

FLOWANALYSE I GULDBORGSUND KOMMUNE

Som led i Plan09 projektet "Erhverv ud til Motorvejen?" har Guldborgsund Kommune undersøgt salget af erhvervsarealer for perioden fra 2000 til 2008. Undersøgelsen skal danne grundlag for en vurdering af det fremtidige behov for erhvervsarealer i Guldborgsund Kommune og dermed fungerer som grundlag for revision af erhvervsudlæggene i Kommuneplan 2009-2021.

KORTLÆGNINGEN

Kortlægningen af solgte erhvervsarealer tager udgangspunkt i overtagelsesdatoer for ejendommene i erhvervsområderne, samt vurdering af den enkelte ejendom ud fra ortofotos fra 1999 – i vedlagte notat er fremgangsmåden beskrevet med tilknyttet eksempel.

De tidligere kommuner i Guldborgsund har dog haft vidt forskellig praksis i forhold til erhvervsudvikling – således har Nykøbing F. Kommune flere steder arbejdet ud fra at private lodsejere kunne stå for salg af erhvervsarealer, mens de øvrige kommuner har været den drivende kraft i salget. Endelig har der i kortlægningen skulle være opmærksomhed omkring udlejning af erhvervsarealer, hvilket ikke resulterer i overtagelse af ejendomme.

Kortlægningens fordele/ulemper

- + Metoden klarlægger præcist hvilke ubebyggede ejendomme i erhvervsområderne der er blevet solgt i perioden, både kommunale og private salg. Udlejede ejendomme fremkommer ikke af analysen. Ud fra ejendommens ejere kan det præcist klarlægges, hvilke brancher, der er tale om ud fra CVR.
- Kortlægningen af den historiske udvikling på en tidshorisont på 8 år giver ikke et reelt billede af det fremtidige behov. Andre forhold til udviklingen inden for erhvervsvilkår, teknologi, infrastruktur mv. kan have stor betydning for behovet de kommende 12 år. En erhvervsanalyse blandt lokale virksomheders kunne måske give et mere reelt billede af arealbehovet.
- /+ En anden metode til analyse af arealudnyttelsen kunne være at se på erhvervsbyggeriet i forskellige brancher i en given periode. Dette ville let kunne klares gennem et udtræk fra Danmarks Statistik (10 minutters arbejde). For Guldborgsund Kommune vises et udtræk, at der i gennemsnit bygges 20.000 m² erhvervsbyggeri om året (perioden 1981-2008). Ved en forventet bebyggelsesprocent på 25 bliver arealbehovet 75 ha på 12 år. Hvilket svarer godt overens med de 100 ha kortlægningen viser.

Resultat

Resultatet af kortlægningen blev en opgørelse over hvilke ejendomme i erhvervsområderne, der har været solgt i perioden. Der blev registreret oplysninger om det enkelte salg i forhold til ejer og anvendelse samt udbygning for at få en idé om hvilke typer af virksomheder, der skulle planlægges for. Af nedenstående fremgår, hvilke oplysninger, der blev registreret.

Virksomhedsnavn – dvs. den/de først registrerede virksomhed(er), der har fungeret erhvervs-mæssigt på arealet (<i>ved flere virksomheder adskilles virksomhedsnavnene med komma</i>)
Adresse
Branchekode/branchekoder på de forskellige virksomheder knyttet til adressen – se medfølgende specifikation (<i>ved flere virksomheder adskilles branchekode med komma</i>)
Matrikelnummer
Samlet erhvervsareal (2008) – areal anført i m ²
Planområde - jf. kommuneplan
Hvornår er arealet solgt/bebygget (år)
Er der sket tilkøb af erhvervsareal i perioden 2000-2007? Ja/nej

Brancheopdelingen gav dog ikke informationer af betydning for projektet, idet der er tale om relativt få virksomheder, hvor enkelte fylder meget i arealbehovet frem for andre.

