



ERHVERVSAREALANALYSE

Analyse af erhvervsarealer i Odense 2023 | SEPTEMBER 2023

FORORD

Odense har de seneste år oplevet en vækst i erhvervsbyggeriet – særligt inden for visse sektorer, herunder produktions- og logistikerhverv, robotvirksomheder samt kontor- og kreative erhverv. Inden der udarbejdes en ny kommuneplan, ønsker Odense Kommune at få en bedre forståelse af markedet og afsøge arealmæssige potentialer. Rambøll har derfor på vegne af Odense Kommune gennemført en erhvervsarealanalyse i Odense Kommune.

Erhvervsarealanalysen udgør en del af vidensmaterialet, som ligger til grund for udarbejdelsen af Kommuneplan 2024. Erhvervsarealanalysen bidrager også til planarbejdet i Odense Kommune ved at udfolde potentialer vedrørende bæredygtighedsprincipper og virksomhedernes præferencer på området.

Denne rapport præsenterer analysens resultater.

Efter rapportens færdiggørelse er der kommet nye oplysninger. Disse og forvaltningens bemærkninger til rapporten kan ses i appendiks.



Bright ideas.
Sustainable change.

Rettigheder til alt materiale tilhører Odense Kommune.

De markerede fotos (inklusive for- og bagsidefoto) er venligst udlånt af Odense Kommune.

Tak for alle de virksomheder og organisationer, som har bidraget til Erhvervsarealanalysen.

INDHOLD

01	Indledning og afgrænsning	4
02	Delanalyse 1: Erhvervsudvikling	16
03	Delanalyse 2: Efterspørgsel fra virksomhederne	38
04	Delanalyse 3: Mulige tiltag for mere bæredygtige erhvervsarealer	60
05	Delanalyse 4: Udpegning af arealer til erhvervsudvikling i Odense Kommune	88
06	Konklusioner og anbefalinger	120
07	Bilag	128
08	Nye oplysninger og forvaltningens bemærkninger	Appendiks

KAPITEL 1

Indledning og afgrænsning



Foto: Visit Odense

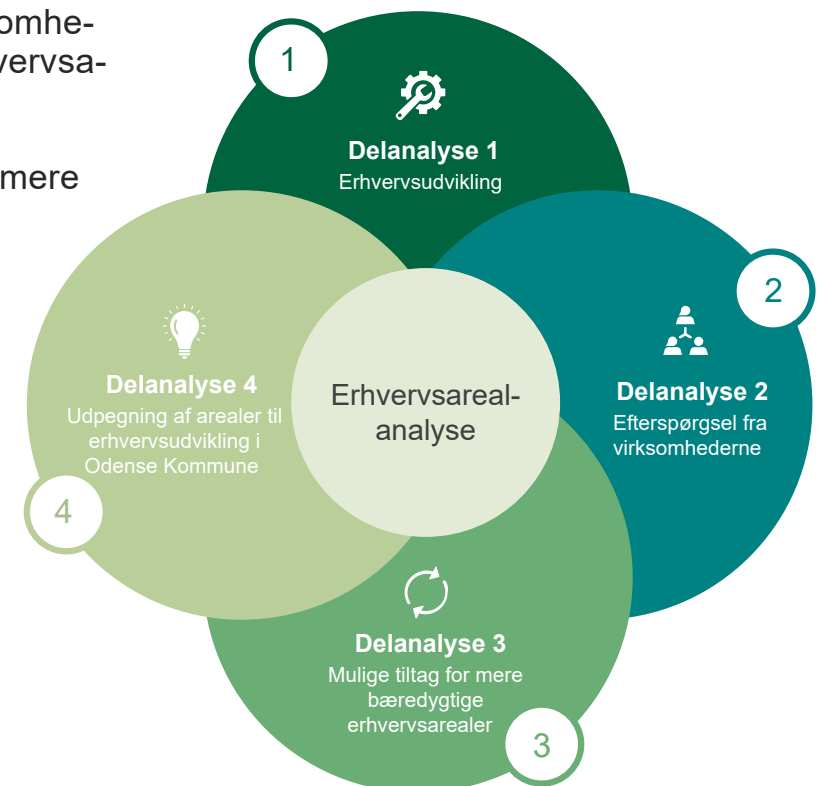
INDLEDNING

Odense Kommune har de senere år oplevet en vækst i erhvervsbyggeriet – særligt inden for visse sektorer, herunder produktions- og logistikerhverv, robotvirksomheder samt kontor- og kreative erhverv. Inden der udarbejdes en ny kommuneplan, ønsker Odense Kommune at opnå en bedre forståelse af markedets udvikling. Rambøll har på den baggrund gennemført en analyse af arealer til potentiel erhvervsudvikling i Odense Kommune.

Erhvervsarealanalysen består af fire delanalyser:

- > Delanalyse 1: En kortlægning af erhvervsudvikling og aktuelle markedstendenser i Odense Kommune samt udvalgte sammenligningskommuner

- > Delanalyse 2: Analyse af virksomhedernes efterspørgsel efter erhvervsarealer
- > Delanalyse 3: Mulige tiltag for mere bæredygtige erhvervsarealer
- > Delanalyse 4: Analyse for udpegning af arealer til potentiel erhvervsudvikling



AFGRÆNSNING

Analysen er gennemført i perioden marts til august 2023 på grundlag af statistiske analyser, spørgeskemaundersøgelse, kvalitative interviews med henholdsvis erhvervsmæglere, virksomheder og brancheorganisationer samt ved gennemgang af udleveret kortmaterialer, dokumenter og informationer fra Odense Kommune.

Analysen har til formål at give et tydeligt billede af nuværende markedsforhold og af efterspørgslen fra virksomheder som baggrund for det videre arbejde i Odense Kommune for udlæg af erhvervsarealer med fokus på bæredygtighed. Analysen skal dermed bidrage til revision af Kommuneplan 2024 og afsluttes med fem anbefalinger til anvendelse og videre udlæg af arealer til erhvervsformål. Analysen sigter således ikke på endegyldige konklusioner om virksomhedernes efterspørgsel efter erhvervsarealer og

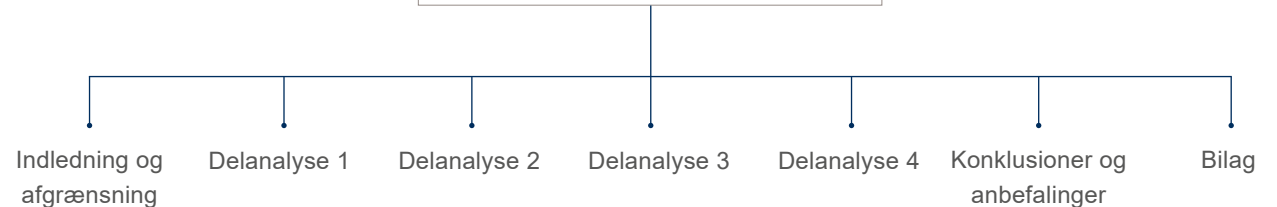
bæredygtighed i relation hertil og vil derfor bero på en politisk afklaring, hvordan viden og potentialer fra analysen sættes i spil i den videre kommuneplanlægning.



Foto: Odense Kommune

LÆSEVEJLEDNING

Rapporten præsenterer erhvervsarealanalysens hovedresultater gennem fire delanalyser, som præsenteres en efter en. For hver delanalyse præsenteres relevante konklusioner, og der foretages en mere dybdegående gennemgang af delanalysens overordnede resultater. Nedenstående forklares det metodiske grundlag, som de enkelte delanalyser er baseret på.



DELANALYSERNES METODER

Erhvervsarealanalysen består overordnet af fire dele:

- > Delanalyse 1 kortlægger og analyserer markedsforhold, dvs. udbudssiden.
- > Delanalyse 2 analyserer virksomhedernes efterspørgsel efter erhvervsarealer, dvs. efterspørgselssiden.
- > Delanalyse 3 tager udgangspunkt i delanalyse 1, eksisterende bystrategier og politikker fra Odense Kommune samt DGNB metodik for opstilling af forslag til bæredygtighedsprincipper.
- > Delanalyse 4 tager udgangspunkt i de tre foregående delanalyser og udarbejder principper, der kan bruges, når eksisterende arealudlæg skal konverteres til erhvervsformål, eller når der sker nye udlæg af areal til erhvervsformål.

Metoderne uddybes i det følgende.



Foto: Dataforsyningen (Skraafoto.dk)



Foto: Odense Kommune

Delanalysernes metoder

DELANALYSE 1

ERHVERVSUDVIKLING

Formålet med denne del af analysen er at undersøge udviklingen i Odense Kommune på en række områder, herunder den tilgængelige arbejdskraft, erhvervslivets struktur og udbuddet af erhvervsarealer, relativt til:

1. Sammenligningskommuner:
Slagelse, Fredericia, Kolding, Vejle, Hedensted samt alle Fyns kommuner
2. Storbykommuner:
Aarhus, Aalborg, Esbjerg, Vejle og København

Analysen tager udgangspunkt i data trukket fra Danmarks Statistik og scraping (automatiseret udtræk af data) fra 11.807 lejeannoncer fra Ejendomstorvet.dk. Analysen skal danne grundlag for en overordnet forståelse af, hvilke erhvervsforhold nuværende og potentielle nye virksomheder tilbydes i Odense

Kommune. Følgende brancher er inkluderet i analysen og baseret på en række brancheopdelinger fra Danmarks Statistik, som er præsenteret i bilag 1:

- > Industri, bygge og anlæg
- > Handel
- > Transport
- > Information og kommunikation
- > Finansiering og forsikring
- > Ejendomshandel og udlejning
- > Erhvervsservice
- > Rejsebureauer, rengøring og anden operationel service
- > Kultur og fritid

DELANALYSE 2

EFTERSPØRGSEL FRA VIRKSOMHEDERNE

Formålet med denne del af undersøgelsen er kvantitativt og kvalitativt at kortlægge virksomhedernes præferencer for erhvervsarealer og bæredygtig anvendelse af erhvervsarealer. Den kvantitative afdækning er foregået via en spørgeskemaundersøgelse. 20.160 respondenter modtog via CVR-registret invitation til at deltage i undersøgelsen. 315 respondenter svarede, heraf 43

virksomheder fra Odense og 272 virksomheder placeret uden for Odense.

Formålet med den kvalitative analyse er at opnå en dybere forståelse af markedstendenser og efterspørgslen for erhvervsarealer i Odense Kommune ved at supplere de statistiske analyser og spørgeskemaundersøgelsen med interviews. Vi har interviewet to

erhvervsmæglere, ni virksomheder og en interesseorganisation (oplistet nedenfor). Erhvervsmæglerne er udvalgt i samarbejde med Odense Kommune, og i dialog med Odense Kommune er virksomheder udvalgt for at skabe spredning ift. udvalgte brancher, størrelse og geografisk placering.

Navn	Branche	Type
Colliers	Ejendomsbranchen	Erhvervsmægler
Cushman-Wakefield Red.	Ejendomsbranchen	Erhvervsmægler
Frode Laursen	Logistikbranchen	Virksomhed
Alex Andersen	Logistikbranchen	Virksomhed
Jeros A/S	Produktion	Virksomhed
Kompan	Produktion	Virksomhed
Smooth Robotics	Robotbranchen	Virksomhed
Focus Advokater	Kontorvirksomhed	Virksomhed
Kompress	Kreativt erhverv/kontorvirksomhed	Virksomhed
Morningtrain	Kreativt erhverv/kontorvirksomhed	Virksomhed
Hesehus	Kreativt erhverv/kontorvirksomhed	Virksomhed
Fynsk Erhverv		Interesseorganisation

METODISKE OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER TIL DELANALYSE 2

- > Spørgeskemaundersøgelsen er baseret på et relativt lille antal respondenter, hvilket ikke er unormalt for denne type af spørgeskemaundersøgelser, som sendes ud via så bredt et register som CVR-registret. Det betyder, at resultaterne ikke har en underliggende beregnet statistisk sikkerhed. De indikerer dog nogle tendenser blandt de deltagende virksomheder.
- > Nogle spørgsmål er kun stillet til en gruppe af respondenter – hvilke afhænger af deres svar tidligere i spørgeskemaet. Ikke alle respondenter har gennemført hele spørgeskemaet. Begge forhold gør, at der ikke er lige mange svar ved hvert spørgsmål.
- > På nogle spørgsmål har man kunnet vælge mere end en svarmulighed. Derfor kan svarene for disse spørgsmål ikke summeres til 100 pct. Procenten angiver derfor, hvor stor en andel af respondenterne der har valgt svarmuligheden.
- > Den kvalitative undersøgelse beror på et relativt lille antal interviews og har primært til formål at supplere og nuancere spørgeskemaundersøgelsen, hvorfor denne del af undersøgelsen er et udtryk for nogle mønstre, som er fundet i de indkomne svar fremfor at generere resultater, som er statistisk valide.

DELEANALYSE 3

MULIGE TILTAG FOR MERE BÆREDYGTIGE ERHVERVSAREALER

Deleanalyse 3 giver inspiration til at inkludere bæredygtighedsparametre i den videre planlægning.

Principperne i den anerkendte certificering 'DGNB for byområder' danner grundlag for at udpege bæredygtighedsparametre. Denne certificering inkluderer fem temaer med i alt 32 kriterier og er målrettet byområder, campus og

erhvervsområder. Vi har udvalgt de mest relevante kriterier, der kan inspirere til at styrke bæredygtighed for arealer målrettet Industri & Produktion samt Kontor & Kreative erhverv.

I kapitlet angives indledningsvist kommunale planer og strategier, der inkluderer bæredygtighedsperspektiver, efterfulgt af en kort introduktion til

certificeringens temaer og kriterier. De udvalgte kriterier beskrives generelt for efterfølgende at blive relateret specifikt til Odense Kommune.



Foto: Odense Kommune

DELANALYSE 4

UDPEGNING AF AREALER TIL ERHVERVSUDVIKLING I ODENSE KOMMUNE

Delanalyse 4 tager udgangspunkt i de tre foregående delanalyser og foreslår principper, der kan bruges, når eksisterende arealudlæg skal konverteres til erhvervsformål, eller når der sker nye udlæg af areal til erhvervsformål.

Det er formålet med opstillingen af forslag til principperne at søge en balance mellem erhvervets ønsker, bæredygtighedsaspekter og planlægningsmæssige bindinger. Afvejningen af de tre sættes i relation til Odenses geografi samt eksisterende anvendelse og planlægning. Særligt for erhvervskategorien Industri & Produktion angiver Odense Kommune i de kommende år et behov for udlæg af nye erhvervsarealer. Derfor arbejdes der med en screening af motorvejsnære arealer til udlæg af nye erhvervsområder. To områder er udvalgt til en dybere

analyse af potentialer og udfordringer for udvikling af områderne til nye udlæg af erhvervsarealer.

Delanalysen indgår som baggrundsvi- den for arbejdet med budgetbestillingen i Odense Kommunes budget 2023 ift. udlæg af nye erhvervsarealer.

KAPITEL 2

Delanalyse 1:

Erhvervsudvikling





Foto: Visit Odense

Odense – en by i udvikling

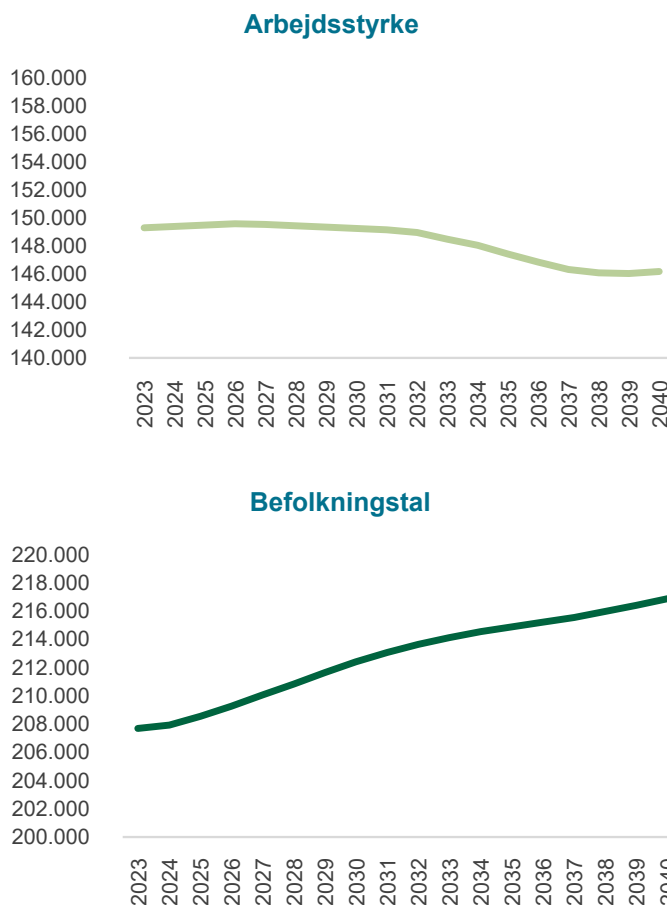
Odense er en by i vækst med en række relative styrkepositioner inden for befolkningens uddannelsesniveau, udvikling i brancher og pendlingsmønstre

BEFOLKNINGEN VOKSER I ODENSE KOMMUNE, MEN STØRRELSEN PÅ ARBEJDSSTYRKEN FALDER

Odense Kommune er en kommune med befolkningsmæssig vækst. Fra 2013 til 2023 er befolkningstallet vokset med over 14.000 personer, og prognoser forudsiger, at befolkningstallet fortsat vil stige stabilt frem mod 2040. Prognoserne viser dog også, at der i løbet af de næste 20 år vil blive færre personer i den arbejdsdygtige alder. I 2040 er forventningen, at antallet af personer i den arbejdsdygtige alder vil være faldet med 3.000 personer. Dette kan bl.a. tilskrives en forventet nettoaflytning på lige over 6.000 personer. Befolkningsvækst og stagnation i arbejdsstyrken gør sig gældende for de fleste kommuner, og det kan derfor også blive en udfordring at tiltrække medarbejdere fra omegnskommuner.

Virksomhederne i Odense Kommune står dermed overfor en fremtid, hvor der er færre borgere i den arbejdsdygtige alder. De skal derfor enten tiltrække flere borgere i den arbejdsdygtige alder eller fokusere på forhold, som kan skabe yderligere indpendling. Prognoserne for Odense Kommune er dog meget lig de nationale udviklinger i befolkningstal og borgere i den arbejdsdygtige alder.

Befolkningsfremskrivning i Odense Kommune, 2023-2040

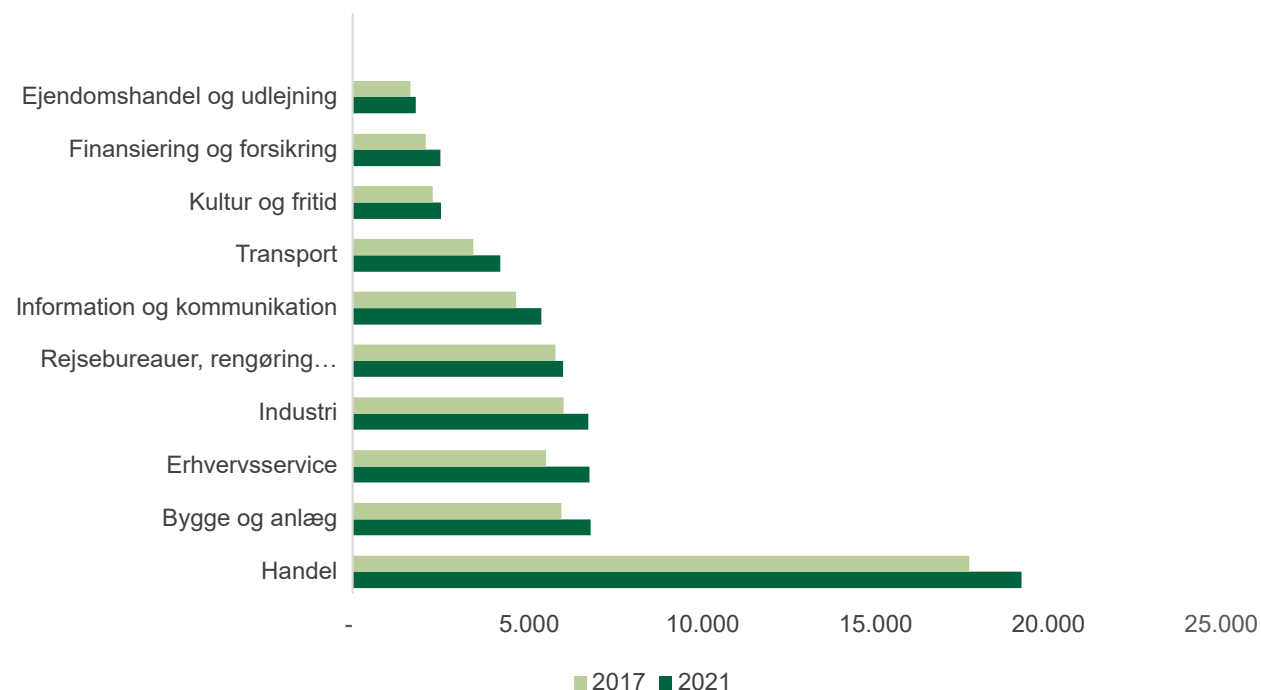


Note: Arbejdsstyrken er defineret som borgere i alderen 15-69 år
Kilde: Danmarks Statistik (FRKM122), marts 2023

ALLE BRANCHER I ODENSE KOMMUNE HAR OPLEVET VÆKST MÅLT PÅ ANTAL MEDARBEJDERE

73.000 borgere er beskæftiget i den private sektor. Alle brancher i den private sektor i Odense Kommune har oplevet vækst i beskæftigelsen siden 2017. Særligt brancherne Handel, Erhvervsservice og Information og kommunikation er vokset målt på antallet af medarbejdere. Branchen Handel¹ udgør 28 pct. af den samlede private beskæftigelse i Odense Kommune og er dermed langt den største branche for privatansatte i kommunen. Målt på antallet af ansatte, er brancherne Industri, Bygge og anlæg og Erhvervsservice de næststørste med knap 7.000 beskæftigede i hver af de tre brancher.

Antal privatbeskæftigede i Odense Kommune fordelt på branchegrupper, 2017 & 2021



¹ Branchenavnene er taget fra Danmarks Statistik – for uddybende indsigt i, hvilke erhverv de indeholder, henvises til bilag.

Note: Figuren illustrerer vækstudviklingen for branchegrupperne målt i antal ansatte medarbejdere i 2017 og 2021.
Kilde: Danmarks Statistik (RAS301), marts 2023

ODENSE OPLEVER EN STIGNING I ANTALLET AF INDPENDLERE

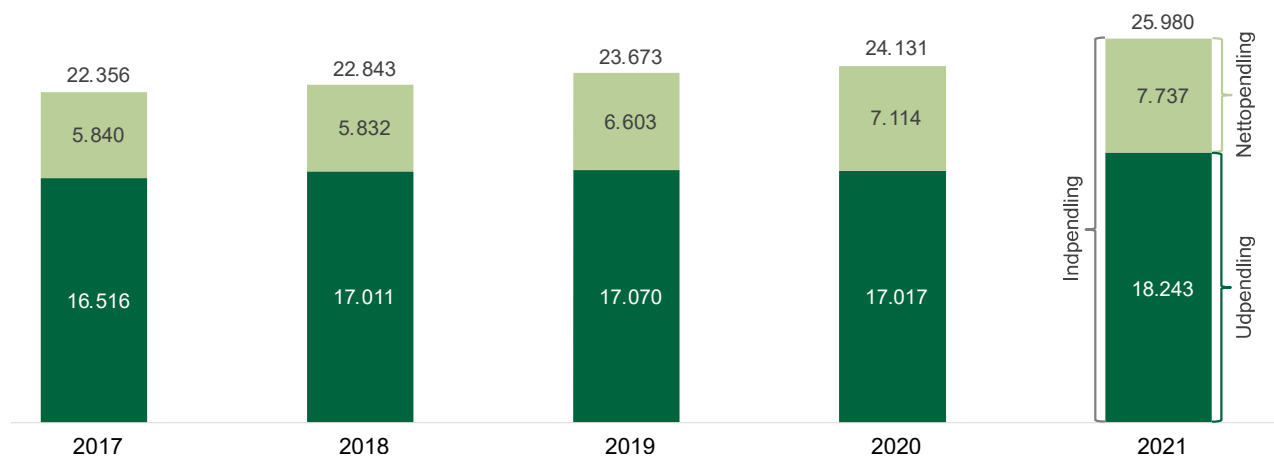
35,4 pct. af dem, som arbejder i det private erhvervsliv i Odense Kommune, pendler². Der var i 2021 flere borgere bosat uden for Odense, som pendlede til private arbejdspladser i Odense Kommune, end der var borgere med bopæl i Odense Kommune, som pendlede til arbejdspladser uden for Odense Kommune. Odense Kommune oplevede dermed en nettoindpendling i 2021 på 7.737 personer.

Nettoindpendling til Odense Kommune har været jævnt stigende siden 2018. Det er modsat tendensen fra andre storbyer som Aarhus og København, hvor nettoindpendling har været stabil eller faldende.

Det indikerer, at Odense Kommune er en attraktiv arbejdspladsdestination for pendlere fra resten af Fyn, bl.a. grundet gode transportmuligheder med både tog

og bil, og flere borgere vælger at bosætte sig uden for kommunegrænsen med boligpriser, der ifølge Boligmarkedsstatistikken ofte er lavere.

Pendling til private arbejdspladser i Odense Kommune, 2021



Note: Figuren præsenterer udviklingen i indpendling, udpending og nettoindpendling til og fra private arbejdspladser i Odense Kommune for perioden 2017-2021.

Kilde: Danmarks Statistik (PEND101), marts 2023

² Nyeste tal (2021)

Odense Kommunes virksomheder har derved, alt andet lige, adgang til et forholdsvis stort arbejdskraftopland, hvilket er positivt for virksomhederne. Det kan understøtte erhvervsvækst i Odense, men som tidligere nævnt angiver prognoserne dog, at arbejdsudbuddet i såvel Odense om andre kommuner vil stagnere i de kommende år, hvilket kan påvirke pendlingsmønstre.

