

## Örib Rummelighed for erhvervsområder 2045

Sag nr. ØR 21.0

9.juni 2006

### 1. Formål

Denne redegørelse sammenfatter en vurdering af rummelighed for fremtidige erhvervsområder baseret på tre vækstscenarier i Øre-sundsregionen:

- Baseline
- Polycentrisk vækstscenarium
- Monocentrisk vækstscenarium

Vurderingen belyser fokusområder knyttet til lokalisering af globale og regionale virksomheder. (Se bilag 1)

### 2. Vækstscenarierne

De tre vækstscenarier bygger på samlede antagelser for nye arbejdspladser på 250.-550.000 nye arbejdspladser, hvoraf 25 % er blevet placeret lokalt. Lokaliseringen af lokale erhverv er knyttet til bosætningsmønstret generelt i modsætning til de globale og regionale virksomheder, som vurderes at have andre lokalisering præferencer. (Se bilag 2)

### 3. Lokalisering generelt

En væsentlig, styrende faktor for erhvervslokaliseringen er - ud over tilgængelige arealressourcer - en række præferencer af både materiel og imatriel art. Videngrundlaget om globale og regionale erhvervs-virksomheders lokalisering præferencer er kortfattet vurderet at omfatte en række elementer:

#### Image / synlighed / lokal identitet

lagttagelsen er, at også erhvervsvirksomhederne synes at blive stadig mere livsstilsorienterede i deres lokalisering præferencer, og muligheden for at eksponere virksomheden som en del af en større sammenhæng synes højt prioriteret.

### Cluster

Det vurderes, at tendensen til at søge fællesskaber/ netværk på tværs af sektorer både er og fortsat vil være stærk. Historisk set har fællesskaber været en væsentlig lokaliseringsfaktor for erhverv. Clusterdannelserne kan både rumme en faglig ramme, fx IT-virksomheder, medicinalvirksomheder, forskningscentre mv. og ofte bygge på en videnmæssig baggrund samarbejder mellem private virksomheder og universiteter, højere læreanstalter mv. Der er dog næppe klare 'systemer' i den måde, clustre fungerer på hvad angår størrelse, kompleksitet, indbyrdes beliggenhed mv.

### Infrastruktur

Den højklassede infrastruktur synes også vigtig og omfatter kommunikation, persontransport, godstransport på globalt, nationalt og regionalt niveau.

### Særlige erhvervstyper som trendsættere

Her synes det at være karakteristisk, at visse erhvervstyper i særlig grad understøtter udviklingen af vækstcentre, ofte knyttet til vidensvirksomhed rettet imod finans og rådgivning i videste forstand.

### Tæthed

Endelig synes der at være en trend i retning af, at vækstcentre med høj tæthed har en særlig præference, sandsynligvis i en søgning efter et bymæssigt miljø af høj kvalitet, der kan følge med den høje tæthed.

Det skal understreges, at disse vurderinger ikke bygger på en forskningsmæssig eller statistisk baggrund, men skal ses som hypoteser som efterfølgende benyttes til udpegning og diskussion af mulige arealressourcer for væksterhverv. (Se bilag 3)

## **4. Globale og regionale erhvervscentre**

Grundlaget for arealudpegningen bygger på en sammensætning af de fremtidige erhvervstyper inden for den globale og regionale sektor på:

Videnerhverv 40 %

Handel og service 50 %

Produktion 10 %

Aktuelle udviklingstendenser peger på, at opsplitningen beskriver en række virksomhedstyper præget af aktuelle globaliseringstendenser i dansk erhvervsliv, men det skal understreges, at denne fordeling til stadighed kan undergå forandringer, og at der givetvis i praksis vil være en betydelig udveksling imellem de tre kategorier. Der vil derfor også være behov for arealtyper, som integrerer alle tre anvendelser. Et eksempel herpå er de nye virksomhedstyper, som præget af udflytning af produktion til Østeuropa eller Fjernøsten, som fx i regionen fastholder en stor dansk / svensk udviklings-, handels- og serviceaktivitet sammen med en prototype udvikling.

