

ØKONOMISKE EFFEKTER AF BYUDVIKLING AF INDRE KOLDING HAVN



Udarbejdet for:



STENDER
FUNDAMENT FOR GODT BYGGERI

REALISE

3-10-2018

Udarbejdet for: STENDER

Udarbejdet af: Realise ApS

Projektnummer: 1033.02

Forsidefoto - Kilde: Tegnestuen Mejeriet A/S

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	sammenfatning	1
2.	Indledning	1
3.	Metode og afgrænsning	1
3.1.	Afgrænsning	3
4.	Projektområdet	3
5.	Økonomiske effekter af byudvikling af indre del af Kolding Havn	6
5.1.	Forudsætninger	6
5.2.	Resultater	7
5.3.	Byggeretsværdier	9
5.4.	Øvrige ikke beregnede effekter	9

1. SAMMENFATNING

Der er foretaget en modelberegning af de økonomiske effekter af en transformation af indre del af Kolding Havn fra erhvervshavn til en ny bydel med boliger, kontorerhverv, restauranter/cafeer og detailhandel.

Modelberegningen viser, at det vil være forbundet med betydelige positive økonomiske effekter for Kolding Kommune at transformere den indre del af Kolding Havn en ny attraktiv bydel i Kolding.

Resultaterne af modelberegningen er vist nedenfor.

Effekter	Antal / mio. kr.
Nye borgere	1.704
Nye arbejdspladser	440-586
Nye kommunale skatteindtægter	84-122 mio. kr. pr. år

2. INDLEDNING

STENDER har bedt Realise ApS om at foretage en indledende modelberegning af de økonomiske effekter af en transformation af den indre del af Kolding Havn fra nuværende erhvervshavn til en ny bydel med boliger, kontorerhverv, restauranter/caféer og detailhandel.

Modelberegningen er foretaget i september 2018.

3. METODE OG AFGRÆNSNING

Som grundlag for beregning af de økonomiske effekter af en byudvikling af indre del af Kolding Havn er opstillet en økonomisk input-output-model for Kolding Kommune.

Formål med modellen er:

- At kvantificere de lokale økonomiske effekter for Kolding Kommune af en transformation af indre Kolding Havn til en ny bydel med boliger, kontorerhverv, restauranter/cafeer og detail.

Beregningerne vil blive foretaget på følgende parametre:

- Nye borgere
- Nye arbejdspladser
- Kommunale skatteindtægter

Transformationen af indre Kolding Havn til en ny bydel vil blive beregnet ift. hvor mange nye borgere og hvor mange nye arbejdspladser den skaber. Herefter vil modellen beregne de indirekte og inducerede effekter for Kolding Kommune.

Overordnet om modellen

Baseret på principperne i SAM-K /LINE - Den regionale model for Erhverv og Beskæftigelse

Nøgletal fra Danmarks Statistik anvendes

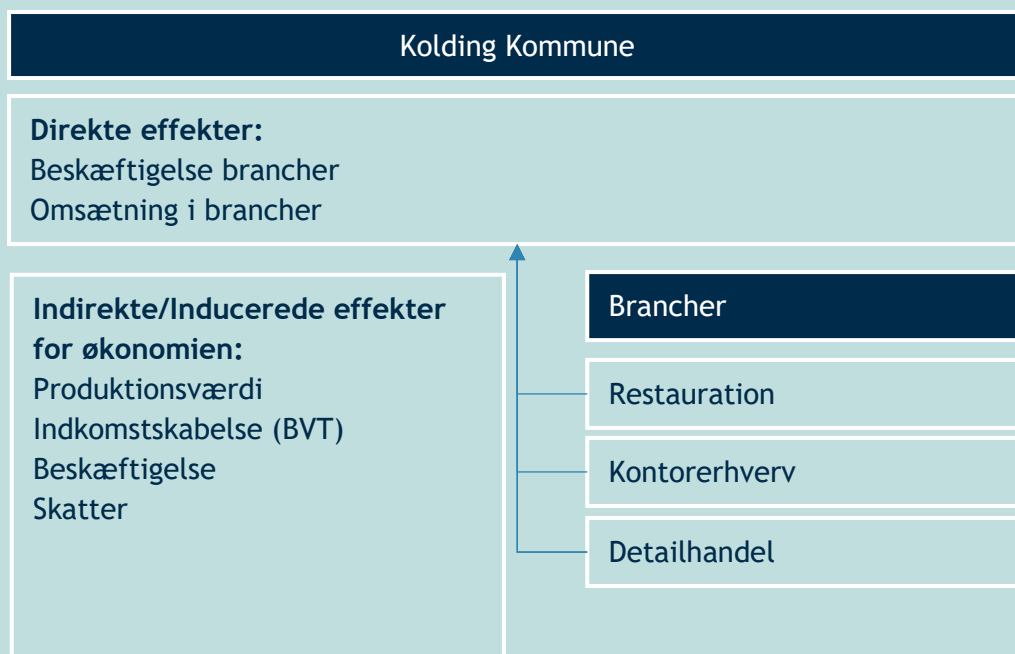
Nye borgere og nye arbejdspladser relateres til afledte effekter via en multiplikator opstillet på kommunalt niveau for Kolding Kommune

