

Transformation af erhvervsområder



Omdannelse af ældre erhvervsområder rummer store potentialer, og for kommunerne er de forventede fordele nemme at få øje på. Alligevel lykkedes det ikke altid at få indfriet visionerne bag omdannelsen, fordi projekterne støder på forskellige forhindringer. Med udgangspunkt i 3 kommuner har Dansk Byplanlaboratorium i et samarbejde med Grandville og Cushman & Wakefield RED undersøgt de barrierer, der kan drille – og ikke mindst hvordan man undgår dem – i transformationen af erhvervsområder.

Af Morten de Fine Olivarius, cand.polyt. i Sustainable Cities og
Anja Meier Sandreid, cand.mag. i historie; projektledere, Dansk Byplanlaboratorium

Hvorfor omdanne erhvervsområder?

Der er en række potentialer ved at omdanne ældre erhvervsområder: muligheden for at skabe nye funktioner, indtænke bedre offentlig transport, bedre bykvalitet eller øget tryghed. Oftest er erhvervsområder placeret tæt på større veje og god infrastruktur, desuden kan selve bygningerne i området udgøre et stort potentiale.

Hvis målet er en blandet by, hvor boliger og erhverv eksisterer side om side, kan forventningen også være, at der kan skabes en mere spændende by med liv døgnet rundt, hvor stedets historie og identitet samtidig bevares. Derudover kan omdannelse af erhvervsområder være en vej til øget bæredygtighed og klimamål.

Når visioner møder virkeligheden

Spørgsmålet er, hvordan omdannelser af erhvervskvarterer bliver en succes? Potentialerne afhænger blandt andet af, om målet er ny erhvervsudvikling, nye boliger eller at skabe et blandet bolig- og erhvervskvarter. Alle omdannelser af erhvervsområder er forskellige, derfor vil der altid være en række lokale forhold, som man bør være opmærksom på ved projektets start for at nå i mål med visionen.

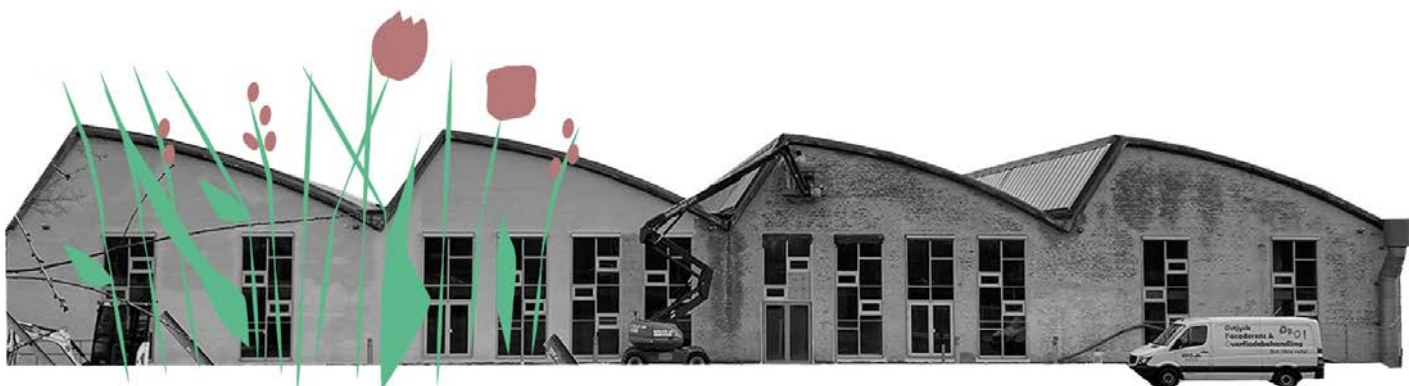
Når erhvervsområder i dag omdannes til nye formål, sker det oftest med afsæt i en helheds- eller udviklingsplan, der sætter rammerne. Senere bliver planen ofte udmøntet i kommune- og lokalplaner, hvor helhedsplanen kan være et solidt udgangspunkt. Men nogle gange er der langt fra visionen i

