

OPKØBS- OG GRUNDSALGS- STRATEGI

STRATEGI FOR OPKØB OG SALG AF AREALER
TIL BYUDVIKLING

AUGUST 2019

AARHUS
KOMMUNE





FORORD

"...Aarhus er en rummelig by med plads til at udfolde sig, uanset om man er ung, gammel eller børnefamilie, studerende, kunstner, etableret erhvervs virksomhed eller iværksætter. Man kan føle sig hjemme i Aarhus. Aarhus er "Smilets By" – uhøjtidelig og tilbagelænet, ung, optimistisk, ambitiøs og summende af liv. Aarhus udvikler sig hurtigere og hurtigere. Vi bliver mange flere aarhusianere, vi får nye bydele, en ny skyline, nye virksomheder, nye uddannelsesinstitutioner, nye kulturinstitutioner, et supersygehus, en letbane. Vores bycentrum, by- og lokalområder ændrer karakter."

Sådan indledes Fortællingen om Aarhus – en god by for alle, som Byrådet vedtog i 2014. Denne fortælling er efterfølgende udfoldet i Planstrategi 2015 og den efterfølgende Kommuneplan 2017. Det er her, vi formulerer de mål, retningslinjer og rammer, der skal sikre en klog vækst i Vestdanmarks største vækstcenter.

Og væksten er gået hurtigt siden Fortællingen om Aarhus i 2014 blev formuleret. I perioden 2013-2018 er vi hvert år i gennemsnit blevet godt 4.000 flere aarhusianere, og der er siden 2012 i gennemsnit skabt næsten 4.000 nye arbejdspladser om året. Hertil kommer milliardinvesteringer i infrastruktur, kultur, turisme, boliger og virksomheder hvert eneste år.

Fortællingen om Aarhus rummer også visionen om, at Aarhus fortsat skal være attraktiv med høj bykvalitet og med de bedste rammer for det gode hverdagsliv. Det betyder, at der skal være gode og mangfoldige muligheder for at bosætte sig, der skal være mulighed for at drive erhverv, og der skal være spændende

kultur- og naturtilbud. Og ikke mindst betyder det, at der skal være de ønskede og nødvendige offentlige servicetilbud til rådighed for byens borgere og brugere – hvad enten det drejer sig om daginstitutioner, skoler, sport- og fritidsfaciliteter, ældre- og plejeboliger eller meget andet.

For at Aarhus Kommune også i fremtiden kan skabe de optimale rammer for byens vækst har Byrådet i 2018 igangsat et arbejde under overskriften "Byens udvikling".

Som en del af dette arbejde har Byrådet vedtaget nærværende strategi for opkøb og salg af arealer til byudvikling. Der er tale om en aktiv opkøbs- og grundsalgsstrategi, der skal bidrage til, at der er både tilstrækkelige og relevante arealer til rådighed for byudvikling på kort såvel som på langt sigt.

Byrådet har nemlig besluttet, at Aarhus Kommune med en opsøgende arealudviklingsindsats skal spille en aktiv rolle som grundejer og udvikler af arealer til byformål. Formålet med denne arealudviklingsindsats er at sikre realiseringen af politiske strategier og mål indenfor eksempelvis Boligpolitikken, Erhvervspolitikken, Børne- og ungepolitikken, Ældrepolitikken, Kulturpolitikken, Sport- og fritidspolitikken samt de mange andre sektorpolitikker.

Med denne Opkøbs- og grundsalgsstrategi sættes der nu yderligere fokus på Aarhus Kommunes rolle som en aktiv byudvikler, der bidrager til det fælles mål om at skabe en god by for alle.

Jakob Bundsgaard

Borgmester

Bünjamin Simsek

Rådmand, Teknik og Miljø



INDHOLD

1	FORORD	3
2	POLITISKE SIGTELINJER FOR OPKØB OG SALG AF AREALER TIL BYUDVIKLING	6
	Byens vækst skabes når private og offentlige investeringer går hånd i hånd	6
	Privat vækst forudsætter kommunale investeringer og opkøb samt salg af arealer	8
	Fokus på sammenhæng mellem opkøb af arealer og realisering af politiske mål	11
3	PRINCIPPER FOR OPKØB OG SALG AF AREALER TIL OFFENTLIGE FORMÅL, BOLIGER OG ERHVERV	12
	Opkøb og slag af arealer til boliger	12
	Opkøb og slag af arealer til erhverv	14
	Opkøb af arealer til offentlige formål	15



2 POLITISKE SIGTELINJER FOR OPKØB OG SALG AF AREALER TIL BYUDVIKLING

Byens vækst skabes, når private og offentlige investeringer går hånd i hånd

Aarhus Kommune vokser hastigt. I perioden 2013-2018 er vi hvert år i gennemsnit blevet godt 4.000 flere aarhusianere, og der er siden 2012 i gennemsnit skabt næsten 4.000 nye arbejdspladser om året.

