enkelt case, hvor studiet har fokus på et eller flere fænomener i casen. F.eks. et metodeudviklingsprojekt, hvor man specielt studerer projektledelse.	Studiet af flere cases, hvor studiet har fokus på et eller flere fænomener i casen. F.eks. metodeudviklingsprojekter, hvor man specielt studerer projektledelsen.

TABEL 1 - TYPER AF CASESTUDIODESIGN (RAMIAN, 2007, s. 81)

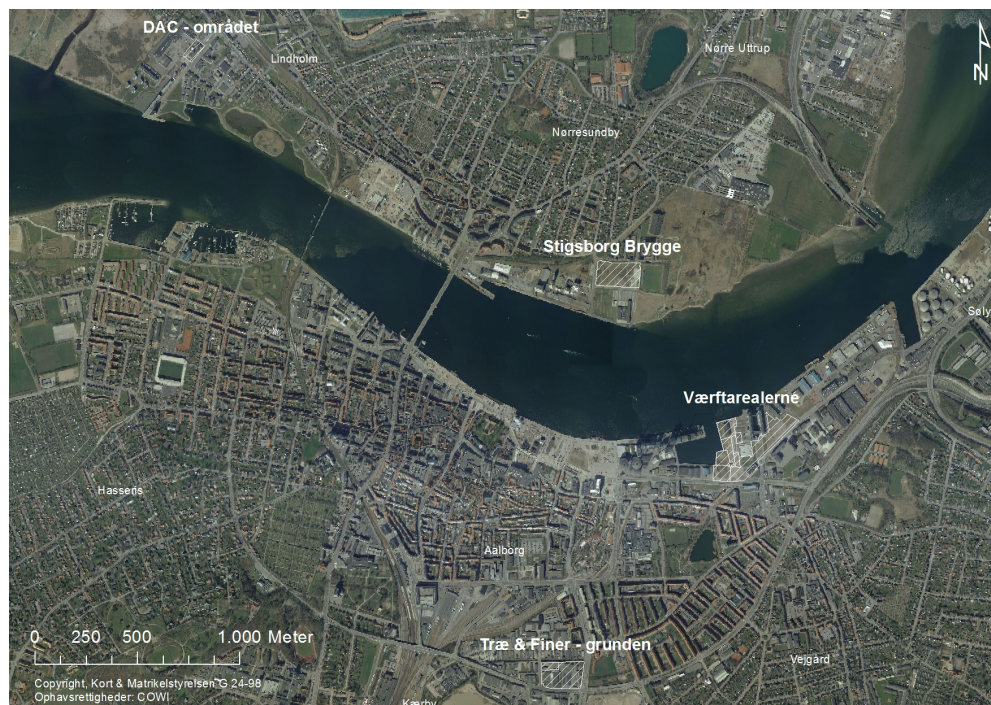
Til dette projekt vælges at anvende et indlejret multicasestudie. Der vælges multicasestudie, da resultaterne herfra ofte anses for at være mere troværdige. Især hvis man kan finde de samme årsagsforklaringer i flere cases (Ramian, 2007, s. 82). Der benyttes et indlejret design, da der ønskes at undersøge fænomenet omkring manglende realisering og årsagerne til dette. Ikke hele samspillet mellem kommune og developeren er interessant for projektets problemstilling. Derfor fravælges et holistisk studie.

6.2 CASEOMRÅDER

Som beskrevet er formålet med dette casestudie at analysere ejendomme, som er lokalplanlagt, men hvor den efterfølgende realisering af planen er udeblevet. Udover, at områderne skal være lokalplanlagt, er det ligeledes et krav i forhold til udvælgelsen, at områderne er ejet af private developere, idet projektets problemformulering netop omhandler developerens ageren. Ifølge (Kruuse, 2007, s. 95-96) kan en sådan udvælgelse af cases foretages ved brug af ekspertviden indenfor området, såkaldte ekspert-cases. Denne tilgang til udvælgelse af caseområder benyttes i det følgende, da søgningen foretages ud fra et beskrevet emne og definerede rammer. Emnet er områder, hvor kommunen undrer sig over den manglende realisering, og rammerne er, at områderne skal være lokalplanlagt, og der er ikke sket en realisering.

6.2.1 RÅDGIVNING OMKRING CASEOMRÅDER (BRUG AF EKSPERTVIDEN)

I foranalysens afsnit 3.3 er mødet med landinspektør Lene Dokkedal fra Aalborg kommune præsenteret. Som det fremgår af bilag A omhandlede mødet, udover en diskussion af projektets initierende problemstilling, samt en fastlæggelse af relevante caseområder for det videre arbejde. Lene Dokkedal benyttes dermed som ekspertperson, der skal bidrage til udvælgelsen af caseområder. Ud fra mødet er følgende kort udarbejdet. Kortet viser udpegede områder, hvor realisering af planlægningen er udeblevet, og hvor kommunen er undrende overfor dette.



KORT 1 - RELEVANTE CASEOMRÅDER

DAC-området

Som det fremgår af Kort 1 er der udpeget fire områder i Aalborg og Nørresundby. I det nordvestlige hjørne af kortet er DAC-grunden udpeget. DAC-grunden er beliggende i et større byomdannelsesområde (Lindholm Brygge), hvor der bl.a. er opført bolig- og erhvervsbygninger. Området blev tidligere benyttet som industriområde, og DAC-grunden blev benyttet til cementproduktion – deraf navnet DAC (Dansk Andels Cementfabrik). På DAC-grunden er der i dag placeret en fredet bygning benævnt katedralen, som oprindeligt skulle bibeholdes og tænkes ind i udnyttelsen af grunden. Planlægningen for grunden har derfor også indeholdt planer, hvor benyttelsen af de eksisterende bygninger har været tænkt ind⁴. De gamle planer for området er ikke blevet realiseret, og i stedet vedtog Aalborg Kommune i 2012 en ny lokalplan for området, der giver tilladelse til nedrivningen af den gamle katedral. Si-

⁴ Fremgår af tidligere lokalplaner vedtaget for DAC-grunden

tuationen på DAC-grunden er i dag, at der er en ny lokalplan, som har fastsat de nye byggemuligheder på grunden efter nedrivningen af katedralen. (Jf. bilag G.18)

Stigsborg Brygge

I midten af kortet nord for Limfjorden er grunden ved Stigsborg Brygge beliggende. Den udpegede grund har tidligere været benyttet til tømmerhandel, lagerhaller, garage- og virksomhedsbygninger. Den eksisterende bebyggelse er blevet fjernet på grunden mellem foråret 2004 og foråret 2006⁵. Området er blevet lokalplanlagt i 2009, hvor der er blevet givet mulighed for opførsel af miljøvenlige byerhverv. Udnyttelsen af området til erhvervsbebyggelse er en del af et større byomdannelsesprojekt for hele Stigsborg-kvateret, hvor det lokalplanlagte område skal danne overgang mellem den eksisterende havneindustri mod vest og den nye planlagte boligbebyggelse mod øst (jf. Bilag E.2). Lokalplanen for de nye byerhverv er dog endnu ikke realiseret (jf. bilag A).

Aalborg Træ og Finér

I den sydlige del af Kort 1 er grunden, hvor virksomheden Aalborg Træ og Finér tidligere drev virksomhed fra, placeret. I 2008 flyttede virksomheden til Støvring syd for Aalborg (Pedersen, 2007), og siden 2008 har grunden stået ubenyttet hen. Der blev i 2009 vedtaget en lokalplan for området, som muliggør bebyggelse af nyt erhvervsbyggeri, men planen er endnu ikke realiseret Jf. bilag D.5 & bilag A.

De gamle værftsarealer

Det tidligere værftsareal øst for Aalborg centrum placeret tæt ved Limfjorden, har som navnet indikerer, tidligere været benyttet til tung industri. Nedenstående figur fra den gældende lokalplan (2003) for området illustrerer området og de markante bebyggelser i og omkring området.



FIGUR 7 - ILLUSTRATION AF EKSISTERENDE BEBYGGELSE VED VÆRFTSAREALERNE OG ØSTRE HAVN (KILDE: LOKALPLAN 10-066 – BILAG F.4)

Der blev i 2003 vedtaget en lokalplan for området, hvor det blev muliggjort at etab-

⁵ Jf. historiske ortofotos for området

lere rekreative områder, boliger og øvrige publikumsorienterede funktioner i takt med at de eksisterende virksomheder blev afviklet (Jf. bilag F.4). Ved selvsyn er det konstateret, at dele af området i dag er udnyttet til opførelse af bl.a. erhvervsbebyggelse, hvor virksomheden KMD har kontor. Den efterfølgende udpegning indeholder derfor kun de ejendomme, som endnu ikke er realiseret.

6.2.2 UDVÆLGELSE AF CASEOMRÅDER

Som beskrevet tidligere i dette kapitel er der benyttet ekspertviden indenfor lokalplanlægning til at udpege relevante caseområder. Udpegningen blev foretaget ud fra en diskussion, hvor der blev fokuseret på at udpege lokalplanområder omfattende en eller flere ejendomme, hvor realiseringen af planlægningen er udeblevet. I den sammenhæng blev der ikke fokuseret på ejerstrukturen inden for de udpegede lokalplanområder, og udpegningen havde dermed ikke fokus på, om områderne var helt eller delvist ejet af developerselskaber. Interessen for ejerstrukturen, set i forhold til dette projekts fokus, er dog alligevel eksisterende, da der som beskrevet i formålet til casestudiet, ønskes at arbejde med lokalplanlagte ejendomme ejet af private developer-selskaber.

Nedenstående Tabel 2 er derfor udarbejdet med henblik på at redegøre for ejerforholdene for de udpegede lokalplanlagte områder og derudfra foretage en selektion af caseejendomme, der kun er ejet af private developer-selskaber. Tabellen indeholder ligeledes information om selskabernes arbejdsområder for at synliggøre, om der er tale om developer-selskaber.

Caseområder	Virksomhedsnavn	Arbejdsområder
Stigsborg Brygge	Calum A/S (Calum Stigsborg K/S)	Gennemførelse af byggeprojekter
DAC-området	Calum A/S (Calum Katedralen K/S)	Gennemførelse af byggeprojekter
Træ & Finér	Escot Fast Ejendom A/S	Udlejning af erhvervsjendomme
Værftsarealerne	Boligselskabet af 1951	Almennyttige boligselskaber
Værftsarealerne	TK Development Danmark A/S (Kommanditaktieselskabet Østre Havn)	Gennemførelse af byggeprojekter
Værftsarealerne	Dansk Projektpartner A/S (Dansk Projektpartner A/S udvikling)	Ukendt
Værftsarealerne	Aalborg Forsyning A/S	Forsyning af vand og kloak i Aalborg og omegn

TABEL 2 - INFORMATION CASEOMRÅDERNE

Ejerfordelingen for størstedelen af de udvalgte caseområder er, som det fremgår, at de fleste ejendomme er ejet af enkelte selskaber. Det tidligere værftsareal i den østlige del af Kort 1 er dog ejet af flere forskellige selskaber. De angivende ejere af ejendommene er moderselskaberne. Nogle af ejendommene er ejet af underlig-

gende selskaber. Navnene på de underliggende selskaber er medtaget i tabellen angivet i parentes.

Ud fra beskrivelsen af selskaberne i CVR-registret fravælges to selskaber og deres ejendomme som udvalgte caseområder – Aalborg Forsyning A/S og Boligselskabet af 1951. Det vurderes ikke, at disse to selskaber besidder ejendommene i de udvalgte områder med henblik på at udarbejde udviklingsprojekter.

Beskrivelsen af arbejdsområderne og virksomhedsnavnene på de resterende selskaber vurderes derimod til, at der er tale om development-selskaber, og disse udvælges derfor til videre arbejde med casestudiet. Det videre arbejde med casestudiet vil dermed foregå med empiri fra følgende ejendomme:

Stigsborg Brygge – Matr. nr. 16d (Nørresundby Markjorder)

DAC-området – Matr. nr. 37i (Lindholm By, Lindholm)

Træ og Finér – Matr. nr. 5uy & 5vb (Aalborg Markjorder)

Værftsarealerne – Matr. nr. 5bb, 5adq, 5adt, 102a & 5ads (Aalborg Markjorder)

7 UDFØRSEL AF CASESTUDIE

Dette kapitel har til formål at dokumentere gennemførelsen af casestudiet og besvare de to forskningsspørgsmål, der er opstillet i afsnit 6.1.1. Disse spørgsmål besvares gennem empiri for de fire udvalgte caseområder; Aalborg Træ & Finér, DAC-området, Stigsborg Brygge og de tidligere værftsarealer. Kapitlet opbygges således, at der først præsenteres, hvilke informationer der er tilgængelige. Herefter undersøges hvert enkelt caseområde mht., hvad der er sket af planmæssige ændringer, hvem der ønsker de planmæssige ændringer, og hvorledes de er opnået. Anden del af undersøgelsen omfatter en klarlæggelse af developerens økonomiske råderum, som følger af de henstående caseejendomme. Undersøgelserne om planændringer og økonomiske forhold sammenstilles for at belyse om der er sammenhænge mellem disse. Konklusioner og resultater fra undersøgelserne af de enkelte områder vil blive analyseret og sammenstillet.

7.1 DOKUMENTATION OM CASEOMRÅDER

Informationer omkring caseområderne er indhentet ved at søge aktindsigt hos Aalborg Kommune i de respektive caseejendomme. Ansøgningen gav anledning til at afholde møder med de ansvarlige planlæggere, som har beskæftiget sig med de forskellige områder og tilhørende sager. Ved samtalerne udleverede planlægger John Simonsen (ansvarlig: Aalborg Træ & Finér og Stigsborg Brygge) og planlægger Anette Rosenbæk (ansvarlig: DAC-området og værftsarealerne) alle offentlig tilgængelig informationer for områderne. Informationerne er vedlagt i bilag D-G og indeholder bl.a. oplysninger om eksisterende planlægning, sagsudskrift fra den kommunale sagsbehandling mv. Udover de udleverede informationer fortalte planlæggerne ligeledes selv om deres erfaringer med områderne og kommenterede i den sammenhæng på projektets problemstilling. Referater fra de pågældende møder er vedlagt Bilag B & H.

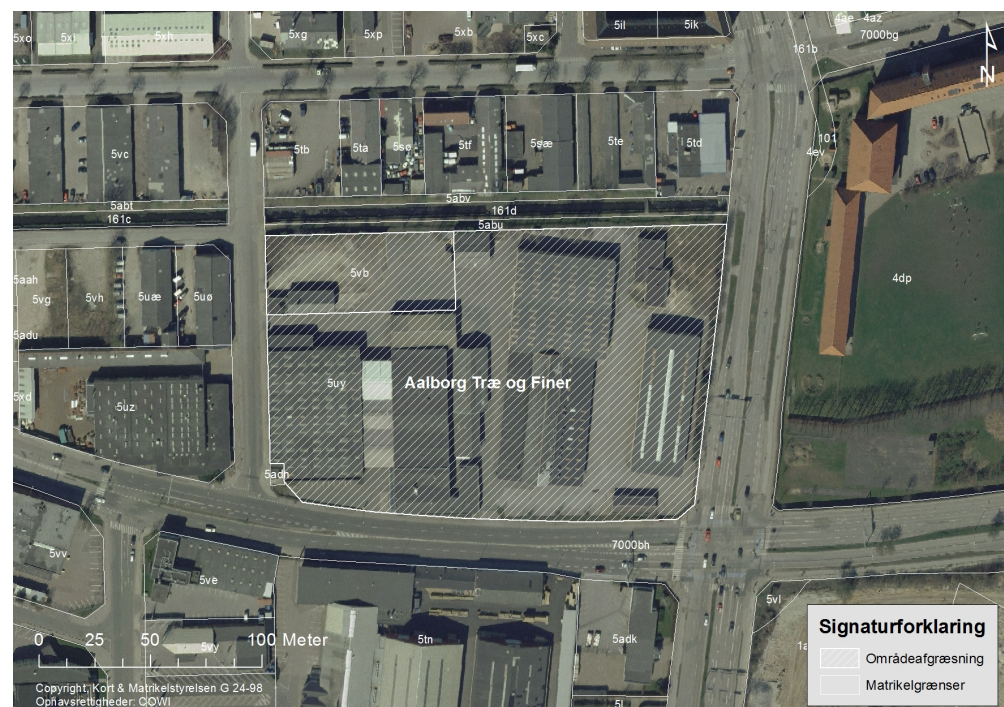
Der er indhentet tingbogsoplysninger for de enkelte ejendomme gennem internetportalen tinglysning.dk. I tingbogsoplysningerne er det bl.a. muligt at se, hvilken type lån der optaget på ejendommen, hvor meget der er lånt og hvornår. Udskrifter fra tingbogen er ligeledes vedlagt i bilag D-G. I disse bilag er der ligeledes vedlagt oplysninger om de involverede virksomheders regnskaber. Disse er indhentet fra Greens Erhvervsinformation (Greens).

7.2 AALBORG TRÆ OG FINÉR

7.2.1 BESKRIVELSE AF CASE

I det følgende beskrives den planmæssige og økonomiske udvikling på Aalborg Træ & Finér – grunden gennem en periode fra produktionserhverv til ny kontorbebyggelse. Det valgte områdes afgrænsning er visualiseret i Kort 2. Beskrivelsen foretages ud fra informationer indeholdt i Bilag D. Bilaget indeholder oplysninger udleve-

ret af Aalborg Kommune, informationer fra Tingbogen omhandlende områdets ejendomme samt oplysninger om ejernes regnskaber.



KORT 2 - CASEOMRÅDE AALBORG TRÆ & FINÉR - GRUNDEN

I 1953 startede virksomheden Aalborg Træ & Finér på området i Aalborg. I dag har virksomheden skiftet navn til Keflico A/S og har flyttet virksomheden til Støvring syd for Aalborg. Dette var medvirkende til, at virksomheden d. 4. august i 2006 solgte deres fabriksområde i Aalborg til ejendomsudviklingsfirmaet Escot Fast Ejendom A/S (jf. Bilag D.7). Keflico A/S indgik dog en lejeaftale med Escot Fast Ejendom frem til 1. januar 2008, hvorefter virksomheden flyttede fra Træ & Finér-grunden.

7.2.1.1 DE PLANLÆGNINGSMÆSSIGE ÆNDRINGER I OMRÅDET

De planlægningsmæssige ændringer for området er beskrevet ud fra det udleverede materiale fra Aalborg Kommune, samt gennemgang af de gældende planer for området. Informationerne er opstillet på tabelform og viser den planlægningsmæssige udvikling fra 1993 og frem til i dag.

Det er angivet i det udleverede materiale fra Aalborg Kommune, at den forrige kommuneplanramme for Aalborg Træ & Finér - grunden ikke har været ændret fra 1993 og frem 2009, hvorfor denne er angivet med dette (lange) tidsinterval. Tabellen indeholder udviklingen i anvendelsen og byggemulighederne, da disse er betydelige faktorer i forhold til at fastsætte ejendomsværdien, jf. afsnit 5.2.

Under anvendelse jf. de angivne planrammer er den overordnede anvendelse angivet. Derudover er de tilladte miljøklasser angivet. Miljøklasserne specificerer, hvilke virksomhedstyper, der kan placeres i de enkelte områder (se Bilag C). Under kate-

gorien byggemuligheder er bebyggelsesprocenter, maks. etage-højde for bebyggelse, samt grænserne for bygningshøjderne angivet.

Plandokument	Anvendelse / Miljøklasser	Byggemuligheder
<i>Kommuneplanramme 1.4.3.H1 1993 - 2009</i>	Erhverv - Miljøklasse (1 – 4)	Bebyggelsesprocent maks. 50 Etager maks. 2 Højde maks. 8 1/2 m. Maks. antal etage- kvm. 12.670
<i>Kommuneplantillæg nr. 1.009 November 2009 (gældende)</i>	Erhverv - Miljøklasse (1 – 3) Derudover opstilles der mulighed for at etablere: - Butikker til særlig pladskrævende varegrupper (maks. 1500 m ² pr butik) - Mindre butikker til salg af egne produkter (maks. 250 m ² pr butik) - Benzinsalg (evt. kiosk - maks. 250 m ²) - Restauration (Fast Food)	Bebyggelsesprocent maks. 120 Etager maks. 3 Højde maks. 13 m. Maks. antal etage- kvm. 30.411
<i>Lokalplan nr. 1-1-108 November 2009 (gældende)</i>	Erhverv - Miljøklasse (1 – 3) Derudover opstilles der mulighed for at etablere: Butikker med værksted (højst 250 m ² pr. butik) Butikker til pladskrævende varegrupper (højst 1.500 m ² pr. butik) Det samlede bruttoetageareal til butikformål i lokalplanområdet må ikke overskride 8.000 m ² .	Bebyggelsesprocent maks. 120 Etager maks. 3 Højde maks. 13 m. Maks. antal etage- kvm. 30.411

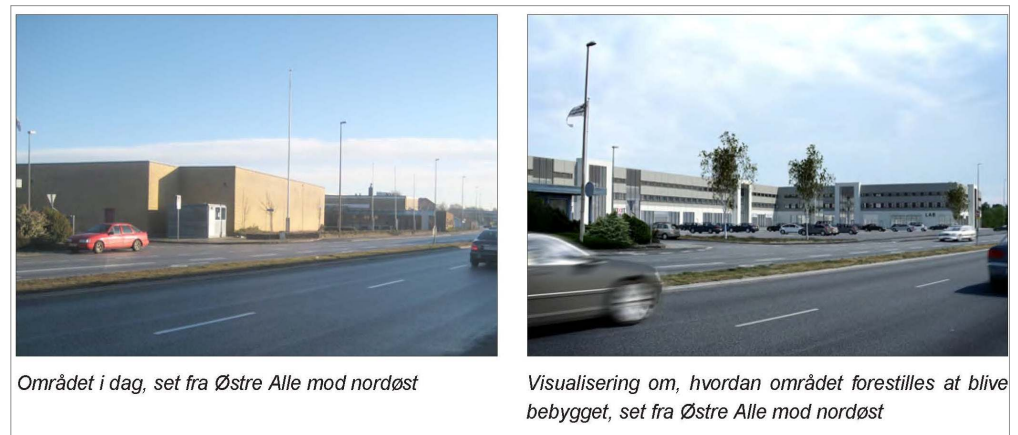
TABEL 3 - PLANLÆGNINGSMÆSSIGE ÆNDRINGER

Som det fremgår af tabellen er bebyggelsesmulighederne ændret til godt og vel det dobbelte antal kvm. ved vedtagelsen af den nye lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg. Samtidig er der åbnet mulighed for etablering af detailhandel og restauration på området.

7.2.1.2 TILVEJBRINGELSEN AF LOKALPLAN 1-1-108

Lokalplan nr. 1-1-108 er blevet udarbejdet som følge af en anmodning fra Escot Fast Ejendom A/S om at ændre planlægningen for området tilbage i oktober 2008. Dette gjorde de gennem rådgivningsfirmaet COWI A/S, der udarbejdede anmodningen samt den efterfølgende lokalplan. I anmodningen, som er vedlagt i bilag D.1, fremgår det, at Escot Fast Ejendom A/S ønsker mulighed for at realisere et projekt, der udover en ny lokalplan kræver et kommuneplantillæg. Projektet skulle indeholde en ny Boxit-forretning (lagerhotel) og mulighed for placering af en fast food restaurant, hvilket medførte, at den eksisterende bebyggelse skulle fjernes.

Virksomheden har ønsker om at få lov til at bygge en vinkelbebyggelse med mulighed for erhvervsformål klasse 1-3, samt butikformål, fast food restauration og benzinsalg. Bebyggelsen ønskes opført i 3 etager med et grundplan på knap 10.000 m², således at der ønskes mulighed for ca. 29.000m². Nedenstående Figur 8 viser den ønskede bebyggelse.



FIGUR 8 - ILLUSTRATION AF DET ØNSKEDE BYGGERI FRA GÆLDENDE LOKALPLAN 1-1-108

Planrammerne (se bilag D.3) for området har siden 1993 fastlagt, at området må have en maks. bebyggelsesprocent på 50 % og må anvendes til erhverv i miljøklasse 1-4 (Bilag C), mens projektet Escot Fast Ejendom A/S kræver en maks. bebyggelsesprocent på 114 %.

For at få gennemført disse ændringer er der i anmodningen fremført en række argumenter, som skal overbevise kommunen om at ændre planlægningen. Disse argumenter kan umiddelbart inddeles i en række underpunkter:

- Det arkitektoniske forhold til den omkringliggende bebyggelse
- Øget trafiksikkerhed
- Positiv påvirkning af omkringliggende på erhvervsområde,
- Den eksisterende anvendelse.

Under det første punkt fokuseres der i anmodningen især på bebyggelsen mod nord og øst. Mod nord er der eksisterende boligblokke i 3-5 etager og mod øst er der et større byomdannelsesområde benævnt "Eternitgrunden", hvor der ligeledes bygges i en vis volumen. Dette kræver ifølge anmodningen et modspil, hvorfor der bør gives tilladelse til at bygge i 3 etager (12,6 m) på grunden og i den ønskede volumen. I argumentationen anføres det derudover, at der ved at bygge i flere etager frigøres arealer i grundplan, hvilket vil give området en mere luftig og ryddelig karakter.

Illustration 1 viser, hvordan den nye bebyggelse kan placeres iflg. lokalplanen, hvor der friholdes arealer til parkering mod Østre Alle og mod Sønderbro og bebyggelsens tænkes som et vinkelhus trukket væk fra Østre Alle og Sønderbro.



ILLUSTRATION 1: BEBYGGELENS FREMTIDIGE PLACERING (KILDE: LOKALPLAN 1-1-108)

Til trafiksikkerhed fremføres et argument om, at den foreslåede disponering af området, vil give mulighed for at sløjfe nogle eksisterende overkørsler og der igennem formindsker risikoen for ulykker.

