



Appendiks til erhvervsarealanalyse

Forvaltningens bemærkninger, behovsestimer og nye oplysninger til analysen

By- og Kulturforvaltningen, Odense Kommune – Februar 2024

Nye forudsætninger og bemærkninger

Odense Kommune har fået Rambøll til at lave en analyse af erhvervsarealer i kommunen. Analysen er et vidensinput til arbejdet med en ny kommuneplan. Analysens dataindsamling sluttede i august 2023. Siden er der sket forhold, som påvirker analysen, hvorfor forvaltningen har udarbejdet dette appendiks i februar 2024. De nye forhold er særligt,

- Novo Nordisk forventede køb af Tietgenbyen Nord
- igangsætning af planlægning for erhvervsområde øst

Begge dele er nævnt i rapporten, men er ikke indgået i dataindsamlingen.

Appendikset er forvaltningens supplement til analysen med,

- Nye oplysninger
- Fremskrivning af arealbehov
- Input fra interessentmøde
- Forvaltningens bemærkninger



Rambølls analyse af Odenses erhvervsarealer

Fremskrivning og restrummelighed

Fremskrivningen af behovet indgår ikke i analysen og suppleres derfor af denne opgørelse af arealbehov – som er fundet ved en kortgennemgang.

Arealbehovet for nye erhvervsområder består af to forhold,

- Fremskrivning af arealbehov, hvis forbruget fortsætter som det har været de seneste 6 år.
- Restrummelighed – hvilke arealer er ledige i dag. Dette areal fratrækkes det areal der findes ved fremskrivningen

Opgørelsen viser, at der særligt indenfor let industri og logistik kommer til at mangle arealer.

Herudover er der dog forhold, som kan påvirke om den forventede udvikling formentlig er større eller mindre end opgjort.

Disse forhold er gennemgået på næste slide



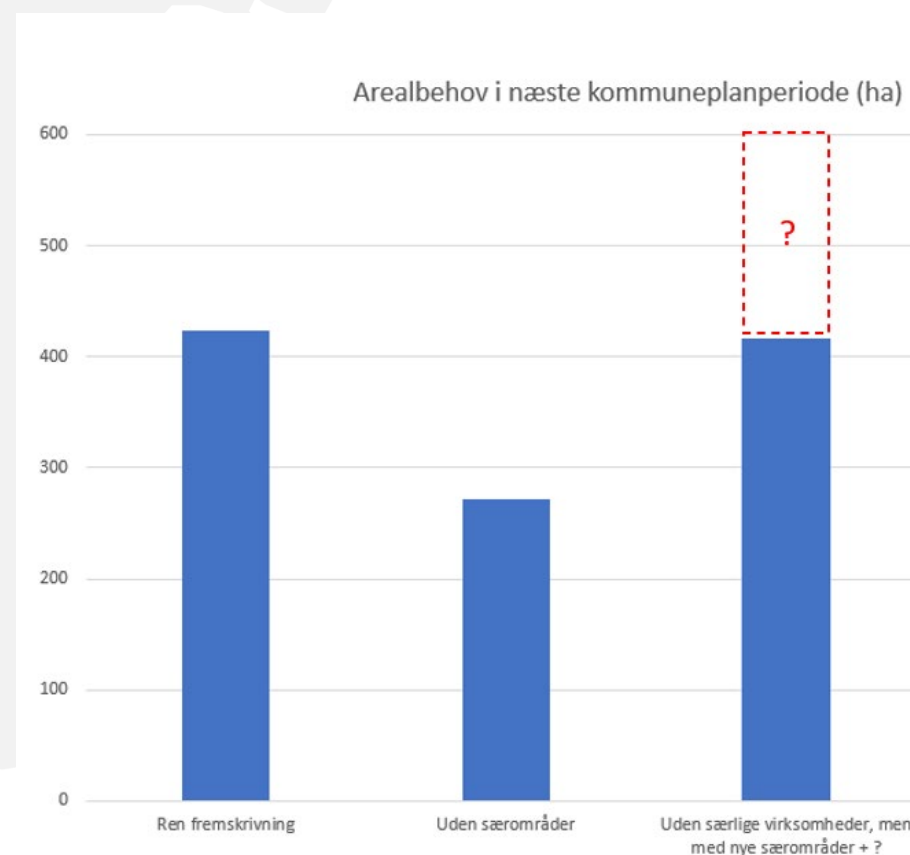
Arealbehov til erhverv (ha)				
Areal til	Behov/år	behov 13 år	Ledige i 2023	Ledige i 2036
Industri	4,2	54,6	44	-10,6
Let industri (og logistik)	29	377	25	-352
Kontor	8,8	106	36	-70

Tabel over erhvervsbehov

Fremskrivning og restrummelighed

Forhold udover den rene fremskrivning:

- Store enkeltvirksomheder og nye udlæg (omtalt som særområder) som er kommet til netop i de sidste 6 år, kan gøre fremskrivningen for høj – fx Metas store arealerhvervelser i Tietgenbyen og erhvervsområdet ved logistikvej.
- Fremtidige særområder kan betyde at erhvervsudviklingen bliver større end ellers forventet – dette kan være fx tilfældet med Novo Nordisk og Dry Port.
- Andre forhold som kan påvirke erhvervsudviklingen
 - Etablering af nye veje og anlæg må forventes at øge efterspørgslen på erhvervsjord
 - Et begrænset udbud af erhvervsjord kan have gjort at erhvervsudviklingen i de seneste år er mindre end den ellers kunne være
 - Generelle økonomiske forhold, fx renter m.v.



