

NOTAT – INPUT TIL HØRING AF PLANSTRATEGI 2023

15.06.2023

Dette notat er udarbejdet i et samarbejde mellem Agro Food Park og Territorium som et indspil til den kommende periodes kommuneplanlægning og i første omgang til forhøringen i forbindelse med Planstrategi 2023.

Udgangspunktet for den kommende planstrategi er at Aarhus frem mod 2050 forventes at have 450.000 indbyggere. Dette skal der tages højde for i planlægningen af byen, hvor f.eks. boligerne kan skabes via øget fortætning, etablering af nye boligområder eller f.eks. udvidet anvendelse af byens erhvervsområder. Samtidig har Aarhus et stærkt fokus på iværksætteri og innovation og området ønskes yderligere styrket. Byens iværksættere har en rekordhøj overlevelseshøjde både i de første 3 og 5 år. Der er derfor et godt grundlag for at skabe varig vækst og beskæftigelse i dette segment.

Erhvervsindsatsen fokuseres omkring byens stærke videnmiljøer, der ligger som en perlerække fra Sydbyen over havnen i øst med Ingeniørhøjskolen og Maskinmesterskolen på Navitas, Universitetsparken og Katrinebjerg i centrum med Aarhus Universitets IT-uddannelser til Skejby i nord med det Nye Universitetshospital og Agro Food Park. Miljøerne integrerer forskning og virksomhedernes innovation i fysisk afgrænsede og branchespecialiserede miljøer. Samtidig er det nye innovative erhvervsmiljø Water Valley under etablering og udvikling. I Aarhus er der en stolthed omkring videnmiljøerne, der også bidrager til byens internationale format.

En del af videnmiljøerne identificerer sig som science parks og Agro Food Park identificerer sig i dag som et innovativt økosystem. Internationalt går udviklingen i retning af innovative distrikter. De klassiske science parks og økosystemer er erhvervs- og forskningsfokuserede, mens innovative distrikter har flere funktioner, såsom boliger, service og fritidsaktiviteter, der bidrager til at gøre miljøerne mere livlige og attraktive for den kompetente arbejdskraft som virksomheder og forskningsinstitutioner er afhængig af.

I innovative distrikter udvikler erhvervsområderne sig mod at ligne den blandede by, men målrettet de kompetencer områdets virksomheder og vidensinstitutioner har brug for. Fokus på udviklingen af innovative distrikter frem for science parks og økosystemer understreger, at det rene fokus på ejendomsudvikling i dag suppleres af socialøkonomiske aspekter; hvad der sker mellem menneskerne inde i og mellem bygningerne.

Den nye tænkning omkring udvikling af innovationsdistrikter har sat gang i en rivende udvikling med fx: University City i Philadelphia, Cortex i St. Louis, Kendall Square i Cambridge, South Boston Waterfront, downtown and midtown Detroit, South Lake Union i Seattle, Texas Medical Center, Canary Wharf i London, 22@Barcelona og Brainport Eindhoven.

Også i Norden arbejder man med udviklingen af innovationsdistrikter. I Københavnsområdet er der tre erklærende innovationsdistrikter; Science City Lyngby, Gladsaxe Erhvervsby og Ørestad Innovation City Copenhagen. Og i Sverige finder man vel nok Nordens mest kendte og stærkeste innovationsdistrikt Kista Science City uden for Stockholm.

Danmarks næststørste by - videns- og uddannelsesbyen Aarhus - har brug for et stærkt innovationsdistrikt med fokus på nogle af de største globale udfordringer – sundhed, omstilling til grønne energiformer og klimaneutral fødevareproduktion. Tre udfordringer der også er altafgørende for byen Aarhus i forhold til den meget ambitiøse målsætning om et CO2-neutralt bysamfund i 2030.

