

PLANLÆGNING FOR ERHVERVSUDVIKLING I KØBENHAVN



Indledning og udgangspunkt

1.1 Baggrund

Københavns Kommune har som mange andre storbyer oplevet en markant udvikling i byens erhvervsliv, hvor der er sket et skifte fra industrisamfund til en serviceøkonomi. Tidligere udgjorde industriens virksomheder byens største arbejdspladser, men i takt med den globale udvikling er industrivirksomhederne i Danmark undergået en forvandling. I dag har de ofte relokaliseret sig enten i udlandet eller uden for de større byer i Danmark. Dette skyldes primært ønsket om fortsat at kunne udlede ”røg, støj og møg”, være tæt på den rette arbejdskraft samt opnå grundpriser, som ligger væsentligt under omkostningsniveauet ved at bo i Københavns Kommune. Byudviklingen i København har i nogen grad været med til at præge denne udvikling. I en vekselvirkning mellem industriens fraflytning fra de større byer i Danmark har Københavns haft succes med at omdanne tidligere erhvervsområder for industrien til nye boligområder, hvor der bl.a. kan lokaliseres kontorvirksomheder. Særligt kan nævnes områderne langs Københavns havnefront og Nordhavn, som har gennemgået en markant forvandling. I dag er der kun få industriområder tilbage i byen og det generelle billede præges af områder til blandet bolig og erhverv.

Virksomhedernes lokaliseringspræferencer- og mønstre er blevet påvirket af denne udvikling og dette stiller nye krav til byens erhvervsområder. Samtidig har Københavns Kommune oplevet en markant befolkningsvækst, hvilket har øget behovet for arealer til boligformål. Dette sætter kommunen under pres, da de private grundejere og udviklere i de seneste år i stigende grad ønsker at omdanne erhvervsområder til boligområder.

I Kommuneplanstrategi 2014 for Københavns Kommune fremhæves det, at kommunens befolkningstilvækst øger behovet for flere arealer til boliganvendelse. Samtidig skal der fortsat være plads til kontorvirksomheder, håndværksvirksomheder, mindre produktionsvirksomheder, lager- og logistikvirksomheder samt kreative virksomheder med en begrænset betalingsevne/-villighed. I disse virksomheder beskæftiges københavnernes, og det er her vækst og arbejdspladser skabes. Derfor er det vigtigt, at byen fortsat kan tilbyde attraktive erhvervsområder, som både kan rumme udviklings- og udvidelsesmulighederne hos de eksisterende virksomheder og tiltrække nye, udefrakommende virksomheder.

På baggrund af Kommuneplanstrategi 2014 har kommunen udført en analyse af otte større byområder i kommunen, som rummer en række vigtige erhvervsområder til erhvervslokalisering.

1.2 Formål

Formålet med analysen er at foretage en vurdering af, hvilke typer byområder kommunen fremover har behov for i forhold til den by- og erhvervsudvikling kommunen gennemgår. Heri ligger der en vurdering af:

- Hvilken udvikling gennemgår Københavns erhvervsstruktur og erhvervsbyggeri?
- Hvilke erhvervsområder skal fastholdes til erhvervsanvendelse for at sikre, at der fortsat er gode lokaliseringsmuligheder for erhvervslivet?
- Hvilke erhvervsområder kan omdannes til andre formål, som eksempelvis muliggør boligprojekter, for at understøtte den generelle byudvikling i København?

I vurderingen tages der højde for den overordnede byudvikling i København, herunder udviklingen af nye kollektive trafikknudepunkter, som eksempelvis de nye metrostationer.

I nærværende publikation præsenteres serviceeftersynets konklusioner, samt kommunens vurdering af de enkelte byområders erhvervsområder til erhvervslokalisering.

Indholdsfortegnelse

1. INDLEDNING OG UDGANGSPUNKT	2
1.1 BAGGRUND.....	2
1.2 FORMÅL.....	2
2. HOVEDKONKLUSIONER.....	4
2.1 VIRKSOMHEDERNES ØNSKER TIL LOKALISERING I KØBENHAVN	4
2.2 UDVIKLING I KØBENHAVNS ERHVERVSSTRUKTUR OG ERHVERVSOMRÅDER	5
2.3 FREMADRETTET ERHVERVSPLANLÆGNING I KØBENHAVN.....	7
3. METODE.....	11
3.1 UDVÆLGELSE AF BY- OG ERHVERVSOMRÅDER.....	11
3.2 VURDERINGSKRITERIER FOR SERVICEEFTERSYNET.....	11
3.3 KILDER OG AFGRÆSNING	13
4. ERHVERVSUDVIKLING I KØBENHAVN	15
4.1 FAKTA OM KØBENHAVNS ERHVERVSSTRUKTUR	15
4.2 UDVIKLINGSTENDENSER I KØBENHAVNS ERHVERVSUDVIKLING OG BESKÆFTIGELSE	17
4.3 ERHVERVS- OG BESKÆFTIGELSESDVIKLING I ET REGIONALT PERSPEKTIV	18
5. KØBENHAVNS UDBUD AF ERHVERVSOMRÅDER.....	21
5.1 UDVIKLINGSTENDENSER I KØBENHAVNS EJENDOMSMARKED	21
5.2 KØBENHAVNS KOMMUNES UDBUD AF ERHVERVSOMRÅDER	22
5.3 SAMSPIL OG KONKURRENCE MED ØVRIGE ERHVERVSOMRÅDER I KØBENHAVN.....	23
6. SERVICEEFTERSYN AF KØBENHAVNS ERHVERVSOMRÅDER.....	26
6.1 PRÆSENTATION AF DE UDVALGTE BYOMRÅDER	26
6.2 SERVICEEFTERSYNETS OPBYGNING.....	30
6.3 INDRE BY.....	31
6.4 NORDØSTAMAGER	36
6.5 ØRESTAD	41
6.6 SYDHAVN.....	45
6.7 VALBY SYD	50
6.8 NORDVEST.....	54
6.9 COPENHAGEN SCIENCE CITY.....	58
6.10 NORDHAVN.....	63

Hovedkonklusioner

København er Danmarks vækstcentrum og stadig flere virksomheder vælger at lokalisere sig i byen. Københavns erhvervsområder er generelt attraktive og mangfoldige i forhold til at tilbyde gode lokaliseringmuligheder for et bredt udvalg af virksomheder. Samtidig er der dog erhvervsområder, hvor virksomhederne i stigende grad fraflytter deres lejemål blandt andet pga. utidssvarende faciliteter og erhvervsområdets karakter. Her kan en ny byudvikling skabe liv og øge byområdet attraktionsniveau som helhed. Nærværende analyse viser dette inden for tre hovedkonklusioner om 1) Virksomhedernes ønsker til lokalisering i København, 2) Udvikling i Københavns erhvervsstruktur og erhvervsområder, 3) Fremadrettet erhvervsplanlægning i København.

2.1 Virksomhedernes ønsker til lokalisering i København

En lang række faktorer og præferencer spiller ind i forbindelse med en virksomheds lokaliseringsovervejelser. Ifølge Sadolin & Albæk kan disse deles ind i tre faktorer: økonomi, ejendomskrav og rammebetingelser. Via kommunens planarbejde kan der øges indflydelse på disse tre faktorer. Nedenfor gennemgås en række virksomhedstyper og deres ønske til lokalisering i København.

- Københavns byudvikling har medført, at størstedelen af byens erhvervsområder i dag primært henvender sig til **kontorvirksomheder**, som kan lokaliseres med nærhed til boliger. De fleste virksomheder kan uden problemer fungere i en bymæssig sammenhæng, og ofte vil det blive opfattet som en kvalitet af virksomheden, at der er nærhed til de kvaliteter byen tilbyder. Det er en af grundene til, at Indre By i København fortsat er et af de stærkeste erhvervsområder i København og har ca. 33 pct. af byens samlede antal arbejdspladser. Samtidig har særligt større kontorvirksomheder ønsket at samle deres aktiviteter i større domicilbyggerier. Motivet er ofte, at virksomheden vil optimere det samlede kvadratmeterforbrug pr. medarbejder og evt. sammenlægge flere enheder i et stort domicil. Københavns nyudlagte byudviklingsområder har givet byen den rummelighed, som har gjort det muligt at placere større domicilbyggerier i kommunen. Ørestad er et populært valg, hvor bl.a. Rambøll har lagt deres nye hovedkvarter på 40.000 etagemeter.
- Byens **kreative erhverv og opstartsvirksomheder** vælger ofte en lokalisering, som tilbyder en billig husleje og gerne i rå lokaler, som ofte findes i byens ældre erhvervsområder. Lokaliseringsmønstret vil i langt de fleste tilfælde være drevet af den enkelte ejendom, som ofte vil være tiloversblevne fabrikslokaler, eller hos kontorhoteller, som har specialiseret sig i at skabe det virksomhedsmiljø, som de (ofte) mindre virksomheder efterspørger. Derfor har Københavns Kommune siden 2005 i Kommuneplanen udlagt en række kreative zoner, hvor man via en lav bebyggelsesprocent mindsker incitamentet for en omdannelse og sanering af ejendomme, som på grund af deres billige og fleksible lejemål er særligt interessante for kreative virksomheder. Oplagte eksempler på den slags lokaliseringmuligheder kunne være Nordvestkvarteret og Holmbladskvarteret på Nordøstamager. Det kan dog også lade sig gøre at tilbyde lokaliseringmuligheder til kreative erhverv uden en aktiv planlægning for dette. Et eksempel er Nordea Ejendommens kontorfællesskab på Vermundsgade på Nørrebro, som tidligere har været en fabriksbygning. I dag huser ejendommen over 20 virksomheder fra den kreative branche, hvor særligt film- og medievirksomheder har valgt lokaliseret sig.
- Virksomheder inden for **håndværk og distribution** er ofte lokaliseret i områder af byen, hvor det er muligt at have funktioner såsom varelager, oplagsplads og eventuelt værksted tilknyttet en mindre kontorbygning. Ofte vil denne virksomhedstype ønske en lokalisering med nærhed til det overordnede vejnet og ikke have en betalingssevne/-villighed, som kan imødekomme prisniveauet i byens nye

byudviklingsområder. Derfor vil denne type virksomheder vælge erhvervsområder i udkanten af byen i byens blandede erhvervsområder eller industriområder. Eksempler på dette kunne være Øens Murerfirma, som har valgt en lokalisering i Nordøstamager, hvor man har nærhed til et stort kundegrundlag i København og har en lokalisering, hvor det er muligt at have lagerkapacitet til håndværksmaterialerne. Det er meget begrænset, hvor mange nyetableringer der sker inden for denne branche i Københavns Kommune, da virksomhederne i dag ofte vil vælge nabokommuner såsom Tårnby og Vestegnen blandt andet pga. grundpriserne.

- De tilbageværende **fremstillings- og produktionsvirksomheder** er i dag kendetegnede ved at have aktiviteter på deres grund, som stiller særlige krav til det erhvervsområde, de er beliggende i. For en del af virksomhedernes vedkommende vil de fortsat ligge i velplanlagte industriområder (som fx Kraftværkshalvøen eller industriområdet ved Vermlandsgade), hvor de er beskyttet via kommunens planlægning af miljøklassificering eller risikozonering. Nye industrivirksomheder kan ikke uden videre placeres i en bymæssig sammenhæng. Hvis der er tale om større produktionsvirksomheder vil der oftest blive valgt en lokalisering, som ligger uden for Københavns Kommunes kommunegrænse. Dette er en del af den regionale arbejdsdeling inden for erhvervslokalisering. Mindre produktionsvirksomheder, som ikke har større udledning af gasemissioner, støj og lign. vil kunne finde plads i byens området til blandet erhverv.
- **Større logistikvirksomheder** vil ofte vælge en lokalisering med nærhed til motorvej- og jernbanenettet og vil typisk efterspørge større ejendomme og grunde med mulighed for oplagsplads, parkering og lagerhaller. Generelt vil logistikvirksomheder bebygge deres matrikel relativt ekstensivt, da de vil have et behov for et større grundareal end andre virksomheder. Alene på den baggrund er det økonomiske rationale for at lokalisere sin logistikvirksomhed i kommunen udfordret, da grundprisen per kvadratmeter er høj i København. Typisk vil Københavns Vestegn og området langs Køge Bugt fingeren være oplagte steder for lokalisering af denne form for erhverv.

2.2 Udvikling i Københavns erhvervsstruktur og erhvervsområder

Ud fra ovenstående konklusioner er det kommunens opfattelse, at det primært er kontorvirksomheder, kreative erhverv og opstartsvirksomheder, håndværks- distribution og mindre produktionsvirksomheder, som vil efterspørge lokaliseringmuligheder i Københavns Kommune. Dette kan samtidig ses ud fra den generelle udvikling af Københavns erhvervsstruktur. Her kan fremhæves tre hovedpointer:

- I Københavns Kommune er der i alt beskæftiget **ca. 351.900 beskæftigede i den offentlige og private sektor**. Dette er dobbelt så mange beskæftigede som Århus, der er den kommune med anden flest beskæftigede i Danmark. Københavns Kommune har i tiden efter Finanskrisen fået genetableret de tabte arbejdspladser og er tilbage på samme niveau som før krisen indtraf i 2008.
- Erhvervsudviklingen i Københavns Kommune går mod **flere arbejdspladser inden for videns- og serviceerhvervene**, da der fra 2009-2013 har været et stigende antal ansatte inden for disse brancher. Denne udvikling medfører en fortsat god efterspørgsel på kontorejendomme og nye butikslokaler.
- Produktionsvirksomheder bryder i stigende grad deres værdikæde op. I dag ses der flere eksempler på, at en virksomhed har et administrativt hovedkvarter i København, en lager- og logistikfunktion centralt i Danmark og/eller Europa og selve produktionen sker i et lavtlønsland. Det medfører et **mindre behov for erhvervsområder til produktion** i Københavns Kommune.

Udviklingen i erhvervsstrukturen påvirker efterspørgslen og den generelle udvikling i Københavns erhvervsområder. Nedenfor gennemgås en række konklusioner om virksomhedernes efterspørgsel på lokalisering i Københavns erhvervsområder:

- **Byområderne i København** har forskellige kvaliteter, som tiltaler og tiltrækker forskellige virksomhedstyper. Indre By er særligt attraktiv for små og mellemstore kontorvirksomheder, samt detailhandel og hotel- restaurationsbranchen. Ørestad er med sin internationale profil særligt attraktiv for mellemstore og større kontorvirksomheder, som ønsker en lokalisering i et domicilbyggeri med nærhed til lufthavnen og metroforbindelsen. Nordvest og Nordøstamager har en bymæssig profil, som tiltaler de kreative brancher og opstartsvirksomhederne. Dette er bl.a. et resultat af ejendommens beskaffenhed, byområdets profil mv. og giver sig til udtryk ved lejeniveauer for ejendomme i byen. Valby Syd og Sydhavnen er etablerede erhvervsområder, der pt. undergår en byudvikling, hvor ny infrastruktur forventes at øge områdernes attraktionsniveau på længere sigt. Copenhagen Science City og Nordhavn er erhvervsområder med store potentialer, men har af forskellige årsager endnu ikke oplevet en stor efterspørgsel fra virksomhederne i forhold til erhvervslokalisering.
- Ørestad har drevet **væksten i antallet af arbejdspladser** både i forhold til nyttilkomne virksomheder og til eksisterende virksomheder, som har ønsket en ny lokalisering i København. Området har inden for de seneste fire år haft en vækst på ca. 70 pct. i antallet af arbejdspladser. Til sammenligning har udviklingen i de resterende byområder med undtagelse af Nordøstamager været status quo.
- **Nordøstamager** har med en negativ vækst på ca. 20 pct. haft det største fald i antallet af arbejdspladser. Virksomheder som Nokia og Dell er flyttet fra området og det er vurderingen, at det fremover ikke er arbejdspladsintensive virksomheder, som ønsker en lokalisering i Nordøstamager.
- I Ørestad har det særligt været **større virksomheder**, som er flyttet til området. Den gennemsnitlige lejemålstørrelse for nyindgåede kontorlejemål er på ca. 2.500 etagemeter, hvor Indre By til sammenligning har et gennemsnit på ca. 300 etagemeter (jf. Sadolin & Albæk). Tendensen bekræfter, at de større virksomheder finder gode lokaliseringmuligheder i de nye byudviklingsområder, og at de små og mellemstore virksomheder fortsat kan finde attraktive muligheder i eksisterende by, som fx Indre By. Dette kommer ligeledes til udtryk ved, at 40 pct. af samtlige nyindgåede lejekontrakter for kontorer i Københavns og Frederiksberg Kommuner er beliggende i Indre By.
- Sadolin & Albæk vurderer, at **letbaneprojektet omkring Ring 3 kommunerne** ikke vil få en signifikant indflydelse på Københavns Kommunes udvikling af nye erhvervsområder, da København fortsat forventes at opleve god efterspørgsel fra virksomhederne.

