

Indlæg
Debat om temaplanlægning af
erhvervsområder i Aarhus

Erhvervsområde Syd
Højbjerg-Holme



01 Indledning

Dette er et indlæg i debatten omkring temaplanlægning for erhverv i Aarhus Kommune.

Aarhus skal være en attraktiv og erhvervsvenlig kommune, og skal udvikles i den retning, hvor virksomheder kan etablere sig og vokse i områder med gode rammer og i symbiose med den omgivende by. Byrådet har vedtaget det ambitiøse mål om at Aarhus i 2050 skal have 250.000 arbejdspladser, og lige nu oplever man en vækst på 4-5.000 nye arbejdspladser årligt. For at sikre plads og gode rammer for det fremsynede erhvervsliv, kræves en klog og langsigtet planlægning.

I dette indlæg angives en vision og en strategi for omdannelse af ét af forstædernes ældre erhvervs- og industriområder omkring Axel Gruhnsvej og Michael Drewsens Vej i det sydlige Højbjerg.

Gennem kortlægning og skitsering af en vision, prøver vi at svare på nogle af spørgsmålene i "Debatoplæg om temaplanlægning".

Udrag fra debatoplægget:

"Formålet med temaplanen for erhvervsarealer er at skabe bedre rammevilkår for erhvervslivet i Aarhus gennem optimering af byens erhvervsarealer, så der også fremover er attraktive lokaliseringsmuligheder for virksomheder, der ønsker at udvide, og for nye virksomheder, der vil bosætte sig i Aarhus"

".. undgå miljøkonflikter mellem boliger og erhverv samt sikre virksomhedernes udviklingsmuligheder og større hensyntagen til produktionsvirksomheder i den kommunale planlægning."

Indlægget er indsendt på vegne af:

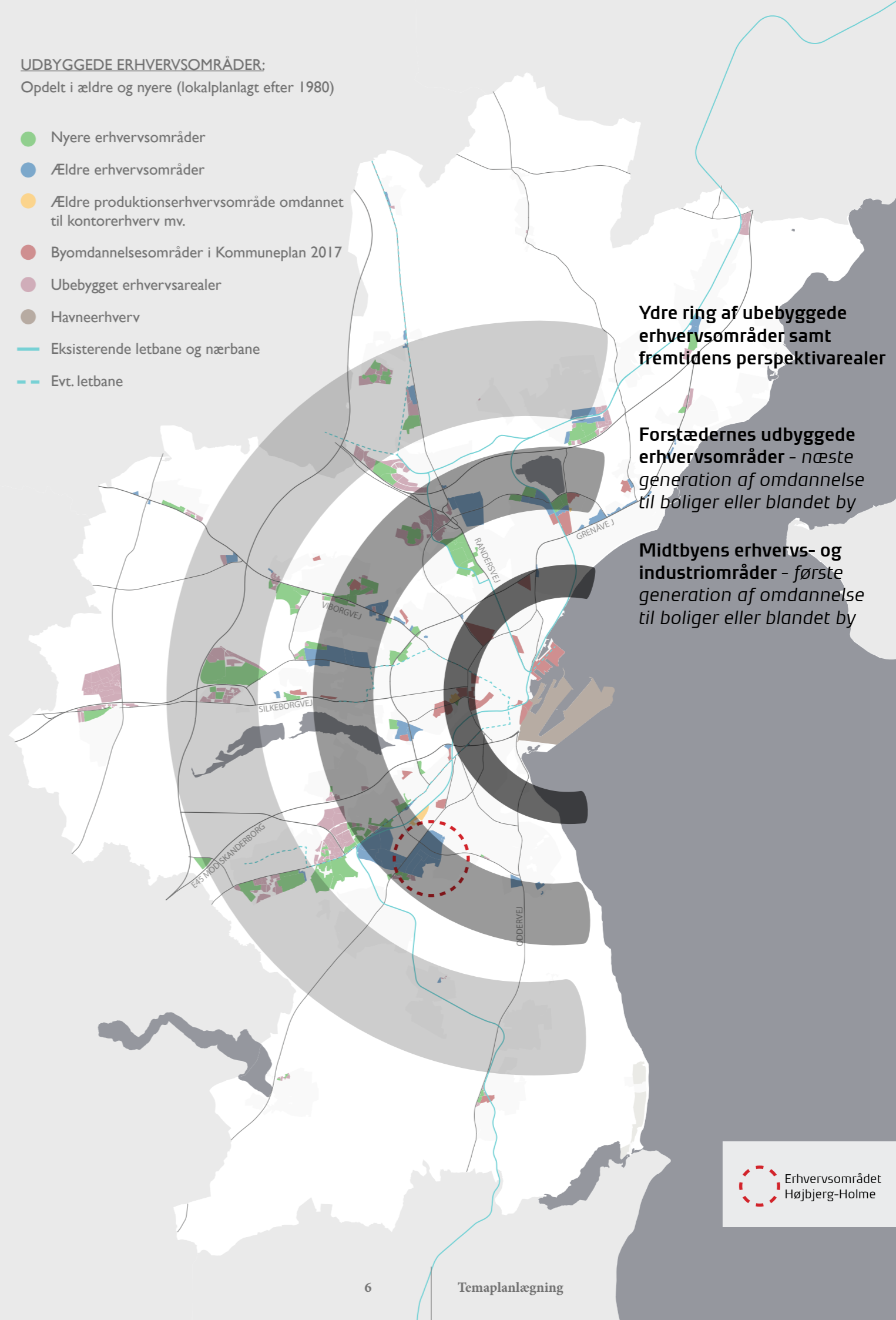
Poul Spliid Pedersen, Direktør, Michael Drewsensvej 23 A/S
Ole Mortensen, Direktør, Erik & Ole Mortensen Holding A/S
Carsten Christensen, Group CEO, STIBO

Udarbejdet af:
Arkitema Architects

UDBYGGEDE ERHVERVSOMRÅDER:

Opdelt i ældre og nyere (lokalplanlagt efter 1980)

- Nyere erhvervsområder
- Ældre erhvervsområder
- Ældre produktionserhvervsområde omdannet til kontorerhverv mv.
- Byomdannelsesområder i Kommuneplan 2017
- Ubebygget erhvervsarealer
- Havneerhverv
- Eksisterende letbane og nærbane
- Evt. letbane



Ydre ring af ubebyggede erhvervsområder samt fremtidens perspektivarealer

Forstædernes udbyggede erhvervsområder - næste generation af omdannelse til boliger eller blandet by

Midtbyens erhvervs- og industriområder - første generation af omdannelse til boliger eller blandet by

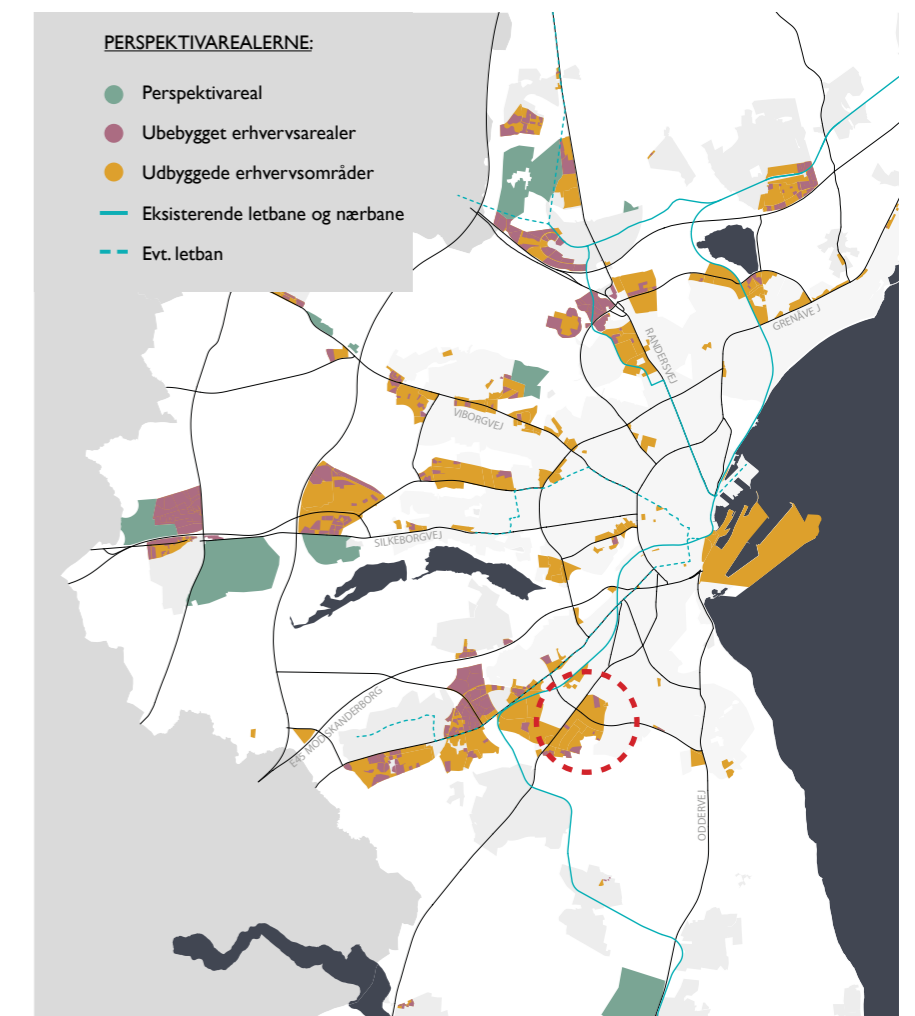
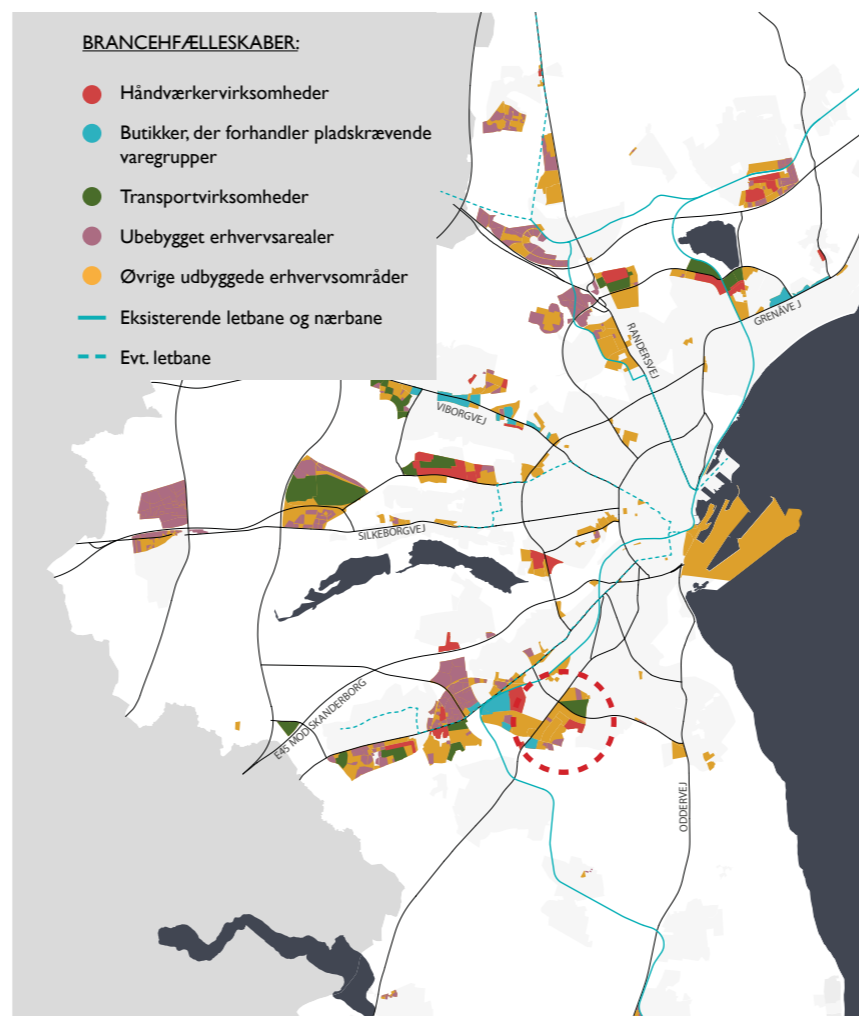
FREMHÆVEDE POINTER FRA “DEBATOPLÆG OM TEMAPLANLÆGNING”

