

BY ØA LAND

MARIAGERFJORD

MEDLEMSBLAD FEBRUAR 2020



**DER ER PENGE I
BYGNINGSARVEN**

**ARRANGEMEN-
TER I FORÅRET**

**GENERALFOR-
SAMLING 2020**



DER ER PENGE I GAMLE VELHOLDTE MURSTEN

Danmarks bevaringsværdige bygninger - bygningsarven - er mere end gode oplevelser og øget livskvalitet. Er et hus bevaringsværdigt, stiger salgsprisen markant. Også på ikke-bevaringsværdige huse i området.


I de senere år er debatten om principper for byudvikling taget til. Ikke mindst på grund af voksende opførelse af høje / højhuse i byområder begrundet i det såkaldte 'fortætningsprincip'. Også bygningsrenovering og bevarelse af ældre bygninger - bygningsarven - er blevet en del af debatten.

Da byudvikling jo står på programmet i Mariagerfjord Kommune, kan der være grund til at genopfriske den viden om bevarelse af gamle bygninger, som kom frem i en rapport for nogle år siden. Selv om talmaterialet går nogle år tilbage, er konklusionerne fortsat aktuelle.

Bygningsarven er mere end smukke bygninger - den er penge værd. Realdania bad for et par år siden analyseinstituttet Incentive og Dansk Bygningsarv om lave den første landsdækkende undersøgelse af sammenhængen mellem alle de bevaringsværdige boliger i Danmark og salgsprisen. Det gav svar på flere spørgsmål.

**Hovedkonklusionen er:
Bevaringsværdige enfamiliehuse har højere værdi**

Bevaringsværdige enfamiliehuse sælges i gennemsnit for 18% højere kvadratmeterpriser end gennemsnittet af andre enfamiliehuse i kom-



munen. Enfamiliehuse med høj bevaringsværdi (SAVE 1-3) sælges for 30% højere kvadratmeterpriser end gennemsnittet i kommunen.

NB: Fredede boliger er ikke inkluderet i undersøgelsen.

SAVE-metoden

Bevaringsværdige bygninger bliver ofte vurderet efter SAVE-metoden, hvor SAVE står for Survey of Architectural Values in the Environment. Kommer en bygning i spil til at blive erklæret bevaringsværdig, vurderes den på en skala fra 1 til 9 på fem parametre: • Arkitektonisk værdi • Kulturhistorisk værdi • Miljømæssig værdi • Originalitetsværdi og Tilstandsværdi.

Til slut bliver de fem parametre opsummeret til en overordnet bevaringsværdi og inddelt i tre grupper: 1-3: Høj bevaringsværdi.

4-6: Middel bevaringsværdi.

7-9: Lav bevaringsværdi.

Den bevarende lokalplan

En bevarende lokalplan er i store træk identisk med de almindelige lokalplaner. Den bliver kaldt *bevarende*, når hovedformålet er bevaring af bygninger eller bymiljøer, eller hvis den indeholder konkrete udpegninger af bevaringsværdige bygninger.

Der er samme muligheder for at regulere med en bevarende lokalplan, som der er med andre lokalplaner. En bevarende lokalplan er kommunernes mest effektive værktøj til at sikre bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer.

EKSEMPLER

Her er nogle eksempler fra rapporten, som viser betydningen af SAVE-vurderinger og bevarende lokalplaner.

Ballum

For at bevare bygningsarven i Ballum oprettede Tønder Kommune i 2009 sammen med A.P. Møller Fonden og den daværende Kulturarvsstyrelse en bevaringsfond, hvis formål var at bidrage til at bevare og forskønne bygningerne i Østerende Ballum og Vesterende Ballum og styrke de traditionelle, lokale byggeskikke. Gennem de fem år, bevaringsfonden eksisterede, fik 45 husejere økonomisk støtte på i alt 21,3 mio. kr. til at restaurere det udvendige på deres huse.

■ En sammenligning af udviklingen i Ballum før og efter tiltaget med udviklingen i nærmeste landsby syd for Ballum viser, at boligpriserne *før tiltaget* i gennemsnit var 16% højere i Ballum. *Efter tiltaget* var kvadratmeterpriserne i samme område 75% højere.

Lønstrup

Byen var som så mange andre mindre byer fanget i en nedadgående spiral af befolkningsflugt, forfaldne huse og svigtende turisme. Men i Lønstrup er virkeligheden i dag en helt anden med attraktive og arkitektonisk veludførte sommerhuse ved en by, hvor de gamle hoteller og fiskerhuse bliver lejet efter en *bevarende lokalplan*.

■ Udvikling i byens boligpriser

Incentive har sammenlignet prisudviklingen i den historiske del af Lønstrup, før og efter den bevarende lokalplan blev indført, med udviklingen i resten af byen. *Før tiltaget* var boligpriserne i gennemsnit 9% højere i området for tiltaget. *Efter tiltaget* er forskellen steget til 89%.

Ribe - bygningskulturens værdi

Var engang en vigtig port for vikinernes handel med Europa, og siden blev handelspladsen kristendommens indgang til Danmark. I dag blomstrer turismen i Ribe, og hvert år bevæger en million turister sig gennem de smalle gader. Trods flere forskellige tilbud er turisternes prioriteter klare ifølge byens turistchef: Turister kommer ikke til en by som Ribe for at se en tøjbutik eller Matas. De kommer for at opleve en helt speciel bygningskultur og en autentisk gammel by, se de gamle huse og gader og så selvfølgelig domkirken.

Af samme grund investerede først Ribe Kommune – siden Esbjerg Kommune – sammen med lokale kræfter i byens historiske bykerne med nye anlægsprojekter som bl.a. et nyt torv og vedligeholdelse af *bygningssarven*.

Med byens fokus på bygningssarven har Ribe fokus på en – ofte uopdyrket – guldgrube for de danske kommuner: *Kulturarven*.

Baseret på tal fra VisitDanmark og andre viser undersøgelsen, at en tu-

rist i Ribe i gennemsnit bruger 389 kroner i døgnet. Herudfra kan den gennemsnitlige omsætning, som bygningssarven genererer for Ribe beregnes.

Byen har hvert år 162.000 turistovernatninger. 108.000 af overnatningerne bliver booket på grund af Ribes unikke bygninger. Da hver turist i gennemsnit bruger 389 kroner i døgnet, genererer de overnattende bygningssarvsturister en årlig omsætning på 42 millioner kroner.

Med tal fra VisitDanmark kan man yderligere beregne det gennemsnitlige forhold mellem omsætning fra *endagsturister* og *overnattende gæster* i Sønderjylland. Den årlige omsætning fra endagsturister er på 50 millioner kroner. Dermed genererer bygningssarven i Ribe en årlig omsætning på 92 millioner kroner.

Den ekstra omsætning skaber 136 ekstra job. Hvis alle de 136 personer alternativt havde været arbejdsløse, betyder det, at Esbjerg Kommune forbedrer sit budget med i alt 14 mio. kr. årligt, når man samtidig tager højde for, at omkring 20% af de ansatte bor i andre kommuner. Hertil kommer øgede udgifter fra selvskabsskat.

Bygningsarven giver gevinst til alle boligejere

- En sammenligning af prisen på *almindelige bygninger* med antallet af *bevaringsværdige bygninger* i nærområdet viser, at prisen på de ikke-





Bies Gaard. Foto: Walter Johannesen

bevaringsværdige boliger – både en-familieshuse og lejligheder – er højere jo flere bevaringsværdige bygninger med SAVEvurdering 1-3, der er inden for et område af 1 x 1 km.

- I et område med 5-10% bevaringsværdige boliger: Salgsprisen på ikke-bevaringsværdige boliger ligger tre procent højere end tilsvarende boliger i områder uden bygningsarv.

- I et område med 10-15% bevaringsværdige boliger: Salgsprisen på ikke-bevaringsværdige boliger ligger otte procent højere end tilsvarende boliger i områder uden bygningsarv.

- Og i et område med over 15% bevaringsværdige boliger: Salgsprisen på ikke-bevaringsværdige boliger ligger 13 procent højere end tilsvarende boliger i områder uden bygningsarv.

Artiklen er baseret på let forkortet og redigeret uddrag fra publikationen: *Fra Vores FÆLLES skatkammer. Bygningsarven er penge værd.* © Realdania 2015
Redaktion: Frandsen Journalistik.

Bearbejdet af CPS

ARRANGEMENTER FORÅR 2020



■ OPLEV DE GAMLE HÅNDVÆRK PÅ HÅNDVÆRKSUSEET I RANDERS

TIRSDAG DEN 31. MARTS KL. 19-20.30

Håndværksmuseet Randers, Lille Rosengård 16, 8900 Randers.

Pris: kr. 40 inkl. kaffe/kage

Her kan vi opleve et antal komplette værksteder bemandet med pensionerede håndværkere. De fortæller om gamle håndværk smed, kobbersmed, bøssemager, optiker, urmager, dame og herrefrisør, fotograf, fremstilling af reb, guldsmed, skiltemaler, stukatør, murer, bogtryk, bødker, sadelmager, o.a.

Man sørger selv for transport, og vi mødes ved indgangen til museet.

- ■ **ØVRIGE ARRANGEMENTER FORÅR 2020** annonceres i mail til medlemmerne samt i opslag på vores hjemmeside, facebookside og i lokalaviserne.

■ HUSK GENERALFORSAMLING!

Generalforsamling afholdes tirsdag den 10. marts kl. 19.00 på biblioteket i Hobro, store sal.

19-19.45: Indlæg om et aktuelt emne. Alle er velkomne!

20.00-21.00: Generalforsamling. Kun for medlemmer. Medlemsskab kan tegnes ved indgangen. Der bydes på kaffe og kage.

Regnskab for By og Land Mariagerfjord 2019

Indtægter:

Kontingent & Blad	
By og Land	kr. 10.600,00
Arrangementer	kr. 7.068,85
	kr. 17.668,85

Udgifter:

Administration, porto m.m.	kr. 2.758,75
Annonce, Hjemmeside m.m.	kr. 3.599,03
Arrangement, kørsel m.m.	kr. 5.379,31
Kontingent By & Land, Blad	kr. 4.340,00
	kr. 16.077,09

Periodens overskud kr. **1.591,76**

Aktiver:

Jutlander Bank A/S	kr. 17.572,69
Sparekassen Vendsyssel	kr. 26.470,97
Aktiver i alt	kr. 44.043,66

Passiver:

Ved regnskabsårets begyndelse	kr. 42.451,90
Overført periodens overskud	kr. 1.591,76
Passiver i alt	kr. 44.043,66

Mariager, den 4. januar 2020
Jørgen Simonsen, kasserer (forelagt bestyrelse, januar 2020 på bestyrelsesmøde).
Regnskabet er revideret og beholdningerne kontrolleret for perioden 1.januar til 31. december 2019 uden anmærkninger.

Hobro, den /1-2020 Hobro, den /1-2020
Jytte Frederiksen *Karen Bente Holmgaard*

By og Land Mariagerfjord Budget 2020

Indtægter:

Kontingent & Blad	kr. 10.000,00
Arrangementer	kr. 7.000,00
Indtægter i alt	kr. 17.000,00

Udgifter:

Administration, porto m.m.	kr. 3.200,00
Annonce, Hjemmeside m.m.	kr. 3.800,00
Arrangementer, kørsel m.m.	kr. 5.600,00
Kontingent By & Land, Blad	kr. 4.400,00
Udgifter i alt	kr. 17.000,00

Balance kr. **0,00**

Mariager, den 4. januar 2020
/Jørgen Simonsen, kasserer/bestyrelsen.

NB: KONTINGENT 2020

Kontingent og Bladet By og Land (såfremt dette ønskes) bedes venligst indbetalt **senest den 11. marts 2020.**
Se betalingsoplysninger på bagsiden.

Venlig hilsen på bestyrelsens vegne

Jørgen B. Simonsen
Kasserer i By og Land Mariagerfjord.

BY&LAND

MARIAGERFJORD

Bestyrelsen

Formand: *Claus Pico Stæhr*, Østergade 29, 9550 Mariager. Tlf.: 23251683. staehr@staehrgrafisk.dk

Næstformand: *Leif Høgh*, Havnegade 10, 9550 Mariager. Tlf.: 98541783/40171783. leif@l-hoegh.dk

Kasserer: *Jørgen Borup Simonsen*, Vestbakken 45, 9550 Mariager. Tlf.: 29708775. bjsiprivat@gmail.com

Sekretær: *Poul Bergmann*, Lyngbakken 30, 9560 Hadsund. Tlf.: 20879875. bergmannpoul@gmail.com

Kirsten Hjarnø Mathiassen, Vester Bakker 7, 9500 Hobro. Tlf.: 98523525. kirsten.hjarnoe@gmail.com

Peter Valeur Riise, Hanehøjvej 9, Ajstrup, 9560 Hadsund. Tlf.: 98573710.

Hanne Egebjerg, Aalborgvej 82, Glar-gårde 9560 Hadsund. Tlf.: 98162904. by@landskab.com.

Suppleanter: *Helle Mathiassen*, helle_mathiassen@hotmail.com
Dorthe Palm Hansen, dortheapalm1@gmail.com

Revisorer: *Jytte Frederiksen* og *Karen Bente Holmgaard*. Revisorsuppleant: *Søren Frederiksen*.

Hjemmeside:

www.byogland-mariagerfjord.dk.
Mail: byoglandmf@outlook.dk
Facebook: www.facebook.com/ByLand-Mariagerfjord

■ Kontingentsatser:

Personligt medlemskab

kr. 100,00 årligt

Firma medlemskab

kr. 200,00 årligt

Bladet By og Land

kr. 110,00 udkommer 4 gange årligt og betales sammen med kontingent.

Medlemskab/Kontingent:

Kontingent samt eventuelt blad bedes indbetalt på konto med angivelse af navn, adresse, telefonnummer og mail-adresse på foreningens konto i:

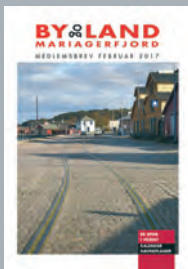
Jutlander Bank

Reg. nr. 9336 konto nr. 3365774187 eller

Sparekassen Vendsyssel

Reg. nr. 7230 konto nr. 0001489554

For at lette kommunikationen til vore medlemmer vil vi gerne have oplyst vore medlemmers e-mail adresse og telefonnummer. Send en e-mail til kasserer Jørgen Simonsen på bjsiprivat@gmail.com. Adresseændring bedes også meddelt kassereren.



HUSK: Du modtager By&Land Mariagerfjords medlemsblad to gange om året.