Det er forventningen, at kommunen i 2050 runder 450.000 indbyggere. En vækst på mere end 100.000 nye aarhusianere - eller flere end der i dag bor i Esbjerg, Danmarks femtestørste by.

En stor del af væksten sker i midtbyen ved byomdannelse i nedlagte industri- og havneområder. Ligeledes sker en stor del af væksten i form af byudvikling indenfor Ringgaden, når der bygges nyt i eksisterende bolig- og erhvervsområder. Det betyder, at presset på byens arealer stiger – og priserne på jord har været stigende gennem en årrække.

Og endelig sker en del af væksten i byudviklingsområder på "bar mark", bl.a. på landbrugsarealer, som Aarhus Kommune har opkøbt gennem mange år med henblik på senere byudvikling.

For at Aarhus Kommune også i fremtiden kan skabe optimale rammer for byens vækst og sikre de nødvendige offentlige formål, har Byrådet igangsat et arbejde under overskriften "Byens udvikling".

Hensigten er at øge kommunens finansieringsgrundlag, så effekterne og behovene foranlediget af den forventede befolkningstilvækst i højere grad kan håndteres.

Samtidig øges den ældre del af befolkningen i Aarhus kraftigt over de kommende 30 år. Opkøbs- og grundsalgsstrategien skal derfor også bidrage til at håndtere den demografiske forandring og understøtte ønskelige flyttemønstre.

Som led i det samlede arbejde har Byrådet udarbejdet nærværende strategi for opkøb og salg af arealer til byudvikling. En aktiv opkøbs- og salgsstrategi, som skal bidrage til, at der er relevante arealer til rådighed for byudvikling på kort såvel som på langt sigt.

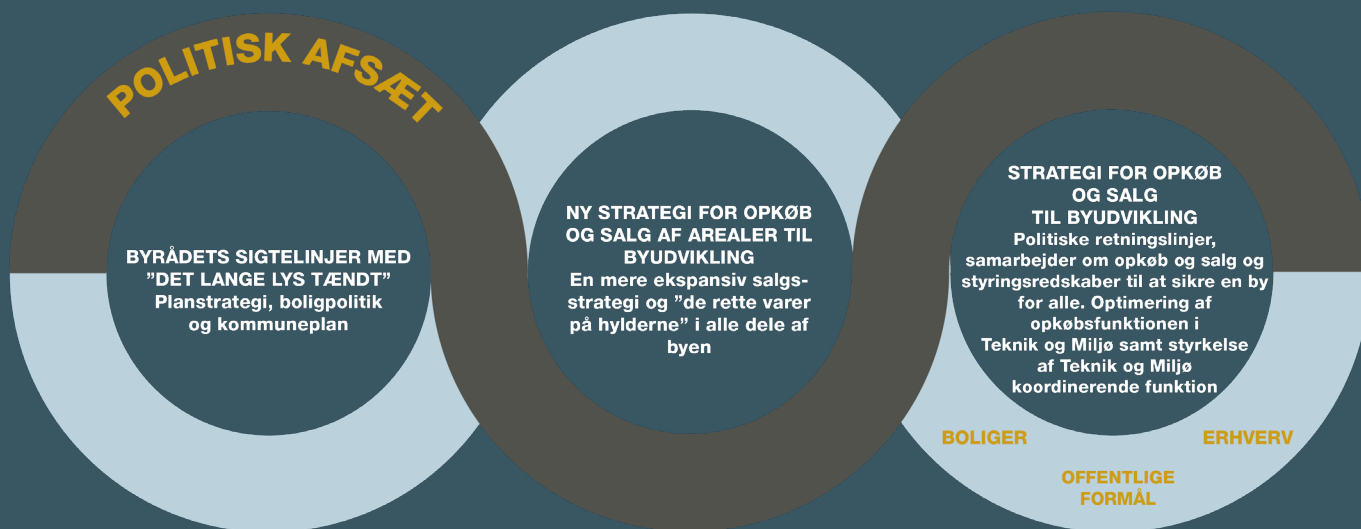
Strategien skal ligeledes adressere, hvorledes opgaverne foranlediget af den stærke vækst håndteres i den overordnede planlægning og i de enkelte lokalplaner.