“Udvikling og fortætning af de udbyggede erhvervsområder”

- Hvordan kan det gøres mere attraktivt at investere i fornyelse af de ældre erhvervsområder?
- Hvilke initiativer vil kunne styrke især de ældre udbyggede erhvervsområder?

“Planlægning der rammer branchefælleskaber”

- Hvilke områder er bedst egnede til butikker, der forhandler pladskrævende varegrupper?



02 Området

Erhvervsområdet har en grundstørrelse på ca 109 ha, og ligger 6 km sydvest for Aarhus bymidte.

To store trafikveje kobler området til det omgivende infrastrukturnet; Christian X's Vej afgrænser mod vest og Ringvej Syd igennem områdets nordlige arealer. Området er omgivet af de to store forstæder Viby og Holme.

Mod syd afgrænses området af de bynære landskaber mellem Aarhus og Tranbjerg/Mårslet.

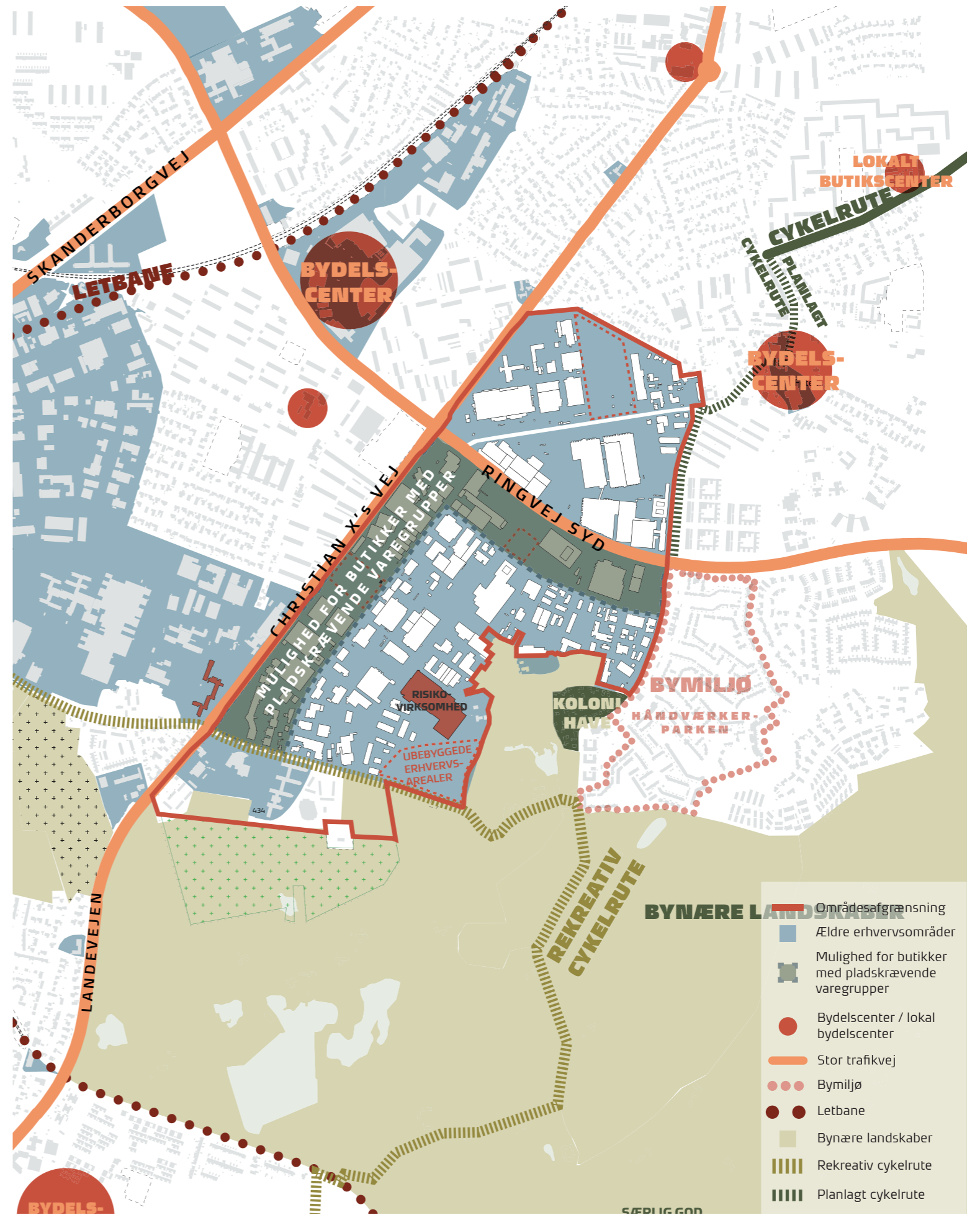




Erhvervsområdet i dag

Afgrænsende områder

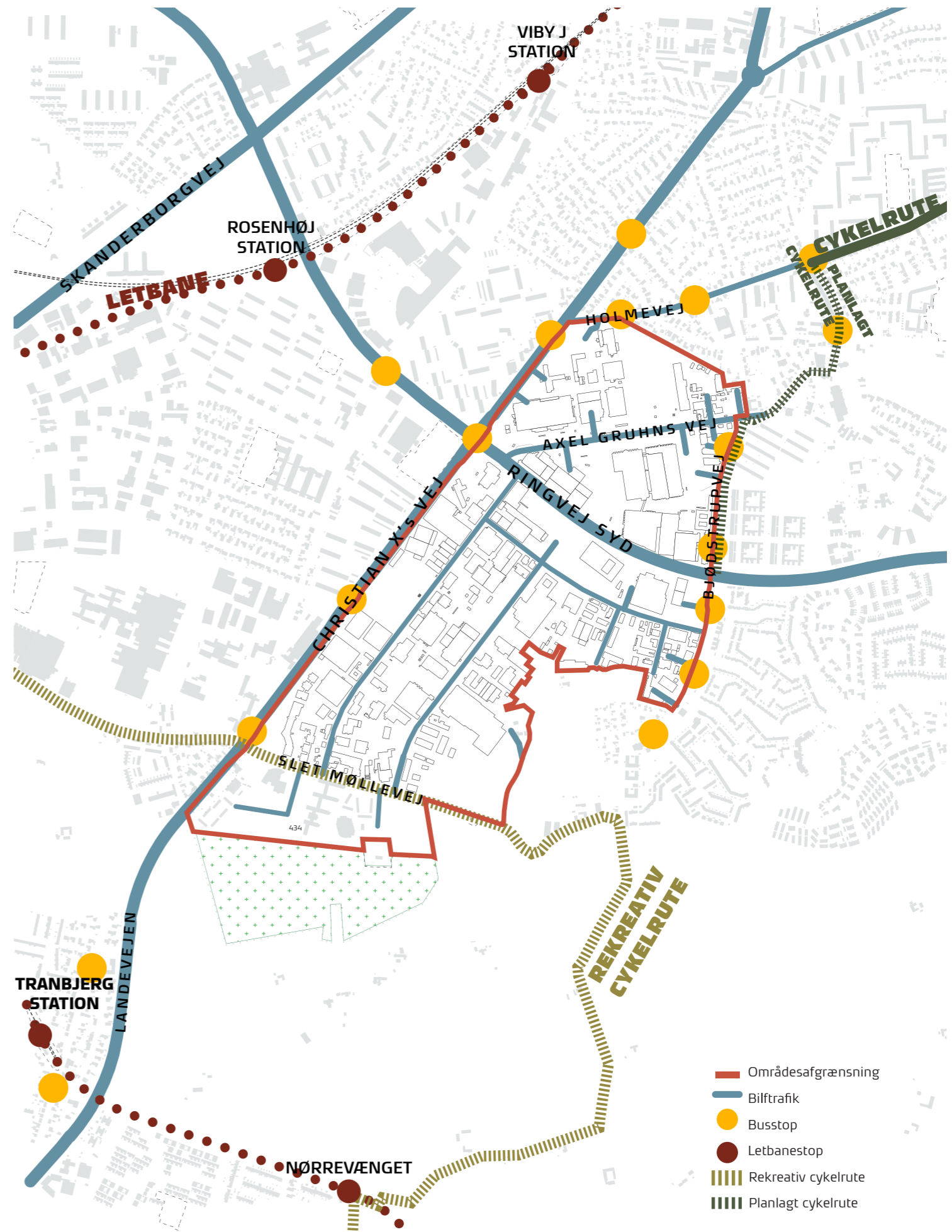
03 Planforhold & kontekst



KOMMUNEPLANEN



OMGIVENDE FUNKTIONER/BY

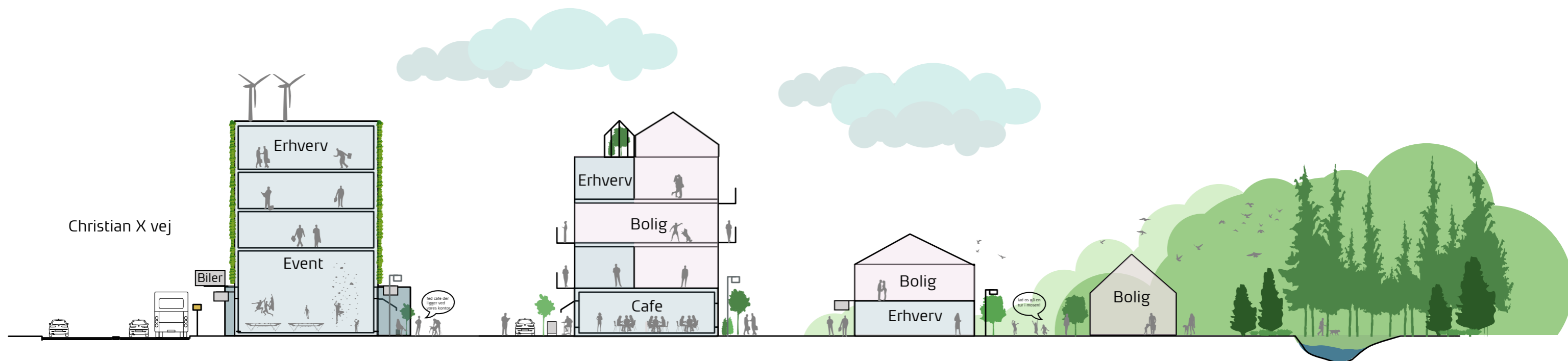


MOBILITET

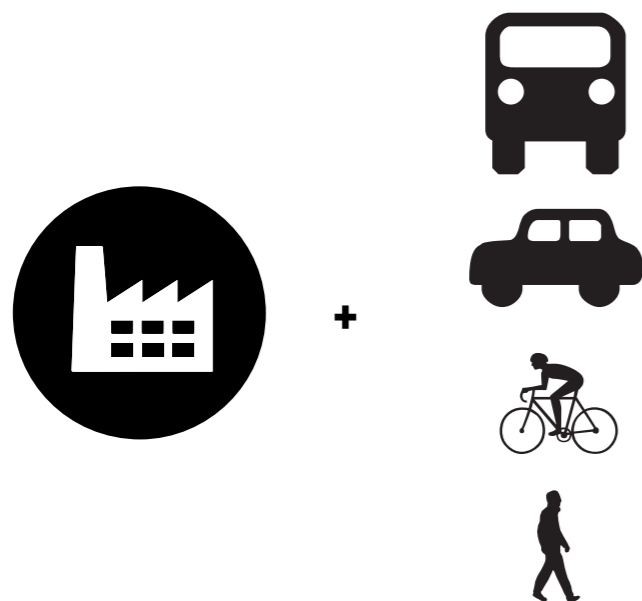
04 VISION

Aarhus Midtby fortættes i disse år for at give plads til de mange nye borgere, der hvert år flytter til byen. I forstæderne findes ligeledes mange fortætningsmuligheder i de gamle erhvervsområder. Højbjerg og Holme afgrænses af de bynære landskaber og