

Den gode Kommunale proces for planlægning af erhvervsområder ved by, havn og motorvej

Refleksion: Hvordan ville vi i Sønderborg-, Lolland- og Guldborgsund Kommune lave en Kommuneplan for en ny erhvervsstruktur – hvis vi skulle gøre det igen?!

A - Organisering - Et tværgående team!

Først og fremmest er det stor fordel hvis opgaven forankres i en tværgående projektgruppe; et projektteam el.lign. hvor både kommunens erhvervsrådgiver(er) er med, og hvor de forskellige hoveddiscipliner inden for fysisk planlægning er repræsenteret – helst i form af 1 til 2 planmedarbejdere som tilsammen har indsigt i disse discipliner.

En sådan gruppe skal helst være så lille som mulig for at sikre, at den kan mødes jævnligt og efter behov uden alt for meget kalenderymstik. Der bør desuden udpeges en projektsvarlig for erhvervsplanlægningen.

B - Hvor er der efterspørgsel på erhvervsarealer? / "Bundlinie kontrol"!

Det er en klar forventning fra Miljøministeriet at man ved omrokeringer i sin erhvervsstruktur ender op med en restrummelighed der svarer til efterspørgslen i den forløbne periode.

Første skridt i arbejdet med erhvervsplanlægning er en opgørelse over eksisterende erhvervsarealer, deres anvendelse og planstatus.

Andet skridt i arbejdet med en plan for en ny erhvervsstruktur, herunder motorvejsnære erhvervsområder, er en kortlægning af "salgsflowet" inden for de seneste 5-8 år. Her ud fra kan man estimere behovet for erhvervsarealer i den kommende 12 årsplanperiode, og dermed hvilken restrummelighed den plan man går i gang med at lave, skal have når alle erhvervs- og planlægningsmæssige aspekter er indarbejdet i planforslaget.

Denne analyse giver endvidere den kommunale planlægger en rigtig god indsigt i Kommunens aktuelle erhvervsstruktur og hvor efterspørgslen har været de seneste år, et indblik som er godt at have, ikke bare i det næste skridt vi kan anbefale, men i hele det videre planarbejde.

C – Erhvervsanalyser – styrker, svagheder og muligheder.

C - 1. Statusanalyse for de enkelte erhvervsområder i kommunen

Guldborgsund og Lolland Kommuner har i tilknytning til projektet fået lavet statusanalyser for de vigtige erhvervsområder i de to kommuner. Her igennem har vi fået indsigt i hvilke typer virksomheder der dominerer i de enkelte erhvervsområder, herunder også de forskellige branchers beskæftigelsesmæssige betydning, og dermed også indsigt i om der er særlige erhvervs-mæssige klynger eller styrkepositioner, der skal understøttes i en ny erhvervsstruktur.

Endvidere giver både kortlægningen af "salgsflowet" og statusanalysen informationer som kan være vigtige at have før man designer en egentlig spørgeskemaundersøgelse

rettet til kommunens virksomheder. F.eks. kan det være at der har været en særlig efterspørgsel i 1 eller 2 af kommunens erhvervsområder, som det vil være vigtigt at få viden om baggrunden for.

C – 2 . Spørgeskemaundersøgelse – Lokaliseringspræferencer.

Langt de fleste virksomhedslokaliseringer i en kommune er genlokaliseringer af virksomheder, der i forvejen er i området.

Før man planlægger nye erhvervsområder er det derfor en god idé at danne sig et indblik i om de eksisterende virksomheder overhovedet har et behov for nye placeringer og dermed også nye erhvervsområder.

Endvidere kan en spørgeskemaundersøgelse afdække hvilke lokale styrker det eksisterende erhvervsliv har efterspurgt i deres lokalisering og hvad de savner/har savnet, og dermed også hvilke styrker det er vigtigt at efterstræbe i det forslag til ny erhvervsstruktur man er på vej til at lave.

