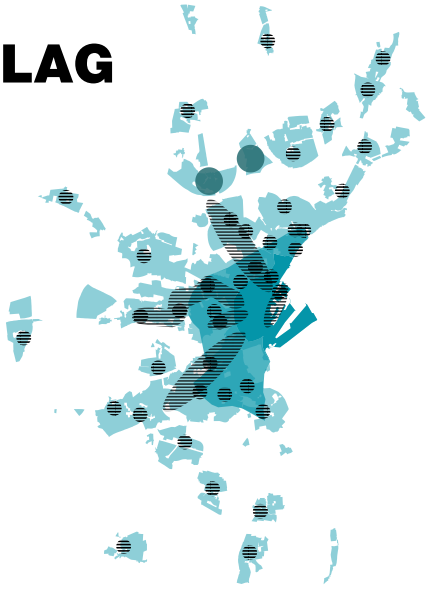
2019

DEBATOPLÆG OM TEMAPLANLÆGNING

INDKALDELSE AF IDÉER OG FORSLAG

TEMAPLANLÆGNING FOR ERHVERVSAREALER



AARHUS KOMMUNE

DEBATOPLÆG OM TEMAPLANLÆGNING

Indkaldelse af idéer og forslag temaplanlægning for erhvervsarealer

Debatoplægget er offentligt fremlagt fra den 11. marts til den 5. maj 2019. Eventuelle spørgsmål til forslaget kan rettes til: specialkonsulent Helle Friis, Erhvervs- og Byudvikling, Borgmesterens Afdeling, Aarhus Kommune.

Forslaget forventes byrådsbehandlet ultimo 2019, hvorefter det vil blive fremlagt i offentlig høring.

Høringsportalen finder du her:
https://deltag.aarhus.dk/hoering/temaplanlaegning-erhvervsarealer

FORORD

Aarhus har i de seneste mange år stået som en fremsynet moderne by med ambitioner om at spille en rolle lokalt, nationalt og internationalt – baseret på byens udvikling og vækst. Det er en bærende del af byrådets vision for Aarhus, og den skal vi holde fast i.

Men skal Aarhus også fremover være en attraktiv og erhvervsvenlig kommune, skal vi sikre, at der både er gode erhvervsområder og nye erhvervsarealer, hvor virksomhederne kan etablere sig, udvikle deres forretning og skabe fortsat vækst og arbejdspladser.

Byrådet har vedtaget et ambitiøst mål om, at Aarhus i 2050 skal have 250.000 arbejdspladser. Med de nuværende konjunkturer oplever Aarhus lige nu en vækst på 4-5.000 nye arbejdspladser årligt. Vi har derfor god grund til at tro, at målet kan nås, men det kræver, at vi udviser rettidig omhu og sikrer både plads og gode rammer for fremtidens vækst gennem en klog og langsigtet planlægning for vores erhvervsarealer – og til det har vi brug for medspil og input.

Som indledning til arbejdet med Temaplanen for erhvervsarealer inviterer vi derfor jer; borgere, virksomheder, organisationer og andre interessenter med dette oplæg til at komme med idéer og forslag til temaplanens indhold.

Vi håber, at I vil deltage aktivt i debatten og på den måde være med til at præge erhvervsudviklingen i Aarhus.

Jacob Bundsgaard
Borgmester

Bünyamin Simsek
Rådmand for Teknik og Miljø

TEMAPLANLÆGNINGEN FOR ERHVERVSAREALER: EN DEL AF PROCESSEN OM KOMMUNEPLAN 2021

Temaplanen for erhvervsarealer blev igangsat parallelt med Kommuneplan 2017. Temaplaner er et større kommuneplantillæg om tværgående temaer, der udarbejdes uafhængigt af den fire-årige kommuneplanrevision eller som en delvis revision. Formålet med temaplanen for erhvervsarealer er at skabe bedre rammevilkår for erhvervslivet i Aarhus gennem optimering af byens erhvervsarealer, så der også fremover er attraktive lokaliseringsmuligheder for virksomheder, der ønsker at udvide, og for nye virksomheder, der vil bosætte sig i Aarhus.

Temaplanen er således et vigtigt redskab i den overordnede kommuneplanlægning. Temaplanen udgør sammen med en række øvrige strategiske virkemidler som f.eks. en kommunal opkøbsstrategi, styrket markedsføring af erhvervsejendomme og arealer til salg, nogle af de muligheder, Aarhus Kommune vil bruge for at sikre den bedst mulige udnyttelse af arealressourcen i Aarhus.

I 2017 har Folketinget desuden vedtaget en modernisering af Planloven, der blandt andet betyder ændringer i kommunernes planlægning for produktionserhverv. Formålet er at undgå miljøkonflikter mellem boliger og erhverv samt sikre virksomhedernes udviklingsmuligheder og større hensyntagen til produktionsvirksomheder i den kommunale planlægning.

BLANDEDE BYOMRÅDER OG ERHVERVSOMRÅDER

I takt med væksten i service-, kultur- og vidensbaserede arbejdspladser og med den teknologiske udvikling i produktionen er det stadigt mere oplagt og nemmere at blande arbejdspladser og boliger i visse områder – det der i kommuneplanen kaldes den blandede by. Der skal dog stadig være plads til virksomheder, der har behov for en vis afstand til boliger og institutioner.

