



Notat

11. december 2024

Forslag til

Erhvervslokaliseringsstrategi - ”Rette virksomhed på rette sted”

Hvorfor en erhvervslokaliseringsstrategi?

Erhvervspolitikken blev vedtaget i 2023, med en vision om at vi vil skabe de bedst mulige betingelser for udvikling hos eksisterende og nye virksomheder, herunder iværksættere.

Erhvervspolitikken rummer fire strategispor:

1. Tæt dialog og samspil med erhvervslivet
2. Bæredygtigt erhvervsliv
3. Rekruttering og arbejdskraft
4. Infrastruktur og mobilitet

I forlængelse heraf vedtog Byrådet også en Erhvervsindsatsplan 2023-2025, som konkretiserer vejen mod visionen.

Under strategispor 1 findes indsats **1.5 Fremtidige erhvervsområder:**

Der igangsættes et strategisk arbejde med henblik på tydelig kommunikation/markedsføring til de typer af virksomheder, vi ønsker at tiltrække (fx vidensvirksomheder) om mulighederne i de eksisterende udlæg. Arbejdet skal også vurdere mulige fremtidige erhvervsområder med henblik på dialog med staten.

Det er som svar på særligt sidste del af denne indsats, at der er udarbejdet en Erhvervslokaliseringsstrategi, der peger på de seks væsentligste anbefalinger til at sikre, at Skanderborg Kommune også fremadrettet kan understøtte en positiv erhvervsudvikling ved at have velplacerede erhvervsområder til rådighed.

Rette virksomhed på rette sted

Den overordnede vurdering er, at de hidtidige prioriteringer på erhvervsområdet har været fornuftige, og i høj grad har understøttet en bred og robust erhvervsstruktur.

Interne flytninger – hvor en virksomhed flytter fra ét sted i kommunen til en anden – udgør en betydelig del af det samlede antal flytninger. Dette indikerer, at der findes gode muligheder for vækst og omplacering inden for kommunen.

Fokus for denne erhvervslokaliseringsstrategi er således at understøtte det, der allerede går godt, og supplere med de opmærksomhedspunkter, som kan skubbe yderligere i den rigtige retning.

Vi har samlet seks anbefalinger, som tilsammen sikrer, at vi har de bedste forudsætninger for at få ”Rette virksomhed på rette sted”.

En velvalgt placering, der lever op til virksomhedens vigtigste lokaliseringsfaktorer, og som rummer gode muligheder for, at virksomheden kan vokse, er afgørende for et sundt erhvervsliv.

Erhvervsstrukturen i Skanderborg Kommune er bred og robust, og det skal den blive ved med at være. Vi skal altså kunne tilbyde velbeliggende erhvervsarealer, der giver gode rammer for en bred række af virksomheder.

Kommunen kan gennem kommuneplanen beslutte, hvor nye arealer skal udlægges, og via planlægningen styre anvendelser og fastlægge en række bestemmelser, som kan målrette områder til særlige brancher.

Men som grundejere kan kommunen for alvor ”tage sagen i egen hånd” også så vidt angår rækkefølgen af udbud og bæredygtige tiltag i områderne. Derfor er strategisk jordopkøb til erhvervsformål et vigtigt værktøj i strategien.

Anbefalinger til fremadrettet fokus på erhvervsstruktur og lokalisering af erhvervsarealer

1. **Bevar en varieret erhvervsstruktur** for at understøtte de varierede, eksisterende styrkepositioner, for at sikre fleksibilitet og undgå at blive sårbare for markedspåvirkninger.
2. **Udnyt den strategiske placering tæt på Aarhus.**
3. **Understøt tiltrækning af videnstunge virksomheder** for at understøtte den stigende andel af højtuddannede borgere i kommunen.
4. **Fasthold placering af eksisterende og fremtidige erhvervsområder** langs den overordnede infrastruktur.
5. **Styrk fleksibilitet i erhvervsområderne** og understøt synergieffekter.
6. **Brug strategisk jordopkøb og rækkefølgeplaner** til at sikre en bæredygtig og balanceret erhvervsvækst.

Ad 1. Bevar en varieret erhvervsstruktur

Overordnet set er erhvervsstrukturen i Skanderborg Kommune inde i en positiv udvikling, med vækst i både antallet af jobs og beskæftigede. Væksten i kommunen er stærkere end både landsgennemsnittet og gennemsnittet i Business Region Aarhus. Det tyder altså på, at de hidtidige prioriteringer på erhvervsområdet har haft en positiv indflydelse på væksten.