På baggrund af den hidtidige planlægning for området forventes den gode udvikling i Agro Food Park med tilflytning af både private erhvervsvirksomheder og uddannelsesinstitutioner til området at fortsætte fremover. Der er således ikke tale om at gå på kompromis med den eksisterende planlægning. Derimod er det tanken, at udviklingen af et innovativt distrikt omkring Agro Food Park yderligere skal styrke det samlede vidensmiljø i Skejby. Samtidig kan erfaringerne bruges i udviklingen af de øvrige miljøer i Aarhus som f.eks. allerede sker ifm. udviklingen af Water Valley.

Formålet med dette notat er at uddybe Agro Food Parks ønske til den kommende kommuneplan, hvor ønsket er at udløse Agro Food Parks potentiale til at udvikle sig til et fortættet innovativt distrikt med det formål at understøtte innovation og iværksætteri inden for sundhed, omstilling til grønne energiformer og klimaneutral fødevareproduktion.

Agro Food Park er i dag et veletableret økosystem med yderligere udviklingsmuligheder. Agro Food Park består i dag af 60.000 m² bygninger som huser erhverv, forskning, uddannelse og innovationsaktiviteter. Området er dermed en førende videnklynge for fødevarer, som har været visionen og strategien for området siden etableringen i 2009. Agro Food Park har på mange måder være first-mover for, hvordan man kan udvikle og udbygge økosystemer i Aarhus.

Ønskerne til Agro Food Parks fortsatte udvikling, beskrevet i dette notat er drøftet med grundejerne, større lejere og relevante aktører i Skejby med det formål at høre deres input og sikre deres opbakning. Ligeledes pågår der forhandlinger med en potentiel kapitalpartner, der vil sikre et accelereret tempo i Agro Food Parks udvikling.

Agro Food Parks rolle i forhold til kommuneplanlægningen

Kommuneplan 2017 – Gearet til storby

Kommuneplanens byudviklingsstrategi, benævnt '**Gearet til storby**', er baseret på en tostrengt strategi med fortætning af den eksisterende by på den ene side og tæt byvækst i nye byer på den anden side.

Byudviklingsstrategien kommer blandt andet til udtryk i udpegningen af en række vækstakser, hvor byudviklingen i særlig grad skal foregå. Agro Food Park ligger inden for én af disse vækstakser, nemlig **Videnaksen** langs Randersvej, der løber fra Aarhus Ø til Skejby. På denne strækning ligger størstedelen af byens uddannelsesinstitutioner og forskermiljøer forbundet af letbanen. I vækstakserne ser Byrådet ifølge Kommuneplan 2017 "*et særligt potentiale for synergieffekter ved at samle funktioner, mennesker, arbejdspladser*".

Agro Food Park er overordentligt velplaceret som start eller afslutning af videnaksen mod den nye by Lisbjerg, der i fremtiden vil komme til at huse 25-40.000 indbyggere. Agro Food Park ligger således både i tilknytning til kommunens primære vækstakse og i nærheden af kommunens største byudviklingsområder, og er forbundet til begge via to nærtliggende letbanestop.