Det kan f.eks. være at faktorer som sammensætningen af det lokale arbejdsmarked, nærhed til leverandører, offentlige transportmuligheder o.lign. har langt større betydning, end synlighed fra motorvejen. I gennem projektet har vi således også gentagne gange fået at vide, at det i højere grad er nærhed til det overordnede vejnet som er afgørende for hvad kunne kalde "motorvejsnær placering" end placering med synlighed fra motorvejen. Altså, at hensynet til en effektiv transport og logistikkæde ofte har større betydning end egentlig synlighed.

C – 3 . Muligheder? / Verden omkring din Kommune!.

De forudnævnte analyser har alle et lokalt udgangspunkt, hvilket alene ikke er nok i f.t. at planlægge for en fremtidig erhvervsstruktur. Både nationale - og internationale udviklingstendenser og rammevilkår er vigtige at tage i betragtning i forhold til hvilke potentielle nye virksomheder man skal sikre plads til, samt ikke mindst hvor de i givet plades bedst henset til en helhed af hensyn; gode udviklingsmuligheder, miljøpåvirkning, afhængighed af kollektiv transport, vejnet o.s.v.

Der findes mange metoder til at forudse hvilken erhvervsudvikling fremtiden potentielt kan bringe. I Guldborgsund og Lolland Kommuner har der været brugt både en scenariemetode og SWOT-analyse. I Sønderborg har man anvendt den såkaldte Monitoranalyse.

Fælles for dem begge er, at områdets styrker og svagheder sammenlignes med omverdenen, hvorved man langt bedre får øje på egne styrker og muligheder, samt selvfølgelig også konkurrenter (andre Kommuner og regioner) som er så stærke på et erhvervsmæssigt felt, at det vil være omsonst at forsøge at tiltrække samme typer af virksomheder som allerede har etableret sig godt i de pågældende kommuner/regioner. F.eks. vil man typisk gerne tildele motorvejsnære erhvervsområder en transport og logistikprofil, men det er ret beset ikke realistisk at udvikle et transport og logistikcenter i enhver kommune i Danmark.

Som en del af ens analyser af muligheder kan der med fordel også gennemføres interview med udvalgte erhvervsledere i ens kommune. Det er selvsagt krævende at gøre dette, men det giver værdifuld viden og god kontakt til erhvervslivet, hvilket der senere i realiseringen af planlægningen kan blive meget brug for.

D – Rette virksomhed på rette sted / Landskabsanalyser og Kategorisering af erhvervsområder.

Når først alt dette indledende arbejde er gjort, vil det gå forholdsvis nemt med at øremærke erhvervsområderne i en ny erhvervsstruktur der muliggør at virksomheder og kommune i en god dialog fremover kan sikre *rette virksomhed på rette sted* henset både til erhvervsudvikling, miljøpåvirkning og en mere bæredygtig lokal transportstruktur.

Det er vigtigt, at sørge for politisk ejerskab til erhvervsplanlægningen. Planlægningen skal også være tilpas flexibel til at kunne både indrette sig og opfange pres fra ønsker om her og nu investeringer.

I nærværende projekt har vi brugt en metode der er udviklet gennem projektets desk-research og som har fået tilnavnet ABCDE-metoden, og som er beskrevet nærmere i det såkaldte "Metodenotat".

I de situationer hvor der i udpegningen af nye erhvervsområder, overvejes udlagt motorvejsnære erhvervsområder, er det endvidere nødvendigt at gennemføre en strækningsanalyse af de motorveje/hovedveje man overvejer at placere nye erhvervsarealer ved, for derigennem at kunne sikre, at også de overordnede landskabsmæssige hensyn indgår i afvejningen af hvad der ville være et godt motorvejsnært erhvervsområde. Denne metode er også beskrevet i "metodenotatet".

E – Erfaringer med brug af metoderne / Iteration...

Nedenfor er kommunernes erfaringer med brug af ABCDE-metoden kort opsummeret. Mere uddybende beskrivelser af de 3 kommuners erfaringer med brug af metoden kan læses på hjemmesiden under "Afprøvning af ABCDE-modellen i Kommunerne".