### **5. Arealefterspørgsel**

Arealefterspørgslen er baseret på en vurdering af forskellige erhvervstypers arealforbrug pr. arbejdsplads og skøn over forventede bruttobebyggelsesprocenter. De er forskellige for de tre hovedgrupper. Det er vurderet, at de tætheder, der kan / skal udvikles i de tre forskellige modeller, vil variere i betydelig grad. For hver af de tre modeller er der vurderet af den sandsynlige bebyggelsestæthed fordelt på de tre erhvervskategorier. (Se bilag 2)

Baseline fremskriver i princippet kendte udviklingstendenser. I denne model fortsættes den relativ ekstensive arealudnyttelse, der præger erhvervsudbygningen i regionen i dag. Den lave arealudnyttelse knyttet til produktionserhvervene skyldes dels, at der fortsat regnes med, at virksomhederne i betydelig grad vil søge at sikre sig arealudvidelsesreserver på egne grunde, dels at bebyggelsen generelt vil blive placeret som en-etages produktionsbygninger. (Se bilag 4)

Den polycentriske model. Denne rummer for de vurderede typer arbejdspladser en koncentration i forhold til Baseline. Det betyder, at arealforbruget til den beskrevne fordobling af antallet af arbejdspladser ikke øges tilsvarende. Til sammenligning kan anføres, at ældre, udbyggede erhvervsområder typisk kan have bebyggelsesprocenter på op mod 40 - 50, og at Ørestaden i København skønnes at have en bruttobebyggelsesprocent på noget over 50 (fuldt udbygget). (Se bilag 5)

Den monocentriske model. Her forventes en yderligere markant forøgelse af tætheden, som påvirker det totale arealforbrug i nedadgående retning. Da den monocentriske model som idégrundlag (beskrevet efterfølgende) fokuserer på en central, bymæssig udvikling, er der for alle tre kategorier peget på en høj bymæssig tæthed. Det skal understreges, at denne forudsætning i forhold til Baseline vil stille store krav til nytænkning og kreativitet for at kunne udvikle både arealressourcer og byggetradition. (Se bilag 6)

#### 6. Lokaliseringskrav for virksomhedstyperne

Med henblik på udpegning af arealressourcer er der som grundlag for vurderingen gjort en række antagelser om karakteristiske lokalisering præferencer på de tre hovedtyper knyttet til videnerhverv, handel / service og produktion inden for globale / regionale erhverv. (Se bilag 7, 8 og 9)

#### Videnerhverv

Her regnes der med præferencer for placering i eller i umiddelbar sammenhæng med tæt-by områder, som har en bymæssig kvalitet og let adgang til en højklasset infrastruktur med en prioritering af persontransport både internationalt, regionalt og lokalt. Der regnes også med et ønske om placering i clusterdannelser knyttet til virksomhedstyper, højere læreanstalter mv. Endelig forventes det, at disse virksomheder vil efterspørge en herlighedsværdi ud over de traditionelle landskabelige værdier. Det vil være herlighedsværdier knyttet til særlige bymæssige miljøer eller møder imellem bymæssighed og landskab / vand.

#### Handel og service

Vil i vid udstrækning lokalisere sig efter den højklassede infrastruktur, som her skal omfatte både informationskanaler og transportmidler - fly, vej, bane og færge. Virksomhedstyperne i denne kategori kan også have præferencer som videnerhverv, men prioriterer sandsynligvis de infrastruktur mæssige kvaliteter højere og accepterer derfor mere perifere placeringer. Disse virksomhedstyper vurderes ikke at efterspørge herlighedsværdi i så høj grad som videnerhverv, men reel synlighed i forhold til omverden er vigtig.

#### Produktion

Infrastrukturtilknytning vurderes at være den højeste præference, men som

følge af et betydeligt arealforbrug er ejendomspriser, fleksibilitet, mulighed for omstilling af produktionsforhold, lette muligheder for at afhænde / tilkøbe virksomheder af væsentlig betydning.

#### Blandinger

Opmærksomheden skal henledes på, at opdelingen ikke må skjule, at ganske mange virksomhedstyper, vil fremstå som blandinger af de tre kategorier, og at der ved arealudpegningen også er gjort vurderinger heraf.