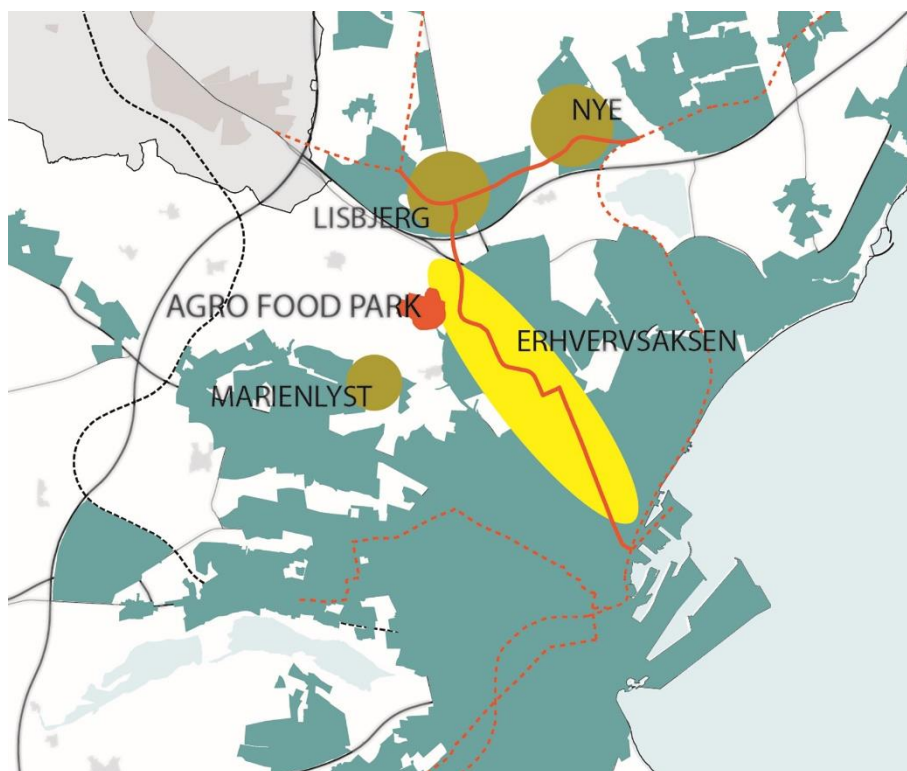


Illustration af Agro Food Parks placering mellem erhvervsakse og ny byudvikling

Agro Food Parks placering er ideel i forhold til den fortsatte udvikling mod et innovationsdistrikt. Placeringen mellem videnakse og ny by giver optimale

muligheder for at udvikle områdets særlige potentiale for synergieffekter og dermed understøtte potentialet for vækstakserne beskrevet i Kommuneplanen 2017.

Kommuneplan 2017 – En by og byregion i vækst

Kommuneplanens erhvervsstrategi, benævnt '**En by og byregion i vækst**', er udviklet i samarbejde med Business Region Aarhus. Den beskriver blandt andet, hvordan:

- Der skal skabes attraktive lokaliserings- og udviklingsmuligheder for virksomheder og for uddannelses-, forsknings- og kulturinstitutioner;
- Der skal skabes gode forudsætninger for udviklingen af særlige erhvervsklynger ved et øget samarbejde mellem virksomheder og de regionale uddannelsesinstitutioner.

Agro Food Park er en af de væsentligste økosystemer i Aarhus, hvor samspillet mellem byens uddannelsesinstitutioner og små og store erhvervsvirksomheder og organisationer er langvarigt og stærk. I 2016 blev udviklingsplanen for et Agro Food Park på 42 ha i byzone og op til 300.000 m² erhvervsbyggeri præsenteret. I forbindelse med offentliggørelsen af udviklingsplanen blev rammerne for kommende bygninger og den fremtidige infrastruktur lagt fast. I 2017 godkendte Aarhus Byråd Kommuneplan 2017, indeholdende udviklingsplanens område.

Temaplan for erhvervsarealer

Kommuneplan 2017 er senest fulgt op af en '**Temaplan for erhvervsarealer**', hvis hensigt er en optimering af arealanvendelsen i både de etablerede og de ubebyggede erhvervsområder. Temaplanen er vedtaget i 2021 og fungerer som en opdatering af Kommuneplan 2017.

Det er blandt andet temaplanens formål at "skabe attraktive områder til arbejdskraftintensive virksomheder, som ikke kan eller ønsker en placering i den blandede by. Sådanne virksomheder ønsker af hensyn til medarbejderne ofte at ligge tæt på den kollektive infrastruktur". Formålet er udmøntet i en udpegning af områder, der med temaplanen overgår til blandet by og områder, hvor der er fastlagt så lave miljøklasser, at områderne potentielt kan integreres med øvrige byformål.

Agro Food Park er naturligvis et af de større erhvervsområder i kommunen, der huser arbejdskraftintensive erhverv. Området er ikke i temaplanen udpeget som et område, der overgår til blandet by, men dog som et område, der på grund af sin anvendelse til lette erhverv principielt set kan integreres med øvrige byformål.