Skanderborg Kommune har en varieret erhvervsstruktur, hvilket afspejler sig både i beskæftigelsestilvæksten, branchefordelingen og virksomhedsfordelingen. Kommunens styrkepositioner dækker både fremstillingsvirksomhed, engros og detailhandel, og samtidig ses en stigning i antallet af højtuddannede borgere, der typisk finder arbejde i andre brancher.

Anbefalingen er at fortsætte med at understøtte en bred erhvervsstruktur fremfor at fokusere på én specifik branche eller placering. En sådan strategi sikrer fleksibilitet og modstandsdygtighed overfor økonomiske svingninger. Nærliggende kommuner, herunder Horsens, har satset kraftigt på udviklingen af store logistikarealer, samtidig med at brugerefterspørgslen er faldet. Den form for strategi kan være sårbar.

Udvikling, Kultur og Erhverv
Strategisk Udvikling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Ad 2. Udnyt den strategiske placering tæt på Aarhus

Skanderborg Kommune har gennemgået og oplever fortsat en betydelig udvikling både erhvervs- og befolkningsmæssigt. I perioden 2012-2022 har Skanderborg Kommune oplevet en betydelig vækst i antal arbejdspladser på næsten 10 %.

Denne udvikling er i høj grad drevet af kommunens strategiske geografiske placering, samt dens nære tilknytning til Aarhus og resten af Østjylland, som i det seneste årti har oplevet en markant befolkningstilvækst.

Flyttemønstrene til og fra kommunen er komplekse, men helt overordnet er tendensen, at der flytter mange mindre virksomheder hertil fra Aarhus Kommune, og samtidig ses en positiv nettotilflytning af større virksomheder.

Over 3/4 af de tilflyttede virksomheder har 2-9 ansatte, og er primært flyttet hertil fra Aarhus, Horsens eller Silkeborg Kommuner. Men de otte største, tilflyttede virksomheder har tilsammen bragt 876 arbejdspladser til kommunen. Fem af de otte virksomheder er flyttet hertil fra Aarhus Kommune.

Det taler altså for, at der er meget at vinde ved at udnytte den geografiske placering nær Aarhus, som understøttes af de gode, infrastrukturelle forbindelser mellem kommunerne, samtidig med at der bygges videre på egne styrker, såsom det høje uddannelsesniveau og en velfungerende erhvervsstruktur.

Ad 3. Understøt tiltrækning af videnstunge virksomheder

I perioden 2017-2022 har Skanderborg Kommune oplevet et strukturelt skifte i det generelle uddannelsesniveau. Det betyder, at andelen af borgere i kommunen med et højt uddannelsesniveau er steget betragteligt, mens andelen af borgere med et lavt uddannelsesniveau er faldet tilsvarende.

På landsplan er ca. 34 % af befolkningen højtuddannede – i Skanderborg Kommune er tallet 40 %. Der er geografiske forskelle mellem sognene i kommunen. Ry har den højeste andel af højtuddannede, og Låsby har den laveste.

Pendlermønstrene i kommunen er i høj grad præget af nærheden til Aarhus Kommune – både i forhold til ind- og udpendlingen.

Langt størstedelen af borgere, der pendler til en arbejdsplads uden for kommunen, pendler til Aarhus. I Hørning er det hele 75 % af pendlerne, der tager til Aarhus Kommune for at arbejde. Den næststørste pendlerdestination er Silkeborg Kommune, hvor næsten 20 % af pendlerne fra Låsby tager til. Ry har den største andel af pendlere (næsten 20 %), der pendler andre steder hen end de fem hyppigste pendlerkommuner (Aarhus, Horsens, Silkeborg, Vejle, Favrskov). Pendlerne i Ry har i øvrigt haft en markant stigning i gennemsnitlig pendlingsafstand, sammenlignet med øvrige byer i kommunen.

Stigningen i uddannelsesniveauet sammenholdt med stigningen i pendlingen taler for at gøre en indsats for at tiltrække videnstunge virksomheder, som vil nyde godt af en placering i nærhed til veluddannet arbejdskraft, ligesom arbejdskraften vil kunne nyde godt af at kunne nedsætte pendlingsafstanden.

Ad 4. Fasthold placering af eksisterende og fremtidige erhvervsområder langs den overordnede infrastruktur

Afgørende for en virksomheds beslutning om at flytte er økonomi, ejendomskrav og rammebetingelser.

