

## STIGSBORG NATURPARK

Stigsborg Havnefront er et nyt stort byudviklingsprojekt, der ligger på den sidste af Aalborg og Nørresundbys havnefront, som endnu ikke er udviklet.

**Stigsborg Naturpark**, er en del af byudviklingsprojektets første etape, og bliver en central del af omdannelsen af Stigsborg fra et industriområde til en blandet bydel.

Den nye park, der kommer til at dække cirka 15 hektar, er på én gang svaret på at håndtere forureningen på den tidligere industrigrund, ligesom den skal danne grundlag for en bydel, hvor boliger og uderum tænkes sammen.

Denne etape kommer til at rumme cirka 2.000 leje- og ejerboliger. Et børne- og ungeunivers, der samler daginstitution og skole til i alt 1.000 børn og unge under samme tag.

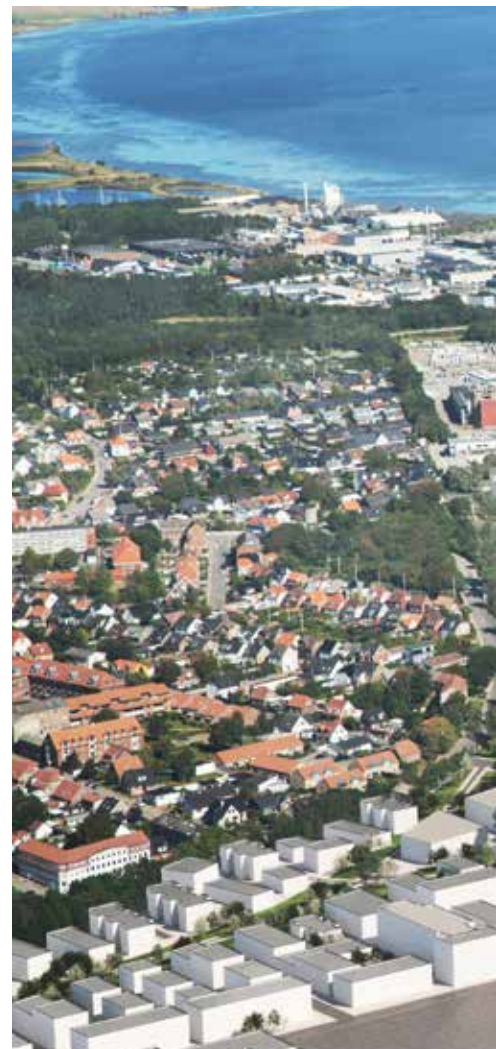
Bygningen skal samtidig fungere som bydelshus uden for åbningstid. Herudover vil der være plejehjem, kontorer, mindre erhverv, cafeer og butikker, ligesom der vil blive anlagt rekreative stier samt grønne og rekreative byrum.

Parken bliver meget naturpræget, og strækker sig fra fjorden ind i bydelen. Parkens kant består af en promenade med pladser i overgangen mellem bebyggelse og parklandskab.

Stigsparken vil indeholde forskellige områder med varieret terræn, der afspejler den nordjyske flora og giver forskellige oplevelser og en høj grad af biodiversitet. Parken vil også indeholde forskellige biotoper, der blandt andet kan bruges til læring af elever. Der vil være faciliteter til udeliv, ophold og motion - en græsflade til boldspil og et skateranlæg - ligesom der vil være direkte adgang til vandet og fjorden for maritime aktiviteter.

Det er planen, at første etape af Stigsparken, der blev igangsat ultimo 2022, bliver færdig i maj 2023, mens hele Stigsborg Naturpark forventes færdig i 2026.


De sidste to etaper af byudviklingsprojektet ligger henholdsvis øst og vest for 1. etape. Hele byområdet forventes at blive udviklet over en 30-årig periode.



### FAKTA

Stigsborg er en samlet betegnelse for hele den nye bydel mellem Limfjordsbroen og tunnelen. Helhedsplanen er udarbejdet af Tegnestuen Vandkunsten med BOGL som landskabsarkitekter. Området ejes primært af Aalborg Kommune, Aalborg Havn og Byudviklingsselskabet P/S, der er ejet af A. Enggaard A/S, PFA Ejendomme og Aalborg Kommune.