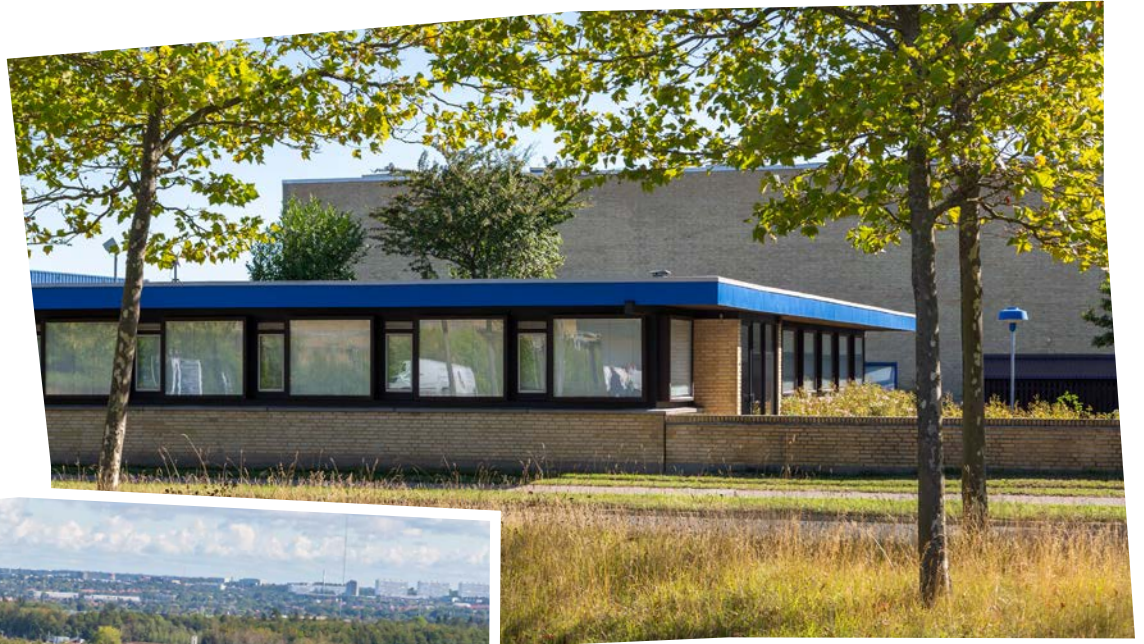
planerne til virkeligheden, når de skal realiseres.

Hvordan kan man som kommune bedst håndtere en omdannelse i planlægningen i samspil med erhvervsområdernes mange aktører?

Tre erhvervsområder i Storkøbenhavn

Et nyt projekt hos Dansk Byplanlaboratorium har undersøgt, hvordan det er gået i tre kommuner i Storkøbenhavn, der satte sig for at omdanne Det lille Erhvervsområde i Ishøj, Hersted Industripark i Albertslund og Gladsaxe Erhvervskvarter til erhverv- og boligformål i større eller mindre skala. Områderne er interessante at undersøge, fordi de er foran eller midt i en omdannelse, og fordi de ligger langs





Hersted Industripark i Albertslund



den kommende letbane på Ring 3, hvilket giver et stort potentiale for fortætning. De tre erhvervsområder er anlagt mellem 1930'erne og 1970'erne som barmarksprojekter i stor skala med fokus på funktionsadskillelse. Siden er der sket forandringer, der giver anledning til nye behov og ønsker for områderne, og indenfor de sidste 12 år er der blevet vedtaget en helhedsplaner for transformation af hvert af de tre områder. På forskellig vis sætter disse planer rammerne for, hvordan der skal udvikles i de næste mange år.

Barrierer ved omdannelser

Gennem undersøgelserne af de tre områder er der afdækket en række bar-

rierer. Herunder præsenteres de helt kort og opdelt i tre niveauer: Helhedsstrukturer, enkelte matrikler og enkelte bygninger i erhvervsområderne.

Helhedsstrukturer i erhvervsområderne

Aktører: De mange aktører gør omdannelsen kompleks, da grundejere bl.a. kan have forskellige tidshorisonter eller forskellige ønsker til området.

Timing af omdannelse: Økonomi, forventede værdistigninger, valgperioder og konjunktursvingninger spiller ind i omdannelsesprocesser, der typisk tager mange år.

Om projektet

Bag projektet om omdannelse af erhvervsområder står en projektgruppe bestående af:

- Dansk Byplanlaboratorium
- Grandville
- Cushman & Wakefield RED

- Projektperiode: 2021-2022.
- Den filantropiske forening Realdania har muliggjort projektet.