det åbne land, som ønskes bevaret for at sikre afstand til byerne syd for Aarhus. I Højbjerg findes der ikke mange fortætningsmuligheder i de gamle villaområder. Mange opkøber gamle villaer til nedrivning, for at kunne få en nybygget, moderne bolig i den attraktive sydby.

Visionen for omdannelsen af erhvervsområdet er at skabe et multifunktionelt kvarter med boliger, arbejdspladser, natur og kultur - med liv på alle tider af døgnet: Erhvervsliv og aktivitet om dagen og bolig- og fritidsliv om aftenen.



Højbjerg Syd - 2050



Mobilitet

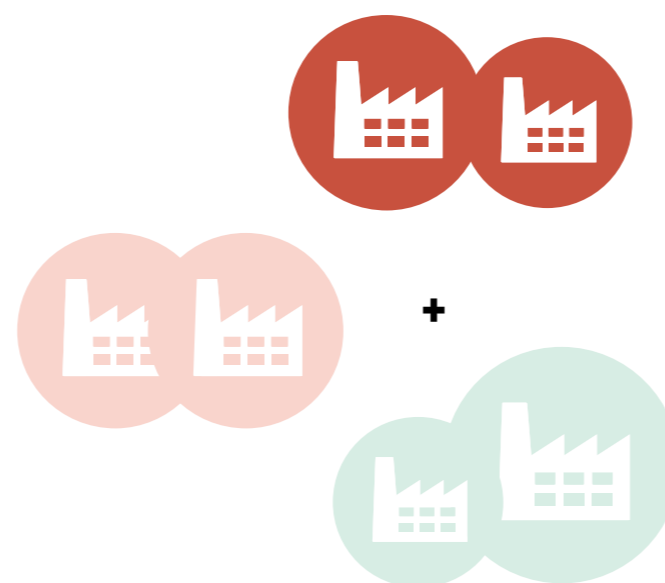
Trafiktunge virksomheder placeres optimalt langs motorvejsnettet væk fra sårbare boligområder.

Butikker med pladskrævende varegrupper fastholdes langs indfaldsveje.

Nærhed til kollektiv trafik for kontorerhverv.

Nærhed til cykel- og stisystemer for oplevelseserhverv, der henvender sig til lokalområdet.

Nærhed til natur for virksomheder, der skal danne bro mellem lokalsamfund og natur.



Erhvervsfortætning

Fortætning af de udbyggede erhvervsområder ved at samle små virksomheder i fællesskaber og give plads til flere virksomheder og flere nye arbejdspladser.

Bæredygtig udnyttelse af eksisterende erhvervsbygninger til nye blandede virksomhedsfællesskaber/lagerfællesskaber/lværksætter-labs/håndværkerfællesskaber.

Optimeret arealudnyttelse.