I temaplanens retningslinje ETP4 fastslås det blandt andet, at *"erhvervsområder er forbeholdt erhvervsanvendelse og må ikke anvendes til boliger. Undtaget herfra er boliger i tilknytning til uddannelsesinstitutioner*

eller sociale institutioner, hvor beboelsen er af midlertidig karakter. Sådanne boliger må kun placeres i erhvervsområder, hvor de maksimale miljøklasser ikke overstiger 3". Retningslinjen har til formål at forhindre en udvikling af egentlige erhvervsområder til områder med blandet by, men åbner op for enkelte undtagelser.

Retningslinjen er videreført til de konkrete rammebestemmelser i kommuneplanens rammeområde 250914ER, der omfatter Agro Food Park.

Kommuneplan 2021

Aarhus Kommune har senest udarbejdet en række temaplaner, der samlet set udgør kommuneplanrevision 2021. I disse temaplaner stadfæstes det – blandt andet med udpegninger som bevaringsværdigt landskab, grønt danmarkskort, økologisk forbindelse og blå-grønt netværk, at landskabet og naturen omkring Agro Food Park er af stor værdi. Det er intentionen, at Agro Food Park fortsat skal udvikles i respekt for disse omgivende værdier. Derfor er det også Agro Food Parks intention at indgå i en dialog med Aarhus Kommune om at forbedre landskabs- og naturkvaliteten af de arealer uden for kommuneplanrammen, der i dag ejes af Agro Food Park, således at udviklingen af et innovativt distrikt går hånd i hånd med udviklingen af de omkringliggende naturværdier.

Ønsker til den kommende kommuneplanlægning

Agro Food Park arbejder løbende på at udvikle det branchespecialiserede erhvervs- og vidensmiljø. Samtidig arbejder Agro Food Park i øjeblikket på en vision om at videreudvikle økosystemet til et innovationsdistrikt, det betyder, at området med fordel – udover erhvervs- og vidensmiljøet - kan indeholde flere funktioner end de allerede beskrevne i Kommuneplan 2017, hvor området som nævnt er udpeget til virksomheder, uddannelses- og forskningsinstitutioner, der knytter sig til landbrug og fødevarer. Agro Food Parks fysiske ramme skal være attraktiv for virksomhederne. Målet er at skabe et fortættet, innovativt, samarbejdende miljø, hvor man både kan leve, arbejde og opleve og hvor områdets forskellige funktioner er tænkt sammen, effektivt forbundne og samlet øger områdets attraktivitet.

Formål

I dag sætter Agro Food Park det danske landbrugs- og fødevarerhvervs ambition om at være klimaneutral i 2050 i fokus. Det traditionelle fødevarerhverv kan dog ikke komme over den bæredygtige målstreg alene. Der er en lang række tilknyttede erhverv, der skal bidrage med løsninger. Sundhed og grøn energi er i tråd med den klimaneutralitet og bæredygtige dagsorden. **Agro Food Park ønsker at vækste og videreudvikle det branchespecialiserede erhvervsmiljø, der kan blive 3-4 gange større end miljøet er i dag.**

Skejby samler den innovative dagsorden inden for sundhed, omstilling til grønne energiformer og klimaneutral fødevareproduktion. Området har igennem de sidste 15-20 år været i en fantastisk udvikling med bl.a. Aarhus Universitetshospital, Vestas, Agro Food Park og Aarhus Universitet. Samtidig er der dog kun begrænsede arealer tilbage til videre udvikling øst for Paludan Müllers Vej. Dermed skal **den fremadrettede udvikling i Agro Food Park også understøtte den fortsatte udvikling i det samlede vidensmiljø i Skejby.**

Danmarks næststørste by - videns- og uddannelsesbyen Aarhus - har brug for et stærkt innovationsdistrikt med fokus på nogle af de største globale udfordringer – sundhed, omstilling til grønne energiformer og klimaneutral fødevareproduktion. Tre udfordringer der også er altafgørende for byen Aarhus i forhold til den meget ambitiøse målsætning om et CO2-neutralt bysamfund i 2030.