BYENS VÆKST KRÆVER, AT KOMMUNENS INDSATS FOKUSERES OG STYRKES PÅ FLERE FRONTER

1. En styrket og aktiv opkøbs- og salgsindsats, hvor Aarhus Kommune opkøber og sælger flere arealer både på bar mark og i de eksisterende byområder.
2. Klare principper for opkøb af arealer til boliger, erhverv og offentlige formål, der giver muligheder for at træffe hurtige beslutninger om opkøb, når mulighederne viser sig.
3. En større økonomisk ramme for opkøb af arealer til offentlige formål i bred forstand til byens borgere i alle dele af byen, særligt med henblik på at sikre arealer til daginstitutioner tæt på borgerne.
4. Styrket brug af lokalplaner i kombination med frivillige aftaler og evt. ekspropriation til at sikre arealer til offentlige formål i private byudviklingsområder, hvor nærhed til alle former for offentlige formål er en forudsætning for at skabe attraktive by- og boligområder.
5. Styrket samarbejde på tværs af kommunens afdelinger for at skabe overblik over kommunale bygninger og arealer, der kan anvendes til andre formål.
6. Styrket vidensgrundlag om behov for arealer til erhvervs- og boligformål samt løbende monitorering af ændrede behov, herunder erhvervslivets lokaliseringspræferencer.

Strategien for opkøb og salg af arealer til byudvikling underbygger og udfolder disse indsatser. Den er baseret på analyser gennemført i forbindelse med arbejdet med boligpolitikken og den igangværende temaplanlægning for erhvervsarealer.



Privat vækst forudsætter kommunale investeringer og opkøb samt salg af arealer

1. Kommunens rolle har traditionelt været den at foretage investeringer i offentlige formål, når byens indbyggertal vokser. Det er en forudsætning for at understøtte privat vækst og investeringer i boliger og erhverv. Det er fortsat en kommunal kerneopgave at have arealer på "alle hylder" til offentlige formål i de dele af byen, hvor der også sker private investeringer. I takt med byens vækst vokser presset dog på de centrale dele af byen og dermed også behovet for at sikre arealer til offentlige formål. Det kræver en stærkere styring og økonomi til opkøb af arealer til offentlige formål i centrale byområder.

2. Aarhus Kommune har samtidig politisk valgt at spille en aktiv rolle som grundejer, grundejer og udvikler af arealer til byformål ved en proaktiv og opsøgende kommunal arealudviklingsindsats. Her opkøbes arealer, der udarbejdes udviklingsplaner og via dialog med aktører på ejendomsmarkedet og salg af arealer realiseres politiske mål ved at kombinere værktøjer som krav ved grundsalg (salgsaftaler) og lokalplanlægning.

Arealudviklingen skaber grundlag for omfattende private ejendomsinvesteringer, almene boligbyggerier og offentlige investeringer. Formålet er at sikre realisering af Aarhus Kommunes strategier og mål i boligpolitik, erhvervs politik, kulturpolitik etc.

Begge ovenstående kommunale roller forudsætter en aktiv indsats for løbende at vurdere mulighederne for opkøb til boliger, erhverv og offentlige formål. Det er afgørende at kunne handle hurtigt, når der opstår åbninger for strategiske opkøb af arealer og bygninger. Det gælder eksempelvis offentlige arealer og bygninger, som bliver ledige, når andre, offentlige myndigheder vælger at frasælge dem. Her kan den kommunale forkøbsret give kommunen særlige muligheder for at sætte præg på udviklingen. Lige såvel gælder det for private arealer og bygninger, hvis de har en beliggenhed eller karakter, der gør det relevant for Aarhus Kommune at købe op i stedet for at lade byudviklingen ske alene på privat initiativ.