Aalborg Kommune er selv bygherre på en række større anlægsprojekter, herunder: Stigsparken. SLA Landskabsarkitekter er rådgiver på parken, A1 Consult er rådgiver på kystfremrykning, kystsikring og ny jolleplads. C.F. Møller er rådgiver på en række byrum, veje og stiprojekter i kanten af parken, og i selve bydelen. Illustrationer og referencefotos til en del af Stigsborg området er udført af Dimension Design.



Den nye bydel med Stigsparken set fra sydvest. Parken bliver et tiltrængt grønt åndehul i Nr. Sundbys tæt bebyggede by.

## AALBORG KOMMUNES VALG AF CASE

- Da vi tidligt i udviklingsforløbet med Toke Emil Panduro blev bedt om at finde cases, der kunne være med til at afprøve værdisætningsværktøjet, valgte vi Stigsparken, fordi det er et aktuelt projekt, hvor værktøjet kunne afprøves i forhold til at belyse noget af den værdi, som en ny park bidrager med til de nære omgivelser, fortæller landskabsarkitekt Marianne Rosenbak, Aalborg Kommune.
- I og med at projektet og omgivelserne stadig er i en planlægningsfase, giver det selvfølgelig en række usikkerheder om området og parkens endelige udformning.
- Det betyder, at nogle af de data, som værdisætningsværktøjet tager udgangspunkt i, ikke er fastlagt endnu, hvorfor der er anvendt en række skøn i beregningerne.



Illustration af den nye bydel på Stigsborg med Stigsborg Naturpark som bindeled til Limfjorden. Set fra nordøst.



Illustration af lokalt gadeforløb med boliger og udsigt til Limfjorden.

## DEN REKREATIVE VÆRDI FOR STIGSBORG NATURPARK

Der er udført to beregninger af den rekreative værdi af Stigsborg Naturpark – henholdsvis en beregning for de eksisterende boliger i Nørresundby og en beregning for de 2.000 husstande, der opføres i 1. etape af Stigsborg projektet.

- Beregningerne af værdien af Stigsborg Naturpark kan hjælpe planlæggerne til at tydeliggøre overfor investorer, byudviklere og entreprenører, en del af den betydning den kommende Stigsborg Naturpark har for deres projekt, forklarer Toke Emil Panduro, seniorforsker, Aarhus Universitet.
- På den måde bliver parken en lige så vigtig del af projektet som bygningerne, den offentlige service og infrastrukturen, der er i gang med at blive etableret.
- De beregnede værdier styrker de eksisterende planer, men gør det samtidig svært at ændre planer for parkens udformning, da det vil tydeliggøre, at et tab af park giver et konkret velfærdstab målt i kroner og øre, pointerer Toke Emil Panduro.

## VÆRDITILVÆKST FOR HUSHOLDNINGER I EKSISTERENDE BOLIGER I NØRRESUNDBY

Fjernelse af bufferareal	
Antal påvirkede husholdninger	548
Gennemsnitlig effekt pr. husholdning	21 tusind kr.
Gennemsnitlig effekt pr. husholdning pr. år	630 kr.
Samlet værdi	11,8 mio. kr.
Etablering af park	
Antal påvirkede husholdninger	743
Gennemsnitlig effekt pr. husholdning	42 tusind kr.
Gennemsnitlig effekt pr. husholdning pr. år	1.350 kr.
Samlet værdi	31 mio. kr.

- Det vil primært være 743 husholdninger med forbedret adgang til grønne rekreative områder, der oplever en velfærdsstigning, fortsætter Toke Emil Panduro.
- Den økonomiske effekt af naturparken vil række 600 meter ud i bylandskabet. Folk der bor uden for de 600 meter - eller som allerede har adgang til en park - vil ikke opleve, at projektet har en direkte gevinst af øgede rekreative oplevelser i deres nabolag.





Parken henvender sig også til folk, der bor længere væk - deres gevinst af parken bliver ikke talt med i det nuværende redskab.