Den blandede by

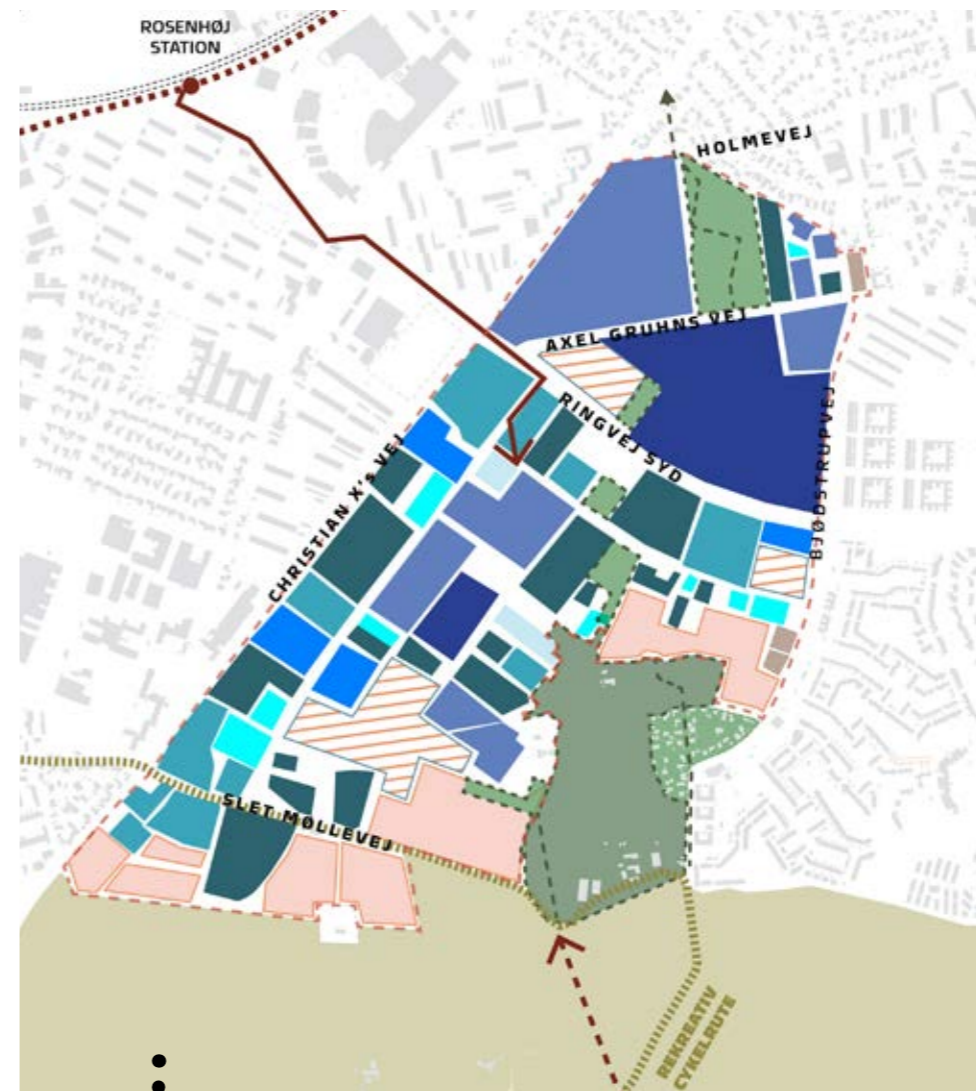
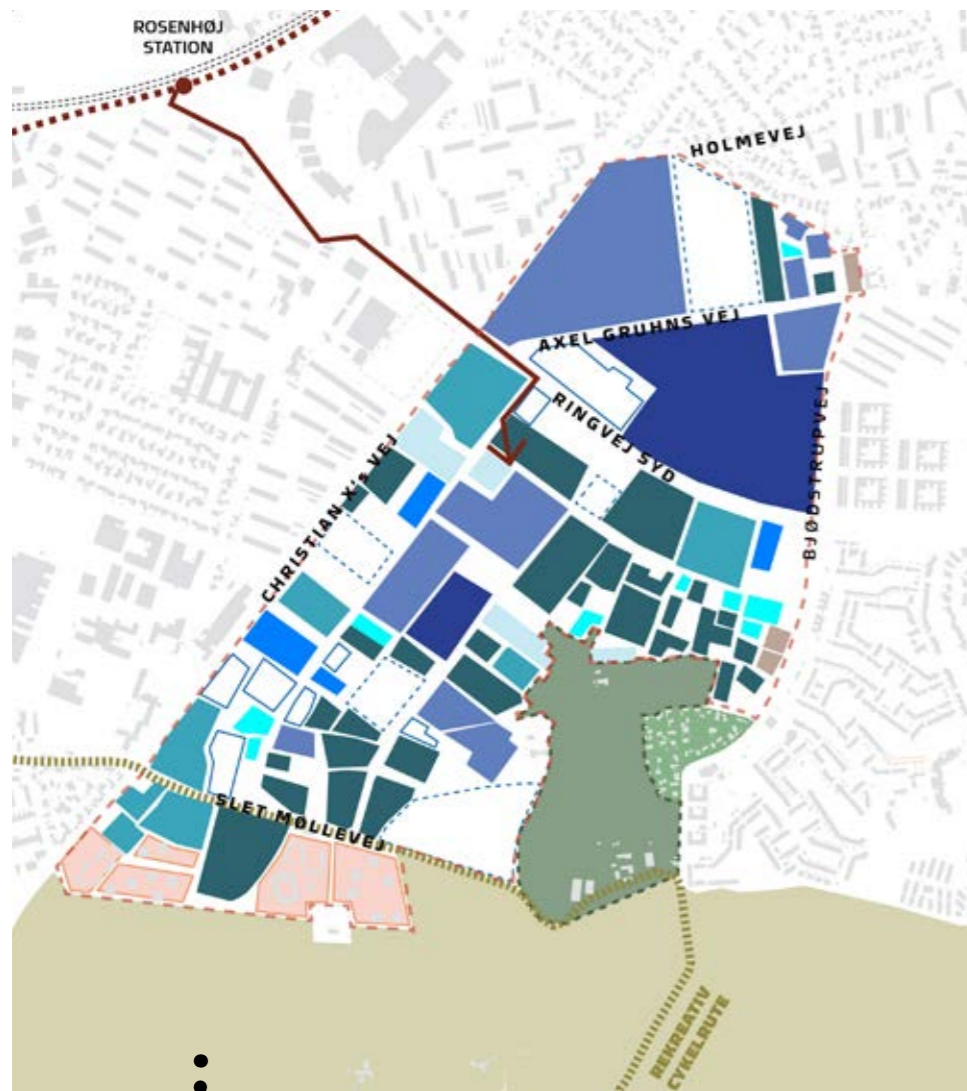
Multifunktionelt kvarter med boliger, arbejdspladser, natur og kultur - med liv på alle tider af døgnet: Erhvervsliv og aktivitet om dagen og bolig- og fritidsliv om aftenen.

Erhvervsbånd langs de store trafiktunge veje.

Boligbånd langs den bynære natur, der skaber attraktive investeringsmuligheder.

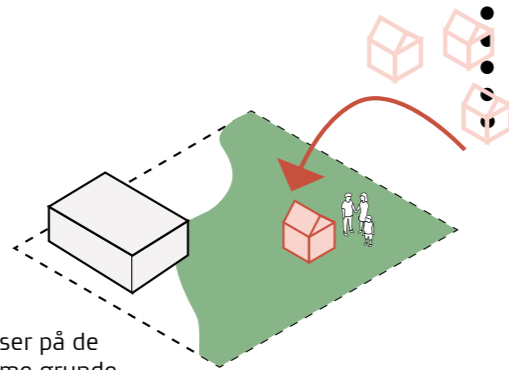
Mellemzone med erhverv i stueetage og bolig ovenpå.

05 OMRÅDETS GRADVISE UDVIKLING



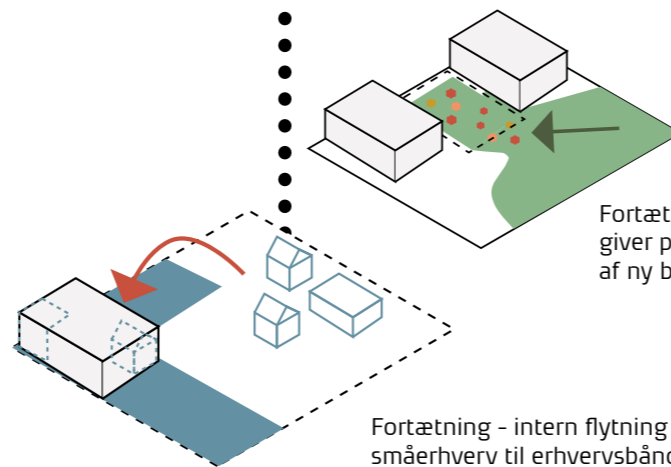
2019

Etablering af boligbebyggelser på de attraktive tomme grunde mod Bjødstrup Mose og det åbne land....