Adgang til overordnet infrastruktur er et gennemgående lokaliseringsparameter for stort set alle virksomheder, og bør derfor

Udvikling, Kultur og Erhverv
Strategisk Udvikling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

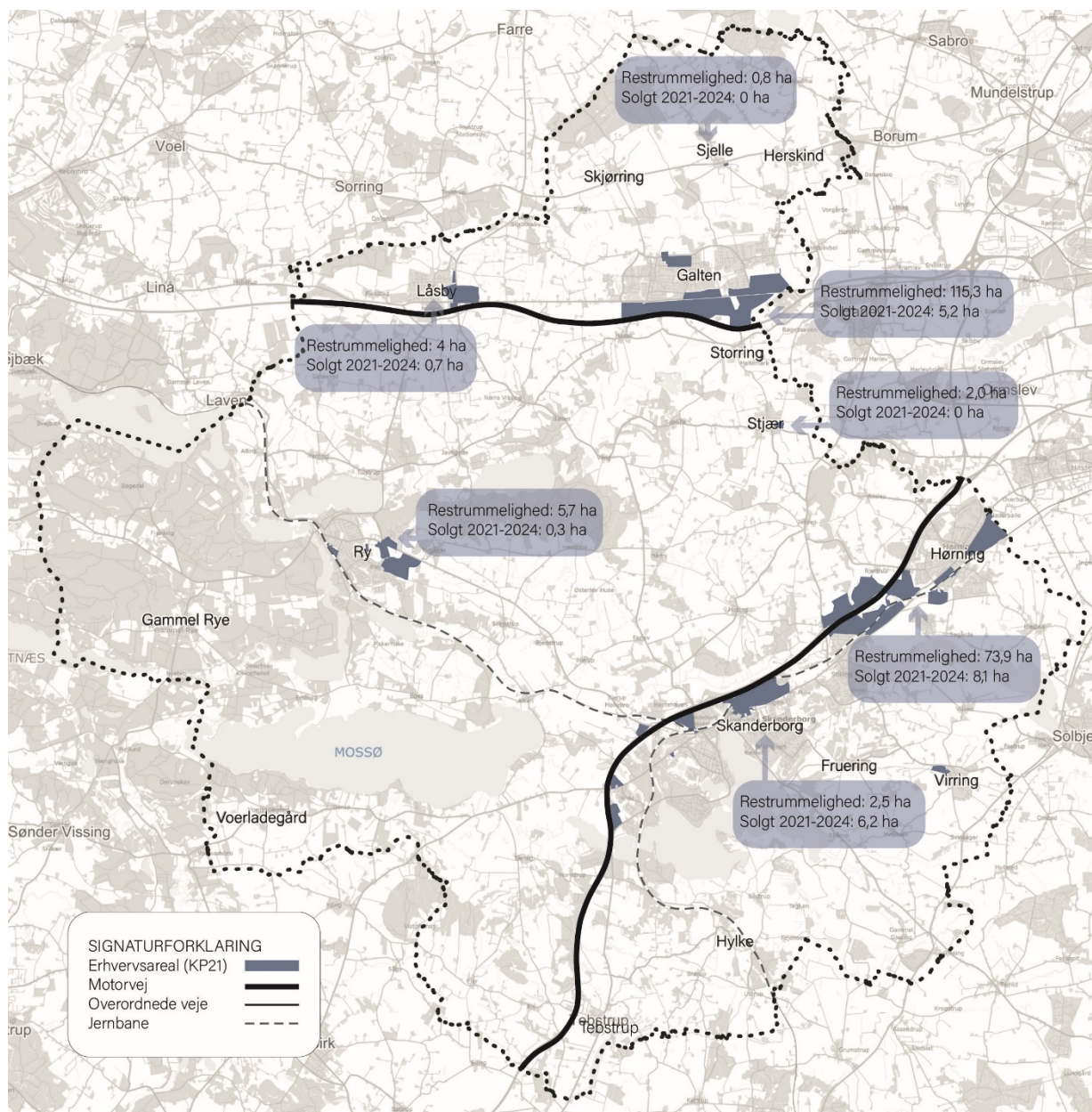
være afgørende for udpegning af nye erhvervsområder på sigt. Liberale erhverv og finansielle virksomheder har behov for centrale placeringer med let adgang til offentlig transport og god tilgængelighed for medarbejdere og kunder. Her kan særligt midtbyer med kollektive trafikforbindelser spille en væsentlig rolle. Logistik- og produktionsvirksomheder vil prioritere placeringer med nem adgang til motorvejsnet og andre transportknudepunkter.