Det gælder også opmærksomhed på kommunens samlede ejendomsportefølje og den tilhørende strategi for ejendomsporteføljestyrelse - herunder mulige ejerskifter mellem kommunale afdelinger, når en overflødig bygning eller et areal i én afdeling kan anvendes af en anden.

Det er samtidig vigtigt for Aarhus Kommune at have en "jordbank", der kan indgå i jordfordelinger/byttehandler. Det sker bl.a. når der laves vandplaner, grundvandsbeskyttelse, regnvandshåndtering, naturgenopretning, idrætsfaciliteter, infrastruktur etc.

Det er ligeledes vigtigt, at Aarhus Kommunes opkøbs- og salgsstrategi også bruges som et aktiv i forhold til at sikre hensigtsmæssige samarbejder med nabokommunerne i Business Region Aarhus.

Det er set i lyset af ovenstående værd at bemærke, at hovedparten af byudviklingen fortsat sker som privatdrevet byudvikling.



POLITIKKER OG PLANER



MARKEDS- OG EFTERSPØRGSELSDREV ET BOLIGDUBUD

POLITISKE/ STRATEGISKE VISIONER



TI TEMAPLANER:

- »Arealer til alle boligtyper
- »Omstilling til grøn energi
- »Sammenhæng mellem naturområder
- »Landskabet
- »En grønnere by med mere blå
- »Vedvarende energianlæg – Vindmøller og solenergianlæg
- »Erhvervsarealer
- »Grundvandsredegørelse
- »Detailhandelsplanlægning
- »Oversvømmelse og erosion

De første fem temaplener er behandlet i et debatoplæg, som er en del af planstrategien og sætter retningen for indholdet i de temaplener, der forventes at følge arbejdet med Planstrategien og Kommuneplan 2021. De sidste fem temaplener er igangsat af det foregående byråd.

STRATEGI FOR OPKØB AF AREALER TIL BYUDVIKLING

INDHOLD

BYRÅDETS POLITISKE RETNINGSLINJER FOR OPKØB OG SALG

Sikre politiske mål om byen for alle og bykvalitet
afbalanceret med hensyn til økonomi og marked

POLITIK

PRINCIPPER OG PROCESSER – SAMARBEJDE OM OPKØB OG SALG

Samarbejder på tværs af magistratsafdelingerne om
opkøb og salg af arealer & prioritering af
centralt beliggende arealer til offentlige formål.
Optimering af opkøbsfunktionen
i Teknik og Miljø samt
styrkelse af Teknik og Miljø's koordinerende funktion

STYRKET
LEDELSE OG
PRIORITERING

STYRINGSREDSKABER

Realisering af politiske mål via tidlige opkøb, salg,
styrket helhedsplanlægning og lokalplanlægning,
der også omfatter offentlige formål, styrket
økonomistyring i byudviklingsprojekter mv.

STYRKET
FAGLIGHED OG
RESSOURCER

VIDEN OG KOMPETENCER

Løbende opdatering af viden om demografisk
udvikling, servicebehov, udvikling på markedet for
hhv. bolig- og erhvervsejendomme mv.

STYRKET
VIDENSGRUNDLAG

Fokus på sammenhæng mellem opkøb og salg af arealer og realisering af politiske mål

Aarhus Kommunes arealudviklingsindsats har til formål at sikre realisering af en række politiske mål for byens udvikling. Når Aarhus Kommune påtager sig at opkøbe og sælge arealer og styre byudviklingsprojekter, giver det mulighed for at påvirke udviklingen i retning af realisering af politiske mål.

Som eksempel kan nævnes indpasningen af en ny Arkitektskole på Godsbanearnearealerne. Et projekt, der ikke havde haft kommerciel klangbund, og som ikke kunne have været gennemført alene via planlægning, hvis arealudviklingsopgaven ikke blev løst af kommunen selv. Det samme gør sig gældende indenfor den almene boligsektor, hvor realiseringen af en særdeles høj andel af almennyttige boliger i mange byområder – fx Aarhus Ø – ville have været vanskelig at gennemføre alene via planlægning.

