

# Notat

Kuben Management

---

## RETTE VIRKSOMHED PÅ RETTE STED

Erhverv ved motorveje?  
Guldborgsund, Lolland og Sønderborg kommuner

---

August 2009

### 1 Indledning

Metoderapporten fra eksempelprojektet "Erhverv til motorveje?" tager afsæt i en diskussion af, hvad virksomheder med relativ stor afhængighed af vejtransport er, og hvordan denne vejafhængighed omsættes til lokaliseringsparametre i forhold til motorvej og andre hovedtrafikårer. Indtil videre har lokalisering ved motorvejen ofte været en ensidig diskussion af virksomhedernes behov og argumentation for profilering via en synlig beliggenhed og en i øjenfaldende skiltning, oplag mv. frem for en landskabsmæssig indpasning og arkitektur som æstetik.

For at beskrive en strategisk tilgang i den offentlige planlægningsoptik, med den funktion at kunne lokalisere rette virksomheder ved motorveje (og også de større indfaldsveje – dvs. de veje, der via af- og tilkørsler kobles direkte på motorveje), er der arbejdet med ABCD-modellen som afsæt for bybygning og bymønster. Afsættet tages i, at rette virksomheder placeres på rette steder. Det indebærer...

... at det kun er virksomheder med relativ stor afhængighed af vejtransport, der placeres ved motorvejene, og

... at det samlede transportmønster i kommunernes bliver mere bæredygtigt, således at mest muligt af den tunge godstransport finder sted på motorveje og hovedlandeveje – og med mindst mulig påvirkning af trafikken i byer og landområder.

Dette fører umiddelbart til et behov for at få defineret, hvad virksomheder med relativ stor vejafhængighed af vejtransport er. Metoderapporten tager netop fat på denne udfordring, og bygger dermed videre på den ABCDE-model, der er lanceret af Sønderborg-området i forbindelse med "Teamplan for erhvervsstruktur", marts 2005, idet overvejelserne i "Håndbog om Miljø og Planlægning" og den hollandske ABC-model samtidig inddrages. I figur 1 er modellens forskellige erhvervsområder beskrevet.