I forhold til udlæg af nye motorvejsnære erhvervsområder kan det overordnet set anbefales, *først* at lave en ABCDE-kategorisering henset til at skabe de bedste muligheder for erhvervsudvikling, *og* herefter en vurdering af hvad der landskabeligt set ville være en optimal placering af et evt. nyt motorvejsnært erhvervsområde, og så til sidst sammenligne og afveje hvad der vil være det bedste udlæg at arbejde videre med.

Guldborgsund

I Guldborgsund kommune blev der således først lavet en ABCDE-udpegning af potentielle nye erhvervsområder set med "erhvervsudviklingsbriller" og herefter lavet en strækningsanalyse af hvor et evt. nyt motorvejsnært erhvervsområde ville være bedst placeret henset til en god indplacering i landskabet. Den erhvervmæssige udpegning anviste 3 mulige placeringer af et eller flere nye erhvervsområder ved motorvejen, hvorefter strækningsanalysen indsnævrede de 3 mulige nye områder til kun ét område som var landskabeligt velafgrænset.

Da dette område var udpeget blev det vurderet hvor stort et udlæg der potentielt kunne være behov for henset til den efterspørgsel på erhvervsarealer der havde været i denne del af kommunen de seneste år, samt ikke mindst hvad den erhvervmæssige mulighedsanalyse pegede på som udviklingspotentiale. (I dette tilfælde forholdsvis stort fordi det pågældende areal ligger strategisk godt i forhold til den kommende faste forbindelse over Femern Bælt).

I den forbindelse måtte der så også "regnes baglæns" i f.t. hvor stor restrummelighed der så skulle/kunne være i resten af kommunens erhvervsområder, idet kommunens *samlede* restrummelighed skulle være overensstemmende med den efterspørgsel der havde været i den forudgående periode.

Resultatet heraf var, at der *ikke* blev udlagt nye arealer andre steder i kommunen, samt, at et område, hvor der havde været en forholdsvis stor efterspørgsel på erhvervsarealer, men hvor der af landskabelige hensyn ikke kunne udlægges nye arealer, blev reserveret til en bestemt type erhvervsaktivitet som er en særlig styrke for det pågældende område, og derfor ikke skulle "opbruges" af erhvervsmæssig aktivitet der ikke hører til den pågældende klynge; i dette tilfælde transport og logistik.

Herved fik den samlede arealbalance og landskabshensynene således også indflydelse på ABCDE-kategoriseringen af de enkelte erhvervsområder, og vi er således blevet fristet til at anbefale, at man bør teste og afveje sine arealudlæg med alle de redskaber man har til rådighed mindst to gange – altså en slags iterativ afbalancering hvor man "regner" det hele igennem med alle de forskellige metoder man har til rådighed og bagefter gennemregner resultatet mindst én gang med de alle de samme metoder.

Lolland

I tilpasningen af modellen til virkeligheden i Lolland Kommune har det været nødvendigt at foretage to justeringer:

Kategorien D er udvidet med havneområder, i det transport af vandvejen er vigtig for nuværende erhvervsvirksomheder i Lolland Kommune. Det gælder ikke mindst den største industri i kommunen, Vestas vingeproduktion til vindmøller, hvor muligheden for transport ud af den uddybede sejlrende til Nakskov er afgørende. Der ses samtidig nye udviklingsmuligheder omkring fremtidig anvendelse af anlægshavnen øst for Rødby Havn i forbindelse med Femern Bælt projektet.

Der er tilføjet en ny kategori F, agroindustrielle virksomheder. Der er her tale om arealer til industriel landbrugsproduktion og forarbejdning, der ligger byernes udkant eller i nogen afstand fra byen. Der er udlagt et større areal syd for Nakskov, og der ligger en eksisterende frøproduktion ved Holeby.

Alle eksisterende og kommende erhvervsarealer i Lolland Kommune er herefter kategoriseret efter den tilrettede model.