Der ønskes at give mulighed for restauration (fastfood), der argumenteres for denne udvidelse i anvendelsesmulighederne ved at fremføre, at "... denne benyttelse påvirker hele erhvervsområdet positivt, både nord og syd for Østre Alle." (Bilag D.1)

Det sidste punkt i argumentationen omhandler, at hele området i dag er enten bebygget, asfalteret eller dækket af betonflader, hvorfor området allerede fremstår som havende en høj udnyttelsesgrad. Dette argumenterer for en forhøjelse af den maksimale bebyggelsesprocent.

Ved fremlæggelse af lokalplanen for Aalborg Kommunes byråd (jf. bilag D.12-13) vedtages planen, og det konstateres ved 2. forlæggelse, at der ingen indsigelser har været mod planen. Byrådet vedtager planen uden bemærkninger til de opnåede byggemuligheder eller planens øvrige indhold.

7.2.1.3 DEN BELÅNINGSMÆSSIGE SITUATION PÅ EJENDOMMEN

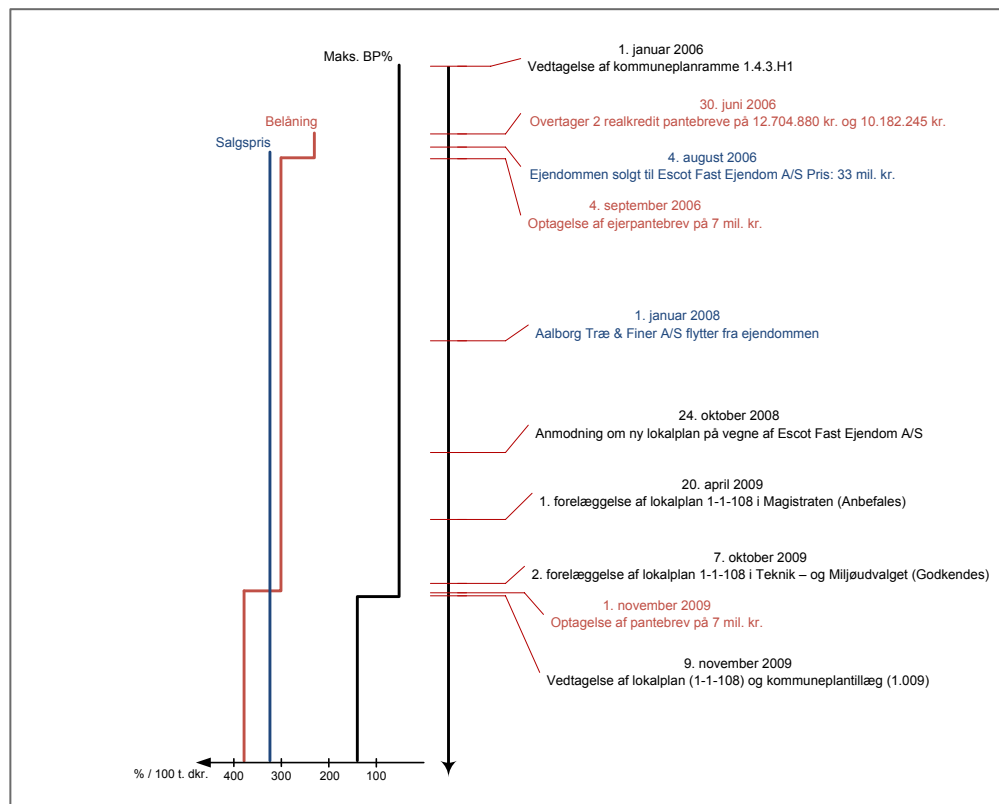
Escot Fast Ejendom A/S købte ejendommen for 33 mil. kr. og overtog i den forbindelse to realkreditbreve på i alt ca. 23 mil. kr., samt optog et lån på 7 mil. kr. ved

brug af et ejerpantebrev (jf. Bilag D.9). Således var købet næsten fuldt finansieret med pant i ejendommen. Umiddelbart inden den nye lokalplan (1-1-108) trådte i kraft, men efter den var godkendt af Aalborg Kommunes Teknik – og Miljøudvalg, optog Escot Fast Ejendom A/S et pantebrev på yderlig 7 mil. kr. den 1. november 2009 (jf. Bilag D.7).

I Escot Fast Ejendom A/S regnskab (jf. bilag D.6) fremgår det, at virksomheden beskæftiger sig med udlejning af fast ejendom. Det fremgår ligeledes, at virksomheden har haft et fald i indtjeningen fra ca. 53,8 mil. kr. i 2006 til ca. 8,2 mil. kr. i 2010. Gælden er i samme periode steget fra ca. 306 mil. kr. til 430 mil. kr. Denne stigning skal dog holdes op imod, at virksomhedens aktiver steg fra ca. 478 mil. kr. til ca. 644 mil. kr., hvilket forklarer den øgede gæld i virksomheden, idet der formentlig er foretaget investering i andre ejendomme. Af selskabets hjemmeside (Escot, 2012) fremgår der dog også en større portefølje af tomme erhvervslejemål i 11 byer fordelt i Nordjylland, Midtjylland og hovedstadsregionen på i alt ca. 50 forskellige lejemål af varierende størrelse og udlejningspris.

7.2.1.4 OPSUMMERING (BESKRIVELSEN)

Som en opsummering på ovenstående afsnit er nedenstående tidslinje udarbejdet for at skabe et samlet overblik over ejendommens udvikling.



FIGUR 9 - TIDSLINJE AALBORG TRÆ & FINÉR - GRUNDEN

Tidslinjen illustrerer den planlægningsmæssige udvikling og den belåningsmæssige situation på Aalborg Træ & Finér ejendommen. Tidslinjen er fremført grafisk i venstre side og på punktform i højre side. Informationerne i begge er identiske.

7.2.2 ANALYSE AF CASEN

Casen analyseres i forhold til at forstå, hvordan den planmæssige udvikling har været på området, og hvad baggrunden er for denne udvikling. I analysen vil grundejerens ønsker blive holdt op imod de faktiske ændringer i planlægningen. På den måde kan det undersøges, om planlægningen spænder ben for grundejerens ønsker og dermed realiseringen af et projekt, eller om planlægningen tilpasses ønskerne. Der vil blive foretaget en analyse af sammenhængen mellem ejendommens belåning og planændringer. Dette gøres for at belyse, om planlægningen bruges som belåningsgrundlag.

7.2.2.1 PLANLÆGNINGSMÆSSIGE ÆNDRINGER

Gennemgangen af den planlægningsmæssige udvikling for Aalborg Træ & Finér – grunden i Figur 9 viser en markant udvikling i bebyggelsesmulighederne ved vedtagelsen af et nyt kommuneplantillæg og lokalplan i 2009. Den nye planlægning åbnede op for etablering af detailhandel på op til 8000 kvm. butiksareal samt restauration i området. Området har som angivet været underlagt samme kommuneplanramme fra 1993 og frem til 2009. Den manglende udvikling/ændring i den tidligere ramme er sandsynligvis et udtryk for, at virksomheden Aalborg Træ & Finér har drevet virksomhed på området, og dermed har der ikke været behov for ændringer i planlægningen.

Ved sammenholdelse af anmodningen om en ny lokalplan fra Escot Fast Ejendom A/S med kommuneplan tillægget nr. 1.009 og lokalplan 1-1-108, fremgår det, at planlægningen er blevet ændret, således at der gives mulighed for at etablere den ønskede bebyggelse. Anmodning om ny maks. bebyggelsesprocent er derfor indfriet, da der blev anmodet om 114 % og planlagt for 120 %. Ligeledes er ønsket om ny maks. højde indfriet, anmodningen var på 12,6 m og tillægget giver mulighed for 13 m, dermed blev ønsket om 3 etager også indfriet. Mht. planernes anvendelsesmuligheder blev ønsket om mulighed for erhverv, butikker, restauration og benzinsalg alle indfriet.

Det kan konkluderes, at grundejerens ønsker fra anmodningen er blevet indfriet. Således har planmyndigheden været villige til fuldt ud at muliggøre det projekt, som Escot Fast Ejendom A/S har søgt muliggjort. Derfor vækker det undren, at projektet ikke er blevet realiseret, da planlægningen ikke har begrænset det.

For at få foretaget ændringer i planlægningen fremførte grundejeren en række argumenter. De argumenter, der blev anvendt, angik primært at få lov til at bygge i højden og mere koncentreret. Argumenterne omhandlede, at der er i forvejen på omkringliggende områder er bygget højt og tæt, hvorfor der er brug for bebyggelse

som kan give modspil, eller som kan indgå i sammenhæng med den øvrige bebyggelse. Der anvendes også argumenter for, at der er behov for arkitektonisk fornyelse. Dette vil et nyt projekt formentlig også kunne tilgodese med en lavere bebyggelsesprocent, end der er tilfældet. Derudover argumenteres der for, at projektet vil gavne trafiksikkerheden ved at nedlægge nogle overkørsler. Men ved en realisering af projektet vil det give en øget trafik i området, hvilket også er indtænkt i lokalplanen, hvor en stor del af friarealerne omkring bebyggelse benyttes til parkering (jf. Illustration 1). Området ligger i dag ubenyttet hen, og dermed vil en realisering af planen tilføre mere trafik til området, hvorfor det må være begrænset, hvor meget trafiksikkerheden øges. Argumenterne er naturligvis meget pro projektet, men der er ingen argumenter for, hvorfor det er nødvendigt med en markant intensiverende udnyttelse af grunden (114 %). Det fremføres blot, at der på de eksisterende arealer ikke er grønne områder, og derfor fremstår området som værende udnyttet i høj grad. Der argumenteres for, at en fast food restaurant vil kunne påvirke hele erhvervsområdet positivt. Det er dog umiddelbart svært at gennemskue, hvordan en fast food restaurant kan have denne effekt.

På trods af, at nogle af argumenterne, som blev fremført, kan betvivles, blev lokalplanen, som muliggør det ønskede projekt, vedtaget uden bemærkninger i forelæggelsen ved Aalborg Byråd. Dette ses som en tilkendegivelse af, at kommunens politikere har en interesse i en omdannelse af området, hvilket synliggør problematikken for planlægningen med den manglende realisering, da området stadig henstår med slidte fabriksbygninger.

7.2.2.2 BELÅNING PÅ AALBORG TRÆ & FINER – GRUNDEN

Som det fremgik af beskrivelsen af belåningssituationen på ejendommen, har selskabet Escot Fast Ejendom A/S oplevet et markant fald i indtjeningen de sidste år fra et overskud på ca. 53,8 mil. kr. i 2006 til ca. 8,2 mil. kr. i 2010 (Jf. Bilag D.6). At indtjeningen har været så faldende i perioden, hvor lokalplanen blev vedtaget, antyder, at det ikke er et godt tidspunkt at bygge flere erhvervslokaler, som skal lejes ud, da virksomhedens faldende indtægter må skyldes tomme lejemål (jf. virksomhedens arbejdsområde). Det kan derfor formodes, at det har større værdi for virksomheden at lade grunden være urørt, end at investere i at realisere lokalplanen og dermed risikere tomme lejemål. Det kan derfor undre, hvorfor der så er brugt resurser på at få udarbejdet en ny lokalplan, når realiseringen tilsyneladende ikke er rentabelt i det daværende marked.

I tidslinjen jf. Figur 9 fremgår det, at selskabet Escot Fast Ejendom A/S i flere omgange har belånt ejendommen. Selskabet overtog ejendommen d. 4. august 2006. Betalingen af ejendommen foregik ved, at selskabet overtog de eksisterende realkreditpantebreve samt forhøjede et eksisterende ejerpantebrev til en værdi på 7.000.000 kr. Omkring overtagelsesdagen af ejendommen var belåningssituationen således, at der var realkreditlån for 22.887.126 kr. og som nævnt ejerpantebrev for

7.000.000 kr. Med en kontant købesum på 33.000.000 kr. var ejendommen dermed belånt i nærheden af et beløb svarende til købesummen (jf. Bilag D.9).

Ved sammenholdelse af belåningen og planlægningen er det interessant, at d. 1. november 2009 blev der optaget et yderligere ejerpantebrev på 7.000.000 kr. Dette skete samtidig med, at lokalplanen for området blev vedtaget blot ca. 1 uge efter, men var blevet godkendt i Teknik- og Miljøudvalget. Det kan i den sammenhæng antages, at lokalplanen har haft en belåningsmæssig betydning for ejendommen. Det er uvisse i den sammenhæng er, i hvor stor grad de eksisterende lån er afdraget, og der dermed er skabt belåningsfrirum, allerede inden vedtagelsen af lokalplanen.

Sammenholdes beløbets størrelse på de 7 mil. kr. med den nye opnåede byggeret (gennem lokalplan 1-1-108) er det ikke i en størrelse, der giver anledning til at tro, at ejendommen på nuværende tidspunkt er belånt over ejendomsværdien. Idet den oprindelige pris på ejendommen var i 2006 på 33 mil. kr., hvilket giver en byggeretspris på ca. 2600 kr. pr. kvm., da den tidligere planlægning godkendte bebyggelse af 12.670 kvm. Gennem den nye planlægning er der opnået mulighed for at bygge 30.411. kvm., hvilket giver en pris på ejendommen på ca. 79 mil. kr. I den udregning skal det naturligvis tilføjes, at der i mellemtiden frem til november 2009, hvor lånet blev optaget, er oplevet en recession på boligmarkedet i Danmark, så ejendommens værdi på de 79 mil. kr. må antages at være lavere. Det er dog tvivlsomt, at virksomheden har kunnet låne flere penge i 2009 med sikkerhed i Træ & Finer-grunden, uden at den nye plan var blevet vedtaget, da boligmarkedet som nævnt har været udsat for fald og prisen på 33 mil. kr. må forventes lavere. I den forbindelse styrker selskabets regnskab med markant mindre indtjening for de sidste år ikke billedet, og derfor antages den nye lokalplan at have haft en belåningsmæssig betydning for virksomheden.

7.2.3 OPSUMMERING TRÆ & FINER - CASEN

I det foregående er det registreret og undersøgt, hvilke planændringer der er foretaget for Aalborg Træ og Finér - grunden og på hvilket grundlag samt belånings-situationen på området over tid. Planlægningen for området var ensartet fra 1993-2009, men i 2009 skete der ændringer, således at det blev muligt at bygge 18.000 m² mere end hidtil og mulighed for restauration (fast food). Ændringerne kom på foranledning af Escot Fast Ejendom A/S, som overtog ejendommen i 2006, men lejede området ud frem til 2008. I planprocessen har Escot Fast Ejendom A/S tilsyneladende fået deres planmæssige ønsker indfriet.

I undersøgelsen af belåningen på ejendommen kunne det fastslås, at købet af ejendommen blev næsten fuldt finansieret ved pantsætning af den daværende ejendomsværdi. Der blev yderligere optaget lån på 7 mil. kr. i forbindelse med vedtagelse af planændringerne, hvilket tyder på, at planlægningen har haft en belå-

ningsmæssig betydning, da ejendommen tilsyneladende var fuldt belånt inden vedtagelsen.

7.3 STIGSBORG BRYGGE

7.3.1 BESKRIVELSE AF CASE

Det udpegede caseområde ved Stigsborg Brygge i Nørresundby har tidligere været bebygget med virksomhedsrelateret bebyggelse, som blev benyttet til tømmerhandel. Vest for området ligger en del af selskabets Hedegaards industribygninger, der stadig er i drift. Aalborg Kommunes tekniske forvaltning er placeret syd for området. Mod nord er der almindelig boligbebyggelse og mod øst en boldbane. Områdets afgrænsnings fremgår af nedenstående Kort 3.



KORT 3 - CASEOMRÅDET STIGSBORG BRYGGE

7.3.1.1 DE PLANLÆGNINGSMÆSSIGE ÆNDRINGER I OMRÅDET

Tilbage i 2003 påbegyndte Aalborg Kommune en større helhedsplanlægning for Nørresundbys havnefront. Planen beskrev en kommende udnyttelse af områderne langs fjorden fra Lindholm Brygge i vest og til Stigsborg-kvarteret i øst. Caseområdet er placeret i den vestlige ende af Stigsborg-kvarteret.

Ambitionerne med Stigsborg Brygge-området var at etablere en ny administrationsbygning til Aalborg Kommune (etableret syd for caseområder i 2002) samt at skabe nye bolig-, erhvervs og rekreatiomsområder i tæt forbindelse med fjorden. Konkret i forhold til det udvalgte caseområde var målet at skabe ny erhvervsbebyg-

gelse i maks. 5 etager beliggende i en forstbotanisk have⁶. Placeringen af byggefelter skulle foregå så hvert enkelt felt var frit beliggende og med minimum 10 meter mellem hvert af de udlagte byggefelter og med minimum 10 meter til skelgrænserne. I nedenstående Illustration 2 fra helhedsplanen er caseområdet vist i den sydvestlige del af planen. Som det fremgår af illustrationen er bebyggelsen i området tæt omkredset af den grønne struktur, der visualiseres vha. cirkel signaturer.

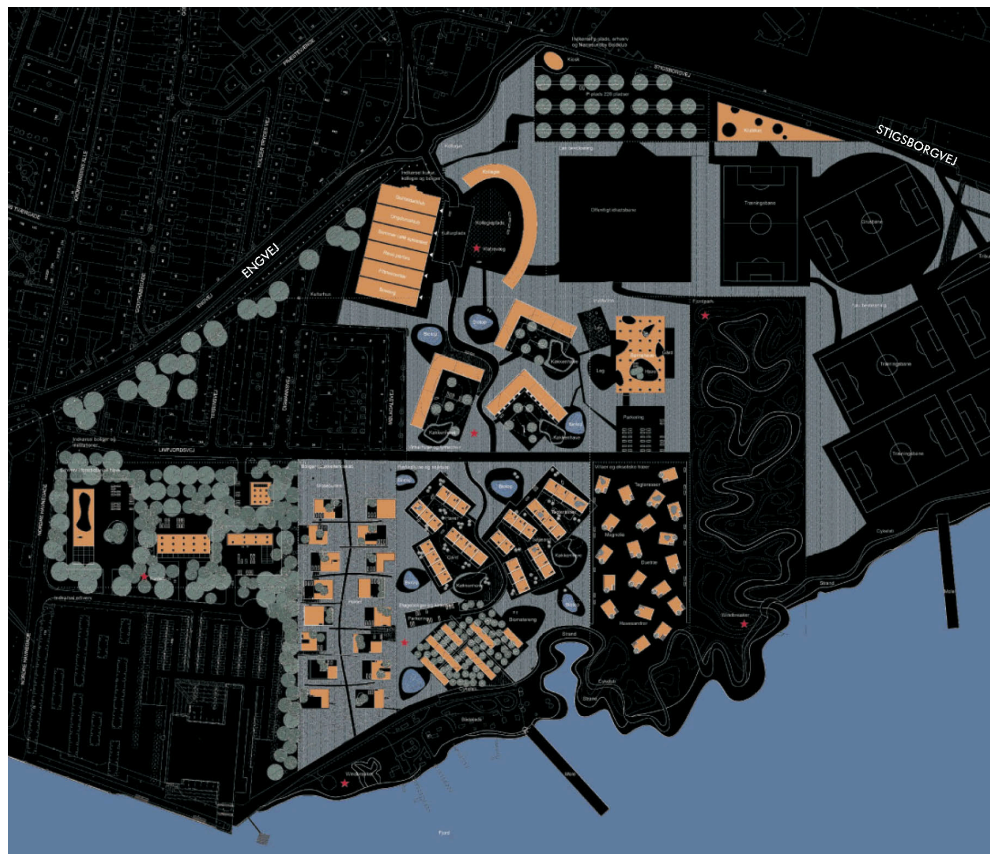
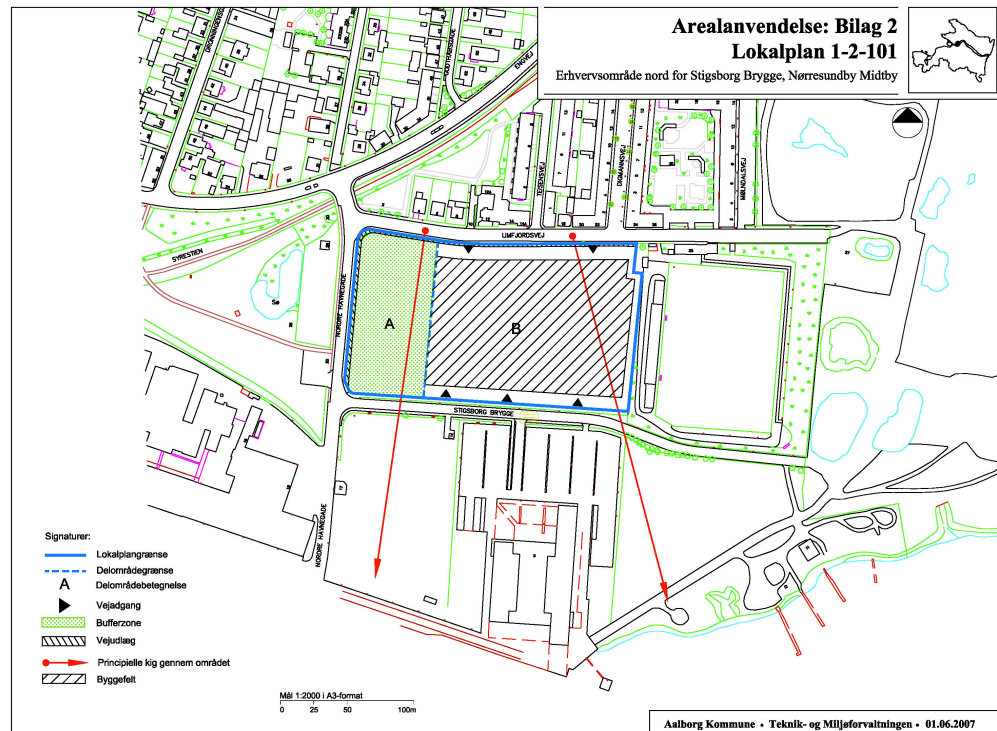


ILLUSTRATION 2 - UDNYTTELSE AF STIGSBORG-KVARTERET (KILDE: HELHEDSPLAN NØRRESUNDBY HAVNEFRONT, JF. BILAG E.1)

I juli 2006 overtog Calum Stigsborgs K/S caseejendommen fra den tidligere tømrerhandel J-E Jensen Alfarvad A/S til en købesum på ca. 10,7 mil. kr. Ejendommen blev overtaget som en tom byggegrund, idet en del af købsaftalen indeholdte, at den tidligere grundejer skulle fjerne al eksisterende bebyggelse inden Calum overtog ejendommen (jf. salgsaftale tinglyst på ejendommen, Bilag E.15). Kort tid efter i november 2006 vedtager Aalborg Kommune nye kommuneplanrammer for byerne i kommunen. I den sammenhæng bliver caseområdet udlagt til bolig- og erhvervsområde. Der opstilles mulighed for en bebyggelsesprocent på maks. 65 og et maks. etageantal på 5. I den østlige del af området skabes der mulighed for at etablere

⁶ "En forstbotanisk have er en samling af mange og forskellige træer, der tilsammen udgør et samfund, hvor hvert enkelt træ bidrager til den økologiske balance" (Helhedsplanen s. 6).

virksomheder i miljøklasse 3-4, og i den vestlige del (ca. 50 meter fra vestlige skel) må der etableres virksomheder i miljøklasse 1-2. Kommuneplanrammen fra 2006 er stadig gældende for området. Afgrænsningerne med bufferzone mod vest og bebyggelse mod øst er fastholdt i den efterfølgende lokalplan. Afgrænsningerne på områderne fremgår af Kort 4 nedenfor.



KORT 4 - AREALANVENDELSE STIGSBORG-GRUNDEN (KILDE: LOKALPLAN 1-2-101)

I tidsrummet mellem vedtagelsen af kommuneplanrammen og september 2007 udarbejder COWI A/S på foranledning af Calum i samarbejde med Aalborg Kommune et forslag til en ny lokalplan for caseområdet. Lokalplanens indhold følger i tråd med den gældende kommuneplanramme, idet der ligeledes opstilles mulighed for en bebyggelsesprocent på 65 og maks. 5 etagers bebyggelse. Dog ændrer lokalplanen på mulighederne for placeringen af bebyggelse i området. Det indskræpes, at den vestlige del af området udlægges som bufferzone og friholdes for bebyggelse. Den østlige del af området fastholdes i forhold til rammen, idet der stadig må etableres bebyggelse og virksomheder i miljøklasse 1-2 (se afgrænsning jf. Kort 4). Planen fjerner ligeledes muligheden for boligbebyggelse, idet der kun kan opføres erhvervsbebyggelse på området. I forbindelse med vedtagelsen af planen gjorde Calum selv indsigelse mod planen, idet de ønskede en bebyggelsesprocent på 80 i stedet for de vedtagne 65. Indsigelsen blev ikke efterfulgt, men til gengæld er det indført i planen, at den vestlige del af området (som ellers friholdes for bebyggelse) må indregnes i det samlede bebyggelsesareal fastsat ud fra bebyggelsesprocenten (Jf. Lokalplan 1-2-101 – Bilag E.2, s.19).

I november 2011 modtager Aalborg Kommune et udkast til en ny lokalplan for området (Bilag E.3). Lokalplanens regulering i forhold til bebyggelsesprocent og maks. etageantal ændres ikke ifht. den gældende plan for området. Til gengæld ønskes der i planen tilladelse til at opføre etageboligbebyggelse i den østlige del af området. Den vestlige del friholdes ligeledes fra bebyggelse som er tilfældet ved den gældende plan. Planen er dog endnu ikke vedtaget, hvilket iflg. John Simonsen (Aalborg Kommune) skyldes, at kommunen ønsker at planlægge for et større område.

Som en opsummering på forløbet omhandlende de planlægningsmæssige ændringer for Stigsborg-grunden er nedenstående Tabel 4 udarbejdet, der beskriver og overskueliggøre byggemuligheder mv. fra 2003 og frem til i dag.