På baggrund af udviklingen de senere år er forventningen, at omkring 2/3 af tilvæksten i arbejdspladser vil ske i byområder, hvor der både er boliger og erhverv, f.eks. i områder som City og i udviklingsområderne på Aarhus Ø, Godsbanearealerne, Katrinebjerg mv.

Den sidste 1/3 af tilvæksten forventes – alt andet lige – at ske i områder, der er udlagt til erhverv. Det vil sige de områder, hvor der både er plads til de lettere erhverv og områder til virksomheder, der kan påvirke omgivelserne miljømæssigt, som har brug for meget plads, eller som ønsker at ligge helt tæt på motorvejen mv. Det er udviklingen i erhvervsområderne, der vil være fokus på i temaplanlægningen.

Mobilitet

God mobilitet – at medarbejderne let kan komme til og fra arbejde – er et af de vigtigste lokaliseringsparametre for virksomheder. Derfor vil mulighederne for god mobilitet blive et fokusområde i temaplanen for erhvervsarealer. Vi vil have fokus på sammenhængen mellem lokaliseringen af virksomheder og udnyttelse og udbygning af infrastruktur, optimeringen af den eksisterende infrastruktur med ny teknologi og på at gøre det let at vælge cykel eller kollektiv trafik som transportmiddel. Samtidig skal planlægningen understøtte erhvervene. F.eks. betyder udviklingen i prioriterede vækstakser og i centerområder, at der vil være et øget potentiale for betjening af de store trafikstrømme med højklasset kollektiv trafik som f.eks. letbane eller BRT. Der skal være øje for, at virksomheder med mange arbejdspladser har mulighed for at ligge i nærheden af f.eks. et letbanestop og cykelstier, mens det for transport-og logistikvirksomheder vil være vigtigere med en placering tæt på motorvejsnettet.

Derudover vil det i forbindelse med temaplanen være oplagt at se nærmere på, hvordan øget brug af f.eks. hjemmearbejdspladser og deleøkonomiske transportløsninger må forventes at påvirke medarbejdernes transportvaner.

Branchefælleskaber

I temaplanen vil der ligeledes være fokus på, hvor og i hvilken grad det kan være relevant og hensigtsmæssigt at fremme klynger/branchefælleskaber, fordi virksomheder inden for samme branche kan have gavn af at ligge tæt geografisk f.eks. som følge af fælles kundegrundlag.

Desuden vil det være oplagt i de eksisterende erhvervsområder at se nærmere på muligheden for f.eks. at etablere iværksætterfællesskaber eventuelt i midlertidige lejemål.

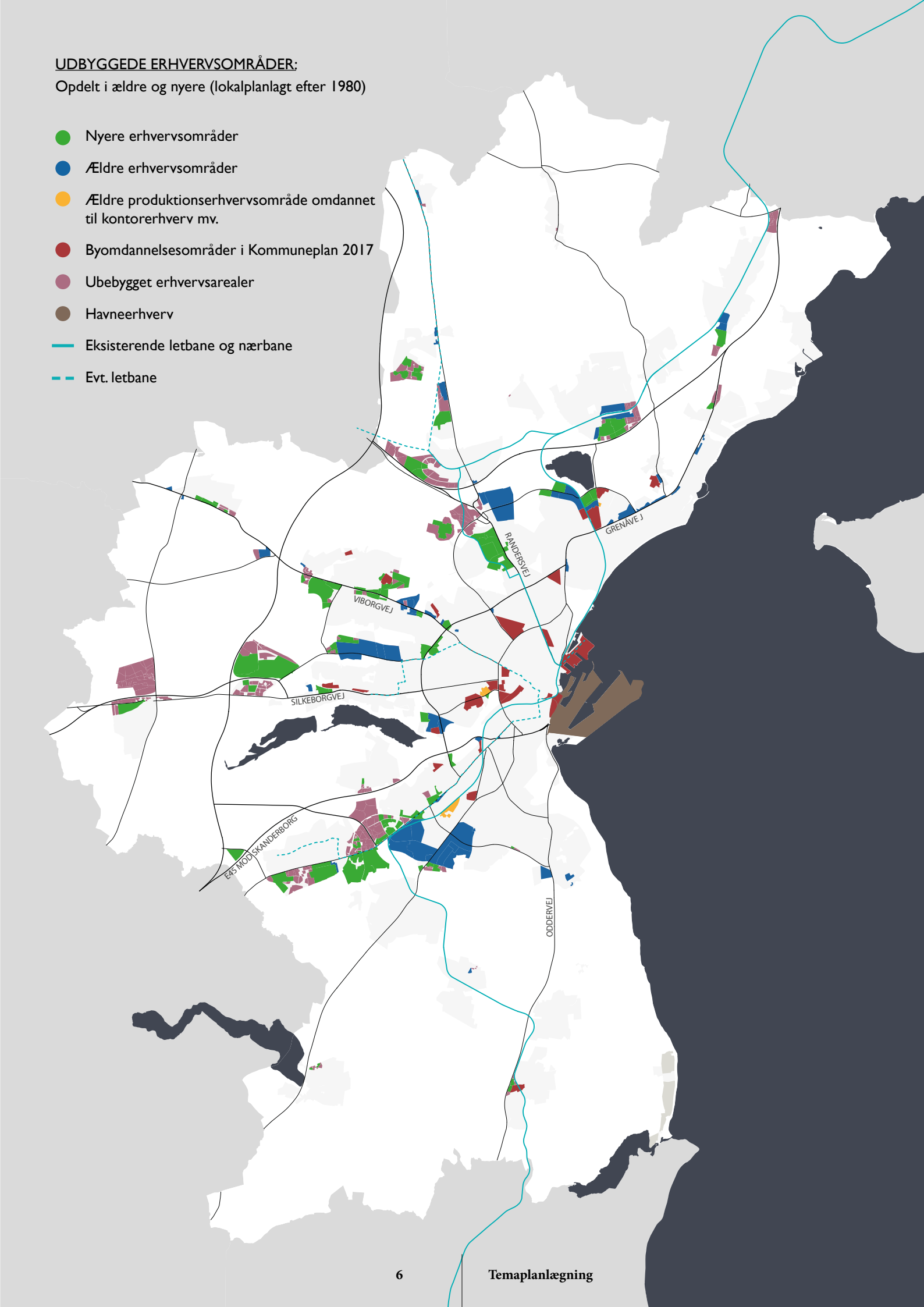
Ordet klynge bruges ofte i en anden betydning, hvor det handler om udvikling af fællesskaber mellem virksomheder, vidensinstitutioner, offentlige myndigheder m.fl. inden for et bestemt tema. Denne klyngeform er i mindre grad defineret ud fra fysisk planlægning og er ikke umiddelbart relevant at behandle i forbindelse med temaplanen for erhvervsarealer.