Opkøb og salg af arealer skal dermed også understøtte realisering af politiske mål på en lang række politikområder i alle magistratsafdelinger:

» **Kommuneplan 2017.**

Presset på arealerne til byudvikling kommer til udtryk i Kommuneplan 2017, hvor det understreges, at der er behov for at udnytte arealressourcerne mest effektivt til at sikre dels de fysiske rammer for Aarhus' forventede vækst, dels skabe potentialet for en endnu klogere vækst og den højeste mulige kvalitet i byudviklingen.

» **Boligpolitikken.**

Visionen er, at alle aarhusianere har mulighed for at bo i en god bolig i en by med social balance. Der skal skabes plads til flere aarhusianere – nu og i fremtiden. Der skal skabes en mangfoldighed af boligtyper, boligstørrelser og ejerformer til alle behov. Og boligpolitikken skal bidrage til, at der skabes velfungerende lokalsamfund og stærk social sammenhængskraft. Kommunalt opkøb og salg af arealer til boligtyper, der ikke umiddelbart prioriteres af de private udviklere, er et vigtigt redskab til at realisere disse mål både i de centrale dele af byen, i forstæderne og i oplandsbyerne. Dette sker i tæt sammenhæng med brug af andre redskaber, herunder mulighederne for at stille krav om op til 25% almene boliger i lokalplaner.

» **Boligpolitik for MSO 2019- 2029.**

Aarhus Kommunes boligpolitik for Sundhed og Omsorg er en vision og beskriver retningen i forhold til tilbuddet om ældreboliger, plejehjem, korttidspladser, demensdagcentre, sundhedshuse og lignende fysiske rammer for kommunens tilbud til ældre i Aarhus Kommune. Boligpolitikken danner grundlag når der skal bygges nyt og når de nuværende bygninger skal bygges om. Når politikken udmøntes i konkrete planer, sker det på baggrund af en vurdering af hvordan det i praksis bedst er muligt at forene de forskellige hensyn og dilemmaer.

» **Erhvervsplanen**

Visionen er, at Aarhus fortsat skal udvikle sig som et nationalt vækstcenter med international gennemslagskraft. Erhvervsplanen udpeger indsatser inden for infrastruktur og byudvikling som én af vækstskaberne for at nå

mål om at skabe gennemsnitligt 2.000 nye arbejdspladser årligt frem imod 2050. I relation til byudvikling fastsætter kommuneplanen såvel som erhvervsplanen som succeskriterie en sikring af, at Aarhus i 2050 kan rumme 450.000 aarhusianere, 250.000 arbejdspladser og en veludbygget og vel-fungerende infrastruktur.

Opkøb af udvalgte arealer i og uden for den eksisterende by bidrager således ligeledes til realisering af erhvervspolitikken. Der sigtes mod en balance mellem privat byudvikling og kommunale opkøb og udvikling af arealer til erhvervsformål.

» **Kulturpolitikken.**

Visionen for kulturpolitikken er "Aarhus – en international by, hvor kulturen sætter dagsordenen". Kulturen udpeges som en central drivkraft i byens udvikling, og "det gode liv" er i centrum. Kulturpolitikken peger på nøgleord for byudvikling som dynamik og samskabelse, synergi og nye fællesskaber, by-identitet og midlertidighed som helt centrale i en kulturpolitisk sammenhæng.

Kulturpolitikken fokuserer på afspejler, at opkøb og arealudvikling i relation til kulturpolitikken både skal bidrage til at skaffe arealer til varige kulturtilbud i form af bygninger og arealer til kulturelle formål, men også at processen for om-dannelse af eksempelvis et nedslidt erhvervsområde til en ny bydel i sig selv kan rumme spændende muligheder for realisering af kulturpolitikken via midlertidige aktiviteter.

» **Sports- og Fritidspolitikken.**

Visionen er, at Aarhus på sports- og fritidsområdet skal have aktivitetstilbud, der understøtter det gode liv. Der lægges vægt på, at der skabes sunde fællesskaber for alle: Vi skal være i bevægelse og balance, og der skal sikres tidssvarende sports- og fritidsfaciliteter i hele kommunen.

Samtidig skal området fortsat fungere som en social løftestang, og derfor lægges der vægt på samskabelse og hverdagsfællesskaber i lokalområderne og et særligt fokus på etablering af aktiviteter i udsatte områder som en del af udviklingen til attraktive bydele. Behovet for arealer til sports- og fritidsformål berører således alle lokalområder med et særskilt fokus på udsatte boligområder.