<i>Plandokument</i>	<i>Anvendelse / Miljøklasser</i>	<i>Byggemuligheder</i>
<i>Helhedsplan – Stigsborg-kvarteret og Nørresundby Havnefront – Juni 2003 (ikke retslig bindende for området)</i>	Erhvervsbebyggelse beliggende i en forstbotanisk have	Maks. 5 etager
<i>Kommuneplanramme nr. 1.2.D8 November 2006 (gældende)</i>	Erhverv i miljøklasse 1-2 i den østlige del af området og miljøklasse 3-4 i den vestlige.	Bebyggelsesprocent maks. 65 Etager maks. 5 Højde maks. 21 m. Maks. antal etage-kvm. 16.250
<i>Lokalplan nr. 1-2-102 Oktober 2008 (gældende)</i>	Erhverv i miljøklasse 1-2 i den østlige del af området. Den vestlige del af området friholdes bebygges (bufferzone).	Bebyggelsesprocent maks. 65 Etager maks. 5 Højde maks. 21 m i den nordlige del og 18 m i den sydlige del. Maks. antal etage-kvm. 16.250 (bufferzonen må medregnes i samlet etageareal)
<i>Lokalplan nr. 1-2-105 November 2011 (stadig under udarbejdelse – ikke gældende)</i>	Bufferzone i den vestlige (dog med placering af tekniske anlæg). Østlig del med erhverv i miljøklasse 1-2 og bolig (etagebolig og tæt-lav bebyggelse)	Bebyggelsesprocent maks. 65 Etager maks. 3 – 7 (højest bebyggelse i den nordlige del af området) Højde maks. fastsat højdegrænseplan på 45 grader målt fra skel. Maks. antal etage-kvm.

		16.250 (bufferzonen medregnes i samlet etageareal)
--	--	--

TABEL 4 - PLANLÆGNINGSMÆSSIGE ÆNDRINGER FOR STIGSBORG BRYGGE - GRUNDEN

7.3.1.2 TILVEJEBRINGELSE AF NY PLANLÆGNING

Det har ikke været muligt for Aalborg Kommune at fremskaffe dokumenter, der beskriver de indledende processer op til vedtagelsen af lokalplanen i 2008 eller den kommende lokalplan, der startede i 2011, hvorfor dette ikke kan beskrives. Dog fremgår det, at Calum i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen indgav en indsigelse, der skulle medføre en forøgelse af bebyggelsesprocenten til 80 i stedet for de 65 (jf. Bilag E.5). Selskabet fremførte i forbindelse med indsigelse følgende begrundelse: *"der fremsættes forslag om, at bebyggelsesprocenten øges til maksimalt 80. Indsigeren finder, at områdets grønne karakter kan fastholdes ved at fastlægge bebyggelsen som mindst 2 etager og højst 5 etager. Undtaget herfra er mindre bygningsdele på maksimalt 15 % af det bebyggede areal, samtidig skal mindst 30% af parkeringsarealet udføres i græsarmeringssten. Principperne for placering af parkeringen fastlægges nærmere i kvalitetsprogrammet for området..."* (jf. Bilag E.5). Det fremgår af indsigelsen, at selskabet ikke anså, at en forøgelse af bebyggelsesprocenten fra 65 til 80 % vil påvirke de grønne strukturer i området trods den øgede mængde bebyggelse. Aalborg Kommune er dog ikke enig i denne betragtning og besvarer indsigelse med følgende udtalelse: *"Indsigerens ønske om en højere bebyggelsesprocent er blevet vurderet. En forøgelse af bebyggelsesprocenten vil, alt andet lige, betyde en tættere og højere bebyggelse, som fjerner sig fra det grønne udtryk, som lokalplanen fastlægger. Den fremsendte bebyggelsesplan viser klart forøgelsen af bygningsmassen. Øges bebyggelsesprocenten ud over, hvad kommuneplanrammen fastlægger, så skal planen fremlægges igen* (jf. Bilag E.5)". Kommunen argumenter dermed for, at en ændring i bebyggelsesprocenten vil kræve udarbejdelse af ny tilrettet lokalplan, der efterfølgende skal fremlægges. Samtidig påpeges det, at enhver forøgelse af bebyggelsesprocenten vil påvirke de grønne strukturer i området.

Planlægger John Simonsen (Aalborg Kommune) fortæller via mailkorrespondance (Se bilag E.16), at indledningen på planen i 2011 var, at Calum kom med en henvendelse, hvor det var ønsket at få mulighed for etablering af boliger på området. Aalborg Kommune var positive overfor projektet, og derfor startede planprocessen. Han fortæller videre, at baggrunden for, at planen ikke er vedtaget, er, at kommunen ønsker at foretage en mere helhedsorienteret planlægning for et større område end blot det valgte caseområde, hvor bl.a. boldbanerne øst for området medtænkes i planlægningen.

7.3.1.3 BELÅNING PÅ STIGSBORG-GRUNDEN

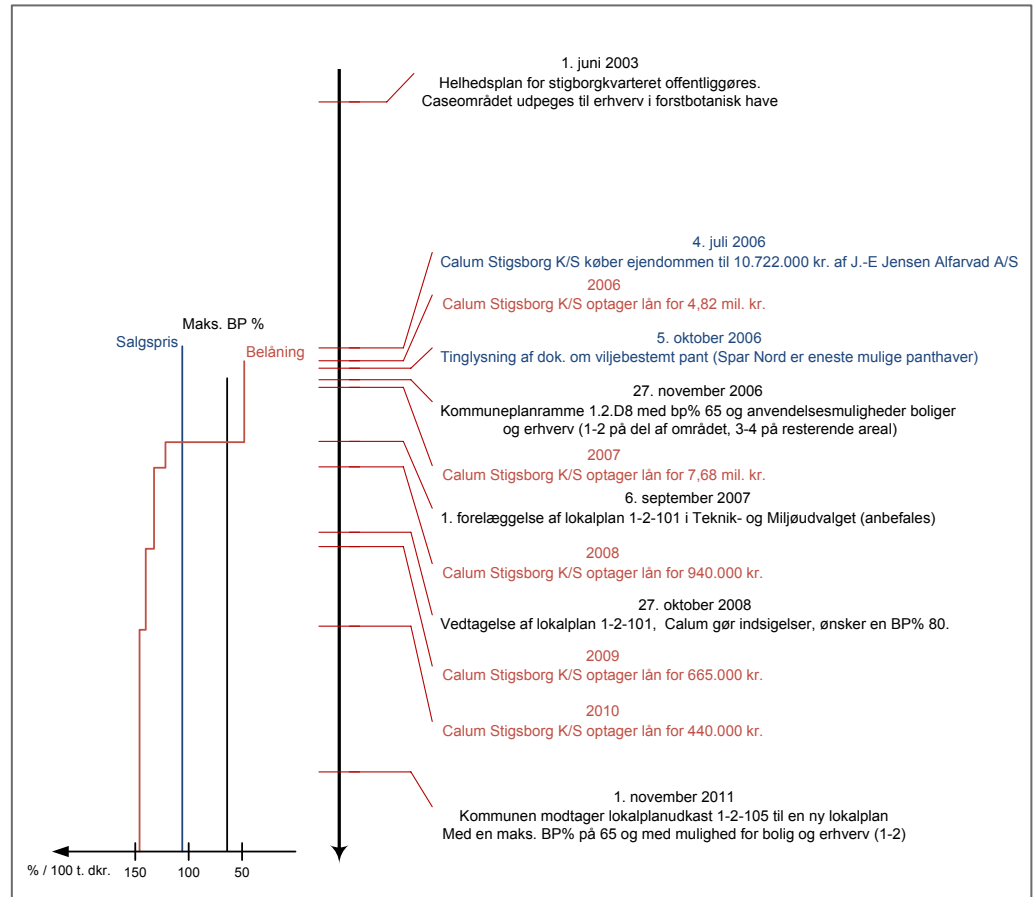
Det fremgår af tingbogsattesten for ejendommen, at der ikke er tinglyst pant i ejendommen. Calum har dog alligevel foretaget belåning i selskabet (Calum Stigsborg K/S), som ejer ejendommen. Det fremgår ligeledes af selskabets regnskaber (jf. bilag E.6-10), at Stigsborg-grunden repræsenterer størstedelen af virksomhedens aktiver, idet selskabets varebeholdning i 2006 (før købet af ejendommen) repræsenterede ca. 1,5 mil. kr. Efter købet stiger værdien af varebeholdningen i 2007 til en værdi på ca. 13 mil. kr. svarende til den oprindelige beholdning samt ejendommen ved Stigsborg, efter den er blevet prisreguleret. Prisreguleringen af ejendommens regnskabsmæssige værdi kan foretages, idet selskabet hovedaktivitet er at udvikle ejendommen frem mod et færdigt byggeprojekt, hvilket lovliggør en sådan regnskabsteknisk metode. (Jf. teori om regnskabsteknik 5.3.1)

Det fremgår af selskabets regnskab (vedlagt Bilag E.6 – E.10), at der er foretaget belåning fra 2006 og frem til 2010 på beløb svarende til selskabets aktiver. Regnskabet viser, at selskabets aktiver i 2006 er på ca. 11,6 mil. kr., da lånene til købet af Stigsborg-grunden tilsyneladende var taget hjem ved aflæggelsen af regnskabet (jf. bilag E6). Aktiverne i selskabets opskrives i hvert regnskabsår frem til 2010, hvor aktiverne er fastsat til 14,99 mil. kr. I selskabets regnskab for perioden 2007-2010 er selskabets aktiver lig med varebeholdningen (hovedsagligt Stigsborg-grunden), så dermed er opskrivningen af aktivernes værdi direkte afledt af varebeholdningens værdi.

Det har ikke været muligt at indhente informationer for regnskabsåret 2011, da selskabet først offentliggør regnskabet omkring juli måned det efterfølgende år (juli 2012).

7.3.1.4 OPSUMMERING (BESKRIVELSEN)

Udviklingen på caseområdet er sammenfattet i en tidslinje, hvor ovenstående forløb overskueliggøres. I tidslinjen er det ligeledes illustreret, hvordan forholdet er mellem belåning, byggemuligheder og hvad ejendommen er solgt for. Informationerne omkring belåning er indhentet gennem selskabets Calum Stigsborg K/S regnskab. Der er ikke fastsat en konkret dato på belåningstidspunkterne, men blot hvilket år lånene er optaget. Nedenstående datoer for lånene er derfor indført 1. jan i de pågældende belåningsår.



FIGUR 10 - TIDSLINJE FOR UDVIKLINGEN PÅ STIGSBORG-GRUNDEN

7.3.2 ANALYSE AF CASE

Nedenstående analyse af casen Stigsborg Brygge foretages med det formål at forstå udviklingen på området samt klarlægge baggrunden herfor. Samtidig indeholder analysen et indblik i de belåningsmæssige forhold. Belåningsforholdene og de planlægningsmæssige ændringer analyseres og sammenholdes for at belyse, om der er sammenhænge heri.

7.3.2.1 PLANLÆGNINGSMÆSSIGE ÆNDRINGER OG TILVEJEBRINGELSE AF NY PLANLÆGNING

De planlægningsmæssige ændringer på grunden ved Stigsborg Brygge er der blevet redegjort for gennem den foregående beskrivelse af udviklingen og sammenfattet i Tabel 4. Som det fremgår, har området fulgt en proces fra helhedsplan til kommuneplanramme og frem til en gældende lokalplan, hvor fokus har været på bebyggelse til erhvervmæssige formål.

Udviklingen i planlægningen frem til november 2011 skaber ikke grundlag for undren omkring planprocesserne. Dette skyldes, at den oprindelige overordnede plan med erhverv i maks. 5 etager er blevet fulgt fra helhedsplanen og frem til lokalplanen i 2008.

I forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen i 2008 indgiver Calum en indsigelse mod planen, hvor de ønsker bebyggelsesprocenten øget til 80 i stedet for de tilladte 65. Argumentationen bygger på, at man ikke mener, at en forøgelse af bebyggelsesprocenten til 80 vil påvirke områdets grønne karakter. Anmodningen blev som angivet ikke efterfulgt af kommunen. Men henblik på realiseringen af området er det uvist om indsigelsen er fremlagt for at kunne skabe et rentabelt projekt med mulighed for bebyggelse af ca. 21.700 kvm. i stedet for de tilladte 16.250 kvm. Eller om det nærmere skal ses som en indsigelse, der har til formål at skabe et højere afkast end der blev forventet ud fra den maksimale bebyggelsesprocent på 65. Det må dog også anses som usandsynligt, at kommunen skulle ændre mening med hensyn til fastsatte bebyggelsesprocent, da udarbejdelsen af lokalplanen som nævnt er foregået i samarbejde/forhandling mellem Calums konsulent og kommunen. En ændring vil, som Aalborg Kommune fremføre, ligeledes kræve en ny fremlæggelse af planen og kan dermed ikke tilgodeses umiddelbart. Det er i den sammenhæng også usandsynligt, at Calum vil investere ressourcer i at få vedtaget en lokalplan, der er så restriktiv, at salg/udlejning af den efterfølgende bebyggelse ikke vil kunne finansiere et projekt med et acceptabelt afkast. Ligeledes anses det som usandsynligt, at en forhøjelse af bebyggelsesprocenten så sen i planprocessen ville være afgørende for projektets realiserbarhed. Calum har utvivlsomt haft mulighed for at fremføre synspunkter omkring en øget bebyggelsesprocent langt tidligere i planprocessen end ved forlæggelsen for byrådet. Derfor må indsigelsen opfattes som et sidste forsøg på at presse planlægningen. Både John Simonsen og Anette Rosenbæk fra Aalborg Kommune forklarede i den sammenhæng, at kommunen i forbindelse med lokalplanlægning var opmærksomme på, om projekter var rentable ud fra de fremtidige byggemuligheder. Calum købte ligeledes Stigsborg-grunden velvidende, at den kommunale planlægning muliggjorde en bebyggelsesprocent på 65.

Calum har som nævnt senere i 2011 forsøgt at få vedtaget en ny plan med samme bebyggelsesprocent, men hvor der åbnes op for, at der kan bygges boliger i området. Planen er endnu ikke vedtaget, hvilket kan være medvirkende til, at planen fra 2008 ikke er blevet realiseret. Det må antages som et udtryk for en vis utilfredshed med de nuværende byggemuligheder, at selskabet forsøger at få tilvejebragt en ny lokalplan. Det er i den sammenhæng uvist, hvornår ideen til den nye lokalplan opstod og er derfor i forhold til realiseringen af den gældende lokalplan en uvis faktor.

7.3.2.2 BELÅNING PÅ STIGSBORG BRYGGE GRUNDEN

Det fremgår af de tinglyste akter, at der ikke er foretaget pantsætning af caseejendommen. I oktober 2005 tinglyses dog en deklaration omkring pantsætning på ejendommen, hvor Spar Nord bank sikres som eneste panthaver på ejendommen (jf. Bilag E.15). Af selskabets regnskab fremgår det ligeledes, at der trods den manglende pantsætning på ejendommen alligevel er optaget belåning i selska-

bet, som ejer ejendommen. Det må formodes, at den tinglyste deklaration omkring viljebestemt pant har en tæt sammenhæng med belåningen i selskabet. Dette skyldes, at Spar Nord Bank med deklarationen sikrer sig, at selskabet ikke kan foretage pantsætning i ejendommen gennem andre finansinstitutioner. Således sikrer Spar Nord Bank sig i tilfælde af, at de er långiver til Calum Stigsborg K/S, at ejendommen ikke belånes flere gange.

Som det fremgår af tidslinjen (Figur 10) har selskabet siden 2006 øget sin belåning hvert år. Selskabets aktiver i 2006 var fastsæt til et beløb på ca. 11,6 mil., hvilket tilnærmelsesvis modsvarer købesummen på ejendommen. Aktiverne er frem til 2010 steget til en værdi på ca. 15 mil. kr. og i takt med aktivernes stigning øges belåningen i selskabet hvert år til en samlet værdi på 14,5 mil. kr. i 2010.

Det er i forhold til realisering af planlægningen interessant, at selskabet tilskriver deres aktiver (ejendommen Stigsborg Brygge) større værdi år for år, også selvom der udover de nævnte planprocesser ikke foretages yderligere på den tomme grund. Samtidig er opskrivninger sket i en periode, hvor der generelt har været afmatning på boligmarkedet, og derfor undrer det, at selskabet har valgt en opskrivning fra 2006-niveauet i størrelsesordenen 30 % frem til 2010-niveauet. Tilsyneladende skubber selskabet dermed problemerne med et faldende ejendomsmarked foran sig, idet man opskriver værdien uden at tage højde for, at konjunkturerne presser værdien af ejendommen i modsat retning. Dette faktum sætter realiseringen af området under større pres, idet en kommende indtjening ved salg/udlejning af byggeriet også skal finansiere den øgede værdi, som selskabet har tilskrevet grunden.

At belåningen ligeledes stiger i takt med aktivernes stigning sætter selskabet i en situation, hvor det som udgangspunkt må være sværere at foretage ny belåning til realisering af et evt. byggeprojekt. I forhold til vedtagelsen af kommuneplanrammen i 2007 er det ligeledes interessant, i hvor stor grad der åbnes mulighed for yderligere belåning af ejendommen samme år. Det har som nævnt ikke været muligt at fastsætte nogen præcis dato for lånet i 2007 (7,68 mil. kr.), så nogen yderligere sammenhæng kan ikke påvises.

7.3.3 OPSUMMERING STIGSBORG - CASEN

Gennem beskrivelsen og analysen af Stigsborg-grunden er den planlægningsmæssige udvikling og belåningssituationen gennem de sidste ca. 10 år fremført. Planlægningen på området var i perioden 2003 og frem til 2008 fastsat ud fra et mål om at skabe erhvervsmæssig bebyggelse i maks. 5 etager. I 2011 fremkom Calum med et nyt lokalplanforslag, hvor der skulle åbnes mulighed for bolig-bebyggelse i området. Planen er dog ikke vedtaget, og derfor kan der forsat kun bebygges til erhvervsmæssige formål i området. Det er uvist, om der i fremtiden skabes mulighed

for boligbebyggelse, idet kommunen ønsker at foretage planlægning for et større område end Stigsborg-grunden.

Belåningsituationen på området har vist, at der ikke er optaget pant i selve ejendommen, men derimod er der foretaget belåning i selskabet (Calum Stigsborg K/S), der ejer området. Selskabet har siden 2006 tilskrevet værdien af aktiverne i det årlige selskabsregnskab med en værdi i 2006 på 11,6 mil. og op til 15 mil. i 2010. I takt med opskrivelsen af aktiverne er der samtidigt foretaget ny belåning hvert år på et beløb svarende til ca. 500.000 kr. under aktivernes værdi (ca. 14,5 mil. i 2010). Det kan deraf konkluderes, at selskabet benytter området som belåningsgrundlag til at finansiere andre aktiviteter, da der tilsyneladende ikke er investeret midler i området udover udgifter til konsulentytelser i forbindelse med lokalplanerne i 2008 og 2011. I forhold til realisering af området viser selskabets regnskab ligeledes, at der skal tilføres ny kapital, hvis et byggeprojekt skal gennemføres.

7.4 DAC-OMRÅDET

7.4.1 BESKRIVELSE AF CASE

På nedenstående Kort 5 fremgår det udvalgte caseområde "DAC – området". På en stor del af caseområdet ligger et stort bygningsværk - benævnt katedralen, som indgik i cementproduktionen, da Dansk Andels Cement stadig drev virksomhed i området. I 1979 blev cementproduktionen stoppet, og flere af fabrikkens bygninger blev revet ned.



KORT 5 - DAC-OMRÅDET

I de efterfølgende år blev dele af DAC-området solgt fra eller lejet ud. (www.aalborgkommune.dk) Katedralen er udpeget som bevaringsværdig bebyggelse og ses som en vigtig kulturarv for Aalborg, som industriby (Jf. Bilag H). Derfor har bevarelse af katedralen indgået som en del af planlægningen for området siden år 2000. Store dele af det tidligere DAC-område er i dag omdannet til etageboliger og kontorer, mens den gamle katedral stadig står uberørt. I det følgende beskrives udviklingen på ejendommen med henblik på planlægningen, ejerstrukturen og den belåningsmæssige situation.

Som det fremgår af Kort 5, så er de omkringliggende ejendomme bebygget. Syd for området er der i dag bygget nye lejlighedskomplekser i 4 etager. Øst for området er den eksisterende étplans-bebyggelse indrettet til kontorlokaler. Det store bygningskompleks nordvest for området er en ældre ét-plans barak-bebyggelse, der er indrettet til erhvervslokaler. Nord for området er der bygget nye kollegieboliger ligeledes i 4 etager⁷.

7.4.1.1 DE PLANLÆGNINGSMÆSSIGE ÆNDRINGER I OMRÅDET

Den planlægningsmæssige udvikling i området har budt på 5 forskellige lokalplaner i perioden 1985 og frem til i dag. I februar 1985 blev der vedtaget en lokalplan (12-019), som udlagde hele DAC's fabriksområde til erhverv, herunder større værksteder og industri, og en maks. bebyggelsesprocent på 50 (Bilag G.7). Denne lokalplan var gældende for caseområdet frem til juni 2000, hvor lokalplanen blev erstattet af en rammelokalplan⁸ (12-053) (jf. Bilag G.6). Rammelokalplanen havde bl.a. til formål at sikre byomdannelse for hele det tidligere DAC-område. Der blev anvendt en rammelokalplan til at sikre byomdannelsen, da det i år 2000 ikke var muligt at udpege det som byomdannelsesområde i kommuneplanen, da denne mulighed først blev indført ved en ændring i Planloven i juli 2003.

For ejendommen, hvorpå katedralen (Foto 1) er placeret, blev det i rammelokalplanen bestemt, at den fremtidige anvendelse bl.a. måtte omfatte boliger, hotel, erhverv (miljøklasse 1-2) og butikker. Der blev i planen givet mulighed for at udvide katedralen ved, at der kunne etableres en tilbygning på 3 etager i forlængelse af katedralen mod nord. I 2002 blev der vedtaget en kommuneplanramme for hele det tidligere DAC-område. Planrammen fokuserede i høj grad på bevaring af katedralen og de øvrige industribygninger, der ligeledes har en høj arkitektonisk værdi. Det blev således formuleret, "*at der bør gøres en særlig indsats for at bevare dette i en fremtidig omdannelsesproces.*" (Bilag G.1).

⁷ Konstateret ved selvsyn

⁸ En rammelokalplan er en lokalplan begrænset til at behandle de overordnede hovedtræk, men hvor nærmere bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering udskydes til en supplerende lokalplan. En rammelokalplan kan således hindre dispositioner i strid med de (overordnede) bestemmelser i rammelokalplanen, men kan ikke danne grundlag for lokalplanpligtige dispositioner. (Miljøministeriet, 2009, s. 59)



FOTO 1 - DAC-KATEDRALEN (LOKALPLAN 1-2-103)

I 2003 købte selskabet S. Enggaard A/S ejendommen for 1.250.000 kr. af DAC (jf. Bilag G.14). S. Enggaard lod katedralen stå uberørt og der skete ingen planmæssige ændringer i perioden frem til juni 2007, hvor virksomheden vælger at sælge ejendommen til LB Katedralen, DAC ApS for 11 mil. kr. De nye ejere havde et storstillet projekt, som omhandlede en omdannelse af katedralen til hotelbygning med tilhørende timeshare lejligheder. Projektet indeholdte en massiv udvidelse af bygningsvolumen på ejendommen. Udvidelsen skulle være med til at finansiere omdannelsen af den gamle katedral. På nedenstående illustration ses omdannelsesplanerne, hvor katedralen i forgrunden skal fungere som en del af hotellet sammen med den 66 m. høje bygning bagved. Timeshare lejlighederne var tiltænkt at skulle bygges i de runde silo-bygninger, jf. Illustration 3.

I april 2010 bliver der vedtaget en lokalplan (1-2-103), samt et tilhørende kommunepantillæg 1.1011 (Bilag G.3-4), som gav mulighed for realisering af selskabets hotel-projekt. Lokalplanen gav således mulighed for etablering af i alt 41.100 m², svarende til en maks. bebyggelsesprocent 280. Realiseringen af planen udeblev dog, da ejerne ikke kunne rejse den fornødne kapital.



ILLUSTRATION 3 - HILTON-PROJEKTET MED UDNYTTELSE AF KATEDRALEN (LOKALPLAN 1-2-103)

I januar 2012 blev der vedtaget en lokalplan (1-2-106)(Bilag G.4) og et kommuneplantillæg (1.016) (Bilag G.2), som muliggør en nedrivning af katedralen og opstiller en ramme på 15.000 kvm. bebyggelse, svarende til en maks. bebyggelsesprocent på 266. Tilladelsen til at nedrive katedralen blev ansøgt af LB Katedralen, DAC ApS. Dette blev gjort for at kunne sælge ejendommen et par måneder senere til Calum Katedralen K/S, som stillede nedrivningsmuligheden som et krav for handlen.

Den nye ejer køber grunden for 24 mil. kr. (jf. Bilag G.13). Inden købet af ejendommen har Calum Katedralen K/S fået tilsagn fra kommunen om, at de vil støtte opførelsen af ungdomsboliger på ejendommen (jf. Bilag H). I april måned 2012 blev der fremsendt et forslag til en nylokalplan (1-2-107 – jf. bilag G.18). Planen følger principperne i 1-2-106 omkring bebyggelsens omfang og lovliggør derfor i alt 15.000 kvm. til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. Sammen med lokalplan 1-2-107 offentliggøres ligeledes et forslag til kommuneplantillæg 1.018 (jf. bilag G.24), da der i lokalplanen ønskes bebyggelse i op til 10 etager mod de gældende 7 etager i området.

Den efterfølgende Illustrationen viser den ønskede udnyttelse af området, hvor den eksisterende katedralbygning er fjernet og ny bebyggelse mv. er placeret. Den sorte polygon, som viser den eksisterende katedralbygning afgræsning, er ikke en del af lokalplanens illustration og er påført efterfølgende.