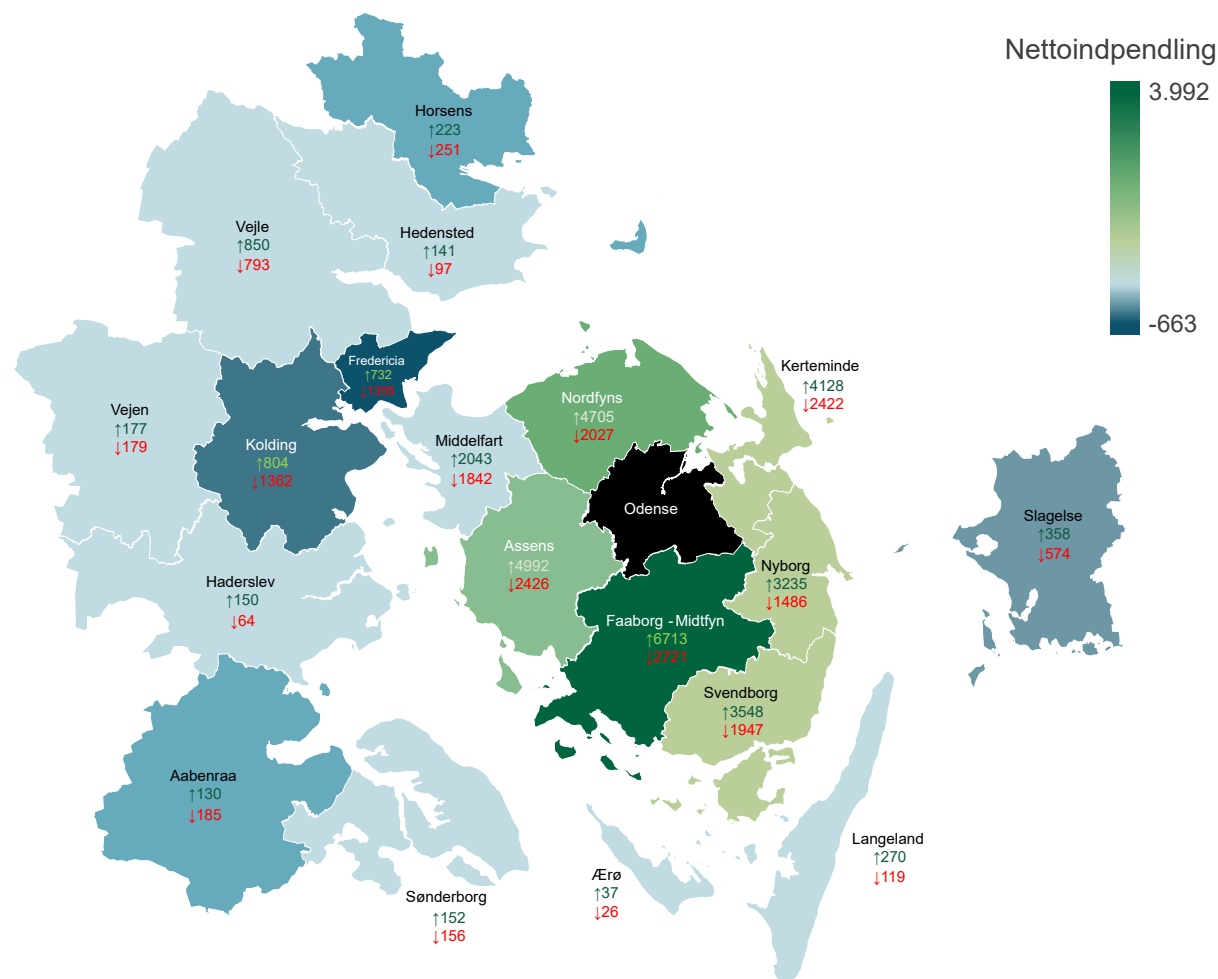


Foto: Odense Kommune

FLERE PENDLER TIL ODENSE FRA RESTEN AF FYN END OMVENDT

Den relativt store nettoindpendling kommer hovedsageligt fra resten af Fyn. Størstedelen af den arbejdskraft, som er bosat uden for kommunegrænsen, og som pendler til arbejde i Odense Kommune, stammer fra Faaborg-Midtfyn Kommune efterfulgt af Assens, Nordfyn og Kerteminde. Det samme gælder for udpending, hvor størstedelen af udpenderne pendler til de fynske kommuner. Derudover udpender et betragteligt antal personer til Trekantområdet, hvilket dels kan skyldes gode togforbindelser og stort antal arbejdspladser.

Nettoindpendling af privatbeskæftigede til Odense Kommune, 2021



Note: Figuren viser pendlingsmønstrene til og fra Odense Kommune. Grøn farve = nettoindpendling til Odense, Blå farve = nettoudpendling fra Odense.

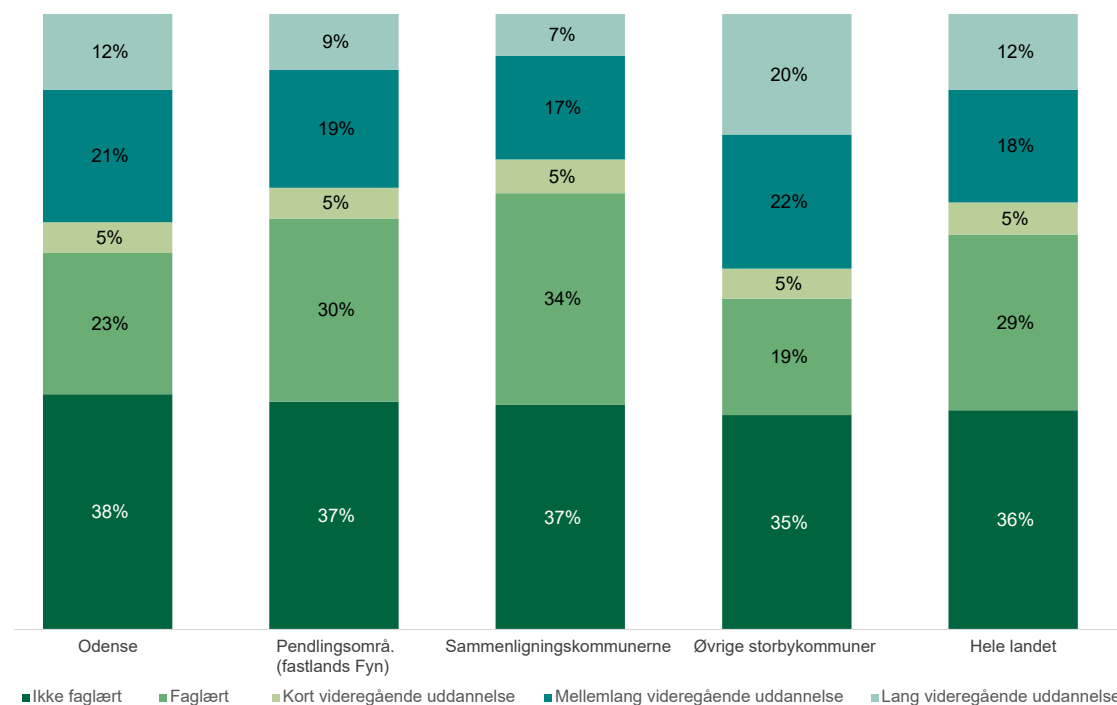
Kilde: Danmarks Statistik (PEND101), marts 2023

ODENSE HAR RELATIVT FLERE BORGERE MED MELLEMLANGE OG LANGE UDDANNELSER END SAMMENLIGNINGSKOMMUNERNE, MEN FÆRRE FAGLÆRTE OG UFAGLÆRTE

Uddannelsesniveauet blandt borgerne i Odense Kommune er meget lig landsgennemsnittet, men sammenlignet med de øvrige storbykommuner er særligt andelen af arbejdskraft i oplandet med en lang videregående uddannelse lavere. Odense Kommune har dog en højere befolkningsandel med mellemlange og lange videregående uddannelser end sammenligningskommunerne, mens andelen af faglærte er lavere.

Odenses virksomheder skal dermed tiltrække relativt flere faglærte fra oplandet. Det reducerer incitamentet til at etablere industri, men øger incitament for etablering af vidensvirksomheder.

Arbejdsstyrken fordelt på uddannelsesniveau, 2021



Note: Opgjort pr. 30. september 2021. Arbejdsstyrken udgør borgere i alderen 15-69 år
 Kilde: Danmarks Statistik (HFUDD11), marts 2023

ODENSE KOMMUNES RELATIVE STYRKEPOSITIONER IFT. BRANCHER

Når man ser på brancherne, der er repræsenteret i Odense Kommune, er det iøjnefaldende, at henholdsvis Forlag, Tv og radio, Handel samt Reklame og øvrige erhvervsservice har en større andel af beskæftigelsen end i resten af landet. Odense har dermed en relativ styrkeposition ift. landsgennemsnittet for brancher, som typisk klassificeres som kreative erhverv. Modsat har særligt de industrielle brancher, som fx Maskin- og transportmiddelindustrien, Transport samt Møbel og anden industri relativt mindre beskæftigelse i Odense Kommune ift. landsgennemsnit.

Til gengæld repræsenterer brancherne Maskin- og transportmiddelindustri, Transport, Rådgivning mv. samt It- og informationstjenester den største vækst målt på antallet af ansatte fra 2016 til 2021. Den vækst er større end væksten for brancherne på landsplan. Indsigt vedr. Odense Kommunes relative branchestyrkepositioner er uddybet i bilag 1.

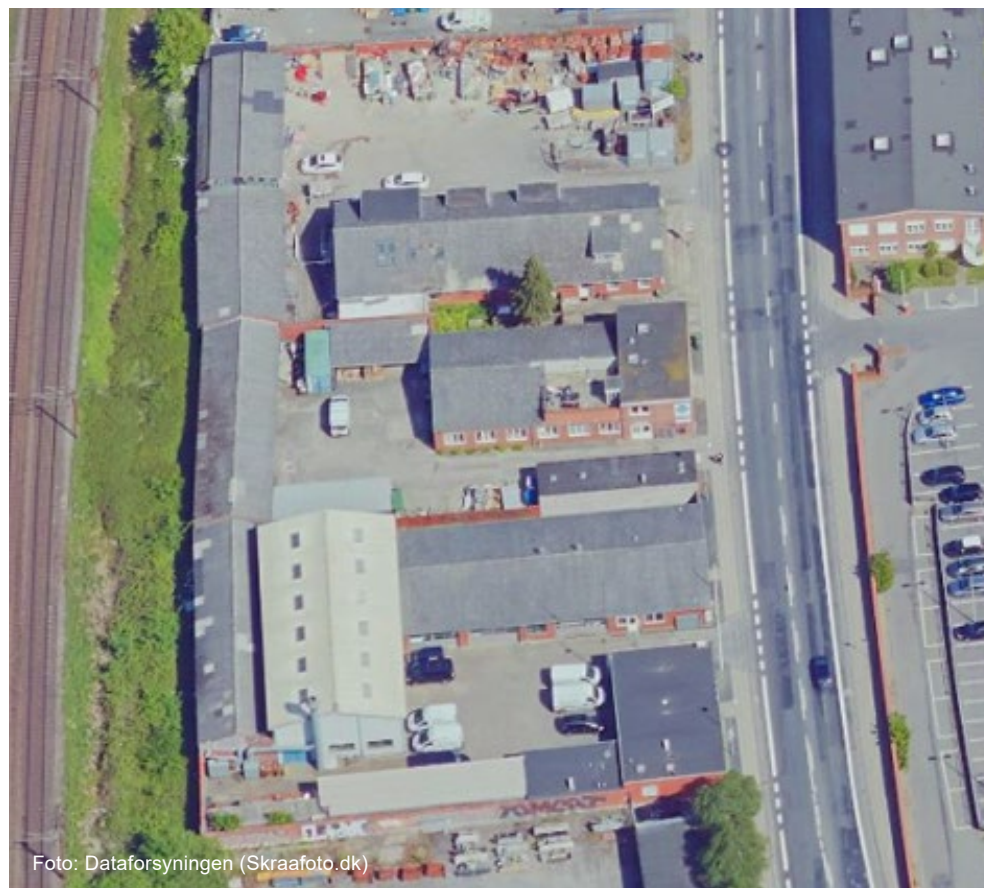
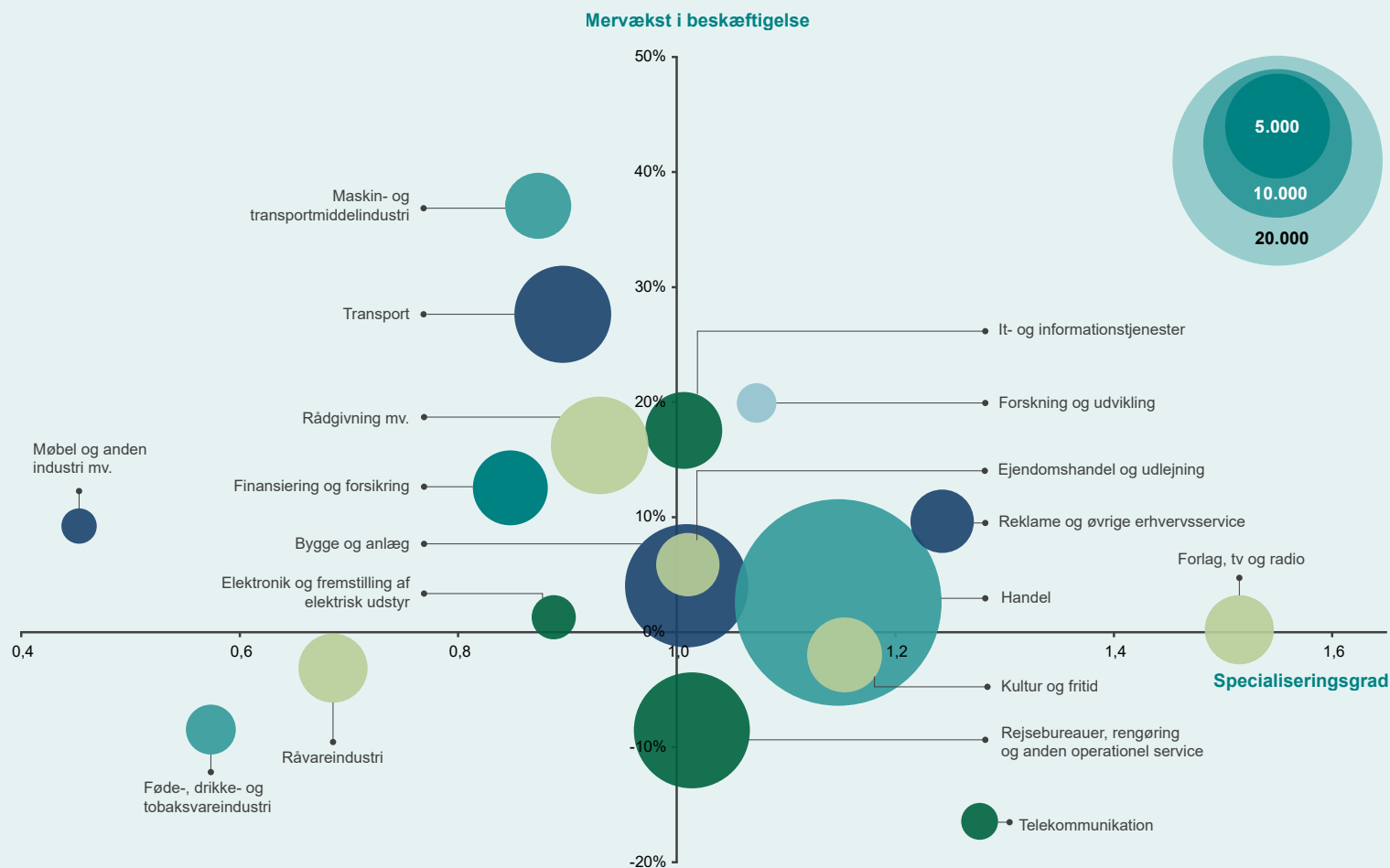


Foto: Dataforsyningen (Skraafoto.dk)

Branchers beskæftigelsesmæssige repræsentation i Odense Kommune relativt til landsgennemsnittet



Note: Figuren angiver den beskæftigelsesmæssige repræsentation

Note: Cirklernes størrelse illustrerer størrelsen af hver klynge målt på antal beskæftigede i 2021.

Note: Placeringen langs figurens x-akse viser klyngens specialiseringsgrad.

Note: En specialiseringsgrad over 1 er udtryk for, at klyngens andel af Odense Kommunes privat beskæftigede er større end i resten af landet.

Note: Placeringen langs y-aksen viser udviklingen i antal fuldtidsbeskæftigede 2016-2021 relativt til landsgennemsnittet. Det vil sige, om branchen har haft vækst eller tilbagegang i Odense Kommune i de fire seneste års observationer, sammenlignet med branchen generelt i landet.

Kilde: Danmarks Statistik (RAS301), november 2023.





Foto: Odense Kommune

Erhvervslokaler og -arealer i Odense Kommune

Udbuddet af lager- og produktionslokaler er begrænset, og udbuddet af kontorlokaler er faldende.

Odense Kommune har øget sit fokus på kvalitet i byggeriet, og det har, ifølge en erhvervsmægler, øget efterspørgslen fra investorer. Kvadratmeterprisen er en hel central faktor for virksomhedernes valg af erhvervsbygninger og -arealer, og det følgende afsnit vil derfor fokusere på netop dette parameter.

ERHVERVSMARKEDSFORHOLD FOR KONTORLEJEMÅL

Markedstendensen viser, at kontorlejepriserne er stabilt stigende (Colliers, 2022). Dette tyder generelt på et sundt marked, hvor der er efterspørgsel på at leje kontorlokaler.

I Odense har ledige kontorlokaler en gennemsnitlig lejepris på 1.020 kr./m². Det skal ses ift. et landsgennemsnit på 1.234 kr./m². Lejepriser for kontorlokaler i Odense ligger altså på et fornuftigt niveau, sammenlignet med andre kommuner (herunder København: 1.898kr./m² og Aarhus: 1.150 kr./m²). Dette bekræftes også af interviews med erhvervs-mæglere, som ikke vurderer, at de nuværende kvadratmeterpriser i Odense udfordrer kontorvirksomhederne.

Inden for kommunegrænsen er der væsentlig spredning i kontorlejepriserne for de ledige lejemål. Lejeprisen er højest i Odense M og NV – og lavest i SV og N. Det skal her bemærkes, at der kun var et lejemål ledigt i Odense N samt fire i Odense NV, hvorfor prisen i disse områder ikke nødvendigvis kan antages at være repræsentativt grundet de få lejemål.

Gennemsnitlige lejepriser og ledige lejemål for kontorlokaler i Odense, sammenlignet med storbyer og sammenligningskommuner og antal ledige lejemål

Kontorarealer	Kr./m ²	Antal ledige lejemål
Hele landet	1.234 kr.	
Københavns Kommune	1.898 kr.	
Aarhus Kommune	1.150 kr.	
Sammenligningskommunerne	870 kr.	
Odense Kommune	1.020 kr.	177
5000 Odense C	970 kr.	85
5260 Odense S	841 kr.	18
5210 Odense NV	1.378 kr.	4
5220 Odense SØ	986 kr.	24
5270 Odense N	772 kr.	1
5230 Odense M	1.430 kr.	25
5250 Odense SV	728 kr.	9
5240 Odense NØ	Ingen lejemål	0
5200 Odense V	983 kr.	11

Note: Tabellen viser de gennemsnitlige lejepriser for ledige erhvervslokaler i kategorien Kontor og antallet af ledige erhvervsarealer til leje i Odense Kommune for kategorien Kontor.

Kilde: Erhvervstorvet.dk, 30. marts 2023.

ERHVERVSMARKEDSFORHOLD FOR LAGER- OG PRODUKTIONSLOKALER

I 2023 står relativt få kontorlokaler derfor ledige for udlejning. Over halvdelen af de tilgængelige kontorlokaler findes i Odense C og M, hvorefter Odense S og SØ har det næststørste udbud i øjeblikket. For virksomheder, som søger ledige kontorlokaler i Odense V, er udbuddet relativt begrænset.

Den stigende lejepris og den stigende efterspørgsel indikerer i kombination med det faldende udbud i Odense Kommune, at en udvidelse i antallet af kontorlejemål forventeligt vil kunne absorberes af markedet.

Sammenlignet med hovedstadsområdet, er Odense Kommune ifølge erhvervsmæglerne et provinsmarked inden for kontorudlejning. Dette kan skyldes, at der i Odense er en overvægt af filialer ift. hovedkontorer. De hovedkontorer, som er placeret i Odense, har ifølge erhvervsmæglerne ofte en historisk tilknytning.

Udbuddet af lager- og produktionslokaler til udlejning er meget begrænset på opgørelsestidspunktet (marts 2023). De ledige lejemål findes hovedsagelig i Odense S, med placering tæt ved Motorvej E20 som er attraktiv for logistikvirksomheder, og i Odense SØ, som huser Tietgenbyen, er der ganske få ledige lejemål inden for Lager og produktion. I Odense V, SV og NV er udbuddet yderst begrænset.

I interview med erhvervsmæglerne bekræftes ovenstående billede af lejemarkedet, der har baggrund i udtræk fra Erhvervstorvet.dk, og som suppleres med vurderinger af tilsvarende begrænset udbud af muligheder for ejerskab af erhvervsarealer og bygninger til lager og produktionsformål.

Baseret på dette øjebliksbillede af udbudssituationen vil der være behov for at øge udbuddet af erhvervsarealer og -bygninger til lager og produktionsaktiviteter.

Den gennemsnitlige årlige lejepris for lager- og produktionslokaler er 417 kr./m2, hvilket er lavere end landsgennemsnittet på knap 500 kr./m2. Det er således væsentligt billigere at leje lager- og produktionslokaler i Odense end i København og Aarhus, hvor lejepriserne er hhv. 916 kr./m2 og 589 kr./m2, og i sammenligningskommunerne³, hvor den gennemsnitlige lejepris er 460 kr./m2.

Igen skal der tages forbehold for, at der på det tidspunkt, hvor dataindsamlingen fandt sted, var et begrænset antal lejemål ledige i hhv. Odense SV, N, M og SØ. Priserne oplistet nedenfor kan dermed ikke nødvendigvis antages at være repræsentative for efterspørgslen, da udbuddet var begrænset.

³ Slagelse, Fredericia, Kolding, Vejle, Hedensted samt alle Fyns kommuner

Gennemsnitlige lejepriser for Lager og produktion og ledige lejemål i Odense, sammenlignet med storbyer og sammenligningskommuner

Lager og produktion	Lager & produktion Kr/m2	Antal ledige lejemål
Hele landet	499 kr.	
Københavns Kommune	916 kr.	
Aarhus Kommune	589 kr.	
Sammenligningskommunerne	460 kr.	
Odense Kommune	417 kr.	23
5000 Odense C	328 kr.	6
5260 Odense S	479 kr.	8
5210 Odense NV	Ingen lejemål	0
5220 Odense SØ	534 kr.	4
5270 Odense N	272 kr.	3
5230 Odense M	426 kr.	1
5250 Odense SV	400 kr.	1
5240 Odense NØ	Ingen lejemål	0
5200 Odense V	Ingen lejemål	0

Note: Tabellen viser de gennemsnitlige lejepriser for ledige erhvervslokaler for Lager & produktion og antallet af ledige erhvervsarealer til leje i Odense Kommune for Lager & produktion.
Kilde: Erhvervstorvet.dk, 30. marts 2023.

ERHVERVSMARKEDSFORHOLD FOR LOGISTIKVIRKSOMHEDER

På landsplan har der været en stigning i nethandlen, hvilket ifølge erhvervsmæglerne har øget behovet for nye terminaler og logistikanlæg. De peger på Odense Kommune som en særligt oplagt placering, fordi byen ligger langt væk fra de eksisterende centrale terminaler og logistikanlæg på Sjælland og i Jylland.

Odense Kommune har en unik beliggenhed ift. infrastruktur, og erhvervsmæglerne fremhæver især Tietgenbyen som et velfungerende område. Dog står Odense Kommune overfor udfordringer med at imødekomme den markante efterspørgsel på erhvervsarealer på nuværende tidspunkt. Udbuddet af ledige erhvervsarealer til logistikvirksomheder er, ifølge en erhvervsmægler, nærmest ikke-eksisterende.

ERHVERVSMARKEDSFORHOLD FOR ROBOTVIRKSOMHEDER

Odense Kommune har de senere år evnet at profilere sig inden for robotteknologi, og man har opbygget en egentlig robotklynge, der er vokset markant. Denne udvikling har, ifølge en erhvervsmægler, været med til at brande Odense Kommune positivt i markedet. Erhvervsmæglerne forventer dog ikke, at virksomhederne har kapacitet til at investere i nye erhvervsarealer til produktionsfaciliteter, da robotteknologibranchen stadig er relativt ny.

Erhvervsmæglerne peger på, at den eksisterende, ældre erhvervsbygningsmasse i Odense Kommune ikke er tidssvarende til de brancher, som de oprindeligt var opført til. Til gengæld kan bygningerne ved ombygning muligvis matche kravene fra fx robotvirksomheder og kreative erhverv.

Hvis denne bygningsmasse omdannes, er det ejendomsrådgiverens vurdering, at Odense Kommune skal være varsom med at omdanne til nyt boligbyggeri, da opførelse af boligbyggeri oftest er en irreversibel handling.





Delanalyse 1 – delkonklusion

Delanalyse 1 viser, at Odense Kommune gennem en årrække har haft vækst inden for en lang række brancher. Målt på antal ansatte er der særlig høj vækst inden for Maskin- og transportmiddelindustrien og Transporterhverv ift. landsgennemsnittet. Denne tendens støttes af interview med erhvervsmæglere, som dels forudser mangel på lager- og produktionsbygninger i Odense Kommune, dels angiver, at Odense Kommunes fordelagtige placering for logistikvirksomheder gør det vanskeligt at efterkomme efterspørgslen aktuelt.

Det er desuden erhvervsmæglernes vurdering, at Odense Kommune har et forholdsvis stor udbud af kontorbygninger, men oplever såvel stigende efterspørgsel og stigende lejepris, hvilket indikerer, at udvidelse af antal lejemål forventeligt vil kunne absorberes af markedet.

Kortlægning af uddannelsessammensætning, pendling og branchepotentialer viser, at Odense Kommune har flere borgere med mellemlang og lang uddannelse end sammenligningskommunerne, men færre faglærte. Bevægelsesmønstre for arbejdskraften viser ifølge Danmarks Statistik, at nettoindpendlingen til Odense Kommune fra de øvrige fynske kommuner er øget i de senere år, mens der er nettoudpendling til Trekantsområdet og Vestsjælland. Befolkningen i Odense Kommune forventes fortsat at vokse, men prognosen viser, at på baggrund af alderssammensætningen reduceres den del af arbejdsstyrken, der er bosat i Odense Kommune.

Branchekortlægning viser, at Odense Kommune besidder en særlig relativ styrkeposition inden for den kreative branchegruppe Forlag, Tv og radio,

mens den lettere industri er underrepræsenteret, og at Odense Kommune derfor har et udviklingspotentiale i relation til flere industrielle erhverv. Robotklyngen er vokset markant, men forventes ikke at give afsmittning til øget efterspørgsel efter produktionsfaciliter. Samlet indikerer befolkningssammensætning, pendling og branchestruktur, at arbejdskraftens bevægelighed er vigtig for at udløse virksomhedernes udviklingspotentialer og dermed den videre efterspørgsel efter erhvervsarealer.

Kortlægningen af erhvervsudviklingen indikerer således:

- > Der må forventes en fortsat stigende efterspørgsel efter erhvervsarealer til produktions-, lager- og logistikformål.

- > Omfanget af kontorarealer er relativt stort i Odense Kommune, men fortsat stigende efterspørgsel og lejepriser indikerer, at markedet kan absorbere en udvidelse.
- > Odense Kommune har potentiale til at udvikle flere industrielle erhverv og besidder styrkepositioner på specifikke områder.
- > Uddannelsessammensætningen indikerer, at indpendling af faglært arbejdskraft er vigtig for realisering af øget vækst og dermed efterspørgsel efter erhvervsarealer til produktions-, lager- og logistikvirksomheder.



Foto: Odense Kommune



KAPITEL 3

Delanalyse 2: Efterspørgsel fra virksomhederne





Foto: Odense Kommune

Efterspørgslen fra produktions- og industrivirksomheder omhandler primært infrastruktur og tilgængelighed

I dette delafsnit præsenteres holdninger og præferencer for branchegruppen, som består af pladskrævende produktions- og industrierhverv, herunder robotvirksomheder samt handels- og logistikvirksomheder. I det resterende afsnit omtales branchegruppen som **Produktion & Industri**. Konklusionerne er baseret på fem interviews og en spørgeskemaundersøgelse med **155 respondenter**⁴.

