

Omdannelse af erhvervsområder

Arbejdsrapport
August 2007

Temagruppen Omdannelse af erhvervsområder – baggrundsnotat.

Som led i PLAN09 nedsatte bestyrelsen fra Vestegnssamarbejdet den 31. maj 2007 en arbejdsgruppe vedr. Omdannelse af erhvervsområder.

Arbejdsgruppens sammensætning:

Formand for arbejdsgruppen: Kommunaldirektør Lone Lyrskov, Glostrup Kommune

Kommunal ressourceperson: Teknisk Direktør Ole Horskær Madsen, Ishøj Kommune

Sekretærer for arbejdsgruppen:

Planlægger Bo Vilberg Nielsen, Brøndby Kommune

Koordinator for Plan og Byg Anja Carlsund, Ishøj Kommune

Hanne Nielsen, NIRAS konsulenterne

Eksterne deltagere:

Underdirektør Lars Gøtke, Nordea Ejendomme

Partner Mikael Hartmann, DTZ Denmark, Egeskov & Lindzuist

Erhvervschef Keld Abildgård, DTZ Denmark, Egeskov & Lindzuist

Projektdirektør Niels Fribo Christensen, NCC Property Development A/S

Projektudviklingschef Benny Frost Jensen, NCC Property Development A/S

Direktør Hans-Bo Hyldig, FB Gruppen

Projektudviklingschef Jann Aune, MT Højgaard Projektudvikling

Direktør Jeannette Larsen, Erhverstransporten

Adm. Direktør Claus Hofman, Nyscan

Niels Ralund, Nordstjernen Holding Aps

I forhold til kommissoriets ambitiøse beskrivelse af formål og opgaver, og den begrænsede reelt afsatte tid, har arbejdsgruppen fundet det nødvendigt at foretage et valg og har prioriteret at arbejde med visioner og processen for privat/offentligt samarbejde.

Arbejdsgruppen har brugt resultaterne fra Topmødet som en platform, men taget delemner op efter arbejdsgruppens egen vurdering af deres faglige tyngde og vigtighed .

På den baggrund blev der til møderne holdt følgende oplæg:

- Visioner for Vestegnens erhvervsområder
- Strategier for omdannelsesprocessen med fokus på privat/kommunal samarbejde.
- Offentlig-privat samarbejder
- Proces for inddragelse af aktører i et omdannelsesprojekt
herunder drøftelse af de tre spørgsmål
 - Hvordan ser private aktører deres rolle i omdannelsesprocessen
 - Hvad kan de private aktører bidrage med
 - Forventninger til kommunerne i omdannelsesprocessen

Ud fra oplæggene har der til møderne været livlig, engageret og konstruktiv drøftelse, mellem repræsentanterne fra det private erhvervsliv og gruppen af de kommunale embedsmænd.

Baggrundsnotatet samler hovedkonklusionerne fra møderne.

Vestegnen som en helhed:

- at der skal arbejdes med at forbedre vores image
- at erhvervslivet ikke skelner mellem de 8 kommuner, men kigger på Vestegnen samlet
- at Vestegnssamarbejdet kan skabe den "power" det kræver, frem for hver enkelt kommune står alene, men der skal vilje til.
- at en styrke på Vestegnen er stabiliteten på det politiske niveau, hvilket giver mulighed for længere planlægning, end 4 år frem
- at det er vigtigt, at kommunerne laver langsigtet planlægning med klare visioner
- at kommunerne skal ville og turde, for at trække en stor virksomhed til, en enkelt stor virksomhed vil trække andre med sig

Den fysiske planlægning:

- at Vestegnskommunerne skal satse på det, kommunerne er gode til, og der peges i den forbindelse på en fortsat udvikling af transport og logistikerhvervene
- at der generelt ønskes skabt et mere fleksibelt plangrundlag
- at potentialerne ville blive bedre udnyttet, hvis der kunne skabes større sammenhængende erhvervsgrunde, og lokalplanerne ikke var så restriktive i forhold til udnyttelse af ejendommene

- at de stationsnære erhvervsområder og dem der ligger tættest på København, med fordel kan overgå fra erhvervsområder til rene boligområder
- at Vestegnen ligger perfekt til billige boliger, i god afstand til byen og jobbene. (Virksomheder undersøger ved placering, hvor medarbejderne bor)
- at der åbnes mulighed for fortætning i erhvervsområderne, både med hensyn til erhvervsformål og /eller boligformål

OPP/OPS:

- OPP er, at kommunen sælger til private med en tilbagekøbsret efter 30 år
- OPS er selskabsdannelse
- at OPP ikke er relevant, når kommunen ikke er grundejer
- at OPP kan blive relevant ved større anlægsprojekter, hvis kommunen bliver grundejer gennem opkøb
- at OPS kunne være en mulighed på Vestegnen, men falder udenfor de opgaver arbejdsgruppen har prioriteret

Processen for privat/offentligt samarbejde:

- at der skal skabes dialog mellem erhvervslivet og kommunerne på visionsniveauet
- at der skal skabes bredt ejerskab til omdannelsesprocessen
- at det er grundejerne, der kommer og deltager er et must, virksomhedsforeninger og lejere kan spille en rolle i forhold til at drøfte skiltning, beplantning og forskønnelse i det hele taget
- at grundejerne skal have reel indflydelse på indholdet
- at kommunerne tidligt i processen identificere medspillere og modspillere, og får kontakt til aktører, som kan fungere som ambassadører på sagen
- at der meldes en klar og realistisk tidsplan ud
- at processen ikke bliver for lang
- at politikerne forstår, at de giver rammerne, og accepterer det endelige forslag