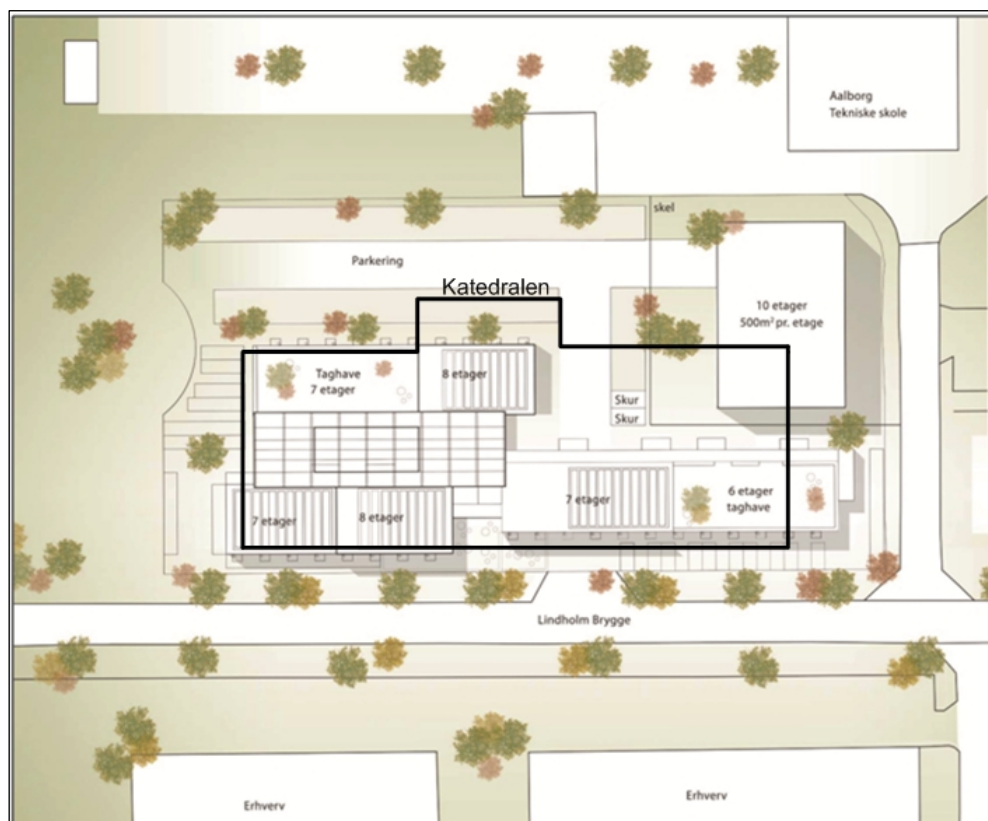


ILLUSTRATION 4: UDNYTTELSE AF OMRÅDET (TILPASSET) (KILDE: LOKALPLANFORSLAG 1-2-107)

I ovenstående beskrivelse fremgår det, at der siden 1985 har været en række forskellige gældende planer for caseejendommen på DAC-området. I den følgende Tabel 5 præsenteres udviklingen i anvendelse og byggemuligheder for ejendommen med katedralen. Byggevolumener er indsat i tabellen, således de konkret viser hvor mange etage-kvm. den enkelte plan giver mulighed for på caseejendommen.

Plandokument	Anvendelse / Miljøklasser	Byggemuligheder
<i>Lokalplan nr. 12-019 Februar 1985</i>	Erhvervsformål, herunder havneformål. Der må ikke udøves virksomhed, hvortil der stilles der af hensyn til forebyggelse af forurening stilles betydelige afstandskrav til forureningsfølsomme arealanvendelser eller andre særlige beliggenhedskrav.	Bebyggelsesprocent maks. 50 for den enkelte ejendom Højde maks. 25 m. (Maks. antal etage-kvm. 2822)
<i>Lokalplan nr. 12-053 Juni 2000</i>	Området må anvendes til: Boliger, hotel/restauranter, butikker, klinikker, kontorer, service, offentlige formål, kulturelle formål, fritidsformål, undervisning, institutioner, rekreative formål, virksomheder (kun i miljøklasse 1-	Tilbygning til katedralen på maks. 3 etager

	2, evt. klasse 3 virksomheder, såfremt de tilladte afstands-krav kan overholdes.)	
<i>Kommuneplanramme 1.6.D1 April 2002</i>	Hovedanvendelse er blandet bymæssig anvendelse. Boliger og erhverv i miljøklasse 1-2 evt. klasse 3 virksomheder, såfremt de tilladte afstands-krav kan overholdes.	Bebyggelsesprocent maks. 60 (skal vurderes samlet for hele det tidligere DAC-område) (Maks. antal etage-kvm. 3386)
<i>Kommuneplantillæg 1-011 April 2010</i>	Boliger (etage/åbenlav/tæt-lav), enkeltstående butikker, mindre butikker til salg af egne produkter, hotel og restaurant, klinikker (ikke dyreklinik), kontorer, service, benzinsalg, trykkeri o.l., kulturelle formål, fritidsformål, undervisning, institutioner, rekreative formål, tekniske anlæg, engroshandel o.l., transport o.l., værksteder o.l. Miljøklasse 1-2	Samlet set øger tillægget den maksimale bebyggelsesprocent fra 50 til 280 for matr.nr. 37bq, 37ci og 37i. (se Kort 5) Etager maks. 1 – 22 Højde maks. 66 m. (Maks. antal etage-kvm. 15.803)
<i>Lokalplan nr. 1-2-103 April 2010</i>	Hotel, restaurant, kontorer, enkeltstående butikker, butikslignede formål (maks. 2000 m ² i alt), tekniske anlæg (kun til områdets lokale forsyning), service, klinikker, institutioner, fritidsanlæg, undervisning, kulturelle og rekreative formål, samt etageboliger (herunder hotellejligheder).	Etager maks. 1 – 22 Højde maks. 66 m. Maks. antal etage-kvm. Ca. 41.100 (byggefelt placerer alle etage-kvm. indenfor ejendommen med katedralen, hvilket svarer til en maks. bebyggelsesprocent på 730)
<i>Kommuneplantillæg 1.016 Januar 2012 (gældende)</i>	Giver mulighed for at nedrive "Katedralen".	Maks. antal etage-kvm. 15.000
<i>Lokalplan nr. 1-2-106 Januar 2012 (gældende)</i>	Giver mulighed for at nedrive eksisterende bebyggelse. Mulig anvendelse: Hotel, restaurant, kontorer, enkeltstående butikker, butikslignede formål (maks. 2000 m ² i alt), tekniske anlæg (kun til områdets lokale forsyning), service, klinikker, institutioner, fritidsanlæg, undervisning, kulturelle og rekreative formål, samt etageboliger	Maks. antal etage-kvm. 15.000 (Der skal udarbejdes en ny lokalplan inden der kan opføres ny bebyggelse inden for lokalplanområdet.)

<i>Forslag til Kommuneplantillæg 1.018 April 2012</i>	Samme anvendelsesmuligheder som hidtidig kommuneplanramme	Maks. bebyggelsesprocent 270 (Maks. antal etage-kvm. 15.238)
<i>Forslag til lokalplan nr. 1-2-107 April 2012</i>	Boliger (etage), mindre butikker til salg af egne produkter (maks. 250 m ²), restaurant o.l., hotel o.l., klinikker mv., kontorer, service, trykkerier, kulturelle formål, fritidsanlæg, undervisning, institutioner, rekreative formål, tekniske anlæg (kun til områdets lokale forsyning), engroshandel o.l., transport o.l., værksteder o.l.	Maks. antal etage-kvm. 15.000 Maks. 8-10 etager (30 -35 m)

TABEL 5 - PLANMÆSSIG UDVIKLING PÅ DAC-OMRÅDET

Som det fremgår af ovenstående Tabel 5 har området gennemgået en lang planproces, hvor byggemulighederne er kraftigt accelereret frem mod ambitionerne om et nyt Hilton-hotel i 2010. Som beskrevet er ingen af planerne blevet realiseret, og situationen på området er i dag, at der er givet tilladelse til nedrivning af katedralen, og hvor planlægningen til et nyt byggeri med bl.a. kollegieboliger er undervejs.

7.4.1.2 TILVEJBRINGELSEN AF NY PLANLÆGNING

Det har som udgangspunkt ikke været muligt for Aalborg kommune at fremskaffe dokumenter, der beskriver den indledende fase op til vedtagelsen af de forskellige lokalplaner og redegør for, hvilke argumenter developeren benyttede til at få gennemført planlægningen. I forbindelse med mødet med planlægger Anette Rosenbæk anbefalede hun dog at gennemgå referater fra den offentlige beslutningsfase (møde i magistraten og byrådet) for på den måde at få indsigt i, hvilke argumenter, der blev belyst i vedtagelsen. Det har dog kun imidlertid været muligt at få indsigt i referater fra efter 2007, da ældre referater ikke er frit tilgængeligt via kommunens hjemmeside og ikke længere opbevares på Aalborg hovedbibliotek. Nedenstående afsnit koncentrerer derfor kun om de to lokalplaner fra 2010 og 2012.

Lokalplan 1-2-103

Forud for vedtagelsen af lokalplan 1-2-103 (hotel) i 2010 afholdte Aalborg Kommune i 2008 en fordebat, hvor argumenter omkring opførsel af nye højhuse blev diskuteret. Ved debatten blev det fremført, at ideen var at skabe et unikt højhusområde, hvor katedral-bygningen kunne genbruges. Der blev i den sammenhæng argumenteret for, at opførsel af andre højhuse ville kunne finansiere den bekostelige renovering af katedralen. På baggrund af en opsamling af fordebatten vedtager Teknik- og Miljøudvalget i maj 2009, at der skal arbejdes videre med projektet (jf. Bilag G.19). Ved første forelæggelse af lokalplanforslaget for byrådet fokuseres der på problematikker som følge af højhusbyggeriet. Der diskuteres bl.a. trafikmæssige

problemer og vindgener i området. I forhold til de trafikmæssige problemer lovede selskabet DAC Katedralen at ombygge infrastrukturen i form af nedlæggelse af en eksisterende rundkørsel og opførelse af nyt lyskryds. I alt forventede kommunen en udgift på ca. 2,5 mil. kr., som skulle afholdes af selskabet. I forhold til de forventede vindgener blev det pålagt selskabet at etablere afværgeforanstaltninger, som skulle indtænkes sammen med bebyggelse og friarealerne (Jf. Bilag G.19). Ved 2. forelægelse af lokalplanen for byrådet blev i alt 14 indkommende indsigelser mod planen diskuteret af byrådet. Indsigelsernes indhold var hovedsagligt fokuseret på bekymringer omkring bebyggelsens størrelse, de trafikale forhold som følge af nye tilflyttere i området og vindgener som følge af højhusbyggeriet. Kommunens svar på de 14 indsigelser medførte ikke ændringer i lokalplanens indhold. Det blev fremført, at byrådet havde taget en beslutning (i fordebatten) om, at man ønskede en højhusbebyggelse trods borgernes bekymringer. Det blev i den sammenhæng fremført, at byrådet anså udnyttelsen af de nye byggemuligheder som noget, der ville løfte området og delte dermed ikke borgernes bekymringer.

Lokalplan 1-2-106

Lokalplanen blev vedtaget med det formål at muliggøre en nedrivning af katedralbygningen. Planen indeholdt ikke nogen nye byggemuligheder og realiseringen af denne plan kan derfor kun ske i form af en nedrivning af bebyggelsen. Baggrunden for vedtagelsen af planen var, at reoveringen af katedralen var for stor en økonomisk last for ejeren, hvorfor en reovering af bygningen ikke ville være realiserbar. Derudover havde området borgere gennem en længere periode været generet af den faldefærdige bygnings visuelle påvirkning samt risikoen for nedfald af mindre bygningsdele (jf. Bilag G.21-22). På trods af, at man forsat ønskede en omdannelse af bygningen, blev der givet tilladelse til nedrivningen, idet kommune indså, at en ombygning af katedralen tilsyneladende ikke var rentabel.

Lokalplan 1-2-107

I forlængelse af lokalplan 1-2-106 er vedtagelsen af det nye planforslag 1-2-107 under behandling hos kommunen og offentligheden. Planforslaget er anbefalet af Magistraten i Aalborg Kommune og er efterfølgende sendt ud til offentlighedsdebatt. I første 1. forlæggelse (jf. Bilag G.23) fremføres planens indhold og planens indhold godkendes uden bemærkninger.

7.4.1.3 DEN BELÅNINGSMÆSSIGE SITUATION PÅ EJENDOMMEN

Som beskrevet overtager S. Enggaard ejendommen i 2003 fra det tidligere industriselskab. I forbindelse med købet overtages der ingen pant på ejendommen og de følgende år optages der kun pant i ejendommen af området grund ejerforening på 27.500 kr. i juni 2005 (Jf. bilag G.13). S. Enggaards realisering af området udebliver, og selskabet LB Katedralen, DAC ApS overtager ejendommen. Ud fra selskabets regnskab (jf. Bilag G-12) ses det, at man i 2007 tilskrev virksomhedens aktiver en værdi på 11,55 mil. kr. svarende tilnærmelsesvis til købssummen betalt til S. Enggaard. Ejendommen ved DAC-området anses derfor som selskabets eneste aktiv, og

1. september 2003
Pris S. Enggaard K/S overtager ejendommen fra DAC Selskab for 7.250.000 kr. (overtaget uden pant)

nedenstående opskrivninger følger dermed af en højere vurdering af ejendommen, hvilket fremgår af Bilag G.10. I 2008 øges værdien af aktiverne til 14,21 mil. kr. Efter en ny valuarvurdering i 2009 fastsættes en markant højere værdi på 30,3 mil. kr. (jf. bilag G-10, s.7), hvilket fastholdes i 2010. I takt med den forhøjede værdi af aktiverne øges belåningen i selskabet fra 12,1 mil. kr. i 2008 og til 19,9 mil. kr. i 2010. Ved aflæggelse af selskabets regnskab påtaler selskabets revisor de særlige risici, som opstår ved at opskrive værdien grundet den finansielle uro på ejendomsmarkedet, der skaber uvished om det er muligt at realisere projektet til den angivne værdi (jf. bilag G.10). Som sikkerhed for belåningen lader selskabet to pantebreve på henholdsvis 5 og 10 mil. kr. tinglyse på ejendommen i perioden 2008-2009. Selskabet LB Katedralen vælger at videregælle ejendommen til Calum Katedralen K/S i marts 2012 for 24 mil. kr. Selskabet overtager i forbindelse med købet de optagede pantebreve på i alt 15 mil. kr. (jf. bilag G.13). Selskabet er startet i d. 31.10.2011 og har endnu ikke aflagt regnskab, hvilket medfører, at yderlige oplysninger omkring belåning i selskabet ikke er tilgængelige (jf. Bilag G.25).

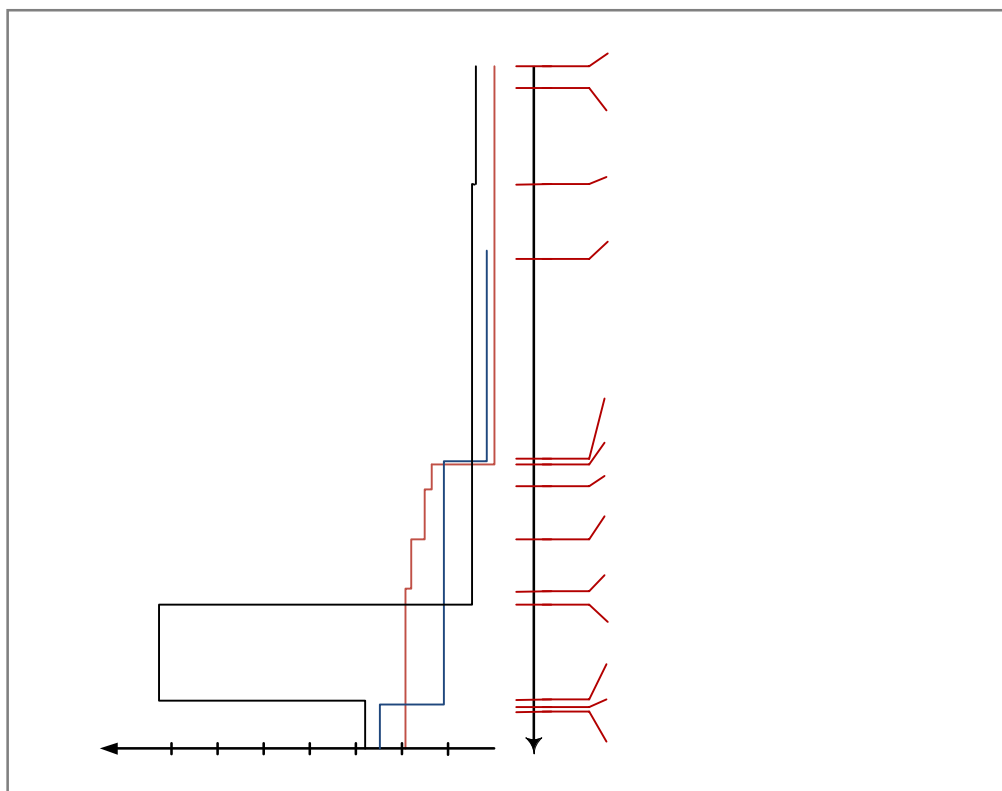
Maks. BP % 730

Maks. BP % 270

% / 100 l.d.kr. 700 600 500 400 300 200 100

7.4.1.4 OPSUMMERING (BESKRIVELSEN)

Det beskrevne udviklingsforløb er overskueliggjort i nedenstående tidslinje, hvor udviklingen fra industriområde til byomdannelse kan følges.



FIGUR 11 - TIDSLINJE FOR DAC-GRUNDEN

Tidslinjen sammenstiller de enkelte kommune- og lokalplaner for området, handelsprisen samt belåningssituationen på ejendommen. Ud fra LB Katedralens regnskaber er der ikke fastsat specifikke datoer for belåningstidspunkter. Disse er derfor som udgangspunkt indført 1. januar i de pågældende belåningsår.

7.4.2 ANALYSE AF CASEN

Casen analyseres med henblik på at forstå baggrunden for de forskellige planændringer, som er sket gennem de seneste år. Casen analyseres derudover i forhold til belåning og ejerstruktur for på den måde at undersøge, hvilken værdi ejendommen har haft på trods af manglende realisering.

7.4.2.1 PLANLÆGNINGSMÆSSIGE ÆNDRINGER

Tabel 5 i beskrivelsen viser, at i 1985 og frem til 2000 var området udlagt til erhvervsområde, hvor det var muligt at drive industrivirksomhed. I 2000 blev det vedtaget, at området skulle kunne anvendes til en række formål, herunder bl.a. boliger, butikker, hotel og erhverv i miljøklasse 1-2. I 2000 blev endvidere åbnet op for, at der kunne laves en tilbygning til katedralen. Dette kan tyde på, at man havde forudset, at det ville være nødvendigt at udvide katedralen for at gøre omdannelsen af denne rentabel.

I 2002 bliver der vedtaget en kommuneplanramme for hele det tidligere DAC-område. Her bliver området udpeget i overensstemmelse med de tidligere planer. Anvendelse af området udlægges til blandet bymæssig anvendelse, herunder boliger og erhverv i miljøklasse 1-2 og evt. miljøklasse 3. Det ønskes, at hele området skal have en samlet maks. bebyggelsesprocent på 60. Det, der er mest interessant for planrammen i forhold katedralen, er, som det fremgik af beskrivelsen af casen, at der fokuseres på, at der skal gøres en særlig indsats for at sikre omdannelsen af de gamle industribygninger. Dette er interessant i kraft af, at der i dag er givet tilladelse til nedrivning af katedralen, hvorfor det må konkluderes, at omdannelsen er fejlet.

I 2010 bliver der vedtaget et kommuneplantillæg og en lokalplan, som giver mulighed for omdannelse af katedralen ved, at der gives mulighed for at opføre massive tilbygninger til katedralen, således at der i alt kan opføres 40.500 kvm. hotel, etageboliger mv. Grunden til, at der gives tilladelse til at bygge så massivt på ejendommen er, at den daværende ejer (LB Katedralen, DAC ApS) ville bygge tre nye silobygninger indrettet som lejligheder. Indtjeningen herfra skulle finansiere omdannelsen af katedralen (jf. Bilag H). Kommunen var positive overfor planerne, da man fik løst problemet med den forladte katedral, som kommunen begyndte at få klager over. Samtidigt anså man projektet som en realistisk måde at få finansieret den kostelige omdannelse (jf. Bilag H). Dette forklarer baggrunden for, at der blev givet tilladelse til de store ændringer i planlægningen fra en mindre tilbygning på 3 etager i 2000 til 22 etager og 40.500 kvm. i 2010.

Generelt set anses processen med vedtagelsen af lokalplan 1-2-103 ikke som værende årsag til, at realisering af området er udeblevet. Som det fremgik af beskrivelsen, er der ikke foretaget ændringer i planens indhold eller de opstillede byggemuligheder, og det formodes derfor, at developeren har fået gennemført den ønskede planlægning. Gennem processen med tilvejebringelse af planen udsættes selskabet DAC Katedralen dog for en udgift på 2,5 mil. kr. til foranstaltninger, som skulle afhjælpe problemer med trafikafviklingen i området. Ses beløbet i forhold til udgifterne med etablering af den nye hotelbebyggelse mv. må denne udgift dog anses for at være begrænset og uden stor betydning for projektets rentabilitet.

I januar 2012 blev der vedtaget endnu et kommuneplantillæg (1-016) og en rammelokalplan (1-2-106) for katedral-ejendommen. Planerne giver mulighed for at katedralen kan nedrives, samt at rammerne for ny bebyggelse fastsættes til 15.000 kvm. på katedralejendommen. Bebyggelsen kan benyttes til en række forskellige anvendelser herunder boliger, erhverv og detailhandel. Baggrunden for vedtagelsen var pres fra borgerne i området pga. generne fra bygningen, samt at det var indset fra kommunen, at det ikke ville være rentabelt at omdanne bygningen. Vedtagelsen af denne lokalplan var i LB Katedralen, DAC ApS interesse, da det var en nødvendighed for at kunne gennemføre et salg af ejendommen. Således var planlægningen med til at sikre, at selskabet kunne sælge grunden for 24 mil. kr., hvilket giver en fortjeneste til LB Katedralen, DAC ApS på 13 mil. kr. målt på forskellen mellem købs- og salgspris. Dermed gav ændret planforhold en værdistigning på mere end en fordobling på 5 år, vel at mærke i en tid, hvor ejendomspriserne generelt var faldende grundet finanskrisen.

Ifølge Planlægger Anette Rosenbæk skyldes reduktionen i byggemulighederne fra 40.500 kvm. til 15.000 kvm., at den hidtidige planlægning tog udgangspunkt i en omdannelse af katedralen, og da denne nedrives, fjernes grundlaget for den høje bebyggelsesprocent.

Senere i april 2012 fremsendes et nyt forslag til kommuneplantillæg (1.008) og en lokalplan (1-2-107). Planerne skal give mulighed for bebyggelse af 15.000 kvm på katedralejendommen. Baggrunden for, at der igen planlægges er, at planen fra januar var en rammelokalplan, og derfor kræves der en ny plan, som muliggør opførelse af ny bebyggelse. Der er dermed en tæt sammenhæng mellem planerne, hvilket også blev fremført ved 1. forelæggelse (Jf. bilag G.23) af planerne for Aalborg Byråd, hvor det nævnes, at baggrunden for planerne er, at der tidligere er givet tilladelse til en nedrivning af katedralen, og at formålet med de nye planer er at fastsætte rammerne for bebyggelsen.

Den manglende omdannelse af katedralen skaber en undring omkring, om det skyldes spekulation i at lade den forfalde, eller om det ikke har været muligt at lave en omdannelse, som kunne forrentes eller en kombination af disse. Det kan tyde på, at det er en kombination, da det er forsøgt at skabe et projekt, der kunne gøre

en omdannelse rentabelt, men da det ikke er lykkedes, har ejendommen fået lov til at forfalde. Herefter har man i stedet fået vedtaget ny planlægning, der muliggør et salg med stor fortjeneste.

7.4.2.2 BELÅNING PÅ DAC-OMRÅDET

Nedenstående afsnit opdeles i tre intervaller, der følger ejerstrukturen på ejendommen, så belåningsituationen analyseres med udgangspunkt i de daværende ejere af ejendommen.

Som det er beskrevet i foregående afsnit har ejendommen været ejet af selskabet S. Enggaard A/S fra 2003 og frem til 2007. Da selskabet S. Enggaard beskæftiger sig med flere forskellige udviklingsprojekter (Enggaard) har det ikke været muligt at tilgå evt. belåningsoplysninger, som med sikkerhed kan henføres på caseområdet, hvilket betyder, at ejendommen kan være anvendt som belåningsredskab, men det kan ikke dokumenteres. Der foretages derfor ikke yderligere analyse af belåningssituationen fra 2003 til 2007.

Salget af ejendommen til LB Katedralen, DAC ApS sker d. 21. juni 2007 til et beløb på 11 mil. kr. Selskabet har i løbet af året 2007 foretaget belåning i selskabet på 12,1 mil. kr., hvilket sandsynligvis har finansieret købet af ejendommen (jf. bilag G.12). Ved aflæggelse af regnskab for året 2009 opskriver virksomheden værdien af deres aktiver (DAC-ejendommen) til en værdi på 30 mil. kr. Opskrivningen foretages med udgangspunkt i en ny lokalplan (1-2-103). Det formuleres således i "*Ledelsesberetningen*" fra selskabets årsrapport 2009 (jf. Bilag G.10 s. 6):

"Efter Aalborg Byråds vedtagelse af lokalplan 1-2-103 på byrådsmøde den 26. april 2010 har ledelsen besluttet at optage Selskabets ejendomsbesiddelser til dagsværdi i henhold til ekstern sagkyndig vurdering."