Plads til fremtidens arbejdspladser

Plads til eksisterende og nye virksomheder i erhvervsområderne kan skabes på tre måder:

» *Udvikling og fortætning af de udbyggede erhvervsområder.*
» *Udvikling og ibrugtagning af de ubebyggede arealer udlagt til erhverv.*
» *Udpegning af perspektivarealer til fremtidig byvækst, hvis det viser sig, at de nuværende arealudlæg ikke kan opfylde alle behov.*

Med dette debatoplæg indkalder Aarhus Kommune idéer og forslag til, hvordan det bedst og i overensstemmelse med den nye planlov sikres, at Aarhus fremover får skabt plads og bedre rammer for de virksomheder, der ønsker at udvide, og til de nye virksomheder, der ønsker at lokalisere sig i et eksisterende eller nyt erhvervsområde.


UDBYGGEDE ERHVERVSOMRÅDER:
Opdelt i ældre og nyere (lokalplanlagt efter 1980)
Nyere erhvervsområder
Ældre erhvervsområder
Ældre produktionserhvervsområde omdannet til kontorerhverv mv.
Byomdannelsesområder i Kommuneplan 2017
Ubebygget erhvervsarealer
Havneerhverv
Eksisterende letbane og nærbane
Evt. letbane
RANDERSVEJ
GRENAVEJ
VIBORGVEJ
SILKEBORGVEJ
E45 MOD SKANDERBORG
ODDERVEJ

UDVIKLING OG FORTÆTNING AF DE UDBYGGEDE ERHVERVSOMRÅDER

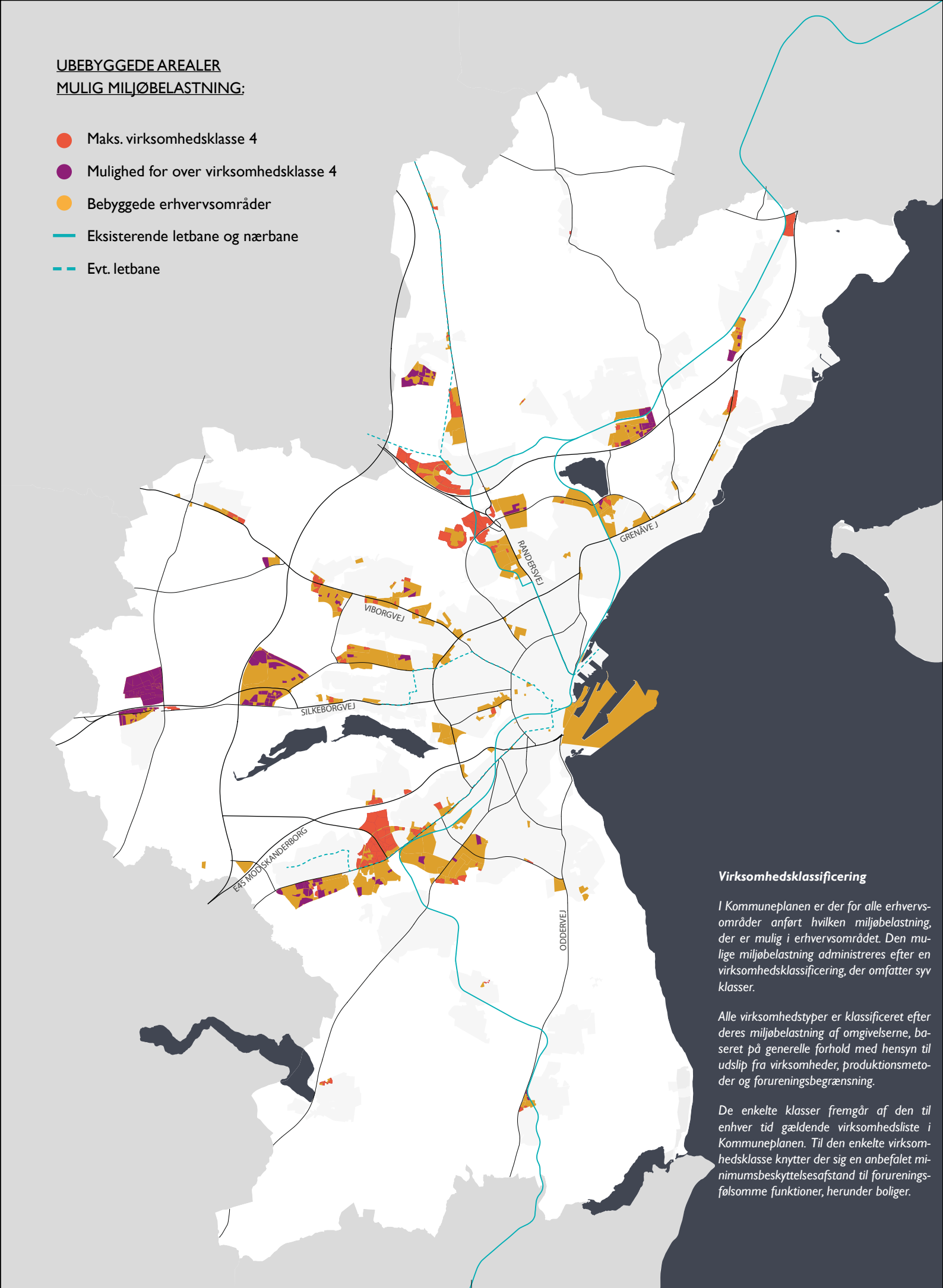
Fornyelse og omdannelse af navnlig ældre erhvervsområder er en udfordrende og langsigtet proces. En af de væsentligste barrierer for fornyelse er, at der ofte er et lavt økonomisk incitament for ejerne af nedslidte og utidssvarende bygninger til enten at renovere eksisterende bygninger eller rive ned for at bygge nyt. Hvis de erhvervsområder, der fremtræder nedslidte og mindre attraktive, skal fornys, kræver det et ændret plangrundlag, der kan gøre det mere attraktivt at investere i renovering eller omdannelse. Det er dog vigtigt at være opmærksom på, at en ændring af plangrundlaget altid vil indebære en risiko for, at nogle virksomheder skubbes ud af området og måske helt forlader kommunen.