» **Øvrige kommunale sektorpolitikker**

Opkøbs- og grundsalgsstrategien skal endvidere sikre grundlaget for opkøb og salg af arealer til offentlige formål indenfor blandt andet magistratsafdelingerne for Børn og Unge, Sundhed og Omsorg samt Sociale forhold og Beskæftigelse, da disse er en forudsætning for også i fremtiden at løse en række kommunale kerneopgaver tæt på borgerne. Dette beskrives nærmere nedenfor i afsnit 2.3

De politiske visioner og mål på tværs af en række væsentlige politikområder i Aarhus Kommune peger således alle i retning af et behov for en styrket og aktiv opkøbs- og salgsindsats for at sikre arealer til offentlige formål i en by i vækst – både af hensyn til at skabe fortsat vækst, bykvalitet og øget, social balance.

3 PRINCIPPER FOR OPKØB AF AREALER TIL OFFENTLIGE FORMÅL, BOLIGER OG ERHVERV

OPKØB OG SALG AF AREALER TIL BOLIGER

Aarhus Kommune vil sikre plads til, at de mange, der ønsker at bo i Aarhus, også kan finde en bolig, som er rigtig for dem. Kommunen ønsker gennem strategiske opkøb at sikre et geografisk varieret udbud af byggemodnede arealer til rækkehuse/byhuse, arealer til etageboliger samt arealer til parcelhusgrunde i overensstemmelse med kommunens byudviklingsstrategi og tilpasset den forventede efterspørgsel.

En stor del af boligbyggeriet vil fortsat foregå på private arealer og set i lyset af boligbyggeriets meget store omfang, er der behov for en skarp prioritering af i hvilke situationer, Aarhus Kommune vil opkøbe arealer til boligbyggeri.

En væsentlig mulighed for at skaffe finansiering til opkøb til offentlige formål er et øget kommunalt salg af arealer til boligformål.

Aarhus Kommune vil anvende opkøb og salg arealer til boligbyggeri som redskab i den kort- og langsigtede byudvikling:

1. Som "nålestiksredskab" for at indgå som grundejer i udviklingen af nye byområder, der står foran realisering inden for få år, og hvor de politiske mål ikke i samme grad kan opnås på et rent kommercielt grundlag eller via kommunal planlægning.

2. Ved opkøb af arealer til byudvikling på langt sigt for at opbygge og vedligeholde en "jordbank", der skal sikre dels kommende generationer muligheder for et varieret boligudbud, dels at Aarhus Kommune står så stærkt som muligt i forhold til en politisk styring af på byudviklingen.

3. Der skelnes imellem opkøb og salg til/fra 1) store byudviklingsområder (f.eks. De Bynære Havnearealer, Lisbjerg og det tidligere Amtssygehus), som har deres egne økonomimodeller og økonomisk set som udgangspunkt "går i 0", og 2) 'klassisk' grundsalg, hvor der byggemodnes og sælges enkeltparceller og samlet sikres et nettooverskud.



Udvikling af Lisbjerg er et godt eksempel på fremsynede opkøb af landbrugsarealer for ca. 50 år siden, som nu giver Aarhus Kommune betydelige handlemuligheder i forhold til at igangsætte udviklingen og skabe en blandet by koblet op på letbanen.

Hovedprincipperne er, at der opkøbes og sælges arealer til boliger for at sikre muligheder for:

- 1.** Et bredt udbud af arealer til boligbyggeri i alle dele af kommunen. Målet er at sikre, at der er kommunale arealer til rådighed også i områder, hvor der ikke – ofte i kraft af de aktuelle konjunkturer - på privat initiativ er tilvejebragt den ønskede variation i udbuddet af arealer til boligbyggeri. Det kan eksempelvis være salg af parcelhusgrunde i perioder, hvor det markeds-mæssigt er mere attraktivt for private at sælge arealer til rækkehuse.
- 2.** Strategiske opkøb af større arealer i geografiske områder, hvor det politisk prioriteres at afsætte betydelige, kommunale ressourcer til udvikling af nye bydele via omdannelse af eksisterende by eller på bar mark. Samt at skabe særlig stor variation og kvalitet i boligudbuddet i udvalgte byområder, for eksempel ved opkøb af bynære erhvervsområder, hvor virksomhederne ønsker at fraflytte og omdanne området til bolig- og byformål.
- 3.** Overtagelse af overflødiggjorte arealer og bygninger fra andre offentlige myndigheder – eksempelvis staten og regionen – hvor det rummer mulighed for boligudvikling.