Behov for Industri og let industri

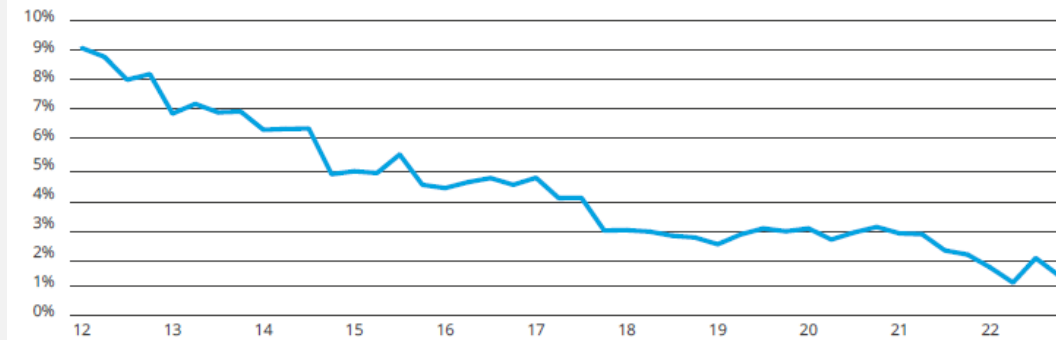
Ny data

Efter rapportens færdiggørelse har erhvervsmægleren Colliers fået udarbejdet tomgangstal for de to brancheområder

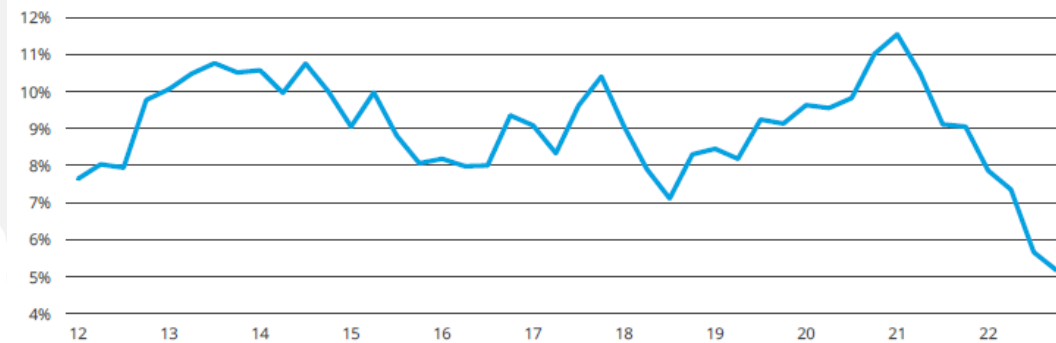
'Industri og logistik' og 'Kontor'

For begge brancher ses en faldende tomgang, som er særlig markant indenfor industri og logistik. Hvilket viser en mangel på ejendomme til denne anvendelse

Historisk lav tomgang for industri- og logistikejendomme



Note: Tomgang, industri og logistik, Odense.
Kilde: Colliers, Ejendomstørvet.dk.



Note: Tomgang, kontor, Odense.
Kilde: Colliers, Ejendomstørvet.dk.

Forvaltningens vurdering

Analysen er udført af Rambøll med input fra forvaltningen. Det er dog Rambøll der alene står for anbefalinger og konklusioner i rapporten.

Forvaltningen kan for hovedparten tilslutte sig konklusioner og anbefalinger. Der er dog enkelte punkter, hvor forvaltningens vurdering er anderledes.

Dette drejer sig særligt omkring tolkningen af bystrategien på side 123 omkring et vestligt erhvervsområde. Forvaltningen vurderer at et udlæg er i overensstemmelse med bystrategien, da området eksplicit er indskrevet i strategien, er ophængt på eksisterende by og der i en detailplanlægning kan sikres plads til en grøn ring igennem området. Erhvervsområde vest er også en specifik bestilling i Odense Kommunes budget.



Input fra interessentmøde

Forvaltningen holdt den 23. januar 2024 møde med lokale interessenter indenfor erhvervsbyggeri. Her kom følgende input til analysens resultater og anbefalinger:

Behov og efterspørgsel

- Stor efterspørgsel for et vestligt område
- Behov for små grunde i nye industriområder.
- Kontorvirksomheder er forskellige – nogle vil gerne ligge tæt på banegården og byliv andre tættere ved motorvejen. Giv mulighed for begge dele.

Bæredygtighed og krav

- Voksende fokus på bæredygtighed og certificeringer som DGNB fra virksomheder.
- Bæredygtighedskrav helst som funktionskrav
- Krav kan skræmme – oversættes endnu bedre



Samlet konklusion

Forvaltningens samlede konklusion for analysearbejdet er:

- Der er stort behov for nyudlæg af erhvervsområder til logistik og produktion, men at disse vil kræve betydelige arealudlæg og anlægsinvesteringer.
- Der er rum til flere udlæg til kontor. Disse bør dog ligge bynært og ved uddannelsesinstitutioner for bedst at underbygge bystrategien og den ønskede byudvikling. Trafik- og parkeringsforhold er dog vigtige for en stor del af virksomhederne.
- Betalingsvilligheden omkring bæredygtighed og øget kvalitet er lav, men højere for kontorvirksomheder. Kommunen kan aktivt skubbe til udviklingen ved at stille yderligere krav og kvalificer dialogen omkring udvikling i forbindelse med nye krav om certificering.