Efterspørgslen fra virksomhederne får samtidig konsekvenser for udviklingen i erhvervsejendomsmarkedet i København. Her kan der fremhæves følgende konklusioner:

- Det er vanskeligt for de private udviklere at opnå en positiv projektøkonomi i at investere i erhvervsbyggeri i eksisterende byområder uden en erhvervsprofil. Lejeniveauet for et standard flerbrugerhus vil i udgangspunktet være ca. 1.100 kr./m². Det lejeniveau kan opnås i etablerede erhvervsområder i København, som fx Ørestad, men vil være meget vanskeligt at opnå i eksempelvis Nordøstamager. Samtidig vil det øge omkostningsniveauet i projektet, hvis udvikleren skal nedrive for at bygge nyt, da der både er et tab i form af den nuværende bygningsværdi og en omkostning ved selve nedrivningen. Dette taler for, at der i stedet fokuseres på **lokaliseringmuligheder i eksisterende ejendomme** i de erhvervsområder, som ikke har en stærk erhvervsprofil. Renovering og udvikling af ældre ejendomme kan her være en mulighed for fortsat at sikre en erhvervsanvendelse i denne type

byområder. Kommunen vil i kommune- og lokalplanarbejdet så vidt muligt fastholde velfungerende erhvervsejendomme i udviklingsprojekter, hvor der åbnes op for en delvis omdannelse fra erhvervs- til boliganvendelse.

- Der har det seneste år været **få spekulative erhvervsbyggerier**. Erhvervsbyggeriet er oftest drevet af, at der er indgået en til flere lejeaftaler med eksisterende virksomheder, som ønsker nye lokaler. Samtidig er der en lav tilstrømning af nye udenlandske virksomheder eller vækstiværksættere med behov for større lokaler. Det har gjort, at der er sket en beskedent tilgang af erhvervskvadratmeter til Københavns bygningsmasse set i forhold til antallet af kvadratmeter til boligformål.
- I dag ønsker virksomhederne **effektive kontorarealer** med fokus på at reducere det samlede etagemeterforbrug pr. medarbejder. Det er en dominerende tendens, at kontorvirksomhederne kalkulerer med 20 etagemeter pr. medarbejder. Omregnet vil det svare til, at en virksomhed med 1.000 ansatte har behov for en ejendom på 20.000 etagemeter. Københavns Kommunes erhvervsstruktur udgøres primært af små og mellemstore virksomheder. Det er en af årsagerne til, at den største efterspørgsel på kontorejendomme pt. er på lejemaal med maks. 10.000 etagemeter, da der sjældent vil være en lejer i markedet, som har brug for et større lejemaal. Særligt flerbrugerhuse har været populære valg for virksomheder, som ønsker at dele en ejendom med andre virksomheder for at opnå fordele ved fællesfaciliteter (mødelokaler, kantine, reception og lign.)
- Flytning til nye og tidssvarende ejendomme er en dominerende tendens for kontorvirksomheder. Implicit i dette flyttemønster ligger der en udfordring for ejendomsbesidderne af de ældre erhvervsejendomme i forhold til at få dem optimeret til at modsvare den nuværende efterspørgsel i markedet, eller alternativt at få ejendommen omdannet til at kunne huse et andet formål. Særligt i **Indre By** kan nævnes som et sted i København, hvor denne udvikling er synlig.

2.3 Fremadrettet erhvervsplanlægning i København

Udviklingen i erhvervsstrukturen, kommunens erhvervsområder og erhvervsejendomsmarked får konsekvenser for den fremadrettede erhvervsplanlægning i København.

Københavns Kommune vil sikre, at kommunens samlede antal erhvervskvadratmeter og dermed det samlede udbud af lokaliseringsmuligheder for virksomheder fortsat holdes på et niveau og i en kvalitet, som er i overensstemmelse med efterspørgslen. Nedenfor gennemgås en række overordnede konklusioner om Københavns Kommunes udbud af erhvervsområder samt den fremadrettede erhvervsplanlægning i København:

- For at fastholde og tiltrække nye virksomheder til lokaliseringsmuligheder i kommunens erhvervsområder er det vigtigt, at der kan etableres nye og tidssvarende lokaliseringsmuligheder for erhvervslivet i kommunen. Københavns Kommune har en **rummelighed på 2,8 mio. etagemeter** til nyt erhvervsbyggeri. Dertil kommer restrummeligheden for lokalisering af erhverv i kommunens perspektivområder, som bl.a. omfatter Refshaleøen og Ydre Nordhavn. Da det forventede erhvervsbyggebehov er estimeret til ca. 200.000 etagemeter årligt frem mod 2027 er det vurderingen, at København har plads til den vækst og erhvervsudvikling, som Københavns Erhvervspolitik har sat som en målsætning for byen.
- Kommunen **fastholder hovedparten af de nuværende erhvervsområder**. Derudover er der i serviceeftersynet af de enkelte byområder foretaget en række konkrete vurderinger, som har ført til en anbefaling af nedjustering af erhvervsarealet for tre byområder. Ses denne nedjustering i sammenhæng med det samlede udbud af erhvervsetagemeter i og omkring byområderne (jf. ovenfor) vurderes dette dog ikke at have nogen indflydelse på kommunens mulighed for at skabe gode muligheder for etablering

og fastholdelse af virksomheder.

- **Større domicilbyggerier** er i dag efterspurgt af mellemstore- og større kontorvirksomheder, hvor særligt flerbrugerhuse er en dominerende tendens i markedet. Fremadrettet vil kommunen arbejde for lokalisering af større domicilbyggerier ved infrastrukturelle knudepunkter. Dette er eksempelvis ved Indre By (fx ved postterminalen og baneterrænet), Nordhavn, Ny Ellebjerg stationsområde og Ørestad. Særligt Indre by har været udfordret af at være et næsten fuldt udbygget område, hvilket gør nybyggeri vanskeligt. Der er dog en efterspørgsel på nye tidssvarende kontorlejemål, som kan tilbyde minimum 2.000 etagemeter og derfor vil kommunen i planlægningen sikre mulighed for, at der fortsat kan etableres større domiciler i Indre By.
- Virksomheder, der ønsker en lokalisering med mulighed for lagerplads, lettere produktion, håndværk mv. forudsætter som hovedregel en lav grundpris og husleje. I kommunens evaluering af **de kreative zoner** er det vurderingen, at denne type erhverv trives i de områder, og på den baggrund har kommunen fastholdt hovedparten af de kreative zoner, samt udlagt en ny kreativ zone i byen. Således kan virksomheder med denne type lokaliseringsbehov med fordel finde lokaliseringmuligheder inden for de kreative zoner.
- Københavns Kommune er åben over for **omdannelsesprojekter**, der konverterer nuværende erhvervsjendomme til boliger, såfremt ændringer kan udføres inden for gældende kommuneplanrammer. Omdannelsen vil nedbringe tomgangen i Københavns erhvervsudlejningsmarked, hvilket forventeligt vil påvirke markedet til at få øget erhvervsbyggeriet. I Indre By vil der dog være et særligt fokus på, at der skal opretholdes en god balance mellem bolig og erhverv i området, da kommunen ønsker at have en stærk Indre By til erhvervslokalisering.
- Ved **konvertering af kommuneplanrammer**, hvor arealer til erhvervsanvendelse ønskes omdannet til hel eller delvis boliganvendelse vil kommunen vurdere en række parametre: 1) Er området velegnet til boligformål? 2) Hvilken rolle spiller erhvervsområdet i forhold til erhvervslokalisering i kommunen? 3) Vil omdannelsen være en trussel i forhold til de nuværende virksomheder, som er beliggende i området? 4) Vil omdannelsen medføre et signifikant fald af kommunens samlede udbud af etagemeter til erhvervsanvendelse? 5) Vil omdannelsen kunne styrke den overordnede byudvikling i byområdet?

Serviceeftersynet af erhvervsområderne i de otte udvalgte byområder har givet anledning til følgende vurderinger af fremtidige planforhold:

- **Indre By** vurderes samlet set at være robust i forhold til de strukturelle og konjunkturelle udviklingstendenser. Tendensen til udflytning af større kontorvirksomheder kan forventes at frigøre erhvervs-etagemeter i de kommende år. Kommunen vil her have særligt fokus på, at Indre By fortsat skal være et stærkt erhvervsområde i København med den rette balance af boliger og erhvervslejemål. For at sikre Indre By som erhvervsområde kræver det gode muligheder for at opføre nyt erhvervsbyggeri. Kommunen vil fremme dette i planlægningen af Kalvebod Brygge og jernbaneterrænet, da lokalisering af erhverv i dette område er i tråd med en bæredygtig byudvikling, hvor der er optimale muligheder for anvendelse af det kollektive trafiknet. Særligt større domicilejendomme vil være hensigtsmæssige at lokalisere i dette område. Det er vurderingen, at hoteller og virksomheder inden for den finansielle branche vil finde området attraktivt, da der i forvejen er placeret en række centrale aktører i dette lokalområde.
- **Nordøstamager** rummer en række af byens industri og forsyningsvirksomheder og vil fortsat være et vigtigt erhvervsområde for København. Derfor fastholdes områderne nord for Prags Boulevard som

rene erhvervsområder samt den nordlige del af erhvervsarealet ved Amager Strandvej og Lindgrens Alle. I den sydlige del af dette areal er det vurderingen, at en delvis omdannelse fra erhverv til blandet bolig og erhvervsanvendelse vil styrke byområdet som helhed. Det anbefales, at der i Kommuneplan 15 sker en ændring af den nuværende E-ramme til en C-ramme. Dette er i tråd med kommunens ønske om at skabe en bæredygtig udvikling af byen, da tætheden ved metrostationer øges i et område som pt. er bebygget med en lav bebyggelsesprocent på 45. Potentialet for nybyggeri til kontorvirksomheder forventes at være meget begrænset. I kommune- og lokalplan arbejdet bør der være fokus på at bevare nogle af de attraktive ældre ejendomme, og forsøge at præge markedet til at reovere og videreføre disse ejendomme til erhvervsformål.

- **Ørestad** oplever en markant tilflytning af virksomheder og er et populært valg hos virksomheder, som vil flytte til moderne og velbeliggende kontorejendomme. Ørestad er samtidig det byområde i København, hvor der er den største rummelighed til erhvervsbyggeri. Det nuværende plangrundlag muliggør ca. 900.000 etagemeter erhvervsbyggeri og der er bl.a. i de kommende udviklingsplaner for Bella Center mulighed for yderligere 160.000 etagemeter til erhvervsbyggeri. I alt giver det en fremtidig rummelighed på 1,07 mio. etagemeter til erhvervsbyggeri. I Ørestad Syd anbefales det, at der sker en ændring af plangrundlaget, som muliggør boligbyggeri i den vestlige del af området, da virksomhederne ikke ønsker en lokalisering i dette delområde. I stedet gives der mulighed for erhvervslokalisering langs Ørestads Boulevard og den nordlige del af Ørestad Syd. Med denne justering sænkes antallet af etagemeter til erhverv fra ca. 573.000 etagemeter til ca. 450.000 etagemeter i Ørestad Syd. Det er kommunens vurdering, at dette kan gøres uproblematisk grundet den store rummelighed til erhverv i den resterende del af Ørestad, som efter denne ændring vil være på ca. 950.000 etagemeter.
- **Sydhavnen** er et vigtigt erhvervsområde for København og såfremt de større lejere i området fortsætter med at fastholde deres placering i Sydhavnen vil byområdet som helhed fremstå som et signifikant erhvervsområde i byen. Udfordringen for Sydhavn er, at metroen først kommer til området i 2023. I første omgang vil kommunen fortsat fastholde muligheden for at øge andelen af boliger i erhvervsområdet mellem Borgmester Christiansens Gade og Scandiagade. Erhvervsanvendelsen ved Bådehavnsgade vil blive fastholdt til ren erhvervsanvendelse.
- **Valby Syd** har med opblomstringen af erhvervsområdet ved Ny Ellebjerg St. en vigtig rolle som et prisbilligt alternativ til andre erhvervsområder i kommunen. De nye virksomheder i området har været med til at blåstemple erhvervsområdets kvaliteter og den kommende opgradering af Ny Ellebjerg St. vil gøre arealerne ved stationen særdeles attraktiv for virksomhederne. Ved Grønttorvet er der imidlertid ikke samme efterspørgsel fra virksomhederne. Det er kommunens vurdering og anbefaling, at dette byområde udlægges til boligformål med en mindre andel af erhverv, da det vil styrke den overordnede byudvikling af Valby Syd.
- **Nordvest** har en vigtig rolle i forhold til at huse virksomheder med lav betalingsevne-/villighed. De kreative virksomheder og håndværksvirksomhederne er med til at give byområdet en identitet, som er særlig for byområdet som helhed. På den baggrund vælger kommunen at fastholde de rammer, som er udlagt til blandet erhverv.
- **Copenhagen Science City** er det næststørste erhvervsområde i København målt på antallet af arbejdspladser og huser mange af de offentlige arbejdspladser i byen. Kommunen har med visionen for Copenhagen Science City et ønske om at skabe vækst og tiltrække private investeringer i form af nye virksomheder og erhvervsbyggerier i området. Det er dog konstateret, at der er et begrænset udbud af store og effektive ejendomme på det kommercielle marked. Derfor vil kommunen arbejde for at fortætte

erhvervsområdet ved Haraldsgadekvarteret og de kommende metrostationer for at skabe en større rummelighed og dermed bedre mulighed for at etablere nybyggeri til erhverv.

- **Nordhavn** er et af de mest attraktive kontorområder i København og med den fortsat aktive erhvervshavn er det et af de vigtigste erhvervsområder i København. Rummeligheden for nyt erhvervsbyggeri er betydelig i Nordhavn, og kommunen vil fastholde den samlede erhvervsandel i Nordhavn for at sikre gode lokaliseringmuligheder til erhverv på længere sigt. Efterspørgslen på nyt erhvervsbyggeri forventes at stige når metroen og den nye Nordhavnstunnel bliver etableret. Derfor vil kommunen først i Kommuneplan i 2019 tage stilling til en eventuel justering af arealudlægget til bolig- og erhvervsbyggeri.

Metode

I dette kapitel redegøres der for analysens metode, herunder analysedesign, kilder og afgrænsning.

3.1 Udvalgelse af by- og erhvervsområder

Kommunen har udvalgt nedenstående byområder til et serviceeftersyn. Byområderne er valgt på baggrund af områdets betydning for kommunens udbud af lokaliseringsmuligheder for virksomheder i byen. I byområderne findes en række af Københavns erhvervsområder. I analysen af erhvervsområderne lægges der vægt på følgende:

- Deres rolle i Københavns erhvervsarealudbud
- Kommunens kendskab til arealets tilstand og eventuelle udfordringer
- Konkrete henvendelser fra ejendomsbesiddere og grundejere, som har ønsker til omdannelse af planforhold

På kortet nedenfor ses kommuneplanrammerne for erhvervslokalisering i København. Som det fremgår, er hovedparten af byens erhvervsområder bestående af blandet bolig og erhverv. De otte udvalgte byområder dække hovedparten af de virksomheder, som er lokaliseret i København.

3.2 Vurderingskriterier for serviceeftersynet

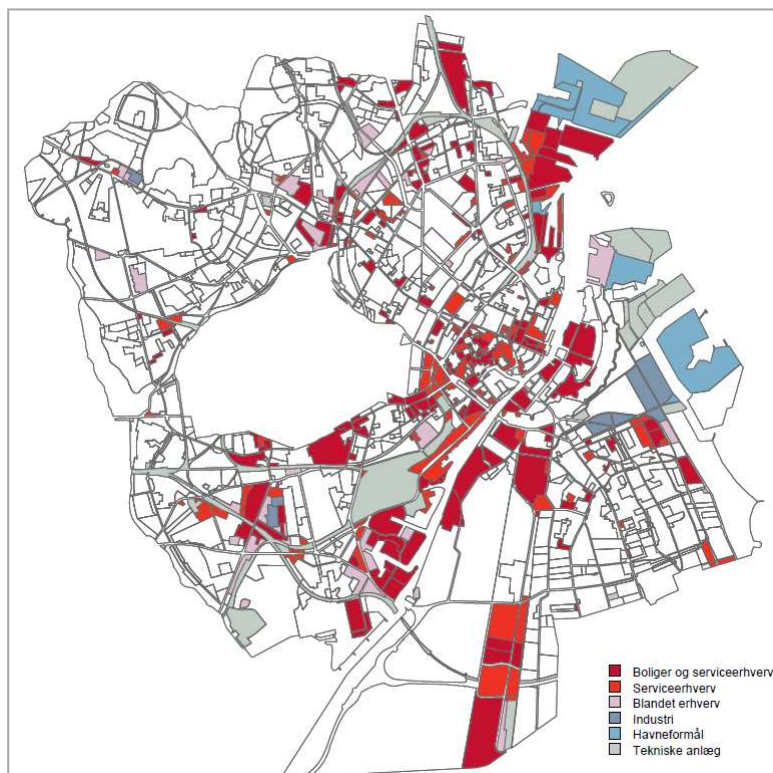
I serviceeftersynet foretages der en kortlægning af udviklingen i de udvalgte byområder og herefter gives der en vurdering af:

- Hvilken udvikling gennemgår Københavns erhvervsstruktur og erhvervsbyggeri?
- Hvilke erhvervsområder skal fastholdes til erhvervsanvendelse for at sikre, at der fortsat er gode lokaliseringsmuligheder for erhvervslivet?
- Hvilke erhvervsområder kan omdannes til andre formål, som eksempelvis muliggør boligprojekter, for at understøtte den generelle byudvikling i København?

Kommunen har ud fra serviceeftersynet lavet en samlet vurdering af byens nuværende udbud af lokaliseringsmuligheder for virksomheder. Ved gennemgangen af de enkelte byområder vil der være tale om en konkrete vurderinger, da der for hvert erhvervsområde vil være specifikke udviklingstendenser, som kommunen må tage i betragtning.

