

Sagsnr.
2021-21853

Spørgsmål til hovedstadskommunerne om kommunernes perspektiver på byomdannelse og erhvervsudvikling

Dato
13-12-2021

Kommune: Ishøj Kommune
Udfyldt af: Marie Louise Madsen
E-mail: Marim@ishoj.dk
Telefon: 43757475

Om spørgeskemaet

Spørgeskemaet er et led i Bolig- og Planstyrelsens indsamling af viden til brug for regeringsinitiativet om en samlet plan for byomdannelse og erhvervsudvikling i hovedstadsområdet.

Den indsamlede viden bliver drøftet i den nedsatte referencegruppe, som har deltagelse af 10 repræsentanter fra hovedstadskommunerne, der er udpeget af KKR Hovedstaden og KKR Sjælland, samt repræsentanter fra KL, DI, DE, Invest in Denmark, Copenhagen Capacity, Realdania og Byplanlaboratoriet

Der ønskes et aktuelt indblik i kommunernes overvejelser om bosætning, boligbyggeri, byomdannelse, erhvervsudvikling og tværkommunalt samarbejde.

Skriv svarene i svarfelterne og skriv gerne henvisninger til kommuneplaner, master planer, strategier eller andre relevante dokumenter nederst i spørgeskemaet.

Spørgeskemaet supplerer et fakta-ark, som Bolig- og Planstyrelsen udarbejder for hver kommune om bosætning, boligbyggeri, byomdannelse, erhvervsarealer og erhvervsudvikling. Fakta-arket bygger på Plandata.dk, BBR, CVR og andre datakilder samt læsning af kommuneplaner mv. Fakta-arkene sendes til kvalitetssikring hos kommunerne.

Besvarelsen bedes sendt til Bent Lindhardt Andersen (belian@bpst.dk) senest den 16. december 2021.



Spørgsmål 1	Hvilke planer har kommunen for øget bosætning? Fx: Hvad er det politiske mål for bosætning i kommunen? Hvordan er udviklingen i befolkningstal og -sammensætning? Hvordan er mulighederne for at bygge flere boliger? Hvad er konsekvensen for kommunens økonomi, infrastruktur og kommunale institutioner mv?
Svar	<p>Byrådet besluttede med Planstrategi 2016, at befolkningstallet skulle op på 25.000 i 2025. Det har influeret på ønsker om mere areal til boligudvikling i Fingerplanrevisionerne. Kommuneplan 2020 følger op på denne vision med retningslinjer, der fordrer at der udarbejdes helhedsplaner for de større områder inden, der fastsættes kommuneplanrammer, for at sikre en tidlig, god og inddragende proces af både politikere og borgere. Kommuneplantillæg følger løbende op på disse helhedsplaner i sammenhæng med lokalplanerne.</p> <p>Befolkningstallet er støt stigende i kommunen og Q 4 2021 er befolkningstallet 23.131. Befolkningssammensætningen i kommunen viser en stor andel af børn og ældre i forhold til landsgennemsnittet, hvilket på sigt presser kommunens økonomi og medfører et øget behov for at etablere flere boliger i kommunen. Aktuelt er det besluttet at udvide et eksisterende plejehjem med henblik på at imødekomme en voksende gruppe af ældre.</p> <p>Ishøj kommune har i dag en betydelig overvægt af almene boliger – knapt 54 % af alle boliger i kommunen er almene. Det er i dag et stort politisk ønske om at sikre en mere blandet by, fx med at der fremover opføres flere ejerboliger i kommunen. Derfor ønsker politikerne at fremme projekter med ejerboliger fremfor projekter med udlejnings-boliger.</p> <p>I Ishøj er store dele af kommunen omfattet af FP's grønne kiler samt transportkorridor og landzoneområderne ligger i det øvrige hovedstadsområde – landområde, hvor der kan ske mindre byudvikling af lokal karakter jf. byvækstreglerne.</p> <p>Der er derfor begrænsede udviklingsmuligheder tilbage i Ishøj Kommune. Vi fik netop med FP 2019 muligheder omkring den kommende letbanestation ved Strandparken- ARKEN -stationen. Derudover er det hovedsageligt fortætning i den eksisterende by og mindre udviklingsmuligheder omkring landsbyerne, der skal bære en fremtidig byudvikling.</p> <p>Infrastrukturmæssigt er Ishøj godt betjent med både S-tog og snart letbane. Kommunen er desuden i dialog om en evt. BRT-løsning på tværs af byfingrene. I forhold til erhvervslokalisering er Ishøj velforsynet af 2 centrale motorveje.</p>
Spørgsmål 2	Hvilke planer har kommunen for erhvervsudvikling? Fx: Hvordan er kommunens rolle på erhvervsområdet i regionalt perspektiv? Sætter kommunen på erhvervsudvikling og i givet fald for hvilke typer erhverv og brancher? Hvad er hovedlinjerne i planerne for eksisterende erhvervsarealer: Skal de udvikles, fastholdes eller evt. omdannes til boliger?



