

ABCD(EF)- modellen i Lolland Kommune

Lolland Kommune indgik i Plan09 projektet ”Erhverv ud til motorvejen” for at få bedre redskaber til planlægning af erhvervsarealer og dialog med virksomhederne i den nye storkommune. Udvikling af solide planlægningsværktøjer er ikke mindst vigtigt set i lyset af den kommende Femern Bælt forbindelse til Tyskland og mulighederne for i større udstrækning at knytte kommunen til den internationale trafik ad motorvejen.

Som led i projektet og som en del af arbejdet med Kommuneplan 09 har kommunen kortlagt alle eksisterende erhvervsarealer med planstatus. Desuden er lavet en oversigt over solgte erhvervsarealer igennem de sidste 7 år.

Igennem Plan 09 projektet er med hjælp fra konsulentfirmaet Kuben udarbejdet en metode til kategorisering af erhvervsarealer og hensigtsmæssig placering af erhvervsvirksomheder. Metoden er afprøvet på eksisterende og kommende erhvervsarealer i Lolland Kommune.

I dette notat gennemgås afprøvningen samt hvilke justeringer, der har været nødvendig for at tilpasse metoden til virkeligheden i Lolland Kommune.

Metoden

Denne gennemgang tager udgangspunkt i metodenotatet ”Erhverv ud til motorvejen? ABCD-modellen som afsæt for bybygning og bymønster”, november 2009. Notatet ligger på Plan 09’s hjemmeside.

Modellens baggrund

Metoden har basis i den Hollandske ABC model, som der i Danmark har været arbejdet videre med i Miljøministeriet og specielt i Hovedstadsområdet. Udenfor har Hovedstadsområdet Sønderborg Kommune arbejdet videre med modellen for at tilpasse den virkeligheden for erhvervslivet i provinsen, herunder for erhvervslokalisering i de mindre byer.

Kategoriseringen

I den nu udarbejdede model er der 6 kategorier af erhvervsområder for Lolland Kommunes vedkommende:

Område kategori	Beskrivelse	Potentiale for udvikling	Indpasning og æstetik	Godstransportens vejafhængighed	Miljøklassificering	Tilgængelighed
A	Bycenterområde – Blandet byområde med detailhandel, kontor og service	Mellem	Byområde	Lav	1-3	Cykel: Høj Gang: Høj Kollektiv transport: Høj Bil: Mellem/Lav
B	Erhvervsområde i byen –	Mellem	Byområde	Melle	1-3	Gang: Høj

	Lettere industri, kontor og service			m		Cykel: Høj Kollektiv transport: Høj Bil: Mellem/Lav
C	Erhvervsområde på kanten af byen – Tungere industri	Høj	Indpasses i byen og landskabet ud fra en nutidig fortolkning	Mellem/Høj	3-6	Gang: Lav Cykel: Høj Kollektiv transport: Mellem Bil: Mellem/Lav
D	Transporttungt erhvervsområde – Havneområder og jernbane- og motorvejsnære arealer	Høj	Indpasses i byen og landskabet ud fra en nutidig fortolkning	Høj	5-7	Gang: Lav Cykel: Høj Kollektiv transport: Mellem Bil: Høj/Mellem
E	Lokalt erhvervsområde – Områder i landsbyer og det åbne land	Lav	Indpasses i landsbyen og landskabet ud fra en nutidig fortolkning	Lav	2-4	Gang: Lav Cykel: Lav Kollektiv transport: Lav Bil: Høj
F	Agroindustrielt område Områder i kanten af byen og i det åbne land	Høj	Indpasses i udkanten af byen og i det åbne land	Høj	5-7	Gang: Lav Cykel: Lav Kollektiv transport: Lav Bil: Høj

De motorvejsnære erhvervsarealer har her fået en særlig kategori.

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 som det fremgår af nedenstående kort

Erfaringer med anvendelsen

Anvendelsesbestemmelserne i de nuværende planer for erhvervsområderne er alle meget generelle og rummelige. De eksisterende virksomheder dækker et meget bredt spektrum af typer og er tit lokaliseret efter hvor det hurtigt og uden unødige omkostninger har været muligt at erhverve erhvervsarealer i de tidligere 7 kommuner på Lolland.