En anden væsentlig barriere for fornyelse af et område er, at der ofte er modsatrettede interesser og forventninger i forhold til et områdes udvikling. Nogle virksomhedsejere ønsker at bevare status quo for at bevare et lavt huslejeniveau. Andre ønsker flere investeringer til området, så området bliver mere attraktivt for nye virksomheder, og en tredje aktørgruppe kan spekulere i, at et område helt ændrer status fra erhverv til andre anvendelser.

Det er således vigtigt, at ændringer i plangrundlaget primært sker i de områder, der vurderes at have et stort, uudnyttet potentiale for at blive et visionært og attraktivt erhvervsområde, f.eks. fordi der er de grundlæggende kvaliteter til stede, der kan tiltrække nye virksomheder.

SPØRGSMÅL TIL DEBAT:

- *I hvilke udbyggede erhvervsområder ses de største potentialer for til at skabe plads til mange nye arbejdspladser?*
- *Hvordan kan det gøres mere attraktivt at investere i fornyelse af de ældre erhvervsområder?*
- *Hvilke initiativer vil kunne styrke især de ældre udbyggede erhvervsområder?*



Virksomhedsklassificering

I Kommuneplanen er der for alle erhvervsområder anført hvilken miljøbelastning, der er mulig i erhvervsområdet. Den mulige miljøbelastning administreres efter en virksomhedsklassificering, der omfatter syv klasser.

Alle virksomhedstyper er klassificeret efter deres miljøbelastning af omgivelserne, baseret på generelle forhold med hensyn til udslip fra virksomheder, produktionsmetoder og forureningsbegrænsning.

De enkelte klasser fremgår af den til enhver tid gældende virksomhedsliste i Kommuneplanen. Til den enkelte virksomhedsklasse knytter der sig en anbefalet minimumsbeskyttelsesafstand til forureningsfølsomme funktioner, herunder boliger.

DEFINITION:

KOMMUNEPLANLAGTE VERSUS LOKALPLANLAGTE AREALER

For kommuneplanlagte arealer er anvendelsen fastlagt, men der mangler detailplanlægning, og arealerne fremstår som bar mark. Lokalplanlagte arealer er detailplanlagt og kan være byggemodnede og klar til ibrugtagning.

SPØRGSMÅL TIL DEBAT:

- *Har Aarhus Kommune brug for flere erhvervsarealer til virksomheder i de højere virksomhedsklasser og i givet fald hvor?*
- *Hvilke barrierer er der for at tage de nuværende, ubebyggede erhvervsarealer i brug?*

UDVIKLING AF UBEBYGGEDE BAR-MARKS AREALER UDLAGT TIL ERHVERV

Af Kommuneplan 2017 fremgår det, at de ubebyggede erhvervsarealer udgør 750 ha. Heraf er godt 300 ha lokalplanlagte. Erfaringsmæssigt er det årlige forbrug af erhvervsarealer i størrelsesordenen 20 ha.

En stor del af kommunens erhvervsarealer er udlagt til erhverv i de lette erhvervsgrupper eller et så bredt spektrum af virksomhedstyper, at der også i en vis udstrækning er muliggjort miljøfølsomme anvendelser.

Der har de senere år været eksempler på, at det er blevet vanskeligere at tilbyde passende arealer på bar mark i Aarhus Kommune til lokalisering af enten meget store og/eller miljøbelastende virksomheder inden for de nuværende rammebelagte områder til erhverv.