Modellen koordineres med nationalregnskabet

Input baseres på markedet, konkurrencesituation og empiriske erfaringstal kombineret med eksakt viden fra det konkrete geografiske område, hvori byudviklingen foretages.

Tabel 3.1 Overordnet om modellen. Kilde Realise ApS

Nedenfor er den økonomiske input-output-model illustreret.



Figur 3.1 Illustration af økonomisk input-outputmodel. Kilde: Realise ApS

I tabellen nedenfor er defineret de begreber, der anvendes i modelberegningen.

Begreb	Definition
Direkte arbejdspladser	De nye arbejdspladser som skabes hos virksomhederne i projektområdet.
Indirekte arbejdspladser	De nye arbejdspladser der skabes hos underleverandørerne til virksomhederne i projektområdet.
Inducerede arbejdspladser	De nye arbejdspladser som skabes, når medarbejderne i virksomhederne i projektområdet og hos underleverandørerne bruger deres indkomst i f.eks. supermarkeder, detailhandel m.v.
Indkomstskabelse	Dækker over begrebet bruttoværditilvækst, som beskriver den værditilvækst der skabes i projektområdet, efter at udgifter til produktionsinput er fratrullet.
Skatteindtægt	Den skattebetaling som medarbejderne i betaler i kommuneskatter til Kolding Kommune.
Produktionsværdi	Den samlede værdi der skabes i produktionen.

Tabel 3.2 Begrebsdefinitioner. Kilde: Realise ApS

3.1. Afgrænsning

Modellen beregner ikke de afledte effekter på den kommunale ejendomsskat (grundskyld), men udelukkende på den kommunale indkomstskat.

Det er i forbindelse med nærværende modelberegning ikke undersøgt, hvor mange m² grundarealer til boliger, kontorerhverv, restauranter/caféer og detailhandel, der kan absorberes i en projektperiode eller pr. år i en ny bydel i indre Kolding Havn.

4. PROJEKTOMRÅDET

Formålet med projektet er, at skabe et nyt havnenært attraktivt byudviklingsområde i Kolding med plads til boliger, kontorerhverv, restauranter/caféer samt detail. Et nyt attraktivt byudviklingsområde i Kolding. Et område der kan konkurrere med de nye havnenære byudviklingsområder i f.eks. Vejle og Fredericia om tiltrækning af nye borgere og arbejdspladser.

Projektområdet er beliggende i den indre del af Kolding Havn fra Jens Holms Vej omfattende dele af Caspar Müllergade, Sdr. Havnegade, Trindholmsgade, Slippen og Nordkajen. Billedet nedenfor viser Kolding Havn set fra oven i dagens situation.