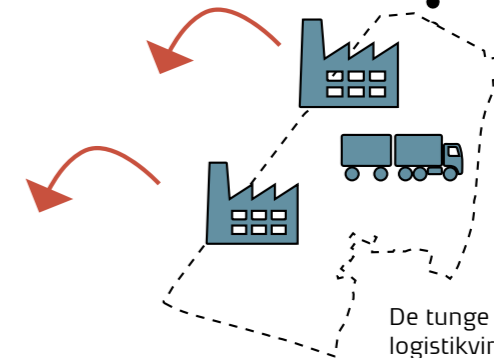


2024

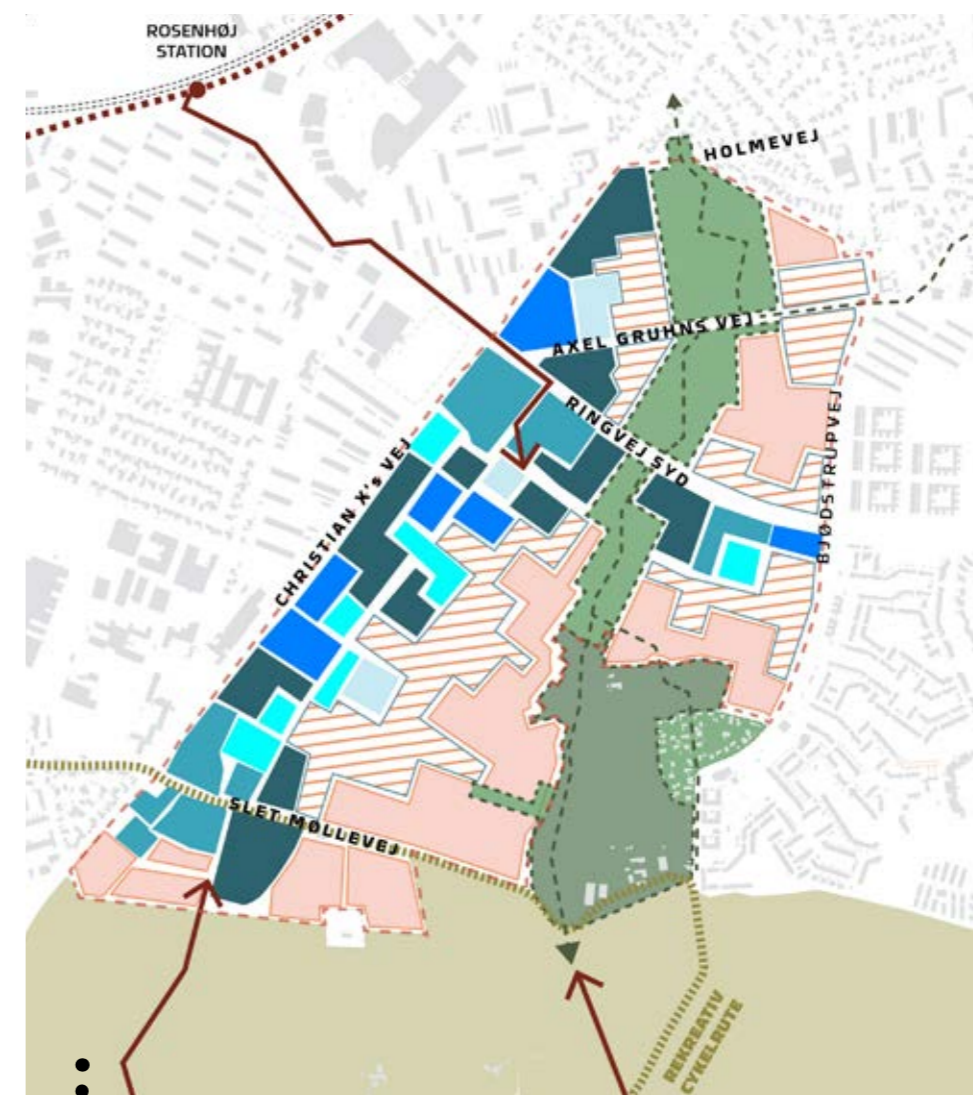
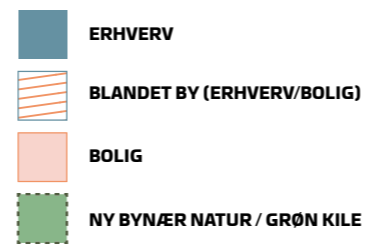
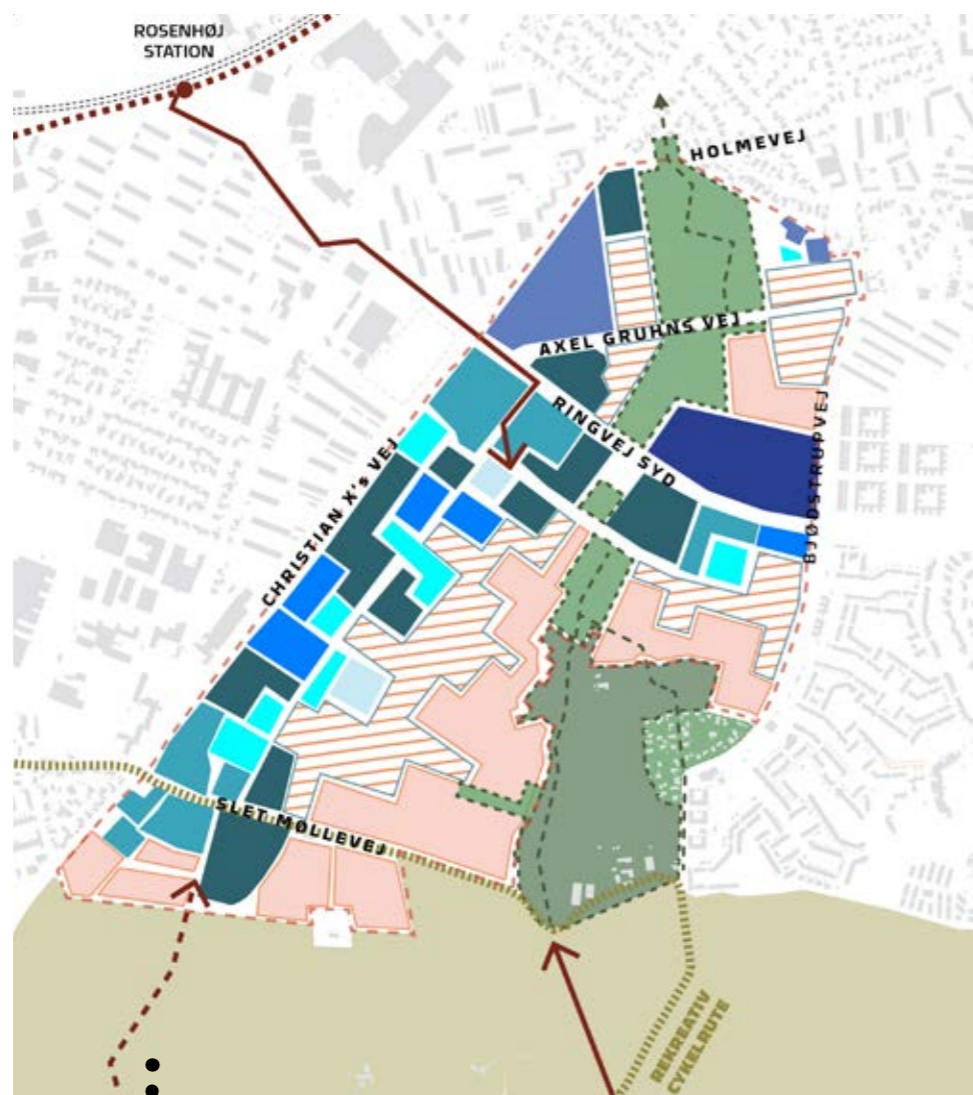
Fortætning - intern flytning af småerhverv til erhvervsbåndet langs Chr. X's Vej og Ringvej Syd....



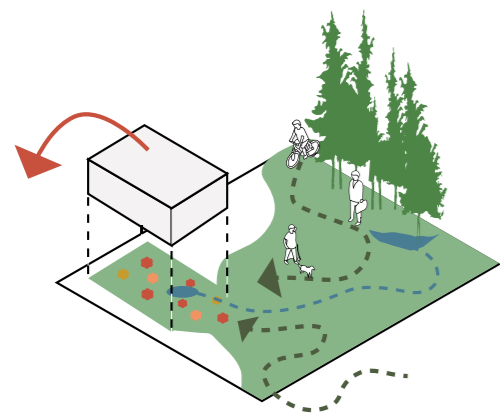
Fortætning af erhverv giver plads til etablering af ny bynær natur....



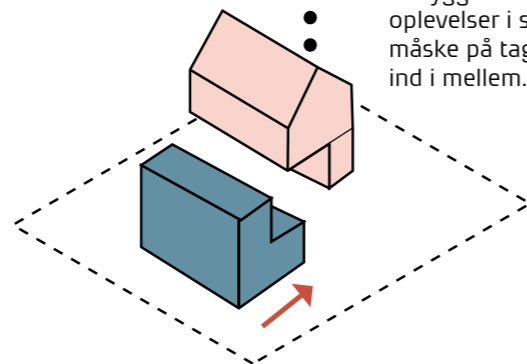
De tunge produktions- og logistikvirksomheder flytter ud af området til udlagte og nye erhvervsarealer omkring motorvejen....



2029

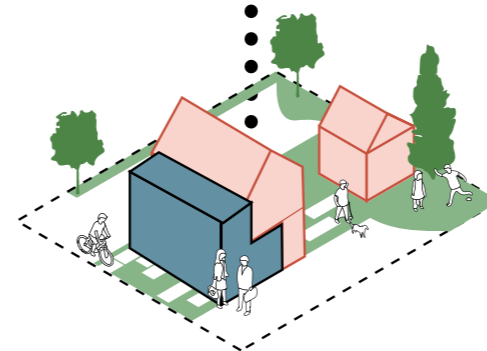


Den grønne kile vokser længere ind igennem området til gavn for nye indbyggere og naboområderne.....



Mellem erhvervsbåndet og boligbåndet opstår blandede bebyggelser med erhverv og oplevelser i stueetagen og måske på tagfladen og boliger ind i mellem.....

2050



Den multifunktionelle, blandede by vokser og synergiene opstår.....