### **7. Modeller for vækstscenarier**

Som arbejdsgrundlag for udpegning af erhvervsarealer er der formuleret tre fysiske strukturmodeller for regionen, som med udgangspunkt i erhvervsinteresser viser en opdeling i tre kategorier af lokaliseringsområder:

- Centerområder for globale / regionale erhverv
- Regionale erhvervscentre
- Lokale erhvervscentre

#### Baseline

Denne model viser en vurderet udvikling, hvor lokaliseringsområderne for de globale og regionale erhverv fokuseres på to hovedområder:

- Centerområder (København, Malmö, Lund)
- Regionale erhvervscentre

De udpegede regionale erhvervscentre fortsætter det hidtidige udviklingsmønster, hvor globale og regionale erhverv allerede har vist en interesse for lokalisering uden for de centrale områder omkring København, Malmö og Lund. Det betyder, at der er peget på relativ få regionale erhvervscentre. Opmærksomheden skal dog henledes på, at der i den lokale erhvervsudvikling kan være tale om både betydelige udviklinger.

På den danske side forlænger Baseline den kendte fingerbystruktur og med en yderligere vækst af købstadsringen i forlængelse af fingerbystrukturen. På den svenske side viser Baseline en fokusering på Helsingborg og derudover en udvikling af byerne i øvrigt i regionen, hvor byer med tilknytning til højklasset infrastruktur, svarende til udviklingen på den danske side, er fremhævet. (Se bilag 10 og 11)

### Polycentrisk udvikling

Denne udvikling, som fordobler antallet af arbejdspladser i forhold til Baseline modellen, bygger på den danske side på en forstærket udvikling af fingrene, hvor alle fingre ud for København opbygger regionale erhvervscentre, som åbner både for en udvikling i de enkelte fingre og udvikling af en interaktion mellem fingrene uden for de eksisterende tæt-by områder i København.

På den svenske side forstærkes udviklingen langs Øresund fra Trelleborg i syd til Helsingborg i nord. (Se bilag 12 og 13)

### Den monocentriske model

I denne model koncentrerer de globale, regionale erhverv i vid udstrækning i København, Malmö og Lund med kun to regionale erhvervscentre uden for den centrale struktur. (Se bilag 14 og 15)

## **8. Mulige arealressourcer for fremtidig erhvervsudvikling**

Der er foretaget en vurdering af de arealressourcer, der vil kunne være til rådighed for en fremtidig erhvervsudvikling. Det traditionelle virkemiddel - udlæg af nye erhvervsarealer - vil også fremover kunne bruges, men iagttagelsen er, at planlagte, ledige arealer knyttet til de centrale byområder på begge sider af Øresund er yderst begrænsede. Ubebyggede, men planlagte arealer findes til gengæld i stort omfang i de ydre dele af regionen.

På den svenske side er der generelt en væsentlig større rummelighed i planlagte arealer, også med en beliggenhed forholdsvis tæt ved Malmö / Lund.

Andre arealressourcer vil imidlertid være nødvendige at inddrage, med mindre de globale / regionale erhverv i betydeligt omfang skal decentraliseres over hele regionen, hvad der ikke vurderes attraktivt for disse virksomhedstyper. Derfor peges der på, at de særlige lokaliseringspræferencer, der er knyttet specielt til videnerhverv, men også i et vist omfang til handel og service, nødvendiggør nye indsatser i regionens planlægning. Disse vil især være knyttet til en anvendelse af:

- byomdannelse
- fortætning

- særlige arealudlæg  
som virkemidler for at tilvejebringe nødvendige arealer.

#### Byomdannelse

Det forventes, at der med projektets tidshorisont vil blive særlig fokus på mulighederne for arealer til erhvervsudvikling tilvejebragt gennem byomdannelse. Det kan være rettet mod ændrede anvendelser af havnearealer og ældre erhvervsarealer, men andre muligheder kan også være til stede - fx omdannelse af ekstensive boligområder mv.

Det er karakteristisk for byomdannelsesproblematikken, at den ikke i større skala er forudset i gældende planlægning, at arealopgørelser herfor er overordentlig vanskelige at kvalificere. Omdannelsen skal ske i 'konkurrence' med ønsker til andre bymæssige formål - fx boliger, centerområder, rekreative anlæg mv.