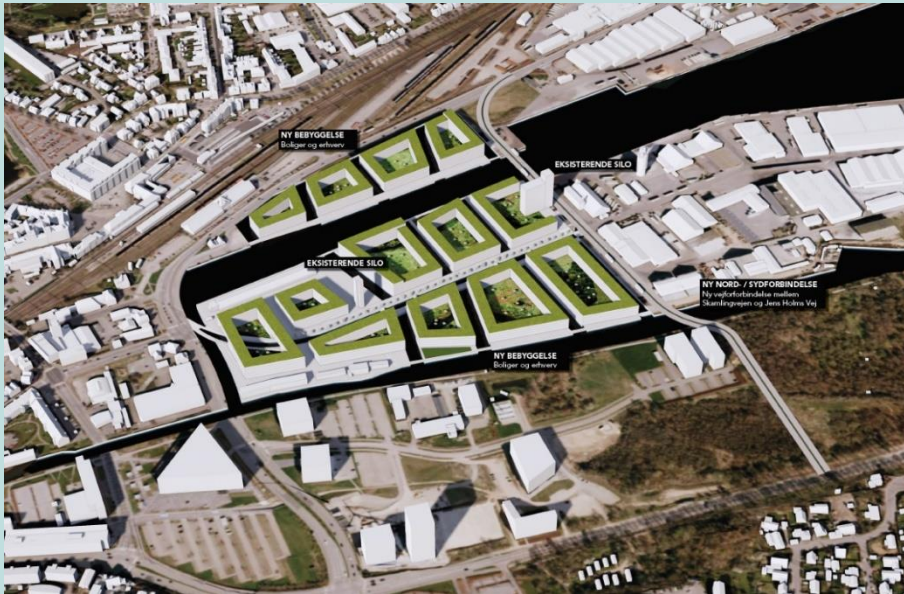


Figur 4.1 Luftfoto af Kolding Havn. Kilde: Kolding Havn

I illustrationerne nedenfor er markeret det konkrete projektområde, der ønskes i spil til byudvikling omfattende boliger, kontorerhverv, restauranter/caféer og detail.



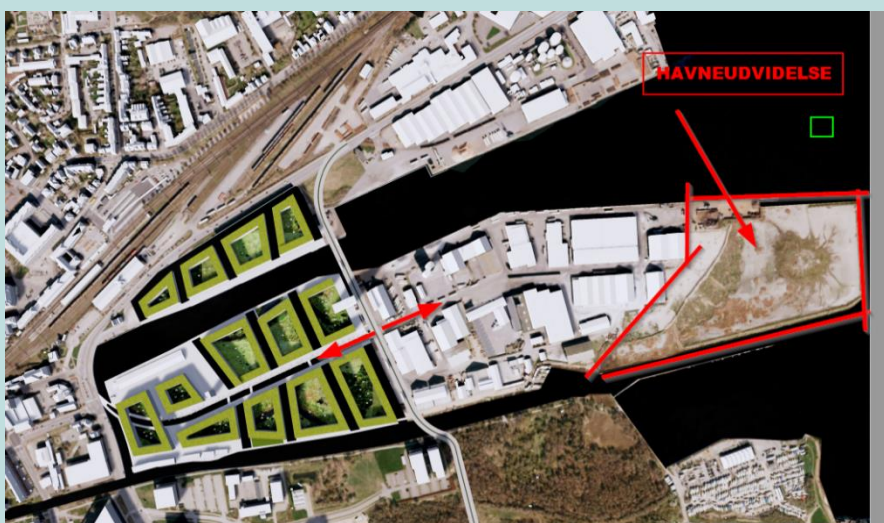
Figur 4.2 Projektområdet set fra oven. Kilde: Tegnestuen Mejeriet A/S



Figur 4.3 Projektområdet set fra sydvest. Kilde: Tegnestuen Mejeriet A/S

Det er idéen, at der skabes plads til de havnerelaterede erhvervsvirksomheder i den nuværende indre del af Kolding Havn på et nyt havneområde beliggende i den ydre havn, som vist i den nedenstående illustration.

Der er således tale om et "win-win" projekt for Kolding Kommune, hvor de havnerelaterede virksomheder med tilknytning til Kolding havn, kan forsætte deres aktiviteter, samtidig med at der i Kolding skabes et nyt attraktivt havnenært byudviklingsområde.



Figur 4.4 Markering af muligt nye udvidelsesområde til erhvervshavneaktiviteter. Kilde: Tegnestuen Mejeriet A/S