Figur 1: ABCDE-modellen, temaplan for erhvervsstruktur

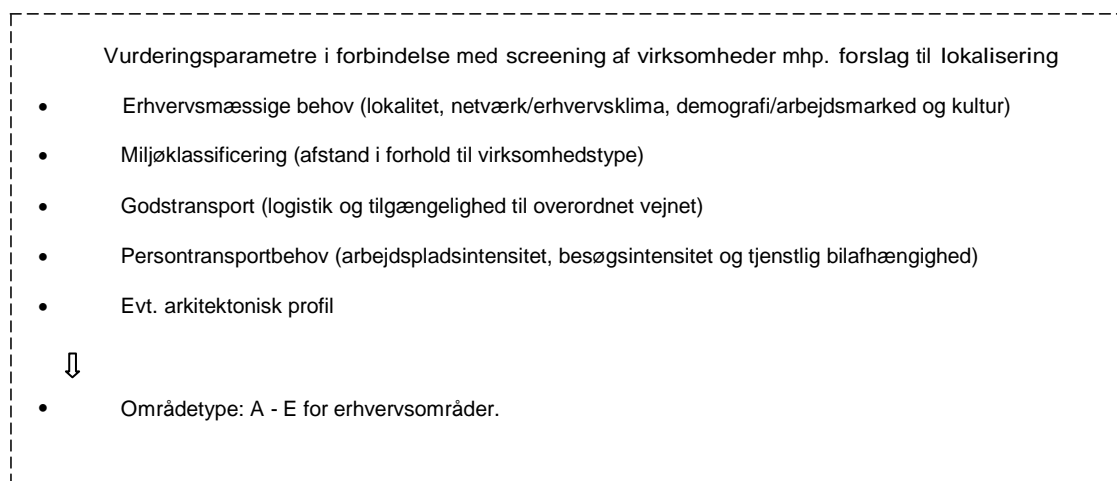
	Beskrivelse	Planlægning	Eksempler	Miljøklassificering
A-område	Bynære erhvervsområder i kommuncetret (Sønderborg) med optimal placering i forhold til bymidte, forsknings- og uddannelsesinstitutioner, kollektiv trafik, stisystemer og naturområder.	Det enkelte område skal udbygges på baggrund af en samlet plan for området, og der skal opstiles detaljerede rammer for arkitektur og bydesign. Der kan indpasses boliger og institutioner i området.	Større udviklings- og servicevirksomheder inden for IT, bioteknologi, produktionsteknologi m.v.	A-områder forbeholdes ikke-miljøbelastende virksomheder (miljøklasse 1-2) med højt vidensindhold og stort behov for tæt kontakt til andre forsknings- og udviklingsmiljøer.
B-område	Bynære erhvervsområder i kommuncetret og de største områdebyer med god placering i forhold til bymidten, kollektiv trafik, stisystem og naturområder.	Det enkelte område skal udvikles efter en samlet plan, og der skal opstilles overordnede rammer for arkitektur og bydesign. Der kan indpasses boliger i området.	Administrations- og servicevirksomhed i øvrigt, herunder pengeinstitutter, liberale erhverv, mindre butikker, mindre ikke-miljøbelastende fremstillingsvirksomheder inden for elektronik m.v.	B-områder forbeholdes ikke-miljøbelastende virksomheder med mellemstort vidensindhold og et mindre behov for tæt kontakt til andre forsknings- og udviklingsmiljøer (miljøklasse 1-2).
C-område	Større erhvervsområder med tilknytning til bybåndet og med optimal placering i forhold til det overordnede vejnet, funktionel tilknytning til resten af bybåndet og passende afskærmning/afstand i forhold til boligområder.	De enkelte grunde skal udstykkes og bebygges efter en samlet plan, som afklarer minimumsgrundstørrelse, vej- og stiforhold, byggefelt, bygningsvolumen, parkering, regulering af friarealer, skilting m.v. Der kan ikke indpasses boliger i områderne.	Større virksomheder inden for produktion, transport- og lagervirksomhed.	C-områderne forbeholdes håndværks-, fremstillings- og lagervirksomhed med nogen miljøbelastning og større behov for varetransport (miljøklasse 4-5).
D-område	Større erhvervsområder med direkte adgang til det overordnede vejnet og lokaliseret i passende afstand (mindst 300 m) fra boligområder og institutioner. Områderne skal afskærmes visuelt i forhold til omgivelserne ved hjælp af en samlet beplantningsplan.	De enkelte grunde skal udstykkes efter en samlet plan, som afklarer vej- og stiforhold, bygningsvolumen, parkering, regulering af friarealer m.v. Der kan ikke indpasses boliger i området.	Asfaltfremstilling, autoophug, biogas, foderstoffer, bygningselementer, kemikalie- og oliebehandling m.v.	D-områder forbeholdes miljøbelastende produktions- og procesvirksomhed med betydelig miljøbelastning (miljøklasse 6-7).
E-område	Mindre lokale erhvervsområder med tilknytning til kommuncetret, områdebyer, lokalbyer og enkelte landsbyer uden for bybåndet med god placering i forhold til vejnet og byområde og med passende afskærmning i forhold til boligområder.	De enkelte grunde skal udstykkes og bebygges efter en samlet plan, som afklarer vej- og stiforhold, maksimumsgrundstørrelser, byggefelt, bygningsvolumen, parkering, regulering af friarealer m.v.  Der kan i visse tilfælde åbnes mulighed for indpasning af bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed. Forudsætningerne herfor skal fremgå af rammebestemmelserne.	Mindre håndværksvirksomheder og værksteder, mindre produktions- og lagervirksomheder.	E-områder forbeholdes håndværks-, fremstillings- og servicevirksomhed med begrænset miljøbelastning og mindre behov for varetransport (miljøklasse 2-4).

I en situation, hvor de absolutte grænser – f.eks. i form af kommuneplanens rammebestemmelser - til stadig ændres, udviskes eller tilpasses nye funktioner, gælder det om at foretage den mest hensigtsmæssige indpasning af byen og dens funktioner i landskabet ud fra såvel æstetiske som miljø- og klimamæssige hensyn. De æstetiske hensyn indebærer, at nye arealudlæg til virksomheder med stor vejafhængighed af vejtransport ikke nødvendigvis skal indplaceres i en korridor langs motorvejen. De kan også placeres i forhold til forbindelsesveje til motorvejen, så der opnås en hensigtsmæssig arrondering (afgrænsning og indpasning) og opretholdes en landskabelig variation langs motorvejen.