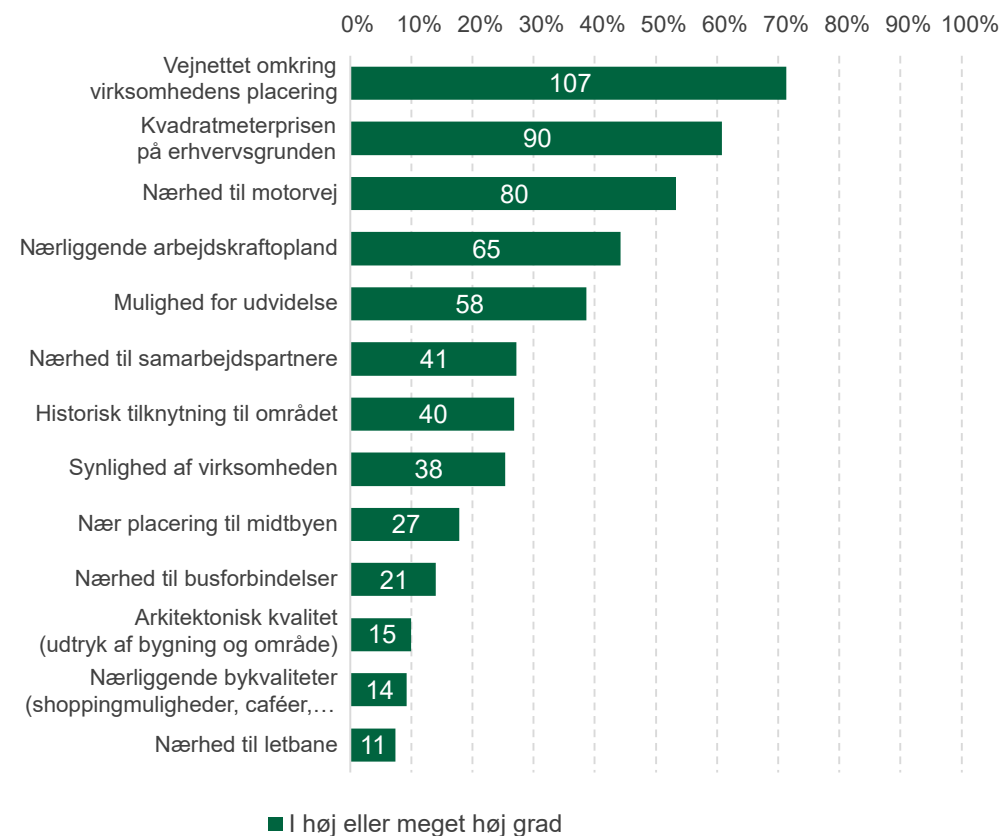
⁴ 59 respondenter repræsenterer handels- og logistikbranchen, 96 respondenter repræsenterer pladskrævende industri og produktion, hvoraf 41 virksomheder i denne branchekategori også hører under betegnelsen Robotvirksomheder.

PLANMÆSSIGE PRÆFERENCER: INFRASTRUKTUR OG TILGÆNGELIGHED

En attraktiv erhvervsgrund er for denne branche-gruppering særligt kendetegnet ved god infrastruktur. Et nærliggende vejnet og nærhed til motorvej topper sammen med kvadratmeterprisen listen over afgørende parametre. Omvendt har arkitektoniske kvaliteter, nærliggende bykvaliteter og nærhed til letbane ikke særlig stor betydning for størstedelen af virksomhederne. Dette billede bekræftes i interviewene med virksomhederne. Deres forretningsmodeller og volumen betyder, at få minutters ekstra kørsel eller ufleksible forhold kan have stor betydning for deres økonomi.

Arbejdskraften i oplandet betyder relativt mere, hvis man udelukkende anskuer roboterhverv. Det vægtes højt eller meget højt af lidt over halvdelen af robotvirksomhederne (se bilag 2). Interviewene peger også på, at netop nærhed og gode samarbejdsmuligheder med universitetet og andre uddannelsesinstitutioner har høj prioritet for denne gruppe af virksomheder.

I hvor høj grad har følgende parametre betydning for, hvor attraktiv en erhvervsgrund er for jer som virksomhed?



I forbindelse med en placering nær eller i midtbyen, hvilken sammensætning af bygninger vil I så foretrække?

Blandt de 27 virksomheder, som i høj eller meget høj grad vægter nærhed til midtbyen, er der lige stor efterspørgsel efter et blandet område med både erhverv, boliger og detail og et rent erhvervsområde.

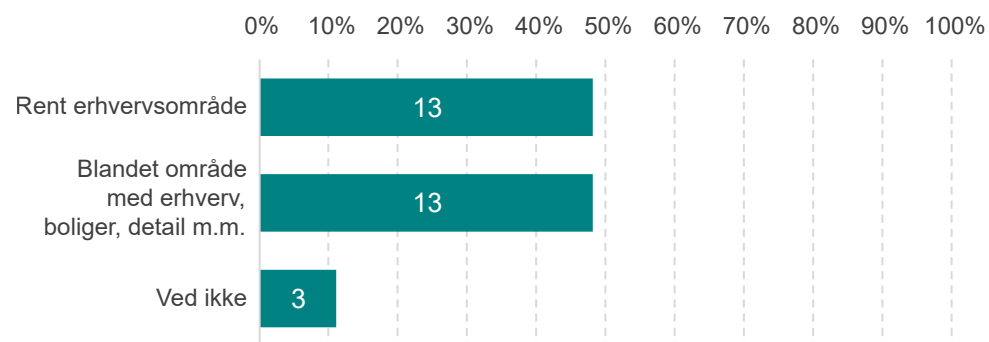
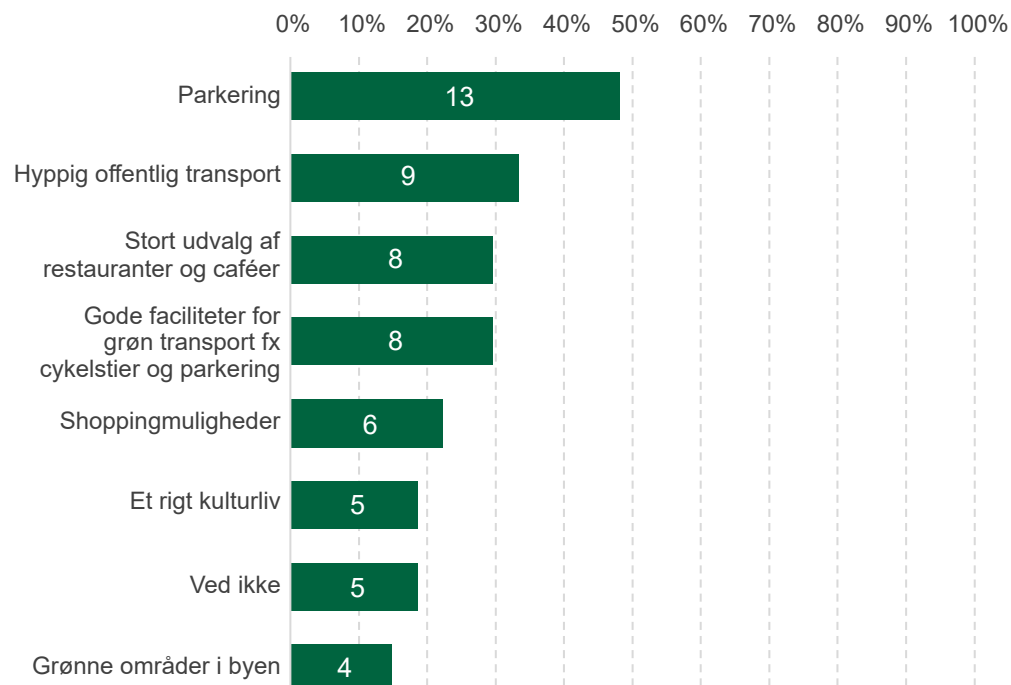


Foto: Odense Kommune

Parkeringsfaciliteter er afgørende for cirka halvdelen af virksomhederne, mens hyppig offentlig transport, stort udvalg af restauranter og gode faciliteter for grøn transport er afgørende for cirka en tredjedel.



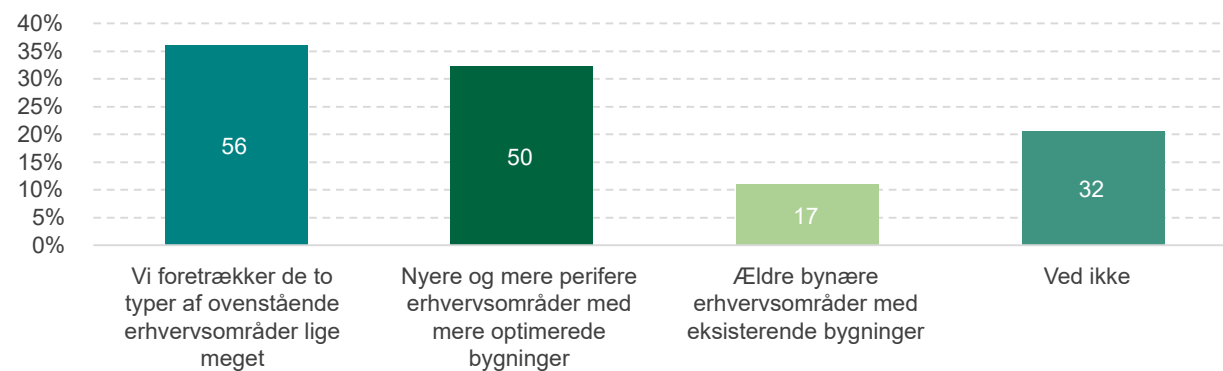
Hvilke af følgende parametre kunne bidrage til at gøre midtbyen endnu mere attraktiv for virksomheder som jeres?



Der er blandt produktions- og industri-virksomheder og robotvirksomheder relativt få, der udelukkende ønsker ældre, bynære erhvervsområder med eksisterende bygninger. Relativt få

virksomheder ønsker således denne type erhvervsområde, mens hver tredje foretrækker nyere og mere perifere erhvervsområder med mere optimerede bygninger.

Hvilken type af følgende erhvervsområder foretrækker I?

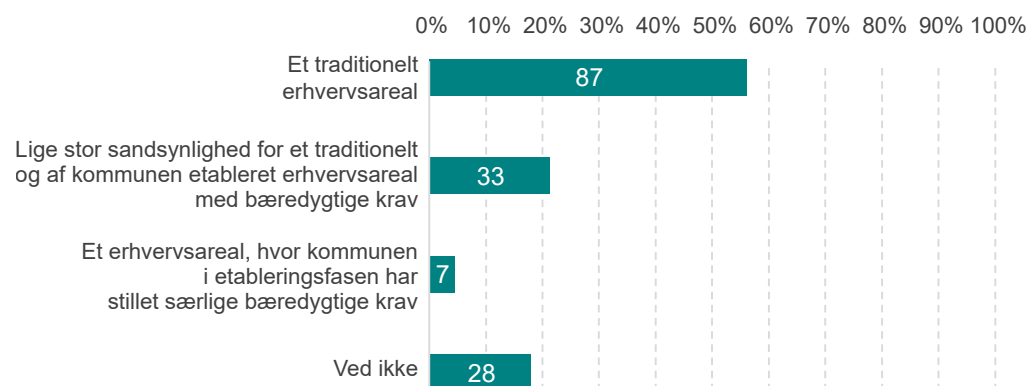


VIRKSOMHEDERNE FORETRÆKKER TRADITIONELLE ERHVERVSAREALER

Virksomhederne vægter generelt hensynet til bundlinjen højere end bæredygtighedsparametre, også når det kommer til valg af erhvervsarealer. Flertallet af virksomheder inden for branchegruppen Produktion & Industri vil sandsynligvis vælge et traditionelt erhvervsareal frem for et areal, som involverer en aktiv kommunal medspiller, der styrker den grønne omstilling i området. Der er imidlertid ikke indikationer på, at virksomheder vil fraflytte områder, hvor ambitioner om den grønne omstilling øges.

Hele 87 virksomheder ud af de 155 virksomheder, som deltog i undersøgelsen, ønsker et traditionelt erhvervsareal, mens kun syv ønsker et etableret erhvervsareal med særlige bæredygtighedskrav. De deltagende logistikvirksomheder definerer bæredygtighed som effektiv og optimeret til- og frakørsel ift. erhvervsarealer, fordi den store kørselsvolumen kan øge eller reducere den samlede udledning fra virksomheden markant. Rentabilitet og bæredygtighed skal altså gå hånd i hånd for disse virksomheder (helst på kort- eller mellemlangt sigt), hvis bæredygtighed skal prioriteres.

Hvilken type erhvervsareal vil I med størst sandsynlighed vælge, hvis I skulle flytte inden for de næste fem år?

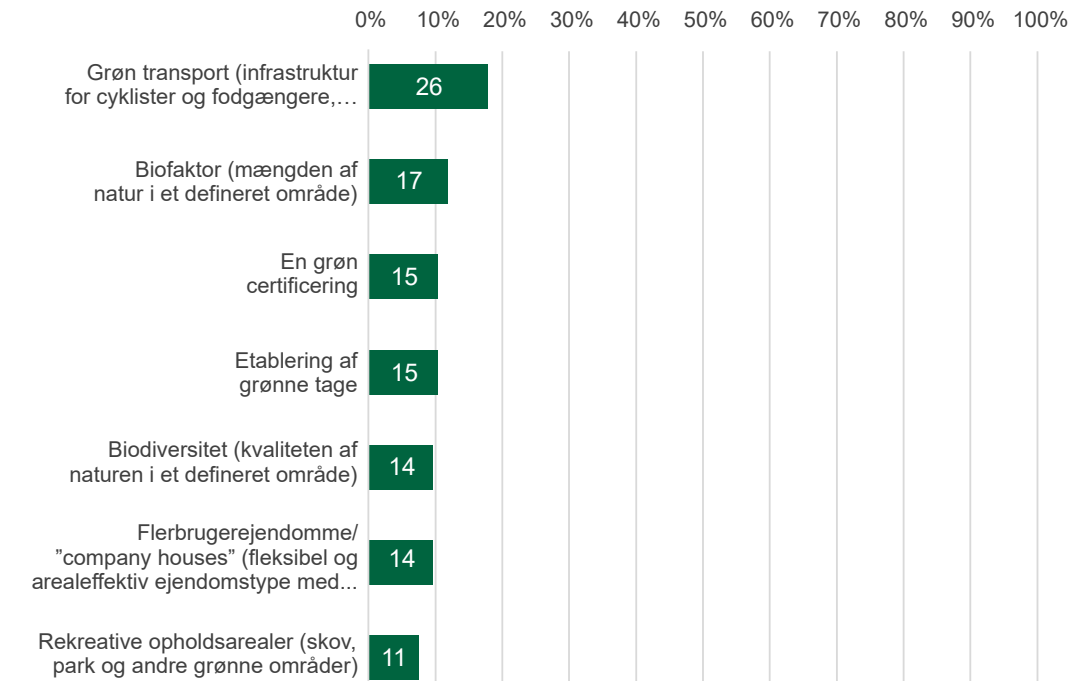


VIRKSOMHEDERNES BETALINGSVILLIGHED ER RELATIVT LILLE IFT. BÆREDYGTIGE TILTAG

Når det kommer til betalingsvillighed ift. bæredygtige initiativer, er der flest virksomheder i branchegruppen Produktion & Industri, som er villige til at betale for grøn transport. Cirka hver tiende virksomhed er klar til at betale en merpris for tiltag, der sikrer en højere biofaktor og biodiversitet, en grøn certificering af erhvervsarealet, grønne tage og områder og arealeffektive 'company houses'.

Spørgeskemaundersøgelsen viser, at robotvirksomhederne er en lille smule mere betalingsvillige end handels- og logistikvirksomhederne ift. bæredygtighedstiltag. De uddybende indsigter er illustreret i bilag 2. Virksomhedernes tilbageholdenhed overfor bæredygtighedstiltag afspejles også i interviewene, hvor kun få virksomheder beretter om konkrete tiltag såsom solceller på tagene, opsamling af regnvand eller opsætning af el-ladestandere.

I hvor høj grad er I villige til at betale mere for en erhvervsgrund for at få opfyldt følgende parametre?



Virksomhederne bemærker i forbindelse med disse tiltag nødvendigheden af, at kommunen tænker helhedsorienteret ift. udlæg af nye erhvervsarealer tæt på motorvejen. Her menes blandt andet, at

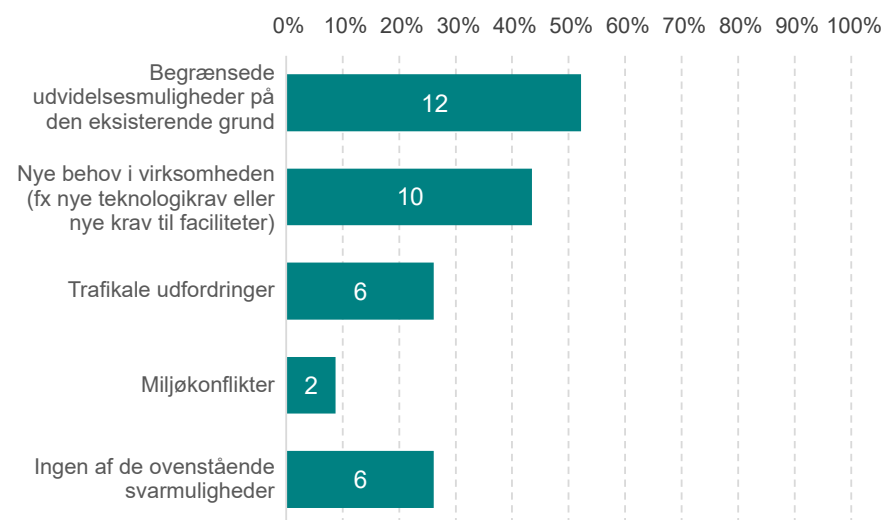
det er væsentligt, at arealerne giver de bedste forudsætninger for fx vedvarende energi til virksomhederne i området samt mulighed for at tilbyde medarbejdere en række sociale og praktiske faciliteter.

VIRKSOMHEDER OVERVEJER PRIMÆRT AT FLYTTE PGA. UDVIDELES- ELLER UDVIKLINGSBEHOV

Blandt virksomheder i Odense Kommune overvejer en mindre del af virksomhederne at flytte et andet sted hen i Odense Kommune eller helt ud af Odense. Denne tendens gælder også på landsplan, hvor relativt få virksomheder overvejer at flytte fra deres nuværende lokation.

Årsagen til flytteovervejelserne er for størstedelen af virksomhederne begrænsede muligheder for udvidelse på den nuværende grund eller nye behov som fx teknologibehov eller nye krav til faciliteter. Derudover er trafikale forhold også en faktor for en mindre del. Spørger man, hvad virksomhederne kunne forestille sig, ville blive grunden til at flytte i fremtiden, er billedet nogenlunde det samme. Af interview fremgår det desuden, at tiltrækning af arbejdskraft og lokal tilknytning har betydning.

Hvilke af følgende forhold har betydning for jeres overvejelse om at flytte virksomhedens placering?





Efterspørgsel fra kontor- og kreative virksomheder er mere spredt ud på forskellige parametre

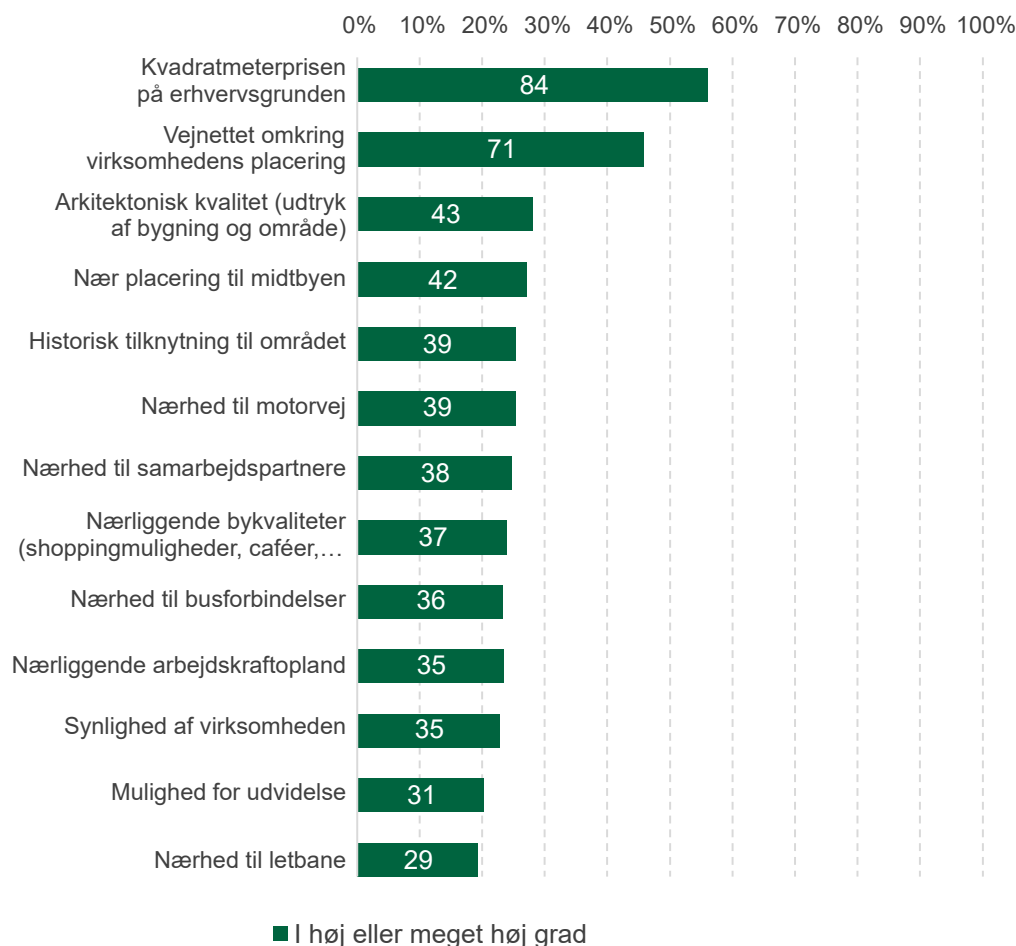
I dette delafsnit præsenteres holdninger og præferencer fra kontorstyrksomheder og kreative erhverv. Konklusionerne er udledt fra fire interviews og 160 respondenter fra spørgeskemaundersøgelsen.

PRÆFERENCER IFT. TIL ERHVERVSAREALER ER MINDRE ENTYDIGE

Virksomheder i kontor- og kreative erhverv vægter, ligesom branchegruppen Produktion & Industri, det nærliggende vejnet og kvadratmeterprisen højest, når det kommer til et erhvervsareals attraktivitet. Cirka en ud af fire af virksomhederne vægter alt fra arkitektonisk kvalitet til letbanens nærhed som betydningsfuldt.

Det er altså større intern forskel blandt disse virksomheder i forhold til, hvilke planmæssige parametre der vægtes højest. De vigtige parametre relaterer sig særligt til rekruttering og fastholdelse. Her nævnes fx nærhed til uddannelsesinstitutioner, at de omkringliggende områder understøtter et godt arbejdsmiljø, bl.a. sportsfaciliteter, og at bygningen og området har et særligt udtryk gennem arkitekturen og nabovirksomhederne.

I hvor høj grad har følgende parametre betydning for, hvor attraktiv en erhvervsgrund er for jer som virksomhed?



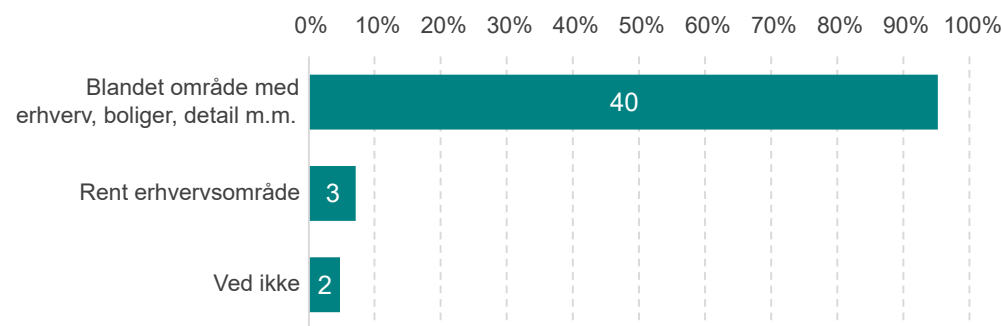
LANGT STØRSTEDELEN FORETRÆKKER BLANDEDE OMRÅDER TÆT PÅ

Størstedelen af virksomhederne, som vægter nærhed til bymidten højt eller meget højt, ønsker at være placeret i blandet område, som både indeholder erhverv, boliger, detail m.m.



Foto: Odense Kommune

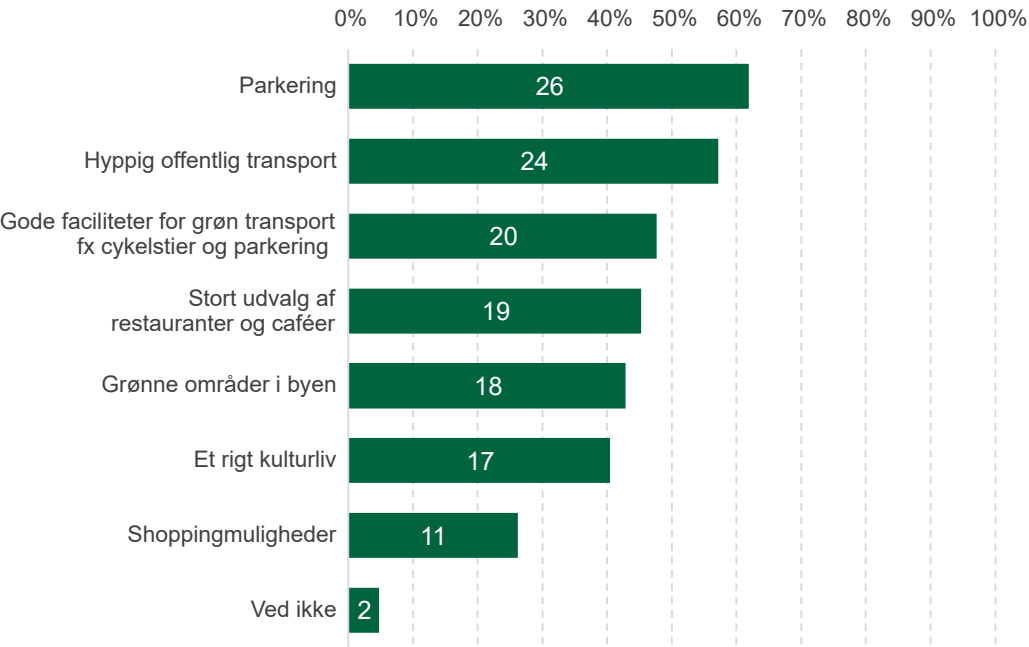
I forbindelse med en placering nær eller i midtbyen, hvilken sammensætning af bygninger vil I så foretrække?



Transport- og infrastrukturparametrene er de vigtigste for kontor- og kreative virksomheder. Blandt andet parkeringsmuligheder prioriteres højt, men hyppig offentlig transport og gode faciliteter for den grønne transport er også væsentligt.

Særligt for de kreative virksomheder gælder det, at medarbejderne ofte transporterer sig på arbejde med enten offentlig transport eller på cykel, hvorfor disse virksomheder vægter infrastrukturen og sammenhængen mellem flere forskellige transportmidler højt.

Hvilke af følgende parametre kunne bidrage til at gøre midtbyen endnu mere attraktiv for virksomheder som jeres?