En af problemstillingerne er, at Aarhus Kommunes store grundvandsfølsomme områder sætter begrænsninger på hvilke aktiviteter, der kan muliggøres, uden at det kommer i konflikt med grundvandsinteresserne. Her skal det bemærkes, at Aarhus Kommune har en målsætning om at være selvforsynende med drikkevand indtil i hvert fald 2050. Det handler således ikke alene om at beskytte drikkevandet, men også om at sikre, at det gendannes, og at store befæstede arealer skal undgås.

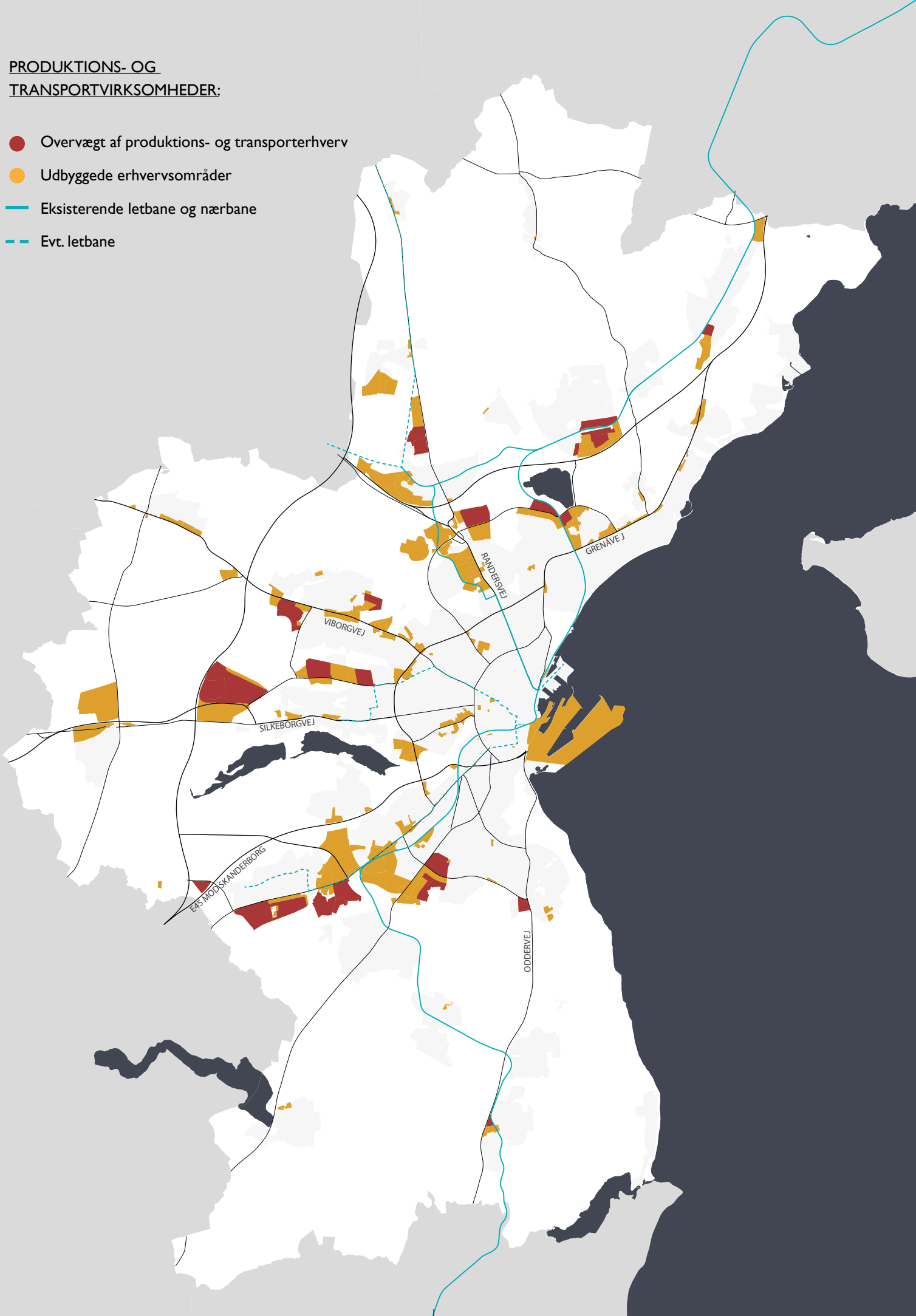
Men det handler også om, at der kun er et begrænset udvalg af større sammenhængende arealer, der kan anvendes til store produktionsvirksomheder eller andre store miljøbelastende virksomheder.

Mange af de lokalplaner, der giver det anvendelsesmæssige grundlag for arealerne, har desuden mange år på bagen og afspejler ikke de regelsæt, der gør sig gældende i dag, og har heller ikke de behov, som mange virksomheder har i dag.

Endelig kan der være ubebyggede arealer, der ikke længere vurderes velegnede som rene erhvervsområder. Her kan hensyn som infrastruktur, naboskaber eller grundvandshensyn spille ind.

PRODUKTIONS- OG TRANSPORTVIRKSOMHEDER:

- Overvægt af produktions- og transporterhverv
- Udbyggede erhvervsområder
- Eksisterende letbane og nærbane
- Evt. letbane



STØRRE HENSYNTAGEN TIL PRODUKTIONSERHVERV

Efter planlovsændringen i 2017 skal kommunerne planlægge for produktionserhverv ved at afgrænse de erhvervsområder i kommuneplanen, som helt eller delvist skal forbeholdes produktionsvirksomheder herunder også transport- og logistikvirksomheder.