Et innovationsdistrikt i Skejby vil endvidere sætte en klog retning på udviklingen af Brendstrup, de lokalplanlagte og kommuneplanlagte arealer ved Agro Food Park samt Aarhus Kommunes egne erhvervsarealer ved Humlehusevej.

- For at kunne udvikle sig til et fortættet innovationsdistrikt og som en del af et samlet innovationsdistrikt i Skejby **ønsker Agro Food Park således mulighed for at inkludere sundhed og energi i formålsbeskrivelsen i den sydlige del af området, som orienterer sig mod AUH.**

Funktion

Agro Food Park ønsker at øge de potentialer for synergi mellem uddannelse, forskning og erhverv, der allerede udgør områdets største force.

I forbindelse med visionsarbejdet er der særligt identificeret to potentialer for øget synergi, som kommuneplanens ramme ikke i dag giver mulighed for at udvikle:

- For det første er der behov for **mindre branchespecialiserede test-, applikations- og produktionsfaciliteter** med mulighed for etablering af faciliteter til produktion af forskellige elementer og delelementer i udviklingsfasen inden det bliver storproduktion. Det skal understreges, vi der ikke ønskes tung produktion i området og at den nuværende miljøklasse 1-3 efter al sandsynlighed vil kunne rumme størstedelen af ovenstående ønsker. Der kan dog være et konkret behov/ønske om at udvikle en mindre del af området til erhverv i virksomhedsklasse 4. Det er blandt andet dette ønske vi i en kommende planlægning skal blive mere afklarede omkring.

For det andet er der i arbejdet frem mod et innovationsdistrikt identificeret et potentiale for i højere grad at udvikle sig som en blandet by for at styrke områdets samlede attraktivitet. Selv om Agro Food Park ikke er udpeget som

et område til blandet by i temaplanen, er disse tanker helt i tråd med temaplanens overordnede identifikation af et potentiale for ny blandet by i områder med let og arbejdskraftintensivt erhverv.

I kraft af områdets beliggenhed er det ikke visionen, at Agro Food Park skal udvikles til et egentligt blandet byområde, men i højere grad at der lokalt inden for området kan arbejdes med bredere anvendelsesbestemmelser, der giver mulighed for at understøtte en mere helstøbt og bylivsorienteret udvikling af økosystemet, der kan rumme en mindre andel af relevante boligformer, service- og fritidsfunktioner.

Helt konkret kunne man forestille sig følgende anvendelser (ca. 25.000 m²):

- **Familieboliger** – placeret i områdets yderzoner mod nord eller syd. Fx rækkehuse i EcoVillage stil, med fokus på bæredygtighed og selvforsyning. En demografiske sammensætning der understøtter virksomhedernes rekrutteringsbehov
- **Studieboliger** – placeret centralt i området, målrettet studerende inden for relevante uddannelser.
- **Servicefunktioner** som f.eks. restauranter, detailhandel i mindre skala og daginstitutioner som f.eks. en skovbørnehave
- **Fritidsfunktioner** som naturarealer, nyttehaver og/eller andre friluftsskaktiviteter og offentligt tilgængelige udearealer.

Inklusionen af flere funktioner og formål vil medvirke til styrkelse af Agro Food Parks udvikling frem mod et innovationsdistrikt, hvor området bliver aktivt og attraktivt, og mere helhedsorienteret. Det er næste skridt i udviklingen, hvor Agro Food Park ønsker at være foregangsområde, der går forrest i udmøntningen af kommuneplanens erhvervs- og byudviklingsstrategi.

Det er klart, at der potentielt set kan være en planlægningskonflikt mellem nogle af disse anvendelser, særligt mellem produktionsfaciliteter og familieboliger. Konflikten er dog ikke større end at den ville kunne håndteres, eksempelvis gennem en underinddeling af rammeområdet, der tager højde for disse forhold. Det vil i givet fald skulle afklares i den kommende planlægning.