Gennemgangen af de eksisterende områder afspejlede, at alle de tidligere 7 kommuner har ønsket at kunne tilbyde erhvervsarealer og bykommunerne helst til alle formål. I forslaget til kommuneplan for den nye store kommune har det betydet, at der er skåret i erhvervsområderne i forbindelse med de mindre byer (E-områderne). Desuden er der udtages nogle dårligt beliggende erhvervsområder ved Nakskov. Til gengæld er tilgodeset større muligheder for motorvejsnære erhvervsarealer ved Holeby, Maribo og Rødby Havn til transporttunge virksomheder for, at Lolland Kommune kan få glæde af den kommende forbindelse til Femern Bælt.

I forslaget til kommuneplan 09 for Lolland Kommune er der sammenlagt udlagt meget store erhvervsarealer, selvom der er udtaget mere i den eksisterende planlægning end, der er udlagt.

Det er derfor vigtigt, at der i kommuneplanens rammebestemmelser for områderne arbejdes med en etapeudbygning af de udlagte områder, så de mest attraktive arealer for eksempel direkte op til motorvejen ikke bliver bebygget først, og de øvrige med forbindelse til byen ligger ubenyttede hen.

Det er ligeledes vigtigt, at anden del af Plan09 projektet om strækingsanalyse og visuel vurdering af indpasning af nye erhvervsområder indgår i kommuneplanens rammebestemmelser om udformning af erhvervsarealer, beplantning m.v. samt omkring skiltning m.v. langs motorvejen. De eksisterende erhvervsområder i Nakskov og de nye ved Holeby får i kommuneplanen også en profil på energi- og klimaområdet som en del af kommunens samlede klimasatsning.

Sønderborg

At kategorisere en kommunes erhvervsarealer efter ABCDE-metoden er et omfattende og tidskrævende arbejde. Men i en kommune som Sønderborg, der er sammenlagt at 7 "gamle" kommuner, har det været meget givtigt, at gennemgå erhvervsarealerne og kategorisere dem ud fra ens definitioner.

Kategoriseringen af de enkelte arealerne blev udført i kommunen planafdelingen i samarbejde med nøglepersoner fra de "gamle" kommuner, således den lokale viden kunne ligges til grund for diskussioner om arealet fremtidige kategori. Disse nøglepersoner har været meget vigtige for at få det lokale kendskab og forståelse.

Ved kateoriseringsprocessen blev nogle erhvervsarealer således ændret for at få en mere enkelt og tidstilpasset erhvervsstruktur. Og det blev samtidig tydeligt hvilke erhvervsarealer, der kunne/burde ændres til andre byformål eller lægges tilbage til landzone.

I den kommende kommuneplan fastholdes mængden af erhvervsarealer på samme niveau som nu, men der vil på baggrund af kategoriseringsprocessen være sket en omfordelingen af arealerne.

Udpegning af det nye motorvejsnære erhvervsareal i Ragebøl, ligger i forlængelse af et eksisterende erhvervsområde. Sønderborg by er områdets hovedby og er opleves et pres på erhvervsarealer tæt herpå. Grundet byens beliggenhed ved vandet og de mange historisk fredet arealer samt lufthavn og militærområde er byen "klemmt" med kun få udbygningsmuligheder. Samtidig er byen delt i 2 dele grundet Alssund, som har en transportbetydning. Disse forhold har været medvirkende årsag til placeringen af det nye erhvervsområde.

Den nye motorvej i Sønderborg bliver den fremtidige indgang til Sønderborg by, hvorfor det tilstødende arealer, herunder det nye erhvervsareal, en vigtig del af ankomsten til byen. Plan09's anden del med den visuelle analyse og vurdering af det nye erhvervsområde en meget vigtigt i forhold til fastlæggelse af den interne struktur og bygningsbestemmelser.

I Sønderborg Kommune er der de seneste par år lagt stor vægt på sundhed for kommunens borgere, og ønsker derfor at området afspejler disse tiltag i form af udnyttelse af områdets natur. I det kanten af det nye erhvervsområde ligger der to § 3- områder som ønskes inddraget til rekreative formål bl.a. for de ansatte i virksomhederne i forbindelse med fastlæggelse af områdets interne struktur.