De overvejelser, der er beskrevet ovenfor, indgår i den strategiske og fysiske planlægning i forbindelse med arealudlæg og løft af allerede foretagne arealudlæg til nye formål og funktioner. Notatet her sætter fokus på den proces, der følger efter gennemført planlægning mhp. omsætning af kommuneplanens mål for erhvervs politik til et konkret fysisk udtryk i form af arealudlæg. Notatet kan således bruges som en vejledning i at gennemføre en frugtbar proces, hvor kommunen sikrer sig rette virksomheder på de forskellige udlagte arealer - samtidig med, at den enkelte virksomhed oplever at blive tilbudt en lokalisering på det rette sted.

## 2 Rette virksomhed på rette sted

For at leve op til intentionerne med den nye model er der ved udpegning af placeringsmuligheder for virksomheder behov for en tidlig afklaring af, hvad rette virksomhed er for de enkelte udlagte arealer.



Illustrationen viser, at det er den samlede vurdering af parametrene, som giver byintegrerbarheden / den mest hensigtsmæssige indplacering i ft. ABCDE-modellen. Denne byintegrerbarhed er sammenfattet i det vedhæftede bilag: Model for bybygning set ud fra en integreret erhvervs-, miljø- og trafiktilgang.

I modellen anlægges en helhedsforståelse i et kommuneperspektiv og en vurdering af den enkelte virksomheds egnethed knyttet til de enkelte arealudlæg. I vurderingen af egnethed indgår de samme parametre, som anvendes fra virksomhedsside i forbindelse med valg af lokalisering. Forskellen ligger således i, at kommunen også må inddrage en helhedsforståelse, hvor hele kommunen betragtes, over for virksomhedens individuelle valg. Det indebærer, at kommunen er berettiget til at stille spørgsmål ved, hvorvidt en virksomheds argumentation for en bestemt lokalisering – f.eks. ud fra et ønske om profilering – holder og kan afbalanceres i forhold til helheden.

I bilag 1 er medtaget et skema til at screene en virksomhed for at undersøge, hvad der er det rette sted at placere virksomheden betragtet med kommunens øjne. Dette skema foreslås anvendt af den kommunale sagsbehandler, når denne har den første konkrete dialog med en virksomhed. Ved denne første dialog er det målet at få taget et væsentligt skridt i retning af at få rette virksomhed på rette sted.

Ud over et screeningsværktøj har der i projektet også været fokus på at udarbejde en velkomstmappe eller lign., som både kunne tilsendes til og anvendes i en dialog med virksomheder individuelt. I praksis vil en velkomstmappe – ud over et trykt omslag med præsentation af kommunen og evt. kontaktpersoner – skulle produceres individuelt til den enkelte virksomhed. Indholdet af en velkomstmappe kan opbygges meget forskelligt fra kommune til kommune, men kan f.eks. indeholde:

- fakta om kommunen (sociodemografisk – indbyggertal, befolkningens sammensætning, bystruktur samt arbejdskraft mht. ledighed og uddannelse)
- kort med ledige erhvervsarealer og en summarisk beskrivelse af dem ud fra ABCDE-modellen (lokalisering, anvendelsesbestemmelser, tilgængelighed osv.)
- beskrivelse af den erhvervsmæssige situation (erhvervsliv, netværk/kompetencer og innovations- og udviklingsmiljøer, kommunens erhvervs- politiske målsætning og indsats osv.)
- fotos og kort, som kan anvendes som grundlag for den mundtlige præsentation af kommunen og de ledige erhvervsarealer.

### 3 Virksomheders lokaliseringsfaktorer

Når virksomhederne skal vælge deres fremtidige lokalitet, træffes beslutningen på baggrund af en lang række forskellige parametre. Selvom, at der er stor forskel på, hvad den enkelte virksomhed anvender som afgørende lokaliseringsfaktorer, er der i virkeligheden flere faktorer med samme værdi betragtet fra virksomhedsside, som går igen i adskillige kommuner. Der vil som hovedregel være tale om en kombination af flere faktorer – og i sidste ende vil det formentlige afhængige af beslutningstagers egen personlige holdning. Derfor kan tilfældigheder og personlige relationer spille ind.