Selskabet kan benytte sig af at opskrive deres ejendomme til dagsværdi, da selskabets hovedformål består i udvikle ejendomme (jf. Bilag G. 11, s.7), hvilket medfører at ovennævnte metode er tilladt iflg. regnskabslovgiven (jf. afsnit 5.3.1).

Opskrivningen af selskabets aktiver benyttes til at foretage yderlig belåning på 6,5 mil. kr. i 2009. Var opskrivningen ikke foretaget af selskabets aktiver, var det usandsynligt, at der kunne foretages ny belåning, idet værdien af aktiverne i 2008 var fastsat til 14,2 mil. kr., og lånebehovet var på i alt 18,7 mil. kr. I løbet af 2010 foretages yderlig belåning i selskabet på 1,25 mil. kr., så der opnås et samlet lånebeløb på 19,9 mil. kr. ved udgangen af 2010. Det kan derudfra konkluderes, at belåningsmulighederne for selskabet har en direkte sammenhæng med den vedtagne lokalplan i 2010 og de nye opnåede byggemuligheder.

I forhold til belåningen er det interessant, at det fremgår af selskabets eksterne vurdering af regnskabet, at der er særlige risici ved denne opskrivning af ejendommens værdi:

”Som følge af den globale og finansielle uro, den økonomiske afmatning samt et usikkert ejendomsmarked præget af få handler knytter der sig for tiden en generel usikkerhed til mulighederne for realisering af Selskabets byggeprojekter, som den netop vedtagne lokalplan giver mulighed for.” (Bilag G.10 s.8)

Således bliver det vurderet fra selskabets revisor, at en evt. realisering af projektet er forbundet med en vis usikkerhed, hvilket dog ikke forhindrede selskabet i at optage yderlig belåning. Vurderingen giver også en del af forklaringen på, at lokalplanens realisering udebliver. Finanskrisen startede i 2007/2008, og da lokalplanen først er vedtaget i april 2010 kan det undre, at man stadig fik udarbejdet og vedtaget lokalplanen, da man på daværende tidspunkt må have vidst, at projektet ikke vil kunne realiseres i sådan et marked. Forklaringen på, at man alligevel fik lokalplanen vedtaget, kan derfor være, at den skulle bruges til at skabe et økonomisk råderum for ejeren.

Selskabet LB Katedralen, DAC ApS sælger ejendommen Calum Katedralen K/S i marts 2012. Calum køber ejendommen for 24 mil. kr. og overtager i forbindelse med salget to ejerantebreve på samlet 15 mil. kr. (jf. bilag G.13). Da selskabet Calum Katedralen K/S er nystartet, har det ikke været muligt at tilgå yderlige belåningsmæssige oplysninger.

7.4.3 OPSUMMERING DAC - CASEN

Den planlægningsmæssige udvikling for DAC-området har gennemgået en lang proces tilbage fra 1985 og frem til i dag. Først udlagt til industri, senere som område med bevaringsværdi bygning, derefter stort hotel og lejlighedskompleks, som skulle finansiere bevarelsen af eksisterende bygning, og i dag mulighed for nedrivning af den bevaringsværdige katedral, samt forslag om opførelse af 200 ungdomsboliger. Kommunen har gennem planlægningen været villig til at imødekomme projektforslag for området, hvorfor det vurderes, at det ikke er planlægningen, som har umuliggjort en realisering af planerne for området. Om den manglende realisering skyldes, at katedralen simpelthen var for dyr at omdanne, eller at det er et udtryk for spekulation i planlægningen er uvis.

Ved vedtagelsen af lokalplanen i 2010 mødte ideerne modstand fra beboerne i området. Man frygtede at det nye højhusprojekt ville forringe trafiksikkerheden, skabe vindgener i området mv. De politiske argumenter for alligevel at vedtage planen byggede på, at man mente, at en tilførsel af byggeriet vil løfte området, og samtidig ville det muliggøre en renovering af den faldefærdige katedralbygning. Ved vedtagelsen af den nye nedrivningsplan i 2012 ændrede kommunen opfattelse i forhold til bevarelsen af katedralbygningen. Det blev fremført, at omkostningerne til renovering af bygningen var medvirkende til, at hotelprojektet fra 2010 ikke blev realiseret, og med den baggrund blev en nedrivning tilladt.

eksisterende bebyggelse, men denne er stadig henlagt urørt i den oprindelige stand og kan på nuværende tidspunkt ikke betegnes som en del af realiseringen af lokalplanen.

Lokalplanernes grænser følger kun i nogen grad de matrikulære grænser i området, hvilket har medført, at der er foretaget en inddeling af matr. nr. 5bb på ovenstående kort. Inddelingen er foretaget, da de opstillede byggemulighederne mv. er forskellige i de to lokalplaner, og derfor er denne opdeling foretaget.

Området støder op til Limfjorden mod nord, som det fremgår af ovenstående kort. Vest for området er Østre Havn placeret, hvor der ligeledes foregår en byomdannelse. Området blev tidligere benyttet til industri, men intentionen er, at området skal omdannes til bolig- og erhvervsmæssige formål (jf. lokalplan 1-4-106). Området bærer præg af en høj og tæt bebyggelse med flere højtravende bygninger af industriel karakter. Syd for caseområdet er forskellige erhvervs- og boligbebyggelser placeret. Bebyggelse er udført som etagebebyggelse i tre-fire etager, mens der øst for området udelukkende er opført erhvervsbebyggelse fra et-plan og op til 5 etager⁹.

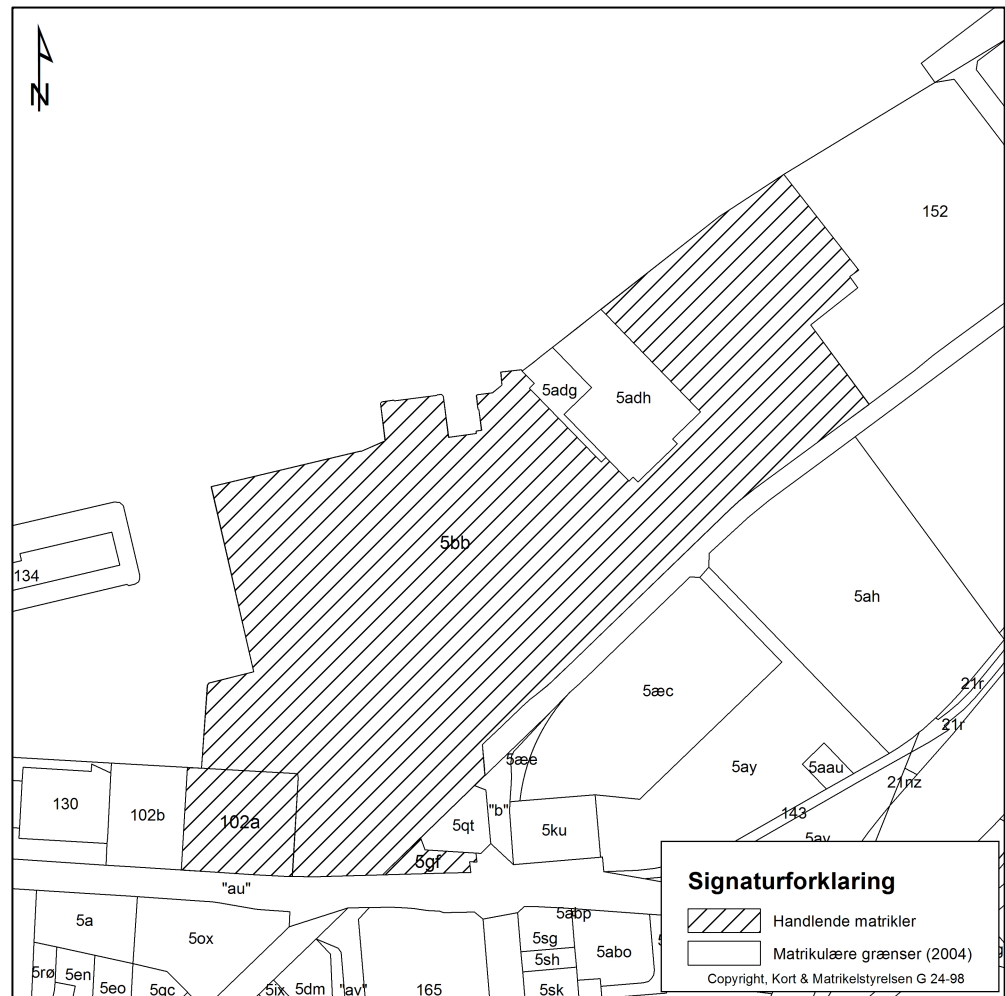
Udviklingen i planlægningen og ejendomsstrukturen i området ved værftsarealerne har gennemgået en kompliceret proces siden 2003 og frem til i dag. Der er derfor i forbindelse med casebeskrivelsen for området udarbejdet i alt 8 kort (vedlagt løst bagerst i rapporten og i Bilag I). De forskellige kort skal ses som en hjælp til at forstå casebeskrivelsen og dermed udviklingen i området. De forskellige kort er udarbejdet med informationer fra lokalplaner og kommuneplantillæg gældende i området, BBR-oplysninger om bebyggede ejendomme samt tingbogsattester for involverede ejendomme.

7.5.1.1 DEN PLANLÆGNINGSMÆSSIGE UDVIKLING

Tilbage i 1988 opkøber selskabet Frederikshavn Maritime Erhvervspark A/S (FME) (Binavn: Aalborg Værft A/S) værftsområdet af Aalborg Havn A/S (Jf. bilag F.22, s. 13). Planerne omkring en omdannelse af værftsarealerne fra tidligere industriområde til et område med bolig- og erhvervsbebyggelse startede omkring år 2000, hvor selskabet ejendomsselskabet Østre Havn P/S blev etableret. I 2004 opkøber selskabet Øster Havn P/S caseejendommene fra selskabet FME (Jf. bilag F.19, s. 1). Østre Havn P/S er ejet 50/50 af FME og TK Development, (jf. Bilag F.28), således sælger FME til dels områderne til sig selv.

Det følgende Kort 7 viser den matrikulære ejendomsstruktur omkring det tidspunkt, hvor selskabet Østre Havn P/S overtager arealerne. Som det fremgår, overtager virksomheden tre ejendomme (5bb, 5gf & 102a).

⁹ Konstateret ved selvsyn



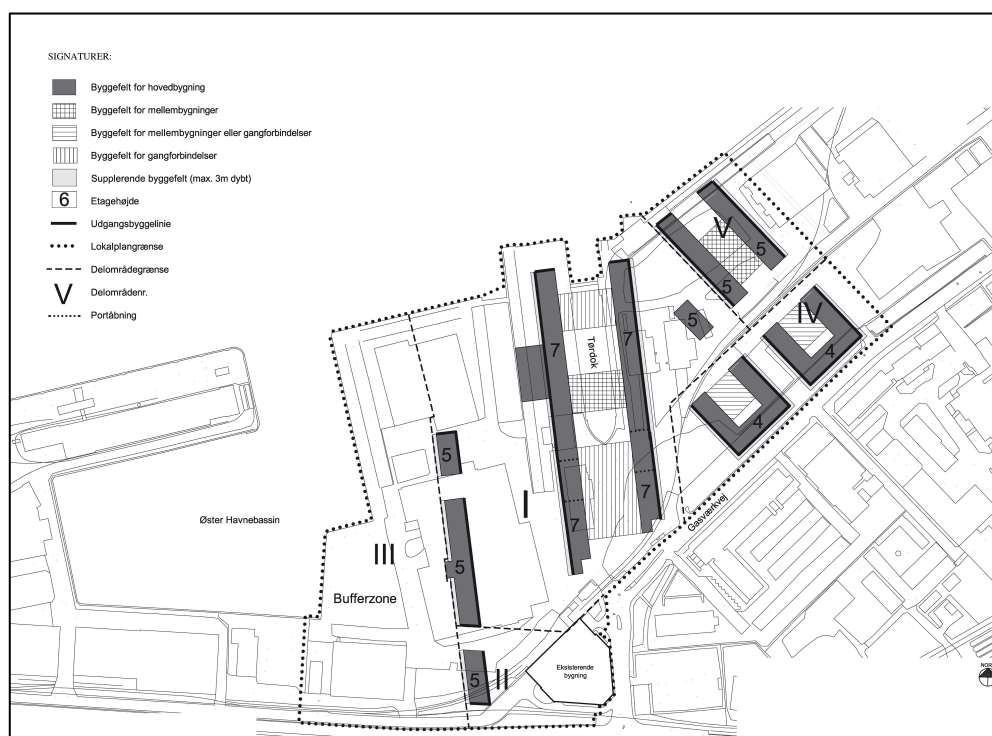
KORT 7 - DEN MATRIKULÆRE EJENDOMSSTRUKTUR I 2004 (JF. HISTORIK UDTRÆK FRA KORTFORSY-
NINGEN.DK)

Ved sammenligning af Kort 7 med det tidligere Kort 6 fremgår det, at der efter overtagelsen af ejendommene er sket flere matrikulære ændringer indenfor området, således at der over årene er blevet dannet flere ejendomme indenfor området. Baggrunden for ændringer har været, at flere ejendomme er frasolgt selskabet, hvilket gennemgås yderligt i afsnittet nedenfor og ligeledes kan ses i kortene, jf. Bilag I.

Øster Havn P/S er et selskab etableret i 2000, som er ejet af TK Development A/S og FME (jf. Bilag F.28, s. 3). Salget af ejendommen til selskabet Østre Havn P/S foretages til en kontant købesum på 1 kr. + en byggeretsafgift til sælger (jf. Bilag F.19, s. 2). I forbindelse med salget erklærer sælger, at værdien på ejendommen skønnes til at være 32,5 mil. kr. I stedet for en kontant købesum betales der en byggeretsafgift til sælger. Byggeretsafgiften er en bindende aftale indgået mellem køber og sælger, hvor der er aftalt et fast beløb som køber skal betale for hver kvm. han får ret til at bygge på det solgte areal. Yderligere oplysninger omkring indholdet i købekontrakten fremgår ikke af købsaftalen (jf. Bilag F.19, s. 1 - 4) og beløbets størrel-

se er dermed ukendt. Det fremgår dog af aftalen, at FME tinglyser håndpant¹⁰ som sikkerhed for betalingen af byggeretsafgiften i fire forskellige ejerpantebreve, som samlet har en værdi på 55 mil. kr. (jf. Bilag F.19, s. 2), hvilket indikerer det prisniveau, som FME forventer for området. Det formodes, at baggrunden for benyttelsen af denne salgsteknik er, at sælger (FME) vil sikre sig fremtidige indtægter fra salg af nyudstykkede ejendomme.

Inden selskabet Østre Havn P/S opkøber caseområdet i 2004 er lokalplan 10-066 blevet vedtaget i marts 2003. Som det fremgår af nedenstående Kort 8 indeholder lokalplanen oprindeligt bestemmelser for hele det udvalgte caseområde, hvor den vestlige del af området var udlagt til bufferzone uden bebyggelse (området er i dag omfattet af lokalplan 1-4-104, jf. Kort 6).



KORT 8 - BEBYGGELSENS PLACERING OG HØJDE (KILDE: LOKALPLAN 10-066)

Lokalplanen fra 2003 muliggjorde byggeri af i alt 115.000 kvm. bebyggelse til blandede bolig- og erhvervsformål i forskellige bygningshøjder. Formålet med planen var bl.a. at skabe mulighed for at etablere et nyt attraktivt byområde, hvor blandede bymæssige formål kan kombineres, idet der blev skabt rammer for, at der kan etableres kontorer, undervisning, boliger samt kultur- og fritidsområder (jf. bilag F.5, s. 18).

¹⁰ særlig form for pant i løsøre eller værdipapirer, hvor pantavers rettigheder i relation til pantet afhænger af, at pantsætter berøves rådigheden over det pantsatte gode. (Gyldendal)

Inden Østre Havn P/S køber ejendommene (5bb, 102a & 5gf), udstykker Frederikshavns Maritime Erhvervspark A/S matr. nr. e. 5adg og 5adh (se Bilag I) i december 2003, inden ejendommene frasælges i april 2004. Begge ejendomme overtages af selskabet Essex Development ApS for en samlet pris på 35,8 mil. kr. Selskabet opfører efterfølgende etagebebyggelse, der sælges som ejer- og andelsboliger (Jf. bilag F.18, s. 17 & F.23, s. 13)

KMD A/S køber i december 2004 matr. nr. 5adi (jf. Kort 6) til 65,04 mil. kr. Efter salget opfører KMD selv et større kontorbyggeri på i alt ca. 26.000 kvm (jf. bilag F.24, s. 22). I februar 2008 frasælges yderligt matr. nr. 5adq, som overtages af Dansk Projektpartner A/S for 22,6 mil. kr. På ejendommen er den eksisterende værftbygning placeret (Jf. bilag F.21, s. 17). I lokalplan 10-066 og 1-4-104 er bygningen udpeget som bevaringsværdig og en realisering af den ejendom kan kun ske ved en ombygning af den eksisterende bebyggelse. Det fastslås ligeledes i købsaftalen mellem Østre Havn P/S og Dansk Projektpartner A/S, at køberen kun må opføre/indrette 3800 kvm svarende til arealet på den gamle værftsbygning (Jf. bilag F.21, s.22). Den efterfølgende anvendelse af bygningen ændres i lokalplan 1-4-104, idet der bl.a. tillades, at der kan opføres kontorer, restaurant samt mindre butikker på i alt maks. 300 kvm. I lokalplan 10-066 blev det fastlagt, at bygningen kun måtte indrettes til formål som værksted eller lignende, der kunne tåle områdets miljømæssige bindinger. (Jf. Bilag F.4 & 5)

I juni 2009 vedtager Aalborg Kommune en ny lokalplan for den vestlige del af caseområdet. Lokalplaner bliver udarbejdet af COWI A/S med Østre Havn P/S som rekvirent af planen (Jf. Bilag F.1, s. 2). Planen muliggør, at der kan opføres i alt 11.000 kvm. bebyggelse til bolig- og erhvervsformål. Som det fremgår af Illustration 5, må bebyggelsen opføres i mellem 7 og 11 etager. Principperne for placeringen følger, at den højeste bebyggelse placeres lige syd for værftsarealerne, og derfra falder bygningshøjden mod syd ind mod den eksisterende bebyggelse.



ILLUSTRATION 5 - PLACERING AF BEBYGGELSE (KILDE: LOKALPLAN 1-4-104)

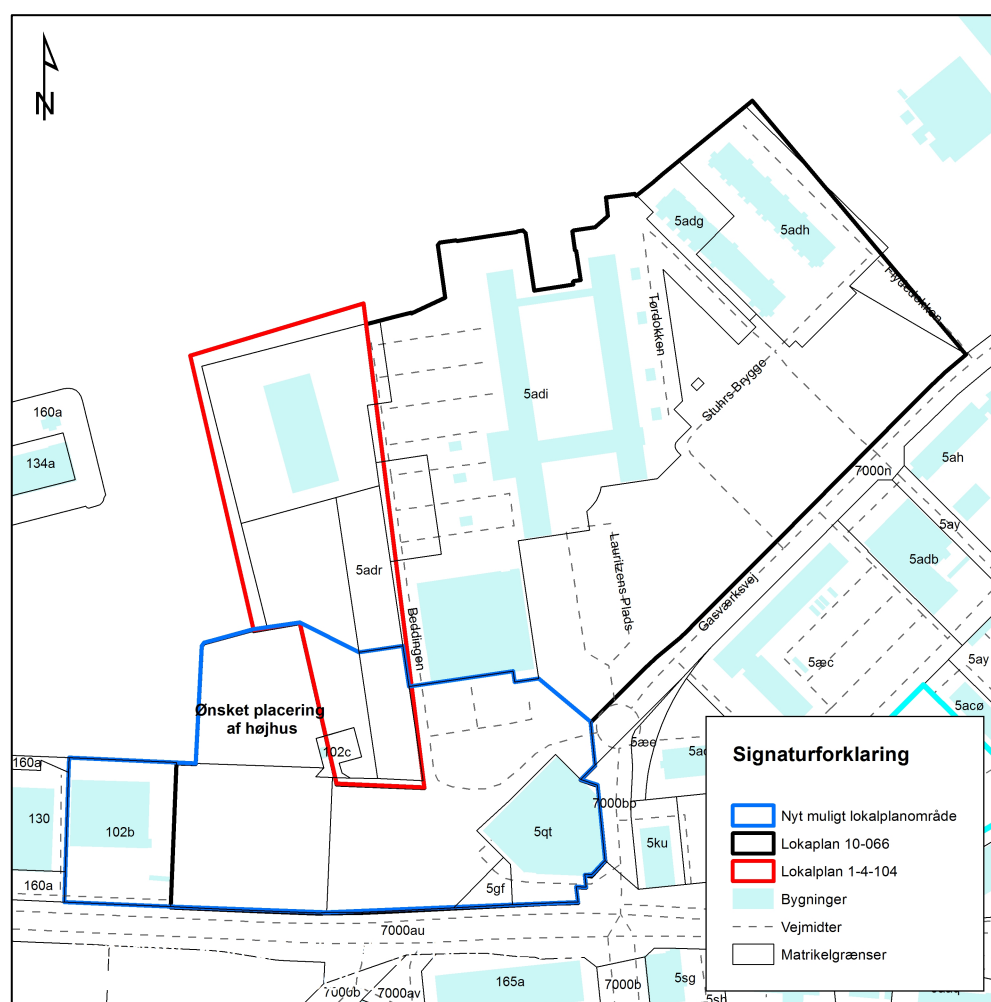
Efter vedtagelsen af lokalplan 1-4-104 tilpasses grænsen for den eksisterende plan 10-066, således at den kun regulerer ejendommene øst for ovenstående plan (se Kort 6). Nedenstående Tabel 6 opsummerer de planlægningsmæssige ændringer for Værftsarealerne. Det ses af tabellen, at efter vedtagelsen af lokalplan 1-4-104 har kommunen vedtaget en ny kommuneplanramme (1.4.D1) for området ud mod Havnebassinet og således den vestlige del af caseområdet (jf. Bilag I). Rammen fastsatte i første omgang, hvilken anvendelse der kunne foregå i området. Efter en bygnings- og byrumsanalyse blev bebyggelsesprocenten fastlagt til 170 i kommuneplantillæg 1.004. Kommuneplantillægget blev vedtaget samtidig med en lokalplan for byomdannelsesområdet "Østre Havn", som er placeret vest for caseområdet og er således blevet tilvejebragt i forbindelse med udviklingen af dette område.

Plandokument	Anvendelse / Miljøklasser	Byggemuligheder
<i>Kommuneplanramme 1.4.H26 / 1.4.D27 Marts 2003</i>	Erhverv i miljøklasse 1-3	Maks. bebyggelsesprocent 100 Maks. etageantal 4-7 For caseområde (Matr. nr. 5adq, 5adt, 5ads, 102, a & 5bb) 84.500 kvm.
<i>Lokalplan nr. 10-066 Marts 2003</i>	Mulighed for Kontorer, undervisning, service, klinikker, kulturelle formål, fritidsformål, rekreative formål, parkering, butikker (i alt maks. 400 kvm), butikker med værksted, trykkerier, tekniske anlæg. Mulighed for hotel og restaurant på en del af området. Området ud mod havnebassinet udlægges til bufferzone.	Maks. antal etage-kvm. 115.000 (i alt) For caseområde (Matr. nr. 5adq, 5adt, 5ads, 102, a & 5bb) 74.500 kvm.
<i>Lokalplan nr. 1-4-104 Juni 2009</i>	Mulighed for kontorer, butikker (i alt maks. 800 kvm), restaurant, kulturelle formål, undervisning, rekreative formål, tekniske anlæg. Bevarelse af eksisterende bygning med mulighed for omdannelse til ovenstående formål.	11.000 kvm nyopførsel (i alt)
<i>Kommuneplanramme 1.4.D1. November 2009</i>	Gældende for Østre Havn, samt Beddingen. Mulighed for erhverv (miljøklasse 1-3), etageboliger, hotel og restaurant, fritidsformål, kulturelle formål, rekreative formål, undervisning, institutioner.	Byggemuligheder skal afklares på baggrund af en bygnings- og byrumsanalyse.
<i>Kommuneplanramme 1.4.H1. November 2009</i>	Mulighed for erhverv i miljøklasse 1-3. Samt hotel og restaurant, fritidsformål, kulturelle formål, rekreative formål, undervisning.	Maks. bebyggelsesprocent 100 Maks. højde 15-30 m
<i>Kommuneplantillæg 1.004 (tillæg til 1.4.D1) Marts 2012</i>	Ikke ændrede anvendelsesmuligheder i forhold til Kommuneplanramme 1.4.D1	Maks. bebyggelsesprocent 170 (samlet for hele tillæggets område) For vestlig del af caseområde 43.000 kvm.

TABEL 6 - PLANLÆGNINGSMÆSSIGE ÆNDRINGER FOR VÆRFTSAREALERNE

I januar 2010 frasælges yderligere et areal, idet matr. nr. 5 adr videregives til Boligselskabet af 1961 for ca. 33,9 mil. kr. (jf. Bilag F.13). Boligselskabet startede efterfølgende i 2012 en realisering af området ved opførelse af 169 nye studieboliger på ejendommen¹¹.

Planlægger Anette Rosenbæk fra Aalborg Kommune forklarede i forbindelse med gennemgangen af udviklingen på værftsarealerne (Jf. Bilag H), at Østre Havn P/S igen i 2010 ansøgte om udarbejdelse af ny lokalplan. I forbindelse med mødet med Anette Rosenbæk fremviste hun projektforslaget fra Østre Havn P/S. For at synliggøre geografien i ansøgningen er nedenstående kort udarbejdet. Kortet markerer omtrentligt, hvilket område der blev ansøgt om og stadig arbejdes med på nuværende tidspunkt. Afgrænsningen af det nye område er dog endnu ikke fastlagt, og derfor kan nedenstående kort variere i forhold til en evt. kommende lokalplan-grænse.