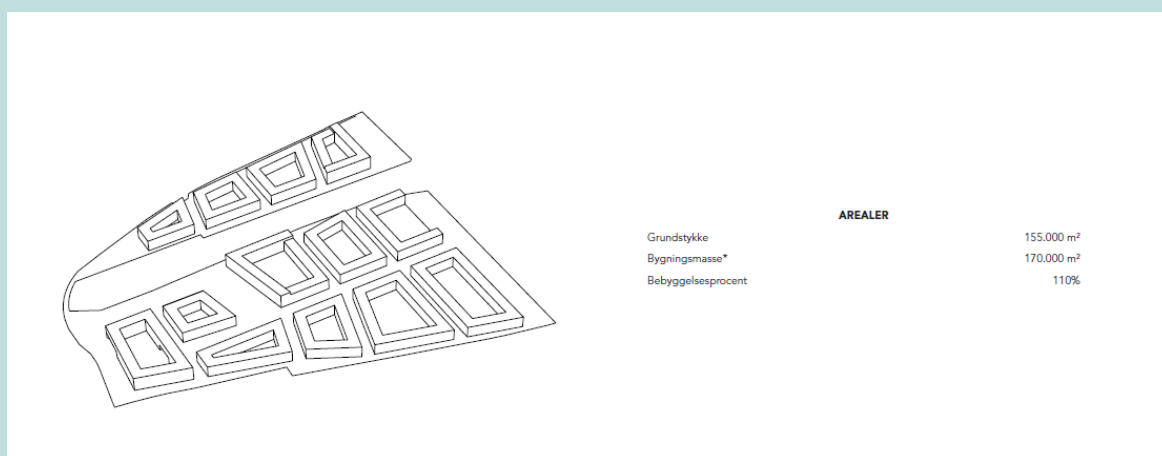
En transformation fra erhvervshavn til byudviklingsområde vil berøre en række havnerelaterede virksomheder, som i dag er beliggende i den indre del af Kolding Havn. Det drejer sig om mellem 50 og 100 arbejdspladser indenfor bl.a. landbrugsvarer, jernskrot og transport og logistik.

5. ØKONOMISKE EFFEKTER AF BYUDVIKLING AF INDRE DEL AF KOLDING HAVN

5.1. Forudsætninger

Det forudsættes at der by-udvikles et areal svarende til:

- Et grundstykke på 155.000 m²
- En bygningsmasse på 170.000 m²
- En bebyggelsesprocent på 110 %



Figur 5.1 Forudsætninger for arealer til byudvikling. Kilde: Tegnstuen Mejeriet A/S

Der forudsættes en p-norm på 1,25 pr. bolig. Der er afsættes ca. 20 m² pr. p-bås inklusive interne køreveje. Vi har afsat i alt 22.000 m² (afrundet) til et p-areal i terræn. Dette areal kan vise sig at blive mindre afhængig af hvilken p-form der i sidste ende vælges. F.eks. hvis der vælges et p-hus i terræn.

Parkeringspladserne forudsættes dobbeltudnyttet i dagtimerne. Fordelingen af arealet til forskellige formål fremgår af tabellen nedenfor.

Formål	Antal m2
Boliger	120.000
Parkeringspladser	22.000
Kontorerhverv	12.000
Restauranter/caféer	10.000
Detail	6.000
I alt	170.000

Tabel 5.1 Fordeling af m2 til forskellige formål. Kilde: Realise ApS

I tabellen nedenfor er defineret det gennemsnitlige antal m2 pr. formålstype samt antal enheder.

Formål	Gn. antal m2 pr. enhed	Antal enheder (afrundet)
Boliger	140	857
Kontorerhverv	250	48
Restauranter/Caféer	500	20
Detail	800	7,5

Tabel 5.2 Fordeling af m2 på formål og enheder. Kilde: Realise ApS

For så vidt angår antal m2 pr. enhed, skal det understreges, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning.

Input til de efterfølgende økonomiske effektberegninger er:

- 857 boliger (gennemsnitlig 2 personer pr. bolig)
- 195 arbejdspladser (Kontor)
- 80 arbejdspladser (Restauration og caféer)
- 70 (Detail)

5.2. Resultater

På baggrund de ovenfor estimerede beskæftigelsestal fremkommer 343 nye direkte arbejdspladser ved en byudvikling af indre Kolding Havn. Der er usikkerheder forbundet med tallene, hvorfor der er foretaget en følsomhedsanalyse med en reduktion på 25 %.

Skatteindtægterne i resultaterne omfatter de kommunale indkomstskatter til Kolding Kommune. Antallet af nye boliger er estimeret til 857 med gennemsnitlig 2 personer pr. bolig. Det giver i alt ca. 1.700 nye borgere i Kolding Kommune efter realisering af byudviklingen.

Der er ved denne type beregninger en risiko for at regne dobbelt. Derfor er de beskæftigede i modelresultatet fratrasket i beregningen af det forøgede skattegrundlag som følge af de nye borgere.

Resultatet af modelberegningen fremgår i tabellen nedenfor.