Det er som grundlag for temaplanen blevet kortlagt hvilke erhvervsområder, der har en overvægt af produktionsvirksomheder og andre typer af erhverv i de mere miljøbelastende kategorier. Formålet med lovændringen er at undgå miljøkonflikter og sikre virksomhedernes udviklingsmuligheder – og et ønske om større hensyntagen til produktionsvirksomheder i den kommunale planlægning. Opførelse af nye boliger i nærheden af eksisterende produktionsvirksomheder kan f.eks. medføre skærpede miljøvilkår for virksomhederne og dermed usikkerhed omkring deres investeringssikkerhed og udviklingsmuligheder.

Som følge af planlovsændringen i 2017 skal kommunerne:

» *udpege og afgrænse områder, som forbeholdes produktionsvirksomheder.*

» *tage højde for produktionsvirksomhedernes driftsvilkår og udviklingsplaner, når der planlægges for anvendelse af naboarealer til udpegede områder for produktionsvirksomheder.*

» *tage højde for alle relevante miljøkonflikter, herunder hensyn til støj, lugt, støv og anden luftforurening*

Det betyder helt konkret, at Aarhus Kommune i sin planlægning skal udpege konsekvensområder omkring erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder. Som følge af Aarhus Kommunes vækst er der et stigende pres på områder, hvor det er tilladt at støje, støve og afgive lugt.

Der skal derfor i forbindelse med temaplanen for erhvervsarealer udpeges et antal områder, der matcher det fremtidige behov for miljøbelastende produktion, og hvor de relevante virksomheder kan drive deres forretning – også i fremtiden. Til orientering er Aarhus Kommune p.t. i gang med at lave Kommuneplantillæg nr. 42 til Kommuneplan 2017, som udlægger en stor del af havnen til produktionserhverv.

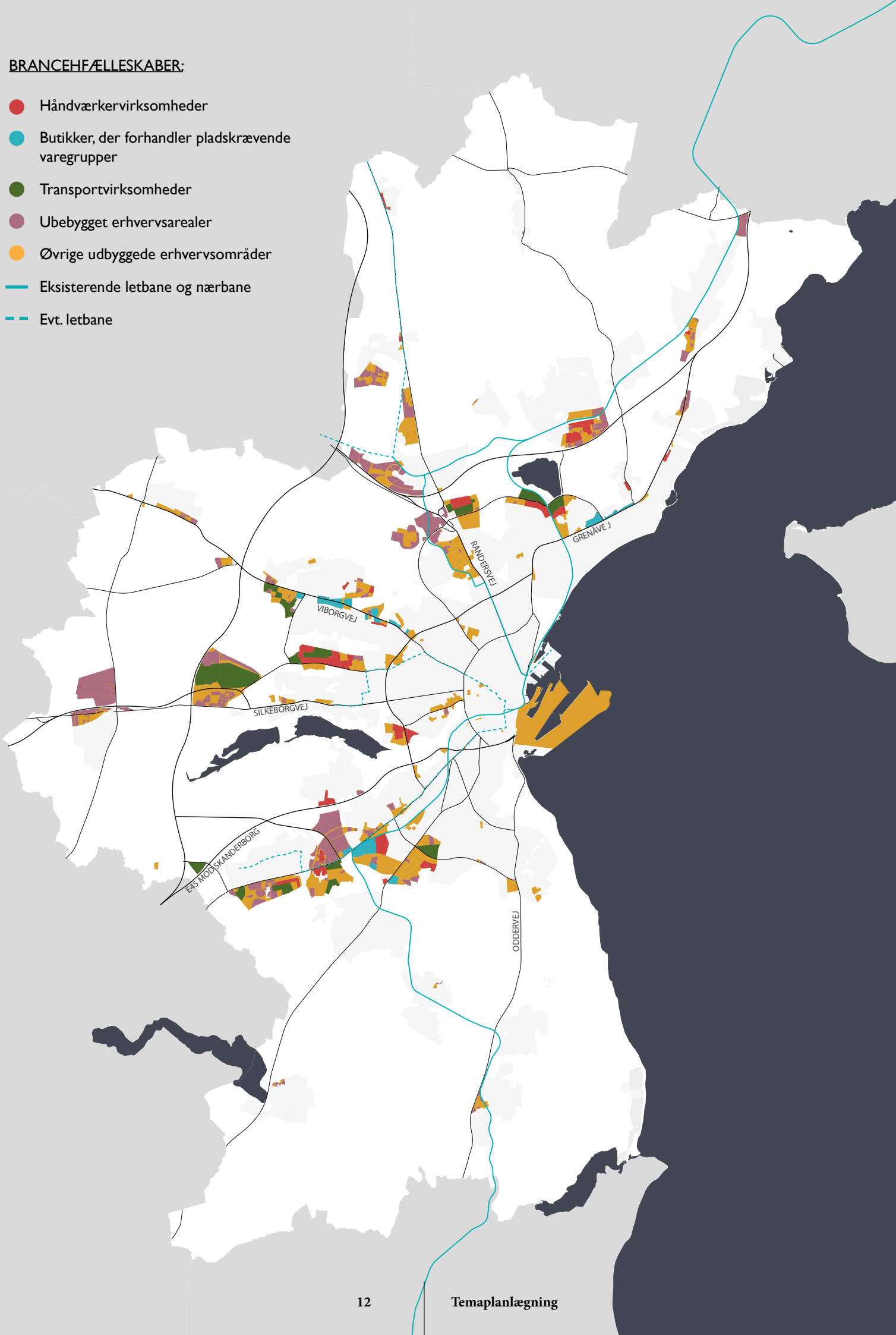
Udpegningen til produktionserhverv kan ske både i de nuværende erhvervsområder og i de uudnyttede arealer. Når områderne er udpeget, vil der ikke kunne etableres f.eks. boliger i områderne og i en zone omkring erhvervsområderne, der defineres ud fra den miljøbelastning, der tillades. I det omfang, der er eksisterende boliger inden for produktionserhvervsområderne, vil der blive fundet en vej til at få dem udfaset. For eksisterende boliger eller anden miljøfølsom anvendelse i naboområderne til produktionserhverv er der fastlagt miljøvilkår for virksomhederne, som fastholdes og fortsat skal overholdes. Zonerne omkring produktionserhvervsområderne påvirker således ikke eksisterende boliger eller anden miljøfølsom anvendelse.