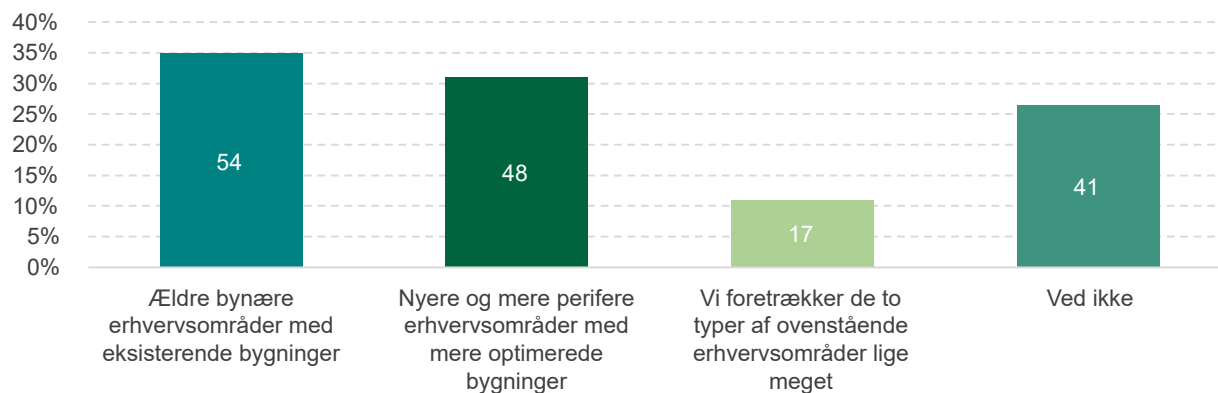


Spørgeskemaundersøgelsen viser, at cirka lige mange kontor- og kreative virksomheder foretrækker hhv. ældre bynære erhvervsområder med eksisterende bygninger og nyere og mere perifere bygninger. Flere af de interviewede

kreative virksomheder nævner netop de renoverede ældre bygninger og disses udtryk som en af grundene til, at de valgte netop den placering. Der kan derfor muligvis skelnes mellem større og mere traditionelle kontorvirksomheder,

som i højere grad foretrækker de nye områder, mens de kreative virksomheder af varierende størrelse sætter pris på ældre og nyistandsatte bygninger.

Hvilken type af følgende erhvervsområder foretrækker I?



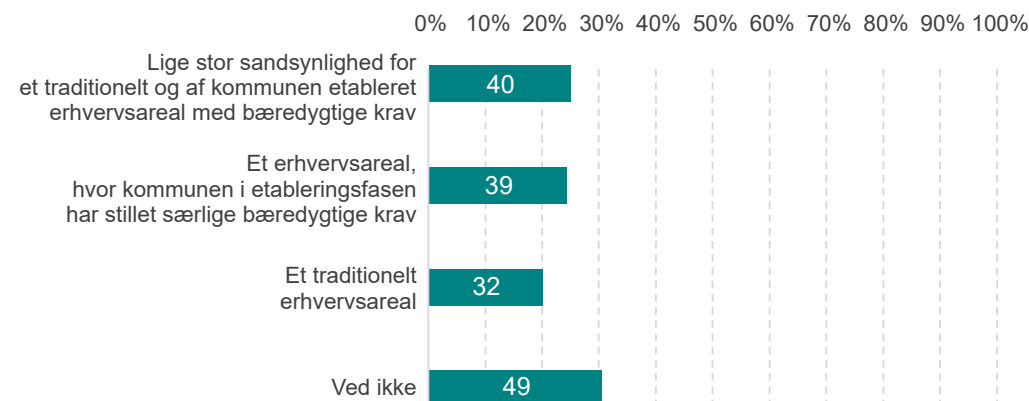
KONTORVIRKSOMHEDER OG KREATIVE ERHVERV VIL SANDSYNLIGVIS VÆLGE ERHVERVSOMRÅDER MED SÆRLIGE BÆREDYGTIGHEDSKRAV

For fremtidens erhvervsarealer ønsker kontorbranchen og de kreative erhverv i langt højere grad end den anden branchegruppe Produktion & Industri en aktiv, kommunal medspiller, der arbejder med bæredygtig erhvervsarealanvendelse⁵. Det kan skyldes deres medarbejderes præferencer og/eller virksomhedernes forretningsmodeller.

Hvis man antager, at disse virksomheders medarbejdere i højere grad lægger vægt på et bæredygtigt fokus i virksomheden, er det interne pres fra medarbejderne højere i videns-/kontorvirksomheder end i industrielle erhverv (bortset fra robotvirksomheder, som kan antages at have medarbejdere, der i højere grad minder om videns- og kontorvirksomhederne).

Derudover betyder kontor- og kreative virksomheders forretningsmodeller, at bæredygtige krav ikke vil gå ud over driften i virksomheden. Det vil i stedet i højere grad understøtte arbejdsmiljøet, som interviewene underbygger, er meget vigtigt for virksomhederne.

Hvilken type erhvervsareal vil I med størst sandsynlighed vælge, hvis I skulle flytte inden for de næste fem år?



⁵ Pladskrævende industri og produktion samt robotvirksomheder (små og store), handel og logistik

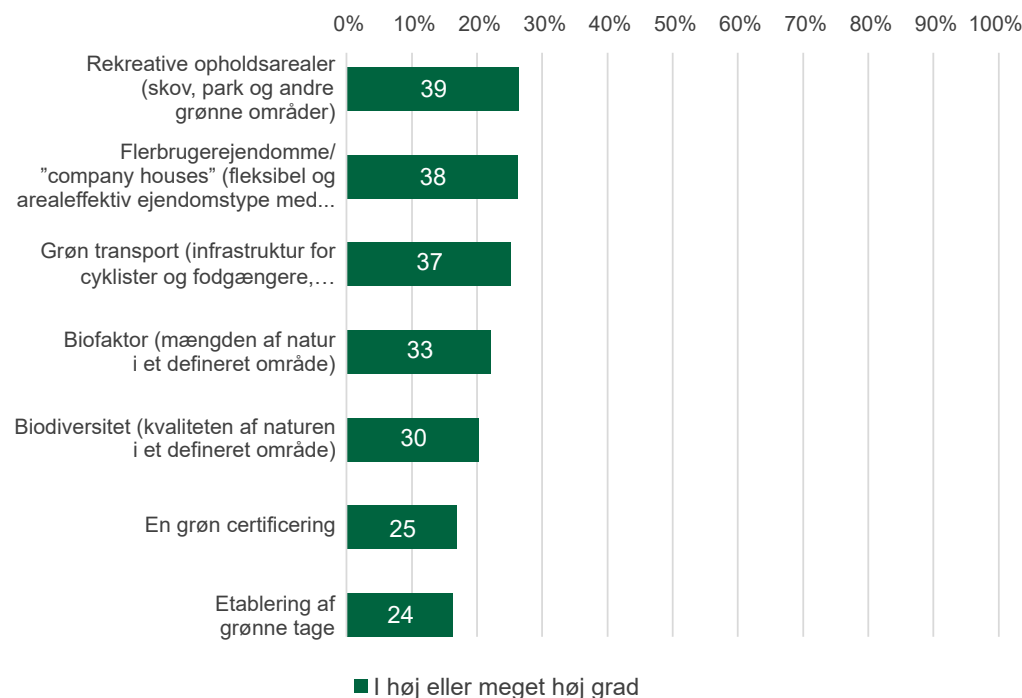
BETALINGSVILLIGHEDEN IFT. BÆREDYGTIGHEDSTILTAG ER FORHOLDSVIS LAV, MEN HØJERE END HOS PRODUKTION & INDUSTRI

Betalingsvilligheden ift. konkrete bæredygtige initiativer er ikke så høj hos kontor- og kreative virksomheder, men er dog relativt højere end for Produktion & Industri.

Hver femte kontorvirksomhed er villig til at betale mere for de syv oplyste bæredygtighedstiltag. Betalingsvilligheden er størst ift. rekreative opholdsarealer, flerbrugerejendomme og grøn transport. Dette hænger godt sammen med disse virksomheders store fokus på at rekruttere og fastholde medarbejdere bl.a. gennem gode og attraktive arbejdsmiljøer, som disse tre parametre forventeligt bidrager til.

Selvom disse virksomheder synes en smule mere villige til at betale for bæredygtighed, er der stadig lang vej igen, før bæredygtighed ligger øverst på alle kontor- og kreative virksomheders prioriteringsliste.

I hvor høj grad er I villige til at betale mere for en erhvervsgrund for at få opfyldt følgende parametre?



FÅ KONTOR- OG KREATIVE VIRKSOMHEDER OVERVEJER AT FLYTTE

Cirka hver tredje af de deltagende kontor- og kreative virksomheder (syv virksomheder), i Odense Kommune-placerede, overvejer at flytte. Det samme gør lidt over hver 10. virksomhed uden for Odense.

Blandt disse virksomheder er det særligt nye behov og begrænsede udvidelsesmuligheder, som er årsagen til overvejelserne. Når de kigger længere ud i fremtiden, er det også særligt nye behov, som potentielt kan få dem til at overveje flytning (se evt. bilag 2).

Dette resultat matcher i høj grad interviewbesvarelsenerne. Derudover fortæller virksomhederne, at de er blevet mere opmærksomme på fordelene ved at have mere fleksible rammer, som fx giver plads til delvist hjemmearbejde, samt fordele ved at dele faciliteter med andre virksomheder.

Hvilke af følgende forhold har betydning for jeres overvejelse om at flytte virksomhedens placering?

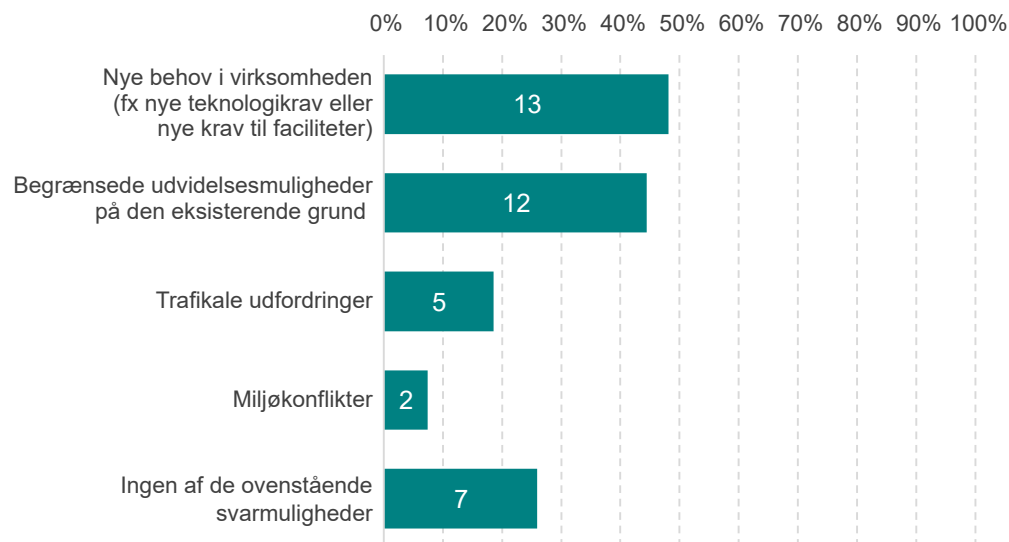




Foto: Odense Kommune

Delanalyse 2 – delkonklusion

I undersøgelsen af væsentlige parametre for virksomhedernes efterspørgsel efter erhvervsareal er fokus dels orienteret mod pladskrævende erhverv (produktion-, industri og logistikvirksomheder), dels mod kontor og kreative erhverv.

De pladskrævende erhverv har væsentlige præferencer for god infrastruktur, herunder dels gode til- og frakørselsforhold, dels elforsyning. Det er begrundet med tiltrækning af arbejdskraft og forretningsmodeller, der er afhængig af hurtige og tilgængelige adgangsveje. Brancherne ser stigende behov for elektrificering og finder forsyning fra bæredygtige energikilder attraktivt.

Til gengæld er betalingsviljen lav for erhvervsarealer, hvor kommunen stiller særlige bæredygtighedskrav, mens efterspørgslen efter traditionelle arealer vil være større, begrundet i virksomhedens

rentabilitetshensyn. Det betyder, at bæredygtighedskrav ikke bliver drevet fra virksomhedernes efterspørgsel, og Odense Kommune skal derfor være meget tydelig om prisdifferencer, begrundet i bæredygtighedsinitiativer, for at sikre efterspørgsel, der bidrager til kommunens mål.

Ønsket om synlighed for produktions- og industrivirksomheder er ikke tilkendegivet så stort som tidligere. Derfor er det i højere grad relevant at overveje arealerne interne sammenhængskraft og helhedstænkning med virksomhederne og deres medarbejders behov in mente.

De væsentlige præferencer for pladskrævende erhverv kan udledes med følgende:

- > Stor opmærksomhed på til- og frakørselsforhold omkring virksomheden.

- > Ønske om robust elforsyning til drift og logistik fra vedvarende energi.
- > Lav betalingsvilje for bæredygtigheds tiltag, der ikke er relateret til infrastruktur.
- > Reduceret ønske om synlighed øger mulighed for at styrke sammenhængskraft.

For kontorvirksomheder, kreative erhverv og robotvirksomheder er forhold, som kan understøtte tiltrækning af medarbejdere samt nærhed til samarbejdspartnere og universitetet særligt efterspurgt og relevante. Disse parametre kan derfor med fordel indtænkes i udviklingen af nye kvarterer, herunder infrastruktur til og fra områderne og fx universitetet samt attraktive ude- og sportsfaciliteter i nærheden.

Efterspørgslen efter renoverede ældre bygninger er udtalt, til kontorformål og specielt de kreative erhverv. Det bør have ekstra opmærksomhed, hvis der opstår ønsker om at omdanne ældre erhvervsbygninger til boligformål, idet en sådan omdannelse af bygningsmassen kan være irreversibel. Derfor bør der udvises påpasselighed med sådanne tilladelser, før andre muligheder er afsøgt.

Cirka en tredjedel af kontorvirksomhederne overvejer at flytte, hvilket er mere end landsgennemsnittet. De væsentligste årsager ligger internt i virksomhederne (nye behov eller begrænsede udvidelsesmulighed), hvor eksterne forhold som mobilitet er væsentlig for kontor erhverv og kan have stor betydning for placeringsbeslutning. For en del virksomheder er parkeringsforhold en væsentlig parameter for tilgængelighed, og grønne initiativer, der vil være

begrænsende for fremkommelighed i bil i centrum, kan skubbe virksomheder ud i periferien. Omvendt er grøn transport det bæredygtighedsparameter, flest virksomheder støtter og er villige til at betale mere for i byen, om end betalingsvilligheden fortsat er lav.

De væsentlige præferencer for kontor erhverv kan udledes med følgende:

- > Tiltrækning af arbejdskraft og sociale aktivitetsmuligheder i området har stor betydning.
- > Renoverede ældre erhvervsbygninger er interessante til kontorformål, og eventuel omdannelse til boligformål er irreversibel og bør ske med stor påpasselighed.

- > Mobilitetsforhold (parkering og grøn transport) for medarbejdere har stor betydning ved placeringsbeslutning.
- > Betalingsvillighed for bæredygtigheds tiltag er større end for pladskrævende erhverv.



KAPITEL 4

Delanalyse 3:

Mulige tiltag for mere bæredygtige erhvervsarealer



Foto: Odense Kommune

Odense Kommune arbejder for at omsætte politiske strategier og handleplaner til konkrete indsatser og har i den forbindelse et ønske om at få belyst mulige tiltag for at skabe mere bæredygtige erhvervsområder.

Dette afsnit tager udgangspunkt i strategier og planer for bæredygtig udvikling af Odense Kommune og knytter disse ambitioner til parametre og principper for bæredygtighed. Grundlaget for at identificere de mulige og relevante bæredygtighedstiltag er DGNB-certificering for byområder.

DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) er en anerkendt, frivillig certificeringsordning, der bygger på en helhedsorienteret forståelse af bæredygtighed med afsæt i fem temaer: Proces, Miljø, Økonomi, Social og

Teknik inden for arealtyperne campus, erhvervsområde og byområde.

Metoden i DGNB-certificeringsordningen omfatter alle stadier af planlægningen og dermed også processen omkring de første indledende beslutninger, som er vigtige for et godt resultat. Derudover er DGNB tilpasset dansk lovgivning og praksis af tekniske eksperter fra alle dele af feltet – både offentlige og private aktører samt landets førende vidensinstitutioner. Dette er unikt ift. andre systemer.

DGNB-certificering for byområder er dermed et stærkt værktøj, der sikrer en holistisk bæredygtig tilgang til større udviklingsområder, i denne forbindelse, for fremtidige erhvervsarealer i Odense Kommune.

Analysen er specielt relateret til de to overordnede typer af erhverv Produktion & Industri samt Kontor & Kreative erhverv og giver konkrete forslag til tiltag for mere bæredygtig udvikling.





Foto: Odense Kommune

Sammenhæng med andre planer

Odense Kommune vil styrke en bæredygtig retning for udvikling af byens fysiske rammer og for den fortsatte udvikling i vækst og beskæftigelse. Bystrategien og kommuneplanen 2024-2036 skal sætte den overordnede ramme for de kommende års politiske prioriteringer, øvrige politikker, strategier og handleplaner i Odense Kommune. I det følgende ses uddrag fra fem af kommunens planer og strategier, der arbejder med flere bæredygtighedsparametre i den fysiske planlægning.

- > Bystrategi 2023
- > Handleplan for natur og biodiversitet/handleplan for Danmarks Grønneste Storby
- > Klimahandleplan 2023
- > Grøn Mobilitetsplan
- > Klimatilpasningsplan 2023

BYSTRATEGI 2023

Odense Kommunes byudviklingsmodel skal sætte retning for bæredygtig byudvikling og mobilitet, skabe en grøn by, binde byen sammen og skabe attraktive og levende bykvarterer. I Bystrategien tænkes der grønt før byggeri.

Byudviklingsmodellen arbejder med tre hovedpunkter:

1. Byudvikling indefra og ud
2. Bæredygtig mobilitet og byudvikling i udviklingskorridorer
3. Den grønne ring

Den grønne ring er et konkret bidrag til visionen om at skabe Danmarks grønneste storby. Den skal på sigt sikre et sammenhængende grønt bælte rundt om byen som supplement til den grøn/blå struktur. Den grønne ring kan lagre CO₂, bidrage til klimatilpasning i Odense, skabe flere grønne oplevelser, mere biodiversitet, sikre fremtidens grundvand og

drikkevand og sætte struktur for byudviklingen, så byen primært udvikles inden for ringen og i udviklingskorridorerne. I den grønne ring skal der være en stiforbindelse rundt om byen og forbindelser ud i det grønne, så naturen bliver tilgængelig for flere af byens borgere. Hvor den grønne ring møder udviklingskorridorerne, skal bynaturen have plads.

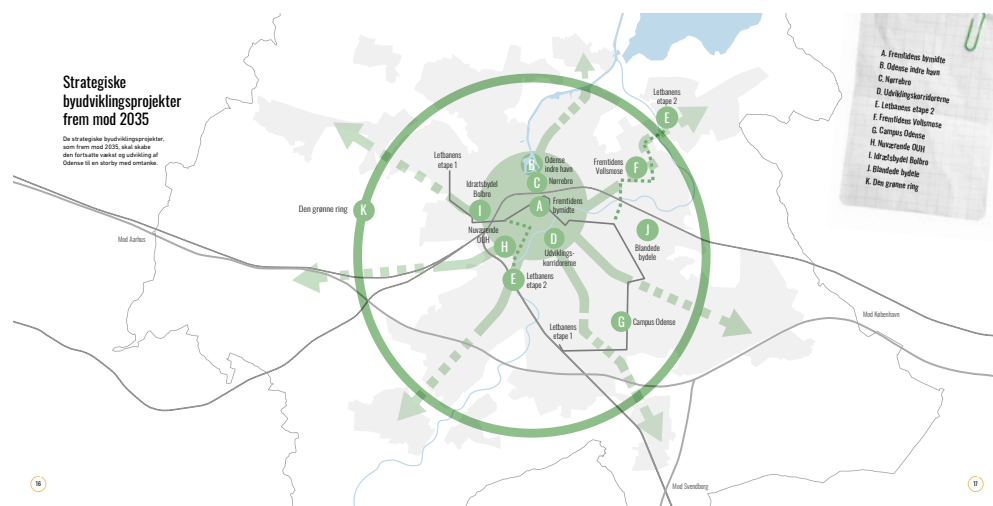


Foto: Odense Kommune

HANDLEPLAN FOR NATUR OG BIODIVERSITET/ HANDLEPLAN FOR DANMARKS GRØNNESTE STORBY

Målet er at blive Danmarks Grønneste Storby. Handleplanen indeholder en række initiativer, som er særligt centrale ift. udviklingen af erhvervsarealer i kommunen:

1. Bedre kortlægning af lommeparker, lokalparker og kvarterparker
2. Øget fokus på at bevare eksisterende træer, grønne områder og stier
3. Inddragelse af virksomheder ved udvikling af grønne områder
4. LAR-løsninger i udviklingen af områderne – blå/grønne byrum

KLIMAHANDLEPLAN 2023

I Odense Kommunes klimahandleplan er der sat fokus på seks emner:

- > Klimavenlig energi
- > Bæredygtig mobilitet
- > Et grønnere Odense
- > Odense Kommune som virksomhed
- > Klimavenlig adfærd
- > Partnerskaber

GRØN MOBILITETSPLAN

Odense Kommune har som mål at:

- > Opnå en klima- og miljøvenlig storby og en byudvikling med kvalitet, hvilket understøttes ved, at stille krav til klimatilpasning af nye bygge- og anlægsprojekter.
- > Udvikle Odense med kvalitet og bæredygtighed ved at give plads til tværfunktionelle klimatilpasningsprojekter, hvor disse er mest hensigtsmæssigt placeret.

Under emnet bæredygtig mobilitet nævnes det, at Odense Kommune ønsker en samordnet varelevering og har igangsat et pilotprojekt for at teste mulighederne for, at alle kommunens leverandører fremover leverer deres varer på en lager- og logistikcentral placeret uden for Odense midtby. Herfra skal det være muligt at omlaste til fossilfrie køretøjer til kørsel inde i byen.

Forligsteksten, som danner grundlag for udarbejdelse af den kommende mobilitetsplan, arbejder for i 2030 at mindske CO2-udslippet fra transport med 106.000 tons, svarende til 46 pct. En central del af placeringen af de fremtidige erhvervsarealer i kommunen sikrer, at transporten til og fra områderne sker med mindst mulige CO2-udledning. Forligsteksten indeholder desuden en række punkter, som kan have sammenhæng med udviklingen af erhvervsarealer i kommunen:

- > Fortætning tæt på banegård og letbanens stationer, om det attraktive byrum og om spændende oplevelser.
- > Forbedret busbetjening og trafikale knudepunkter ved de større indfaldsveje.
- > Klimavenlige byområder, hvor veje fredeliggøres, så det bliver mere trygt at gå og cykle.

- > Klimapartnerskaber med virksomheder med fokus på opsætning af ladestandere og elektrificering af egen vognpark.

Mobilitetsplanens visioner og mål løses ikke gennem kommuneplanen, men sætter en retning for arbejdet sammen med visioner og tiltag i Bystrategi 2023 mv.

KLIMATILPASNINGSPLAN 2023

Sammen med Klimahandleplan 2023 skaber Klimatilpasningsplan 2023 rammerne og fundamentet for henholdsvis klimaneutralt Odense 2030 og et klimatilpasset Odense frem mod år 2050.

Klimatilpasningsplan 2023 er opbygget med syv hovedretninger og herunder en række indsatser, der skal bringe Odense på vej mod målene.

- > Kystbeskyttelse
- > Vandhåndtering
- > Byudvikling
- > Et grønnere Odense
- > Odense Kommune
- > Odenseaneren
- > Partnerskaber

Indsatser og projekter i klimatilpasningsplanen bidrager til den mest bæredygtige og langsigtede løsning samt ikke mindst løsninger, der bidrager til natur, biodiversitet og rensning af vandmiljøet for næringsstoffer.

I Odense Kommune er det vigtigt, at klimatilpasningen understøtter den grønne, klima- og miljøvenlige storby og ikke mindst en byudvikling med kvalitet. Klimatilpasningen skal derfor indtænkes i et tværfunktionelt univers, hvor den understøtter andre funktioner og bidrager med merværdi.

Byens udvikling skal også ske under hensyn til særligt risikoen for oversvømmelse. Følsom anvendelse skal derfor indrettes eller placeres ift. risikoen. På den måde udvikles Odense med kvalitet og bæredygtighed for øje. Dette spiller tæt sammen med kommunens tværfaglig

tilgang og fokus på merværdi i et helhedsperspektiv.

Med denne introduktion til en del af det overordnede plangrundlag fremgår det, at Odense Kommune vil sikre bæredygtighed med god planlægning og derigennem skabe de nødvendige tiltag, som har betydning for den overordnede fysiske planlægning af erhvervsområder. I delanalyse 4 behandles de potentielle udlæg til erhvervsarealer dybere.



Biodiversitet



Fællesskab



Sundhed



Samfundsøkonomi



Trafiksikkerhed



Vandmiljø



Multifunktionalitet

Kilde: Klimatilpasningsplan





Foto: Odense Kommune

Principper for bæredygtighed

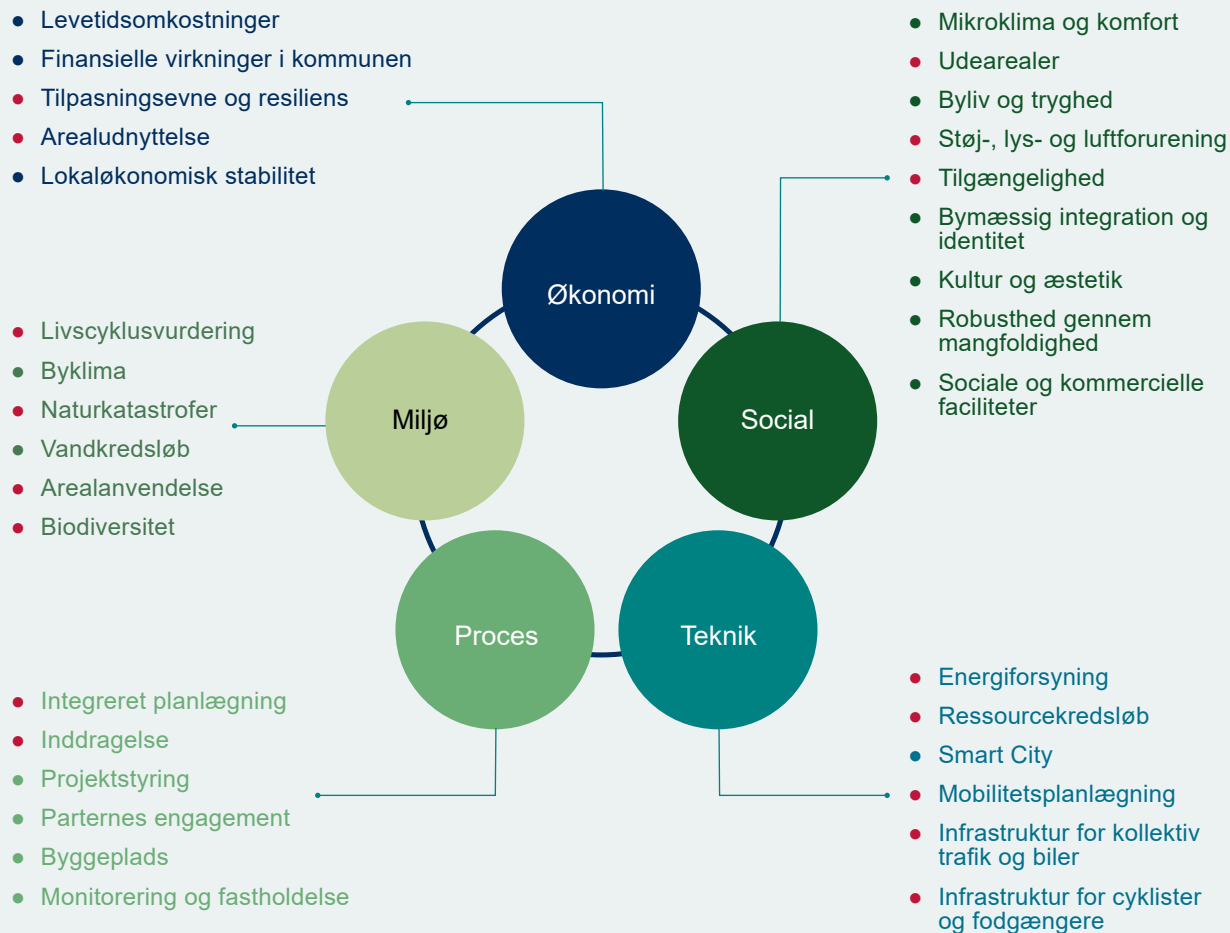
DGNB-METODIK

DGNB-metodikken giver i dette afsnit inspiration til styrkelse af bæredygtighedstiltag for erhvervsområder.

