

Stadig flere virksomheder bliver mere afhængige af at tiltrække og fastholde medarbejdere med de rette kvalifikationer. Medarbejdernes uddannelsesmæssige baggrund, kreativitet, samarbejdsevner og selvstændighed har stor betydning for virksomhedernes konkurrencedygtighed på det globale marked. Viden, kreativitet og efteruddannelse er også afgørende for den offentlige sektor, hvor kravene til effektivitet og ydelser er blevet skærpet. I den videnbaserede økonomi er virksomhederne ofte mere afhængige af medarbejderne end omvendt. Virksomhederne må derfor - for at kunne omstille sig til den globale økonomiske konkurrence - i større omfang end før indrette og lokalisere sig efter medarbejdernes ønsker. Dette får betydning for mange virksomheders valg af lokalisering.

Erhvervsudviklingen og internationaliseringen skærper således konkurrencen mellem byerne om faciliteter, der tiltrækker virksomheder og deres medarbejdere. Det gælder kvaliteten af børnepasning, undervisningstilbud, idrætsfaciliteter, ældrepleje samt de bynære landskaber. Der kan også forventes en øget konkurrence om at tiltrække flere borgere gennem tilbud om attraktive boligtyper og velbeliggende boligområder.

De igangværende strukturelle ændringer i erhvervslevet medfører, at mange virksomheder i ældre erhvervs- og havneområder lukker eller flytter produktionen til nye erhvervsområder eller til udlandet. Det betyder, at mange ældre erhvervsområder forfalder med bygninger og arealer, som ikke udnyttes. Disse kvarterer får et dårligt image, og udviklingen kan ligeledes være med til at give de pågældende byer et dårligt image. Mange provinshavne har i dag en meget beskeden omsætning, og tendensen er, at omsætningen samles på et mindre antal regionalt velplacerede havne. En række kommuner har besluttet eller overvejer at afvikle erhvervsaktiviteterne på havnen eller at udtage dele af havnen til anden bymæssig anvendelse.

De ældre erhvervs- og havneområder ligger ofte på meget velbeliggende arealer i byerne med store muligheder for at kunne skabe nye bykvarterer. Kvartererne har ofte en beliggenhed, som muliggør en tæt sammenhæng med bycentre og byens ældre boligområder. Mange af disse kvarterer rummer markante arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, og omdannelsen giver muligheder for at skabe varierede og mangfoldige bydele med blandinger af boliger og erhverv samt rekreative funktioner, institutioner m.v. samtidig med, at der kan fastholdes en balance mellem nyt og gammelt.

Andre områder ligger mere perifert i byerne. Det kan være dele af industrikvartererne fra midten af 1900-tallet, nedlagte offentlige institutioner m.v.

Et overordnet mål med byomdannelsen vil være at arbejde hen mod, at den samlede miljøtilstand i området bliver bedre. - både m.h.t. virksomhedsstøj, trafikstøj, bykvalitet m.v. Ud over den helt overordnede bæredygtighedsbetragtning om, at en velplanlagt byomdannelse kan være med til at begrænse byens transportbehov, vil en fornuftig planlægning ikke alene medføre en forbedret miljøtilstand i området, men det vil også få konsekvenser langt ud over disse områder. Mange centrale byområder, der er umiddelbar nabo til omdannede områder, vil således også kunne få forbedret miljøforholdene.

Den nye anvendelse af erhvervs- og havneområder med integration af boliger og erhverv, hvor forudsætningerne for den hidtidige anvendelse er ændret eller under ændring, kan være med til at begrænse væksten i byernes samlede transportarbejde, få den tunge trafik ud af de centrale byområder samt fremme mulighederne for cykling, gang og kollektiv transport. Omvendt kan miljøbelastningen fra de forurenende virksomheder, der vælger at blive i omdannelsesområdet, blive en stor belastning, sammenlignet med situationen før, hvor området ikke var intensivt udnyttet. Og miljøbelastningen fra den samlede trafik i området vil stige, hvis persontrafikken til, fra og i omdannelsesområdet øges, uden at disse problemer håndteres gennem passende planlægning.

Udover støjbelastningen fra trafikken, vil spørgsmål som luftkvalitet i kvarteret og sikkerhed og utryghed for voksne og børn på gader og pladser, blive influeret af det trafiksystem, der vælges og planlægges. Planlægningen i byomdannelsesområder forudsætter således stor effektivitet og kvalitet i trafiksystemet.

Mulighederne for at ændre havnenes anvendelse til ikke havnerelateret erhvervs- og boligbyggeri må også vurderes i forhold til vigtigheden af, at der fortsat sikres gode muligheder for at udvikle skibstrafikken, der både trafikmæssigt og miljømæssigt er en god transportform.

## 2.2. Barrierer for omdannelse

Der er en række barrierer forbundet med omdannelsen af de ældre erhvervs- og havneområder. Et af problemerne kan være, at ledige arealer ikke frigøres fuldstændigt og samtidigt. Ofte ligger der enkelte vel fungerende virksomheder tilbage, hvis tilstedeværelse kan forhindre eller vanskeliggøre en samlet omdannelse. Måske udgør de tilbageværende virksomheder desuden en miljøbelastning for omgivelserne. Det gør