#### Eksempler på virksomhedernes lokaliseringsfaktorer

1. Lokalitetsmæssige faktorer

Knytter sig til erhvervsområdernes fysiske infrastruktur, image og tilgængelighed

2. Erhvervs klima/netværksfaktorer

Knytter sig til tilstedeværelse af leverandører, kunder, konkurrenter og kollegaer samt forhold vedrørende samarbejde med offentlige myndigheder

3. Arbejdsmarkeds-/demografiske faktorer

Knytter sig til arbejdsstyrkens sammensætning og uddannelsesmæssige baggrund samt tilstedeværelse af forsknings- og uddannelsesinstitutioner

4. Kulturelle og sociale faktorer

Knytter sig til virksomhedsejerens personlige relationer, kendskab til lokale forhold samt udbuddet af kulturelle og rekreative faciliteter.

Set fra den kommunale planlæggeres side er det derfor centralt, at der så vidt, at det er muligt, fra begyndelsen er en dialog med virksomheden. Formålet er igennem dialogen/processen at få et kendskab til virksomhedens lokaliseringsfaktorer og derved udvikle et godt og retvisende beslutningsgrundlag. Netop af den grund, bør den ovenfor skitserede velkomstpakke have et indhold, der i vidt omfang kan matche de informationer, der kan belyse virksomhedernes lokaliseringsfaktorer.

Oxford Research har gennemført en spørgeskemaundersøgelse i foråret 2008 blandt virksomhederne i 13 udvalgte erhvervsområder på Lolland-Falster, hvor der bl.a. blev spurgt om, "hvad var afgørende for virksomhedens lokalisering i netop dette erhvervs- område?". Top 5 – de mest afgørende – udgøres af:

- 1) God beliggenhed ift. virksomhedens kunder
- 2) God beliggenhed ift. fleksible og egnede lokaler
- 3) God beliggenhed ift. overordnede motorvejsnet
- 4) Lave m<sup>2</sup>-priser
- 5) God beliggenhed ift. virksomhedens forretningsforbindelse

Undersøgelsen viser, at det i høj grad er spørgsmål om fysisk beliggenhed, som er i virksomhedernes fokus når de skal vurdere en fremtidig lokalisering af virksomheden. De demografiske forhold

spiller en mindre rolle bl.a. fordi pendlingen over længere afstande ikke nævnes som en barriere.

Forhold omkring beliggenhed er derfor de helt centrale opmærksomhedspunkter for den kommunale sagsbehandler og den kommunale erhvervskonsulent.

Det skal dog bemærkes at vægtningen af de enkelte lokaliseringsfaktorer også er afhængig af virksomhedernes branchemæssige tilhørsforhold. Vidensintensive virksomheder fra eksempelvis medicobranschen vil sandsynligvis vægte tilstedeværelse af F&U højere end virksomheder inden for produktionserhvervet.

Afslutningsvist skal det også påpeges, at det for mange virksomheder er en relativ ressourcekrævende proces at finde en ny lokalisering. Oftest kan virksomheder ikke overskue mere end én eller to faktorer, når lokaliseringsvalget skal træffes. En lang liste med lokaliseringspræferencer er derfor udmærket så længe man har in mente, at for langt de fleste virksomheder vil lokalisering i praksis dreje sig om, hvorvidt man kan få egnede lokaler i nærheden eller ikke.

#### 4 Faser i en virksomhedslokalisering

I forbindelse med en virksomhedslokalisering er der flere tilgange. De er imidlertid afhængige af, om det er:

- a. Nye virksomheder, der ønsker at lokalisere sig
- b. Eksisterende virksomheder, der ønsker at flytte eller at udvide

Ved a. har såvel virksomhed som kommune et stort gensidigt ukendskab; og ved b. er der et kendskab i forvejen, hvilket kan medføre en lidt enklere proces end ved a. I den nedenstående beskrivelse af faser tages der afsæt i, at der er tale om en ny virksomhed, der undersøger lokaliseringsmulighederne bredt – dvs. ikke kun i "vores kommune."