Udvalgte byområder

- Indre By
- Nordøstamager
- Ørestad
- Sydhavn
- Valby Syd
- Nordvest
- Copenhagen Science City
- Nordhavn



Erhvervsområderne er under forandring via strukturelle og lokale udviklingstendenser. Dette er den grundlæggende metodik, som anvendes og bliver til vurderingskriterier for kommunen i serviceeftersynet. I Figur 1 er de grundlæggende udviklingstendenser, som tages i betragtning, når de enkelte byområder gennemgås:

Figur 1 – Centrale udviklingstendenser i serviceeftersynet



I det følgende er Figur 1 uddybet.

Strukturelle udviklingstendenser

1. Københavns Kommunes byplanlægning har været medvirkende til at byen igen er centrum for vækst og værdiskabelse i Danmark. Derfor vurderes de enkelte erhvervsområder ud fra *hensyn i den overordnede byudvikling*, da kommunen fortsat vil skabe en positiv udvikling for byen som helhed. Kommunen vil øge tætheden nær de nye kollektive trafikknudepunkter, som eksempelvis de nye metrostationer. Derfor vil der ved områder med stationsnærhed være særligt fokus på, hvorvidt bebyggelsesprocenten og planforholdene skal ændres.
2. Byområderne i København har forskellige kvaliteter og henvender sig til et bredt udvalg af virksomheder. Københavns Kommune vil sikre, at der *fortsat er plads til traditionelle erhverv* og et bredt udbud af lokale arbejdspladser til københavnernes. Samtidig skal det sikres, at københavnernes har adgang til virksomheder som servicerer byen, såsom håndværksvirksomheder, automekanikere, bilforhandlere m.fl. Dette har bl.a. været baggrunden for udpegelsen af 'kreative zoner' i Kommuneplanen. Samtidig er det vigtigt for kommunen, at der skabes *gode lokaliseringmuligheder for større domiciler*, da denne type byggeri ofte huser hovedsæder for landets største virksomheder, som ønsker at være lokaliseret i København. I serviceeftersynet vil der blive foretaget en vurdering af, hvilke områder i byen, der er særligt attraktive for de nævnte virksomhedstyper.
3. Den *regionale erhvervsudvikling* tages i betragtning i serviceeftersynet. Virksomhederne ser sjældent kommunegrænser og kommunen har derfor fokus på at vurdere, hvordan de regionale lokaliseringmuligheder for erhverv kan supplere Københavns Kommunes erhvervsområder, samt hvorvidt nuværende og kommende lokaliseringmuligheder i regionen vil udfordre kommunens erhvervsområder.

Lokale udviklingstendenser

1. En god indikator for et erhvervsområdes attraktionsniveau er *udviklingen i antallet af arbejdspladser i områdets virksomheder*. En til eller fraflytning af arbejdspladser fra området kan være udtryk for en tendens i virksomhedernes flyttemønstre og det samlede antal arbejdspladser vil medføre et tilsvarende behov for erhvervskvadratmeter til virksomhederne og dermed have betydning for områdets ejendomme og fysiske udvikling. Hvis der sker en massiv fraflytning af arbejdspladser og virksomheder fra et område vil det ofte være et udtryk for, at området af en række årsager ikke tilbyder de rette forhold og rammer for virksomhederne. Derfor vil dette parameter veje tungt i kommunens vurdering af, hvorvidt erhvervsområdet er nødlidende eller velfungerende.
2. *Virksomhedernes flyttemønstre til og fra området* giver en indikation af, hvilke virksomhedstyper, der efterspørger en lokalisering i området. Hertil kortlægges de virksomhedsbrancher, der udgør den største koncentration i området. Sammenlagt giver dette et billede af erhvervsarealets erhvervsstruktur.
3. *Ejendommenes og erhvervsområdernes fysiske tilstand* er med til at definere, hvor attraktivt virksomheder finder området. Hvis erhvervsområdet er nedslidt og ejendommens beskaffenhed af den ene eller anden årsag ikke matcher efterspørgslen fra virksomhederne, så medfører det ofte en tomgang i erhvervs ejendommene. Dynamikken omkring denne proces kan være selvforstærkende og i København har der været eksempler på, at dette har ført til en forslumning af byområder som helhed. Nedslidte områder og ejendomme kan dog også ses som en lokaliseringsdriver særligt for små virksomheder, som efterspørger en billig husleje og gerne i rå lokaler, som ofte findes i byens ældre erhvervsområder. Typisk vil det være i tiloversblevne fabrikslokaler. Derfor vil vurderingen af denne parameter være tosidet og bero på en samlet vurdering af udlejningssituationen for de ejendomme, der vurderes som nedslidte.

I de nyudlagte byudviklingsområder som Nordhavn og Ørestad er der ikke nævneværdige udfordringer med lokalisering af erhverv, da byområderne tilbyder gode muligheder for nyt erhvervsbyggeri. Derimod er kommunens oplevelse, at flere områder udlagt til blandet erhverv og/eller bolig (E/S/C-områder) er under et vist pres for omdannelse. Dette kan skyldes flere ting. Ofte er det enkelte område er nedslidt, ejendommenes beskaffenhed er ikke tidssvarende, og tomgangen i området er højere end den gennemsnitlige tomgang for København og dermed er området kommet ind i en negativ udviklingsspiral.

3.3 Kilder og afgrænsning

Analysen er baseret på:

- Kommunens kendskab til erhvervsudviklingen i København.
- Oplysninger om virksomheder og arbejdspladser i byområderne baseret på udtræk fra Registerbaseret Arbejdspladsstyrkestatistik (RAS) og Det Centrale Virksomhedsregister (CVR).
- Oplysninger om ejendomme og bygningsmassen baseret på udtræk og beregninger på oplysninger fra Bygge- og Boligregisteret (BBR) samt besigtigelse af områderne.
- Erhvervsmægleren Sadolin & Albæk bidrager med en bagvedliggende analyse og vurdering af de enkelte byområders tilstand, lejeniveauer for kontorejendomme og fremtidige potentiale som erhvervsområde.
- Byområdernes afgrænsning er foretaget på baggrund af Kommuneplanens rode-niveau og er udvalgt efter en vurdering af, hvilke arealer der er relevante af foretage et serviceeftersyn af.

Særligt om data

Der er lavet en rensning af data for at sikre, at virksomhederne, som indgår i analysen, er erhvervsaktive. Således er CVR registrerede virksomheder kun medtaget, såfremt de har minimum 1 ansat tilknyttet virksomheden.¹ Af samme årsag er der foretaget afgrænsninger i følgende hovedbrancher, som indeholder undergrupperinger af brancher (DB07 NACE koder), der ikke vurderes som værende relevante virksomheder for serviceeftersynet:

- L. Ejendomshandel og udlejning: 682010 Almennyttige boligselskaber, 682020 Private andelsboligforeninger, 683220 Ejerforeninger,
- O. Offentlig administration, forsvar og politi: 842400 Politi
- P. Undervisning: 852010 Folkeskoler o.lign., 852020 Specialskoler for handicappede, 853110 Ungdoms- og efterskoler, 853120 Gymnasier, studenter- og HF-kurser, 853200 Tekniske skoler og fagskoler
- Q. Sundhed og socialvæsen: 871010 Plejehjem, 872010 Døgninstitutioner for personer med psykiske handicap, 872020 Behandlingshjem for stofmisbrugere og alkoholskadede, 873010 Døgninstitutioner for personer med fysisk handicap, 873020 Beskyttede boliger o.l., 879010 Døgninstitutioner for børn og unge, 879020 Familiepleje, 879090 Andre former for institutionsophold, 881020 Dagcentre mv., 881030 Revalideringsinstitutioner, 889110 Daglejemødre, 889120 Vuggestuer, 889130 Børnehaver, 889140 Skolefritidsordninger og fritidshjem, 889150 Aldersintegrerede institutioner, 889160 Fritids- og ungdomsklubber

¹ Bemærk: Denne afgrænsning af brancher er kun foretaget på virksomhedsniveau i CVR registeret for at kunne identificere, hvor mange erhvervsaktive virksomheder, der ligger i byområderne. Ved antallet af arbejdspladser (Registerbaseret Arbejdsstyrkestatistik) er samtlige arbejdspladser inkluderet.

Erhvervsudvikling i København

I det følgende kapitel gennemgås Københavns erhvervsstruktur, som sammenholdes med de nuværende udviklingstendenser inden for erhvervsudvikling og beskæftigelse i København. Formålet er at kortlægge grundlaget for den efterspørgsel, der er på erhvervslokalisering i Københavns Kommune.

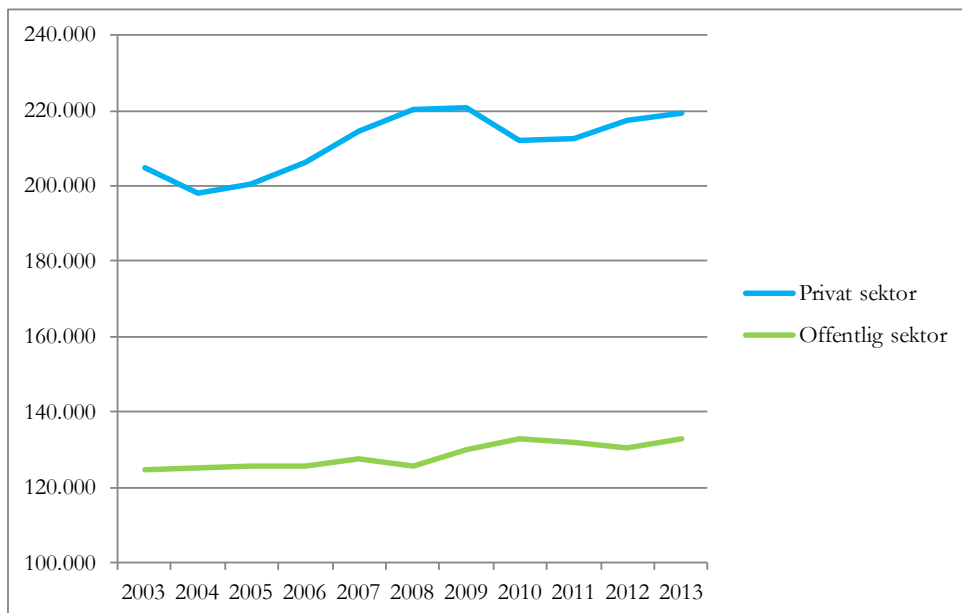
4.1 Fakta om Københavns erhvervsstruktur

Københavns virksomheder og deres medarbejdere er hele Danmarks vækstmotor. Region Hovedstaden er hjemsted for **489 ud af de 1000 største virksomheder** i Danmark målt på omsætning², en tredjedel af landets befolkning, halvdelen af landets højtuddannede og leverer **ca. 40 pct. af landets BNP**.

I 2011-12 var **væksten i Københavns Kommune med sine 2,2 pct.** markant højere end i resten af landet, som i samme periode oplevede en tilbagegang på – 0,4 pct. Hver dag pendler ca. 170.000 personer ind til arbejdspladser i Københavns Kommune og den modsatte vej pendler ca. 110.000 personer dagligt ud af kommunen. Dette vidner om en region med et sammenhængende arbejdsmarked. Københavns Kommune har **ca. 351.900 beskæftigede i byens virksomheder**, hvoraf ca. 2/3 er i den private sektor. Fra 2009-2010 var der et fald i antallet af beskæftigede i den private sektor på ca. 9.000, men det er lykkedes at få antallet af beskæftigede op på samme niveau igen, hvilket svarer til ca. 219.000 beskæftigede. I den offentlige sektor er der beskæftiget ca. 133.000 personer.

Nedenfor ses udviklingen i antallet af beskæftigede over en 10-årig periode. Der kan bemærkes en markant udvikling ved Finanskrisen, hvor mange private jobs gik tabt og beskæftigelsen faldt betragteligt.

Figur 2- Udviklingen i antallet af beskæftigede i Københavns Kommune fordelt på sektorer



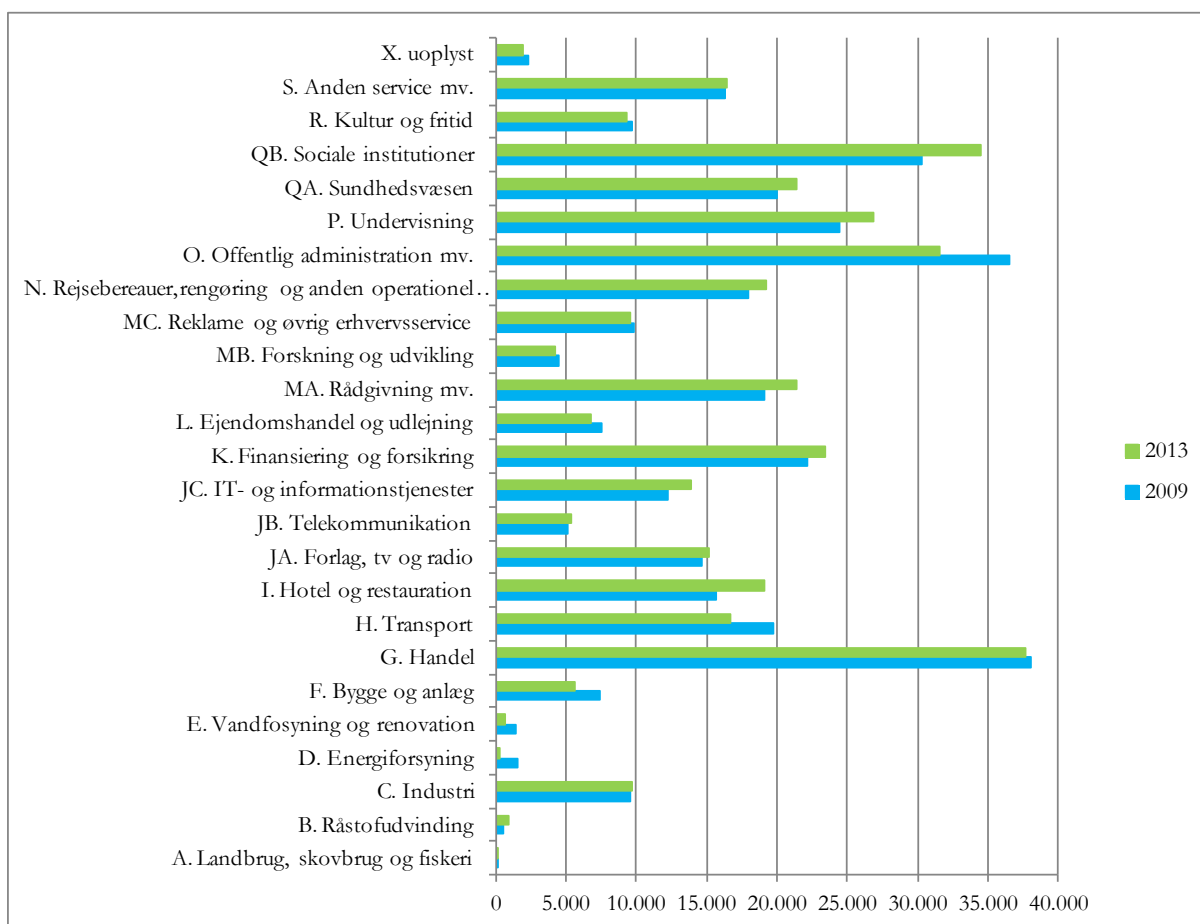
Kilde: Beregninger pba. ESTAT6 leveret af eStatistik

² Jf. Børsen Top 1000 opgørelse.

Københavns Kommune har **ca. 32.500 erhvervsaktive virksomheder**. 90 pct. af virksomhederne har under 10 ansatte – og de står for omkring en tiendedel af beskæftigelsen og omsætningen i København. Store virksomheder med over 250 ansatte står for 70 pct. af omsætningen og over 50 pct. af beskæftigelsen.

Virksomhederne og de ansatte fordeles på en lang række forskellige brancher. Brancherne med flest ansatte er inden for Handel, Sociale institutioner og Offentlig administration. Af Figur 3 fremgår det, at tre offentlige brancher (Sociale institutioner, Sundhedsvæsen, Undervisning) har oplevet en signifikant stigning i antallet af ansatte med en samlet vækst på ca. 8.000 arbejdspladser. Stigningen i antallet af beskæftigede inden for Undervisning kan bl.a. forklares med et stigende elevoptag på de videregående uddannelser. Hertil kommer en stigning i antallet af ansatte i de private brancher inden for Hotel og restauration, IT- og informationstjenester, Finansiering og forsikring, Rådgivning mv. og Rejsebureauer, rengøring og anden operationel service med en samlet vækst på ca. 9.600 arbejdspladser.

Figur 3 – Udvikling i antallet af arbejdspladser fordelt på brancher, Københavns Kommune



Kilde: Registerbaseret arbejdsstyrkestatistik (RAS) og egne beregninger

Samtidig har der været et signifikant fald i antallet af beskæftigede i brancherne Bygge og anlæg, Transport og Offentlig Administration. De to førstnævnte branchers tilbagegang kan bl.a. forklares med, at den økonomiske krise har medført et fald i byggeriet og transportsektoren har været ramt af en nedgang i produktionssektoren og dermed et mindre behov transport af varer. Det store fald på næsten 5.000 arbejdspladser i Offentlig Administration mv. kan bl.a. forklares med en omstrukturering af administrationen af institutioner, således at flere administrative arbejdspladser i dag er tilknyttet branchen Sociale institutioner via en decentralisering. Derudover er det statslige arbejdspladser, såsom Politiet og Forsvaret, der er flyttet til øvrige steder uden for

kommunen. Forsvaret har eksempelvis halveret sit antal af arbejdspladser i Københavns Kommune med en nedgang på 2.000.