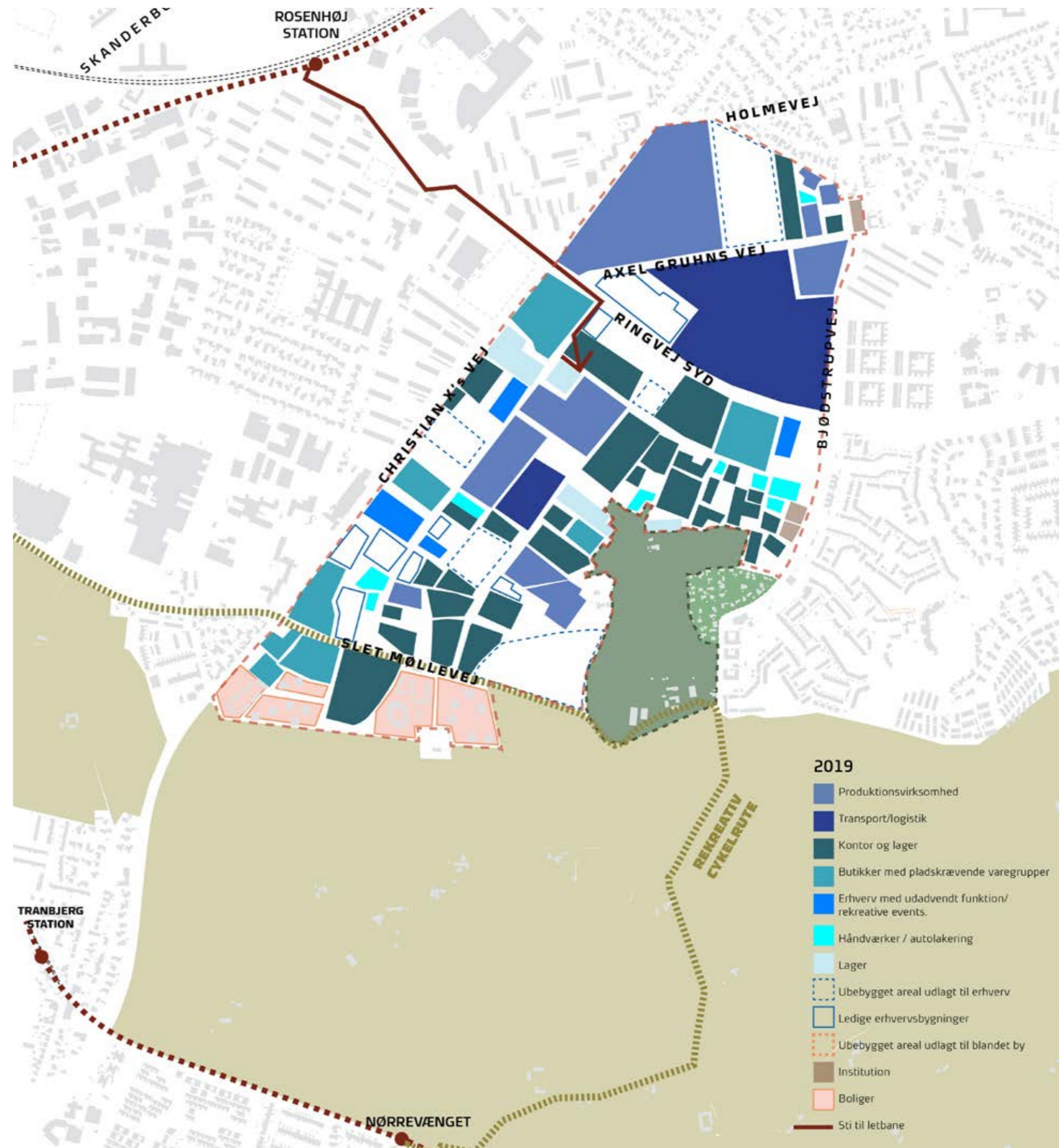
Scenario 2019 - Erhvervsområde Syd

Området udgør i 2019 et broget billede af blandede virksomheder fra små liberale erhverv til store produktionsvirksomheder samt uudnyttede arealer og bygninger. Transformationen fra aktivt industriområde til blandede funktioner er de senere år gået i gang. Virksomheder som Skandinavisk Tobakspagnoni er flyttet ud og bygningerne er indtaget af små kontor-fællesskaber, lagerhotel og rekreative funktioner som indendørs skatehal, loppehal og lagersalg. Flere andre ejendomme har ændret funktion fra produktionsvirksomhed til kontorfællesskaber med mange små virksomheder og flere gamle lagerhaller er omdannet til f.eks. trampolinlandet Rush samt eventfabrikken Savværket.

Dansk Supermarked har udflyttet deres hovedkontor til Årslev og tilbage er kun lagerfunktioner på deres store arealer i den nordligste del af området.

Den sydøstligste del af området, der ligger ud mod Bjødstrup Mose, udgøres primært af mindre håndværkervirksomheder og -butikker i en gammel og nedslidt bygningsmasse. Mange af funktionerne og virksomhederne i området er fint foreneligt med boliger i en blandet by, men bygningsmassen præges af gamle utidssvarende erhvervs- og industribygninger, der ikke længere tjener den oprindelige funktion.

Arealerne sydvest for området er planlagt til blandede funktioner som erhverv, butikker, ungdomsboliger og offentlige institutioner – og her er udviklingen og udbygningen i gang senest med etableringen af friplejehjem og ungdomsboliger på grænsen mod de bynære landskaber.

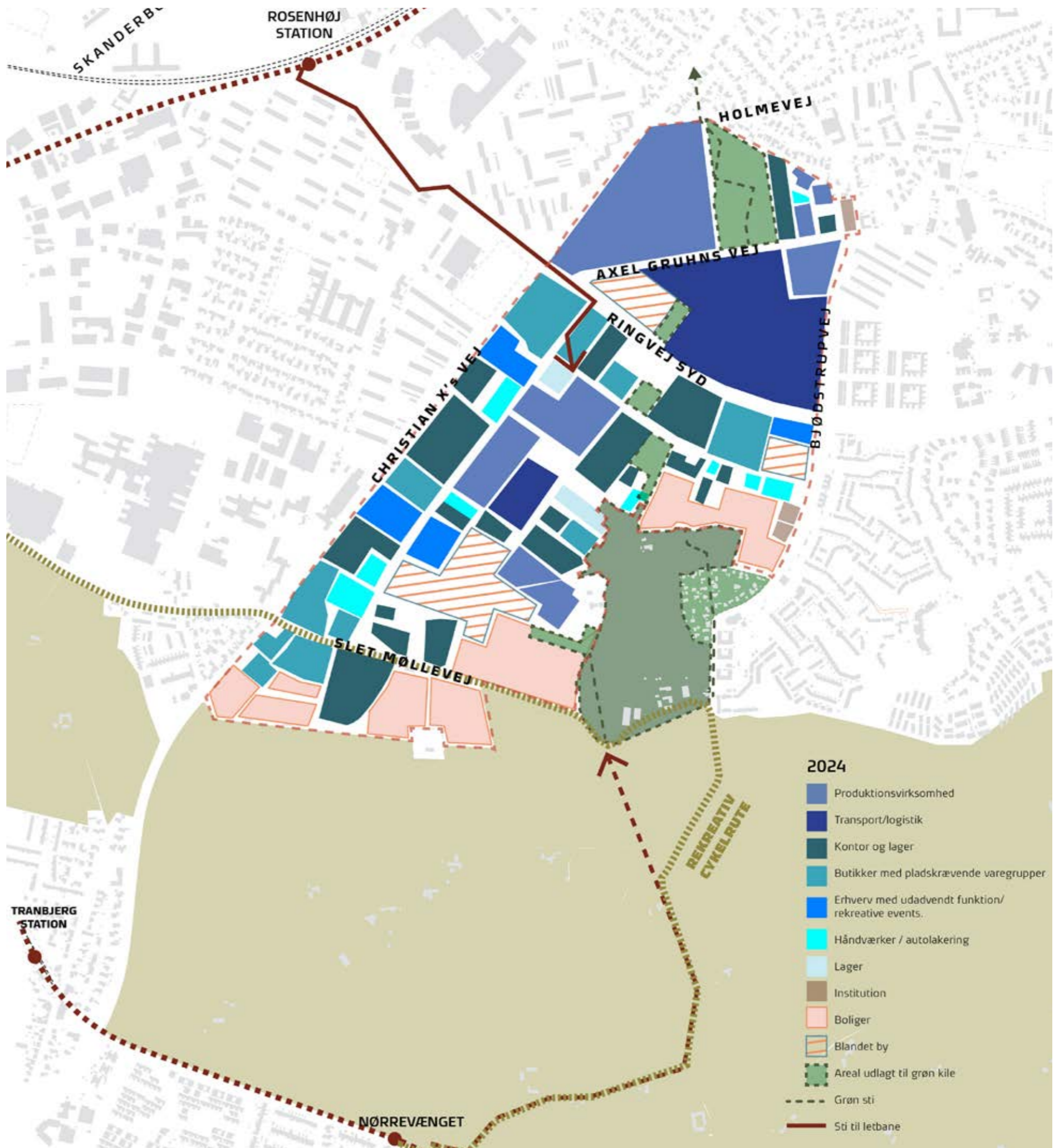


Scenario 2024 - under transformation med flytning af virksomheder internt og eksternt

Områdets udvikling mod blandet by er påbegyndt, startende med en udnyttelse af de tomme grunde mod det attraktive åbne land til nye boligbebyggelser.

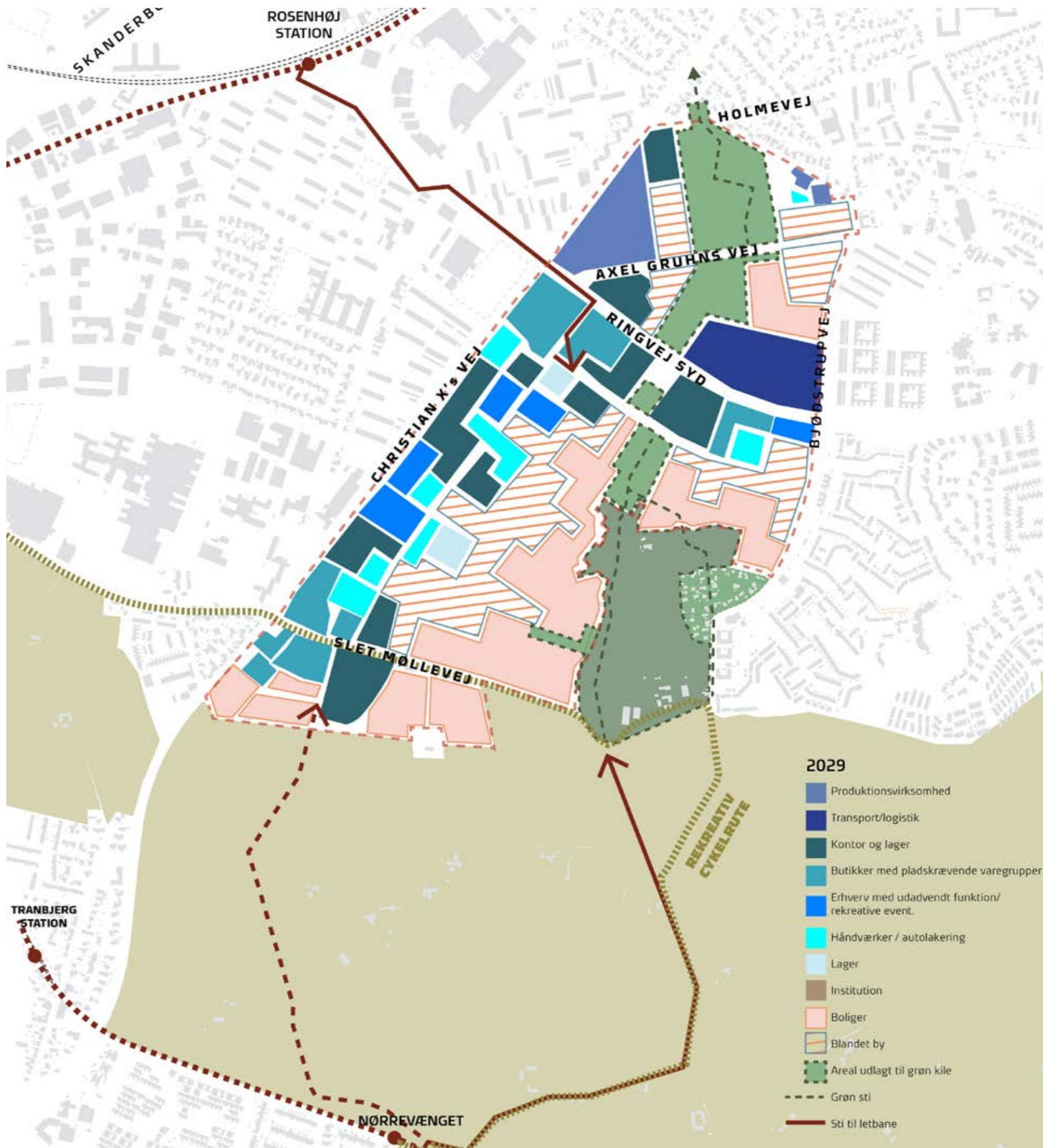
Derudover er flere af de mindre liberale erhverv, kontorfællesskaber og håndværkervirksomheder flyttet internt til erhvervsarealerne langs Christian X.s vej og Ringvej Syd, hvor et nyt fællesskab af rekreative events og funktioner er opstået omkring skatehallen, loppehallen, Rush og Savværket og har medført yderligere midlertidige aktiviteter og iværksætterier.