For eksisterende virksomheder kan der desuden være særlige forhold – f.eks. at virksomheden er lokaliseret i en mindre by uden egentlige erhvervsarealer eller at den er lokaliseret på et tidspunkt, hvor anvendelsesbestemmelserne havde et andet indhold eller slet ikke var nedskrevet. Disse særlige forhold tages med ind i dialogen mellem virksomheden og kommunen; og kan evt. resultere i, at der udarbejdes en ny lokalplan.

Nedenstående beskrives faserne i en virksomhedslokalisering ud fra, at der er tale om en ny virksomhed, der ønsker at lokalisere sig. Der er lagt vægt på, at der er tale om en aktiv dialog, og at det er den kommunale sagsbehandler/den kommunale erhvervskonsulent, som skal være den aktive part i dialogen i fortsættelse af en virksomhedshenvendelse.

##### 4.1 Fase 1: Den indledende kontakt

En virksomhedsejer eller en direktør henvender sig telefonisk til en person i kommunen. Typisk borgmester, kommunaldirektør eller erhvervskonsulent. I samtalen lægges stor vægt på at få et indtryk af, hvad virksomheden efterspørger. Det er vigtigere end at anprise kommunens fortræffeligheder.

der. Nabokommunen har antageligt mange af de samme fortrin.

Denne samtale bør resultere i, at der træffes aftale om, at en kommunal medarbejder eller en kommunal erhvervskonsulent kontakter virksomhedsejeren eller direktøren inden for 2-3 dage med henblik på en mere konkret samtale om de ledige erhvervsarealer (eller om ledige bygninger/henvendelse til mægler).

#### 4.2 Fase 2: Den opfølgende kontakt

Hvem, der tager den opfølgende kontakt, afhænger af, om der er tale om en mere generel henvendelse, eller om der er tale om en konkret forespørgsel på lokalisering, areal- forhold og bebyggelsesregulerende bestemmelser. I den første situation vil det typisk være den kommunale erhvervskonsulent og i den anden en kommunal sagsbehandler med kendskab til kommuneplan og kommunens strategiske planlægning. Den opfølgende kontakt har som mål at få afdækket seriøsitet og omfang af henvendelse.

Den kommunale erhvervskonsulent vil tage afsæt i, at der efterfølgende skal arbejdes for at udforme en velkomstpakke, tilpasset den konkrete virksomhed.

Den kommunale sagsbehandler vil her kunne anvende screeningsværktøjet for at komme rundt om virksomheden. Screeningsværktøjet bruges som en måde at lade dialogen foregå på virksomhedens præmisser og dermed ikke opfatte dialogen som en udfordring af den kommunale planlægning. I brugen af skemaet bør det i øvrigt vurderes i hvert enkelt tilfælde, hvor mange af nedenstående forhold der er relevant at komme omkring i dialogen med virksomheden. Der kan endvidere hentes inspiration i det vedhæftede bilag.

Til de enkelte punkter kan knyttes følgende kommentarer:

##### 1. Virksomheden/"Denførstekontakt"

Her noteres virksomhedens navn, branchekode og mere præcist hvilken produktion de har. Det kan være en fordel her at høre om virksomheden har egne ønsker til placering. Ønskerne sammenholdes med de grunde, der er til salg. Endvidere afklares det om der er planmæssige forhold, der skal afklares nærmere for at sikre virksomhedsetableringen på den pågældende lokalitet umiddelbart kan lade sig gøre eller der skal findes flere muligheder.

##### 2. Særlige Erhvervsmæssige behov

Her noteres hvilke faktorer virksomheden lægger vægt på ved valg erhvervsgrund/placering, herunder f.eks. særlige arbejdskraftbehov, kompetencer og evt. opkvalificering heraf.

##### 3. Miljøforhold og pladsbehov

Under dette punkt registreres antal ansatte, beskrivelse af hvilken type ejendom virksomheden har brug for under hensynstagen til virksomhedens miljøforhold. Dette punkt er med til at afklare om virksomheden kan placeres i nærheden af en by, eller om den skal placeres i et egentligt industriområde uden for byen. Se evt. afsnit 7 i "Håndbog om Miljø og Planlægning", hvor forskellige virksomhedstypers miljø-klasse kan slås op.