Indledningsvis præsenteres kriterier og underkriterier i DGNB-certificeringen, som er udvalgt efter størst relevans for den overordnede planlægning og udpeging af erhvervsområder (som angivet i figuren).

Efterfølgende kommenteres de særligt relevante kriterier specifikt for Odense Kommune.

Kriterier



● Kriterier der kigges på

MILJØ

- > Livscyklusvurdering: Handler om vurdering af miljøpåvirkningen inden for det pågældende område og relationen til omgivelserne via livscyklusvurdering for CO2 og andre emissioner.
- > Naturkatastrofer: Handler om at planlægge landskab og friarealer, så de opnår en naturlig robusthed, der er i stand til at tilpasse sig pludselige miljøændringer og forebygge fx skybrud, oversvømmelser og mindske effekten af storme på området. Man bør undgå at bygge i risikoområder, men hvis dette ikke kan undgås, kan der foretages organisatoriske, anlægsmæssige og bygningsmæssige tiltag for at beskytte værdierne i disse områder.

- > Arealanvendelse: Handler om at skabe områder, hvor der er mulighed for at tilpasse ift. grundstørrelser mv., ift. efterspørgslen, virksomhedstyper, blandet bolig og erhverv mv., så der sikres større mangfoldighed og dermed robusthed.
- > Biodiversitet og biofaktor: Handler om at bevare en høj og stedsspecifik biologisk mangfoldighed. Det byggede miljø har ofte stor betydning for mangfoldigheden af økosystemer, arter og genpuljer. Det handler om at skabe områder, hvor der arbejdes med biodiversitet som en integreret del af byudviklingen. Biofaktoren kan ses som udtryk for mængden af det grønne. Jo mere grønt, jo større CO2-optag. Høj biofaktor er altså lig med høj CO2-optagelse.

ØKONOMI

- > Tilpasningsevne og resiliens: Handler om, at et byområde er tænkt så fleksibelt og robust som muligt, og som i videst muligt omfang kan tilpasses til ændrede betingelser. Høj tilpasningsevne til ændringer i demografiske, klimatiske og tekniske forudsætninger. Større fleksibilitet, også ved uforudsigelige hændelser.
- > Arealudnyttelse: Handler at sikre den bedst mulige udnyttelse af jordens arealressourcer. Derfor er det en målsætning, at de arealressourcer, der anvendes til byudvikling, optimeres, bl.a. ift. geografisk placering, ligesom en effektiv anvendelse af arealer også giver en væsentlig påvirkning på en bydels levetidsomkostninger.

SOCIAL

- > Udearealer: Handler om at skabe attraktive udearealer, som kan anvendes af virksomhederne og området generelt.
- > Støj-, lys- og luftforurening: Handler om at forbedre luftkvaliteten og reducere negative påvirkninger fra kunstigt lys og støj. Ud over opfyldelsen af lovkrav skal det sikres, at emissioner nedbringes til det minimale.
- > Tilgængelighed: Handler om at skabe erhvervsområder, der også fungerer som en del af byen. Det kan være gennem faciliteter, som er åbne for andre brugere, sociale arrangementer eller skabelsen af infrastruktur eller parker i området, som også kan komme resten af byen til gode.

TEKNIK

- > Energiforsyning: Handler om at sikre en effektiv lokal energiforsyning integreret med den øvrige energiforsyning, og som løbende understøtter produktionen af vedvarende energi.
- > Ressourcekredsløb: En omfattende ressource- og affaldshåndtering er en vigtig bestanddel i et bæredygtigt byplanlægningskoncept. Ressourcerne i affald har stor værdi. Dels fordi affaldet i nogle tilfælde indeholder værdifulde materialer, dels fordi produktion på basis af genanvendte materialer kan give væsentlige energibesparelser. Det er derfor vigtigt for en bydels bæredygtighed, at der er et effektivt affaldshåndteringssystem, som sikrer, at flest mulige ressourcer gøres tilgængelige for genbrug, genanvendelse eller anden nyttiggørelse, uden

at der skal anvendes ekstraordinære ressourcer til driften af systemet.

- > Mobilitetsplanlægning: Handler om at sikre god fremkommelighed og tilgængelighed til området for både evt. produktion og virksomhedens medarbejdere. Handler om at arbejde med krav ift. parkering, cykelparkering, opladningsmuligheder mv.
- > Infrastruktur for kollektiv trafik og biler: Handler om at sikre en dækkende og attraktiv kollektiv transport af høj kvalitet, samtidig med at den nødvendige biltrafik forløber sikkert.
- > Synergier/sektorkobling: Handler om at samtænke planlægningen af bygninger og anlæg for at opnå synergieffekter i energikredsløbene for strøm, varme og køling, men også ift. andre ressourcer så som procesvand mv.

DGNB-METODIK I RELATION TIL KOMMUNAL PLANLÆGNING

PROCES

> Integreret planlægning: Et tidligt samarbejde mellem alle relevante aktører og interessenter vil fremme en bæredygtig udvikling af arealet. Den integrerede planlægningsproces strækker sig i princippet over hele områdets levetid, fra planlægning til nedrivning og evt. genanvendelse. Planlægning, arkitektur, trafikplanlægning, infrastruktur og meget mere er forbundet og gensidigt afhængige i komplekse processer. Processens forløb, såvel som det endelige resultat af planlægningsprocessen, er meget afhængig af, hvilke faglige kompetencer der bringes i spil undervejs. Samarbejdet i et interdisciplinært planlægningsteam i de tidlige planlægningsfaser er af stor betydning for at kunne belyse de iboende dilemmaer fra mange vinkler og tage balancerede beslutninger ift. en større helhed.

> Inddragelse: Kriteriets formål er, at områdeudviklingen i videst muligt omfang tilpasses de fremtidige brugeres behov. Derfor vurderes en tidlig og efterfølgende rettidig inddragelse af alle relevante personer.

I det følgende beskrives DGNB-screeningens bæredygtighedsparametre ift. det kommunale plangrundlag, og hvor det vil være muligt at arbejde yderligere med bæredygtighed ift. erhvervsarealerne i Odense Kommune. I tabellen er de steder, hvor branchegruppen Kontor & Kreative erhverv har tilkendegivet en betalingsvillighed for bæredygtighedstiltag markeret med mørkegrå. Den mørkeblå markering viser både tilkendegivelse for branchegruppen Kontor & Kreative erhverv og Produktion & Industri.

I det følgende gennemgås de i tabellen viste bæredygtighedskriterier i relation til kommunens plangrundlag.

DGBN - Kriterier	Miljø				Økonomi		Social		Teknik				Proces			
Bæredygtighedstiltag i planlægningsgrundlaget i Odense Kommune	Livscyklusvurdering	Naturkatastrofer	Arealanvendelse	Biodiversitet	Tilpasningsevne og resiliens	Arealudnyttelse	Udearealer	Støj-, lys- og luftforurening	Tilgængelighed	Energiforsyning	Ressourcekredsløb	Mobilitetsplanlægning	Infrastruktur for kollektiv trafik og biler	Infrastruktur for cyklister og fodgængere	Integreret planlægning	Inddragelse
Bystrategi 2023																
Kommuneplan 2020-2032																
Handleplan biodiversitet 2020																
Handleplan for Danmarks grønneste storby 2018																
Mobilitetsplan 2023																
Klimatilpasningsplan 2023																
Klimahandleplan 2023																
Lokalplaner																

Tabel 3 1: Tabellen viser bæredygtighedstiltag ud fra DGNB-screeningen i Odense Kommunes plangrundlag for branchegrupperne Produktion & Industri samt Kontor & Kreative erhverv

MILJØKRITERIER

LIVCYKLUSVURDERING

Kommunens ambitiøse målsætninger for CO2 er afspejlet i en lang række af kommunens fysiske planer. Koblingen mellem erhvervsplanlægning og CO2-udledning er særligt relevant ift. mobilitetsplanlægningen. I mobilitetsplanlægningen er det vigtigt, at erhvervsområderne til Produktion & Industri placeres, så der kan etableres en effektiv transport til områderne, som mindsker kørslen i kommunen. Det er derudover relevante, at virksomheder i branchegruppen Kontor & Kreative erhverv desuden placeres, så medarbejderne kan transportere sig på en CO2-venlig måde. I lokalplanerne handler det om at sikre gode transportmuligheder i form af gode fysiske koblinger til stinettet, cykelparkering og adgang til kollektiv trafik.

For ingen af virksomhedstyperne er CO2 et fremhævet emne, men det kunne

tænkes at være et emne, hvor virksomhedernes fokus vil vokse på grund af fremtidige rapporteringskrav mv.

De udpegede områder til Produktion & Industri er i kommuneplanen allerede udpeget tæt på det overordnede vejnet. I forhold til at sikre, at medarbejdernes transport kan ske så bæredygtigt som muligt, anbefales det også at skelne til fremtidige mobilitetsknudepunkter, som vil blive placeret ved de overordnede indfaldsveje for dermed at sikre, at der er god kollektiv trafikbetjening af de større erhvervsområder for industri og produktion.

Områder udpeget til kontor- og kreative erhverv ligger for en stor dels vedkommende i centrum af byen, hvor der er gode forhold for medarbejderne ift. at cykle, gå og køre med kollektiv transport til arbejdspladsen. For områder i den

sydøstlige del af byen kunne et fokus på mobilitetsknudepunkter ift. indfaldsvejene være et indsatsområde.

NATURKATASTROFER

Den overordnede plan for klimasikring sker i kommunens klimatilpasningsplan. For erhvervsarealer, uanset branche-gruppe, bør der i forbindelse med lokalplanlægningen arbejdes med vandstrategi for det specifikke område. Odense Kommune har allerede inkluderet krav herom i kommuneplanen, som bør genbesøges ift. udlæg af konkrete arealer. Håndtering af vand på en bæredygtig måde, hvor det håndteres på terræn, kræver arealudlæg hertil, og i den forbindelse ville en sammentænkning med biodiversitetsplaner og krav om biofaktor give stor værdi, både ift. CO2-aftrykket og biodiversitet, men også ift. robustheden af området og det rekreative aspekt,

der på sigt vil øge det sociale liv og sundheden i området.

AREALANVENDELSE

Sikring af en bæredygtig arealanvendelse sker overordnet gennem kommuneplanlægningen og Bystrategien. Her sikres, at der er de nødvendige arealer til rådighed, mens det i lokalplanlægningen sikres, at der kan arbejdes med forskellige erhvervstyper, grundstørrelser og med konkrete tiltag.

Arealanvendelsen er fremhævet som vigtig af branchegruppen Kontor & Kreative erhverv. Her handler bæredygtig arealanvendelse om at sikre, at der i lokalplanlægningen skabes mulighed for flere forskellige størrelser af byggegrunde og mulighed for fælles faciliteter som del af arealerne. Samtidig ønsker virksomhederne inden for kontor og kreative

erhverv nærhed til midtbyen. Ud fra denne betragtning bliver særligt de centrale erhvervsområder attraktive. For de udpegede områder sydøst for byen skal det overvejes, hvordan der her skabes let adgang til byen.

BIODIVERSITET OG BIOFAKTOR

Biodiversitet og biofaktor er vigtige i kommunens strategier og et fokus for kommunen generelt. Der er i KP 2020 i Odense Kommune sat krav til en biofaktor på 0,6 for erhvervsområder. Det kan overvejes om dette krav generelt er for højt, da det vil stille krav til anvendelse af yderligere areal.

Biodiversitet og biofaktor fremhæves ikke særligt af produktions- og industrivirksomheder. Derfor vurderer analysen ikke, at disse er de mest oplagte fokusområder. Denne vurdering er også

baseret på en betragtning om størrelsen på de arealer, som denne branchegruppe optager. Dog er der flere mulige indsatsområder:

- > I kommuneplanlægningen af erhvervsområderne til produktions- og industrivirksomheder kunne der arbejdes med at skabe gode overgange til arealer, som grænser op til den grønne ring.
- > Konkret kunne der i kommune- og/eller lokalplanlægningen arbejdes med:
 - Hævelse af biofaktoren i relevante områder ved at arbejde med beplantning på tagflader mv.
 - Måltrettet planlægning af evt. grønne områder
 - Grønne tage og facader

- Genbrug af regnvand

For kontor- og kreative erhverv bliver biodiversitet og biofaktor fremhævet som aspekter, en del virksomheder er villige til at betale for. Her kunne der arbejdes med at skabe lommeparker og grønne opholdsarealer ved virksomhederne. Konkret kunne der i lokalplanlægningen arbejdes med:

- Målrettet planlægning af grønne områder
- Grønne tage og facader, inkl. beplantning på tagflader, hvor det er muligt ift. rekreative udnyttelser og tekniske installationer
- Genbrug af regnvand

Ydermere er det vigtigt, uanset branche-gruppe, at sikre grønne korridorer, så naturen har mulighed for at ind- og udvandre.



Foto: Odense Kommune

ØKONOMIKRITERIER

TILPASNINGSEVNE OG RESILIENS

Tilpasningsevne og resiliens handler i den overordnede fysiske planlægning om at sikre mængden af areal og fleksibilitet i anvendelsen af disse.

Tilpasningsevne handler om, at der i lokalplanlægningen skabes mulighed for flere forskellige størrelser af byggegrunde samt muligheder for fælles faciliteter som del af arealerne. Disse parametre fremhæves af kontor- og kreative erhverv som særligt relevante for deres valg af erhvervsarealer, mens industri-virksomheder typisk har efterspurgt større arealer, end det aktuelle behov tilsiger, for at skabe muligheder for vækst.

AREALUDNYTTELSE

I forhold til de udlagte arealer skal det sikres, at der ikke udlægges flere arealer end der er behov for. En effektiv og bæredygtig arealudnyttelse sikres på overordnet plan i den overordnede kommunalplanlægning og på det lokale niveau i det enkelte byområde i lokalplanlægningen. I lokalplanlægningen skal der være fokus på – særligt i erhvervsområderne til kontor i den sydøstlige ende af byen – at lave gode koblinger til den grønne ring, som også kan bidrage til skabelsen af attraktive stiforbindelser.

SOCIALE KRITERIER

UDEAREALER

Det er hovedsageligt i lokalplanlægningen, at udvikling af attraktive udearealer, som kan anvendes af virksomhederne og området generelt, sikres. For produktions- og industrivirksomheder kunne dette omhandle udearealer omkring virksomhederne. For kontor- og kreative erhverv kunne udearealerne skabes imellem virksomhedernes bygninger som fælles arealer. Der kan i lokalplanerne arbejdes med rekreative arealer, opholdsarealer, cykel og gangstier og parkeringspladser eller andre trafikarealer, der har en dobbeltfunktion som fx skybrudslavning, basketballbane mv.

STØJ-, LYS- OG LUFTFORURENING

En stor del af lys-, luft- og støjforurening reguleres allerede i dag i gældende lovgivning. Det bør dog stadig tilstræbes at mindske disse emissioner, så der er så

få gener som muligt. Håndtering af støj-, lys- og luftforurening sker i kommuneplanen, lokalplaner og i mobilitetsplanen, hvor en optimal arealanvendelse og udnyttelse bør have stor vægtning. I kommuneplanen er det allerede indtænkt, at tung industri er placeret perifert langs store ind- og udfaldsveje og så vidt muligt ikke nær tæt bebyggede områder. Inde i byen og inden for den grønne ring kunne der arbejdes med den kollektive trafik, sikre cykelstier og mindre veje, for at undgå eller mindske biltrafik. I kommuneplanen og de efterfølgende lokalplaner kan der arbejdes med miljøklasse, der definerer støj og afstandskrav fra erhvervsområdet til boliger og rekreative områder. Dette er allerede implementeret flere steder i dag.

TILGÆNGELIGHED

Fælles opholdsrum i udearealerne omkring virksomhederne, så som bygninger med fælles kantiner, værksteder og mødelokaler, kan med fordel indtænkes i planlægningen af arealudnyttelsen for branchegruppen Kontor & Kreative erhverv. Dette vil være oplagt, da denne gruppe har udtrykt ønske herom. Ud fra et bæredygtighedsperspektiv vil det derfor være muligt at stille krav om offentlig adgang til dele af fx stueetage, som derved kan benyttes som cafemiljø og mødecenter på tværs af virksomheder. Det gælder særligt for de arealudlæg, der i kommuneplanen er placeret i en sammenhængende klynge i den sydøstlige del af kommunen.

TEKNISKE KRITERIER

ENERGIFORSYNING

Med reference til kriteriet lys-, luft- og støjforurening er det især vigtigt at have fokus på en integreret by- og trafikplanlægning og energiforsyning med vedvarende energi for at reducere emissionen af forurenende stoffer i byerne. Det gør sig allerede gældende i Tietgenbyen med decentralt fjernvarmeværk og integration af overskudsvarme. Der er mulighed for at følge denne linje ved fremtidige udlæg.

RESSOURCEKREDSLØB

Fokus på ressourcekredsløb er defineret som et effektivt affaldshåndteringssystem, hvor der arbejdes struktureret med genbrug, genanvendelse eller anden nyttiggørelse. Arbejdet med ressourcekredsløb vil som udgangspunkt ske i lokalplanlægningen ved planlægning af affaldshåndtering. Det er derfor relevant

at sikre opmærksomhed i kommuneplanen på forhold, der kan fremme effektive genanvendelser af rest- og biprodukter. Tiltag ift. ressourcekredsløb vil også være i virksomhedernes interesse, idet der oftest kan være en økonomisk fordel ved at arbejde med cirkulær økonomi.

MOBILITETSPLANLÆGNING

Mobilitet og infrastruktur handler om at sikre effektiv adgang til erhvervsområderne. I et bæredygtighedsperspektiv vil der være fokus på reduktion af CO2 samt at give bedre betingelser for sundere trafikadfærd.

Begge branchegrupper har angivet mobilitet som et vigtigt parameter. De tiltænkte områder til produktions- og industrivirksomheder er i kommuneplanen allerede udpeget tæt på det overordnede vejnet. Som nævnt, kunne fremtidige

mobilitetsknudepunkter, som vil blive placeret ved de overordnede indfaldsveje, sikre, at der for produktions- og industrivirksomheder er betjening af de større erhvervsområder.

Områderne udpeget til kontor og kreative erhverv ligger for en stor dels vedkommende i centrum af byen, hvor der er gode forhold for medarbejderne ift. at cykle og gå til arbejdspladsen. Det har allerede fået opmærksomhed i kommuneplanen, fx retningslinjer for cykelparkering. I områderne i den sydøstlige del af byen kunne et fokus på mobilitetsknudepunkter ift. indfaldsvejene være et indsatsområde.

INFRASTRUKTUR FOR KOLLEKTIV TRAFIK OG BILER

Adgang til kollektiv transport handler om at sikre gode forhold for

virksomhedernes medarbejdere. Nærhed til letbane bliver ikke fremhævet af virksomhederne, men grøn transport i det hele taget bliver fremhævet af kontor- og kreative erhverv.

De tiltænkte områder til industri og produktion er i kommuneplanen allerede udpeget tæt på det overordnede vejnet, hvor der kan være fokus på god kollektiv trafik betjening. Områderne udpeget til kontor- og kreative erhverv ligger for en stor dels vedkommende i nærheden af letbanen, hvilket giver gode muligheder for kollektiv transport – og kunne være et parameter i den fremtidige udvikling.



Foto: Odense Kommune

Delanalyse 3 – delkonklusion

Odense Kommunes bevidsthed om bæredygtig udvikling kommer allerede til udtryk i forskellige strategier og handplaner, og der er indarbejdet initiativer i kommuneplanen. Dette afsnit giver en struktureret tilgang til at arbejde videre med tiltag og opmærksomheder for etablering af mere bæredygtige erhvervsarealer.

Det anbefales at tage afsæt i certificeringsprincipperne for 'DGNB for byområder', som rummer alle stadier af planlægningen tilpasset dansk lovgivning og praksis, og som dermed repræsenterer et værktøj med en bred og holistisk bæredygtighed tilgang til større udviklingsområder. Denne metodik er ikke alene relevant for de to udvalgte branchetypologier, men kan anvendes bredere for at omsætte politiske ambitioner til konkrete resultater.

Med DGNB-metodikken som overordnet ramme integreres fem perspektiver for at øge bæredygtighed i erhvervsarealer.

- > Miljøforhold, herunder CO2-udledning, klima og biodiversitet i arealudnyttelsen.
- > Økonomiforhold, herunder tilpasnings-evne og resiliens.
- > Socialforhold, herunder tilgængelighed, synergier, tryghed og omegnsarealer.
- > Teknikforhold, herunder energiforsyning, infrastruktur og synergier/ sektorkobling.
- > Procesforhold, herunder integreret livstidsplanlægning og interessentinvolvering

For de to branchetypologier vil der være inspiration til konkrete handlemuligheder i en DGNB-screening, der vil kortlægge potentialer på de respektive perspektiver, dels ift. placering af udlæg og bestemmelser i plangrundlag, dels ift. supplerende krav til anvendelse af eksisterende arealudlæg, inkl. omgivelser og genbrug af eksisterende bygninger.

Med afsæt i de øvrige delanalyser og kommunens strategier anbefales det at inkludere følgende konkrete temaer ift. kommuneplanen:

- > Mobilitet og infrastruktur, grøn transport
- > Energiforsyning
- > Natur, fx bynær natur og biodiversitet, sikre god adgang for byens borgere

- > Arealudnyttelse, fx anvende brown fields for udvikling før inddragelse af ny jord
- > Ressourceudnyttelse, fx anvende restrummelighed, retningslinjer for genbrug af regnvand, strategi for jordhåndtering
- > Klimatilpasning og klimasikring

Tiltag for at skabe mere bæredygtige erhvervsarealer skal i kravene afbalancere kommunens ambitioner med virksomhederne betalingsvilje. På baggrund af den udtrykte efterspørgsel vurderes der at være mulighed for at gennem DGNB-certificering at styrke bæredygtigheden.



Foto: Odense Kommune



Foto: Odense Kommune

KAPITEL 5

Delanalyse 4:

Udpegning af arealer til erhvervsudvikling i Odense Kommune

Dette afsnit foreslår principper for udpegning af arealer til erhvervsudvikling. Der er fokus på to erhvervstyper: Kontor & Kreative erhverv samt Produktion & Industri. Principperne og udpegningerne tager udgangspunkt i markedsanalysen og bæredygtighedsparametrene, der er undersøgt i denne rapport. Formålet er at udarbejde forslag til principper, der kan bruges, når eksisterende arealudlæg skal konverteres til erhvervsformål, eller når der sker nye udlæg af areal til erhvervsformål. Der søges at finde en balance mellem erhvervets ønsker, bæredygtighedsaspekter og planlægningsmæssige bindinger.

Delanalysen indgår som baggrundsviden for arbejdet med budgetbestillingen i Odense Kommunes budget 2023 ift. udlæg af nye erhvervsarealer.



Foto: Odense Kommune



Kontor & Kreative erhverv

I det nedenstående er der opstillet principper for udpegning af arealer til udvikling af kontor- og kreative virksomheder. Det følgende afsnit beskriver ikke, hvor og hvor meget areal der skal udlægges til kontorer og kreative erhverv. Det skyldes, at Odense Kommune på nuværende tidspunkt ikke har en opgørelse af restrummeligheden for arealer til kontorer og derfor heller ikke kan lave en fremskrivning af, hvor meget areal der i den kommende planperiode forventes at være behov for til kontor og kreative erhverv. Af den grund er der ikke kendskab til det konkrete behov for arealer til kontorer og kreative erhverv. Odense Kommune har et mål om at have plads til en mangfoldig vifte af virksomheder, og på baggrund af dette er nedenstående principper udpeget med afsæt i kontor- og kreative erhvervs ønsker til faciliteter og bæredygtighedsovervejelser, men ikke konkrete arealbehov.

TILKNYTNING TIL BYMIDTEN OG REKREATIVE FACILITETER

Markedsanalysen fremhæver, at kontor og særligt de kreative erhverv ønsker en tilknytning til bymidten, hvilket harmonerer med Bystrategiens ønske om at fastholde kontor- og kreative erhverv i bymidten for at understøtte storbyens liv. En placering i bymidten harmonerer også med en række af erhvervslivets andre ønsker, idet bymidten tilbyder flere områder med højnet arkitektoniske kvaliteter, sammenlignet med erhvervsbyggeri i klassiske erhvervsområder. Desuden tilbyder byen adgang til grøn transport i form af infrastruktur for cyklister og fodgængere, samkørselsordninger og offentlig transport.

Derudover ønsker kontor- og kreative erhverv adgang til rekreative kvaliteter på de omkringliggende arealer, som kan være med til at understøtte et godt arbejdsmiljø. Både en bymæssig placering og en decentral placering kan tilbyde

adgang til rekreative faciliteter, dog vil karakteren af de rekreative faciliteter variere.

Rekreative faciliteter i bymæssig sammenhæng har oftere karakter af byparke, aktivitetsområder, legepladser og fælles opholdsareal i byrummet, hvor rekreative faciliteter ved en mere decentral placering oftere har karakter af skovområder og opholdsareal i tilknytning til den enkelte virksomhed. Rekreative faciliteter i byen er ofte i gåafstand, og der er et større udbud af forskellige rekreative aktiviteter. Kun få virksomheder er villige til at betale for bæredygtige tiltag, og hvis de skal fokusere på bæredygtige tiltag, ønsker de at prioritere biofaktorer og biodiversitet. Dette kan overlappe med ønsket om tilknytning til rekreative faciliteter. Der er derfor potentiale i, at opholdsarealer, som skal have tilknytning til kontor og kreative erhverv, udformes

med fokus på at højne biofaktoren og biodiversiteten.

Derudover fremhæves det, at erhvervet ønsker at prioritere flerbrugerejendomme med optimeret udnyttelse af ressourcer, fx fælles mødelokaler, kantine, diverse udstyr osv. Dette kan opnås med en placering i bymidten, men også ved en mere decentral placering. Dog viser markedsanalysen, at byen er mere tiltrækkende for kreative erhverv og startups, da byen rummer flere muligheder for arkitektonisk kvalitet i form af ældre renoverede bygninger.

BYNÆR PLACERING I KONFLIKT MED PRIORITETER FOR TRADITIONELLE KONTORERHVERV

Mange af erhvervets ønsker harmonerer med en bymæssig placering. Bystrategien indeholder et ønske om at fastholde kontor- og kreative erhverv i bymidten som et bystrategisk greb for at understøtte transport til og fra arbejdspladsen på cykel og med offentlig transport. Blandt de mere traditionelle kontorerhverv finder markedsanalysen, at parametre som parkeringsfaciliteter, tilgængelighed med bil, vejnettet omkring virksomhedens placering og kvadratmeterprisen på erhvervsgrunden har lige så stor eller større betydning end en bymæssig placering. Den gode tilgængelighed for privatbilismen kan være i modstrid med ønsket om en placering i tilknytning til bymidten. Det resulterer i en tendens, hvor virksomheder, som er mere traditionelle kontorerhverv, er rykket ud af Odense bymidte, hvis de oplever, at de øvrige behov ikke kan opfyldes ved en placering i bymidten.

POTENTIALER FOR OMDANNELSE AF EKSISTERENDE ERHVERVSOMRÅDER OG BLANDEDE BOLIG- OG ERHVERVSOMRÅDER I DEN UDVIDEDE BYMIDTE

Eksisterende virksomheder placeret i erhvervsområder, fx tungt erhverv og let industri i Odenses sammenhængende by, har i markedsanalysen fremhævet vigtigheden af at have mulighed for udvidelse. Grundet den bymæssige placering, grænser eksisterende erhvervsområder typisk op til områder med en anden anvendelsestype, fx bolig-, rekreativ- og centerområde og område til offentlige formål. Der kan derfor opstå miljøkonflikter ift. overholdelse af støjgrænseværdier, øget trafik samt lastbiler og andre tunge køretøjer, der skal indpasses mellem cyklister og fodgængere. Virksomhederne har derfor begrænsede udviklings- og udvidelsesmuligheder.