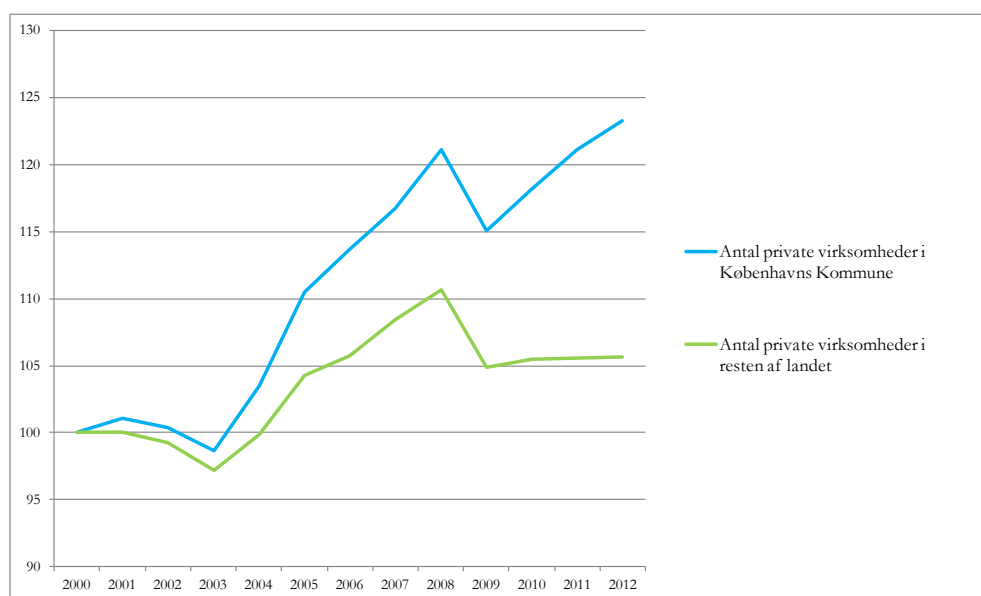
Samlet kan udviklingen siges at være et udtryk for, at erhvervsudviklingen i Københavns Kommune går mod flere arbejdspladser inden for videns- og serviceerhvervene.

4.2 Udviklingstendenser i Københavns erhvervsudvikling og beskæftigelse

Situationen på det københavnske jobmarked er begyndt at lysne. I Københavns Kommune og i en række af kommunerne i Region Hovedstaden har man opnået samme beskæftigelsestal og dermed samme niveau som før den finansielle krise. Til sammenligning er der en række kommuner i yderområderne, som ligger op til 20 pct. under niveauet fra før krisen³.

Antallet af private virksomheder i København har været støt stigende i årene op til og efter den finansielle krise. Således har der været en stigning fra 26.400 virksomheder i 2000 til ca. 32.500 i 2012. Stigningen i antallet af virksomheder har ikke haft den store betydning for udviklingen i antallet af arbejdspladser i den private sektor.

Figur 4 – Indekseret udvikling i antallet af virksomheder for Københavns Kommune og resten af landet



Kilde: DST Firmastatistik og egne beregninger

Det er der flere forskellige årsager til. Københavns Kommunes erhvervsstruktur er præget af den dynamik, som sker ved konjunktursvingninger i samfundsøkonomien. En del af de brancher, som har klaret sig godt under krisen i København, består typisk af små virksomheder. Dette gælder eksempelvis virksomheder inden for Informations og kommunikation, Vidensservice, Hotel og restauration mv. At disse brancher har formået at klare sig godt i de senere år har betydet, at antallet af virksomheder er steget. Samtidig har andre sektorer været ramt hårdere, hvor særligt virksomheder inden for industri- og transportbrancherne har været udfordrede.

Derudover sker der under negative konjunktursvingninger et større antal konkurser i den private sektor end normalt. Dette kan give en række effekter, som ikke nødvendigvis betyder færre virksomheder. Et eksempel er Nokias lukning af deres danske afdeling i 2011, som kostede 1.000 arbejdspladser⁴. Et år efter var der opstået ca. 35 spinoff virksomheder drevet af tidligere medarbejdere fra Nokia, og yderligere 30 virksomheder var på vej til at lokalisere sig i Nokias tidligere lokaler. Et særligt exitprogram etableret af Nokia og en række investorer gjorde dette muligt. Eksemplet viser, hvordan antallet af virksomheder kan præges af den dynamik, der er forbundet

³ Arbejderbevægelsens Erhvervsråd: Danmarkskort over situationen på arbejdsmarkedet (23/9 2014)

⁴ <http://ing.dk/artikel/dansk-nokia-lukning-er-en-ren-virksomhedsmaskine-132689>

med virksomhedslukninger. Derudover har der i krisetiden været et højt antal af iværksættere, som stammer fra freelancere og iværksættere, som har forsøgt at starte egen virksomhed op i en tid, hvor jobmulighederne har været begrænsede.

Den markante **stigning i antallet af virksomheder** i København er væsentligt højere end de landsdækkende tal, hvor udviklingen har været relativt stabil. Dette vidner om, at København er landets vækstmotor og at der derudover har været et stort antal virksomhedslukninger i resten af Danmark, som ikke er blevet genskabt. Denne tendens siger dog kun delvist noget om væksten, da det ikke er antallet af virksomheder som afgør væksten, men værdiskabelsen i virksomhederne. Bl.a. har stigningen i antallet af virksomheder også en relation til akademikerledigheden i København.

4.3 Erhvervs- og beskæftigelsesudvikling i et regionalt perspektiv

Københavns Kommune er en del af et regionalt arbejdsmarked. På den baggrund er det relevant at vurdere, hvordan udviklingen har været i kommunerne i Region Hovedstaden, da nye virksomheder og arbejdspladser i regionen samlet styrker Københavns Kommunes konkurrenceevne og vækst i BNP.

Københavns Kommune havde i 2012-2013 en vækst på 0,8 pct. i antallet af private arbejdspladser, hvilket svarer til ca. 1.850 nye arbejdspladser. Dog har Gladsaxe klaret sig markant bedre, hvilket i høj grad kan tilskrives Novo Nordisk, som har været en drivkraft i væksten i medicinalindustrien⁵. Fra 2012 til 2013 har der i 30 ud af landets 98 kommuner været en positiv vækst i beskæftigelsen. Blandt de 10 kommuner med størst absolut vækst i den private sektor ligger landets fire største kommuner. De øvrige seks kommuner ligger alle i nærheden af København. Det bemærkes, at der var et fald på ca. 3.700 arbejdspladser for landet som helhed.

Tabel 1 – Top 10 kommuner målt på stigning i antallet af beskæftigede i den private sektor, 2012-2013

Kommune	Absolutte udvikling 2012-2013	2012-2013	Beskæftigelse 2013
Gladsaxe	2.141	8,5 %	27.183
København	1.843	0,8 %	219.128
Aarhus	1.690	1,5 %	112.255
Høje-Taastrup	957	4,4 %	22.517
Odense	729	1,3 %	57.559
Frederiksberg	672	3,0 %	23.256
Aalborg	613	1,0 %	62.475
Hillerød	542	3,6 %	15.583
Greve	511	4,2 %	12.751
Allerød	378	4,0 %	9.894
Hele landet	-3.668	-0,2 %	1.738.693

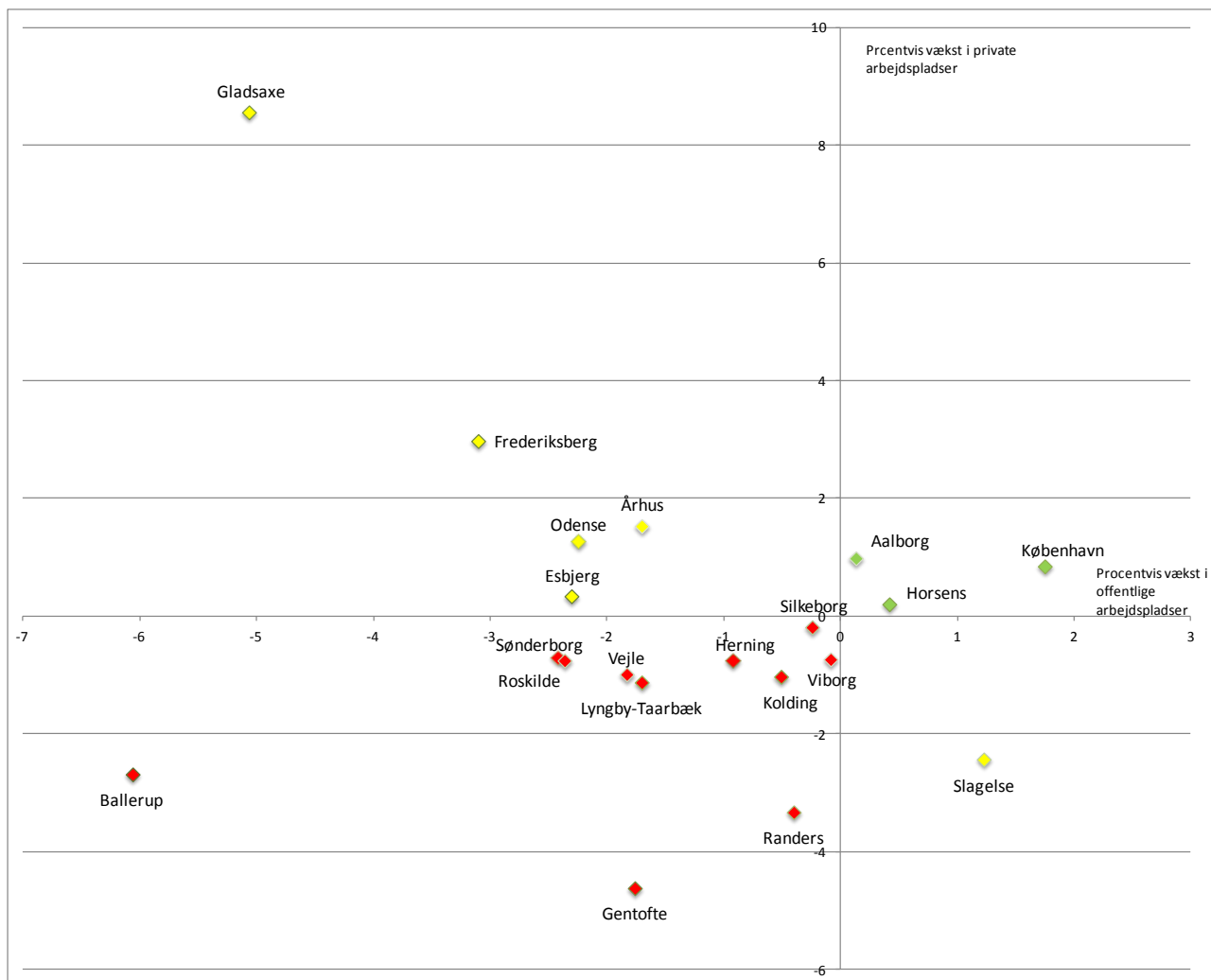
Kilde: Estatistik pba. Registerbaseret arbejdsstyrkestatistik (Estat6) og egne beregninger

I det følgende redegøres der for udviklingen i beskæftigelsen i hhv. den offentlige og private sektor⁶. Det fremgår af udviklingen i de 20 kommuner med flest beskæftigede i 2013, at København klarer sig bedst, hvis der ses på vækst i begge sektorer

⁵ <http://estatistik.dk/ndefault.asp?id=87>

⁶ På baggrund af eStatistik's beregninger af udviklingen i beskæftigelsen, februar 2014.

Figur 5 – Vækst i privat (y-aksen) og offentlig (x-aksen) sektor fra 1.1. 2012 til 1.1. 2013 i de 20 kommuner med flest beskæftigede i 2013



Kilde: Estatistik pba. Registerbaseret arbejdsstyrkestatistik (Estat6) og egne beregninger

Grafen viser et øjebliksbillede af udviklingen, da den kun belyser et års udvikling. Dog viser den, at der er fremgang i beskæftigelsen i Københavns Kommune. Det bemærkes, at kommuner som Ballerup og Gentofte har haft et betydeligt fald i antallet af beskæftigede. Endvidere bemærkes det, at der har været nulvækst i en række af de større jyske kommuner i og omkring Østjylland.

Tabel 2- Udvikling i antallet af beskæftigede fordelt på kommuner, i de 20 kommuner med flest beskæftigede i 2013

	Privat sektor		Offentlig sektor		Total	Absolutte udvikling i begge sektorer
	2012	2013	2012	2013	2013	2013
København	217.285	219.128	130.505	132.784	351.912	4.122
Århus	110.565	112.255	64.963	63.854	176.109	581
Aalborg	61.862	62.475	41.479	41.532	104.007	666
Odense	56.830	57.559	38.585	37.719	95.278	-137
Esbjerg	38.745	38.873	20.093	19.630	58.503	-335
Vejle	34.105	33.770	16.802	16.494	50.264	-643
Kolding	35.526	35.163	13.628	13.559	48.722	-432
Viborg	29.815	29.598	18.366	18.350	47.948	-233
Herning	30.589	30.356	13.344	13.221	43.577	-356
Horsens	27.530	27.588	12.828	12.882	40.470	112
Ballerup	31.559	30.711	9.891	9.291	40.002	-1.448
Randers	25.962	25.097	14.912	14.852	39.949	-925
Roskilde	21.941	21.787	18.385	17.940	39.727	-599
Frederiksberg	22.584	23.256	16.901	16.377	39.633	148
Silkeborg	26.396	26.347	11.743	11.714	38.061	-78
Gladsaxe	25.042	27.183	11.123	10.559	37.742	1.577
Gentofte	24.114	23.001	14.099	13.851	36.852	-1.361
Sønderborg	21.846	21.681	11.369	11.100	32.781	-434
Slagelse	17.529	17.102	14.492	14.670	31.772	-249
Lyngby-Taarbæk	20.861	20.625	11.152	10.962	31.587	-426

Kilde: Statistik pba. Registerbaseret arbejdsstyrkestatistik og egne beregninger

Af Tabel 2 fremgår det tydeligt, at Københavns Kommune har flest beskæftigede set i forhold til andre større danske byer. København har det dobbelte antal beskæftigede set i forhold til Århus, som har anden flest beskæftigede. Samtidig har Københavns Kommune haft den største tilvækst af beskæftigede i 2013, hvis der ses på den absolutte udvikling i begge sektorer.

Københavns udbud af erhvervsområder

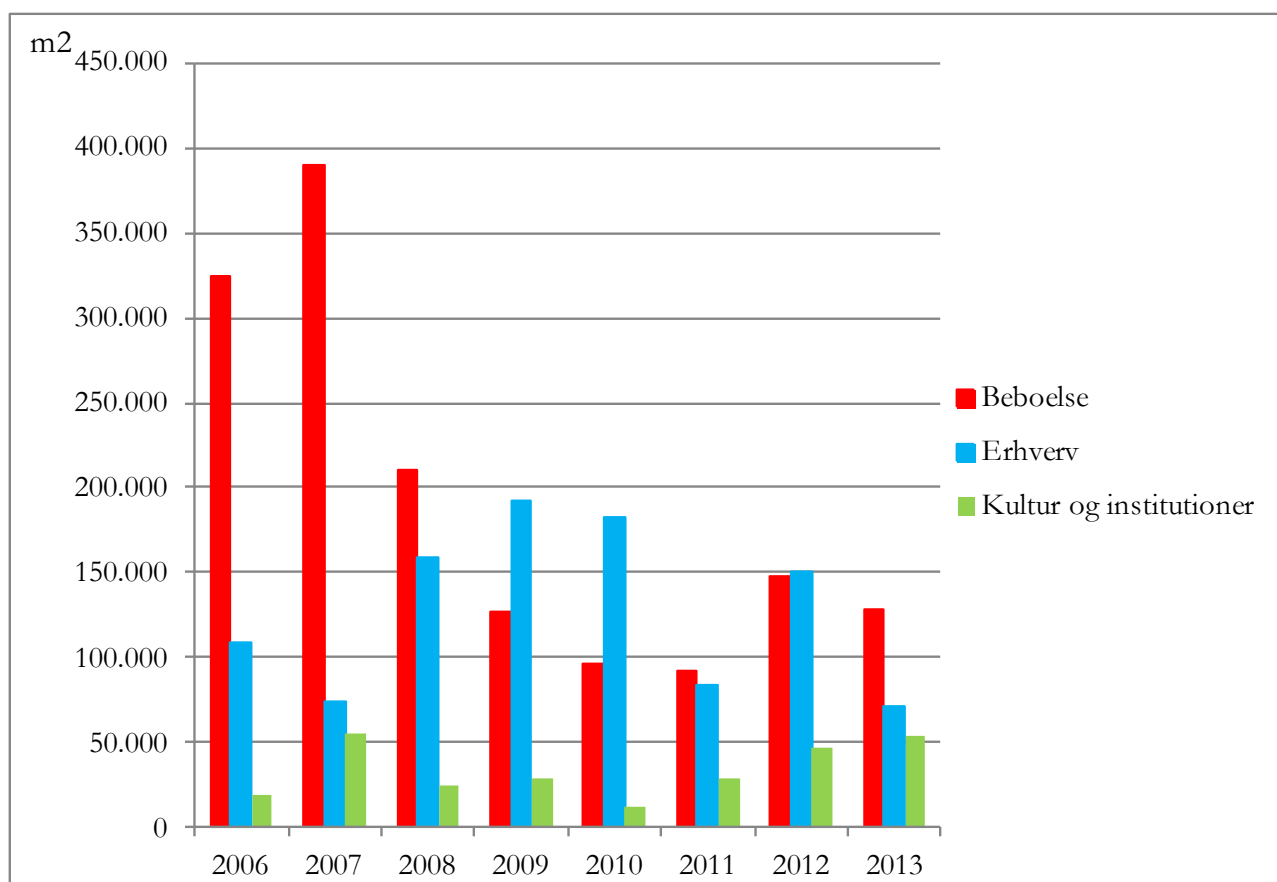
I det følgende kapitel gennemgås udviklingen i erhvervsjendomsmarkedet for Københavns byområder. Formålet er at kortlægge udviklingen i udbuddet af erhvervsbyggeri, samt belyse den regionale udbudssituation i forhold til alternative lokaliseringsmuligheder uden for Københavns Kommune.