KORT 9 - AFGRÆSNING FOR NYT MULIGT LOKALPLANOMRÅDE

¹¹ Konstateret ved selvsyn

Østre Havn P/S ønsker at opføre højhusbebyggelse på området sydvest for det eksisterende lokalplanområde 1-4-104 (jf. Kort 9). Kommunens plan med området var imidlertid, at der skulle etableres en ny strandpark ved Østre Havnebassin på samme område. Diskussionen omkring udnyttelsen af området er endnu ikke afsluttet, og der arbejdes derfor stadig på en ny mulig lokalplan for området, hvor den fremtidige udnyttelse skal bestemmes (Jf. Bilag H). Det fremgår af bilag F.34, at teknik- og miljøforvaltningen ikke var positivt indstillet overfor projektet, idet de fremførte følgende synspunkt i deres indstilling til teknik- og miljøudvalget i starten af projektet at, *”Et byggeri som det foreslåede bryder med den struktur, der er fastlagt for området. Strukturen er fastlagt i en helhed sammen med de øvrige arealers planlægning langs havnen. Da området tillige allerede er under udbygning, vil det samlet betragtet være uheldigt at ændre strukturen midtvejs i udbygningen. Forvaltningens anbefaling er, at kvarterets struktur med stokbebyggelse vinkelret på fjorden fastholdes. De foreslåede bygningshøjder på op til 8 etager bryder markant med den ”skyline” der har været princippet for udbygningen af havnefronten. Her er byggeriet planlagt så de markante (høje) bygningsværker skal placeres på østre havn og ved musikhuset, mens det øvrige byggeri skal nedtrappes til ”Aalborgskala” – hvilket vil sige 4-5 etager. Forvaltningens anbefaling er, at lokalplanens maks. byggehøjde på 4-5 fastholdes. Alternativt kan der punktvis gives mulighed for en mindre forøgelse af etageantallet, men indenfor den eksisterende struktur (f.eks. til markeringer af hjørner eller centrale steder i bebyggelsen (Jf. bilag F.34, s.2).* Som nævnt foregår arbejdet med lokalplanen på nuværende tidspunkt, og det er derfor uvist, i hvilken grad teknik- og miljøforvaltningens holdning til projektet bliver fulgt, eller om der gives mulighed for den ønskede bebyggelse.

7.5.1.2 TILVEJBRINGELSE AF NY PLANLÆGNING

Som tidligere nævnt under beskrivelsen af DAC-casen har det som udgangspunkt ikke været muligt for Aalborg kommune at fremskaffe dokumenter, der beskriver den indledende fase op til vedtagelsen af de forskellige lokalplaner og redegør for hvilke argumenter developeren benyttede til at få gennemført planlægningen. Dog anbefalede planlægger Anette Rosenbæk som nævnt at gennemgå referater fra den offentlige beslutningsfase (møde i magistraten og byrådet) for på den måde at indsigt i hvilke argumenter, der blev belyst i vedtagelsen. Det har dog kun imidlertid været muligt at få indsigt i referater fra efter 2007, da ældre udgivelser ikke er frit tilgængeligt via kommunens hjemmeside. Nedenstående afsnit koncentrerer derfor om lokalplanen fra 2009.

Lokalplan 1-4-104

I den 1. forelæggelse af lokalplanen i Aalborg Kommunes Teknik- og Miljøudvalg (jf. bilag F.8), blev det fremført, at baggrunden for planen var, at A. Enggaard A/S havde erhvervet arealer vest og syd for Østre Havnebassinet. På disse arealer var der tidligere etableret korn- og foderstofvirksomheder, som tidligere miljøpåvirkede caseområdet i form af udledning af støv fra korn- og foderstofproduktionen. Den

tidligere lokalplan 10-066 havde taget højde for denne påvirkning, idet der var udlagt en bufferzone over i mod korn- og foderstofvirksomhederne, men da disse virksomheder lukkede ved udgangen af 2007, var der nu mulighed for at udnytte området til bebyggelse. Det fremføres ligeledes, at området er støjbelastet fra Nyhavnsgade, (4-sporet vej syd for området) hvilket medførte, at Østre Havn P/S fik stillet som betingelse for vedtagelsen af planen, at selskabet udarbejdede dokumentation, for hvordan disse støjgener vil blive håndteret. Ved 2. forelæggelse af lokalplanen for Aalborg Byråd (jf. Bilag F.1) fastlægges det, at der ikke kan bygges boliger i lokalplanens sydlige område (A) ned mod Nyhavnsgade (Se opdeling jf. Illustration 5). Ved 2. forelæggelse behandles indsigelser fra virksomheder og private personer bosat i nærhed til området. Virksomhederne KMD og Aalborg Industries udtrykker i deres indsigelse utilfredshed med, at planen ikke i større grad sikrer en bedre vejadgang til området, og de finder generelt, at der tillades for høj bebyggelse i området. Utilfredsheden med den øgede bygningshøjde pointeres ligeledes fra to private personers indsigelser, men Aalborg Kommunes holdning er, at byggeriet tilnærmelsesvis er tilpasset højden på den eksisterende KMD-bygning og derfra nedtrappet mod syd i lokalplanområdet. I forhold til problematikken med den trafikale afvikling i området argumenterer kommunen, at det eksisterende vejnets kapacitet kan klare trafikbelastningen for det nye område, dog undtaget spidsbelastninger typisk omkring kl. 8.00 og 16.00.

I henhold til planens indhold omkring udpegelsen af værftsbygningen som bevaringsværdig indgiver selskabet 2E Ejendomme en indsigelse. Indsigelsen kommer fra 2E Ejendomme, som har interesser i Dansk Projektpartner (samme direktør), der ejer ejendommen med den bevaringsværdige bygning (Jf. Bilag F.35 & 36). Det fremføres af 2E ejendomme, at man ønsker en tilladelse til en nedrivning af bygningen med den forudsætning, at den genopføres i samme eksteriør og interiør og med samme arkitektoniske udtryk. De begrundet indsigelse med, at man finder, at det er en bedre teknisk løsning at nedrive bygningen, og at det er muligt at genopføre den i samme arkitektoniske udtryk. Aalborg Kommunes holdning til nedrivningen er imidlertid, at det vil stride mod lokalplanens formål, idet det netop er angivet som en formålsparagraf at bevare værftsbygningen. En sådan ændring i planens indhold vil derfor kræve en ny offentlig høring af lokalplanen. Samtidig påpeges det, at formålet med udpegningen af bevaringsværdige bygninger er at opretholde originaliteten i de udpegede bygninger, hvilket en nedrivning strider imod. Udpegningen af bygningen som bevaringsværdig bibeholdes derfor i planen og realiseringen af den del af planen kræver, at den eksisterende bygning renoveres.

Som nævnt ønsker selskabet Østre Havn P/S at udarbejde en ny lokalplan for en del af lokalplan 1-4-104 afgræsning (se Kort 9). Ønsket med den nye lokalplan, er bl.a. at skabe mulighed for højhusbebyggelse ud mod Østre Havnebassinet. Som det fremgår af teknik- og miljøforvaltningens behandling af anmodningen (Jf. bilag

F.34), er forvaltningen modstander af ideen, idet det bryder med den igangværende udbygning og principperne for området.

7.5.1.3 DEN BELÅNINGSMÆSSIGE UDVIKLING PÅ EJENDOMMENE

Som det fremgår af den foregående beskrivelse af den planlægningsmæssige udvikling, er en del af værftsområdet allerede realiseret. Nedenstående beskrivelse af den belåningsmæssige udvikling fokuserer kun på de ejendomme, der endnu ikke er realiseret. Denne udvælgelse begrundes i metoden til casestudiet (jf. afsnit 6.1), hvor det netop angives, at casestudiets bl.a. skal fokusere på de økonomiske konsekvenser ved at undlade at realisere en lokalplan. Denne beskrivelse og efterfølgende analyse fokuserer derfor på det område (jf. Kort 6), der er skraveret med hvidt.

Matr. nr. 5adq (Dansk Projektpartner A/S)

Ejendommen bliver som nævnt overtaget af Dansk Projektpartner A/S for 22,6 mil. kr. i februar 2008. I forbindelse med salget overtages ingen pant på ejendommen. I maj 2009 måneder optager selskabet dog selv pant for 15 mil. kr. med sikkerhed i ejendommen. Ud fra selskabets eget regnskab har det ikke været muligt at fastlægge, om der er optaget yderlig belåning, hvor ejendommen har indgået som sikkerhed. Det fremgår af (bilag F.35), at virksomheden beskæftiger sig med både tømrer- og byggevirksomhed samt udlejning af erhvervsjendomme. Det er derfor uvist, i hvor stor grad andre aktiviteter udover ejendommen indgår i regnskabet for selskabet. Det fremgår ligeledes af regnskabet for selskabet at belåningen i virksomheden har været fastsat i omegnen af 140 mil. i 2010 og 2011 (Jf. bilag F.35)

Matr. nre. 5bb, 102a & 5ads (Østre Havn P/S)

Som det fremgår af foregående afsnit, overtager selskabet Østre Havn P/S ejendommene matr. nre. 5bb, 102a & 5ads for 1 kr. De køber ejendommene af selskabet FME, der i stedet for en højere købesum, sikrer sig betaling af ejendommene gennem en indgået aftale om betaling af en byggeretsafgift. Nærmere detaljer om aftalen fremgår ikke af tingbogsoplysninger, dog angives det, at selskabet sikrer sig underpant i ejendommene på i alt 55 mil. kr. som sikkerhed for betalingen. Belåningssituationen på de tre ejendomme fremgår af nedenstående Tabel 7. Pantebrevene blev overtaget i forbindelse med købet af ejendommene.

Matr. nr/nre.	Beløbstørrelse (DKK)	Oprettelsesdato	Underpant
5bb, 5ads & 102 a	20.000.000	26.03.1986	Spar Nord Bank (01.09.2009) (FME) (06.07.2011)
5ads & 5bb	20.000.000	12.03.1998	FME (06.07.2001)
5ads & 5bb	15.000.000	12.03.1998	FME (06.07.2011)

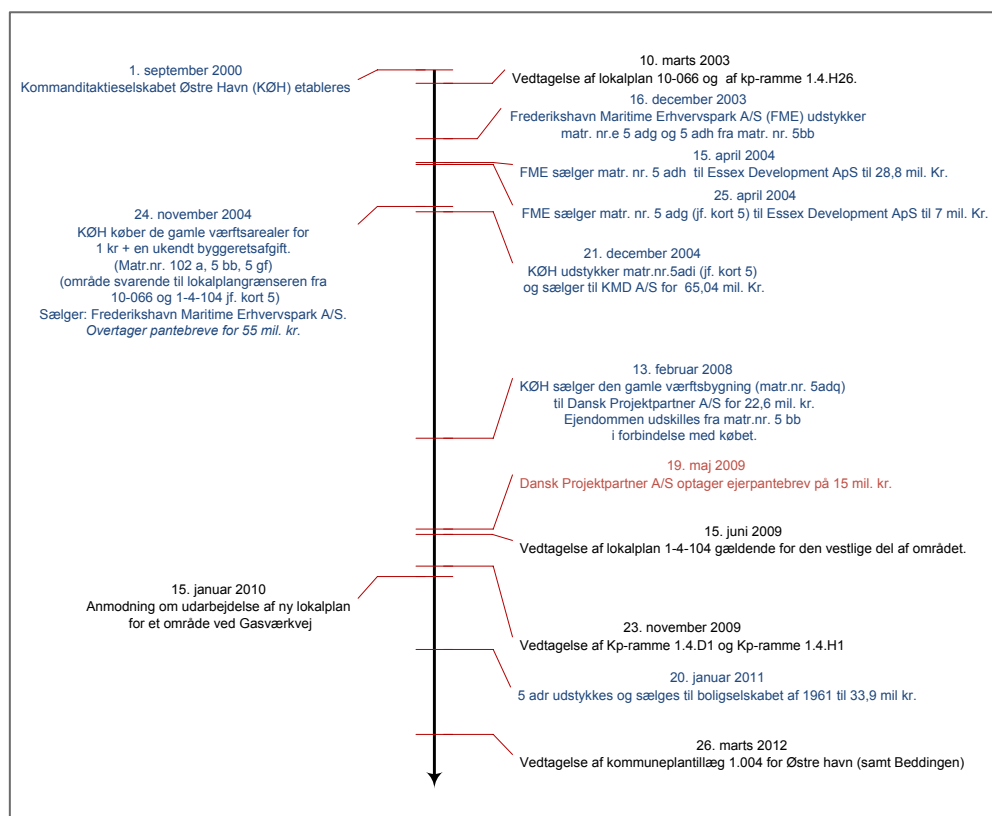
TABEL 7 - BELÅNING ØSTRE HAVN P/S EJENDOMME (KILDE: BILAG F.14,15, & 17)

Ud fra ovenstående tabel fremgår det, at selskabet FME har sikret sig underpant i tre forskellige pantebreve, der er tinglyst på to forskellige ejendomme. Det ses ligeledes, at Spar Nord Bank har fået tinglyst underpant for 20 mil. kr. fordelt på alle tre ejendomme. De tre ejendomme er belånt for i alt 55 mil. kr., men i hvor stor grad nogle af pantebrevene er afbetalt fremgår ikke af de tinglyste akter.

Ud fra selskabets regnskaber (jf. bilag F. 28-33) fremgår det, at det samlede belåningsniveau har ligget et sted mellem 25-34 mil. kr. i perioden 2008-2010. Selskabets aktiver var i 2008 og 2009 fastsat til et beløb omkring 25 mil. kr., mens belåningen ligeledes havde en størrelse omkring 25 mil. kr. I 2010 stiger aktivernes værdi til omkring 65 mil. kr., hvilket hovedsagligt skyldes salget af matr. 5adr (salgspris: 33,9 mil. kr.). I 2010 øges belåningen til ca. 34 mil. kr. (Jf. Bilag F.28)

7.5.1.4 OPSUMMERING (BESKRIVELSEN)

Nedenstående tidslinje opsummerer ovenstående beskrivelse, hvor planændringer, salg af ejendomme samt optaget pant er angivet.



FIGUR 12 - TIDSLINJE FOR VÆRFTSAREALERNE

Som det fremgår af Figur 12 har området gennemgået en større planlægningsmæssig udvikling, hvilket har medført frasalg af flere ejendomme til investeringsselskaber i takt med, at området er blevet udlagt til bolig- og erhvervsformål.

7.5.2 ANALYSE AF CASEN

Casen for de gamle værftsarealer analyseres med henblik på at forstå baggrunden for de forskellige planændringer, som er sket gennem de seneste år. Casen analyseres derudover i forhold til belåning og ejerstruktur for på den måde at undersøge den ejendomsøkonomiske udvikling for området. Analyserne foretages ud fra den foregående beskrivelse, jf. foregående afsnit.

7.5.2.1 PLANLÆGNINGSMÆSSIGE ÆNDRINGER OG TILVEJEBRINGELSEN AF NY PLANLÆGNING

Som tidligere nævnt har der været begrænset adgang til dokumenter angående planprocessen for de to lokalplaner, der er blevet vedtaget for de gamle værftsarealer, hvilket har haft en begrænsende effekt for den følgende analyse.

I marts 2003 blev der vedtaget en lokalplan for hele case-området. Lokalplanen blev udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at opføre et nyt byområde (jf. Bilag F.5). Det har ikke været muligt entydigt at bestemme, hvem ønsket kom fra, men det må formodes, at det er kommet fra grundejeren (FME), da de som de eneste private har en betydelig interesse i sådant et projekt. Hele lokalplanen gav mulighed for opførelse af 115.000 etage-kvm. til en række forskellige byformål. Det særligt interessante ved lokalplan 10-066 er, at en del af området blev udlagt til bufferzone ud mod havnebassinet, jf. Kort 8. Dette er interessant, da der i juni 2009 blev vedtaget en lokalplan, som giver mulighed for opførelse af 11.000 kvm netop i bufferzonen fra lokalplan 10-066, hvilket må betragtes som en stor planændring. Derudover er det muligt at omdanne en gammel værftsbygning på ca. 2000 kvm¹² i samme område. Som det blev antydnet i beskrivelsen, skyldes denne ændring en påbegyndende byomdannelse på naboområdet, hvilket overflødiggjorde bufferzonen. På den baggrund fik Østre Havn P/S udarbejdet den nye lokalplan, som ændrede området fra bufferzone til 14.800 kvm. bebyggelse.

I beskrivelsen af tilvejebringelsen af lokalplan 1-4-104 fremgik det, at der havde været en indsigelse angående den bevaringsværdige bygning. Indsigelse kom fra et selskab med samme direktør, som selskabet der ejer grunden, således indsigelse reelt kom fra grundejeren. At grundejeren vil have lov til at nedrive den eksisterende bygning, må anses som et udtryk for, at det i større grad er rentabelt at nedrive og genopbygge end at renovere den eksisterende bygning, som lokalplanen giver mulighed for. Dog var selskabet gjort opmærksom på fredningen af bygningen, da de købte ejendommen i 2008. Det må i den sammenhæng forventes, at selskabet anså købet som et muligt rentabelt projekt, selvom bygningen skulle bevares og renoveres, og derfor er det uvist, hvorfor området endnu ikke er realiseret.

Selskabet Østre Havn P/S ønsker at få udarbejdet en ny lokalplan, der muliggør højhusbyggeri på en del af caseområdet jf. Kort 9, hvilket den kommunale forvalt-

¹² Ifølge BBR-oplysninger om ejendommen

ning dog er imod. Dette antyder, at developerne ikke er tilfredse med det mulige afkast den nuværende planlægning kan give og derfor ikke har realiseret den nuværende plan. Det kan også antyde, at det med den gældende planlægning ikke har været muligt at finde en køber, som vil realisere den nuværende planlægning, hvorfor det er nødvendigt for developeren at få vedtaget en ny plan. Som det fremgår af beskrivelsen af casen (jf. afsnit 7.5.1.1) har Østre Havn P/S tidligere haft succes med at sælge projekter, hvor planlægningen er gennemført, og hvor kunden selv efterfølgende realiserer planen. Denne tilgang med salg af lokalplanlagte ejendomme er foretaget til selskaberne KMD (5adi), Dansk Projektpartner (5adq) og Boligselskabet af 1961 (5adr). Derfor er realiseringen af planlægningen på caseområdet afhængig af, hvilke købere grundejeren kan finde, da selskabet tilsyneladende ikke selv realiserer projekterne.

Generelt for udviklingen af planlægningen for de gamle værftsarealer kan det konstateres, at Landinspektør Lene Dokkedals udtalelser omhandlende, at der er i nye planer oftest gives tilladelse til mere end i de hidtidige planer (jf. Bilag A), er gældende for denne case. F.eks. gav de tidligere kommuneplanrammer mulighed for en bebyggelsesprocent på 100, og ved et kommuneplantillæg i 2012 blev den hævet til 170 for en del af caseområdet, jf. Tabel 6. Derudover er der som nævnt ønsker om et højhus i samme område, som, hvis det gennemføres i planlægningen, vil fortsætte udviklingen med øgede byggemuligheder.

7.5.2.2 BELÅNING VÆRFTSAREALERNE

Beskrivelsen af den belåningsmæssige udvikling for caseområdet viste, at selskaberne Dansk Projektpartner A/S og Østre Havn P/S i nogen grad havde belånt ejendommene i caseområdet.

Dansk Projektpartner belånte ejendommen matr. nr. 5adq for et beløb på 15 mil. kr. efter overtagelsen af ejendommen. Selskabet købte ejendommen i februar 2008 for 22,9 mil. kr. Selskabets regnskab indeholder ikke informationer, der kan dokumentere andre låneoptagelser, hvor ejendommen benyttes til sikkerhedsstillelse. Informationerne omkring belåning på ejendommen og i selskabet generelt giver ikke anledning til at tro, at der er foretaget belåning som følge af byggemuligheder opnået i lokalplan 1-4-104. Det bør i den sammenhæng nævnes, at byggemuligheder på ejendommen ikke er ændret ved planen i 2009 set i forhold til planen fra 2003. Dog er der ændret i forhold til anvendelsesmuligheder, idet der ved den nye lokalplan er åbnet mulighed for flere erhvervsanvendelser i bygningen, som jf. teori om anvendelse (afsnit 5.2) kan øge ejendommens værdi. Dog skal det påpeges, at virksomhedens status som værende både ejere af udviklingsejendomme og tømrer- og bygningsvirksomheds bringer selskabet i en regnskabsmæssig situation, hvor fastlæggelse af udviklingsejendommens værdi skal ske efter anskaffelsesværdien (jf. afsnit om regnskabsteknik 5.3.1). Det er derfor ikke en mulighed for selskabet at

tilskrive værdien af den ændrede anvendelse af ejendommen rent regnskabsteknisk.

Beskrivelsen af selskabets Østre Havn P/S låneoptagelser viser, at caseejendommene har været belånt på et stationært niveau siden overtagelsen af ejendommene i 2004. Pantebrevene på ejendommen er benyttet som sikkerhedsstillelse overfor selskabet FME og Spar Nord Bank, hvor FME sikres betaling af byggeretsafgifter (jf. 7.5.1.1), mens Spar Nord Bank sikrer, at selskabet overholder indgåede belåningsaftaler (jf. Bilag F.33, side 12). Det fremgår af selskabets regnskab (Jf. Bilag F. 29-33), at man ligesom Dansk Projektpartner ikke benytter sig af metoden med opskrivelsen af værdien af selskabernes aktiver som følge af nye byggemuligheder.

Beskrivelsen og analysen af belåningsudvikling på ejendommene i caseområdet giver ikke anledning til at tro, at tilvejebringelsen af ny planlægning har givet selskaberne nye belåningsmuligheder.

7.5.3 OPSUMMERING VÆRFT - CASEN

Caseområdet "de gamle værftsarealer" har gennemgået en udvikling fra industri til et område med bolig- og erhvervsbebyggelse. Der blev i 2003 udarbejdet en lokalplan for hele området på baggrund af et ønske fra grundejeren. Denne lokalplan er delvis blevet realiseret i takt med, at grundejeren har udstykket og frasolgt dele af sin ejendom. I 2009 blev der vedtaget endnu en lokalplan for en del af caseområdet. Den nye lokalplan dækker et område, som tidligere var udlagt til bufferzone pga. den daværende industri på naboejendommen mod vest. Da industrivirksomhederne lukkede i 2007, blev den tidligere bufferzone også omdannet til byformål. Lokalplanen fra 2009 giver mulighed for opførelse af 11.000 kvm. samt omdannelse af en bevaringsværdig bygning på 3800 kvm. Denne bevaringsværdige bygning ønsker den nuværende ejer at nedrive og genopbygge, hvilket der dog ikke er givet tilladelse til, så derfor kan en realisering af den ejendom kun foretages ved en omdannelse af den gamle værftsbygning. På en del af caseområdet arbejdes der med at udarbejde en ny lokalplan. Dette viser, at developeren ikke er tilfreds med det afkast, den nuværende planlægning kan give, eller at det ikke er muligt at finde købere, som vil realisere den nuværende planlægning.

Dansk Projektpartner A/S som er ejer af den bevaringsværdige bygning optog lån i ejendommen på 15 mil. kr. Det har ikke været muligt at klarlægge, om der er optaget yderligere lån i virksomheden med sikkerhed i ejendommen. Dog kan det konkluderes, idet Dansk Projektpartner A/S ikke er en ren udviklingsvirksomhed, at virksomheden ikke opskriver værdien på ejendommen på baggrund af en forventet fremtidig værdi. Således anvendes de byggemuligheder, som planlægningen skaber, ikke til at opskrive værdien af selskabernes aktiver.

Selskabet Østre Havn P/S overtager ejerpantebreve på i alt 55 mil. kr. i forbindelse med købet af ejendommene. Ejerpantebrevene anvendes som sikkerhedsstillelse

overfor Spar Nord Bank samt selskabet FME. Østre Havn P/S opskriver ikke værdien af opnåede byggemuligheder i selskabets regnskab. Selskabet sikrer fortjeneste af de vedtagne planer gennem salg af flere udstykkede ejendomme til andre selskaber.

7.6 SAMMENSTILLING AF CASES

I det foregående er de fire cases blevet beskrevet og analyseret. I dette afsnit vil resultaterne fra de enkelte cases blive sammenstillet i en tværgående analyse af forhold gældende for flere cases samt specifikke hændelser i de enkelte cases. Analysen anvendes til at kunne drage konklusioner om manglende realisering af fysisk planlægning på baggrund af casestudiet. Analysen vil tage udgangspunkt i både de planmæssige og ejendomsøkonomiske aspekter af casestudiet, således at casestudiets forsknings spørgsmål besvares.

7.6.1 PLANUDVIKLINGEN

Bebyggelsesprocenten

I alle de fire cases er den planmæssige udvikling blevet beskrevet og analyseret. Det er generelt gældende for den planmæssige udvikling, at der sker en forøgelse af bebyggelsesmulighederne, når nye lokalplaner vedtages. Ved Aalborg Træ & Finner-casen viste det sig, at bebyggelsesprocenten steg fra 50 til 120 % gennem en vedtagelse af en ny lokalplan og kommuneplantillæg. Bebyggelsesprocenten for området ved Værftsarealerne har ligeledes været stigende fra 100 % i 2003 til 170 % i 2012 ved vedtagelsen af en ny kommuneplanramme. Området ved Stigsborg Brygge skiller sig i den sammenhæng ud, idet bebyggelsesprocenten er fastholdt for området gennem planlægningsforløbet.