Gladsaxe Erhvervskvarter

**Virksomheders lokaliseringssønsker:**

Arealbehov og lokaliseringssønsker er forskellige alt efter virksomhedstype og forandrer sig løbende.

Landskab og arealanvendelse:

Grønne områder efterspørges både i nye bolig- og erhvervsområder, men det kan være svært at skabe sammenhængende, landskabelige træk i eksisterende strukturer.

Transport og trafik: Dækker over privatbilisme, stationsnærhed og kollektiv transport, mikromobilitet, parkering, tung transport og bløde trafikanter. Det kan være en udfordring at få alle disse til at spille sammen.

Støj: Støj kan både skabe konflikter mellem anvendelser som boliger og erhverv og begrænse, hvad man må opføre hvor.

Matriklerne i erhvervsområderne**Matrikelstørrelser og -strukturer:**

Uens størrelser og sammenvævede strukturer kan gøre det svært at matche markedets behov og skabe fælles kvaliteter.

Bebyggelsesprocenter: En balancegang mellem at give plads til grønne områder og parkering, samtidig med at byggeretsværdierne er høje nok til, at det kan betale sig at bygge i området.

Kommunalt opkøb af jord: Kommuner kan sætte gang i områdets omdannelse og købe blokerende virksomheder ud. Dog kan bl.a. anlægsloftet sætte en stopper for dette.

Jordforurening: Kan have betydning for den mulige brug af en matrikel og skabe uforudsete udgifter. Dog har det størst betydning for matrikelejerer.

Bygningerne i erhvervsområderne**Arkitektur og bygningsbevaring:**

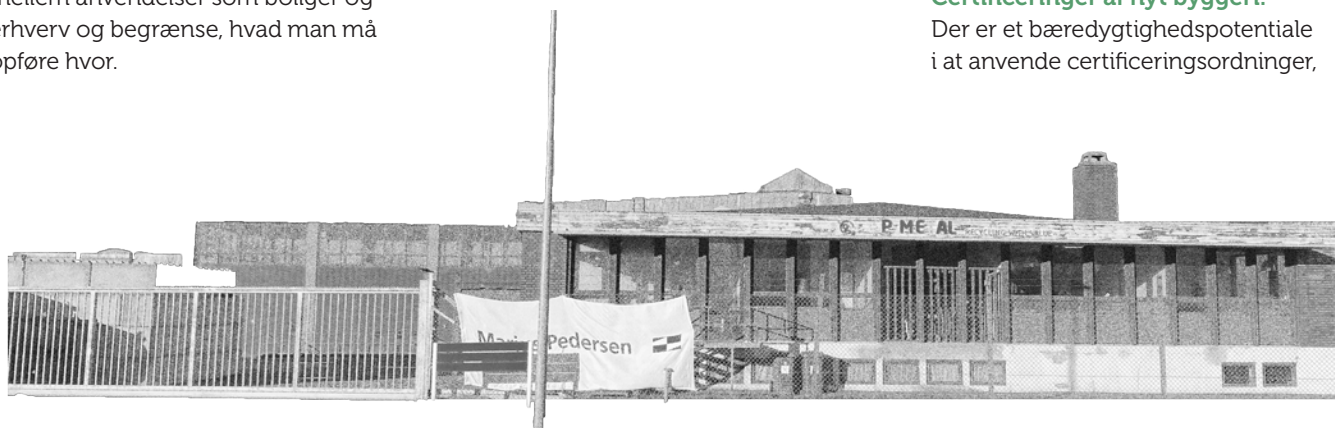
Genanvendelse kan skabe arkitektonisk kvalitet med lokalt særpræg og kan være en fordel ift. økonomi og CO₂-udledning – men det kræver en aktiv indsats.

Genanvendelse af byggematerialer:

Kan være besværligt, da en kommune pt. ikke kan stille krav om det. Derfor kræver det, at andre aktører indtænker genanvendelse.