Især for virksomheder i vækst er det vigtigt at kunne sikre effektivitet i arealanvendelse og fleksible lejemål, som kan tilpasses virksomheders skiftende behov. Særligt produktions- og logistikvirksomheder efterspørger desuden mulighed for fremtidig udvidelse af arealer og faciliteter i takt med vækst.

ESG bliver en stadig mere integreret del af ejendomskrav på tværs af brancher, og derfor må ejendomme med fokus på bæredygtighed, energieffektivitet og lav miljøpåvirkning forventes at blive mere og mere eftertragtede.

Prognosen angiver, at væksten primært vil ske inden for brancherne ”Offentlig administration, undervisning og sundhed”, ”Erhvervsservice” og ”Bygge og anlæg”. Det er brancher, der efterspørger forskellige lokaliseringfaktorer, og det er derfor vigtigt at have forskellige typer af erhvervsarealer til rådighed.

De eksisterende, ledige erhvervsarealer fremgår af figur 1. Dertil kommer centerområder, der kan rumme detailhandel og lette erhvervsformål, samt områder med blandet bolig og erhverv, som kan rumme erhvervstyper, der ikke skaber miljøkonflikter med boliger – fx kontor erhverv, vidensvirksomheder mv.



Figur 1 Kort over erhvervsarealer, restruummelighed og solgt erhvervsjord i perioden 2021-2024.

Der er solgt i alt ca. 20 ha erhvervsjord i perioden 2021-2024, primært i Hvidkilde Erhvervsark og i Klank-området syd for Galten-Skovby. Kommunens eget salg af erhvervsjord udgør ca. 14 ha i perioden.

Der er ca. 200 ha ikke-udnyttede erhvervsrammer i den kommende KP25. Ifølge beregninger er der arealreserve nok til 40 år, hvis man tager udgangspunkt i salget af erhvervsjord de sidste fire år.

Det er vurderingen, at de nuværende arealer til rådighed er velbeliggende, og samtidig rummer plads til en bred type af virksomhedstyper.

Ad 5. Styrk fleksibilitet i erhvervsområderne og understøt synergieffekter

Størstedelen af både de til- og fraflyttede virksomheder er flyttet til deres nye beliggenhed som lejere. Dette indikerer en øget efterspørgsel efter arealer, der er velegnede til investorer, der opfører og udlejer bygninger til skiftende lejere. Det indikerer også, at der

Udvikling, Kultur og Erhverv
Strategisk Udvikling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

fremadrettet skal være øget fokus på erhvervsområder med en løbende udskiftning af virksomheder, og derfor fleksible forhold.

På samme vis bliver virksomheder mødt af stigende krav fra lovgivningen, som i praksis kan gøre det vanskeligt at finde den rigtige placering. Dette taler for at være meget opmærksom på at give fleksible muligheder for anvendelse i de kommende erhvervsudstyknings, herunder særligt fokus på at også produktionsvirksomheder har mulighed for at etablere og udvikle sig. Når diverse miljøhensyn samtidig skal overholdes, stiller det store krav til en grundig og gennemtænkt planlægning.

Derudover kan det tale for at understøtte synergieffekter for visse brancher, som dels bliver mødet af samme krav, og derfor nemmere kan sameksistere, men som også kan opleve en synergieffekt ved at ligge i nærheden til hinanden.

Ad 6. Brug strategisk jordopkøb og rækkefølgeplaner til at sikre en bæredygtig og balanceret erhvervsvækst

Skanderborg Kommune arbejder med strategisk jordopkøb som værktøj til at sikre, at væksten i kommunen sker på hensigtsmæssige steder, i en balanceret hastighed, og med en bæredygtig planlægning som fundament for udviklingen. Indtil videre har opkøbene været til boligformål, men samme fordele vil kunne gøre sig gældende for erhvervsformål.

Opkøb af ikke-udlagte arealer vil på den lange bane kunne sikre kommunens udbud af erhvervsareal på strategisk udvalgte steder, og til den type af virksomheder, som vurderes at styrke den samlede erhvervsstruktur og arbejdspladsudbud i kommunen.

I særlige tilfælde kan det også overvejes at opkøbe arealer, der allerede er udlagt til erhvervsformål, såfremt de vurderes at have en strategisk placering/funktion ift. at kunne påbegynde udviklingen af et større erhvervsområde. Allerede udlagte arealer vil være dyrere at opkøbe.