

**Erhvervsliv i byerne
- et debatoplæg**

Titel

Erhvervsliv i byerne

Udarbejdet af

Erhvervs- og Bypolitisk Udvalg

Design

Birthe Rosenfeldt

Omslagsfoto

Karsten Jørgensen

Fotos

Karsten Jørgensen: side 26, 28, 41,
42, 44, 60, 61, 67, 81, 83, 84, 97,
102

Jørgen Munch: side 16

Michael Varming: side 23, 24, 25,
27, 43, 45, 46, 51, 58, 62, 63, 64, 65,
80, 88, 89, 99, 102, 105, 106, 107,
108, 109, 112

Vej & Park, Københavns Kommune:
side 14 og 15

Jan Kofod Winther: side 71

Kort

Henrik Larsen: side 29, 36, 39, 56,
90, 91

Peter Hartoft-Nielsen: side 75, 76

Kort udarbejdet på grundlag af

© Kort- og Matrikelstyrelsen

G 18/1997

Papir

100 g. Cyclus Print

250 Cyclus Offset

100% genbrugspapir

Tryk

Anton M. Jensen a/s

Herlev

Oplag

2.000 eksemplarer 1. oplag

**Henvendelse angående
publikationen**

Erhvervs- og Bypolitisk Udvalg

Sekretariatet

Højbro Plads 4

1200 København K.

Telefon 33 92 74 74

Telefax 33 32 22 27

E-post: ebu@mem.dk

Internet: <http://>

www.byerhvervudvalg.dk

ISBN 87-601-8796-4

Publikationen kan citeres
med kildeangivelse

April 2000

Forord

Erhvervs- og Bypolitisk udvalg blev nedsat i maj 1999 og har igennem efteråret og vinteren gennemført et betydeligt antal undersøgelser af udviklingen i vore byer og – ikke mindst – af byernes virksomheder og deres udviklingsbetingelser. Udvalget har undervejs afholdt seminarer, ekskursioner og en række møder, hvor undersøgelserne og supplerende materiale fra en række myndigheder er blevet gennemdrøftet.

De foreløbige resultater af arbejdet er søgt indarbejdet i denne delbetænkning fra udvalget.

Delbetænkningen identificerer forskellige problemer og beskriver centrale udviklingstræk, men vægten er lagt på at formulere mulige løsninger.

Delbetænkningen er samtidigt et oplæg til diskussion med de mange forskellige parter – borgere, virksomheder, organisationer og myndigheder – der interesserer sig for udviklingen i vore byer, og for de rammer, som byerne tilbyder erhvervslivet.

Vi ser frem til, at udvalgets løsningsforslag vil blive kommenteret og kritiseret. Andre og måske bedre løsninger vil kunne vokse frem som resultat af diskussionen.

Udvalget forventer at kunne samle op på diskussionen over sommeren og afslutte sit arbejde i løbet af efteråret 2000.

Peter Maskell
Formand

April 2000

Indhold

Forord	3
Sammenfatning	7
Indledning	13
Den kreative og levende by	13
Byudviklingens karakter	13
Erhvervene ændrer sig	15
Borgernes levevilkår og præferencer	17
Grundvilkår for en fremtidig byudvikling	21
Globaliseringen og nye udfordringer for dansk erhvervsliv	21
Hvad skaber konkurrenceevne i virksomheden?	22
Hovedtendenser i erhvervsstrukturens udvikling	25
Videnintensive erhverv og dansk økonomi	25
Internationalisering af servicesektoren	27
Beskæftigelsen i dag – stærkest vækst i serviceerhvervene	27
Erhvervsudvikling fordelt på kommunegrupper og regioner	30
Serviceerhverv er koncentreret i kommuner med store byer	31
Industri i småbykommuner	31
Detailhandel	31
Temaer i arbejdets udvikling	33
Arbejdsstyrkens sammensætning	33
Den lærende organisation – fysiske udtryksformer	36
De teknologiske forudsætninger for arbejdets omorganisering	37
Tele- og hjemmearbejde	37
Atypiske arbejdsformer	38
Stor mobilitet på arbejdsmarkedet	40
Byens kultur, byen i fritiden	41
Erhvervene i byerne og virksomhedernes beliggenhed valg	42
Den erhvervsmæssige aktivitets fordeling i byen	42
Nybyggeriet er flyttet fra bymidten ud i byens periferi	43
Generelle tendenser i byerhvervenes arealbehov	43
Væsentlige drivkræfter	44
Krav om arealeffektivitet og tilgængelighed	45
Forskellige erhvervstypers kriterier ved valg af beliggenhed	46
Byerhverv og bymiljø	49
Servicevirksomheder i byen	50
Bytrafikken og byens miljø	50