Tendensen med en stigende bebyggelsesprocent er i overensstemmelse med det, som fremgår af afsnittet (3.1.1) om developerne som aktører i implementeringen, hvor det fremgik, at kommunens planlægningsmæssige tilkendegivelser kan være svære at trække tilbage, når de først er givet engang. Casen ved DAC-området skiller sig i den sammenhæng også ud i nogen grad, idet bebyggelsesprocenten ligeledes faldt ved ny planlægning foretaget i 2012. Baggrunden for, at den mindskede udnyttelse af området blev vedtaget, var, at de tidligere byggemuligheder var tilladt med det formål at finansiere en reovering af katedralen. Denne forudsætning blev ændret gennem en tilladelse til nedrivning af katedralen, og derfor blev der vedtaget ny planlægning med mindre bebyggelsesmuligheder. I forbindelse med vedtagelsen af den mere restriktive planlægning gav kommunen tilsagn om, at de ville støtte opførelsen af ungdomsboliger på ejendommen. Værdien af ejendommen faldt således ikke på trods af de mindre byggemuligheder, hvilket blev afspejlet i salgsprisen på 24 mil. kr. i 2012 mod købsprisen på 11 mil. kr. i 2007. Den hidtidige planlægning før 2012 fulgte tendensen med en stigende bebyggelsesprocent, der var fastsat til 50 % i 1985. Ved ny planlægning i 2002 steg den til 60 % og senere i 2010 steg bebyggelsesprocenten til 720 for området.

Det må vurderes som værende en stor fordel og sikkerhed for developerne, at nye planer som hovedregel giver tilladelse til mere end de hidtidige planer. På den måde er det relativt risikofrit for udvikleren at lade den bogførte værdi af ejendommen stige og en evt. belåning, da nye planer som hovedregel ikke vil bidrage til, at ejendomsværdien falder. Stigningen vil blive skabt på baggrund af planlægningens værdiskabende effekt (jf. afsnit 5.3.1 om regnskabsteknik). Det er i den sammenhæng vigtigt at pointere, at en regnskabsmæssig værdi naturligvis først realiseres, når et projekt udlejes/sælges. Det er derfor en forudsætning for selskaberne, at den opskrevne værdi på ejendommene kan realiseres, hvis en forringelse af selskabets samlede aktiver skal undgås.

Beslutningsprocesser og udvikling

Ved at sammenstille analyserne af, hvordan beslutningsprocesserne har været for de enkelte lokalplaner, fremgår det, at Aalborg kommune generelt er positivt indstillet overfor de private projekter, hvilket også blev bekræftet af planlægger Anette Rosenbæk (jf. Bilag H). Velvilligheden er kommet til udtryk i casen omhandlende Aalborg Træ og Finér, hvor det gennem en sammenstilling af anmodningen om lokalplanen og den endelige lokalplan kunne konkluderes, at alle developerens ønsker var blevet vedtaget. Ved DAC-casen har Aalborg Kommune ligeledes godkendt flere private projekter. Området var fra 2000 og frem til 2010 underlagt en rammelokalplan. I 2010 vedtages en ny lokalplan på foranledning af den private grundejer. Planen muliggjorde et storstillet hotelprojekt med højhuse og massive bygningsvolumener. Trods indsigelser fra en række grundejer i området vedtager kommunen planen, og ifølge projektets dokumentation er developerens ønsker med planen indfriet. På samme vis vedtages igen en ny lokalplan i 2012, hvor formålet er at nedrive en eksisterende bygning i området, men samtidig få tilladelse til nyopførsel af et andet byggeri. Aalborg Kommune godkender ligeledes den nye plan i 2012, også selvom nedrivningen skal foretages af en bevaringsværdig bygning.

På trods af den positive indstilling fra kommunens side fremgik det dog, at developerne havde gjort indsigelser i forbindelse med vedtagelsen af nye lokalplaner. Det blev fremført, at developer som ejer Stigsborg-grunden ønskede en øget bebyggelsesprocent i forbindelse med vedtagelsen af planen. Dette blev afvist af kommunen, da dette ville kræve en ny fremlæggelse af planen, og samtidig vil det forringe de grønne strukturer i området. Ligeledes ønskede en anden developer tilladelse til nedrivning af en bevaringsværdig bygning på de gamle værftsarealer, hvilket kommunen heller ikke kunne efterkomme. Disse indsigelser anses som et forsøg på skabe en øget profit, men ikke som årsag til, at en realisering ikke kan lade sig gøre (jf. afsnit 7.3.2.1 og afsnit 7.4.2.1). Der er generelt ikke foretaget planændringer, som forhindrer eller besværliggør en realisering af planlægningen for de fire caseområder. Det kan således konkluderes, ud fra de tilgængelige dokumenter som ca-

sestudiet er opbygget på baggrund af, at det ikke er planlægningen og planmyndigheden, som er årsag til, at developernes lokalplaner ikke bliver realiseret.

Casen omhandlende de tidligere Værftsarealer har vist, at selskabet Østre Havn P/S, som er ejer af området, har realiseret dele af lokalplanområderne. Realisering er sket ved, at selskabet har fået vedtaget flere lokalplaner for området. Efterfølgende har de udstykket og solgt dele af deres ejendom til andre selskaber, der efterfølgende selv har realiseret planernes byggemuligheder. Østre Havn P/S har i alt solgt 5 ejendomme, hvor der efterfølgende er opført/under opførelse ca. 50.000 kvm. bebyggelse. Realiseringen af de gamle værftsarealer er derfor tilsyneladende afhængig af udefra kommende investering, da selskabets Østre Havn P/S gennem hele selskabets levetid (ca. 10 år) ikke har realiseret byggemulighederne ved værftsarealerne. For de tre andre cases (Stigsborg, DAC og Træ & Finér) har en sådan realisering ikke fundet sted, og områderne henstår stadig uberørte.

7.6.2 BELÅNING OG OPSKRIVNING AF AKTIVERS VÆRDI

Som det fremgik af undersøgelserne af de enkelte cases, så er flere af ejendommene blevet anvendt som belåningsgrundlag enten ved pantsætning af ejendommen eller gennem selskaber, som opskriver værdien af ejendommene og derefter belåner den øgede værdi. For tre af casene er der optaget lån på en af de to måder.

Selskabets Calum Stigsborg K/S har anvendt en fremgangsmåde, hvor selskabets aktiver er opskrevet fra en værdi på 11,6 mil. i 2006 og til 15 mil. i 2010. I takt med opskrivningen er der foretaget belåning i selskabets aktiver. Belåningen var i 2010 fastsat til 14,5 mil. kr.

Selskabet LB Katedralen, DAC ApS har ligeledes opskrevet værdien af selskabets aktiver. Selskabet fik foretaget en valuar-vurdering af DAC-ejendommen efter "hotel-lokalplanen" i 2010 blev vedtaget. Den nye vurdering medførte en stigning af selskabets aktiver på i alt 16 mil. fra et niveau på 14 mil. til 30 mil. Den nye vurdering blev brugt til at hæve gælden i selskabets aktiver fra 15 mil. i 2008 til 20 mil. i 2010.

Selskabet Escot Fast Ejendom A/S benytter tilsyneladende en ny lokalplan til at optage yderligere belåning gennem et ejerpantebrev i deres ejendom. Belåningstidspunktet var i dette tilfælde stærkt sammenfaldende med datoen for vedtagelsen af en ny lokalplan (8 dage i mellem), hvilket antyder, at planen havde en belåningsmæssig betydning, idet ejendommen forud var belånt til et beløb svarende til købssummen

Selskabet Østre Havn P/S har tilsyneladende ikke foretaget ny belåning eller opskrivning af selskabets aktiver som følge af en ny lokalplan i området. Selskabets tilgang har været, at de sælger udstykkede lokalplanlagte ejendomme og derigennem sikrer selskabet omsætning.

Selskaberne som udelukkende har ejendomsudvikling som arbejdsområde, bl.a. Callum Stigsborg K/S, anvender sig af muligheden for at opskrive værdien af selskabets aktiver. Dette kan bl.a. lade sig gøre pga. de øgede byggemuligheder, der er i de lokalplaner som virksomhederne får udarbejdet. Selskaberne optager belåning i takt med, at de opskriver værdien af sine aktiver. Således anvendes planlægningen til at skabe øget belåningsmuligheder for de selskaber, der har mulighed for at opskrive værdien af deres aktiver.

Det generelle billede er, at de øgede byggemuligheder og regnskabslovgivningen medfører, at selskaber kan lade sine ejendomme henstå, uden at det påvirker selskabernes løbende likviditet. Selskabernes mulighed for opskrivning af værdien påvirker dog afkastet, når et område sælges/realiseres, idet den opskrevne værdi og evt. belåning skal inddækkes i projektets samlede økonomi. Dette aspekt må anses som en faktor, der kan være med til at presse realiseringen af et lokalplanlagt projekt. Foretages opskrivningen af en ejendom under gunstige ejendomsøkonomiske forhold gennem en årrække, og konjunkturerne ændres på en sådan måde, at ejendomsmarkedet påvirkes negativt, kan selskaberne ende i en situation, hvor den opskrevne værdi af ejendommene ikke længere afspejler markedsværdien. Dette kan medføre, at selskaberne har sværere ved at realisere planlægningen og efterfølgende sælge/udleje ejendommen med en tilfredsstillende økonomisk fortjeneste.

7.6.3 OPSUMMERING SAMMENSTILLING

Den planmæssige udvikling for de fire cases har skabt øgede byggemuligheder på caseområderne, dog med en enkelt undtagelse, hvor der til gengæld blev givet en værdifuld nedrivningsmulighed. Generelt for de fire cases, så vurderes det, at planlægningen ikke har været årsag til den manglende realisering.

Der er forskellige måder for selskaber til at optage belåning og øge deres aktivers værdi. Det er generelt for undersøgelsen, at developerne igennem planlægningen skaber øgede belåningsmuligheder. Disse medfører sammen med regnskabslovgivningen, at selskaber kan lade sine ejendomme henstå, uden at det påvirker selskabernes løbende likviditet.

Foretager selskaber opskrivning af værdien af lokalplanlagte ejendomme, kan dette være medvirkende til at presse en realisering planlægningen. Dette set i lyst af, at et kommende realiseringsprojekt skal sælges/udlejes til en værdi, som svarer til den opskrevne (regnskabsmæssige) værdi, hvis en forringelse af selskabernes aktiver skal undgås.

8 PLANLÆGNINGSMÆSSIG BAGGRUND FOR CASESTUDIET

Igennem casestudiet blev det konstateret, at realiseringen af planlægningen har vist sig problematisk. I dette kapitel vil det blive undersøgt, om en del af forklaringen på dette kan findes i Aalborg Kommunes egen planlægning.

I kapitlet vil det blive undersøgt, hvordan forholdet er mellem kommunens udlæg af byomdannelsesområder i Aalborg Kommune og størrelsen på kommunen målt på indbyggertal. Der vil ligeledes blive undersøgt, hvor meget der er blevet bygget i forhold til antal indbyggere, da dette kan indikere efterspørgslen på arealer, herunder byomdannelsesområder. Disse forhold vil blive sammenlignet med lignende forhold for kommunerne med Danmarks ti største byer, således at det kan vurderes, om Aalborg Kommune skiller sig ud i forhold til mængden af arealudlæg og efterspørgsel. Der ønskes at undersøge udlæg af byomdannelsesområder, da tre af de fire caseområder er placeret i byomdannelsesområder, Stigsborg-casen (en del af "Stigsborg-kvarteret"), DAC-casen (en del af "Lindholm Brygge Nord") og Værftscasen (en del af "de tidligere værftsarealer").

For store udlæg af byomdannelsesområder i forhold til efterspørgslen er problematisk for realiseringen af planlægningen ud fra en almindelig udbud/efterspørgsels tankegang. Er udbuddet, i dette tilfælde udlæg af arealer, for stort, vil det presse værdien af arealerne ned. (Måklarsamfundet, 2004, s. 1-2) Samtidigt vil store udlæg betyde, at risiciene ved realisering af et projekt øges, da udbuddet af udviklingsjendomme kan blive for stort i forhold til markedets efterspørgsel.

Ud fra et planlægningsmæssigt synspunkt er det også problematisk, hvis der bliver udlagt for store områder til omdannelse i forhold til efterspørgslen af nybyggeri. Det vil kunne skabe en situation, hvor private kan foretage strategiske jordopkøb, som de vil kunne forsøge at få lokalplanlagt. Kommunens styringsredskaber kan blive begrænsede af, at de i mere eller mindre grad er nødt til at acceptere de udviklingsprojekter, der anmodes om fra developeres side, da efterspørgslen på projekterne falder ved et stort udbud. Således kan der tales om, at det bliver "developerernes marked" og ikke planmyndighedens. Kommunen kan gennem forhandlinger med developeren forsøge at få tilpasset projekterne, så de er planlægningsmæssigt acceptable. Kommunen kan ligeledes vælge at afvise projekter, men denne afvisende tilgang er tvivlsomt i en situation, hvor man ønsker en udvikling skal finde sted, og hvor en investor er villig til at realisere en planlægning.

Med baggrund i problemerne ved for store udlæg ønskes det derfor at undersøge udlæggene til byomdannelse og efterspørgslen på nybyggeri i Aalborg Kommune.

UNDERSØGELSE AF AALBORG KOMMUNE

For at kunne undersøge forholdet mellem kommunernes udlæg af byomdannelsesområder og byggeaktivitet er der hentet data for byggeaktivitet (Danmarks Statistik (a)) og befolkningstal (Danmarks Statistik (b)), samt undersøgt de enkelte kommu-

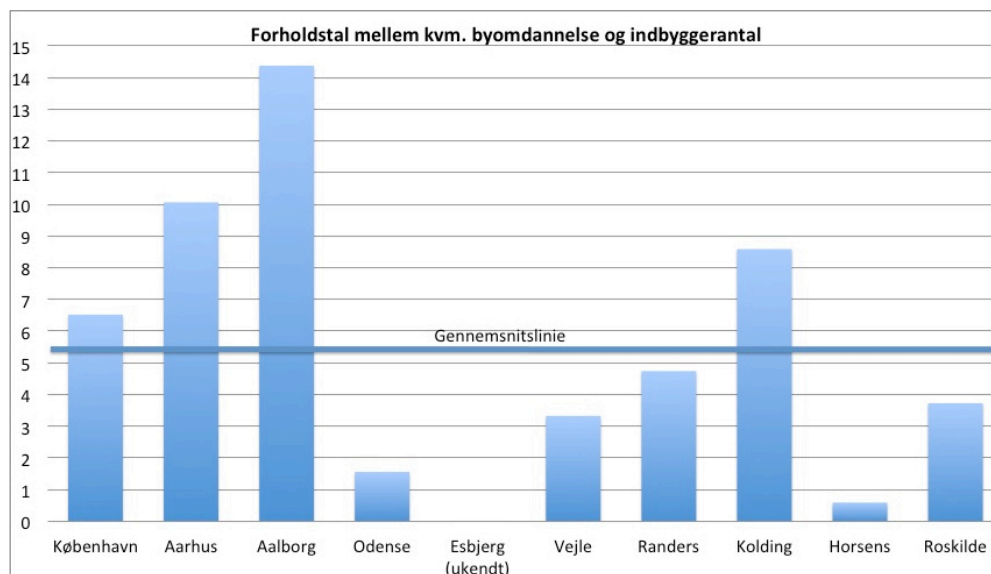
ners hovedstrukturer i deres kommuneplaner for antal udlagte kvm. til byomdannelse. Data er behandlet og præsenteret i Bilag J-L.

Kommune	Udlagte kvm. til byomdannelse	Byggeaktivitet Kvm. pr. år (gennemsnitlig)	Indbyggertal (2011)
København	3.596.000	283.302	551.580
Aarhus	3.171.000	173.972	315.193
Aalborg	2.890.000	65.572	201.132
Odense	300.000	89.620	191.903
Esbjerg	ukendt	45.743	115.097
Vejle	360.000	59.313	108.186
Randers	454.000	39.047	95.776
Kolding	768.700	54.690	89.523
Horsens	50.000	92.062	83.921
Roskilde	310.000	24.190	83.148

TABEL 8 - DATAGRUNDLAG FOR UNDERSØGELSE AF AALBORG KOMMUNES UDLÆG

Gennem en undersøgelse af hovedstrukturen i Aalborg kommuneplan viser det sig, at der i Aalborg Kommune er udlagt i alt 22 byomdannelsesområder med en rummelighed på ca. 2,9 mil. kvm., hvor 16 af områderne er placeret i Aalborg by (Aalborg Kommune (b), 2009). For at perspektivere Aalborg Kommunes udlæg af byomdannelsesområder foretages der en undersøgelse af udlæggene af byomdannelsesområder i kommunerne med de ti største byer i Danmark. Formålet med undersøgelsen er at skabe en forståelse for, i hvor høj grad Aalborg Kommune udlægger områder til byomdannelse relateret i forhold til andre kommuner.

Undersøgelsen foretages i kommunerne med landets ti største byer målt på antallet af indbyggere, da det vurderes, at kommunernes udlæg af byomdannelsesområder i størst grad foregår i netop de største byer. Samtidigt vurderes det, at ved brug af kommunerne med byer, der efter bedste tilnærmelse har samme størrelse som Aalborg, vil en sammenligning på tværs af kommunerne kunne foretages. Målingen af de enkelte kommuner foretages ved at sammenholde antal udlagte kvm. til byomdannelse i de enkelte kommuneplaner med indbyggertallet i kommunen. Denne målingsmetode muliggør en udregning af et forholdstal, der kan bruges til sammenligning på tværs af kommunerne og således relaterer Aalborg Kommunes udlæg med de øvrige kommuners udlæg. Forholdstallet beskriver dermed antallet af udlagte kvm. til byomdannelsesområder pr. indbygger i de respektive kommuner.



FIGUR 13 - BYOMDANNELSE I LANDETS TI STØRSTE BYER (BILAG J)

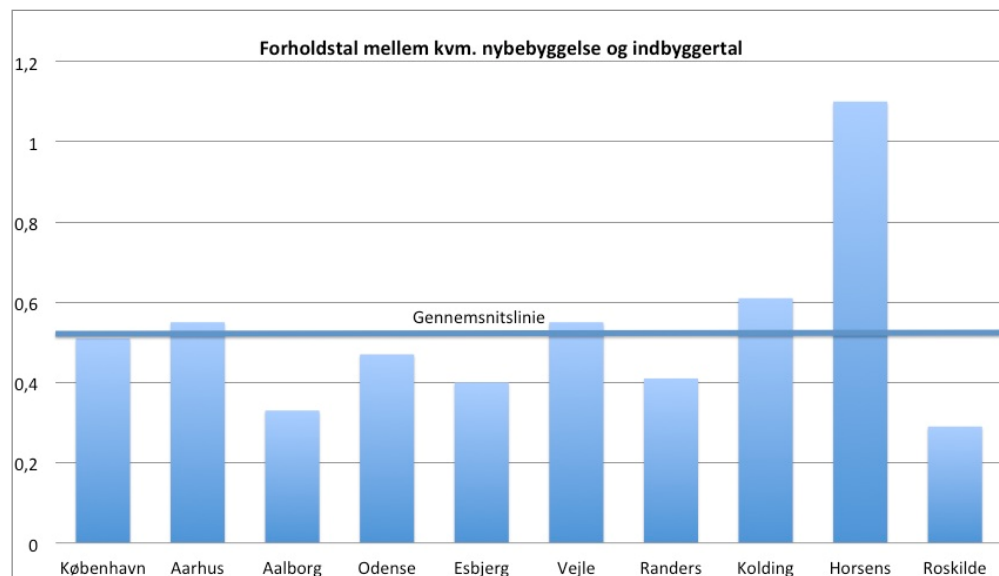
Som det fremgår af Figur 13 er der stor spredning i, hvor meget der er lagt ud i de enkelte kommuner i forhold til kommunens indbyggertal. Horsens og Odense er de to kommuner, hvor der forholdsmæssigt er udlagt mindst, herefter følger Vejle, Roskilde og Randers. København er den kommune, som har udlagt klart mest areal til byomdannelse bl.a. i Sydhavnen, som forventes at kunne rumme 9000 boliger og 22.500 arbejdspladser, men da København også er massivt større (indbyggermæssigt) end de øvrige danske kommuner, har kommunen et forholdstal på omkring 6,5. København er dermed tæt på det gennemsnitlige forholdstal på 6. Et stykke over gennemsnittet er Kolding og Århus på henholdsvis 8,5 og 10. Aalborg topper listen med et forholds tal på lidt over 14 udlagt kvm. pr. indbygger. En af forklaringer på, at Aalborg er øverst på listen kan være, at Aalborg tidligere var en industriby, men da store dele af produktionsindustrien i byen er lukket, er der skabt et behov for byomdannelse. Denne tendens er ikke unik for Aalborg, da det er et kendt faktum, at der er sket lukninger af produktionsvirksomheder i byerne over hele landet.

Som det fremgik af det ovenstående, så er Aalborg Kommune forholdsmæssigt den kommune, som har udlagt mest til byomdannelse. Dette sættes i forhold til, hvor meget der bliver bygget de seneste år, da det dette kan indikere, hvor stor efterspørgsel der er på nye arealer og således byomdannelsesområder.

Efterspørgslen undersøges ved at klarlægge forholdet mellem antal indbygger i kommunerne og antallet af nybygget kvm. (etageboliger, bygninger til kontor, handel, lager, offentlig administration mv., bygninger anvendt til hotel, restauration, frisør o.l., bygninger anvendt til undervisning, forskning o.l.). Der undersøges disse typer opførte kvm., da det antages, at det er disse typer, som oftest opføres i byomdannelsesområder (jf. planlagt anvendelse på caseområderne). Antallet af ny-

byggede kvm. er fastsat på baggrund af et gennemsnit for de seneste fem år (2007-2011).

I Figur 14 fremgår forholdstallet mellem kvm. nybebyggelse og indbyggertallet for kommunerne med Danmarks ti største byer. Ud fra figuren er det muligt at sammenstille de enkelte forholdstal og relatere forholdstallet for Aalborg Kommune til de øvrige kommuner i undersøgelsen.

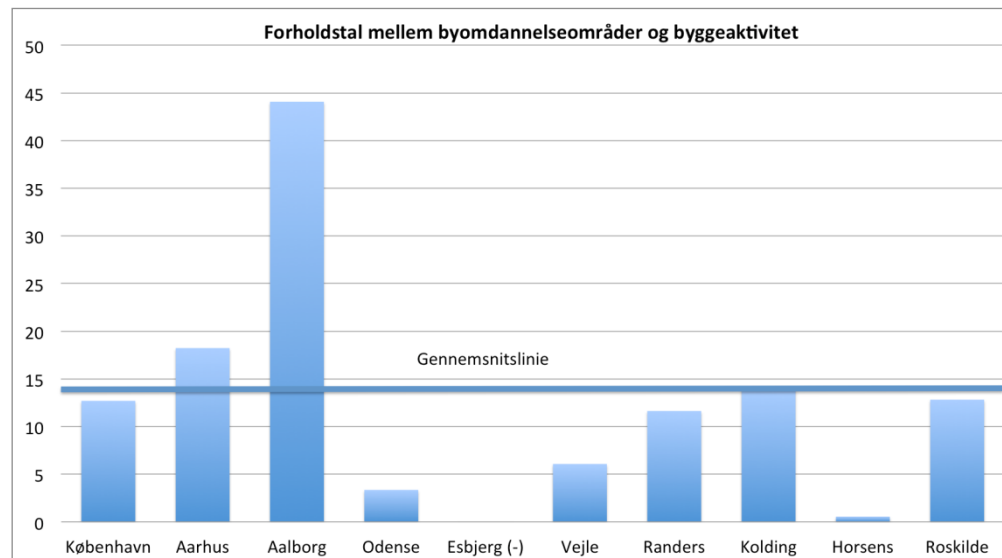


FIGUR 14 - GENNEMSNITLIG NYBYGGEDE KVM. PR. ÅR FRA 2007-2011 I FORHOLD TIL INDBYGGERTAL (BILAG K)

Det fremgår af figuren, at Horsens er den kommune med det højeste forholdstal på omkring 1,1 kvm./pr. indbygger. Det betyder, at der fra 2007-2011 i snit pr. år er blevet bygget mere end 1 kvm. pr. indbygger i kommunen. Efter Horsens følger et større midterfelt bestående af kommunerne, København, Aarhus, Odense, Esbjerg, Vejle, Randers og Kolding, som alle har et forholdstal mellem 0,4 og 0,61. Det store midterfelt omkring disse værdier medfører, at det gennemsnitlige forholdstal er 0,52. Aalborg Kommune ligger næsten 0,2 kvm./pr. indbygger under gennemsnittet med et forholdstal på 0,33. Roskilde er den kommune med mindst nybyggede kvm. pr. indbygger, da forholdstallet for Roskilde er på 0,29.

Det fremgår af de to foregående figurer, at Aalborg er den kommune, der forholdsmæssigt har udlagt mest areal til byomdannelse, men samtidigt er den kommune, som har haft næstmindst nybebyggelse i forhold til indbyggertallet. Ved at undersøge forholdet mellem den gennemsnitlige byggeaktivitet pr. år og antallet af kvm. som er udlagt til byomdannelse for de ti kommuner er det muligt at vurdere forholdet mellem udbud og efterspørgsel uden at tage hensyn til kommunernes størrelser (indbyggermæssigt). I Figur 15 er forholdstallene for de enkelte kommuner opstillet. Aalborg Kommune skiller sig markant ud ved at have et forholdstal, der er mere end 3 gange så højt som det gennemsnitlige. At Aalborg Kommune har

det største forholdstal er i fuld overensstemmelse med de foregående undersøgelser.



FIGUR 15 - FORHOLDET MELLEM BYGGEAKTIVITET OG UDLAGTE KVM. (BILAG L)

Den manglende realisering af planlægningen i Aalborg kan muligvis hænge sammen med undersøgelsens resultater, der viser Aalborg Kommunes relativt store udlæg af områder, som man ønsker byomdannet, men med en relativ lav efterspørgsel. Denne sammenhæng skyldes, at hvis der er udlagt for meget jord til byformål i forhold til, hvad der efterspørges af nybyggeri, giver det en forøget risiko for, at udviklere opkøber ejendomme, som de får lokalplanlagt, men efterfølgende lader henstå. For som det fremkom af casestudiets sammenstilling (jf. afsnit 7.6), så kan udviklere gøre dette, uden at det påvirker selskabernes regnskabsbalance negativt. Derudover risikeres der ved for store udlæg at skabe et for stort udbud i forhold til efterspørgslen. Dette kan det være en hæmsko for kommunens planlægning at udlægge for mange byomdannelsesområder.