##### 4. Transportbehov(gods)

Under dette punkt beskrives, hvis virksomheden har specielle gods behov. Det kan f.eks. være, at virksomheden skal ligge nær en havn, da deres råvarer bliver transporteret via skib.

### 5. Transportbehov(person)

Under dette punkt registreres antal ansatte og virksomhedens behov for parkeringspladser afklares. Der dimensioneres bl.a. ud fra antal ansatte og deres forventede transportbehov samt antal kunde-parkeringspladser.

Endvidere angiver pkt. 4 og 5 samlet, hvorvidt der er tale om en transport- tung virksomhed (C- og D-områder), som med fordel kan placeres i et erhvervsområde ved det overordnede vejnet, eller om der er tale om en arbejdskraftintensiv virksomhed (A- og B-områder), som skal placeres centralt i f.t. kollektiv trafikbetjening.

Den opfølgende kontakt giver en afdækning, der samtidig er afsæt for en vurdering af, om kontakten skal overgå til den kommunale erhvervs konsulent, eller om den kommunale sagsbehandler fastholder kontakten.

#### 4.3 *Fase 3: Opfølgning*

Ved at bruge de informationer, der er indsamlet via screeningen, danner den kommunale sagsbehandler sig et overblik over, hvorledes virksomheden matcher "den kommunale virkelighed" (kommuneplanens arealudlæg, kategorier af ledige arealer, anvendelses- bestemmelser, miljø- og klimaforhold osv.).

Dette overblik bruges til en fornyet henvendelse/et møde med virksomheden, hvor "den kommunale virkelighed" drøftes og vurderes konkret i forhold til de ønsker, virksomheden måtte have. Et udfald kan være, at der ikke ligger særlige problematikker heri – og dermed kan sagen gå videre som en almindelig byggesag. Et andet udfald kan være, at det er nødvendigt med dispensation fra de gældende bestemmelser – og så går sagen også videre som en almindelig byggesag. Et tredje udfald kan være, at det er nødvendigt at gennemløbe en planproces, der tilvejebringer en ny lokalplan og et kommune- plantillæg.

#### 4.4 *Fase 4: Fortsat opfølgning*

Det vil ofte være situationen, at der skal afholdes flere møder mellem virksomhed og den kommunale sagsbehandler for også at få det bedste udfald for både virksomhed og kommune.

Der vil være en række kommunale ressourcepersoner, som skal inddrages på specifikke fagområder som brand, miljø og forsyninger. Det bør være den kommunale sagsbehandlers ansvar, at der sker den rette og koordinerede inddragelse.

## 5 **Sammenfatning – særlige opmærksomhedspunkter**



---

I det foregående er beskrevet en vejledning til modellen om rette virksomhed på rette sted. Vejledningen er baseret på de teoretiske erfaringer fra udarbejdelsen af metodenotatet og de praktiske erfaringer med udlæg af erhvervsarealer langs motorveje. I det følgende vil de mest centrale opmærksomhedspunkter blive præsenteret i punktform.