Den fysiske virkelighed og de nye udfordringer	53
Byernes udviklingsvilkår	53
Boligefterspørgsel	54
Bolig- og erhvervsbyggeri	55
Ejendomsvurderinger- og priser	56
Byspredning	57
Funktionalismen og den danske byplantradition	58
Regulering af arealanvendelsen	59
Behov for at ændre funktionsdelingen	60
Nogle typiske byområder	60
Socialt skæve byer, gode og onde cirkler	64
Almene boligområder	65
Byfornyelse	65
Fortsat ghettoproblemer	66
Generelt forbud mod erhverv i alment byggeri	68
Personlige tilladelser til erhverv i boliger	69
Inddragelse af nye arealer til byerhverv	69
Byreguleringsloven	69
By- og Landzoneloven	70
Den amtskommunale administration	70
Mindsket arealbehov	70
Statens rolle	72
Registerbaserede undersøgelser af rummeligheden	72
Pilotprojekt om den samlede erhvervsrummelighed	73
Konklusioner vedrørende restrummelighed og fortætning	73
Erhverv i ældre byområder	74
Konklusioner vedrørende en landsdækkende analyse	74
Kvalitative vurderinger af kommuneplanernes rummelighed	74
De senere års byggeri	77
Byggeriets art	78
Byggeriets lokalisering i bystrukturen - Odense som eksempel	78
Kvalitative vurderinger af rummeligheden i Odense	79
Omdannelse af ældre erhvervsområder	79
Hvorfor genanvende de ældre erhvervsområder	80
Udbuddet af frigjorte erhvervsarealer	80
Genbrug af gamle erhvervsarealer	81
Jordforureningsloven	82
Bymodning	82
Etablering af jordfond	83
Nabogener	84
Matrikelgrænser	85
Resterhverv	85
Tilgængelighed og attraktivitet	86
Prisrelationer mellem genbrug og inddragelse af nye arealer	86

Diskussion af udviklingsmuligheder og virkemidler	87
Nogle udviklingstendenser	87
En bæredygtig byudvikling	87
Efterspørgsel efter og udbud af erhvervsarealer/lokaler	89
Udbuddet af erhvervsarealer	89
Arealeftersyn	90
Rækkefølgeplanlægning	91
Tilbageførsel af arealer	92
Økonomiske incitamenter	93
En landsdækkende analyse af rummeligheden	93
Nyt liv i ældre erhvervsområder - barrierer og muligheder	93
Komplicerede matrikelstrukturer og resterhverv	93
Kommunal tilbudspligt og forkøbsret	95
Jordforurening	95
Andre incitamenter	96
Erhverv og bosætning - muligheder og begrænsninger	97
Alment byggeri	98
Boligmarkedet	99
Planlægningsbestemmelser og miljøklassificering	99
Miljøhensyn i den fysiske planlægning	100
Miljøkapacitet som grundlag for byplanlægningen	100
Detailhandel og stationsnærhedspolitik	101
ABC - Politik i Holland	102
Den rigtige virksomhed på det rigtige sted	102
Virksomhedernes mobilitetsprofil i ABC-strategien	103
Erfaringer og resultater med ABC-politikken	104
Ny arealklassifikation	105
Supplerende virkemidler og værktøjer	109
Grønne regnskaber	110
Pendlerplaner	111
Parkeringspolitik	111
City-logistik	112
Kommunale trafikpolitiske virkemidler	113
 Referencer	 115

Udvalgets kommissorium og udvalgets sammensætning fremgår af side 18 og 19.