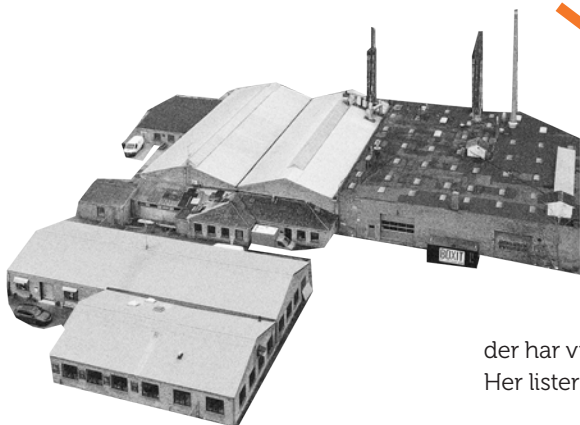
Certificeringer af nyt byggeri:

Der er et bæredygtighedspotentiale i at anvende certificeringsordninger,





Gladsaxe Erhvervskvarter



hvilket der også gøres i stigende grad – men pt. kan der kun stilles krav i begrænset omfang.

Hvad skal man være opmærksom på?

Projektet viser, at der er mange opmærksomhedspunkter i en byomdannelsesproces – især i erhvervsområder. Processerne er alle forskellige og tids- og kontekstafhængige, men der er en række spørgsmål og overvejelser,

der har vist sig gode at arbejde ud fra. Her lister vi otte af de vigtigste.

Kommunens rolle

Kommunerne skal være bevidste om deres rolle.

1. Adskillelse af myndigheds- og facilitatorrollen

Med en klar rollefordeling, kan man som kommune komme længst i sin kommunikation til interessenterne. Nogle virksomheder og investorer giver udtryk for, at det kan være svært at skelne, om det er som myndighed eller facilitator i det konkrete erhvervsområde, kommunen gør sin stemme gældende. En fordel kan være at have forskellige personer til at varetage de forskellige roller, det er især vigtigt i områder med erhvervsnetværk. Her kan man lade sig inspirere af de igangværende bymidtesamarbejder, hvor samme problemstilling gør sig gældende. For at komme i mål med en omdannelse er en forståelse for de enkelte virksomheders behov på kort og på lang sigt helt nødvendig. Det afhænger af et givent erhvervsområde

des størrelse, hvordan en kommune kan få et overblik. Spørgeskemaundersøgelser og dialogmøder kan være nogle af metoderne til at få en forståelse for virksomhedernes behov, udviklingsplaner og tidshorisont.

2. Kommunen som grundejer?

Der er meget stor forskel på, hvad kommunerne kan gennemføre og planlægge for. I de tilfælde, hvor en kommune ejer matriklerne, har den bedre mulighed for at styre udviklingen og kan desuden stille krav til aktørerne i omdannelsen. Alternativt skal der samarbejdes med de eksisterende grundejere. Nogle kommuner fører en aktiv jordpolitik og opkøber jord, så de kan gennemføre deres planer. Det begrænses dog af anlægsloftet. Anlægsloftet bliver i stigende grad en barriere for mange kommuners byudvikling – og vil nok også føre til nye selskabsdannelser.

Proces for omdannelsen

Kommunerne søger den rette balance mellem investeringssikkerhed og dynamik.





Det lille Erhvervsområde i Ishøj



3. Velfærdsinfrastruktur som åbningstræk

Velfærdsinfrastruktur af høj kvalitet er afgørende, hvis der skal tiltrækkes nye borgere. Det kræver offentlige investeringer, hvis der skal omdannes til boliger, fordi det ofte betyder øget behov for blandt andet daginstitutioner og skoler. Men det er også her, at der er risiko for, at det kan være svært at styre timingen i forhold til tempoet i omdannelsesprocesserne. Risikoen kan minimeres, hvis der er eksisterende tilbud i nærheden af erhvervsområder, der kan udvides.

4. Fokus på risici

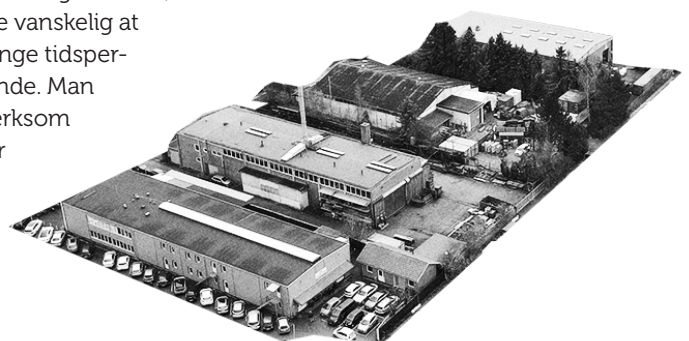
Der vil i større omdannelsesprojekter altid være risici. I ældre erhvervsområder kan der på forhånd foretages en risikoanalyse, men det sker for sjældent. Ofte vil det være støj eller jordforurening, der vil kunne skabe