- Hvis man fjerner det gamle industriområde (kaldes "bufferareal" i tabellen), som i dag ligger hen uden tydelige intentioner, vil boliger inden for 300 meter - svarende til 548 husholdninger - opleve en velfærdsgevinst. Det vil give en samlet værdistigning på omkring 12 millioner kroner. Det skyldes, at folk oplever, at arealer der ligger hen uden vedligehold er grimme, ubehagelige og utryghedsskabende, og dette reflekterer tilbage på deres egen bolig.

**Den samlede værdistigning for eksisterende boliger ved etablering af Stigsborg Naturpark vil være cirka 43 millioner kroner.**

### VÆRDITILVÆKST FOR HUSHOLDNINGER I KOMMENDE BOLIGER I STIGSBORG PROJEKTET

Fjernelse af gammelt industriområde (bufferareal)	
Antal påvirkede husholdninger	2.000
Gennemsnitlig effekt pr. husholdning	51 tusind kr.
Gennemsnitlig effekt pr. husholdning pr. år	1.530 kr.
Samlet værdi	102,6 mio. kr.
Etablering af park	
Antal påvirkede husholdninger	2.000
Gennemsnitlig effekt pr. husholdning	81 tusind kr.
Gennemsnitlig effekt pr. husholdning pr. år	2.430 kr.
Samlet værdi	168,2 mio. kr.

**Den samlede gevinst for boligerne i 1. etape af Stigsborg projektet vil være 271 millioner kroner.**

- Beregningen viser, at de 2.000 husstande, der opføres i etape 1, vil opleve en gevinst af, at både det nedlagte industriområde fjernes, og at området i stedet erstattes af en park, fortsætter Toke Emil Panduro.

Udgangspunktet for beregningen er, at de 2.000 husstande er vurderet til en værdi af 2,8 millioner kroner per husstand.

- Beregningerne viser, at parken giver en betydelig gevinst for projektet og vil hæve værdien af de boliger, der bygges.
- Således vil fjernelse af det nedlagte industriareal give en gevinst på omkring 103 millioner kroner, og investeringen i parkarealet vil give en gevinst på 168 millioner kroner - det vil sige en samlet gevinst på 271 millioner kroner for boligerne i 1. etape af Stigsborg projektet.

**Når hele Stigsborg parkprojektet lægges sammen, vil den samlede velfærdsgevinst, for eksisterende og kommende boliger, være på cirka 314 millioner kroner.**



Illustration af lokalt gadeforløb med markant begrønning



### Aalborgs stadsgartner:

## MODELLEN ER ET FØRSTE SKRIDT MOD ØKONOMISK VÆRDISÆTNING

- Beregningsmodellen, der er brugt i projektforløbet, er et første skridt mod en økonomisk værdisætning af nogle af de goder, de grønne områder kan bidrage med, mener Kirsten Lund Andersen, stadsgartner, Aalborg Kommune.
- Når vi arbejder med værdien af et rekreativt område, kan de nye beregninger med husprismodellen indgå som en brik i en større helhed sammen med en faglig vurdering af for eksempel funktionalitet, biodiversitet, klima, størrelse og placering, forudser stadsgartneren.
- På sigt bliver det måske muligt at inddrage områdernes funktionalitet og størrelse i beregningerne eller supplere med estimater i forhold til sundhed, klima og miljø.
- På den måde kan man italesætte sammenhængen mellem investeringer i indsats for forebyggelse og besparelser andre steder i samfundet, så det kan indgå i en samlet prioritering, når der laves fysisk planlægning.
- Udviklingsarbejdet har også vist, at det er et meget komplekst emne at finde en økonomisk værdi af grønne områder.
- Man kan godt lave en beregning, men det er svært at favne alle de emner, der er relevante i forhold til at italesætte værdien af de grønne rekreative områder i et samfundsmæssigt perspektiv.
- Men det er et vigtigt første skridt, der nu er taget i målet om, at vi i fremtiden får mulighed for mere præcist at indskrive estimater for de værdier, som grønne områder bidrager med.



”

*På sigt bliver det måske muligt at inddrage områdernes funktionalitet og størrelse i beregningerne eller supplere med estimater i forhold til sundhed, klima og miljø.*

Kirsten Lund Andersen, stadsgartner, Aalborg Kommune