4. At sikre arealer til almene boliger i situationer, hvor mulighederne for i en lokalplan at stille krav om op til 25% almene boliger ikke er tilstrækkelige til at indfri boligpolitiske mål for området.

5. At sikre arealer til boliger til borgere med særlige sociale, psykiske eller fysiske behov.

6. Opkøb af arealer til langsigtet byudvikling i perioder med gunstige konjunkturer (opkøb under lavkonjunktur).

Opkøb af arealer til boliger forudsætter, at der er en væsentlig økonomi til rådighed til løbende opkøb, ligesom der kræves såvel en optimering af og øgede ressourcer til opkøbsfunktionen i Teknik og Miljø som et generelt styrket vidensgrundlag i form af analyser og fortløbende monitorering.

7. At sikre arealer til boliger til borgere med særlige, sociale, psykiske eller fysiske behov.

8. Opkøb af arealer til langsigtet byudvikling i perioder med gunstige konjunkturer (opkøb under lavkonjunktur).

Opkøb af arealer til boliger forudsætter, at der er en væsentlig økonomi til rådighed til løbende opkøb, ligesom der kræves en optimering af og øgede ressourcer til opkøbsfunktionen i Teknik & Miljø.



OPKØB OG SALG AF AREALER TIL ERHVERV

Aarhus Kommune vil videreudvikle byen som en bredt orienteret erhvervsby med særligt fokus på de videns- og teknologibaserede virksomheder. Målsætningen er at tilvejebringe gennemsnitligt 2.000 nye arbejdspladser årligt frem imod 2050, og at kommunale opkøb af arealer sker med udgangspunkt i erhvervslivets lokaliseringsbehov.

Der skal sikres en langsigtet og strategisk udvikling af kommunens erhvervsområder – kommunalt ejede såvel som privatejede - og udbuddet af erhvervsjord styres målrettet, så det løbende afspejler de krav, virksomhederne stiller i forbindelse med lokaliseringsvalg. Det kræver en løbende monitorering og undersøgelser af virksomhedernes behov, også når det gælder arealer til erhvervsudvikling.

Aarhus Kommune kan via planlægningsværktøjet styre, hvilke arealer, der udlægges til henholdsvis erhverv og boliger, men vi kan ikke bestemme, hvorvidt arealerne rent faktisk realiseres. Aarhus Kommune vil derfor aktivt varetage udvikling og salg af kommunal erhvervsjord. Da værdien af jord til boliger i langt de fleste tilfælde overstiger værdien af jord til erhverv, vil kommunens opkøb og salg af arealer til erhverv også have til formål at sikre, at der er et tilstrækkeligt udbud af erhvervsarealer set i lyset af kommercielle ønsker om at prioritere boligbyggeri på de fleste arealer.

Hovedprincipperne er, at der opkøbes arealer til erhverv for at sikre muligheder for:

- 1.** Et stort og bredt udbud af erhvervsarealer, så der sikres attraktive lokaliseringsmuligheder for fremtidens virksomheder som supplement til de arealer, der udbydes af private aktører.
- 2.** At der ved omdannelse, fortætning og fornyelse i den eksisterende, blandede by fortsat skabes nye, attraktive lokaliseringsmuligheder for erhverv, der ønsker en placering i de centrale byområder.
- 3.** Tilstrækkeligt udbud af ubebyggede erhvervsarealer på bar mark, herunder særligt i tilknytning til de nye byområder uden for midtbyen, der skal bære en væsentlig del af den fremtidige byvækst.
- 4.** At der ved omdannelse af utidssvarende erhvervsområder, som markedsæssigt er mest attraktive at udvikle til boliger, sikres udviklingsmuligheder for videnserhverv, så byomdannelsen ikke underminerer grundlaget for erhvervsæssig vækst.

Aarhus Kommunes engagement i udviklingen af Sydhavns kvarteret er et eksempel på en indsats til styrkelse af udbuddet af attraktive lokaliseringsmuligheder for videnserhverv i tæt samspil med kunst og kulturproduktion mv.