forsinkelser eller fordyring af projektet. Et systematisk arbejde med risikostyring kan afhjælpe processen. Desuden kan erkendelsen af, at der er enkelte erhvervsområder, hvor støj eller forurening gør omdannelse til bolig urealistisk. Der kan desudover være en betydelig risiko for, at de nødvendige infrastrukturanlæg eller andre afgørende anlæg ikke bliver etableret som planlagt – eller til tiden.

5. En dynamisk masterplan

Masterplanlægning har mange fordele, men har vist sig at være vanskelig at gennemføre med de lange tidsperspektiver, der er gældende. Man bør være meget opmærksom på, at den ikke bliver for detaljeret. Det er meget vigtigt, at der foreligger en rækkefølge-

plan, så områderne ikke bliver for fragmenterede. En ny og mere dynamisk vej kunne være at arbejde mere med de blivende og primære kvaliteter og ud fra disse opstille en række scenarier, der vil være mulige indenfor rammerne. P.t. vides det f.eks. ikke, hvordan bilismen vil udvikle sig, hvis der sker et teknologispring i forbindelse med de selvkørende biler. Krav eller ambitioner om cirkulær økonomi og LCA vil også kunne ændre planerne grundlæggende i fremtiden.



Hersted Industripark i Albertslund



6. Rækkefølgeplanlægning og sammenhæng mellem plan og marked

Konjunkturerne skifter, og det ville være en fordel, hvis kommunerne havde mulighed for fleksibel planlægning i et skiftende marked. Det er en meget vanskelig disciplin. Det ville være ideelt, hvis en kommune kunne tage udgangspunkt i de faktiske markedsforhold i en kommende omdannelse og lave, hvad der svarer til et investeringspotentiale for hver enkelt matrikel. Det kan være fristende at gå i gang med en planlægning for hele området på én gang. Der er dog en risiko for at komme til at gabe over for meget som kommune og dermed at skabe usikkerhed for investorerne. Med rækkefølgeplanlægning og omdannelse i etaper kan omdannelsesprocessen bedre styres og tilpasses skiftende konjunkturer.

Overordnede rammer for omdannelsen

Kommunerne er afhængige af overordnede rammer og tværkommunalt samarbejde.

7. Tværkommunal planlægning

Infrastrukturen skal ses i et større perspektiv. I kampen om arbejdskraft

spiller adgang til kollektiv transport en vigtig rolle. Der er behov for planlægning med et regionalt blik og en klar udmelding om de statslige interesser. En overordnet planlægning vil kunne klarlægge behov og pege på fordeling af forskellige virksomhedstyper. Dette vil også kunne forhindre, at kommunerne kommer i unødigt konkurrence med hinanden omkring tiltrækning af bestemte typer af virksomheder, ligesom det kan undgås, at sårbare virksomhedstyper skubbes rundt mellem kommunerne eller helt ud af regionen.

8. Bæredygtig mobilitet

Stationsnære byudviklingsområder er at foretrække, da incitamentet for at bruge offentlig transport er større for kunder og medarbejdere i de enkelte virksomheder. Aktuelle transportbehov, kommende teknologiske fremskridt og politiske visioner for de forskellige transportformer skal afstemmes på den store skala. Visse virksomhedstyper, blandt andet lager, logistik og produktion, vil fortsat have et stort behov for transport med lastbil. Det skal også overvejes, hvilke krav fremtidens cirkulære virksomheder vil stille til transport, materialestrømme og lokalisering.



Omdannelse af erhvervsområder - fra vision til virkelighed



Vil du vide mere?

Udgivelsen **Omdannelse af erhvervsområder – fra vision til virkelighed. Et casestudie i transformation af erhvervsområder omkring Storkøbenhavn**

- 72 sider
- Udgivet januar 2023
- Find den fulde udgivelse på byplanlab.dk. Her ligger også en pixiudgave, der i meget korte træk præsenterer projektet.

Omdannelse af erhvervsområder - fra vision til virkelighed