Tungt erhverv og let industri kan delvist sammenlignes med produktions- og industrivirksomheder ift. transportbehov. Markedsanalysen for produktions- og industrivirksomheder fremhæver vejnettet omkring virksomhedens placering som en vigtig parameter. Erhvervsarealer til tungt erhverv og let industri, der er placeret i bymidten, er derfor også mere udfordret i forbindelse med transport af gods og vil med fordel over tid kunne flytte til placeringer

med en tættere tilknytning til det overordnede vejnet.

Af den grund er der potentiale i at udvikle nogle af de centralt placerede og eksisterende erhvervsarealer til centerområder eller blandede bolig- og erhvervsområder. Specielt de erhvervsarealer, der er placeret i tilknytning til togstationen eller letbanen, er interessante. Forvaltningen oplever, at bygherrer i højere grad efterspørger opførelse af boliger fremfor erhverv, når der udlægges til blandede byfunktioner, hvilket er i modstrid med kommunens ønske om en levende by med blandede funktioner i byen. Det tydeliggør en risiko forbundet med at omdanne ældre erhvervsområder til centerområder eller blandede bolig- og erhvervsområder. Hvis ældre erhvervsområder omdannes, er det muligt at styre forholdet mellem bolig

og erhverv i kommuneplanrammerne og dermed undgå rene boligområder.

I Odense bymidte er der desuden flere rammeområder, som er udlagt til blandede bolig- og erhvervsformål, hvoraf nogle bærer præg af blandet arkitektonisk stilart og bygninger af blandet kvalitet. I disse områder er der potentiale for løbende byudvikling i form af byomdannelse og fortætning. Det er vigtigt, at udviklingen af faciliteter til kontorer og kreative erhverv giver et varieret udbud og tager hensyn til forskelle i de økonomiske forudsætninger, der eksisterer med variationen fra store til små virksomheder. Variationen i den eksisterende bygningsmasse kan i en omdannelse og fortætning understøtte en variation i udbuddet af lokaliteter, som er tilpasset virksomhedernes forskellige størrelser og økonomiske situationer.



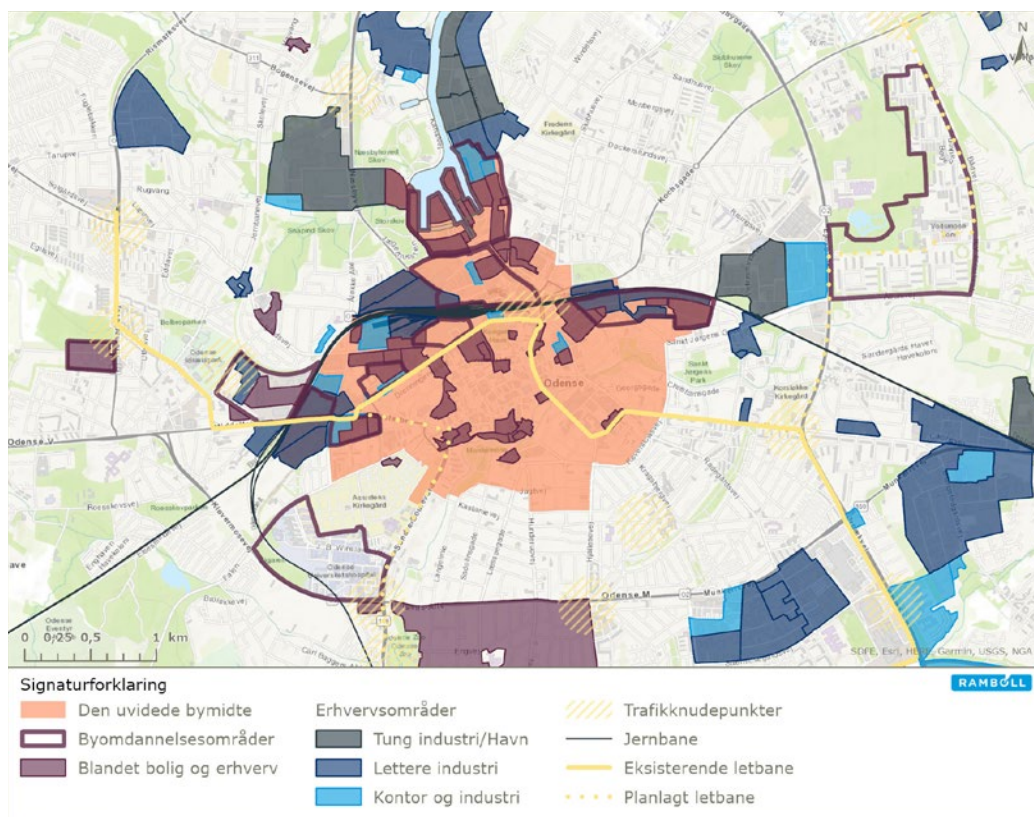
Foto: Odense Kommune

PRIORITETER OG PRINCIPPER FOR UDLÆG AF AREALER TIL KONTOR OG KREATIVE ERHVERV

Ud fra ovenstående pointer fra markedsanalysen set i relation til bæredygtighedsaspekter og planmæssige muligheder opsamles prioriteringer og foreslås principper for udlæg og udvikling af erhvervsarealer til kontor og kreative erhverv i Odense Kommune:

PRIORITERINGER FOR PLACERING AF ERHVERVSAREALER TIL KONTOR OG KREATIVE ERHVERV

- > Tilknytning til bymidten.
- > Rekreative kvaliteter på de omkringliggende arealer.
- > Tilknytning til højklasset offentlig transport (fx tog og letbane).
- > Placering i område med blandede byfunktioner.



Note: Kortet angiver den udvidede bymidte samt eksisterende erhvervsområder og byomdannelsesområder ud fra kommuneplanrammer som potentielle områder til omdannelse til kontor- og kreative erhverv.

PRINCIPPER FOR UDVIKLING AF ERHVERVS-AREALER TIL KONTOR- OG KREATIVE ERHVERV

- > Udvikling eller omdannelse af tidligere eller eksisterende erhvervs- og industriområder til centerområde/blandet bolig- og erhvervsområde.
- > Byudvikling og fortætning inden for eksisterende rammeområder til blandet bolig- og erhvervsområder.





Foto: Odense Kommune

Produktion og industri

I det følgende er principper for udpegning af arealer til udvikling af produktions-, industri-, robot, handels- og logistikvirksomheder opstillet.

NÆRHED TIL MOTORVEJ

Produktions- og industrivirksomheder fremhæver i markedsanalysen nærhed til motorvej og vejnettet omkring virksomhedens placering som vigtige parametre. Derudover fremhæves kvadratmeterprisen på erhvervsgrunden og nærliggende arbejdskraftopland. Parametrene, som produktions- og industrivirksomheder fremhæver, peger i retning af, at erhvervstypen har behov for udlæg af erhvervsareal i tilknytning til motorvejen eller overordnede veje med forbindelse til motorvejen.

Produktions- og industrivirksomheder har generelt en lav prioritering ift. bæredygtighedstiltag. Dog er infrastruktur for cyklister og fodgængere samt offentlig transport de bæredygtighedsparametre, som fremhæves af flest virksomheder under denne erhvervstype. Dette harmonerer med erhvervets ønske om at have et nærliggende arbejdskraftopland.

Udformningen og indretningen af de nye udlagte erhvervsarealer har betydning for, om den enkelte grunds potentialer for bæredygtig udvikling udnyttes. For at fremme en bæredygtig udvikling kan anbefalingerne, der er opstillet i delanalyse 3, anvendes og blive retningsgivende for det videre arbejde med bæredygtige erhvervsarealer i den fremtidige planlægning.

BEHOV FOR UDLÆG AF NYE AREALER TIL PRODUKTIONS- OG INDUSTRIVIRKSOMHEDER

En kommuneplan må gerne udlægge nye arealer til byvækst. Men de samlede udlæg i kommuneplanen må ikke overstige behovet for byvækst inden for den kommende kommuneplanperiodes 12 år. Dermed kan der ikke udlægges mere areal, end der kan redegøres et behov for. Det kan betyde, at kommuneplanen

må omfordele arealudlæggene. Det spiller ligeledes sammen med, at det som et grundlæggende udgangspunkt ikke er bæredygtigt at udlægge nye arealer, der optager nyt ubebygget areal. Det bør derfor altid overvejes at udnytte eksisterende arealer, inden der udlægges nye.

Odense Kommune har udarbejdet et notat, der opgør restrummeligheden af erhvervsarealer og beskriver en fremskrivning af, hvor meget erhvervsareal der forventes at blive behov for i perioden 2024-2036.

Ifølge opgørelsen er der d. 28. april 2023 en restrumlighed på:

Industri: 44,64 ha

Let industri: 25,17 ha

Odense Kommune kan på nuværende tidspunkt se, at der allerede er enkeltvirksomheder med meget store arealbehov, som også i den fremtidige planperiode vil have stor betydning for fremskrivningen. Dette drejer sig om Odense Havns Dry Port-projekt ved Årslev, hvor cirka 65 ha forventes placeret i Odense Kommune. Ligeledes forventes Tietgenbyen Nords ca. 80 ha at blive opkøbt af en virksomhed. Odense Kommunes fremskrivning tager højde for forskellige scenarier i forbindelse med enkeltvirksomheder med store arealbehov, og fremskrivning for let industri er derfor opgivet som et interval.

Industri: 12 års fremskrivning minus restrummelighed = ca. 6 ha

Let industri: 12 års fremskrivning minus restrummelighed = ca. 175 til 370 ha

Analysen viser, at med de forventede store projekter i den fremtidige planperiode vil erhvervsarealbehovet ligge på ca. 29 ha om året. Det vil sige, at selvom fx Facebook er en særlig virksomhed, er det sandsynligt, at der i hver 12-årige planperiode vil komme særlige virksomheder med meget store erhvervsarealbehov.

Hvis der regnes med en fremskrivning på 29 ha om året, vil 12 års fremskrivning minus restrummeligheden for let erhverv være ca. 323 ha.

Odense Kommune fremhæver i analysen, at der i behovet ikke er medregnet, at enkeltvirksomheder kan komme med usædvanligt store arealbehov, som må lægges oveni behovet. Ligeledes er der ikke taget højde for, at ny infrastruktur kan øge behovet – og at de senere års begrænsede muligheder for let industri

og logistik kan betyde, at behovet er større end erfaringstallene i fremskrivningen.



Foto: Odense Kommune

PRIORITETER OG PRINCIPPER FOR UDLÆG AF AREALER TIL PRODUKTIONS- OG INDUSTRIVIRKSOMHEDER

Ud fra ovenstående pointer fra markedsanalysen set i relation til bæredygtighedsaspekter og planmæssige muligheder opsamles prioriteter og foreslåede principper for udlæg og udvikling af erhvervsarealer til produktions- og industrivirksomheder i Odense Kommune:

PRIORITETER FOR PLACERING AF ERHVERVSAREALER TIL PRODUKTION OG INDUSTRI:

- > Nærhed til motorvejen.
- > Nærhed til eksisterende overordnede vejnet.

PRINCIPPER FOR UDVIKLING AF ERHVERVSAREALER TIL PRODUKTIONS- OG INDUSTRIVIRKSOMHEDER

- > Udvikle arealer langs eksisterende overordnede vejstrukturer
- > Udlægge erhvervsarealer i forlængelse af eksisterende erhvervsområder for at mindske miljøkonflikter og sikre, at byen udbygges indefra og ud.



Foto: Odense Kommune



Foto: Odense Kommune

Udpegning af erhvervsområder til udvikling for produktions- og industri-virksomheder

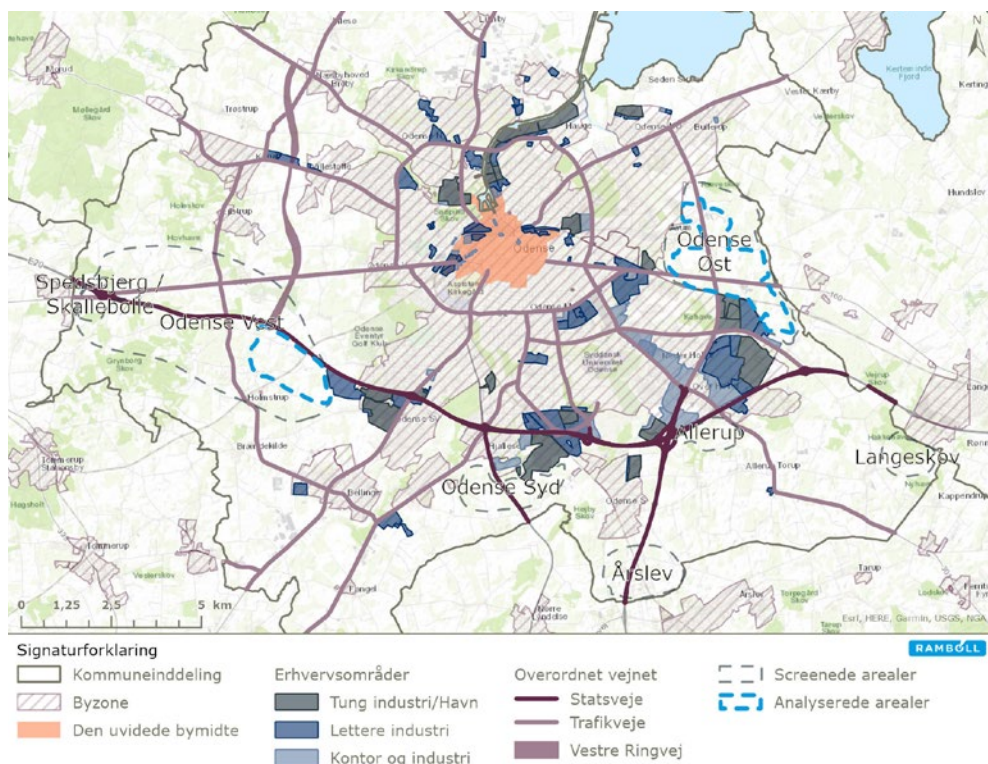
I det nedenstående udpeges arealer, der potentielt kan udlægges til erhvervsformål for produktions- og industrivirksomheder. Analysen af de konkrete områder sker på baggrund af eksisterende viden om nuværende forhold og en vurdering af potentialerne for at indarbejde bæredygtighedsfremmende tiltag. Der vurderes kun på parametre, som kan variere mellem de forskellige udpegninger og således ikke på, hvordan den fremtidige planlægning skal håndteres. Her henvises i stedet til delanalyse 3 med opstilling af bæredygtighedsprincipper.

SCREENING AF MOTORVEJSNÆRE AREALER OG UDVÆLGELSE AF OMRÅDER TIL NÆRMERE ANALYSE

I Odense Kommunes gældende kommuneplan 2020-2032 er der udlagt erhvervsarealer til henholdsvis kontor- og kreative erhverv, lettere industri samt tung industri og havn. Som tidligere nævnt, er lettere industri og tung industri lagt sammen til en brancheenhed kaldet Produktion & Industri.

Produktions- og industrierhvervets prioritering af en motorvejsnær placering fremgår tydeligt af markedsanalysen og er i tråd med overvejelser om bæredygtighed i placeringen af nye erhvervsarealer til produktions- og industrivirksomheder. Derfor screenes Odense Kommune for motorvejsnære placeringer til udlæg af nye erhvervsarealer. På kortet fremgår motorvejsnettet samt Østre Ringvej og udlægget til en eventuelt kommende Ring 3 Vest, der ligeledes vil sikre effektiv adgang til motorvejsnettet.

Screeningerne tager udgangspunkt i rækken af ubebyggede arealer langs eller i tilknytning til motorvejsnettet og det overordnede vejnet, som ikke allerede er disponeret i kommuneplanen 2020-2032. Screeningen og udvælgelsen af områder til nærmere analyse omfatter overvejelser om adgangen til motorvejsnettet og evt. tidshorisonter samt de i Bystrategiens fastlagte principper for den kommende kommuneplanrevision og særligt byudviklingsmodellen.



Note: Kortet angiver det overordnede eksisterende og kommende vejnet samt angivelse af eksisterende erhvervsområder. Med stiplede linje er omtrentligt angivet de analyserede områder med blå samt de screenede, men ikke-analyserede områder med grå.

PLANLOVSMÆSSIGE FORHOLD RELATERET TIL UDLÆG AF AREALER TIL BYVÆKST

Et grundlæggende princip for den kommunale planlægning for byvækst er, at det skal ske i byzone. Udgangspunktet i planloven fastlægger, at kommunerne kun kan udlægge nyt areal, hvis der samtidig udtages et andet areal i byzone af tilsvarende størrelse. Som undtagelse kan der udlægges yderligere areal til byzone, hvis der er dokumenteret behov for det. Det er derfor afgørende, at Odense Kommune har sikret sig, at eksisterende erhvervsområder og restrummeligheder udnyttes først, fordi det danske areal er en begrænset ressource.

Opgørelser har vist, at ønsker til arealforbrug over de kommende år overstiger Danmarks faktiske areal. Dermed skal der sikres en bedre arealudnyttelse af eksisterende områder og sørges for, at der kun udlægges nye arealer til byvækst, når det er nødvendigt. Planloven fastsætter princippet om, at byvækst skal ske indefra og ud. Det betyder, at nye udlæg af erhvervsarealer i Odense Kommune skal ske i

direkte tilknytning til eksisterende by for at sikre en effektiv udnyttelse af de investeringer, der foretages i infrastruktur. Der fremgår af planloven muligheder for fravigelse af kravet om, at byvæksten skal ske i tilknytning til eksisterende by. Planlovens principper er indarbejdet i Bystrategiens byudviklingsmodel.

SCREENING AF ODENSE VEST

Et enigt byråd har med budgetaftale 2023 pålagt By- og Kulturudvalget at indlede planlægningen af et nyt, men ikke nærmere defineret erhvervsområde i Odense Vest. Ligeledes fremgår det af Bystrategien, at man skal skabe fremtidens erhvervsområde i kommunens vestlige del med så bæredygtige lokaliseringsmuligheder som muligt for produktions- og industrivirksomheder. I kraft af planlovens principper om indefra og ud samt proportionalitet mellem behov

og udlæg er det med den kommende kommuneplan ikke muligt at udlægge alle motorvejsnære arealer vest for Odense til erhvervsområde. Området i Odense Vest er attraktivt med dets placering langs motorvejen. Et udlæg af området til erhverv vil dog kræve væsentlige udbygninger og investeringer i realiseringen af en planlagt afkørsel til en ny Ring 3 Vest for dermed at få en direkte forbindelse til motorvejsnettet.

Erhvervsundersøgelsen viser imidlertid, at selvom motorvejsnære arealer vil være attraktive for virksomhederne, er der kun et begrænset ønske om, at de specifikt skulle placeres vest for Odense.

På baggrund af ønsket om en analyse af et område i Odense Vest med de nævnte begrænsninger ift. planlovens principper er et ca. 260 ha stort område vest for eksisterende erhvervsområder i det

sydvestlige Odense udvalgt til nærmere analyse.

SCREENING AF SPEDSBJERG/ SKALLEBØLLE

Området er placeret vest for Spedsbjerg i den vestlige del af Odense Kommune i tilknytning til Fynske Motorvejs afkørsel 53, Odense V. Et erhvervsområde vil kunne kobles direkte til den eksisterende infrastruktur. Området placeres op ad kommunegrænsen til Assens Kommune og vil skulle udlægges som byudvikling omkring en mindre by, løsrevet fra Odense by. Dermed stemmer udviklingen ikke overens med Bystrategiens fokus på byvækst indefra og ud eller omkring de selvstændige forstæder i Odense Kommune.

Spedsbjerg er en mindre by placeret i landzone. Byen er omfattet af to

kommuneplanrammer. Den ene udlægger et område på ca. 5,5 ha til blandet bolig og erhverv. Den anden giver mulighed for et nærrekreativt område og omfatter et areal på ca. 2 ha. Byen består primært af åben, lav boligbebyggelse og spredt gårdbebyggelse i tilknytning til byen. Et nyt erhvervsområde ved afkørsel Odense V kan ikke udlægges som byvækst i tilknytning til Spedsbjerg, fordi Spedsbjerg ikke er placeret i byzone, og rammebestemmelserne beskriver, at den fremtidige zone skal forblive landzone. Som tidligere beskrevet, skal et nyt areal til byzone, jf. planloven § 11a, stk. 8, placeres i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone.

Et nyt erhvervsområde i dette område vil kunne udlægges som byvækst fra Skallebølle, som er beliggende på den anden side af kommunegrænsen i Assens Kommune. En sådan udvikling vil

kræve indledning af dialog med Assens Kommune om byvækst på tværs af kommunegrænsen. Som alternativ kan Kirkeministeren (tidl. Erhvervsministeren), jf. planlovens § 11a, stk. 9, uanset stk. 8, efter ansøgning fra kommunalbestyrelser i særlige tilfælde give tilladelse til planlægning for et afgrænset areal til byzone.

På baggrund af udfordringerne med at udlægge nye erhvervsarealer uden tilladelse fra ministeren eller accept fra Assens Kommune og konflikten med Bystrategiens principper om byvækst indefra og ud samt princip om udviklingskorridorer er området ikke udvalgt til nærmere analyse.

SCREENING AF ODENSE SYD

Området ligger i forlængelse af det eksisterende erhvervsområde langs

Energivej og er dermed fint i tråd med princippet om byvækst indefra og ud. Samtidig har området en god tilslutning til motorvejsnettet med placering mellem motorvejsafkørsel 50, Odense SØ, og afkørsel 51, Odense S. Området er beliggende mellem to udviklingskorridorer og vil derfor kunne knyttes til den kollektive trafik, men vil ikke kunne indgå som en direkte understøttelse af forbindelsen til bymidten og den bæredygtige mobilitet. Området er særligt udfordret ved at være udpeget til grøn sammenhæng og indgå i Bystrategiens grønne ring. Området omfatter også større områder med beskyttede naturtyper i form af § 3-beskyttede søer.

På baggrund af konflikten med Bystrategiens grønne ring er området ikke udvalgt til nærmere analyse.

SCREENING AF ÅRSLEV

Odense Kommune har i samarbejde med Faaborg-Midtfyn Kommune allerede påbegyndt planlægningen af et større erhvervsområde på tværs af kommunegrænsen ved Årslev. Planlægningen er påbegyndt på baggrund af en udviklers konkrete ønske om at etablere et transport- og logistikcenter, Odense Dry Port. Da arealet allerede er ved at blive planlagt til et konkret projekt, er området ikke udvalgt til nærmere analyse. Idet der allerede er et projekt for arealet, medregnes den nye planlægning ikke i restrummeligheden, men medtages som erhvervsareal, der allerede er udnyttet.

Området ligger langs kommunegrænsen til Faaborg-Midtfyn Kommune med gode muligheder for at tilgå motorvejsnettet med Svendborgmotorvejens afkørsel 11, Årslev. Området vil skulle

udlægges som byvækst nord for Årslev og vil kræve en koordineret planlægning med Faaborg-Midtfyn Kommune, fordi de eksisterende mindre erhvervsarealer nord for Årslev ikke grænser op til Odense Kommune. Da området vil skulle udvikles omkring en by uden for Odense Kommune, stemmer udviklingen naturligt nok ikke overens med Bystrategiens fokus på byvækst indefra og ud samt omkring de selvstændige forstæder i Odense Kommune. Området ligger omvendt som en fin forlængelse af den sydøstlige udviklingskorridor og vil kunne indgå som understøttelse til etableringen af kollektiv og bæredygtig mobilitet. Området er udpeget som grøn sammenhæng og indgår i den grønne ring. Udpegningerne omfatter stort set hele området mellem Højby og Årslev, men er gennemskåret af både motorvej og jernbane. Det er derfor potentielt muligt at

finde nogle arealer, som kunne udvikles til erhverv uden at ødelægge integriteten af den grønne ring syd om Odense.

SCREENING AF ALLERUP

Området ligger langs motorvejen sydøst for motorvejskryds Odense. Området er dog ikke direkte forbundet med motorvejsnettet, og man vil skulle benytte Ørbækvej til at krydse motorvej E20 for at komme på motorvejen ad Østre Ringvej. Området vil kunne udlægges som en fortsættelse af erhvervsudviklingen nord for motorvejskrydset, men vil ikke direkte kunne kobles til den eksisterende infrastruktur. Området vil fint følge Bystrategiens retning om indefra og ud, men vil ligge mellem de to udviklingskorridorer mod øst og sydøst og derfor ikke direkte kunne indgå i understøttelsen af bæredygtig mobilitet. Området er samtidig

udpeget til grøn sammenhæng og er en del af den grønne ring.

På baggrund af konflikten med Bystrategiens grønne ring og princip om udviklingskorridorer samt en mindre direkte adgang til motorvejsnettet er området ikke udvalgt til nærmere analyse.

SCREENING AF ODENSE ØST

Området støder op til kommunegrænsen til Kerteminde Kommune, men knytter sig til Odense by og en forlængelse af Tietgenbyen i tråd med princippet om indefra og ud. Tietgenbyen er i markedsanalysen flere gange fremhævet positivt af virksomhederne. Området ligger omkring den eksisterende Østre Ringvej, der sikrer direkte adgang til motorvejsnettet, og i budgetforliget 2024 er der afsat penge til en analyse af behovet for at udvide forbindelsen til motorvejsnettet.

Området ligger på ydersiden af den grønne ring og omfatter kun smalle passager af grøn sammenhæng gennem området. Området er beliggende som en afrunding af Odense by mod øst mellem de to udviklingskorridorer mod øst og nordøst og vil derfor ikke direkte kunne indgå i understøttelsen af kollektiv bæredygtig mobilitet i en korridor. Den relativt bynære placering i kombination med omgivende grønne sammenhænge og stinet gør dog, at der er et væsentligt potentiale for at understøtte en bæredygtig mobilitet på cykel.

På baggrund af at området ikke er i direkte konflikt med Bystrategien, og at den overordnede infrastruktur allerede er etableret samt erhvervets positive indstilling til Tietgenbyen, som området vil ligge i naturlig forlængelse af, er et ca. 450 ha stort område øst for Odense udvalgt til nærmere analyse.

SCREENING AF LANGESKOV

Området ligger langs kommunegrænsen til Kerteminde Kommune med gode muligheder for at tilgå motorvejsnettet via afkørsel 47, Langeskov. Områder vil skulle udlægges som byvækst syd for Langeskov og vil kræve en koordineret planlægning med Kerteminde Kommune af infrastruktur til området, fordi infrastrukturen i de eksisterende erhvervsområder i Langeskov ikke forventes at kunne håndtere en øget trafikafvikling fra et nyt erhvervsområde i Odense Kommune. Området vil skulle udvikles omkring en by uden for Odense Kommune. Udviklingen stemmer derfor ikke overens med Bystrategiens fokus på byvækst indefra og ud samt omkring de selvstændige forstæder i Odense Kommune. Området ligger tilnærmelsesvis i forlængelse af den østlige udviklingskorridor, men med større afstand til den naturlige afslutning af korridoren ved Fraugde, og

ANALYSE AF ODENSE VEST

vil derfor ikke kunne forventes at indgå som understøttelse til etableringen af kollektiv og bæredygtig mobilitet i korridoren. Området er udpeget som grøn sammenhæng, men er placeret så langt fra Odenses sammenhængende by, at det må forventes at ligge uden for den grønne ring. Samtidig er der på arealerne en stor andel af fredskov.

På baggrund af konflikten med Bystrategiens principper om udviklingskorridorer og indefra og ud samt afhængighed af investeringer i infrastruktur i Kerteminde Kommune og konflikter med udpegning af grøn sammenhæng og eksisterende fredskov er området ikke udvalgt til nærmere analyse.