- Rette virksomhed på rette sted indebærer, at der tidligt i processen sker en afklaring af, hvad der er rette virksomheder for de enkelte udlagte arealer. Denne opgave er en del af arbejdet med moderne bybygning, hvor de enkelte arealer og deres funktion ses i en samlet helhed for kommunen
- Dialog med virksomheden er helt afgørende. Der er forskel på, om der er tale om en virksomhed, der overvejer at flytte til kommunen, eller en virksomhed, der ønsker at flytte indenfor kommunen, men det er i alle tilfælde centralt, at der fra begyndelsen startes en dialog, som aktivt forholder sig til virksomhedens præmisser.
- Kendskab til den konkrete virksomheds lokaliseringsfaktorer er nødvendigt for at lade dialogen med virksomheden ske på dennes præmisser, samtidig med at virksomhedens ønsker og behov kan relateres til den kommunale virkelighed.
- Det afklares om der er behov for myndighedsgodkendelser, VVM-screening, spildevandsscreening etc. i forbindelse med virksomhedsetableringen - herunder hvor lang tid det typisk tager at gennemføre hhv. de pågældende screeninger og pågældende tilladelser.
- Det afklares om der er særlige forsyningsmæssige behov i forhold til el, vand, varme, kloak, IT-forbindelse og evt. øvrige forsyningsmæssige forhold. Sådanne forhold kan have betydning for hvor en virksomhed kan placere sig.
- Der skal lægges stor vægt på at få indtryk af, hvad virksomheden efterspørger
- Udarbejdelse af velkomstmappe, der forholder sig til den enkelte virksomheds unikke karakter. Beliggenhed er ofte blandt de vigtigste lokaliseringsfaktorer, hvorfor velkomstpakken netop bør forholde sig til beliggenhedsmæssige faktorer. En velkomstmappe kan med fordel tilpasses den enkelte virksomhed på baggrund af de indtryk, de første møder har givet.
- Der vil ofte være behov for gentagne møder, og det kan være nødvendigt at inddrage en række forskellige fagressourcer.
- Evt. særlige forhold vedr. byggetilladelser afklares. Ligeledes skal det vurderes, om der er behov for dispensation, ny lokalplan osv. samt inddragelse af naboer, grundejerforening m.fl.

## Bilag

### Model for bybygning set ud fra en integreret erhvervmiljø og trafiktilgang.

I bymønstret er det alene udviklingsbyer og mindre byer med boliger og erhverv, hvor der i fremtiden planlægges for egentlig erhvervsudvikling – dvs. med lokalisering af nye virksomheder.

#### Niveau 1: Udviklingsbyer (områdecenter)

Beskrivelse	Eksempler på efterspørgselsfaktorer	Indpasning og æstetik	Godstransportens vejafsnævnighed	Miljøklassificering	Tilgængelighed
A-område – Blandet byområde: Handel, kontor og service	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adgang til kvalificeret arbejdskraft</li> <li>• God kollektiv transport</li> <li>• Bygningernes funktionalitet</li> <li>• Attraktive bymiljøer</li> <li>• Nærhed til kulturinstitutioner</li> <li>• Tilstedeværelse af forsknings- og uddannelsesinstitutioner</li> </ul>	Byen er by, indpasning i eksisterende bymiljø	Lav	1-3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cykel/gang: Højklasset</li> <li>• Kollektiv transport: Højklasset</li> <li>• Bil: Rimelig eller ringe</li> </ul>
B-område – Erhvervsområde i byen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nærhed til marked</li> <li>• Adgang til kvalificeret arbejdskraft</li> <li>• Teknologisk infrastruktur</li> <li>• Innovations- og udviklingsmuligheder</li> </ul>	Byen er by, indpasning i eksisterende bymiljø	Mellem	1-3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cykel/gang: Højklasset</li> <li>• Kollektiv transport: God</li> <li>• Bil: Rimelig</li> </ul>
C-område - Erhvervsområde på kanten af byen (aflastningscenter og særligt arealkrævende varegrupper)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kvadratmeterpris</li> <li>• Mulighed for ekspansion og vækst</li> <li>• Nærhed til forretningsforbindelser</li> </ul>	Anvendelse af arealer til pladskrævende aktiviteter (parkering, oplagring m.m.) Tilpasning evt. med beplantning, støttemur m.m.	Høj	3-6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cykel/gang: Rimelig</li> <li>• Kollektiv transport: Rimelig</li> <li>• Bil: God eller højklasset</li> </ul>
D-område – Motorvejsnære erhvervsområder uden for byen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adgang til overordnet motorvejnet</li> <li>• Synlighed og mulighed for profilskabende skiltning</li> <li>• Nærhed til marked</li> </ul>	Indpasses i landskabet ud fra en nutidig fortolkning. Tilpasning evt. med beplantning, støttemur m.m.	Høj	5-7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cykel/gang: Ringe</li> <li>• Kollektiv transport: Ringe</li> <li>• Bil: Højklasset</li> </ul>

I de kommuner, hvor der er et naturligt center, vil det være hensigtsmæssigt at bringe modellen for bybygning i spil primært her. I princippet kan der i en kommune være flere ligestillede udviklingsbyer, som f.eks. Rødby og Nakskov i Lolland Kommune.