Der er udlagt arealer til en grøn kile, der skal fungere som byområdets grønne lunge og som kobling mellem den eksisterende forstad og det åbne land. Kilen fungerer som den nye blandede bys grønne lunge med vild natur udsprunget af Bjødstrup Mose.



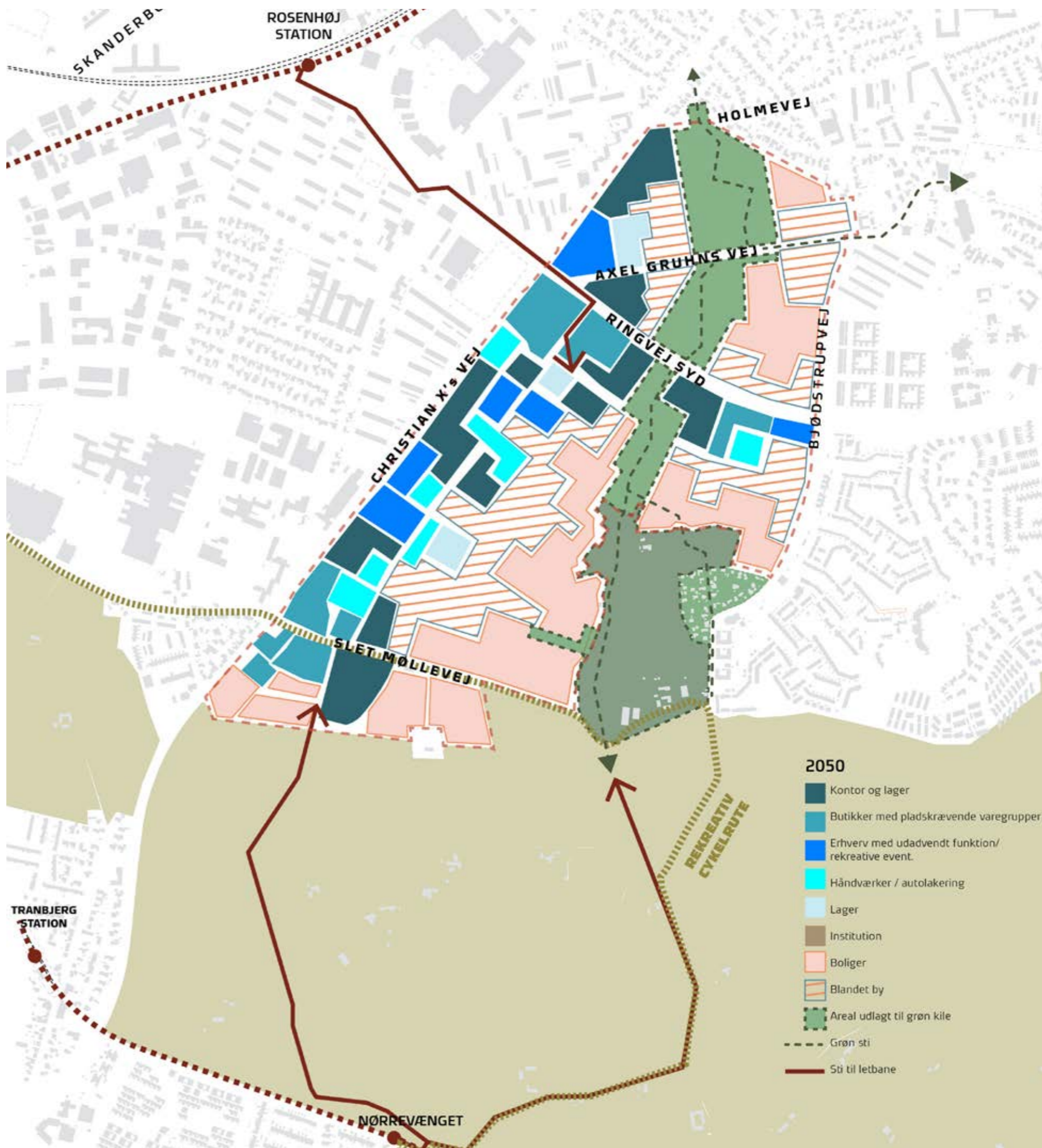
Scenario 2029 - fortætning af boliger og erhverv, udflytning af industri

De tunge produktionsvirksomheder er udflyttet området til de kommuneplanlagte erhvervsområder tættere på motorvejsnettet. På de efterladte arealer er igangsat en udvikling til blandet byområde og de midlertidige aktiviteter omkring event og fritid har rodfæstet sig i nye tidssvarende anlæg og bygninger i erhvervsarealerne langs Christian X.'s Vej.



Scenario 2050 - et nyt kvarter i Højbjerg Syd

Den blandede by er etableret med erhverv, pladskrævende fritidsaktiviteter og butikker til pladskrævende varegrupper langs de store veje, nye boligområder med blandede boformer mod det åbne land og den grønne kile og ind imellem det et byområde, hvor erhverv og boliger er blandet både horisontalt og vertikalt.



06 BAGGRUND & KORTLÆGNING

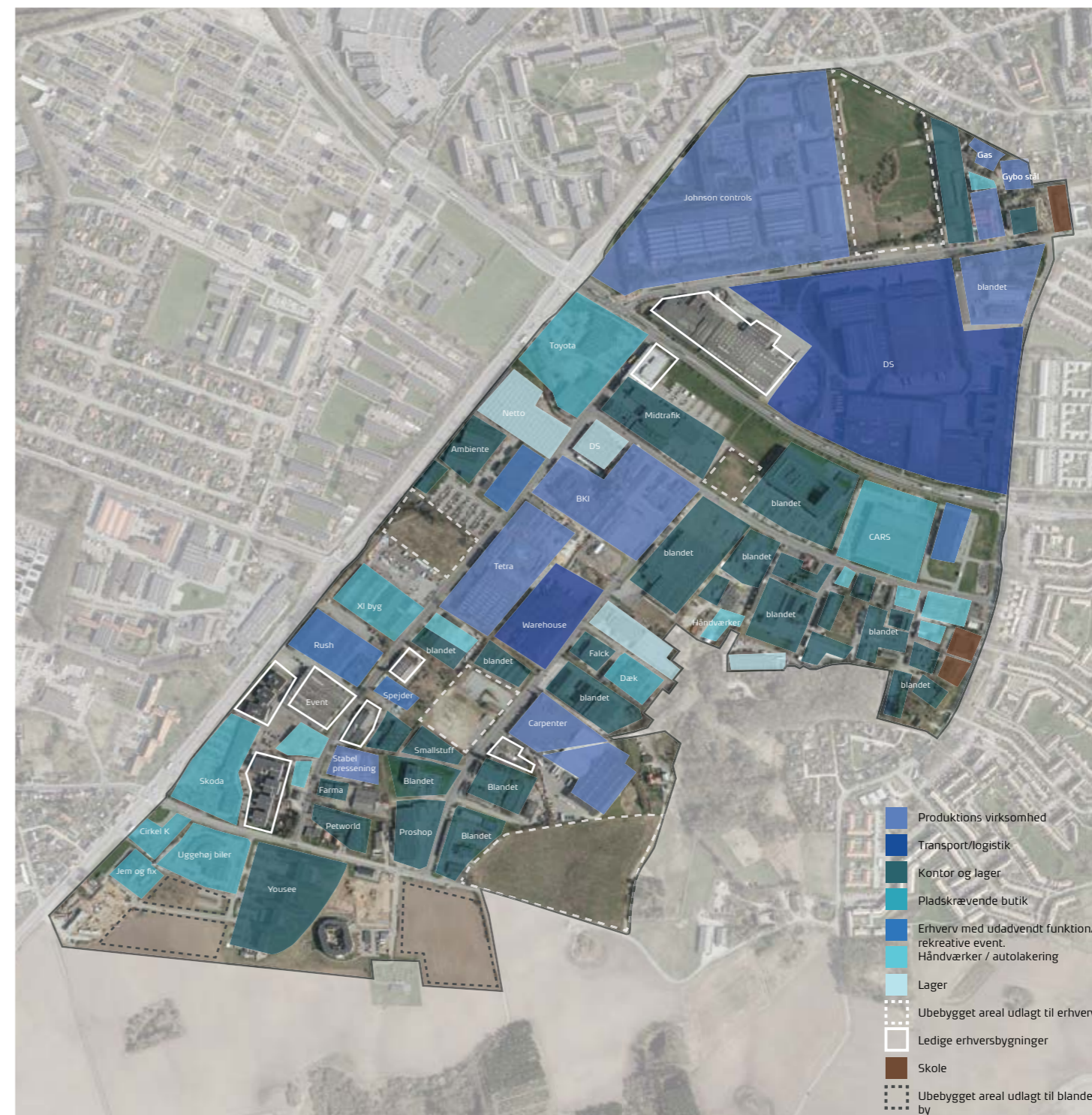
Disponering af virksomheder i dag

I området ligger der blandede virksomheder. Her ligger både store og små virksomheder, butikker der kræver plads, liberalt erhverv, kontorfællesskaber og lagerbygninger. Her ligger også virksomheder, der har en udadvendt funktion, som arbejder med at skabe oplevelser for brugeren.