Det har været en meget givende proces at gå erhvervsarealerne igennem efter lokaliseringmodellen. Det har dels været en hjælp til at lægge en fremtidig profil for de eksisterende erhvervsarealer, men også for at vurdere behovet for omrokeringer og nyudlæg. I de eksisterende erhvervsområder har udgangspunktet for

kategoriseringen været den fremtidige profil. Det er således tænkt, at der på sigt kan udfases nogle miljøtunge virksomheder for eksempel i erhvervsområderne på kanten af Maribo by.

Der er også områder, der umiddelbart synes motorvejsnære, men hvor man på grund af vejadgang, naboskab til boligområde, fremtidig linjeføring af motorvejen må placere dem i anden kategori. Det drejer sig for eksempel om områder i Rødby Havn og Maribo.

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.

Sammenlagt betyder det, at Lolland Kommune med forslaget til kommuneplan kan tilbyde virksomhederne arealer indenfor alle kategorier. Udbuddet af arealer skal ses i sammenhæng med anvendelsen af dialog værktøjet med virksomheder i overensstemmelse med kommunens erhvervsstrategi. En vanskelighed er de begrænsede kommunale midler til at erhverve de egnede arealer.

Som det fremgår af skemaet over erhvervsarealer i forslaget til kommuneplan er der sammenlagt meget store arealer til rådighed for erhvervsudvikling i Lolland Kommune både indenfor de nuværende erhvervsudlæg og i forslaget. Der tages dog arealmæssig mere ud i forhold til den eksisterende planlægning end der udlægges med forslag til ny kommuneplan. På baggrund af den lille urbanisering og lille befolkningstæthed i kommunen vurderes det ikke som problematisk. Kommunen ønsker også at have arealer at tilbyde for at kunne få glæde af de internationalt forbedrede transportmuligheder med Femern Bælt forbindelsen.

Men i rammebestemmelserne for områderne er det derfor vigtigt 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 strækningsanalyse 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.

Registrering af flow i erhvervsområder

- *Solgte erhvervsområder igennem de sidste 7 år.*

Solgte og anvendte erhvervsarealer er nøjagtig registreret siden oprettelsen af Lolland Kommune i 2007. De forudgående år ligger viden om udviklingen hos de tidligere sagsbehandlere i de syv kommuner.

Der er derfor valgt en pragmatisk tilgang, hvor de tidligere sagsbehandlere er interviewet med indtegnning af de solgte og anvendte arealer på matrikelkort.

Der er været en stærk stigning i salget af arealer efter kommunen oprettelse. Salget ligger i Nakskov, Holeby, Maribo og Rødby.

Oversigt over solgte erhvervsgrunde de sidste 7 år.

Kommune	Solgte Erhvervsarealer 2002-2006	Solgte Erhvervsarealer 2007	Solgte Erhvervsarealer 2008	Igangværende salg af Erhvervsarealer 2009
Nakskov	13,0 ha			
Maribo	2,4 ha			
Rødby	11,9 ha			
Holeby	4,4 ha			
Højreby	0 ha			
Ravnsborg	0 ha			
Rudbjerg	0 ha			
Lolland		20,3 ha	25,4 ha	32,2 ha
I alt	31,7 ha	20,3 ha	23,4 ha	32,2 ha
I alt de sidste 7 år	72,9 ha			
Behov de næste 12 år - Under forudsætning af at der ikke sker en yderligere udvikling 125 ha				
Lolland Kommune forventer en øget efterspørgsel på erhvervsarealer pga. Femern broen og pga. Lollands status som fuld skala testområde for vedvarende energi. Det forventede behov for de næste 12 år er derfor minimum 360 - 560 ha, hvoraf de 150 ha er reserveret til Agro industri.				

Erhvervsområder i forslag til kommuneplan for Lolland Kommune