SPØRGSMÅL TIL DEBAT:

- *Hvilke erhvervsområder foreslås afgrænset og prioriteret til produktions- og transportvirksomheder (miljøbelastende virksomheder)?*

BRANCEHFÆLLESKABER:

- Håndværkervirksomheder
- Butikker, der forhandler pladskrævende varegrupper
- Transportvirksomheder
- Ubebygget erhvervsarealer
- Øvrige udbyggede erhvervsområder
- Eksisterende letbane og nærbane
- Evt. letbane



PLANLOVENS DEFINITION AF BUTIKKER, DER FORHANDLER SÆRLIG PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER, LYDER SOM FØLGER:

Varegrupper, der er særlig pladskrævende, eller som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold omfatter f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, ammunition og eksplosiver.

SPØRGSMÅL TIL DEBAT:

- *Er der behov for, at nogle områder dedikeres til branchefælleskaber, f.eks. håndværkervirksomheder, og i givet fald hvor?*
- *Er der behov for flere motorvejsnære transportcentre og i givet fald hvor?*
- *Hvilke områder er bedst egnede til butikker, der forhandler pladskrævende varegrupper?*

PLANLÆGNING DER FREMMER BRANCHEFÆLLESKABER

Som grundlag for temaplanen for erhverv er der foretaget en registrering af branchefællesskaber i de eksisterende erhvervsområder.

Som et nyere fænomen i de ældre erhvervsområder er der eksempler på virksomhedsfællesskaber, hvor især kontorerhverv og andre ikke-miljøbelastende erhverv overtager erhvervsbygninger, der tidligere er blevet brugt til andre formål. Der er også eksempler på, at mindre produktionsvirksomheder har fundet sammen med ligesindede erhverv, og inden for håndværkererhvervene ses der flere nye branchefælleskaber, fordi de kan gå sammen om løsning af opgaver for de samme kunder.

Netop håndværkervirksomhederne er en erhvervstype, der mange steder er blevet trængt væk fra deres oprindelige placeringer på grund af byudvikling og byfornyelse. Der findes i dag adskillige erhvervsområder, hvor mange håndværkervirksomheder ligger nærmest side om side. Sådanne branchefælleskaber giver anledning til at vurdere, om det via planlægningen skal sikres, at disse områder forbeholdes håndværkervirksomheder. På den måde sikres plads til håndværkervirksomheder i fremtidens Aarhus.