5.1 Udviklingstendenser i Københavns ejendomsmarked

Op igennem det sidste årti skete der en markant udbygning af København med mange nye bolig- og erhvervsprojekter. Den stigende efterspørgsel på boliger, som følge af den kraftige befolkningstilvækst, medførte en markant effekt på prisudviklingen i boligprojekter og gjorde spekulationsbyggeri attraktivt. Projektøkonomien og det mulige afkast var ofte mere lukrativ i boligprojekterne end for erhvervsbyggeri. Siden den finansielle krises begyndelse i 2008 har der stort set kun været nyt erhvervsbyggeri, hvor investor har haft en direkte efterspørgsel fra en kommende ankerlejer.

Som det fremgår af nedenstående figur har udviklingen i byggeriet primært været drevet af boliger. I perioden 2008-2013 er der dog fuldført et betydeligt antal etagemeter til erhverv, kultur og offentlige institutioner, som overstiger antallet af etagemeter til boligbyggeri.

Figur 6 – Fuldført byggeri i Københavns Kommune 2006-2013



Kilde: DST BYGV11 og egne beregninger

Der er flere forklaringer på udviklingen i erhvervsbyggeriet. Før krisen blev taget en række beslutninger hos større virksomheder om at bygge nye domiciler. Disse blev først færdiggjort i årene efter 2008. Samtidig har en række offentlige arbejdspladser og vidensinstitutioner investeret markant i nybyggeri. Eksempelvis har Københavns Universitet udvidet deres kapacitet betydeligt grundet den store tilstrømning af studerende til København. KUA på Amager blev som eksempel færdiggjort i 2013 og udgjorde ca. 50.000 etagemeter.

En dominerende tendens hos virksomhederne er fokus på totalomkostningen ved virksomhedens lejemål. Dette har ført til mange flytninger internt i regionen, da virksomhederne i højere grad end tidligere udfordrer de nuværende vilkår i deres lejekontrakt. Tendensen driver samtidig en del nybyggeri til erhverv i København, da virksomheder har mulighed for at opnå en besparelse på bundlinjen ved at flytte fra en gammel og ineffektiv ejendom til en nyistandsat/nybygget ejendom. Samlet kan der ifølge Sadolin & Albæk tales om følgende tendenser for virksomhederne på kontorområdet:

- I en krisetid har omkostningsfokus været på dagsordenen hos mange virksomheder i København. Dette omfatter bl.a. fokus på totalomkostningen pr. medarbejder frem for kr. pr. m² arealeffektivitet, reduktion af energiforbrug, fællesfaciliteter (reception, mødelokaler, kantiner mv.).
- Samtidig har 'new ways of working' været en dagsorden, hvor virksomhederne har haft fokus på at lejemålet skal understøtte samarbejde på tværs i organisationen.
- Flere af medarbejderne bor i byen og efterspørger dermed lokaler i København. Her har man set en del virksomheder flytte fra Københavns omegn og til byen. Et af de seneste eksempler er flytningen af Pandoras hovedkvarter fra Glostrup til Indre By.

Der har dog været en række større virksomheder, som har skrinlagt deres flytteplaner. Som eksempler kan nævnes CODAN og Nykredit. Ofte vil det skyldes, at virksomhederne enten har fået genforhandlet den nuværende lejeaftale eller af andre interne hensyn i virksomheden holdt fast i den nuværende lokalisering⁷.

5.2 Københavns Kommunes udbud af erhvervsområder

Københavns Kommune har en stor rummelighed til nyt erhvervsbyggeri i kommunens byudviklingsområder. Samtidig har kommunen allerede en række lokaliseringmuligheder i den eksisterende ejendomsmasse.

Københavns Kommune forventer, at det kommende erhvervsbyggebehov fra 2015-2027 vil være på 2,4 mio. etagemeter, hvilket svarer til 200.000 etagemeter årligt. Det svarer til det gennemsnitlige årlige erhvervsbyggeri siden år 2000. I kommunens planlægning er der taget højde for dette. Således er den estimerede rummelighed for erhvervsbyggeri på 2,8 mio. etagemeter. Erhverv dækker i denne sammenhæng alt byggeri som ikke anvendes til boligformål.

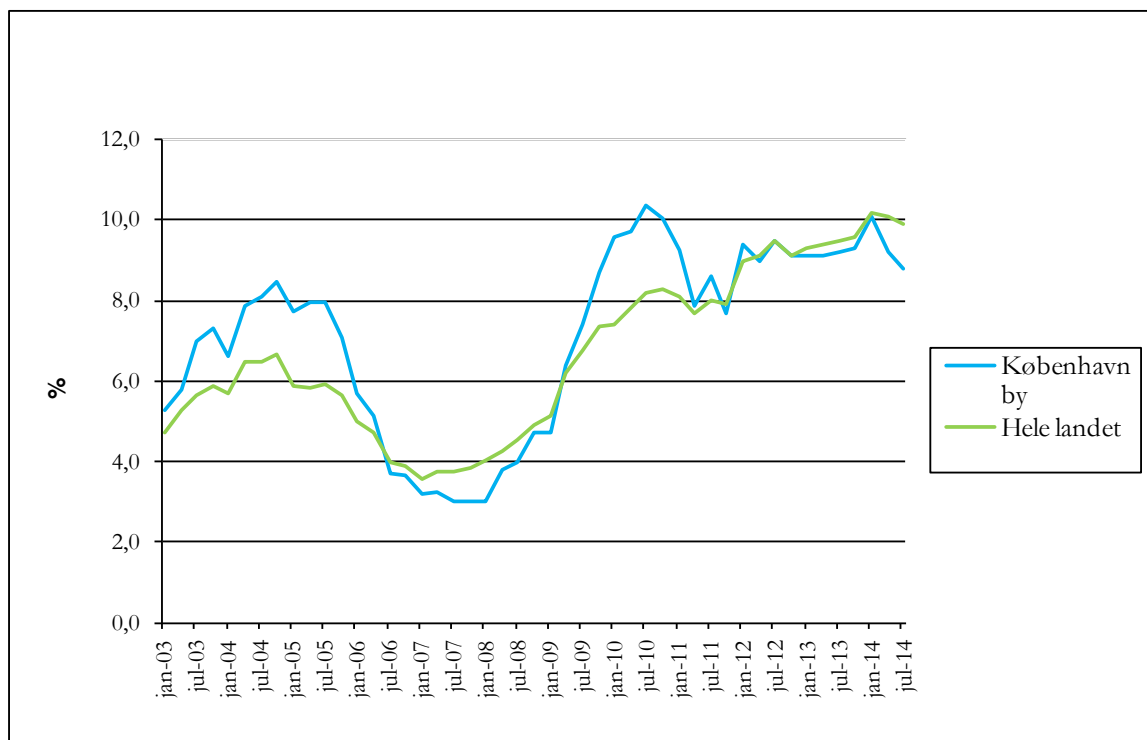
I 2007 var tomgangen i Københavns bys⁸ kontorlokaler rekordlav på ca. 3 pct. I dag er tomgangen i på ca. 8,8 pct., hvilket svarer til 513.000 etagemeter ledigt kontorareal. Ifølge Sadolin & Albæk vil tomgangen være på ca. 11 pct. så snart det gælder kontorejendomme uden for Indre By. En del af tomgangen skyldes en beskeden vækst i samfundet, men en væsentlig del af de tomme etagemeter kan også tilskrives betydelige forskelle på primære og sekundære ejendomme og beliggenheder. Ofte vil det være utidssvarende ejendomme, som bliver ramt af tomgang, hvor ejendomsbesidderen skal foretage en betydelig investering for at få ejendommen renoveret og gjort attraktiv igen. Tomgangen i kontorlokalerne i København er dog i international sammenhæng ikke usædvanlig, da byer som Stockholm (9,1 pct. tomgang), Berlin (8 pct. tomgang) og Amsterdam (15 pct. tomgang) også oplever udfordringer med udlejning af kontorejendomme⁹.

⁷ Jf. flere nyhedsmedier, bl.a. Estate Media.

⁸ Opgøres for Københavns Kommune, Frederiksberg Kommune og Tårnby Kommune jf. erhvervsportalen Oline.

⁹ Data leveret af Sadolin & Albæk og Jones Lang LaSalle.

Figur 7 – Lokaledighed for kontorejendomme



Kilde: Oline

Ud fra rummeligheden for nyt erhvervsbyggeri samt lokaliseringsmulighederne i den eksisterende ejendomsmasse er det kommunens vurdering, at der er tilstrækkelige muligheder for at etablere nye og tidssvarende lokaliseringsmuligheder for virksomheder i kommunen.

Derudover indgår Københavns Kommune i et regionalt samspil og konkurrence med de øvrige erhvervsområder i Region Hovedstaden. Københavns Kommune opfatter det som en styrke for regionen, at der er et bredt udbud af erhvervsområder, da ikke alle typer af virksomheder kan finde en attraktiv lokaliseringsmulighed inden for Københavns kommunegrænse.

På den baggrund har Københavns Kommune valgt at få Sadolin & Albæks vurdering af, hvilket samspil og konkurrence tre større erhvervsområder langs Ring 3 vil give til kommunens erhvervsområder. I det næste afsnit redegør Sadolin & Albæk for dette.

5.3 Samspil og konkurrence med øvrige erhvervsområder i København¹⁰

Københavns Kommune omfatter en lang række erhvervsområder med meget varierende bygningsmasse, adgang til infrastruktur, prisniveauer og brugertyper. De forskellige områder benytter sig til forskellige brugere, og i nogle tilfælde er der en konkurrence fra de omkringliggende erhvervsområder i omegnskommunerne langs med Ring 3. Disse kommuner omfatter i dag meget store og forholdsvis ensartede erhvervsområder med en blanding af produktions- og kontorejendomme opført i 1960'erne til 1980'erne. Mange af disse ejendomme er blevet utidssvarende og tomgangen er betydelig.

Den planlagte letbane langs Ring 3, der skal forbinde Ishøj i syd med Lyngby og DTU i nord aktiverer en lang række erhvervsområder, som historisk set har haft en dårlig adgang til offentlig transport. Denne betydelige investering i en effektiv offentlig infrastruktur har medført, at kommunerne bag Ringby/Letbanesamarbejdet har planer om at omdanne nogle af erhvervsområderne til andre typer af erhverv – primært vidensvirksomheder.

¹⁰ Sadolin & Albæk har forfattet afsnit 5.3.

Spørgsmålet er så, om det har en konsekvens for efterspørgslen på grundarealer og kontorer i Københavns Kommune eller om der reelt er tale om så forskellige produkter, at det ingen indvirkning har.

Det er vor vurdering, at de omkringliggende erhvervsområder groft set kan inddeles i 3 dele. Vestegnen, Gladsaxe og Lyngby, der hver især har forskellige karakteristika.

Vestegnen omfatter store ældre erhvervsområder med en blanding af produktion, lager og kontorer, og ejendommene er typisk opført af betonelementer.

Disse ejendomme og beliggenheden har en række fordele som tiltaler en specifik lejergruppe, der har fokus på.

- Billig husleje – lejen ligger i niveauet 500 – 800 kr. pr. m² i fornuftigt kontorbyggeri
- Tilgængeligheden i bil – der er ofte tale om handelsvirksomheder, der skal besøge kunder i de øvrige landsdele
- Parkeringsforholdene – parkeringen skal være i top og ikke koste noget

Der kan være tale om virksomheder, der har hovedkontor i Aarhus og har behov for et salgskontor i København, hvor der er hurtig adgang for medarbejdere og kunder. Virksomhederne har intet behov for en prestigefuld beliggenhed og adgangen til offentlig transport er ikke vigtig. Eksempler herpå kan være Aarsleff og GAS. Disse virksomheder vil meget sjældent vælge København som følge af et høj prisniveau og den dårlige adgang i bil.

Gladsaxe har i de seneste 15-20 år undergået en stor udvikling, hvor et ældre erhvervsområde er konverteret (fortsat) til domicilbyggeri for en række store danske og internationale virksomheder. Udviklingen i Gladsaxe skete som følge af et begrænset udbud af jord i Lyngby og et højt prisniveau, der gjorde det attraktivt for de virksomheder som ville ligge nord for København at flytte til nye lokaler i Gladsaxe. Tilstedeværelsen af Novo i området har naturligvis været med til at blæstemple området og det har i dag opnået en kritisk masse, der gør det til et af de mere attraktive erhvervsområder i Hovedstadsområdet. Styrken er adgangen til højtuddannede medarbejdere, en god infrastruktur beliggenhed og billig erhvervsjord. Gladsaxe er fortsat stærk på grundpriser og lejeniveauer.

Den kommende letbane vil forbedre adgangen til offentlig transport via Lyngby og vil helt klart være en styrke for området. Gladsaxe må således betegnes som en væsentlig konkurrent til eksempelvis Ørestad og Sydhavnen – set fra en brugersynsvinkel.

Lyngby har i mange år været en attraktiv beliggenhed for større virksomheder med medarbejdere fra det nordsjællandske område. Adgangen med bil og offentlig transport er god. Lyngby har været et kontorområde med en profil, som kunne konkurrere med Indre By i forhold til prestige. Udfordringen for Lyngby var, at hovedparten af kontorerne blev etableret i 1980'erne og 1990'erne og fremstod ikke som moderne og effektive i forhold til det, der blev udbudt i de nye udviklingsområder i København.

Et begrænset udbud af grunde til nybyggeri medførte som nævnt, at Gladsaxe blev mere interessant for investorer og brugere, der ønskede en beliggenhed nord for København. Lyngby Kommune har i de senere år udbudt meget attraktive byggegrunde i de centrale bydele, og efterspørgslen har været stor. Microsoft og Mærsk nybyggerier er gode eksempler på, at efterspørgslen er til stede i Lyngby og problemet har været det manglende udbud af velbeliggende byggegrunde.

Samspillet/konkurrencen med København

Det er vor vurdering, at Ringbanen ikke vil få en signifikant indflydelse på udviklingsmulighederne i København. Gladsaxe vil som følge af den forbedrede adgang til offentlig transport blive styrket, men de øvrige områder på Vestegnen vurderes ikke at blive styrket i væsentlig omfang på trods af den planlagte transformering fra produktion/lager til videns erhverv.

Det skyldes, at beliggenheden og frem for alt bygningsstypen er mere styrende for efterspørgslen. Et eksempel herpå er BOKA's flerbrugerejendomme, der kan udlejes til 1.000 til 1.050 kr. pr. m² og er moderne og effektive kontorejendomme. Det er lejemaal, som fortsat efterspørges af virksomheder, der har behov for hurtig adgang til det overordnede vejnet både i forhold til medarbejdere og kunder. Der er primært tale om service- og handelsvirksomheder.

Virksomheder, som traditionelt efterspørger arealer i København eksempelvis Valby og Sydhavn, der prismæssigt ikke ligger meget over de nye flerbrugerhuse på Vestegnen, vil efter vor vurdering ikke efterspørge lokaler i Glostrup eller Herlev.

Udviklingen af Ny Ellebjerg vil være en god modvægt til områderne langs Ringbanen, idet der her kan etableres kontorer til en konkurrencedygtig leje samtidig med at der er god adgang med både bil og offentlig transport. Det er vor vurdering, at der kan gennemføres projekter i Ny Ellebjerg med en kontorleje på under 1.100 kr. pr. m², hvilket vil være attraktivt for mange brugere.

Hertil kommer det forhold, at eksempelvis Ny Ellebjerg ikke har samme negative omdømme som mange områder på Vestegnen.

Der kan med rimelighed tales om en arbejdsdeling mellem København og omegnskommunerne i forhold til erhvervs sammensætningen. Denne arbejdsdeling har tidligere været mere udtalt, men er udjævnet de seneste 10 år, hvor en række produktionsvirksomheder på Vestegnen har flyttet produktionen til udlandet. Dette medfører en opsplitning af funktionerne, hvor produktionen sker i et lavtlønsområde, og lagerdelen er centraliseret i Danmark eller i Europa, mens administrationen og salgskontorerne ligger i København. Det medfører et mindre behov for erhvervsområder til produktion, og dette frigør områder til udvikling i omegnskommunerne.

En modsatrettet tendens er, at virksomhederne flytter efter medarbejderne, og den betydelige befolkningstilvækst i København og det forhold at mange højtuddannede vælger at blive boende i byen vil formentlig øge efterspørgslen efter kontorlokaler i København.