Virksomhederne er spredt ud over området, men det er tydeligt, at de store virksomheder ligger tæt på vejen, og de små ligger længere inde i området.

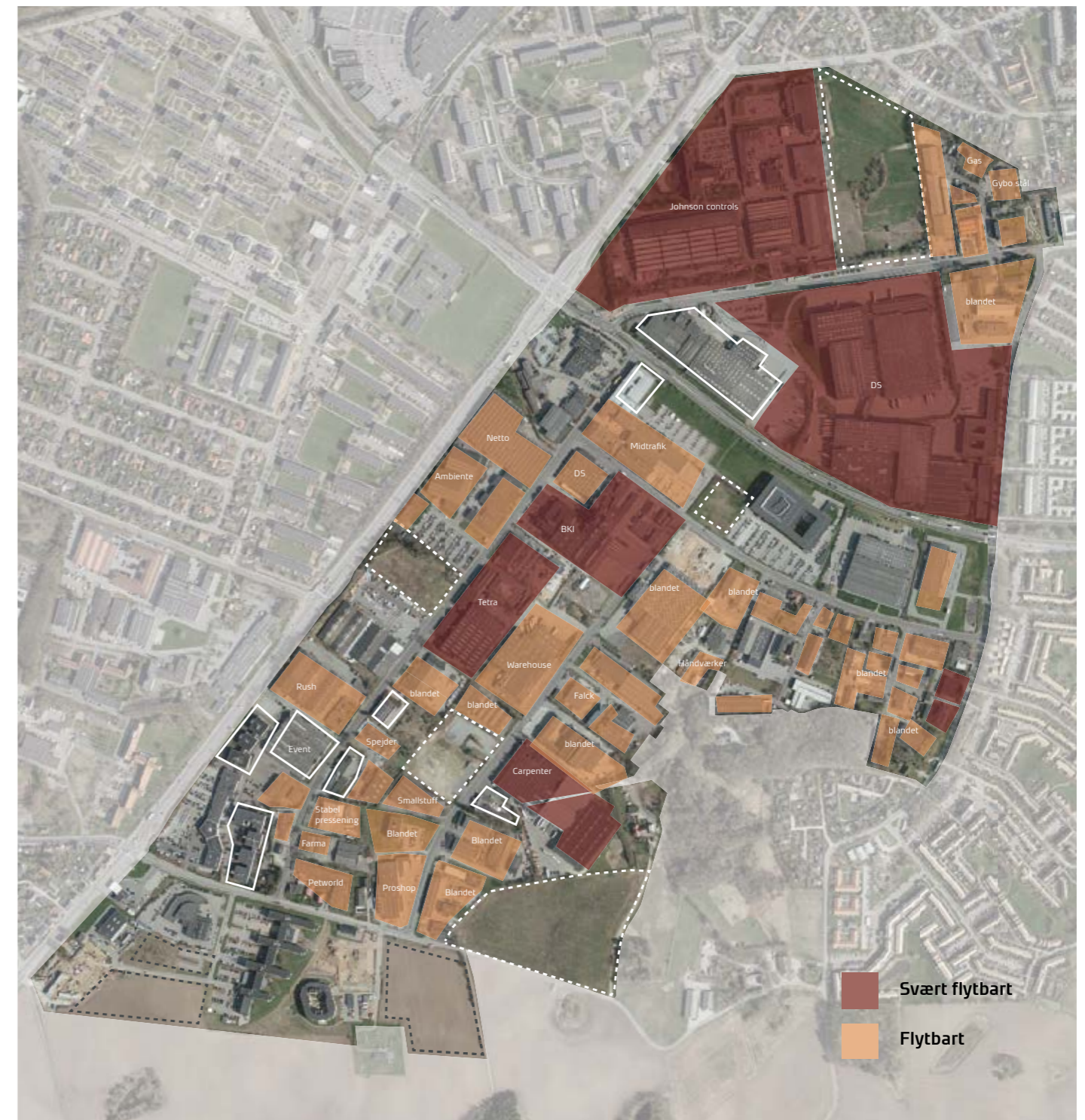
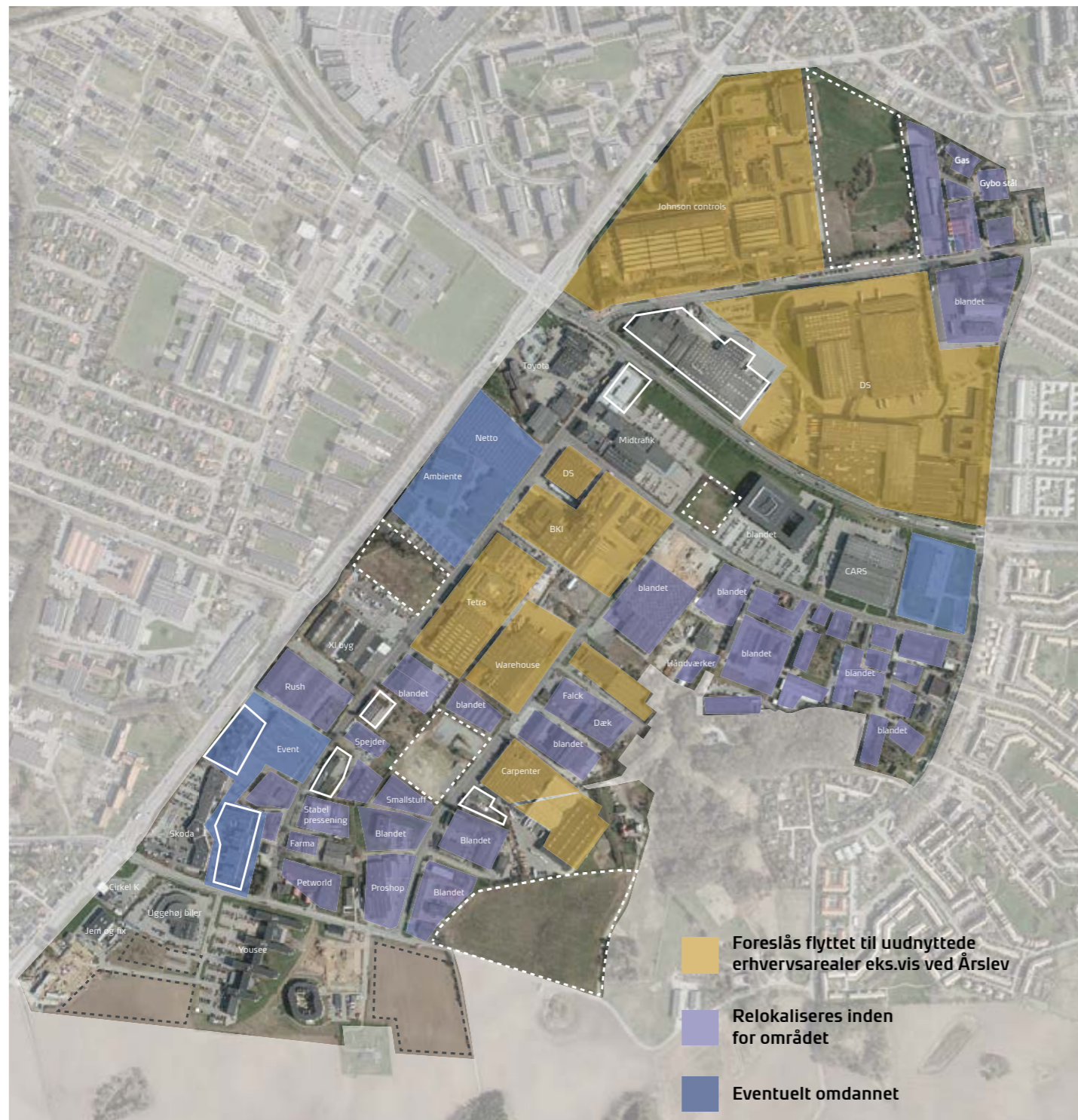
Især hjørnet over mod Håndværkerparken og Bjødstrup Mose har et specielt udtryk. Her findes mange små virksomheder, der er beliggende i boliglignende bygninger.

Nogle af virksomhederne har idag en god placering i forhold til udviklingen af området, mens andre virksomheder bremser en udvikling mod følsomme anvendelser som boliger grundet deres afledte trafik og støj.



EKSISTERENDE ERHVERV

Blandede erhvervsfunktioner fra produktion og logistik til kontor og lager, midlertidige butikker, eventhaller, håndværkere samt uudnyttede grunde og forladte bygninger.



ERHVERV KOMBATIBELT MED BOLIGER

De tunge produktions- og logistikvirksomheder er svært forenelige med boliganvendelse og foreslås flyttet til mere optimale erhvervsarealer langs motorvejsnettet og med afstand til følsomme anvendelser. Mange af virksomhederne i området kan med fordel flyttes internt til et erhvervsbånd langs de store veje. Andre nuværende bygninger kan med fordel omdannes til andet erhverv eller boliger/blandende funktioner.

“FLYTBARHED”

En udflytning af de tunge produktions- og transportvirksomheder kræver tid og ressourcer. De mellemstore og små virksomheder, som er forenelige med følsomme anvendelser som boliger, er med den rette tilgang og strategi mere flytbare - både eksternt og internt i området.