OMRÅDEBESKRIVELSE

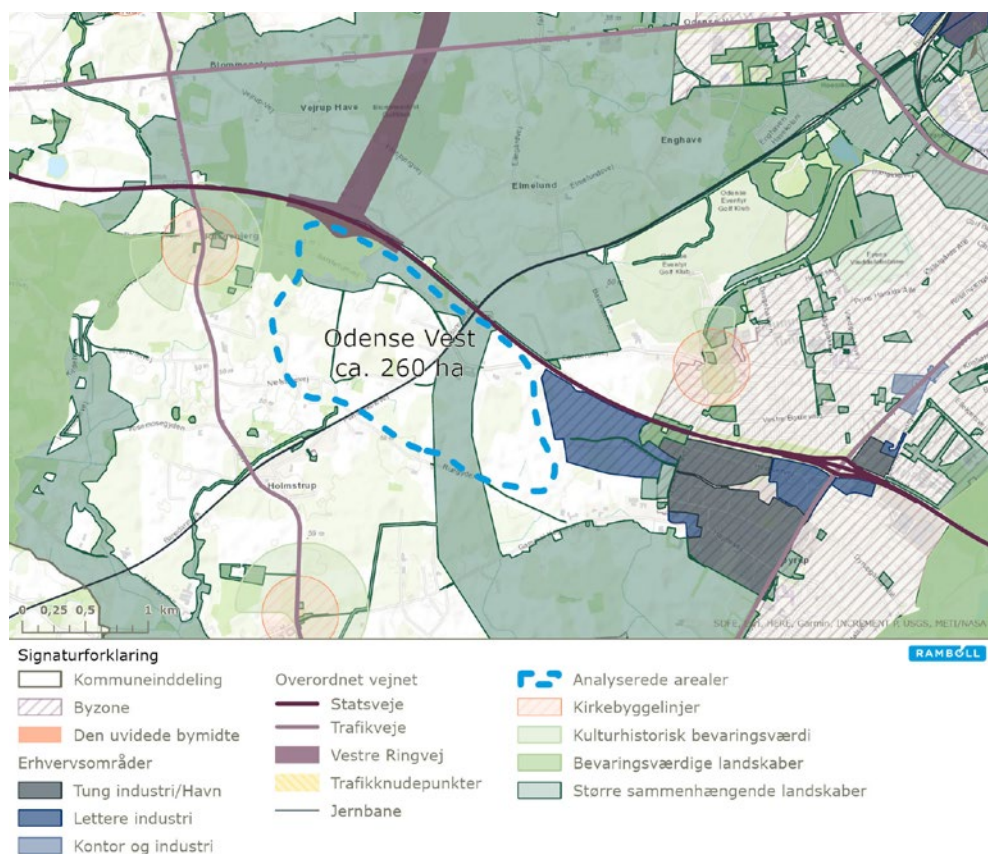
Området omfatter et areal på ca. 260 ha, placeret i den vestlige del af Odense. Størstedelen af området er i dag ikke omfattet af planlægning, idet kun mindre områder er omfattet af planlægning, herunder hovedjernbanen der er placeret gennem arealet. Derudover er der to mindre områder, som er omfattet af en bevarende lokalplan, der har til formål at sikre bygningskulturarven for bevaringsværdige gårde og landbrugsbygninger. Udlægges arealet eller en del af arealet til erhvervsformål, vil det derfor være nyudlæg.

Området er placeret i forlængelse af et eksisterende erhvervsområde ved Logistikvej, hvor den østlige del af området grænser op til erhvervsområdet.

Ud over jernbanestrækningen er området præget af landbrugsjord, mindre veje og spredt bolig- og gårdbebyggelse omkring Stormarken og Drøjsbjerg.

Mod nordøst grænser området op til Fynske Motorvej, mens der mod sydvest er en nærliggende mindre by, Holmstrup. I Holmstrup er der en togstation, som binder området sammen med Odense.

I den nordlige del af området kan der potentiel blive anlagt en ny motorvejsafkørsel samt en ny Ring 3 mod nord. Dog vides det ikke, hvornår motorvejsafkørslen bliver anlagt.



Note: Oversigtskort med angivelse af et ca. 260 ha område med mulighed for videreudvikling i flere retninger.

EKSISTERENDE FORHOLD

Eksisterende planmæssige bindinger

Landsplanlægning:

En større del af arealet er omfattet af arealreservati-on til transmissionsnet. Derudover er en del af area-let omfattet af linjeføringen for transmissionsnettet.

Kommuneplanrammer og lokalplaner:

Inden for området er der udlagt to rammeområder og en lokalplan. Det omfatter rammeområde 50.T.3, der udlægger en strækning til tekniske anlæg, og rammeområde 50.L.100, der udlægger to områder til landområde, som også er omfattet af lokalplan nr. 0-1021, der er en bevarende lokalplan.

Derudover er der forslag til rammeområde 50.T.11 og forslag til lokalplan nr. 6-1071 for Transformerstationer ved Ruegdyden.

Store dele af området er udlagt til støjbelastet areal og har derfor lavt potentiale i forbindelse med udlæg af areal til støjfølsomanvendelse som fx boligformål.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Inden for området er flere beskyttede sten- og jorddiger registreret. Etablering af et fornuftigt vejnet i området vil forventeligt kræve digegennembrud.

Derudover er den nordøstlige del af området omfattet af skovbeskyttelseslinjen, som afkastes af fredskov placeret nordøst for motorvejen.

Naturbeskyttelse, fredninger og kulturarv

Der er registreret flere områder med beskyttede naturtyper. De beskyttede naturtyper har karakter af mindre og usammenhængende områder og bør håndteres ved udarbejdelse af en lokalplan.

Landskab

Inden for området er der udpeget større sammenhængende landskab. Udpegningen er placeret i den nordlige del og på en strækning gennem området, som planlægningsmæssigt opdeler området i to dele. I den nordlige del af området er bevaringsværdigt landskab udpeget på baggrund af et særligt bakket dyrkningslandskab, hvor det varierede småbakke-landskab skal bevares. Derudover er der udpeget særlige udsigter. For begge udpegninger gælder, at områderne skal bevares ved friholdelse for arealanvendelse, byudvikling, tekniske anlæg eller spredt bebyggelse.

Jordforurening og vandindvinding

Inden for området er enkelte mindre områder udpeget til jordforurening V1. Størstedelen af området er udpeget til indvindingsopland inden for OSD, og en

mindre del af området er udpeget til følsomme indvindingsområder og indsatsområde. Det kan være udfordrende at placere erhvervsområder inden for disse udpegninger.

VURDERING AF POTENTIALER VED UDVIKLING AF ODENSE VEST

I det følgende fremhæves potentialerne og udfordringerne ved placeringen af udlæg af nye erhvervsarealer i Odense Vest.

Området er beliggende med mulighed for en fremtidig stærk tilknytning til motorvejen, idet den gældende kommuneplan indeholder et planlagt tilslutningsanlæg til E20 mellem TSA 52 Odense SV og 53 Blommenslyst. Potentialet for at udlægge området til erhvervsareal bør følge tidsperspektivet for etableringen af en motorvejstilkørsel, idet infrastrukturen

i det tilstødende erhvervsområde ikke forventes at kunne understøtte udviklingen af 200 ha nye erhvervsarealer.

I kommuneplanen 2020-2032 er det et erklæret ønske fra Odense Kommune at arbejde med at forbinde det eksisterende erhvervsområde til en kommende ny motorvejstilslutning. En ny forbindelse gennem området vil kræve etablering af en forbedret underføring under jernbanen gennem området. I områdets nordlige del ligger en eksisterende hovedsti i grønne sammenhænge, der kan sikre god adgang på cykel. En fremtidig planlagt forlængelse af hovedstien gennem området kan sikre endnu bedre cykelforhold og sammenhæng på tværs af området. Samtidig vil cykling og offentlig transport kunne kobles op på det veludbyggede eksisterende cykelstisystem og busstoppesteder på Holkebjergvej. Potentialitet for cyklende arbejdskraft inden

for ca. fem km dækker med områdets placering omtrent den sydvestlige tredjedel af Odense. Nærmeste trafikknudepunkt er det eksisterende ved Gl. OUH samt et planlagt trafikknudepunkt ved Odense Zoo, der ligger ca. fem km nordøst for området, mens Hjallesø Station ligger ca. syv km øst for området. I den fælles fynske infrastrukturstrategi arbejdes på et fynsk S-togsnet med stop ved Holmstrup Station syd for området.

Området ligger i forlængelse af det eksisterende erhvervsområde mod øst, men med åbne arealer mod nord, syd og vest. Området har dermed en indpasning i den odenseanske bystruktur, der strækker sig som begyndelsen på en ny vestlig korridor langs motorvejen. Udviklingen af området vil betyde en forgrening af Bystrategiens udviklingskorridor mod sydvest med Dyrup, Sankt Klemens og Bellinge. Placeringen betyder

samtidig, at der er gode muligheder for at fortsætte udviklingen af erhvervsarealer med senere udlæg i flere retninger. Med Bystrategiens byudviklingsmodel ønskes en byudvikling indefra og ud, hvor der kun sekundært skal ske en byudvikling i den sammenhængende by. Områdets placering er derfor på kant med princippet og kan nærmere betegnes som udefra og længere ud. Placeringen er samtidig overlappende med den grønne ring i Bystrategien, og en fuld udnyttelse af området til erhvervsbyggeri vil kun i begrænset omfang støtte ønsket om at turde tænke grønt, før der tænkes byggeri.

Den grønne ring og udpegningen af grønne sammenhænge med en fremtidig hovedsti tværs gennem området skal sikre et overordnet formål om at forbinde Odenses grønne områder som et sammenhængende rekreativt stinet,

hvor der som minimum på den ene side af hovedstien skal være et større sammenhængende område friholdt for byudvikling. Udpegningerne og de principielle sammenhænge er svært forenelige med en samlet erhvervsudvikling af området. Som alternativ kan en mindre del af områdets østligste del, hvor der er færre konfliktende interesser, udvikles som en udvidelse af det eksisterende erhvervsområde.

Udpegningen af bevaringsværdigt landskab, særlige udsigter og større sammenhængende landskab inden for området vidner om et karakteristisk landskab med mange niveauspring, særligt vest for jernbanen. En udvikling af området til erhvervsområde med store flade erhvervsgrunde vurderes at ville kræve en omfattende terrænbearbejdning og være svært at integrere ift. udpegninger. Områdets landskabelig placering betyder, at

området ikke er i risiko for stigende og overfladenært grundvand, ligesom området ikke vurderes at være sårbart overfor havvandsstigninger eller skybrud. I en kommende planlægning vil klimasikring ved skybrud dog skulle indarbejdes, som beskrevet i bæredygtighedsprincipperne i delanalyse 3 og i gældende retningslinjer i kommuneplanen.



Foto: Odense Kommune

ANALYSE AF ODENSE ØST

OMRÅDEBESKRIVELSE

Området omfatter et ca. 450 ha stort bruttoareal, beliggende i den østlige del af Odense Kommune. Størstedelen af området er ikke omfattet af eksisterende planlægning. Der skal indregnes plads til infrastruktur, grønne områder og klimasikring, hvilket reducerer den mulige effektive udnyttelse.

Gennem området løber Østre Ringvej, som har flere afkørsler inden for området, hvilket skaber direkte forbindelse til Motorvej E20. Syd for området og gennem den sydøstlige del af området løber jernbanen mod Nyborg og Sjælland.

Området ligger som en nordlig forlængelse af det eksisterende erhvervsområde Tietgenbyen i Odense SØ og afrunder Odenses bystruktur mod øst mellem de tre landsbyer Fraugde Kærby, Rågelund og Åsum.

Området er præget af landbrugsjord, mindre veje og spredt bolig- og gårdbebyggelse samt enkelte større eksisterende erhverv i form af gartnerier, beliggende i landzone.



Note: Oversigtskort med angivelse af et ca. 450 ha område. Der er ikke umiddelbart mulighed for en videre udviklingsretning for området.

EKSISTERENDE FORHOLD

Eksisterende planmæssige bindinger

Kommuneplanrammer og lokalplaner:

De eksisterende planmæssige bindinger inden for området omfatter mod nord en mindre del af et uudnyttet område, udlagt til boliger i lokalplan 88 fra 1980.

Store dele af området er udlagt til støjbelastet areal og har derfor lavt potentiale i forbindelse med udlæg af areal til støjfølsomanvendelse som fx boligformål.

Kulturarv

Mod syd ligger en bevaringsværdig gård, omfattet af kommuneplanramme 50.L.100 og lokalplan 0-1021. Nord for Åsum ligger en fredet bygning på Åsum Bygade 15. Begge bør holdes uden for et nyt udlæg til erhvervsområde.

De omgivende landsbyer samt et større område nord for det undersøgte område er udpeget som kulturmiljøer.

Inden for området er et enkelt fredet fortidsminde registreret i form af en milepæl/-sten, beliggende langs eksisterende vej ud for en gård.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Inden for området er flere beskyttede sten- og jorddiger registreret, hvorfor etablering af et vejnet og store erhvervsgrunde til erhvervsbebyggelse i området forventeligt vil kræve omfattende digegennembrud.

Den sydvestlige del af området er omfattet af skovbyggelinje, som afkastes af fredskov, placeret syd for jernbanen uden for området. En del af skovbyggelinjen afkastes fra mindre områder

med fredskov inden for det eksisterende udlæg til erhvervsområdet Klippevej. Et mindre areal af fredskov på ca. 0,75 ha er beliggende inden for området.

Mod både øst og vest afgrænses området af udpegninger af åbeskyttelseslinjer.

Naturbeskyttelse og fredninger

Der er registreret flere områder med beskyttede naturtyper. De beskyttede naturtyper har karakter af mindre og usammenhængende områder og bør håndteres ved udarbejdelse af en lokalplan.

Landskab

Inden for området er der udpeget større sammenhængende landskab. Udpegningerne udgør smalle korridorer på

tværs af området. Uden for området langs afgrænsningen mod øst og vest er udpeget bredere og mere sammenhængende landskaber, som flere steder er sammenfaldende med udpegninger af økologiske forbindelser, naturbeskyttelsesområder, specifik geologisk bevaringsværdi og lavbundsarealer. De større sammenhængende landskaber, der er udpeget inden for området, bør kunne integreres i en udvikling til erhvervsarealer med rekreative funktioner, som gjort i udviklingen af Tietgenbyen.

Jordforurening og vandindvinding

Inden for området er der flere afgrænsede områder, der er udpeget til jordforurening V1. Flere områder med jordforening er desuden udgået både før og efter kortlægning. Den største koncentration af kortlagte områder med jordforening findes omkring eksisterende erhverv

langs Gartnervænget og Gartnervænget Øst samt mindre områder langs Nyborgvej, Frugde Kærby Vej og Rågelundsvej.

Hele området er udpeget til område med drikkevandsinteresser (OD). Der er ikke udpeget hverken særlige drikkevandsinteresser (OSD), følsomme indvindingsområder, boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) eller indsatsområde.

VURDERING AF POTENTIALER VED UDVIKLING AF ODENSE ØST

I det følgende fremhæves potentialerne og udfordringerne ved placeringen af udlæg af nye erhvervsarealer i Odense Øst.

Området er beliggende omkring den eksisterende Østre Ringvej med gode af- og tilkørsler og direkte adgang til

motorvejen. Potentialet for at udnytte eksisterende etableret infrastruktur betyder, at der er et aktuelt potentiale for at kunne udvikle området til nye erhvervsarealer. Den aktuelle udvikling af Tietgenbyen Nord samt etableringen af en Dry Port syd for Odense og aksen til Odense Havn via Østre Ringvej betyder, at der med budgetforliget for 2024 skal udarbejdes en samlet analyse af områdets infrastruktur. Analysen skal være med til at sikre en videreudbygning af områdets infrastruktur, herunder veje, cykelstinet, jernbane og øvrig kollektiv trafik. Tværs gennem området samt nord, øst og vest for området er placeret en principiel fremtidig hovedsti, der skal sikre et sammenhængende rekreativt stinet. Hovedstien gennem området er placeret i udpegningen af en smal grøn sammenhæng og bør derfor relativt let kunne integreres i en fremtidig planlægning af området. Et veludbygget stinet gennem

og omkring området vil kunne fremme valg af cykel som transportmiddel. Potentialitet for cyklende arbejdskraft inden for ca. fem km dækker med områdets placering lidt mindre end den østligste halvdel af Odense. Nærmeste trafikknudepunkt er Ørbækvej pendlersplads ca. tre km syd for området, mens de eksisterende trafikknudepunkter ved Nyborgvej/Ejbygade samt Rosengårdscenteret/Ørbækvej 100 ligger ca. fire km vest for området.

Området ligger i forlængelse af det eksisterende erhvervsområde Tietgenbyen mod syd, omgivet af eksisterende boligområder og rekreative arealer mod vest og nord samt udpegede interesser op mod kommunegrænsen mod øst. Området afrunder dermed Odense mod øst og er indpasset som en udfyldning af den odenseanske bystruktur mellem udviklingskorridoren mod sydøst med

Fraugde og Tietgenbyen og udviklingskorridoren mod nordøst med Seden og Bullerup, som skitseret i Bystrategien. Placeringen er i tråd med Bystrategiens byudviklingsmodel om byudvikling indefra og ud og ligger på ydersiden af den grønne ring. Udviklingen af området vil betyde, at der er lagt beslag på størstedelen af kommunens tilbageværende arealer øst for Odense til kommunegrænsen til Kerteminde Kommune. Placeringen betyder samtidig, at det ikke er muligt at fortsætte udviklingen af erhvervsarealer med senere udlæg. Området kan ses som en naturlig udviklingsretning for den eksisterende udvikling af Tietgenbyen og er samtidig med et areal på op mod 450 ha relativt stort i sig selv.

En udvikling af området til erhvervsområde med store flade erhvervsgrunde vurderes at ville kunne fortsætte, som det har været tilfældet med arealerne

mod syd i Tietgenbyen, fordi landskabet er overvejende fladt med langstrakte terrænlændringer og derfor ikke kræver en omfattende terrænbearbejdning. Omvendt betyder områdets landskabelig udformning, at særligt mindre dele i den sydligste ende af området samt nord for området er i risiko for oversvømmelser ved skybrud. Vest for området er der risiko for oversvømmelser omkring Odense Å og Lindved Å i tilfælde af havvandsstigninger. I en kommende planlægning vil klimasikring ved skybrud og risiko for havvandsstigninger dog skulle indarbejdes og kunne håndteres, som beskrevet i bæredygtighedsprincipperne i delanalyse 3. Området er ikke i risiko for stigende og overfladenært grundvand.



Delanalyse 4 – delkonklusion

Delanalysen samler resultaterne fra markedsanalysen, virksomhedsefterspørgsel og bæredygtighedsanalysen og sætter dem i relation til Odense Kommunes geografi og de planmæssige bindinger for udvikling af erhvervsarealer.

I afsnittet om Kontor & Kreative erhverv fremsættes to principper for den kommende udvikling af nye arealer til erhvervsgruppen. Principperne foreslår, at

- > nye arealer bør findes som udvikling eller omdannelse af tidligere eller eksisterende erhvervs- og industriområder, der etableres som centerområde/ blandet bolig- og erhvervsområde.
- > gennemføre byudvikling og fortætning inden for eksisterende rammeområder til blandede bolig- og erhvervsområder.

I forhold til erhvervskategorien Produktion & Industri fremsættes ligeledes to principper, omfattende:

- > Udvikling af arealer langs eksisterende overordnede vejstrukturer.
- > Udlægning af erhvervsarealer i forlængelse af eksisterende erhvervsområder for at mindske miljøkonflikter og sikre, at byen/kommunen udbygges indefra og ud.

Odense Kommune vurderer et stort behov for nye arealer til produktion og industri i størrelsesordenen 175-370 ha (foruden restrummelighed, opgjort til ca. 25 ha) for den kommende 12 års kommuneplanperiode⁶. Derfor er motorvejsnære arealer i kommunen undersøgt for, om de potentielt egner sig til

byvækst i forbindelse med udlæg af nye erhvervsområder. Arealer, der potentielt egner sig til udlæg af nye erhvervsområder, er blevet screenet med baggrund i Odense Kommunes Bystrategi og en planmæssig vurdering af, om arealet egner sig til byvækst. Blandt de screenede arealer er der udvalgt to områder i henholdsvis Odense Vest og Odense Øst til nærmere vurdering af arealets bindinger og potentialer.

Erhvervsarealanalysen finder ikke stort belæg for eller udbredt efterspørgsel efter at udlægge nye arealer i Odense Vest, hvor der er identificeret et bruttoareal på ca. 260 ha. Arealanalysen peger på udfordringer ift. landskabsudpegninger, særlige udsigter, vandindvinding, tidsperspektiv for kommende infrastruktur på trods af en motorvejsnær

⁶ Opgjort i notat af 28. april 2023.

placering, afstand til trafikknudepunkter og behov for omfattende landskabsbearbejdning til flade erhvervsgrunde. Derudover identificerer Rambøll en mulig uoverensstemmelse mellem nye udlæg i Odense Vest i byudviklingsmodellens principper ift. hensynet til udviklingskorridorer og ambitionen om den grønne ring, som samlet repræsenterer en prioritering om at tænke grønt, før der tænkes byggeri.

Analysen for Odense Øst angiver et bruttoareal på ca. 450 ha, hvor der dog skal indregnes plads i byggemodning til afstandsbuffer, grønne arealer og klimatilpasninger, som vil reducere det effektive erhvervsareal. Analysen peger på få udfordringer ved at udvikle arealet og flere positive forhold med hensyn til smalle landskabsudpegninger, der kan integreres i anvendelsen til erhvervsområde og understøtte et større potentiale

for pendling på cykel, eksisterende overordnet vejinfrastruktur, kortere afstand til trafikknudepunkter, fladere landskab der er bedre egnet til erhvervsgrunde. Udviklingen af området vil være i overensstemmelse med to ud af tre principper i Bystrategiens byudviklingsmodel og tillige være i overensstemmelse med igangsætning af vurdering for udvidelse af Tietgenbyen Nord. Det anbefales derfor at undersøge en udvikling af området i Odense Øst, som formentlig vil kunne rumme det vurderede behov for arealer til industriformål de kommende 12 år.

Hovedprincippet for udlæg er at begrænse arealer for at sikre bæredygtighed samt opfølgning på indefra-ud-udviklingen, men samtidig sikre rummelighed allerede med næste kommuneplan. Med de seneste salg af store arealer i Odense Øst og udlæg til Dry Port sammen med signalerne fra erhvervsmæglere om

styrket efterspørgsel til pladskrævende virksomheder, kan det føre til yderligere og hurtigere behov for udlæg af erhvervsarealer end tidligere forudset. Det skal også bemærkes, at udlæg af arealer i Odense Øst er mindre kompliceret og tidskrævende. Det vil kræve omfattende forberedelse at klargøre infrastruktur og landskabsbearbejdning i Odense Vest til anvendelse for erhvervsaktiviteter.

Det er hovedanbefalingen af bæredygtighedshensyn først at sikre udnyttelse af eksisterende udlæg. Ved fremtidig udvikling af nye arealer til erhvervsformål vurderes Odense Øst mest velegnet til forsat udvikling. For at sikre at udlæg modsvarer dokumenteret behov, anbefales det at inddrage rækkefølgebestemmelser, hvis der sigtes mod udlæg i større omfang. For udlæg i Odense Vest er der konstateret betydelige udfordringer

for at gøre arealerne klar til erhvervsformål, og byggemodning vil være tidskrævende. Udvikling af Odense Vest kan derfor tidligst anbefales at komme spil, når erkendte behov overstiger udviklingsmulighederne i Odense Øst. Det skal tillige anbefales løbende at følge efterspørgselsudviklingen i Odense Øst ift. restrummelighed, sammenholdt med potentiel tidshorisont for planlægning og udvikling af andre arealer i Odense Vest.



Foto: Odense Kommune

KAPITEL 6

Konklusioner og anbefalinger

Erhvervsarealanalysens konklusioner bygger på de fire gennemførte delanalyser. Delanalyserne har løbende ført til en række delkonklusioner, som er præsenteret i umiddelbar forlængelse af præsentationen af den enkelte delanalyse.

De samlede anbefalinger skal ses på tværs af de fire delanalyser, hvorfor de samlede konklusioner ikke er struktureret ud fra disse fire, men i stedet fokuserer på de væsentligste pointer, som Rambøll vurderer bør fremhæves på baggrund af hele analysen. Erhvervsarealanalysen resulterer derfor samlet i anbefalinger, som er uddybet nedenfor.



ANBEFALING 1

Det anbefales at påbegynde planlægning for yderligere udlæg af erhvervsarealer med henblik på at imødekomme stigende efterspørgsel til produktion- og logistikvirksomheder. Planlægning af yderligere udlæg anbefales at inkludere rækkefølgebestemmelser for frigivelser i relevante tidshorisonter. Af bæredygtighedshensyn og realisering af princippet om indefra-ud-udvikling anbefales det tillige at fokusere på udnyttelse af eksisterende udlæg.

Odense Kommune besidder en række styrkepositioner, som tiltrækker virksomheder fra de udvalgte brancher. Særligt inden for Produktion & Industri viser analysen, at der kan forventes en stigende efterspørgsel efter erhvervsarealer i størrelsesordenen 175-370 ha i den kommende 12-årige planperiode. Endvidere har virksomheder i Odense

hidtil formået at tiltrække medarbejdere fra fynske kommuner ved nettoindpendling. Det er derfor væsentligt for Odense Kommune at planlægge for imødekomme efterspørgsel efter erhvervsarealer.

Hovedprincippet for udlæg er at begrænse arealer for at sikre bæredygtighed samt opfølgning på indefra-ud-udviklingen, men samtidig sikre rummelighed allerede med næste kommuneplan, der modsvarer forventet efterspørgsel. Der er ikke gennemført en nærmere behovsanalyse, og derfor er hovedanbefalingen af bæredygtighedshensyn først at sikre udnyttelse af eksisterende udlæg.

Odense Kommune har oplyst, at der aktuelt er begrænset restareal, som tillige er spredt på forskellige områder. På det grundlag anbefales det at påbegynde planlægningen af udlæg af yderligere

arealer til erhvervsformål, herunder at inkludere rækkefølgebestemmelser. Der er peget på, at Odense Øst bedst opfylder krav og strategier for nyudlæg. For at sikre at, nye arealer til erhvervsformål afsættes i et omfang, der løbende matcher det forventede behov og i en relevant tidshorisont, anbefales det at tilføje rækkefølgebestemmelser med en prioritering fra syd mod nord.

ANBEFALING 2

Det anbefales at sikre udnyttelse af eksisterende udlæg og at tydeliggøre konsekvenser ved udlæg af yderligere erhvervsarealer, målrettet produktions- og industrivirksomheder. Fortsat udlæg i Odense Øst er umiddelbart mest i overensstemmelse med bæredygtighedsambitioner og Bystrategien.

I forlængelse af anbefaling 1 anbefales Odense Kommune at synliggøre konsekvenser ved forberedelse af udpegning af nye erhvervsområder i de analyserede områder.

I analyserne er der inkluderet områder i Odense Vest med et bruttoareal på ca. 260 ha og i Odense Øst med ca. 450 ha. Området i Odense Vest besidder landskabelige interesser, som kræver en større landskabelig bearbejdning for at få store anvendelige erhvervsgrunde

til pladskrævende industri. Det vil også give et ønske om etablering af ny adgangsforshold til E20 og udvikling af ringvejssystemet. Samtidig betyder vandindvindingsinteresser, at der kan være begrænsninger på, hvilke virksomheder der vil kunne placere sig i området, afhængig af deres miljøklasse.

Området i Odense Øst er omfattet af smalle landskabsudpegninger, der kan integreres i erhvervsområdet, og et fladere landskab, der er bedre egnet til erhvervsgrunde, og området vil dermed ikke på samme måde være et tab af et karakteristisk landskab. Ligeledes er der kun almindelig interesse i området ift. beskyttelse af vandindvinding.

De gennemførte analyser angiver, at udlæg af yderligere arealer i Odense Øst er mest i overensstemmelse med strategier og bæredygtighedshandleplaner.