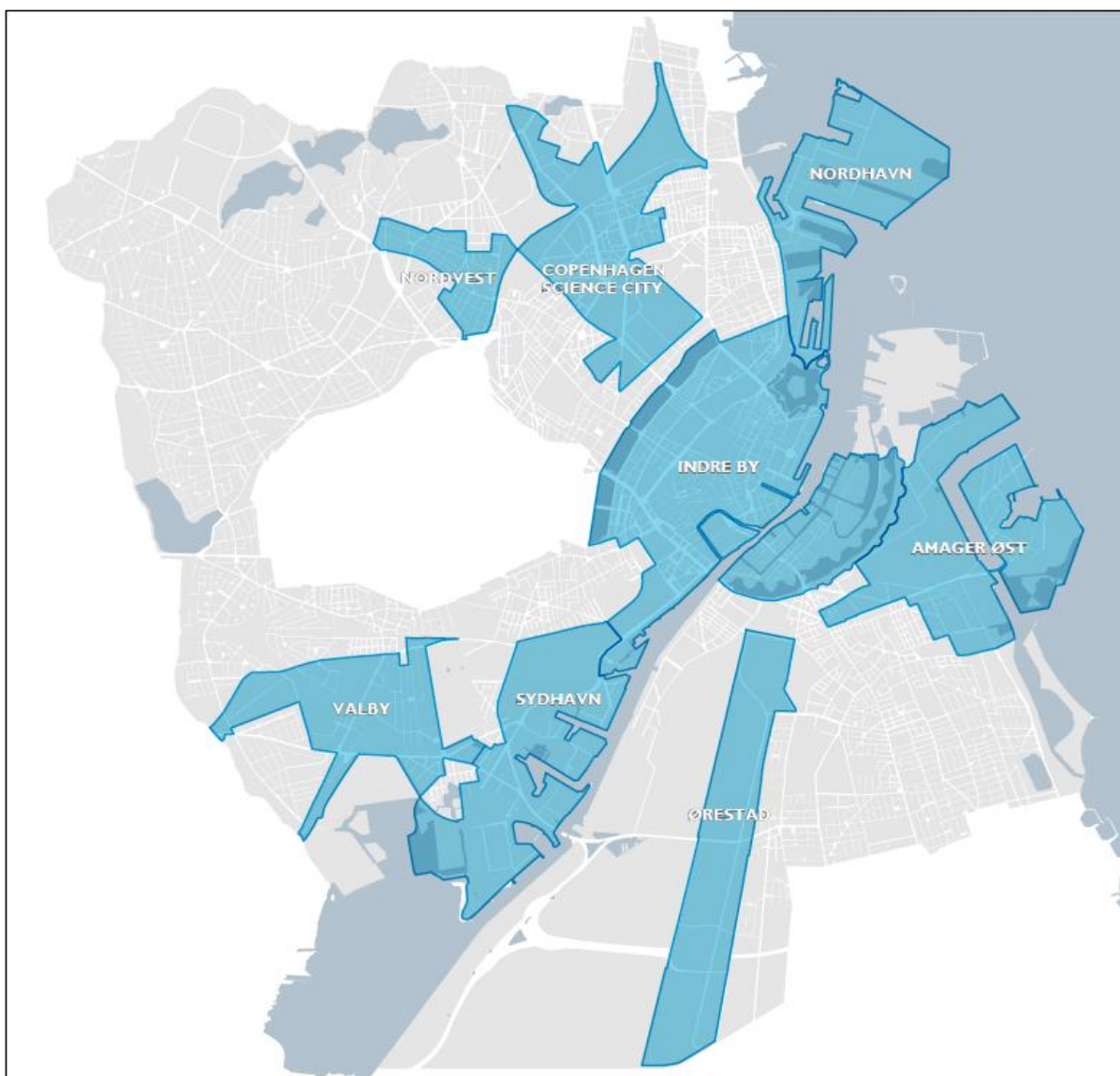
Serviceeftersyn af Københavns erhvervsområder

I det følgende kapitel præsenteres de udvalgte byområder, hvori de vigtigste erhvervsområder er beliggende. Herudover redegøres der for opbygningen af serviceeftersynet.

6.1 Præsentation af de udvalgte byområder

Kommunen har udvalgt otte byområder (jf. nedenstående kort). Byområderne indeholder i alt ca. 24.000¹¹ virksomheder, hvilket svarer til 72 pct. af det samlede antal erhvervsaktive virksomheder i København. Samtidig dækker byområderne 64 pct. af det samlede antal arbejdspladser i København.

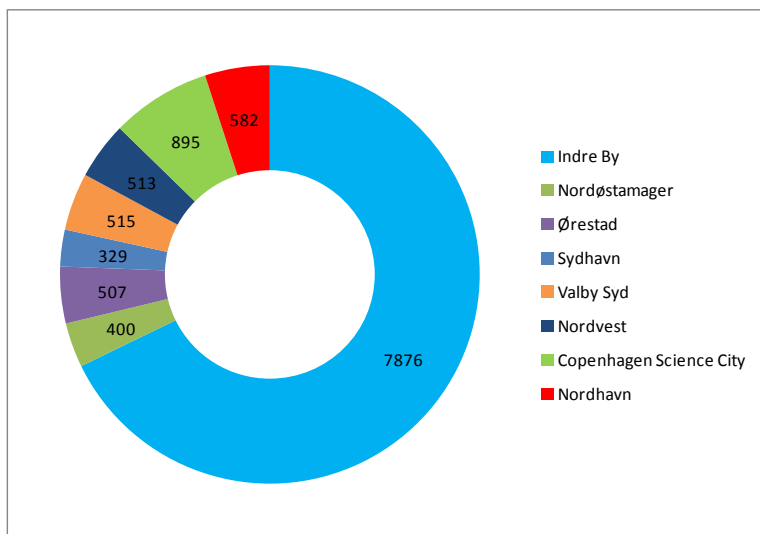
Figur 8 – Udvalgte byområder



¹¹ Bemærk: Det opgjorte antal af virksomheder, som indgår i den videre analyse, er væsentligt reduceret fra det samlede antal qua en afgrænsning, som der er redegjort for i afsnit 3.3.

Antallet af virksomheder i byområderne afspejler de forskellige roller områderne har i Københavns Kommune. I Figur 9 nedenfor ses **antallet af virksomheder** fordelt på byområder.

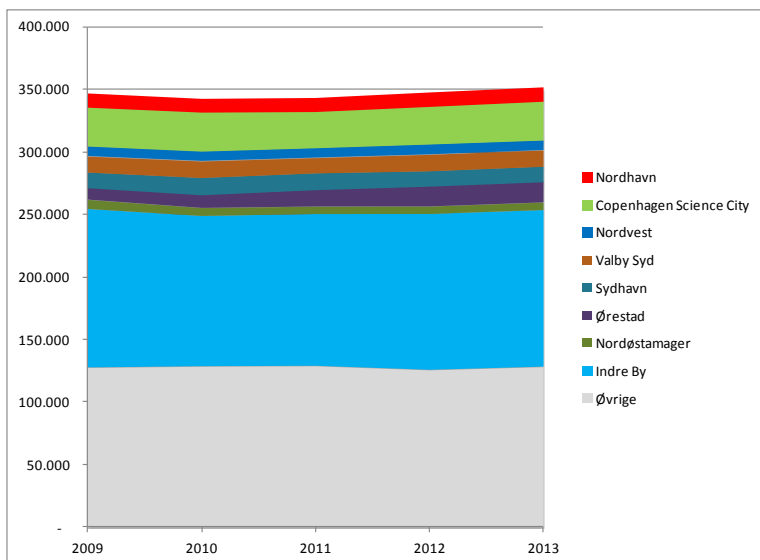
Figur 9 – Antal virksomheder fordelt på byområder



Kilde: CVR Registerudtræk og egne beregninger

Som det fremgår af figuren er Indre By det byområde med flest virksomheder. I de resterende byområder er der et nogenlunde sammenligneligt niveau af virksomheder. Antallet af virksomheder dækker samtidig over udviklingen i antallet af arbejdspladser i Københavns Kommune. Nedenfor ses **udviklingen i antallet af arbejdspladser** fordelt på byområder.

Figur 10 – Udvikling i antallet af arbejdspladser fordelt på byområder



Kilde: Registerbaseret arbejdsstyrkestatistik (RAS) og egne beregninger

Indre By udgør således markant flest arbejdspladser i København. I nedenstående tabel ses de faktiske tal for de enkelte byområder.

Tabel 3 – Udviklingen i antallet af arbejdspladser for Københavns Kommune

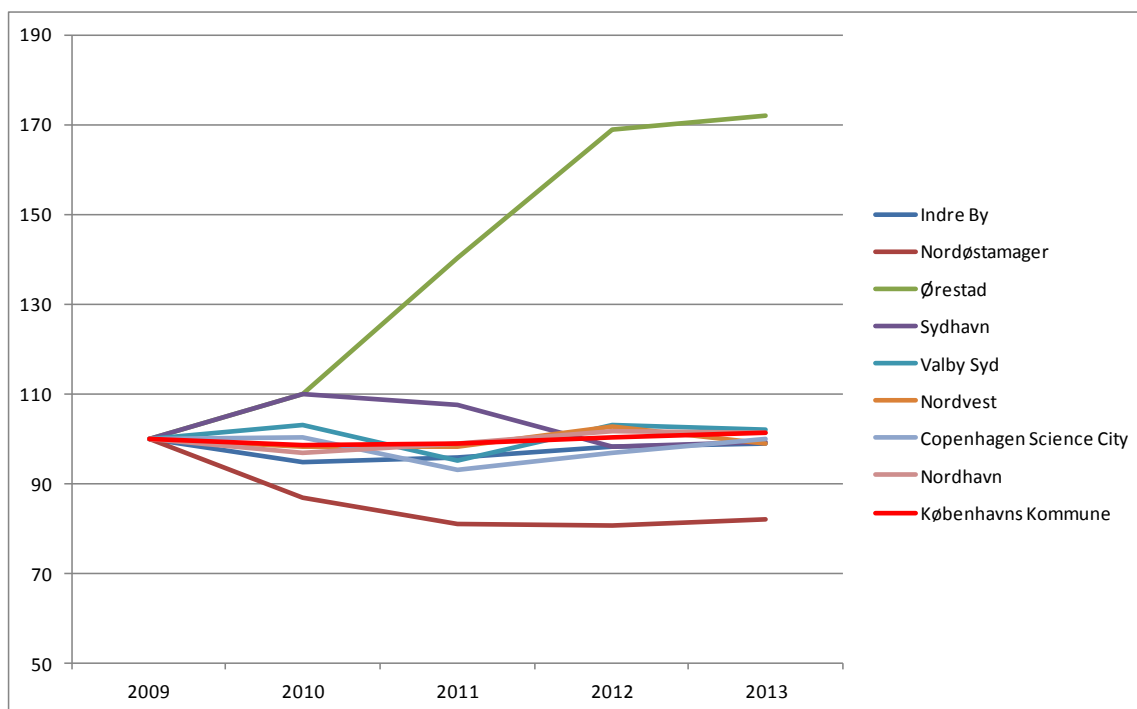
	2009	2010	2011	2012	2013
Indre By	127.148	120.605	121.811	125.099	125.664
Nordøstamager	7.218	6.258	5.839	5.822	5.916
Ørestad	9.542	10.503	13.388	16.122	16.402
Sydhavn	12.501	13.761	13.422	12.291	12.420
Valby Syd	12.712	13.105	12.104	13.083	12.948
Nordvest	7.977	7.826	7.843	8.182	7.879
Copenhagen Science City	31.335	31.422	29.197	30.346	31.333
Nordhavn	11.400	11.043	11.282	11.592	11.546
Øvrige	127.175	128.149	128.489	125.256	127.806
Københavns Kommune total	347.008	342.672	343.375	347.793	351.912

Kilde: Registerbaseret arbejdsstyrkestatistik (RAS) og egne beregninger

De enkelte byområders udvikling vil blive behandlet i de efterfølgende afsnit. Under kategorien 'Øvrige' ligger der et betydeligt antal arbejdspladser. Hovedsagligt er det arbejdspladser, som ligger spredt over byen. Særligt brokvartererne, Islands Brygge Nord og Valby har de største andele af de øvrige arbejdspladser, som ikke er udvalgt til en nærmere analyse.

Samlet kan det konkluderes, at størstedelen af byområderne har haft en relativt stabil udvikling i antal arbejdspladser i perioden 2009-2013. Der er dog særligt to byområder, som har haft en bemærkelsesværdig udvikling. I Figur 11 ses en indekseret udvikling fordelt på byområder, hvor særligt Ørestad og Nordøstamager skiller sig ud.

Figur 11 – Indekseret udvikling af antallet af arbejdspladser fordelt på byområder



Kilde: Registerbaseret arbejdsstyrkestatistik (RAS) og egne beregninger

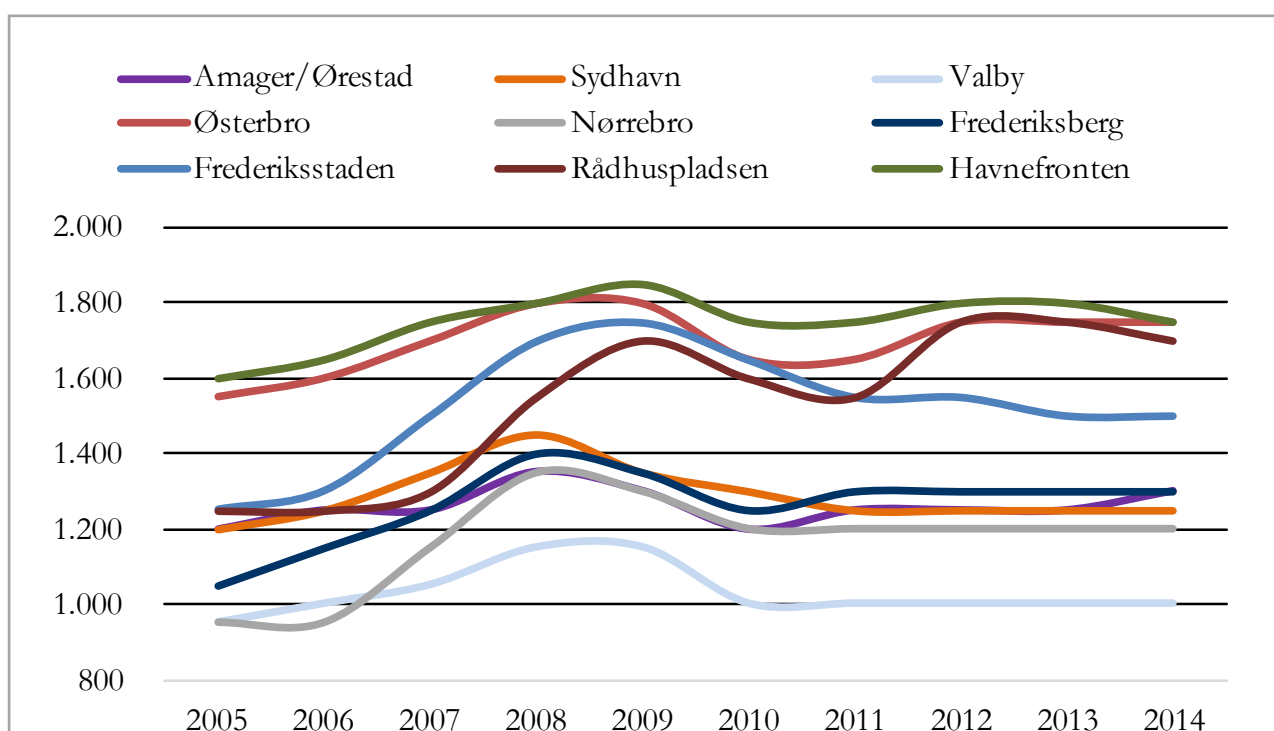
Som det fremgår af figuren har Ørestad haft en tilvækst på ca. 70 pct. i perioden 2009-2013. Ørestad er planlagt til at kunne rumme store virksomheder, som ønsker at lokalisere sig i større domicilbyggerier. Ifølge Sadolin &

Albæk¹² er den gennemsnitlige lejemålsstørrelse for nyindgåede kontorlejemål i perioden 2013-2014 ca. 300 m² for København K. Til sammenligning er København S (Ørestad) oppe på ca. 2.500 m² i gennemsnitlige lejemålsstørrelse. Dette bekræfter tendensen om, at større virksomheder flytter ud til byens nye udviklingsområder og at Indre By forholdsvis er domineret af små og mellemstore virksomheder. Denne udviklingstendens behandles yderligere i afsnittet om Indre By.

Samtidig har Nordøstamager haft et markant fald på ca. 20 pct. i antallet af arbejdspladser. Dermed er Nordøstamager det byområde med det største fald i antallet af arbejdspladser i København. Dette er bemærkelsesværdigt set i forhold til udviklingen i de resterende byområder, men kan være et udtryk for, at virksomhederne (særligt med mange medarbejdere) i mindre grad efterspørger en lokalisering på Nordøstamager.

I Figur 12 har Sadolin & Albæk givet en vurdering af markedslejen (topleje) for en kontorejendomme i en række udvalgte områder i København. **Byområdernes lejeniveauer for kontorlejemål** er med til at give en indikation af, hvor attraktivt virksomhederne finder byområdet.