De motorvejsnære erhvervsområder uden for byen foreslås principielt betragtet som del af byen (en brik i bybygningen); og dermed tilnærmes planlægningen til "den grænseløse by". Det betyder, at udvidelsesretningen for disse områder primært ses i forhold til den infrastruktur, der betjener de motorvejsnære erhvervsområder; og det giver en orientering langs de regionale veje i retningen mod byen og bymidten. Sekundært kan der ud fra en landskabsindpasning overvejes en udvidelse af et motorvejsnært erhvervsområde langs motorvejen eller i en "lomme" bag det allerede udlagte. Det vil dog kræve, at det er indtænkt i forbindelse med en overordnet disponering, således at infrastruktur og forsyninger kan honorere behovene fra nye områder.

Tilsvarende vil det gøre sig gældende, hvor der f.eks. nærbane- og S-togsnet. Netop her vil det være aktuelt at foretage en moderne bybygning ud fra de ovenstående principper. Det indebærer muligheden af at omrokere på anvendelsen af arealer, hvor de løftes fra industri til kontor og detailhandel med en indplacering i boligområder.

Niveau 2: Mindre byer med boliger og erhverv

Beskrivelse	Eksempler på efter-spørgelses-faktorer	Indpasning og æstetik	Godstransportens vejafhængighed	Miljøklassificering	Tilgængelighed
A-område – Blandet byområde: Handel, kontor og service	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adgang til kvalificeret arbejdskraft</li> <li>• God kollektiv transport</li> <li>• Bygningernes funktionalitet</li> <li>• Lokal kendskab</li> </ul>	Byen er by, indpasning i eksisterende bymiljø	Lav	1-3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cykel/gang: Højklasset</li> <li>• Kollektiv transport: God</li> <li>• Bil: Rimelig</li> </ul>
B-område – Erhvervsområde i byen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nærhed til marked</li> <li>• Adgang til kvalificeret arbejdskraft</li> <li>• Lokal kendskab</li> </ul>	Byen er by, indpasning i eksisterende bymiljø	Mellem	1-3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cykel/gang: God</li> <li>• Kollektiv transport: God eller Rimelig</li> <li>• Bil: God</li> </ul>
C-område - Erhvervsområde på kanten af byen (aflastningscenter og særligt arealkrævende varegrupper)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adgang til overordnet motorvejnet</li> <li>• Adgang til kvalificeret arbejdskraft</li> <li>• Synlighed og mulighed for profilskabende skiltning</li> <li>• Nærhed til marked</li> </ul>	Anvendelse af arealer til pladskrævende aktiviteter (parkering, oplagring m.m.) Tilpasning evt. med beplantning, støttemur m.m.	Høj	3-6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cykel/gang: Ringe</li> <li>• Kollektiv transport: Rimelig eller Ringe</li> <li>• Bil: Højklasset</li> </ul>

Planbestemmelserne varierer konkret i de enkelte områder – dvs. at der foreslås en områdeinddeling (områdeforståelse) med relativt robuste anvendelsesbestemmelser og mere præcise bebyggelsesregulerende bestemmelser evt. specifikke for delområder (bevaring, facader, skilte, byrum, trafik, forsyningsforhold m.v.).

Niveau 3: Landsby

Beskrivelse	Eksempler på efterspørgselsfaktorer	Indpasning og æstetik	Godstransportens vejafhængighed	Miljøklassificering	Tilgængelighed
E-område – Lokalt erhvervsområdet	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lokalkendskab</li> </ul>	Indpasses i landskabet ud fra en nutidig fortolkning	Lav	2-4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cykel/gang: Ringe</li> <li>Kollektiv transport: Ringe</li> <li>Bil: God</li> </ul>

Planbestemmelserne udformes konkret i forhold til den plansituation, der gælder i den pågældende landsby. Der tænkes ikke i en decideret udvikling – dvs. begrænset sammenhæng med kommuneplanens politikker. I stedet for er der tale om tilvejebringelse af udvidelsesmuligheder for allerede eksisterende virksomheder i de pågældende lands- byer.

Tilflyttende virksomheder tilbydes alene lokalisering inden for niveau 1 og niveau 2.