#### Fortætning

Det må endvidere forudses, at væsentlige arealressourcer kan tilvejebringes gennem en indsats med fortætning af eksisterende områder, hvor uudnyttede byggemuligheder øges gennem en generelt højere bebyggelsesprocent (ikke nødvendigvis højhuse). Dette kan både omfatte blandede, bymæssige områder (som lokaliseringssteder for videnerhverv), og det vil gælde erhvervsarealer. Der kan også udpeges særlige arealtyper, hvor planlægningsgrundlaget omdefineres - fx motorvejszoner som både på den danske og den svenske side af Øresund efter hidtidig planlægning er udlagt med en landskabelig karakter. En omfattelse og en bymæssig udvikling integreret med motorvejen kan tilvejebringe mange centralt beliggende arealer.

Fortætningsdiskussionerne er ved at komme i fokus i planlægningen generelt, men arealressourcerne herfor kan ikke konkretiseres nærmere.

#### Nye arealer

Nye arealer kan også tilvejebringes gennem en planlægning, hvor hidtil friholdte områder besluttet inddraget til byudvikling. Det kan være friholdt, åbent land, men det kan også være fortsatte opfyldninger på søterritoriet, som der fx i den gældende planlovgivning i Danmark ikke er mulighed for.

Heller ikke sådanne arealressourcer kan kvantificeres.

### **9. Potentielle erhvervsarealer**

Med fokus på den centrale del af regionen er der foretaget en oversigtlig vurdering af mulige arealressourcer fordelt på de førnævnte fire kategorier. (Se bilag 7 og 16)

#### Ledige arealer

På den danske side er ledige erhvervsarealer til erhverv koncentreret i den ydre del af den gamle fingerstruktur. De viste udpegninger er ikke komplette, men er eksempler på at de ofte ligger opdelt i mindre enheder som en del af erhvervsområder under udbygning. Større, samlede ledige arealer findes primært knyttet til havneudviklingsområderne, hvor en ændret anvendelse vil kunne åbne for ikke havnerelaterede erhverv - fx inden for globale / regionale virksomheder.

På den svenske side er der ledige arealer i tilknytning til især Malmö, men også i Lund og i Landskrona og Helsingborg.

#### Omdannelse

Omdannelsesområder rummer væsentlige ressourcer. På den danske side er der fx den tidligere godsbanegård i København, Carlsberg og tidligere industri- og erhvervsområder lokaliseret forholdsvis tæt på bymidten.

På den svenske side er mulige omdannelsesområder af et betydeligt omfang. De er knyttet til ældre erhvervs- og havneområder i Malmö, Landskrona og Helsingborg, men der er også en mulig omdannelse af nyere infrastrukturelt velbeliggende erhvervsområder.

#### Fortætningsområder

Disse knytter sig især til den store ring af erhvervsområder vest for København, og arealer i Ørestaden og lufthavnen. Tilsvarende arealer findes på den svenske side, også i tilknytning til bysamfundene.

#### Nye arealer

Nye arealer er på den danske side generelt svære at udpege i tilknytning til

de centrale områder i regionen pga. store landskabelige og fredningsmæssige interesser. En mulig diskussion kan omfatte fornyede opfyldninger på søterritoriet, fx Middelgrunden og syd for Peber-holmen.

På den svenske side vurderes mulighederne for udpegning af nye arealer væsentlig større.

#### **10. Lokalisering og arealer i de tre vækstscenarier**

Isoleret set, i forhold til konkurrence for andre anvendelser, vil der i alle tre scenarier være de nødvendige arealer til rådighed for erhverv.

Baseret på de fire udpegede erhvervstyper - viden, handel / service, produktion og endelig blandede erhverv - er de identificerede arealressourcer vurderet i forhold til umiddelbare mulige anvendelser / attraktionsværdi baseret på kriterierne beskrevet i afsnit 6. (Se bilag 8)

Oversigterne indikerer, at det er muligt at pege på betydelige arealressourcer til videnerhverv med lokalisering præferencer for centrale placeringer i alle tre vækstscenarier. Handel og Service kan tilsvarende gives centrale placering muligheder, hvorimod egentlige produktionserhverv må henvises til mere perifere placeringer undtaget på den svenske side, hvor der også her vil kunne peges på betydelige arealressourcer tæt på de større byer.

De udpegede arealer fremgår af skemaet med angivelse af udlægsbehov og rummelighed i øvrigt. (Se bilag 17)