På trods af den mulige sammenhæng mellem udlæg af byomdannelsesområder og manglen på realisering giver de ovenstående undersøgelser ikke belæg for at kunne drage konklusioner om, hvordan realiseringssituationen er i de øvrige byer, som indgik i undersøgelsen. Men undersøgelserne viser, at de øvrige kommuner generelt har udlagt mindre til byomdannelse i forhold til byggeaktivitet end Aalborg Kommune.

Forholdstallene i Figur 15 kan anses som et udtryk for, hvor mange år frem i tiden der er udlagt arealer til i de enkelte kommuner. Dette er gældende under forudsætning af, at byggeaktiviteten i fremtiden vil være på samme niveau, som i de fem foregående år. Derudover antages det, at byomdannelsesområderne har gennemsnitlig maks. bebyggelsesprocent på 100, hvilket ikke anses for usandsynligt med tanke på de maksimale bebyggelsesprocenter i projektets casestudie. Ved at anskue forholdstallet på denne måde betyder det, at Aalborg Kommune har udlagt

arealer i byomdannelsesområder til etageboliger, kontorer, hoteller mv. til de næste ca. 44 år (jf. Figur 15).

Det er i anden litteratur blevet belyst, at Aalborg Kommune har store udlæg i forhold til, hvad der kan forventes at blive behov for. Det blev således pointeret i By- og planserien Nr. 13 (Hartoft-Nielsen, Andersen, & Overgaard, 2001), at selv med meget optimistiske forventninger til det fremtidige erhvervs- og institutionsbyggeri i Aalborg, så er der rigeligt med byggemuligheder på såvel 12-års som på 30-års sigt. Forfatterne slutter således deres vurdering af Aalborgs Kommunes planlægning i 2001 af således:

"Det forekommer at være en vanskelig opgave at sikre en hensigtsmæssig byudvikling, når byggemulighederne på ubebyggede erhvervsarealer i byzone rækker til 5-6 gange de seneste 12 års byggeri med en forudsat bebyggelsesprocent på blot 25 %" (Hartoft-Nielsen, Andersen, & Overgaard, 2001, s. 90)

Da overstående er fra 2001, kan det tyde på, at Aalborg over en årrække har udlagt rigeligt med arealer, da også ovenstående undersøgelser antyder det samme. I citatet fremføres det, at problemet ved at have for store udlæg er, at det gør det vanskeligt at sikre en hensigtsmæssig byudvikling. Med dette menes, at styringen af, hvor der skal ske udvikling bliver besværliggjort, og således er det ikke muligt at sikre den ønskede byudvikling.

OPSUMMERING

Det er igennem kapitlet blevet klarlagt, at Aalborg Kommune har et relativt stort udlæg af byomdannelsesområder og en lille efterspørgsel i forhold til kommunens størrelse, når der sammenlignes med Danmarks ti største byers kommuner. Det er problematisk i forhold til realiseringen af planlægningen, da det bliver "developerne marked", hvor developerne kan forsøge at presse den kommunale planlægning. Der kan blive et for stort udbud i forhold til efterspørgslen, og det besværliggør at styre byudviklingen for planmyndigheden.

9 KONKLUSION

Landets 98 kommuner har som planmyndighed kompetencen til at udarbejde lokalplaner indenfor hver sin kommune. Udgangspunktet for en planproces kan være forskellige. Enten kan kommunerne vælge selv at udarbejde en lokalplan for et givet område, eller processen kan starte på opfordring fra udefrakommende personer eller virksomheder. Dette projekts initierende problemstilling følger af en begrundet mistanke, hvor netop et privat developer-selskab ønsker en ny lokalplan. Både kommunen og selskabet investerer i den sammenhæng tid og ressourcer på en tilvejebringelse af planen, og derfor må forventningen fra kommunens side være, at planen efterfølgende realiseres. Gennem projektets foranalyse er det sandsynliggjort, at denne kommunale forventning ikke altid indfries af developerne. Ud fra et teoretisk synspunkt er problemstillingen beskrevet, hvor det bl.a. er fremført, hvilke komplikationer ny planlægning møder, når den skal implementeres i en fysisk-økonomisk virkelighed. Udover den teoretiske tilgang til problemstillingen er området belyst empirisk gennem interview med en planmedarbejder hos Aalborg Kommune, som kunne bekræfte projektets initierende problemstilling. På baggrund af foranalysens resultater blev følgende problemformulering opstillet.

HVORFOR OG MED HVILKEN BAGGRUND UDEBLIVER REALISERINGEN AF LOKALPLANER UDARBEJDET I SAMARBEJDE MED DEVELOPERE?

Teoretiske undersøgelser

Ved gennemgang af teori om planlægningen og ejendomsmarkedet er det konstateret, at planlægningen har en betydelig påvirkning på de efterfølgende ejendomsværdier. Det er i den sammenhæng også påvist, at planlægningens udlæg har betydning, idet anvendelsesmulighederne ligeledes er en faktor i forhold til fastsættelse af ejendomspriserne. Dette faktum belyser, hvorfor det er interessant for private developere at interessere sig for planlægningen, men det forklarer ikke, hvorfor den efterfølgende realisering af planlægningen udebliver.

Med udgangspunktet i at forklare, hvilken økonomisk situation developer-selskaber stiller sig i ved manglende realisering af lokalplaner, er den regnskabsmæssige værdi af lokalplanlagte ejendomme analyseret. Det gør sig gældende, at afhængigt af selskabernes arbejdsområder er de underlagt forskellige regnskabsregler. Selskaber, der udelukkende beskæftiger sig med ejendomsudvikling, har muligheden for at opskrive værdien af lokalplanlagte ejendomme som følge af nye opnåede byggemuligheder. I gennem empiriske studier blev det påvist, at metoden benyttes af developerselskaber. Tilgangen har været, at selskaberne har fået vedtaget en ny planlægning, der øger byggemuligheder på en ejendom. Ved aflæggelse af virksomhedsregnskab er værdien af de nye byggemuligheder i lokalplanen en væsentlig faktor i værdifastsættelsen.

Beskæftiger selskabet sig med flere arbejdsområder udover ejendomsudvikling (entreprenør-drift mv.) underlægges de andre regler. I den forbindelse kan selskabet

ikke tilskrive udviklingsejendomme samme værdi, idet ejendomme kun kan fastsættes som almindelig varebeholdning.

Det kan ud fra de teoretiske undersøgelser konkluderes, at der findes en række faktorer, der kan være en del af forklaringen på, hvorfor nogle selskaber vælger at undlade en realisering af planlægning. Det konkluderes indledende, at planlægningen har betydning for en positiv effekt på de efterfølgende ejendomsværdier, hvilket forklarer, hvorfor det er interessant for developeren af få vedtaget nye planer. Derudover angiver teorien, hvilke muligheder selskaberne har for at udnytte denne værdi, allerede inden lokalplaner realiseres gennem opskrivning af selskabernes aktiver, der efterfølgende kan belånes.

Empiriske undersøgelser

Den teoretiske tilgang til besvarelse af projektets problemstilling er suppleret med en empirisk undersøgelse gennem et casestudie. Undersøgelsen blev foretaget på fire udvalgte caseejendomme, hvis fællesnævner er, at de er ejede af private developerselskaber, og at der er udarbejdet lokalplaner for områderne, som ikke er realiseret. Undersøgelsen dokumenterer den planlægningsmæssige og den belåningsmæssige udvikling for de fire caseejendomme. Den planlægningsmæssige udvikling er undersøgt for at konstatere, om begrænsninger og restriktioner fra kommunal side i planprocesserne kan være skyld i, at planer for områderne ikke realiseres, da developerens ønsker for et område tilsidesættes. Den belåningsmæssige udvikling er undersøgt med det formål at konstatere, i hvor høj grad lokalplanlagte ejendomme benyttes som belåningssikkerhed for selskaberne, og om ejendomme derfor repræsenterer en større værdi for selskaberne end den oprindelige købspris.

Det gør sig gældende for alle de fire caseområder, at ud fra den tilgængelige dokumentation, så har restriktioner i planlægningen ikke været en faktor, der har medført, at planernes realisering er udeblevet. Den generelle tendens for de fleste områder har været, at der ved vedtagelse af nye lokalplaner for området er bebyggelsesmuligheder steget i form af eksempelvis højere bebyggelsesprocent eller større udlæg til bebyggelsesformål.

Den belåningsmæssige udvikling på caseområderne har vist, at developerselskaberne benytter de lokalplanlagte ejendomme til at øge belåningen. Baggrunden for, hvordan belåningen foretages og med hvilken sikkerhed, er forskellig fra selskab til selskab. Tendensen i, hvordan belåningen optages, er, at de lokalplanlagte ejendomme tilskrives større værdi år for år i selskabernes regnskab. I takt med opskrivelsen at værdien foretages belåning i selskabernes forhøjede aktiver.

I et enkelt af de fire caseområder er det konstateret, at belåningen er foretaget med pantsikkerhed i ejendommen og ikke i selskabets aktiver. I dette tilfælde blev belåningen (7 mil. kr.) foretaget kun 8 dage fra vedtagelsesdatoen for en ny lokalplan, hvilket indikerer en sammenhæng mellem planen og den nye belåningsmulighed, da ejendommen inden var belånt i nærheden af købsprisen (33 mil. kr.).

Med udgangspunkt i konklusionerne fra casestudiet er der foretaget en yderlig analyse, hvor fokus flyttes ud over Aalborg Kommunes grænser. Der fokuseres på Aalborg Kommunens arealudlæg og efterspørgslen på nybyggeri, set i forhold til andre af landets største byer. Undersøgelsen viser, at Aalborg Kommune har udlagt flest kvm. pr. indbygger til byomdannelse. Udlæggene er over dobbelt så store som gennemsnittet for kommunerne med landets ti største byer. Samtidig viser undersøgelsen, at byggeaktivitet i Aalborg Kommune er på det andet laveste niveau i undersøgelsen, hvilket indikerer en lav efterspørgsel på ny bebyggelse i Aalborg. Dermed har Aalborg udlagt relativt meget til byomdannelse, og samtidigt er der indicer på en lav efterspørgelse på arealer til nybyggeri. Dette skaber en bekymring for kommunens mulighed for at skabe en hensigtsmæssig byudvikling, da rækkefølgen i udviklingen kan blive styret af private kræfter.

De empiriske og teoretiske undersøgelser har fastslået, at lokalplanlagte ejendomme kan repræsentere en væsentlig værdi for selskaberne, idet den nationale regnskabslovgivning muliggør, at selskaber tilskriver værdien af vedtagne lokalplaner. Forudsætningen for denne mulighed er, at selskaberne kun er beskæftiget inden for ejendomsudvikling. Det kan konkluderes, at opskrivningsmetoder benyttes af developer-selskaber i Aalborg, og dermed repræsenterer de vedtagne lokalplaner en regnskabsmæssig værdi, allerede inden et byggeprojekt er opført. Samtidig kan det konkluderes, at opskrivningen benyttes til at foretage belåning i selskaberne, som sikrer, at selskaberne i mindre grad skal tilføre udefra kommende kapital til at drive ejendommene. Disse konklusioner bevirker, at developere kan lade lokalplanlagte ejendomme henstå uden løbende omkostninger og dermed undlade at realisere planlægningen, idet renteudgifter mv. kan finansieres af ny belåning i selskabets opskrevne aktiver.

En anden faktor, der kan påvirke realiseringen af caseområdet ejendomme er, at Aalborg Kommune har foretaget udlæg af betydelige mængder byomdannelsesområder, vel og mærke i et marked, hvor efterspørgslen på nybyggeri er beskedent. Dette sætter selskaber i en situation, hvor det må forventes at realiseringen af planlægningen foretages med større risici end hvis efterspørgslen var stor og udbuddet mindre.

9.1 PROJEKTETS UDBREDELSE

I projektets casestudie blev der undersøgt fire cases alle beliggende i Aalborg Kommune. Det kunne konkluderes, at vedtagelsen af nye lokalplaner med øgede byggepotentialer gav muligheden for at opskrive værdien af deres ejendomme eller påføre løbende udgifter til selskabernes aktiver. Disse muligheder har lovhjemmel i BAÅ og er således ikke unikke for de fire cases.

Øgede byggemuligheder i lokalplaner giver jf. casestudiets resultater mulighed for en øget belåning. I tre af de fire cases kunne det konstateres, at der blev foretaget en øget belåning i forbindelse med øgede byggemuligheder gennem planændringer

enten ved pantsætning af ejendommen eller ved belåning i selskabet, som ejer ejendommen. At foretage belåning pga. øgede byggemuligheder må ligeledes antages ikke at være unikt for de fire cases, da det igennem projektets teoriadsnit blev konstateret, at planlægning kan have en værdiskabende effekt, og det er således op til de enkelte långivere at vurdere sikkerheden i deres udlån.

Gennem de regnskabstekniske muligheder, som BAÅ giver, og lånemulighederne, der opstår som følge af øgede byggemuligheder, giver det developerne mulighed for at lade en ejendom henstå formentlig uden løbende omkostninger. Dermed repræsenterer et lokalplanlagt område en værdi for selskaber i kraft af de øgede lånemuligheder, der skabes. Mulighederne betyder reelt, at developerne kan vente med at realisere uden løbende omkostninger, til de har fået udviklet et projekt, de kan sælge med en tilfredsstillende profit. Således kan det være med til at forsinke eller undlade realiseringen af den planlægning, som de selv har søgt vedtaget. Denne konklusion må antages at være generelt gældende, da muligheder, som nævnt i det ovenstående, ikke er unikke for caseområderne.

I casestudiet blev det konstateret, at der var en tendens til, at der bliver skabt øgede byggemuligheder for hver ny lokalplan, der bliver vedtaget for de enkelte caseområder. Projektet dokumenterer ikke, om denne tendens er gældende for andre områder end de undersøgte, dog er der indicier på, at det ikke kun er gældende for casene, da Landinspektør Lene Dokkedal fra Aalborg Kommune påpegede samme tendens generelt i kommunen. Nationalt set dokumenterer projektet ikke nogen generel tendens med hensyn til kommunernes forvaltning indenfor lokalplanområdet.

Undersøgelsen af kommunernes udlæg af byomdannelsesområder og byggeaktivitet målt pr. indbygger viste, at Aalborg Kommune skiller sig ud fra de ti undersøgte kommuner. Det faktum, at Aalborg Kommune har udlagt flest kvm. til byomdannelse og samtidigt har en lav byggeaktivitet, giver anledning til at tro, at projektets problematikker har gunstige forhold netop i Aalborg. Det er derfor uvist, i hvor stor grad problematikken kan opstå/opstår i andre kommuner, men som nævnt er hovedparten af projektets resultater understøttet i national lovning og teori generaliseret for hele landet, hvilket taler for, at resultaterne kan benyttes udover Aalborg Kommunens grænser. Det, som taler imod, at resultaterne kan udbredes er, at det er en ukendt faktor, i hvor stor grad andre kommuner viser samme velvillighed overfor private developers projekter, som det er konstateret i Aalborg Kommune, hvilket er en væsentlig faktor, der kan forklare, hvorfor problemstillingen med manglende realisering af planlægningen i det hele taget kan opstå. Vælger andre kommuner en tilgang til private developere, hvor der kun gives lov til ganske få projekter vil problematikken ikke blive ligeså synlig som det er tilfældet i Aalborg.

9.2 RESULTATERNES ANVENDELSE

Projektets resultater forventes at kunne finde anvendelse for de kommunale planlæggere, der foretager lokalplanforhandlinger med developere. Det er gennem projektet blevet belyst, hvorfor developere agerer som de gør, når de undlader at realisere den planlægning, som de selv er med til at skabe. Hvis den kommunale planlægger har kendskab til, hvilket type selskab, der er grundejer, og derudover har forståelse for hvilke regnskabstekniske muligheder en ny lokalplan giver for dette selskab, har denne planlægger et forbedret udgangspunkt i forhandlingerne. I forvejen prøver kommunen at vurdere projekternes økonomiske bæredygtighed for at undgå, at et projekt ikke bliver realiseret, den såkaldte "*farlige implementeringssituation*". Samtidigt med denne vurdering kunne en vurdering af det bagvedliggende selskab være interessant for at undgå situationen med manglende realisering. Ved en sådan vurdering kunne baggrunden for en ny lokalplan skabe mistanke om, at lokalplanen har til formål at skabe øget belåningsmuligheder for grundejeren, hvilket vil betyde, at kommunen bør tage sig nogle forholdsregler i forhandlingerne. Det vil i den sammenhæng være oplagt at foretage et tværfagligt samarbejde indenfor kommunens forvaltning, da økonomiske uddannede fagfolk vil kunne belyse selskabernes udgangspunkt og strukturer for planlæggeren. Det er dog væsentligt at pointere, at den politiske interesse i de forskellige lokalplaner ligeledes kan have betydning for, om developernes ønsker tilgodeses af den kommunale forvaltning. Det er tvivlsomt, om en planmedarbejder kan bremse et udviklingsprojekt med den begrundelse, at man mener, at developeren kun vil bruge den nye lokalplan som belåningsgrundlag, hvis borgmesteren eller andre højtstående byrådspolitikere fatter politisk interesse for projektet, og derfor ønsker det gennemført.

10 BIBLIOGRAFI

- (Landsplanafdelingen), M. (u.d.). *lpa.dk*. Hentede 22. 2 2012 fra Planlovens moderne historie :
http://www.lpa.dk/topmenuen/om_planlaegning/Planlovens_moderne_historie/Planlovens_historie_siden_1970erne.htm
- Aunsborg, C. (1999). *Plan og virkelighed*. Aalborg: Institut for Samfundsudvikling og Planlægning, Aalborg Universitet.
- Christensen, F. K. (2011). *When Property Value Changes*. Aalborg: Department of Development and Planning.
- Danmarks Statistik (a). (u.d.). *www.statistikbanken.dk*. Hentede 31. 5 2012 fra Byggeri og boligforhold:
<http://www.statistikbanken.dk/statbank5a/SelectVarVal/Define.asp?Maintable=BYGV11&PLanguage=0>
- Danmarks Statistik (b). (u.d.). *www.statistikbanken.dk*. Hentede 31. 5 2012 fra Befolkning og valg: <http://www.statistikbanken.dk/BEF44>
- Enemark, S. (1995). *people.plan.aau.dk*. Hentede 8. Januar 2012 fra Planlægning - regulering - realisering:
http://people.plan.aau.dk/~enemark/kursusmateriale%202007/haefte_1995.pdf
- Enemark, S., Møller, J., Aunsborg, C., Kjærdsdam, F., & Nielsen, J. (1990). *Kommuneplanlægning i 90'erne*. Aalborg: Aalborg Universitetsforlag.
- Enggaard, S. (u.d.). *soren-enggaard.dk*. Hentede 3. Maj 2012 fra udlejning erhverv / boliger - salg og udlejning: <http://soren-enggaard.dk/>
- Escot. (2012). *Escot.dk*. Hentede 23. April 2012 fra Et hurtigt overblik over ledige erhvervslokaler i Danmark: <http://www.escot.dk/et-hurtigt-overblik-over-ledige-erhvervslokaler-i-danmark>
- Greens. (u.d.). *greens.dk*. Hentede 23. April 2012 fra Greens erhvervsinformation: <http://greens.dk/>
- Gyldendal. (u.d.). *www.denstoredanske.dk*. Hentede 15. Maj 2012 fra Den store danske - Gyldendals åbne encyklopædi:
http://www.denstoredanske.dk/Samfund,_jura_og_politik/Jura/Tingsret_og_ejendomsret/h%C3%A5ndpant
- Hartoft-Nielsen, P., Andersen, J. M., & Overgaard, B. (2001). *Erhvervsbyggeri og planlagte erhvervsarealer - konkrete kommunecases og fremgangsmåder ved serviceeftersyn af den kommunale planlægning*. København: Skov & Landskab.

Hvidt, A., & Jørgensen, A. R. (2010). *Byplanlægning - et produkt af tiden*. København: Dansk Byplanlaboratorium & Geografforlaget.

Kjærdsdam, F. (1992). *Zoning and Sustainability*.

Kruuse, E. (2007). *Kvalitative forskningsmetoder - i psykologi og beslægtede fag*. Dansk psykologisk Forlag.

Miljøministeriet, B. o. (2009). *Vejledning om lokalplanlægning*. 2009: Miljøministeriet.

Mäklarsamfundet, L. o. (2004). *Fastighetsvärdering*. Lantmäteriet og Mäklarsamfundet.

Møller, A. V. (2005). *Projektudvikling af fast ejendom*. København: Forlaget Thomson.

Nordea. (u.d.). *Nordea.dk*. Hentede 6. Maj 2012 fra Finansering - Erhverv: http://www.nordea.dk/Erhverv/Finansiering/Anlaegsfinansiering/825272.html?WT.svl=mega-menu_finansiering_category_anlaegsfinansiering

Nykredit. (u.d.). *Nykredit.dk*. Hentede 12. April 2012 fra Banklån - fleksible finanseringsløsninger: <http://www.nykredit.dk/erhverv/info/bank/banklaan-fleksible-finansieringsloesninger.xml>

Olsen, P. B., & Pedersen, K. (2003). *Problemorienteret projektarbejde - en værktøjsbog*. Roskilde: Roskilde Universitetsforlag.

Pedersen, M. (10. December 2007). *wood-supply.dk*. Hentede 13. Marts 2012 fra Aalborg Træ & Finer med navneskifte & nyt domicil: <http://www.wood-supply.dk/article/view.html?id=19139>

PWC. (2012). *pwc.dk*. Hentede 2. April 2012 fra Overblik - Inspiration - Viden (Regnskabshåndbogen 2012): <http://e-books.pwc.dk/PricewaterhouseCoopers/Publikationer/Regnskabshaandbogen2012/>

Ramian, K. (2007). *Casestudiet i praksis*. Viborg: Academica.

Realkreditraadet. (u.d.). *Realkreditraadet.dk*. Hentede 22. 2 2012 fra Lånegrænser: http://www.realkreditraadet.dk/Realkreditlån/Lånegrænser-_løbetider_og_afdragsfrihed/Lånegrænser.aspx

Aalborg Kommune (a). (u.d.). *www.aalborgkommune.dk*. Hentede 11. Maj 2012 fra Havnefrontens historie: http://www.aalborgkommune.dk/Om_kommunen/Byplanlaegning/Havnefront/Documents/Havnefront_historiske_plancher_dansk.pdf

Aalborg Kommune (b). (23. November 2009). <http://aakwww.aalborgkommune.dk>.
Hentede 15. Maj 2012 fra Byomdannelse - byudvikling:
http://aakwww.aalborgkommune.dk/Kommuneplan/Hovedstruktur/0-02_Byomdannelse+-+byudvikling.htm

11 FIGURLISTE

Figur 1 - Implementering af fysisk planlægning jf. traditionel implementeringsteori.....	8
Figur 2 - Implementering af fysisk planlægning	8
Figur 3 - Implementering af fysisk planlægning	9
Figur 4 - De fire planlægningsmetoder (forsimplet)	21
Figur 5 - Værdistigningerne på boligmarkedet.....	22
Figur 6 - Anvendelsesmuligheders betydning for ejendomspriser.....	23
Figur 7 - Illustration af eksisterende bebyggelse ved Værftsarealerne og Østre Havn	33
Figur 8 - Illustration af det ønskede byggeri fra gældende lokalplan 1-1-108.....	39
Figur 9 - Tidslinje Aalborg Træ & Finér - grunden.....	41
Figur 10 - Tidslinje for udviklingen på Stigsborg-grunden	51
Figur 11 - Tidslinje for DAC-grunden	62
Figur 12 - Tidslinje for Værftsarealerne.....	78
Figur 13 - Byomdannelse i landets ti største byer	88
Figur 14 - Gennemsnitlig nybyggede kvm. pr. år fra 2007-2011 i forhold til indbyggertal ...	89
Figur 15 - Forholdet mellem byggeaktivitet og udlagte kvm.....	90

12 TABELLISTE

Tabel 1 - Typer af casestudiedesign	31
Tabel 2 - Information caseområderne.....	34
Tabel 3 - Planlægningsmæssige ændringer	38
Tabel 4 - Planlægningsmæssige ændringer for Stigsborg Brygge - grunden	49
Tabel 5 - Planmæssig udvikling på DAC-området.....	60
Tabel 6 - Planlægningsmæssige ændringer for Værftsarealerne	73
Tabel 7 - Belåning Østre Havn P/S ejendomme.....	77
Tabel 8 - Datagrundlag for undersøgelse af Aalborg Kommunes udlæg.....	87

13 KORTLISTE

Kort 1 - Relevante caseområder	32
Kort 2 - Caseområde Aalborg Træ & Finér - grunden.....	37
Kort 3 - Caseområdet Stigsborgs Brygge.....	45
Kort 4 - Arealanvendelse Stigsborg-grunden.....	47
Kort 5 - DAC-området	54
Kort 6 - Caseområder omkring værftsarealerne.....	67
Kort 7 - Den matrikulære ejendomsstruktur i 2004	69
Kort 8 - Bebyggelsens placering og højde.....	70
Kort 9 - Afgræsning for nyt muligt lokalplanområde.....	74

14 BILAGSLISTE

- Bilag A - Møde med landinspektør Lene Dokkedal
- Bilag B - Møde med planlægger John Helsing Simonsen
- Bilag C - Erhvervskategorier (Miljøklasser)
- Bilag D - Aalborg Træ & Finer
- Bilag E - Stigsborg Brygge
- Bilag F - Værftsarealerne
- Bilag G - DAC-området
- Bilag H - Møde med Planlægger Anette Rosenbæk
- Bilag I - Udvikling Værftsarealerne
- Bilag J - Udlæg til byomdannelse og befolkningstal i kommuner
- Bilag K - Byggeaktivitet