Svar	<p>Ishøj kommunes erhvervsprofil er præget af små- og mellemstore virksomheder (SMV'er) særligt indenfor transport og logistik. Der findes også en del håndværkervirksomheder ligesom kommunen gennem flere år har haft fokus på iværksætteri. Erhvervsprofilen passer godt til Ishøjs relative lille geografi kombineret med at kommunen infrastrukturmæssigt er placeret rigtig godt ift. at servicere hovedstadsområdet med transport af dagligvare, byggematerialer, håndværkerydelser mv. Nye muligheder for udvidelse af erhvervsområderne tæt på motorvejen vil understøtte en hensigtsmæssig brug af eksisterende infrastruktur samt mindske transporttiden og dermed CO₂ udledningen ift. Københavnsområdet. Nye muligheder for udvidelse af de eksisterende erhvervsområder beror på statslig tilladelse.</p> <p>Kommunen har pt. 4 erhvervsområder.</p> <ol style="list-style-type: none">1. et ældre erhvervsområde, der ligger klemmt inde ml. boliger – det er under en stille omdannelse til flere boliger. Ligger i det stationsnære område2. et ældre stort erhvervsområde, der ligger adskilt fra byen omgivet af infrastruktur og de grønne kiler, med plads til produktionserhverv og områder udlagt til pladskrævende varegrupper og udvalgswarebutikker jf. LDP.3. et område udlagt til transport og logistik jf. FP 2013.4. et område udlagt til produktion og håndværk jf. FP. 2017. <p>Der er politisk besluttet at areal (1) skal overgå til blandet boliger og erhverv – hovedsageligt boliger, som følge af at kommunen fik areal 3 og 4, så der kunne ske en rocade i forhold til lokalisering af virksomhederne til placeringer. Der er dog nu politisk tøven overfor b% på 100, som ellers imødekommer den stationsnære beliggenhed. Ligeledes er kommunen nu er ved have udsolgt af erhvervsarealer ved motorvejen, hvilket bliver en konkret barriere for at få omdannet de resterende arealer i område 1, idet virksomhederne ikke kan finde nye placeringer i kommunen, hvilket ellers er et ønske af hensyn til kundegrundlag mv.</p> <p>Arealerne 2-4: fastholdes som erhverv. Areal 3 er netop i ny lokalplan udvidet til også at omfatte udvalgsvarer jf. LPD – også en lovliggørelse af eksisterende ældre udvalgswarebutikker. Desuden er arealet for pladskrævende varegrupper udvidet. Der har også været fokus på at udvide mulighederne for antal etagemeter indenfor området således at der fremover kan ske en yderligere ”fortætning”.</p>
Spørgsmål 3	<p>Hvilke barrierer for byomdannelse oplever kommunen?</p> <p>Fx: Hvilke konkrete barrierer møder kommunen, når erhvervsområder ønskes omdannet til boligområder eller en blanding af bolig og erhverv? Er det fx kommunens økonomi, incitament hos investorer, modstand fra eksisterende virksomheder, spredt ejerskab i områderne, formelle krav fx i planloven, kompetencer og ressourcer i kommunen?</p>
Svar	<p>1) Mangel på alternative placeringsmuligheder for eksisterende erhverv, grundet bindinger, der vanskeliggør udvidelse af nuværende områder</p>