Aarhus Kommune vil også i relation til erhverv anvende opkøb som "nålestiksredskab", hvor midler til opkøb prioriteres til områder, der opfylder et eller flere af kriterierne ovenfor.

Der vil i relation til opkøb af ubebyggede arealer på bar mark blive givet prioritet til opkøb af jord i områder uden særlige drikkevand- sinteresser.

Aarhus Kommune vil løbende identificere nuværende og potentielle erhvervsområder, dvs. erhvervsområdets attraktivitet nu-og-her samt branchers flyttemønstre internt i og mellem kommuner. Planlagte investeringer i infrastruktur vil indgå med betydelig vægt i screeningen af potentielle erhvervsområder. Kommunen vil desuden udpege hot spots, hvor opkøb bør prioriteres højt. Det kan eksempelvis være i geografiske delområder af kommunen, hvor der er knaphed på specifikke typer erhvervsjord.

Aarhus Kommune vil endvidere arbejde organisatorisk med udvikling af samarbejdsmodeller, der sikrer en stærk forankring af udviklingen hos private samt hos andre, offentlige myndigheder. Dette kan være i form af privat/offentlige selskaber, offentligt/offentligt samarbejde (mellem fx kommune og forsyningsselskab) og i form af de såkaldte Business Improvement Districts (BID), der i stigende grad vinder frem i sammenlignelige lande og byregioner.

OPKØB AF AREALER TIL OFFENTLIGE FORMÅL

Aarhus Kommune har et særligt fokus på opkøb af arealer til velfærdstilbud i form af bl.a. daginstitutioner, pleje- og ældreboliger, rekreative tilbud mm., da disse er en forudsætning for også i fremtiden at løse en række kommunale kerneopgaver tæt på borgerne. Der opleves desuden et stort pres på de offentlige arealer i de centrale byområder og udfordringer med at skaffe nye arealer.

En langsigtet planlægning i form af helhedsplaner eller strategiske udviklingsplaner rummer muligheden for tidligt at indtænke fremtidens velfærdsbehov og sikre opkøb af arealer.

Formålene med opkøb af arealer til de forskellige offentlige formål skal indtænke de fremtidige velfærdsbehov og tage afsæt i politikker og strategier formuleret på de enkelte områder samt i et tværgående syn på, hvordan der skabes balance mellem den private byudvikling og arealer og bygninger med offentlig adgang i forskellige dele af byen.

I denne forbindelse er det en afgørende forudsætning, at der – særligt i byområderne indenfor Ringvejen – i helheds- og lokalplanlægningen planlægges med udgangspunkt i "etagemeter fremfor kvadratmeter", således at 'fodaftrykkene' i form af kvadratmeter begrænses mest muligt. Ligeledes bør muligheden for samlokalisering (del af facility management) af offentligformål altid afsøges i forbindelse med planlægningen af byudviklingsområder

Hovedprincipperne er, at der opkøbes arealer til offentlige formål for at sikre blandt andet:

1. Muligheder for på kort og lang sigt at kunne levere offentlig service tæt på den enkelte borger, uanset om man er barn, ung, voksen, ældre eller borger med særlige behov. Det betyder, at opkøb af arealer til basale, kommunale servicefunktioner, herunder daginstitutioner, skoler og faciliteter for ældre og borgere med særlige behov prioriteres meget højt.

2. At der kan etableres og ske en løbende udvikling af kultur-, sports- og fritidstilbud i forskellige dele af kommunen.

3. Muligheder for etablering af midlertidige kultur-, sports- og fritidstilbud i byområdesområder ved opkøb eller alternativt ved lejeaftaler eller etableringskrav ved salg eller lokalplanlægning.

Et centralt element i arbejdet med opkøb til offentlige formål er en styrket koordinering af opkøb såvel internt som eksternt. Der skal sikres politisk klarhed omkring de mulige redskaber i forbindelse med erhvervelse af private arealer til offentlige formål, særligt i områder med stort pres på arealerne og høje priser, hvor Aarhus Kommune ønsker stærkere brug af lokalplanredskabet, frivillige aftaler og evt. ekspropriation for at sikre arealer til basale servicebehov som eksempelvis daginstitutioner.



FORSLAG AUGUST 2019

OPKØBS- OG GRUNDSALGSSTRATEGI

UDARBEJDET AF

Aarhus Kommune

Teknik og Miljø



TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune