

Förädling av hamnområde

I flera havsnära kommuner finns extremt attraktiv mark med vattennära och central lokalisering som utnyttjas ineffektivt. Vilka problem uppstår egentligen vid förädling av hamn och var finns nyttan?

Hur sker exploatering i hamn och hur utvecklas området?

Syftet med examensarbetet har varit att skapa ett underlag för hamnprojekt i framtiden och kunna peka på faktorer som visat sig vara viktiga att ta hänsyn till i tidigare, liknande exploateringsprojekt utförda av kommun och privata byggherrar. För att besvara frågan om exploatering och utveckling av hamnområde användes i studien tre övergripande metoder: *Marknadsanalys, Intervjuer* och *Värdeutveckling*. Metoderna utfördes i utvalda hamnområden Västra Hamnen, Lomma Hamn och Älvstaden.

Marknadsanalys

Resultatet av marknadsanalysen visar att de boende i studerade hamnområden har både högre utbildningsnivå och medelinkomst i jämförelse med respektive stads tätort. Detta förklaras av ett mycket attraktivt läge och hög andel nyproduktion. Eftersom marken har ett högt värde exploateras hamnområden ofta hårt. Det byggs nästan enbart flerfamiljshus och endast i undantagsfall ett antal villor. Eftersom kommunen ofta är fastighetsägare och innehar ett stort inflytande på markanvändningen via sitt kommunala planmonopol är det viktigt att utformningen av hamn sker på ett sätt som tillgodoser hela stadens samhällsgrupper. Tillgång till vatten och utsikt ska vara till för alla.

Intervjuer

16 verksamma aktörer inom tidigare och pågående hamnexploateringar intervjuades med följande resultat och slutsatser: Exploateringsprocessen följer alltid samma fas och skiljer sig inte i ett hamnområde. De svårigheter som med stor sannolikhet uppstår vid exploatering av hamn är främst kopplade till hantering av vatten, buller och

föroreningar. Förädlad hamn attraherar både marknadsledande företag, turister och människor från stadens alla samhällsskikt. De verksamheter som visat sig ge högst nytta för byggherre är bostäder följt av framförallt kontor och service.

Värdeutveckling

För att besvara frågor kring värdeutveckling undersöktes tre delar: Värdeutveckling på byggrätter samt första- och andrahandsmarknaden för bostadsrätter.

Sammanfattningsvis visade samtliga resultat av värdeutveckling, förutom förstahandsmarknaden i Älvstaden, att värdet utvecklats positivt och ofta kraftigt. Marknaden kommer dock att anpassa sig och hitta jämvikt efter ett par år av osäkerhet vilket leder till det verkliga värdet av att bo i hamn.

Efter att studerat värdets utveckling på flera olika segment i hamn har vi insett att värdet alltid är högre i hamn men att utvecklingen i princip är den samma som tätorten.

Den förädlade hamnen utvecklas ofta till stadens mest attraktiva område och risk för vakans är väldigt låg.

En viktig slutsats är att hela stadens attraktivitet och rykte går upp med den nybyggda hamnen. Andra områden kan därför till följd också få nytt liv och dragningskraft.

Carl-Fredrik Beijer & Erik Svenstrup

Civilingenjör Lantmäteri, LTH 20/12-2018