Kortlægningen gav følgende resultat i forhold til solgte arealer i hele Guldborgsund Kommune:

NYKØBING	22,3 HA.
SAKSKØBING	8,0 HA.
NØRRE ALSLEV	20,8 HA.
STUBBEKØBING	4,9 HA.
NYSTED	2,6 HA.
HORBELEV	1,4 HA.
HORREBY	0,3 HA.
IDESTRUP	2,8 HA.
VÆGGERLØSE	2,4 HA.
GEDSER	0,6 HA.
SAMLET	66,0 HA.

TABEL 4.1.4.1: OPGØRELSE OVER SOLGTE/UDLEJEDE ERHVERVSAREALER I GULDBORGSUND KOMMUNE I PERIODEN 2000-2008.

Hvilket resulterer i et behov på ca. 100 ha på en 12 årig periode (Der også indregnes et tillæg på 15% til veje i erhvervsområderne).

Konklusion

Arbejdet med at vurdere et fremtidigt behov for erhvervsarealer i kommunen kan gøres på mange forskellige måder. Det vurderes, at den valgte metodes omfang ikke står mål med resultatet i Guldborgsund Kommunes tilfælde, idet relativt få virksomheder har etableret sig i området er oplysningerne om brancher ikke anvendelige.

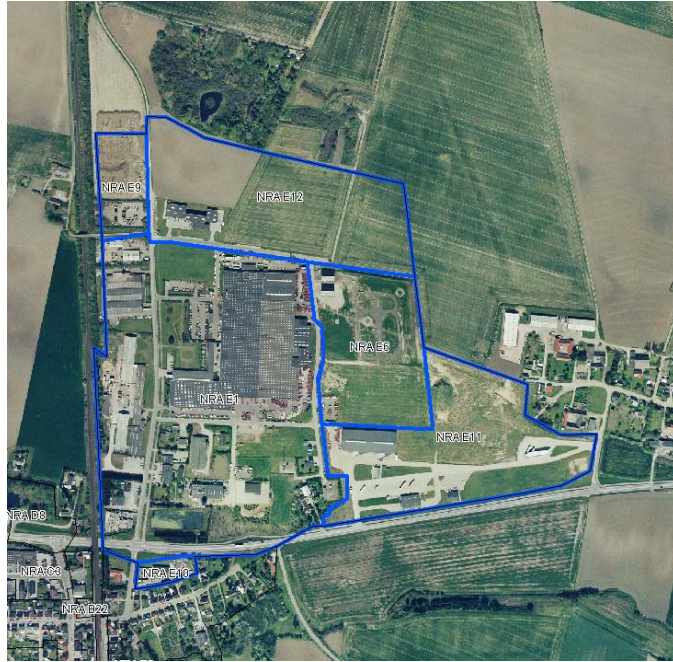
Oplysningerne om arealforbruget i de enkelte dele af kommunen har dog givet et godt billede af hvor og hvilke typer af erhvervsarealer der har været efterspørgsel på.

Notat

Registrering af flow i erhvervsområder

(Eksemplificeret ved erhvervsområdet i Nørre Alslev)

1. Der tages udgangspunkt i kommuneplanens afgrænsning af erhvervsområder.



2. Skødedatoer indhentes fra ESR's ejeroplysninger (indgang ud fra matriklen) Matrikler med skødedatoer efter år 2000 markeret på nedenstående kort.



3. Matriklerne sammenlignes med ortofoto fra 1999 i forhold til om grundene var bebyggede på daværende tidspunkt. Bebyggede arealer i 1999 tages ud af registreringen.



4. Ubebyggede arealer (år 1999), som er solgt i perioden tæller herefter med i opgørelsen – herved får vi både kommunale og private erhvervsudstyknings med i registreringen.



5. Endelig findes alle de relevante oplysninger for de pågældende ejendomme i BBR, CVR og Matrikelregisteret.

Karsten Kolle d. 29-08-2008