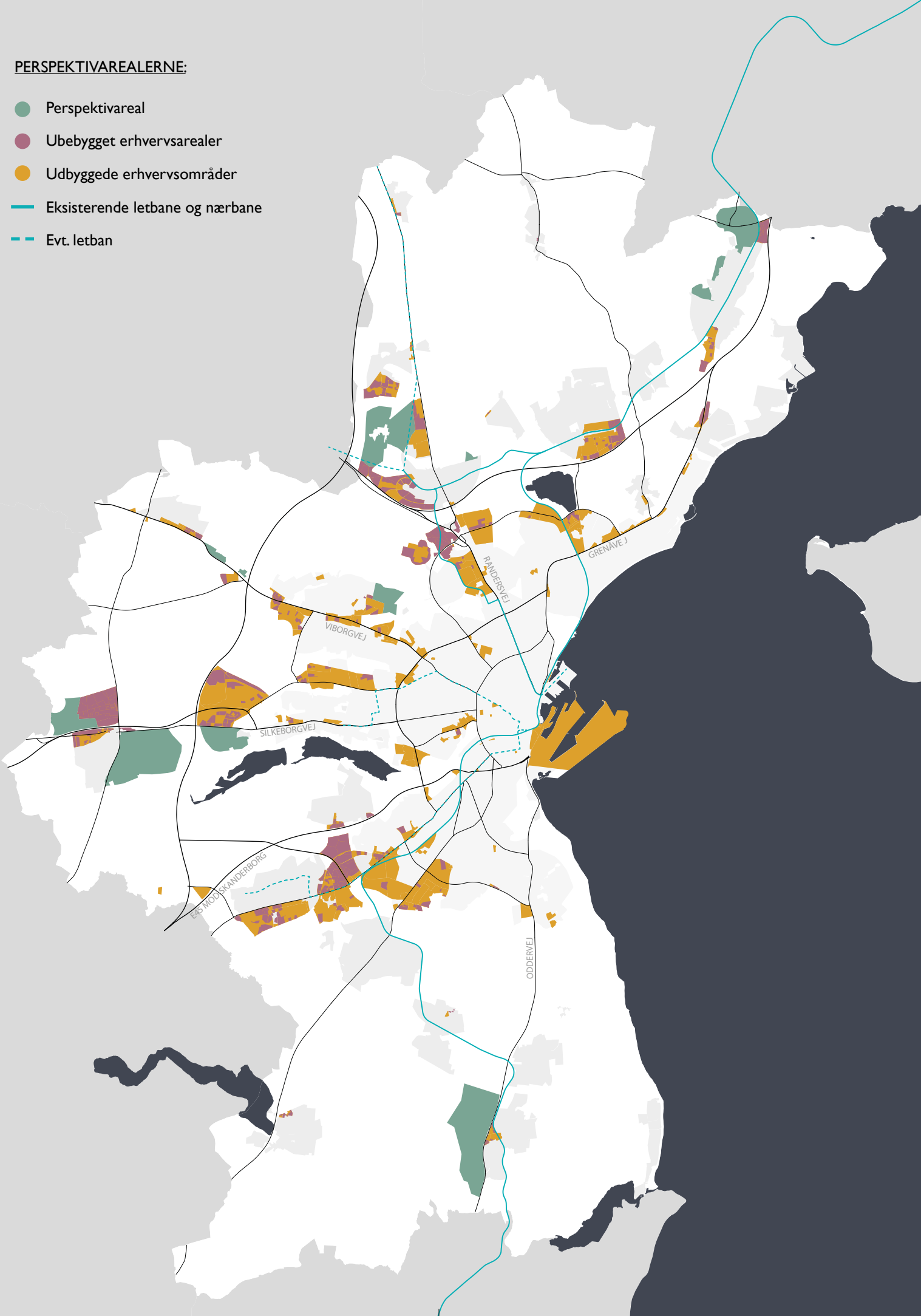
Planlægningen for områder med miljøbelastende produktionserhverv giver også grundlag for nye fællesskaber. Nye miljøbelastende produktionsvirksomheder vil blive henvist til de afgrænsede områder, hvor der er etableret en konsekvenszone omkring.

Planloven stiller krav om, at de motorvejsnære erhvervsarealer skal prioriteres til transport- og logistikvirksomheder og andre transporttunge virksomheder. På den måde sikres de erhverv, der har tung trafik, en samlet placering tæt på motorvejenes til- og frakørsler. Transportcentret i Årslev er næsten fyldt op, men der er forsat motorvejsnære arealer, der vil kunne tilfredsstille transportbranchen. Der er dog ikke igangsat planlægning af nye deciderede transportcentre ved motorvejene.

Butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold, udgør også en del af erhvervsområderne og er oftest placeret i klynger og nogle steder også tematisk. Det gælder især bilforretningerne. Hidtil har mange af klyngerne udviklet sig langs indfaldsvejene, men fortætning og de mere og mere begrænsede tilkørselsmuligheder vil efterhånden gøre andre placeringer mere attraktive.

PERSPEKTIVAREALERNE:

- Perspektivareal
- Ubebygget erhvervsarealer
- Udbyggede erhvervsområder
- Eksisterende letbane og nærbane
- Evt. letban



INDDRAGELSE AF PERSPEKTIVAREALER TIL ERHVERV

Perspektivarealer er byudviklingsområder, udpeget af Byrådet til udvikling efter udløb af Kommuneplanens 12-årige planlægningshorisont. Der er foretaget en registrering af hvilke perspektivarealer, der er relevante til erhvervsformål.

Kommuneplanen skal indeholde rammerne for byudviklingen i den 12-årige planlægningshorisont. Hvis kommunen ønsker perspektivarealer medtaget, er det som udgangspunkt, fordi restrummeligheden af ubebyggede arealer ikke rækker til den 12-årige tidshorisont. Men det kan også være fordi, der mangler en bestemt type af arealer.

Hvis perspektivarealer ønskes inddraget til erhverv, skal det efter Planloven ske på baggrund af et dokumenteret behov.

SPØRGSMÅL TIL DEBAT:

- *Er der behov for nye arealtyper til erhverv, som kun vil kunne dækkes ved inddragelse af perspektivarealer?*

VI HØRER GERNE DIN MENING

Debatoplægget er offentligt fremlagt fra den 11. marts til den 5. maj 2019.

Eventuelle spørgsmål til forslaget kan rettes til: specialkonsulent Helle Friis, Erhvervs- og Byudvikling, Borgmesterens Afdeling, Aarhus Kommune.

Forslaget forventes byrådsbehandlet ultimo 2019, hvorefter det vil blive fremlagt i offentlig høring.

SYNSPUNKTER OG IDÉER, DER INDSENDES UNDER DENNE DEBAT, VIL BLIVE FORELAGT AARHUS BYRÅD.

SYNSPUNKTER OG IDÉER INDSENDES VIA HØRINGS-PORTALEN SENEST DEN 5. MAJ 2019.

Høringsportalen finder du her - **klik her**

DEBATMØDER

Aarhus Kommune afholder tre debatmøder i relation til debatoplægget. Alle interesserede er velkomne til at deltage. Dato, sted, og tilmelding til høringsmøderne findes på Høringsportalen.

AARHUS KOMMUNE