Kolding Kommune			
Drift	Generel aktivitet	Husholdningers Forbrug	Total
Beskæftigelse, Antal Personer			
Direkte beskæftigelse	343		343
Indirekte	49		49
Inducerede		194	194
Total beskæftigelse	392	194	586
Indkomstkabelse (Bruttoværditilvækst) Mill. Kr			
Direkte indkomst	134		134
Indirekte	26		26
Induceret		95	95
Total	159	95	254
Skatter, Mill. Kr			
Direkte	35		35
Indirekte (Indirekte+ Indkomst-)	7		7
Inducerede (Indirekte+Indkomst-)		24	24
Total	41	24	66
Produktionsværdi, Mill. Kr			
Direkte	291		291
Indirekte	48		48
Inducerede		173	173
Total	339	173	513

Figur 5.2 Resultat af modelberegning på beskæftigelseseffekter for Kolding Kommune. Kilde. Realise ApS

Det fremgår, at der forventes at kunne skabes 343 direkte arbejdspladser i den nye bydel i indre Kolding Havn. Disse arbejdspladser afføder 49 indirekte arbejdspladser og 194 inducerede arbejdspladser. Samlet set en forøgelse af beskæftigelsen i Kolding Kommune på 586 nye arbejdspladser. Dette vil ifølge beregningen give en skatteindtægt på 66 mio. kr. Med følsomheden indarbejdet vil resultatet blive: 440 - 586 nye beskæftigede i Kolding Kommune og et øget skattegrundlag på 49-66 mio. kr. pr. år.

Økonomi- og indenrigsministeriets nøgletal for Kolding Kommune viser, at en borger i kommunen i gennemsnit betaler 41.108 i indkomstskat i 2018. De ekstra borgere som tilflytter Kolding Kommune, som er beskæftiget uden for kommunen estimeres til 1.127 borgere. Disse nye borgere forventes at kunne bidrage med yderligere 46 mio. kr. pr. år. Med følsomheden betyder det 34-46 mio. kr. pr. år i ekstra skatteindtægter til Kolding Kommune efter realisering af byudviklingen af indre Kolding Havn.

Samlet set fører byudviklingen af indre Kolding Havn til en forøgelse af skattegrundlaget for Kolding Kommune med 84-112 mio. kr. pr. år efter fuld realisering.

De sammenfattende resultater af en byudvikling af indre Kolding Havn fremgår nedenfor.

Effekter	Antal / mio. kr.
Nye borgere	1.704
Nye arbejdspladser	440 - 586
Nye kommunale skatteindtægter	84 - 122 mio. kr. pr. år

Tabel 5.1 Sammenfattende resultater af modelberegning. Kilde: Realise ApS

5.3. Byggeretsværdier

Med afsæt i hvad lignende byggeretter i dagens situation sælges til i attraktivt beliggende havneområder i nærgeografien som f.eks. Vejle og Fredericia vurderes det ud fra et forsigtigt skøn, at byggeretterne i indre Kolding havn kan sælges for 4.000 kr. pr. m² ekskl. moms.

En realisering af et byudviklingsprojekt i indre Kolding Havn med en bygningsmasse på 170.000 m² vil dermed kunne indbringe ca. 680 mio. kr. ekskl. moms. Dette skal naturligvis undersøges nærmere i et efterfølgende forløb.

5.4. Øvrige ikke beregnede effekter

En transformation af indre Kolding Havn til et byudviklingsområde omfattende en ny nord-syd vejforbindelse mellem Skamlingvejen og Jens Holms Vej som erstatning for den nuværende forbindelsesvej ved inderhavnen vil have positiv betydning for trafikafviklingen til/fra Kolding by.

I dag er Kolding by afskåret fra havneområdet af Jens Holms Vej, som er belastet af både person- og lastvogns trafik. En ny nord-syd vejforbindelse mod øst, vil betyde, at inderhavnen bliver væsentligt mindre belastet af trafik.

Tid er penge og de tidsgevinster der kan opnås for trafikanterne som følge af en forlægning af hovedtrafikåren mod øst, vil være en økonomisk gevinst trafikanterne - både for bolig-arbejde trafikken og erhvervstrafikken.

En forlægning hovedtrafikåren mod øst vil samtidig betyde, at det bliver muligt at integrere det nye byudviklingsområde i inderhavnen med Kolding by, hvilket kan skabe en forøget bymæssig attraktivitet. Dette kan føre til en større omsætning i bl.a. detailhandlen, som følge af de flere mennesker, der vil finde det attraktivt at gøre deres indkøb i bykernen.