Figur 12 – Markedsleje (topleje) kontorejendomme, København



Ud fra lejeniveauerne konkluderer Sadolin & Albæk, at "de bedste områder langs Kalvebod Brygge og i Nordhavn ligger aktuelt på ca. 1.750 kr. pr. m², mens brokvartererne, Sydhavnen og Ørestad ligger i niveauet 1.250 til 1.400 kr. pr. m². Valby ligger lavest med en markedsleje på ca. 1.000 kr.

Lejerne efterspørger moderne og arealeffektive lokaler med en god beliggenhed i forhold til infrastruktur og der er stor fokus på totalomkostningen pr. medarbejder inkl. omkostninger til varme og elektricitet.

Kravet om fleksibilitet knytter sig ikke kun til bygningerne, men også i forhold til kontraktlængder, idet mange virksomheder har svært ved at binde sig til kontrakter på meget mere end 3-5 år. For større domicilejendomme og specialindrettede ejendomme er der dog fortsat tale om kontraktlængder på 10-15 år."

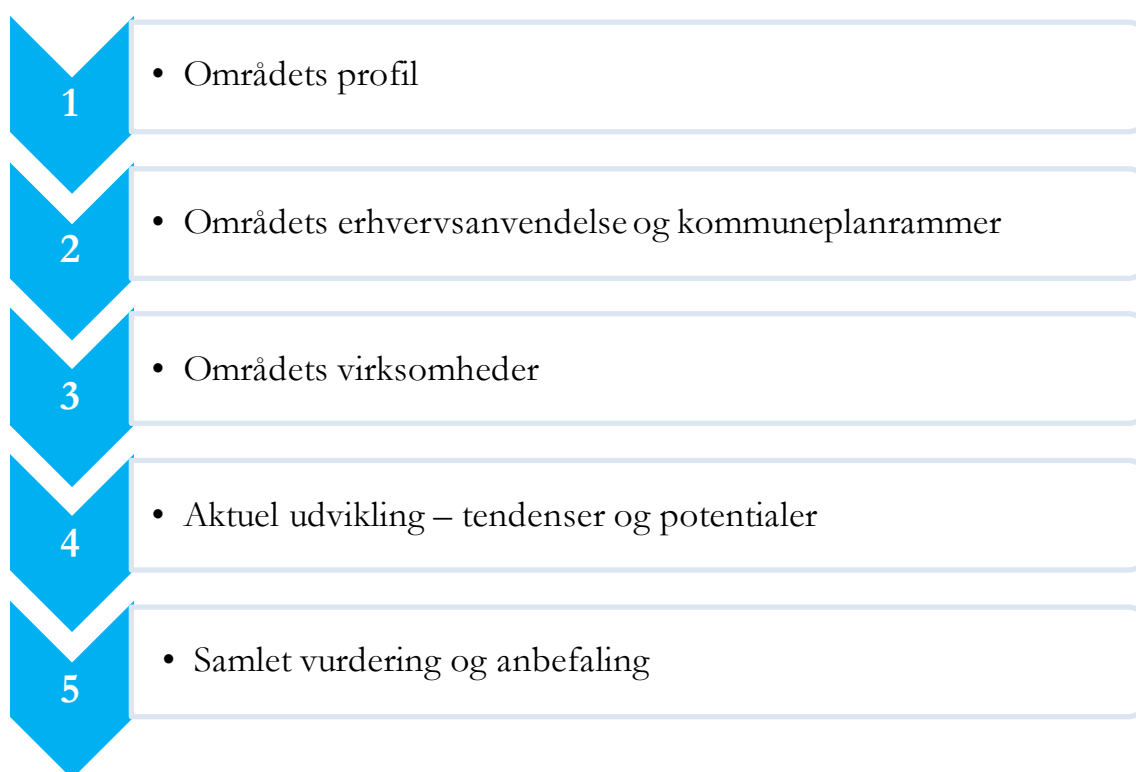
¹² Sadolin & Albæk Nyhedsbrev juni 2014.

Ud fra dette afsnit kan der drages følgende konklusioner:

- Indre By er målt på antallet af virksomheder og arbejdspladser det største og mest markante erhvervsområde i København
- Generelt har udviklingen i antallet af arbejdspladser været meget stabil i perioden 2009-2013 og forskellene i områdernes udvikling dækker i nogen grad over, at virksomhederne flytter rundt internt i byen
- Ørestad har oplevet en markant tilvækst i de senere år og ud fra de nuværende tendenser på kontormarkedet ser området kun ud til at kunne styrke sin profil, som et attraktivt erhvervsområde
- Nordøstamager har haft en markant tilbagegang i antallet af arbejdspladser
- Indre By og Havnefronten er de erhvervsområder, hvor virksomhederne har den største betalingsvillighed ift. markedslejen

6.2 Serviceeftersynets opbygning

I de følgende afsnit gennemgås de otte byområder. For hvert byområde vil der være fokus på fem trin:



Indre By

1.1 Områdets profil

Hovedstadsområdet **største koncentration af kontorer, hoteller, restauranter og butikker** findes i Københavns Indre By. Gennem de seneste 15 - 20 år er der sket en markant udvikling og fornyelse af området. Der er bl.a. foretaget store offentlige investeringer i opførelsen af kulturelle institutioner og i etableringen af metroen. Der er samtidig foretaget mange private investeringer i udviklingen af butikker, caféer og restauranter, hoteller og modernisering af kontorlejemål.

Indre By har udviklet og fastholdt sin særlige karakter med mange arbejdspladser, et stort udbud af butikker, kulturelle institutioner, restauranter og services, samt en mindre andel boliger. Indre By adskiller sig således fortsat fra resten af byen. Indre By har hovedstadens største koncentration af arbejdspladser. **Med ca. 125.500 arbejdspladser** er antallet stort set uændret siden 1995 og har primært været påvirket af konjunkturer i perioden. Dermed er Indre By stadig Københavns stærkeste erhvervsområde.

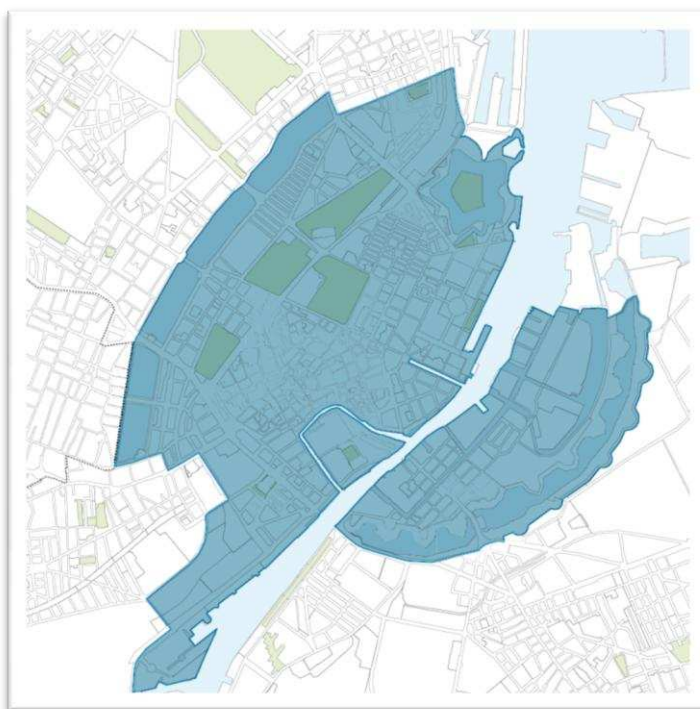
Lejeniveauet for kontorejendomme i Indre by afhænger i høj grad af den enkelte ejendoms stand, parkeringsforhold mv. Typisk vil man finde et lejeniveau på **1.350-1.500 kr./m²**. Ved Kalvebod Brygge kan der dog opnås nogle af de højeste lejeniveauer i hele København på ca. 1.750 kr./m². De høje lejeniveauer vidner om, at Indre By er et meget attraktivt og efterspurgt sted for lokalisering af kontorvirksomheder.

1.2 Områdets erhvervsanvendelse og kommuneplanrammer

I forhold til erhvervsanvendelse er området er primært udlagt til serviceerhverv, blandet bolig og erhverv samt institutioner. Bebyggelsesprocenten er generelt høj for Indre By.

Indre By har et etageareal på ca. **8,8 mio. etagemeter**, hvilket svarer til ca. 22 % af det samlede etageareal i Københavns Kommune. Ca. to tredjedele (5,9 mio. m²) af bygningsmassen i Indre By anvendes til erhvervsformål. 'Kontor, handel og lager' med 67 pct. udgør den største andel af erhvervsbygningerne. Herefter kommer 'Hotel og restauranter' (9 pct.) og 'Uddannelsesinstitutioner' (7 pct.). Det samlede etageareal i Indre By er steget i perioden 1995 – 2013. Boligarealet er således steget med ca. 360.000 etagemeter (15,0 %), mens erhvervsarealet er steget med ca. 280.000 etagemeter (5,7 %).

Den relativt store vækst i boligarealet er sket som følge af



"Indre By har fortsat en meget vigtig rolle i forhold til erhvervsudviklingen. Der er mange virksomheder, som aldrig kunne drømme om en beliggenhed i andre bydele på trods af ineffektivitet i Indre Bys ejendomme, trafikproblemer og manglende parkeringsmuligheder. Indre Bys styrke er dens variation, udbuddet af restauranter, gode offentlige forbindelser, statslige virksomheder, en stærk detailhandel og alt det som ikke kan forklares og kvantificeres – Indre Bys sjæl."

Sadolin & Albæk

nybyggeri og omdannelse af erhverv til bolig. Væksten i erhvervsarealet skyldes overvejende opførelsen af en række nye bygninger, som hermed kompenserer for omdannelsen af erhverv til boliger i den ældre bygningsmasse. Det drejer sig bl.a. om Operaen, Skuespilhuset, Den Sorte Diamant og Nordeas domicil på Christiansbro m.fl.

1.3 Områdets virksomheder

Indre By har 125.500 arbejdspladser. I perioden 2009-2013 har der været et **mindre fald i antallet af arbejdspladser på ca. 2.000**, hvor der særligt ved Finanskrisens indtræf skete et markant fald fra ca. 127.000 til 120.000 arbejdspladser. I 2013 var der ca. 125.500 arbejdspladser i Indre By. Set i forhold til den gennemsnitlige udvikling i København har væksten i antallet af arbejdspladser i Indre By været lidt under kommunens gennemsnitlige udvikling (se Figur 13).

Torvehallerne i Indre By



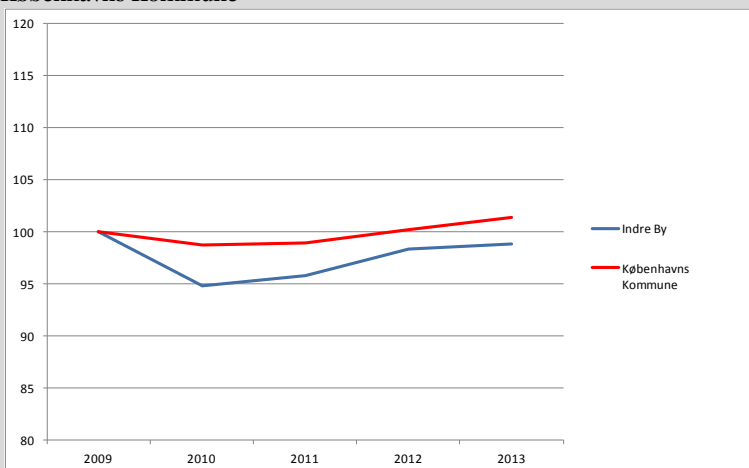
Foto: Københavns Kommune

Pladsen foran Nykredits ejendom Krystallen med udsigt til HM2 grunden



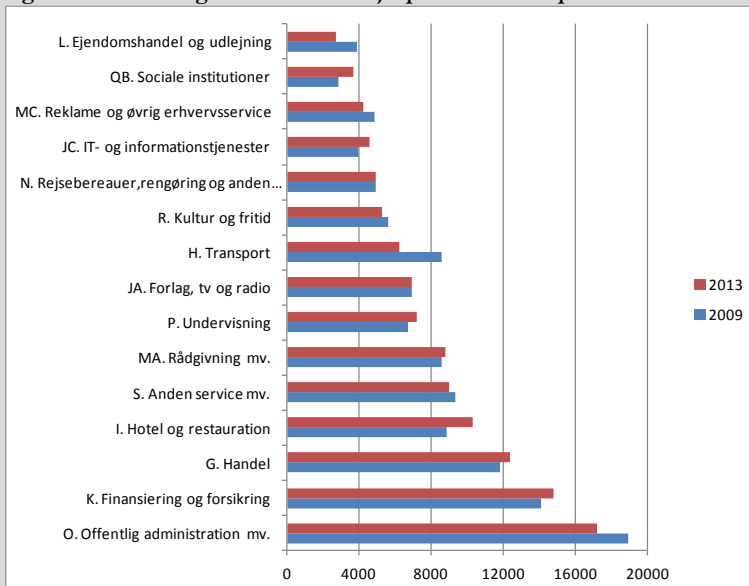
Foto: Sadolin & Albæk

Figur 13 – Indekseret udvikling i antal af arbejdspladser for Indre By og Københavns Kommune



Kilde: Registerbaseret arbejdsstyrkestatistik (RAS) og egne beregninger

Figur 14 – Udvikling i antallet af arbejdspladser fordelt på hovedbrancher



Kilde: Registerbaseret arbejdsstyrkestatistik (RAS) og egne beregninger

Bem.: 15 største brancher udvalgt

Tilvæksten i de senere år har været særligt drevet af Indre Bys stærke handels- og turismemiljø, hvor butikker, hoteller, restauranter samt kulturelle institutioner udgør en stor del af byens virksomheder og indeholder mange arbejdspladser i Indre By. Som det fremgår af Figur 14 er de største arbejdspladser inden for Offentlig administration med 17.200, bl.a. grundet centraladministrationens tilstedeværelse i Indre By.

Der er i alt **7876 virksomheder** beliggende i Indre By. Virksomhederne har over halvdelen af byens arbejdspladser inden for Finansiering og forsikring, Ejendomshandel og udlejning, Offentlig administration samt Kultur og forlystelser. I Tabel 4 er der angivet en række af de brancher, som har den højeste repræsentation i området. Det bemærkes, at det særligt er Indre By som handels- og oplevelsescentrum, som præger erhvervsstrukturen.

Tabel 4 – Erhvervsstruktur i Indre By

Virksomhedsbranche	Antal
Restauranter	444
Juridisk bistand	313
Virksomhedsrådgivning og anden rådgivning om driftsledelse	290
Tøjforretninger	267
Cafeér, værtshuse, diskoteker mv.	224
Foreninger, legater og fonde med sygdomsbekæmpende, sociale og velgørende formål	208
Andre organisationer og foreninger i.a.n.	179
Anden udlejning af boliger	166
Udlejning af erhvervsjendomme	164
Reklamebureauer	155

Kilde: CVR Registerudtræk og egne beregninger
 Bem.: 10 største brancher (målt på antal virk.) udvalgt

I.4 Aktuel udvikling – tendenser og potentialer

Indre By har været ramt af en strukturel udvikling hos virksomhederne, som under krisen har haft et øget fokus på arealeffektivitet og samlede bygningsomkostninger pr. medarbejder. Dette har medført tomgang i ældre og utidsvarende ejendomme, da flere større virksomheder har valgt at fraflytte de ældre ejendomme til fordel for moderne domiciler eller flerbrugerhuse. Samtidig er det vanskeligt at etablere nyt erhvervsbyggeri i Indre By, da byområdet er næsten fuldt bebygget. Udviklingstendensen udfordrer den ældre bygningsmasse i Indre By og kommunens ønske om fortsat at have et stærkt erhvervsområde i Indre By.

Tendenser

Virksomheder, som flytter fra Indre By, lokaliserer sig bl.a. i de citynære byudviklingsområder i København, men flytter også til erhvervsområder i regionen (fx flytning af ISS fra Frederiksstadens til Søborg), ligesom der er eksempler på relokalisering til eksisterende bygninger i traditionelle erhvervsområder (fx flytning af statslige styrelser til Valby og flytning af Nordicom fra et domicil på Kgs. Nytorv til Svanevej i København NV). Derudover vil udenlandsk styrede virksomheder ofte være underlagt et krav om omkostninger per medarbejder, og dermed arealforbrug, ud fra en generel firmapolitik. Det betyder, at større udenlandske virksomheder i Indre By reelt kan blive nødt til at flytte ud i en mere effektiv ejendom, selvom de værdsætter Indre Bys kvaliteter. Det er vigtigt for kommunen, at der fortsat er tidssvarende og attraktive kontorejendomme i Indre By og at der fortsat kommer nybyggeri til erhverv. Scala projektet og Turbinehuset i Adelsgade er eksempler på, at det kan lade sig gøre på trods af byområdet generelt er fuldt bebygget.