	<ol style="list-style-type: none">2) Et stort ønske om at forblive i lokalområdet hos de pågældende virksomheder og hos kommunens politikere (en stærk lokal DNA hvor det at drive virksomhed i nabokommunerne ikke opfattes som attraktivt)3) Økonomi og "forventninger" ift. prissætning af grundene. En reetablering af en eksisterende virksomhed kan være omkostningstung og skal ofte finansieres af salget. Det kan få den konsekvens at et salg ikke altid realiseres, selvom det ud fra et byudviklingsperspektiv vil være at foretrække. Virksomheder der bliver tilbage i område under omdannelse, kan lægge uhensigtsmæssige miljøbindinger på boligudbygningen på de øvrige arealer, evt. medføre af boligudbygning på de omkringliggende arealer ikke kan gennemføres.4) Økonomi og lokalpolitiske ønsker til grønne områder, mindre tæthed mv.. Der ses en stigende opmærksomhed på at kommende boligbyggerier ikke må blive for tætte, at der skal være en god kvalitet i udearealerne mhb. på rekreativ udnyttelse, tilbageholdelse af vand, sikring af biodiversitet mv.. Det kan få den konsekvens af konkrete boligprojekter afvises hvis de ikke lever op til kravene, evt. på baggrund af at byggeøkonomien ikke kan "holde" til et mindre tæt byggeri.5) Lovgivning og lokalpolitiske ønsker om at sikre bestemte ejerformer. Ønsket om at sikre ejerboliger kan få den konsekvens at konkrete boligprojekter afvises, fordi der ikke bygges den ejerform som efterspørges politisk.6) Naturbeskyttelsesloven samt skovlovgivning. Lokalpolitisk er der ønsker om skovrejsning og flere projekter er allerede gennemført. For boligudbygningen i landsbyerne betyder dette at projekter må nedskaleres, evt. helt droppes, fordi der stilles krav om overholdelse af en skovbyggelinje for ny "byskov". Den nuværende lovgivning på området ses at være kontraproduktiv ift. kommende nationale og lokale ønsker om mere skov i Hovedstadsområdet.7) Vejstøj opleves som et stigende problem alle steder i kommunen, både i den tætte by og i landsbyområderne. Fortsætter stigningen i trafikken på vejene (både motorveje og mindre veje) uden en overordnet plan for støjafskærmning vil dette på relativ kort sigt blive en rigtig stor stopklods for boligudbygningen i hovedstaden.8) Kommunen er planmyndighed men kan ikke pålægge lodsejere at udnytte eventuelle muligheder der er givet i en lokalplan. Det ses ikke sjældent at områder ligger "stille" selvom der er givet en udbygningsmulighed. Fx enten en mulighed for total omdannelse eller en mulighed for fx at sætte en ekstra etage på et boligbyggeri. En realisering beror <i>alene</i> på lodsejerens eller ejerforeningens ønsker og økonomi.
Spørgsmål 4	Hvad kan fremskynde byomdannelse i kommunen?



	<p>Fx: Savner kommunen konkrete værktøjer, erfaringer, ressourcer eller samarbejde med andre parter, når erhvervsområder ønskes omdannet til boliger eller en blanding af bolig og erhverv? Er der statslige initiativer, der kan fremme processen? Er der gode eksempler på byomdannelse i kommunen, andre kommuner eller tværgående projekter, som vi kan lære af?</p>
Svar	<p>Det er umiddelbart vanskeligt at pege på konkrete værktøjer, ressourcer eller samarbejder der kan fremme processen. Staten kan dog med fordel kigge på de ovenstående problemstillinger såfremt den ønsker et fremme omdannelsesprocesserne dvs.:</p> <p>Overveje yderligere frigivelse af arealer i Fingerplanen som kan anvendes til reetablering af virksomheder, der gerne vil flytte fra områder under omdannelse.</p> <p>Kigge på de lovgivningsmæssige barrierer fx ift. skovloven som bliver en konkret barriere for byudviklingen. Sektorlovgivningen bliver her et benspænd for den nødvendige multifunktionelle arealanvendelse i områder (som Ishøj) hvor arealressourcen er begrænset. Altså udvikling af områder der <i>både</i> rummer naturmæssige og rekreative værdier OG muliggøre en fremadrettet boligudvikling i Hovedstadsområdet.</p> <p>Forpligtige sig til at finde fælles løsninger (både ift. teknik og økonomi) på den stigende udfordring med vejstøj i Hovedstadsområdet.</p> <p>Overveje om der skal iværksættes initiativer af mere økonomisk karakter til virksomheder, der ønsker at fraflytte et omdannelsesområde. Flyttehjælp, skrottningsordning mv.</p>
Spørgsmål 5	<p>Kan samarbejde mellem kommunerne fremme byomdannelse og erhvervsudvikling?</p> <p>Fx: Er der gode eksempler på tværkommunalt samarbejde om bolig- og erhvervsudvikling? Er der eksempler på, at manglende samarbejde hæmmer den enkelte kommunes udvikling? Er der forslag til, hvilken type samarbejde der ønskes fremover mellem kommunerne i hovedstadsområdet om byomdannelse og erhvervsudvikling?</p>
Svar	<p>Ovenstående barrierer forsvinder desværre ikke ifbm. tværkommunale samarbejder, skift i myndighedskompetence etc..</p>
Links	<p>Henvisninger til master-planer og strategier mv,</p> <p>Henvi gerne til strategier, master-planer, kommuneplaner eller andre relevante dokumenter, hvor Bolig- og Planstyrelsen kan få nærmere information om de berørte emner og de afgivne svar.</p>
Svar	<p>Planstrategi 2016: https://dokument.plandata.dk/70_3185676_1476364992017.pdf</p> <p>Kommuneplan 2020: https://ishoj.viewer.dkplan.niras.dk/plan/15#/6488 https://ishoj.viewer.dkplan.niras.dk/plan/15#/8651</p>



	<p>Helhedsplan:</p> <p>https://ishoj.dk/media/bgcauxox/helhedsplan_lille.pdf</p>
--	--