Det er hovedanbefalingen først at sikre udnyttelse af eksisterende udlæg og dernæst forberede nye udlæg, som er mest velegnede. Tidshorisonten for udvikling af Odense Vest taget i betragtning, anbefales det desuden at følge udviklingen i efterspørgslen ift. restrummeligheden i Odense Øst. Det anbefales tillige at synliggøre konsekvenser ved udlæg af fremtidige arealer i såvel Odense Øst som Odense Vest og inddrage det i beslutningsprocesser. Dette for at balancere ønsker om nye udlæg med kendte konsekvenser for landskaber og lokalsamfund.

ANBEFALING 3

Det anbefales at udarbejde overordnede hensyn for udlæg af erhvervsarealer, der inkluderer virksomhedernes præferencer og Odense Kommunes mål og strategier.

Virksomheder har i markedsanalysen tilkendegivet præferencer ved valg af placering. Her vægtes tilgængelighed højt. For mindre kontorer og kreative erhverv er det særligt de grønne transportmuligheder (offentlig transport og cykelstier), som har høj prioritet, mens det for større kontorvirksomheder samt produktion og industri er væsentligt med god tilgængelighed for person-, vare- og lastbiler. Endvidere står alle virksomheder overfor at sikre attraktivitet for tiltrækning af arbejdskraft samt at dokumentere deres klimabelastning og indsatser for at nedbringe klimaaftryk.

Odense Kommune har i forskellige

politikker, strategier og handleplaner formuleret en række mål og ambitioner, som skal indgå i den videre planlægning af erhvervsarealer. Det anbefales at sammenfatte virksomhedernes interesser og Odense Kommunes ambitioner til overordnede hensyn og guidelines for udvikling af rammevilkår for erhvervsområder. Disse hensyn kunne eksempelvis omfatte:

Vægtning af muligheder for minimering af CO₂-emissioner i relation til virksomhedernes ønsker om tilgængelighed

> Ved planlægning af nye arealer prioriteres udnyttelse af eksisterende trafikale knudepunkter, indfaldsveje, og ny infrastruktur tilrettelægges, således der i planlægningen gives de bedste muligheder for virksomhedernes minimering af CO₂-emission.

> Adgangsforhold til arealer og kontorer fra trafikinfrastruktur og grønne transportmuligheder synliggøres.

Tydelige grønne prioriteringer i relation til virksomhedernes ønsker om tiltrækning af arbejdskraft

> Eksisterende udpegninger af grønne forbindelser friholdes i udgangspunktet for udlæg af nye byudviklingsområder, således der tænkes grønt før by, som beskrevet i Bystrategien.

> I lokalplanlægningen for nye erhvervsområder begrænses bebyggelse og befæstelse til det nødvendige. Det skal sikres, at størst mulige arealer henligger som friarealer med naturværdi og drives med henblik på at understøtte biodiversitet. Der skal i disponeringen af arealer sikres sammenhænge internt mellem friarealerne

samt til øvrige økologiske forbindelser mv. uden for det enkelte område.

- > Arealer og bebyggelse indrettes, så ekstreme regnhændelser kan håndteres på overfladen.
- > Bygninger (evt. erhvervsbygninger over 500 m²) skal i videst muligt omfang udformes, så der ikke forhindres anvendelse af tagflader til solenergi-produktion.

Fleksibilitet og skaleringsmuligheder i relation til virksomhedernes ønsker om omkostningseffektive og attraktive faciliteter

- > Udviklingen/omdannelse/fortætning af erhvervsarealer i den udvidede bymidte foretages med udgangspunkt i det eksisterende bygningsmæssige og arkitektoniske udtryk med særligt

hensyn til områdets kulturhistoriske værdier. Særligt relevant ift. mindre kontorer og de kreative erhverv.

- > Etablering af fælles parkeringsanlæg for medarbejdere, eventuelt suppleret med et begrænset antal parkeringspladser ved de enkelte virksomheder forbeholdt gæster. Det vil begrænse arealforbruget til parkering på overfladen.
- > Skabe skaleringsmulighed for virksomheder med forskellige værktøjer. Udnyttelse af forskellige muligheder ved udvikling af kommunale arealer og omdannelse af eksisterende bygninger og områder, herunder skabe fælles funktioner og Facility Management og designe for blandet anvendelse med forskellige størrelsesbehov.



ANBEFALING 4

Det anbefales at indarbejde konkrete bæredygtighedstiltag i kommuneplanen med afsæt i DGNB-perspektiverne. Sigtet skal være at styrke fokus på målsætninger for bæredygtighed og imødegå den relativt lave betalingsvillighed.

Virksomhedernes betalingsvillighed vedr. bæredygtighedstiltag er relativ lav, særligt hos produktions- og industrivirksomheder. Det er derfor vigtigt, at kommunen udnytter rammerne i planlægningen for styrkelse af erhvervsarealers bæredygtighed.

I forlængelse af anbefaling 3 anbefales kommunen at udnytte DGNB-metodens fem perspektiver for i struktureret form at indarbejde bæredygtighedstiltag i plangrundlaget, hvor der er mulighed herfor. Der vil også være umiddelbare relevante indsatser fra screening, som vil kræve anden motivation og incitamenter for virksomhederne at tage ind. Denne tilgang vil samlet bidrage til at tydeliggøre og formidle mål og ambitioner samt udnytte muligheder i plangrundlag for at omsætte mål og visioner til effekter i erhvervsarealer.



Foto: Odense Kommune

ANBEFALING 5

Det anbefales at udvikle erhvervsarealer, målrettet kontor- og kreative erhverv bynært med relation til SDU og andre uddannelsesinstitutioner samt i nærhed til aktivitetsmuligheder.

Analysen viser, at kontor- og kreative virksomheder vægter tiltrækning og fastholdelse af arbejdskraft særdeles højt. Odense Kommune har mulighed for at understøtte virksomhederne i dette ønske. Virksomhederne fremhæver samarbejdet med uddannelsesinstitutioner som særligt frugtbart i et rekrutteringssøjemed. Det kan gøres ved at indtænke tilgængeligheden til Syddansk Universitet og andre uddannelsesinstitutioner i planlægningen af erhvervsarealer.

Derudover finder mindre kontor- og kreative virksomheder, at offentlig transport og gode faciliteter for cyklister er specielt relevante for disse virksomheders

medarbejdere. Det kan være i modsætning til de ofte større virksomheder, som prioriterer gode adgangs- og parkeringsforhold for bilister højere end grønne transportmuligheder.

Endelig lægger virksomheder stor vægt på et godt arbejdsmiljø. Derfor er det væsentligt at indtænke attraktive ude- og sportsfaciliteter i umiddelbar nærhed af områder med kontor- og kreative erhverv af fastholdelseshensyn.



Foto: Odense Kommune

BILAG



Foto: Odense Kommune

BILAG 1: MARKEDSFORHOLD

Bilag 1 beskriver figuren om erhvervs-mæssig specialisering uddybende. Figuren viser en samlet opgørelse af de kommunale erhvervs specialiseringsgrad, mervækst og størrelse.

Specialiseringsgrad er vist på den horisontale akse. Denne er opgjort ved andelen af medarbejdere inden for en given branche i Odense, sammenlignet med andelen inden for den givne branche på landsgennemsnit. En specialiseringsgrad over 1 betyder, at branchen i Odense Kommune komparativt er specialiseret. En specialiseringsgrad på 2 betyder, at der er dobbelt så mange ansatte i en given branche i Odense Kommune relativt til landsgennemsnittet. Der er således udelukkende tale om

specialisering ift. andelen af ansatte, men ikke kvaliteten af specialiseringen^{7,8}.

Den vertikale akse viser forskellen mellem væksten i antallet af medarbejdere inden for en given branche i Odense Kommune og på landsgennemsnit. Ligger en branche over nul på den vertikale akse, har branchen i Odense Kommune således en vækst, som er højere end den landsgennemsnitslige. Cirklerne størrelse viser branchens størrelse i Odense, målt i antal medarbejdere. Jo større cirkel, desto flere medarbejdere i branchen i 2021 i Odense Kommune.

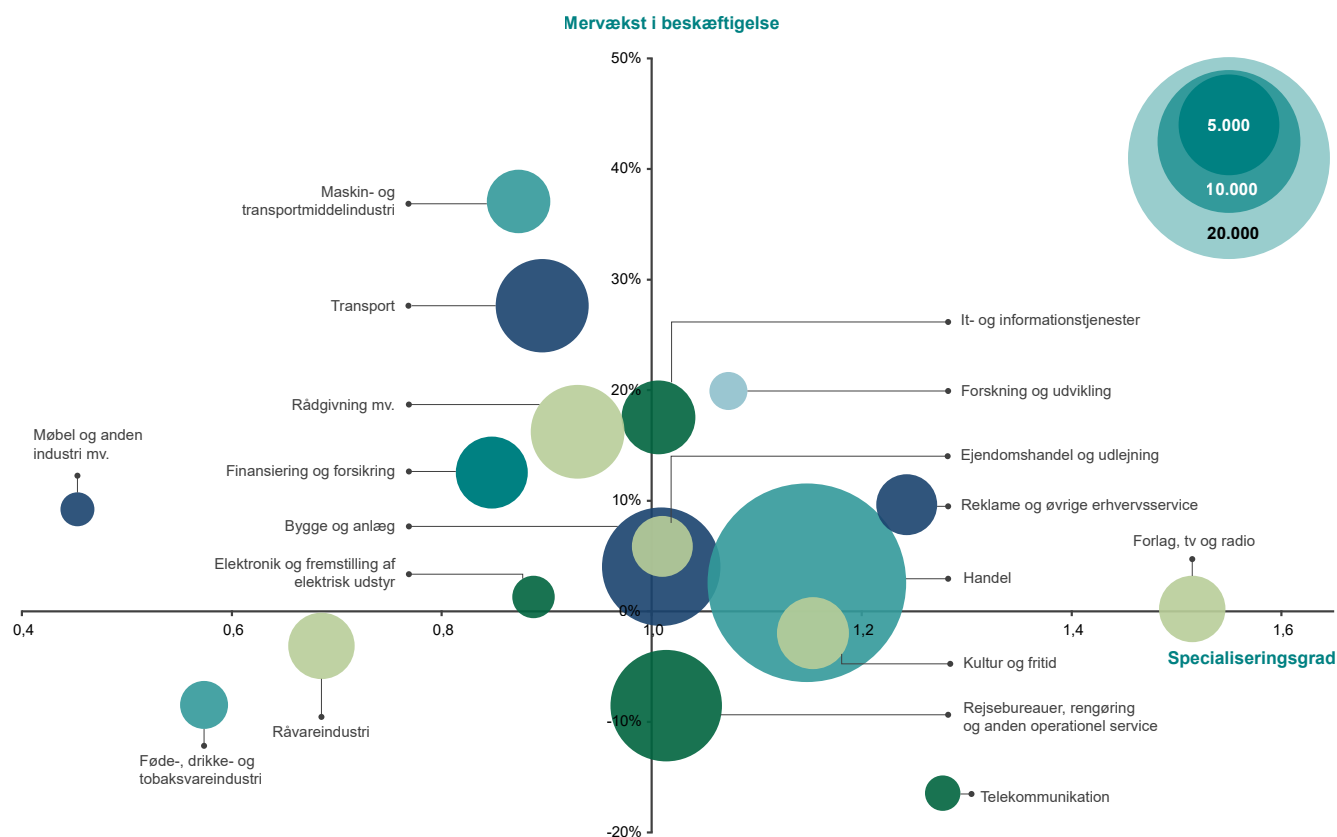
Specialiseringen i Odense Kommune er særlig høj for Forlag, Tv og radio, Telekommunikation og Reklame og øvrige

erhvervsservice. Dette er alle erhverv, som man i daglig tale kan betegne som kreative erhverv. Modsat er særligt de industrielle brancher underspecialiseret ift. landsgennemsnittet. Dernæst fremstår det tydeligt, at flertallet af brancher i Odense Kommune har en vækst i antallet af ansatte fra 2016 til 2021, som er større end for brancherne på landsplan. I Odense Kommune er det særligt virksomheder med en specialisering under det gennemsnitlige niveau, der oplever mervækst, hvilket indikerer, at disse brancher i Odense Kommune er ved mindske forskellen til landsgennemsnittet. Den forholdsvis høje vækst på tværs af de fleste brancher viser en fornuftig erhvervsudvikling for virksomheder med beliggenhed i Odense Kommune.

⁷ Det bør yderligere bemærkes, at der er tale om relativ specialisering, og der vil derfor være lige så mange ansatte i erhverv med en specialiseringsgrad over som under 1, og et vægtet gennemsnit af specialiseringsgraderne giver derved 1.

⁸ Branchen Kemisk- og medicinalindustri er udeladt ud fra relevanskriterier som størrelsen (96 ansatte pr. 2021) og meget lav specialiseringsgrad for kommunen (0,1).

Erhvervsmæssig specialisering, jobvækst og størrelse fordelt på klynger af private virksomheder i Odense Kommune, 2016-2021



Note: Figuren angiver den beskæftigelsesmæssige repræsentation
 Note: Egne branchegrupper sammenlignet med Danmarks Statistik
 Kilde: Danmarks Statistik (RAS301), marts 2023

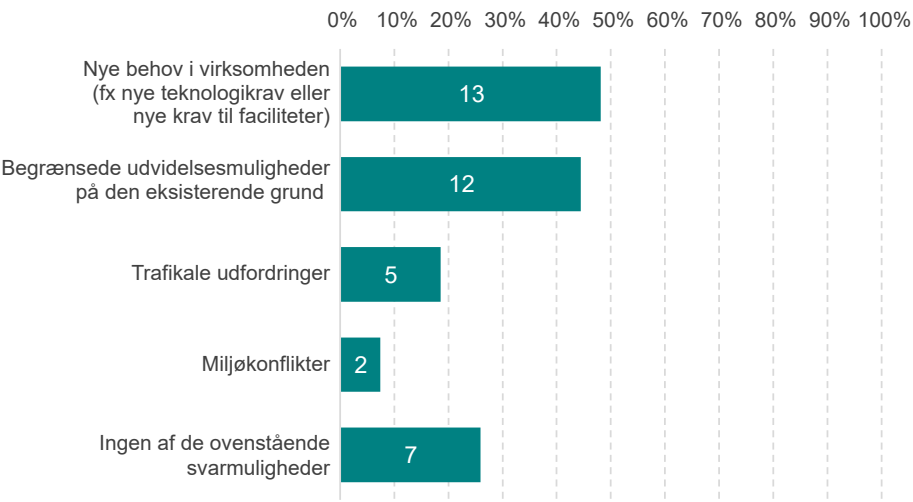
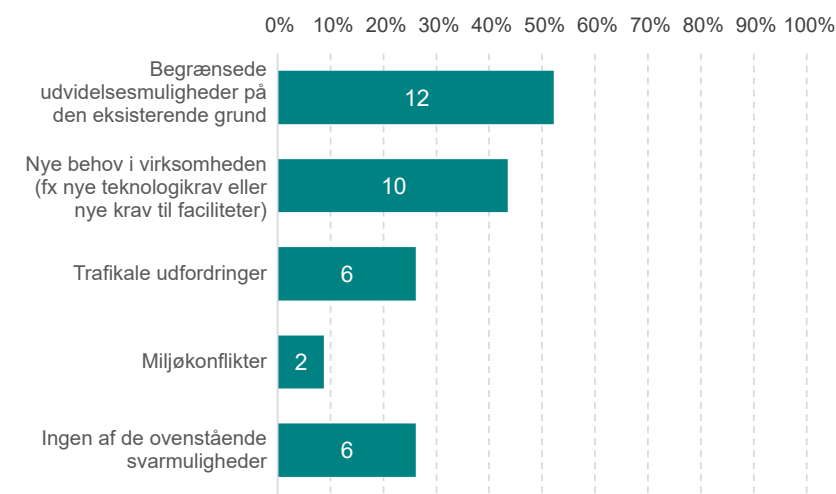
Figuren viser Odense erhvervsmæssige specialisering for udvalgte erhvervsklynger (målt på beskæftigelse). Klyngerne er vist gennem tre indikatorer:

- > Cirklerne størrelse illustrerer størrelsen af hver klynge målt på antal beskæftigede i 2021.
- > Placeringen langs figurens x-akse viser klyngens specialiseringsgrad. En specialiseringsgrad over 1 er udtryk for, at klyngens andel af Odense Kommunes privat beskæftigede er større end i resten af landet.
- > Placeringen langs y-aksen viser udviklingen i antal fuldtidsbeskæftigede 2016-2021 relativt til landsgennemsnittet. Det vil sige, om branchen har haft vækst eller tilbagegang i Odense Kommune for de seneste fem års observationer, sammenlignet med branchen generelt i landet.

BILAG 2: SPØRGESKEMAUNDERSØGELSE

Bilag 2 præsenterer svarfordelingen på de spørgsmål, som var inkluderet i spørgeskemaet, men som ikke er inkluderet i selve rapporten.

**”Hvilke af følgende forhold kunne få betydning for en evt. fremtidig overvejelse om at flytte virksomhedens placering?”
(produktion, industri og logistik)**



BILAG 3: METODE

BRANCHEKODER ANVENDT I MARKEDSANALYSEN

Følgende branchekoder er anvendt i markedsanalysen. Branchekoderne tager udgangspunkt i Danmarks Statistiks branchekoder.

Industri	Bygge og anlæg	Handel	Transport
CA Føde-, drikke- og tobaksvareindustri	F Bygge og anlæg	G Handel	H Transport
CB Tekstil- og læderindustri			
CC Træ- og papirindustri, trykkerier			
CD Olieraffinaderier mv.			
CE Kemisk industri			
CF Medicinalindustri			
CG Plast-, glas- og betonindustri			
CH Metalindustri			
CI Elektronikindustri			
CJ Fremst. af elektrisk udstyr			
CK Maskinindustri			
CL Transportmiddelindustri			
CM Møbel og anden industri mv.			

10001 Slagterier	41000 Byggeentreprenører	45001 Bilhandel	49001 Regional- og fjern tog
10002 Fiskeindustri	42000 Anlægsentreprenører	45002 Bilværksteder mv.	49002 Lokaltog, bus og taxi mv.
10003 Mejerier	43001 Bygningsinstallation	46001 Agenturhandel	49003 Fragtvognmænd og rørtransport
10004 Bagerier, brødfabrikker mv.	43002 Bygningsfærdiggørelse	46002 Engrosh. med korn og foderstof	50000 Skibsfart
10005 Anden fødevarerindustri	43009 Murere og anden specialiseret bygge- og anlægsvirksomhed samt forberedende byggepladsarbejde	46003 Engrosh. med føde-, drikke- og tobaksvarer	51000 Luftfart
11000 Drikkevarerindustri		46004 Engrosh. med tekstiler og husholdningsudstyr	52000 Hjælpevirksomhed til transport
12000 Tobaksindustri		46005 Engrosh. med it-udstyr	53000 Post og kurer tjeneste
13000 Tekstilindustri		46006 Engrosh. med andre maskiner	
14000 Beklædningsindustri		46007 Anden engroshandel	
15000 Læder- og fodtøjsindustri		47001 Supermarkeder og varehuse mv.	
16000 Træindustri		47002 Specialbutikker med fødevarer	
17000 Papirindustri		47003 Tankstationer	
18000 Trykkerier mv.		47004 Detailh. med forbrugerelektronik	
19000 Olieraffinaderier mv.		47005 Detailh. med tekstiler og husholdningsudstyr mv.	
20001 Fremst. af basiskemikalier		47006 Detailh. med kultur- og fritidsprodukter	
20002 Fremst. af maling og sæbe mv.		47007 Detailh. med beklædning og fodtøj	
21000 Medicinalindustri		47008 Internethandel, postordre mv.	
22000 Plast- og gummiindustri			
23001 Glasindustri og keramisk industri			
23002 Betonindustri og teglværker			
24000 Fremst. af metal			
25000 Metalvarerindustri			
26001 Fremst. af computere og kommunikationsudstyr mv.			
26002 Fremst. af andet elektronisk udstyr			
27001 Fremst. af elektriske motorer mv.			
27002 Fremst. af ledninger og kabler			
27003 Fremst. af husholdningsapparater, lamper mv.			
28001 Fremst. af motorer, vindmøller og pumper			
28002 Fremst. af andre maskiner			
29000 Fremst. af motorkøretøjer og dele hertil			
30000 Fremst. af skibe og andre transportmidler			
31000 Møbelindustri			
32001 Fremst. af medicinske instrumenter mv.			
32002 Legetøj og anden fremstillingsvirksomhed			
33000 Reparation og installation af maskiner og udstyr			

Information og kommunikation	Finansiering og forsikring	Ejendomshandel og udlejning	Erhvervsservice	Rejsebureauer, rengøring og anden operational service	Kultur og fritid
JA Forlag, tv og radio JB Telekommunikation JC It- og informationstjenester	K Finansiering og forsikring	L Ejendomshandel og udlejning	MA Rådgivning mv. MB Forskning og udvikling MC Reklame og øvrige erhvervs-service	N Rejsebureauer, rengøring og anden operationel service	R Kultur og fritid
58001 Forlag 58002 Udgivelse af computerspil og anden software 59000 Produktion af film, tv og musik mv. 60000 Radio- og tv-stationer 61000 Telekommunikation 62000 It-konsulenter mv. 63000 Informationstjenester	64001 Pengeinstitutter 64002 Kreditforeninger mv. 65000 Forsikring og pension 66000 Finansiell service	68001 Ejendomsmæglere mv. 68002 Boligudlejning 68003 Udlejning af erhvervsejendomme	69001 Advokatvirksomhed 69002 Revision og bogføring 70000 Virksomhedskonsulenter 71000 Arkitekter og rådgivende ingeniører 72000 Forskning og udvikling 73000 Reklame- og analysebureauer 74000 Anden vidensservice 75000 Dyr læger 77000 Udlejning og leasing af materiel 78000 Arbejdsformidling og vikarbureauer	79000 Rejsebureauer 80000 Vagt og sikkerhedstjeneste 81000 Ejendomsservice, rengøring og anlægsgartnere 82000 Anden operationel service	90000 Teater, musik og kunst 91000 Biblioteker, museer mv. 92000 Lotteri og andet spil 93001 Sport 93002 Forlystelsesparker og andre fritidsaktiviteter 94000 Organisationer og foreninger 95000 Reparation af husholdningsudstyr 96000 Frisører, vaskerier og andre serviceydelser 97000 Private husholdninger med ansat medhjælp 99000 Internationale organisationer og ambassader

SPØRGESKEMAUNDERSØGELSE – UDDYBENDE PROCESBESKRIVELSE

Alle invitationer til spørgeskemaet er udsendt gennem CVR-registeret. Først blev 20.000 tilfældigt udtrukne virksomheder registreret uden for Odense Kommune med vægtning af branchernes størrelse. Virksomheder som faldt ind under definitionen 'Pladskrævende erhverv' blev yderligere sorteret, således adspurgte virksomheder inden for denne

branche havde mindst 25 medarbejdere. Dernæst blev spørgeskemaet sendt til alle CVR-registrerede virksomheder med over fem ansatte registret i Odense Kommune.

BRANCHEKODER ANVENDT TIL UDVÆLGELSE AF VIRKSOMHEDER FRA CVR-REGISTRET

Følgende branchekoder blev anvendt til at udvælge virksomheder fra CVR-registeret. Branchekoderne tager

udgangspunkt i Danmarks Statistik og er suppleret med yderligere branchekoder fra CVR-registeret.

Industri	Bygge og anlæg	Handel	Transport
CA Føde-, drikke- og tobaksvarerindustri	F Bygge og anlæg	G Handel	H Transport
CB Tekstil- og læderindustri			
CC Træ- og papirindustri, trykkerier			
CD Olieraffinaderier mv.			
CE Kemisk industri			
CF Medicinalindustri			
CG Plast-, glas- og betonindustri			
CH Metalindustri			
CI Elektronikindustri			
CJ Fremst. af elektrisk udstyr			
CK Maskinindustri			
CL Transportmiddelindustri			
CM Møbel og anden industri mv.			

10001 Slagterier	41000 Byggeentrepenører	45001 Bilhandel	49001 Regional- og fjerntog
10002 Fiskeindustri	42000 Anlægsentreprenører	45002 Bilværksteder mv.	49002 Lokaltog, bus og taxi mv.
10003 Mejerier	43001 Bygningsinstallation	46001 Agenturhandel	49003 Fragtvognmænd og rørtransport
10004 Bagerier, brødfabrikker mv.	43002 Bygningsfærdiggørelse	46002 Engrosh. med korn og foderstof	50000 Skibsfart
10005 Anden fødevarerindustri	43009 Murere og anden specialiseret bygge- og anlægsvirksomhed samt forberedende byggepladsarbejde	46003 Engrosh. med føde-, drikke- og tobaksvarer	51000 Luftfart
11000 Drikkevarerindustri		46004 Engrosh. med tekstiler og husholdningsudstyr	52000 Hjelpevirksomhed til transport
12000 Tobaksindustri		46005 Engrosh. med it-udstyr	53000 Post og kurer-tjeneste
13000 Tekstilindustri		46006 Engrosh. med andre maskiner	
14000 Beklædningsindustri		46007 Anden engroshandel	
15000 Læder- og fodtøjsindustri			
16000 Træindustri			
17000 Papirindustri			
18000 Trykkerier mv.			
19000 Olieraffinaderier mv.			
20001 Fremst. af basiskemikalier			
20002 Fremst. af maling og sæbe mv.			
21000 Medicinalindustri			
22000 Plast- og gummiindustri			
23001 Glasindustri og keramisk industri			
23002 Betonindustri og teglværker			
24000 Fremst. af metal			
25000 Metalvarerindustri			
26001 Fremst. af computere og kommunikationsudstyr mv.			
26002 Fremst. af andet elektronisk udstyr			
27001 Fremst. af elektriske motorer mv.			
27002 Fremst. af ledninger og kabler			
27003 Fremst. af husholdningsapparater, lamper mv.			
28001 Fremst. af motorer, vindmøller og pumper			
28002 Fremst. af andre maskiner			
29000 Fremst. af motorkøretøjer og dele hertil			
30000 Fremst. af skibe og andre transportmidler			
31000 Møbelindustri			
32001 Fremst. af medicinske instrumenter mv.			
32002 Legetøj og anden fremstillingsvirksomhed			
33000 Reparation og installation af maskiner og udstyr			

Information og kommunikation	Finansiering og forsikring	Ejendomshandel og udlejning	Erhvervsservice	Rejsebureauer, rengøring og anden operational service	Kultur og fritid
JA Forlag, Tv og radio JB Telekommunikation JC It- og informationstjenester	K Finansiering og forsikring	L Ejendomshandel og udlejning	MA Rådgivning mv. MB Forskning og udvikling MC Reklame og øvrige erhvervs-service	N Rejsebureauer, rengøring og anden operationel service	R Kultur og fritid
58001 Forlag 58002 Udgivelse af computerspil og anden software 59000 Produktion af film, tv og musik mv. 60000 Radio- og tv-stationer 61000 Telekommunikation 62000 It-konsulenter mv. 63000 Informationstjenester	64001 Pengeinstitutter 64002 Kreditforeninger mv. 65000 Forsikring og pension 66000 Finansiell service	68001 Ejendomsmæglere mv. 68002 Boligudlejning 68003 Udlejning af erhvervs- ejendomme	69001 Advokatvirksomhed 69002 Revision og bogføring 70000 Virksomhedskonsulenter 71000 Arkitekter og rådgivende ingeniører 72000 Forskning og udvikling 73000 Reklame- og analysebureauer 74000 Anden vidensservice 75000 Dyr læger 77000 Udlejning og leasing af materiel 78000 Arbejdsformidling og vikarbureauer	79000 Rejsebureauer 80000 Vagt og sikkerhedstjeneste 81000 Ejendomsservice, rengøring og anlægsgartnere 82000 Anden operationel service	90000 Teater, musik og kunst 93002 Forlystelsesparker og andre fritidsaktiviteter