Udflytningen fra utidssvarende kontorejendomme har ført til en række konverteringssager i Indre By fra erhverv til bolig. Et markant projekt har været omdannelsen af DSBs gamle hovedsæde til ungdomsboliger. Sadolin & Albæk pointerer, at omdannelsesprojekter er investeringstunge og hurtigt kan løbe op i et niveau, som medfører et meget højt lejeniveau for boligen på ca. 1.400-1.800 kr. pr. m². Det gør, at omdannelsen kun er rentabel i de delområder af Indre By, hvor der kan realiseres en så høj boligleje. Derfor vil der formentlig være en markedsrettet begrænsning for, hvor mange omdannelsesprojekter der realiseres i Indre By. Kommunen har et ønske om at skabe flere boliger i Indre By for at skabe et mere blandet miljø, hvor flere boliger og dermed beboere bidrager til det daglige hverdagsliv uden for virksomhedernes åbningstider og Indre Bys profil som erhvervsområde, forlystelses- og oplevelsescentrum. Samtidig er det vigtigt, at der fortsat er fokus på at have den rette balance mellem bolig- og erhvervsudviklingen i Indre By. En nedgang i antallet af arbejdspladser kan få konsekvenser for, hvordan bylivet og Indre Bys særlige dynamik opleves. Såfremt dette konkurrenceparameter

svækkes kan det på længere sigt blive en udfordring for Indre By at have et stærkt image over for kontorvirksomheder. Derfor har kommunen fokus på, at udviklingen i Indre By skal være afbalanceret og at ledige erhvervslokaler ikke nødvendigvis omdannes til boliger på trods af en betydelig efterspørgsel fra markedet. Indtil videre har kommunen dog vurderet, at der fortsat kan gives tilladelse til omdannelsesprojekter, såfremt de kan realiseres inden for de gældende kommuneplanrammer. Det er samtidig Sadolin & Albæks vurdering, at omdannelsen sker 100 pct. på kommercielle vilkår og at markedet dermed vil regulere omdannelsestakten og at der på længere sigt ikke vil blive mangel på kontorlokaler i Indre By.

Det er endnu usikkert, hvad denne strukturelle udvikling med fraflytning af utidssvarende lokaler kommer til at betyde for udviklingen i Indre By. På trods af tomgangen i kontorlokaler har stabiliseret sig på et relativt højt niveau, så er markedsløjen for kontorer fortsat på et niveau som før krisen. Nogle aktører peger på, at der i de kommende år må forventes en fortsat udflytning af virksomheder fra ældre, utidssvarende lejemaal til nye, mere effektive, domiciler og flerbrugerhuse. Andre aktører peger dog samtidig på, at især mindre virksomheder fortsat vil efterspørge de særlige bymæssige kvaliteter, som kun Indre By kan tilbyde.

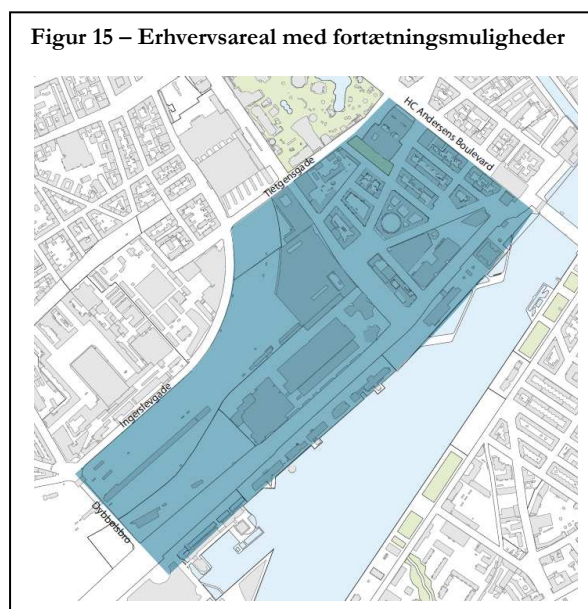
I det følgende afsnit foretages der en arealanalyse af et udvalgt område af Indre By, hvor kommunen vurderer, at der på længere sigt kunne være et potentiale for fortætning af bygningsmassen til erhvervsbyggeri.

Potentialer

Området mellem Tietgensgade og Kalvebod Brygge huser en række af byens større kontorvirksomheder. I området ligger bl.a. en række finansielle hovedkvarterer som fx SEB, Handelsbanken og Nykredit. Andre større aktører i området er Københavns Politi, Post Danmark, Fisketorvet og en række større hotelkæder, som fx Marriot, Tivoli Hotel og Copenhagen Island.

Området rummer en række udviklingspotentialer i forhold til at styrke Indre By som et centralt erhvervsområde i byen. Området ved postcentralen, de tekniske anlæg ved baneterrænet og HM2 grunden er udviklingsmuligheder, kan bidrage til en yderligere fortætning af Indre By.

Dertil er kommunen opmærksom på, at en række private udviklingsselskaber har efterspurgt ledigt areal til at huse hoteller og større domicilvirksomheder, som ønsker en lokalisering centralt i Indre By. Såfremt efterspørgslen imødekommes kan der ske en øget koncentration af erhvervsbyggeri med nærhed til Københavns Hovedbanegård.



Sadolin og Albæk har vurderet, at følgende faktorer udgør områdets potentiale:

- Store grundstørrelser, hvilket giver mulighed for domicilbyggerier eller store flerbrugerhuse, herunder muligheden for at placere store offentlige lejere
- God identitet og stor andel af anerkendte lejere/virksomheder
- Højt lejeniveau, hvilket muliggør projekter med høj arkitektonisk kvalitet
- Meget god adgang til offentlig transport – både tog, S-tog og den kommende metro på Hovedbanegården
- Fornuftig adgang med bil via Sydhavn, dog er trafikken nordfra noget mere vanskelig selv med etablering af Nordhavnsforbindelsen

Det er Sadolin & Albæks vurdering, at der er et stort potentiale for at kunne lave et attraktivt område til kontorvirksomheder, da virksomhederne opfatter området som en attraktiv beliggenhed.

Den fysiske planlægning skal sikre, at området udvikles som et attraktivt sted for erhvervslokalisering. Planlægningen af byggefelter skal tages hensyn til de virksomheder, der ønsker store felter til domicilbyggerier. Samtidig er det kommunens vurdering, at der skal være fokus på at skabe en bykvalitet i området, hvor byrummene bidrager til et attraktivt erhvervsområde. Bl.a. har man ved SEBs domicil arbejdet med et grønt strøg ved bygningen, som har bidraget til, at området er et attraktivt byrum.

Det anbefales, at området fortrinsvist skal være for virksomheder og at der kun etableres et begrænset antal af boliger grundet områdets karakter.

1.5 Samlet vurdering og anbefaling

Set over de sidste 15 år har der været en stigning i det samlede antal etagemeter til erhvervsanvendelse i Indre By. Samtidig er der fortsat en klar overvægt (66 pct.) af bygningsmassen i Indre By, som er til erhvervsformål. Med 33 pct. af kommunens arbejdspladser, et tal som er stort set uændret fra 1995, kan det med rette pointeres, at Indre By fortsat er et stærkt erhvervsområde i København.

Indre By vurderes samlet set at være robust i forhold til de strukturelle og konjunkturelle udviklingstendenser. Tendensen til udflytning af virksomheder grundet et øget fokus på at reducere driftsudgifterne kan forventes at frigøre erhvervsetagemeter i Indre By i de kommende år. Dette kan medføre et øget ønske fra ejendomsbesiddere om at konvertere fra erhvervsejendomme til boligformål. Kommunen vil her have et særligt fokus på, at Indre By fortsat skal være et stærkt erhvervsområde i København med den rette balance af boliger og erhvervslejemål.

For at sikre Indre By som erhvervsområde kræver det gode muligheder for at opføre nyt erhvervsbyggeri. Kommunen vil fremme dette i planlægningen af Kalvebod Brygge og jernbaneterrænet, da lokalisering af erhverv i dette område er i tråd med en bæredygtig byudvikling, hvor der er optimale muligheder for anvendelse af det kollektive trafiknet. Særligt større domicilejendomme vil være hensigtsmæssige at lokalisere i dette område. Det er vurderingen, at hoteller og virksomheder inden for den finansielle branche vil finde området attraktivt, da der i forvejen er placeret en række centrale aktører i dette lokalområde.

Nordøstamager

1.1 Områdets profil

Københavns store **forsynings- og industrivirksomheder** præger fortsat Nordøstamager. En stor del af byens forsyningsvirksomheder lokaliseret på Kraftværkshalvøen, såsom Amagerværket og Amagerforbrændingen. Samtidig er der en stor del af byens råstoffer, som håndteres ved Prøvestenen. Det vidner om, at særligt den nordlige del af området fortsat har karakter af et være et aktivt industriområde.

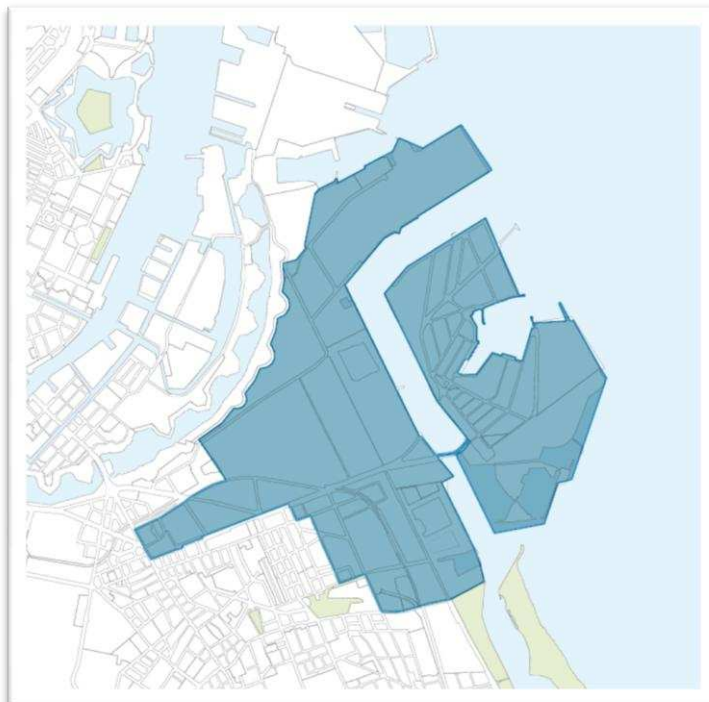
I området ved Amager Strandvej og Holmbladsgade er billedet et andet. Områderne er præget af en vis nedslidning af både bygningsmassen, belægninger og friarealer. I området langs Amager Strandvej er der en række ældre fabriksbygninger, som i dag anvendes særligt af byens mindre virksomheder. Ofte er det virksomheder med en begrænset betalingsevne/-villighed og skalaen for hhv. ejendomme og lejeniveau passer godt til de virksomheder, som enten er **iværksættere, har en kreativ produktion, håndværksmæssig forretning** eller lign. Her er områdets karakter som et ældre industriområde og klondike et klart plus.

Nordøstamager er overordnet set et sammensat erhvervsområde af mange forskellige brancher og har ca. **ca. 6.000 arbejdspladser** i hele byområdet. Der har været et fald i det samlede antal af arbejdspladser over de sidste 5 år på ca. 20 pct.

Det generelle lejeniveau for ældre kontorejendomme vurderes at være på **500-700 kr./m².**, mens moderne ejendomme kan udlejes til 1.000-1.100 kr./m². Det er et generelt billede, at der ikke er efterspørgsel for nyt erhvervsbyggeri til kontorvirksomheder i dette område og at der således er et begrænset lejepotentiale for de moderne ejendomme i dette område. Her ønsker lejerne i stedet at komme ind i ældre lejemål, enten for at opnå en lav husleje eller for at bo i ejendomme, som har de ejendomsfærdige kvaliteter ved at være ældre omdannede fabriksbygninger.

1.2 Områdets erhvervsanvendelse og kommuneplanrammer

Byområdet er udlagt til et flersidigt formål; Havneformål, Tekniske Anlæg, Industri, Blandet erhverv, Serviceerhverv samt Boliger og serviceerhverv. For områderne på Kraftværkshalvøen og Prøvestenen er der en særlig miljøklasse. Industriområderne ved Kløvermarken er omfattet af kommunens rækkefølgeplanlægning skal ses i sammenhæng med en kommende udvikling af Refshaleøen. Derudover bemærkes det, at der ved Siljangade eksisterer en



”Nordøstamager er meget varieret i forhold til bygningsmassens anvendelse og kvalitet, men overordnet set er der tale om et forholdsvis prisbilligt kontorområde i København. Ældre og tidsvarende lokaler er vanskelige at udleje. Tomgangen kan primært henføres til ældre og nedslidte ejendomme, hvor de nuværende ejere ikke nødvendigvis har den fornødne økonomiske styrke til at fortage udvikling af ejendommene.”

Sadolin & Albæk

velfungerende kreativ zone, som blev udlagt i Kommuneplan 2005 for at give gode lokaliseringsmuligheder for kreative erhverv i København. Senest er den kreative zone blevet evalueret af kommunen i 2014, hvor man efterfølgende besluttede at fastholde kvarteret ved Siljengade som en kreativ zone, jf. beslutning i Borgerrepræsentationen d. 9/10 2014.

Nordøstamager har et etageareal på ca. 1,1 mio. etagemeter. Hovedparten er i dag til erhvervsanvendelse, hvor det samlede areal er på ca. 650.000 etagemeter, hvilket er 70 pct. større end de ca. 390.000 etagemeter til boliganvendelse. Størstedelen er anvendt til Produktion og lager med i alt 266.000 etagemeter, hvilket skyldes de store forsyningsvirksomheder i området ved Forsyningshalvøen. Dertil kommer ca. 200.000 etagemeter til kontor, handel og lagervirksomheder.

1.3 Områdets virksomheder

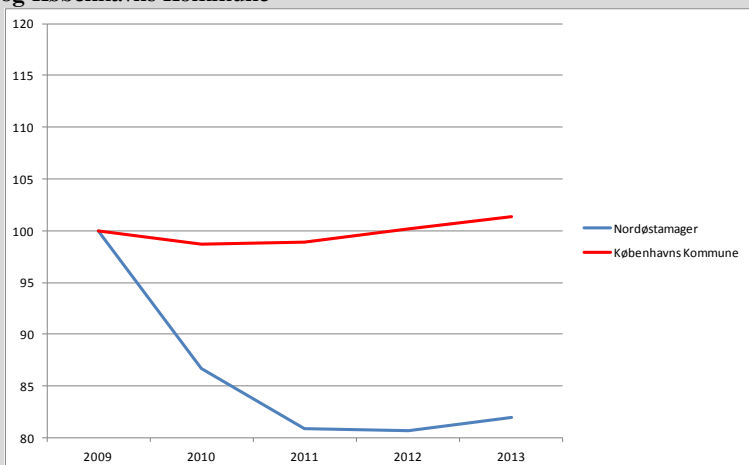
I Nordøstamager ligger der ca. 6.000 arbejdspladser. I perioden 2009-2013 var der et fald på ca. 1.000 arbejdspladser (ca. 20 pct. jf. Figur 16), hvoraf halvdelen af tabet var inden for telekommunikation.

Ældre industriejendomme i Nordøstamager



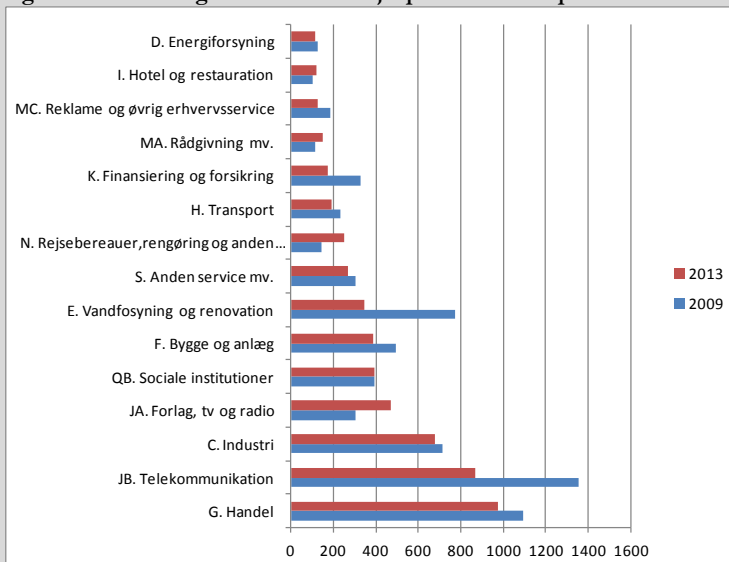
Foto: Sadolin & Albæk

Figur 16 – Indeksret udvikling i antal af arbejdspladser for Nordøstamager og Københavns Kommune



Kilde: Registerbaseret arbejdsstyrkestatistik (RAS) og egne beregninger

Figur 17 – Udvikling i antallet af arbejdspladser fordelt på hovedbrancher



Kilde: Registerbaseret arbejdsstyrkestatistik (RAS) og egne beregninger

Bem.: 15 største brancher udvalgt

Amager Strandpark og Kraftværkshalvøen



Foto: Københavns Kommune

Teknologivirksomhederne Dell og Nokia er eksempler på større virksomheder, som er flyttet fra området. Dertil fraflyttede Hovedstadens R98-skraldeselskab, hvilket udgør faldet i antallet af arbejdspladser inden for

Vandforsyning og renovation. Til gengæld kom Apollo Rejser til i 2012, hvoraf der ses en stigning inden for branchen Rejsebureauer mv. Samtidig har Ejda Ejendomsadministration omdannet den tidligere ejendom for R98 til at være et kontorhotel for iværksættere, som både indeholder værksteder, kontorer og salgslokaler.

Som det fremgår af Figur 17 udgør brancherne Handel, Telekommunikation og Industri de største arbejdspladser i området med ca. 2.500 arbejdspladser. Telia har med deres hovedkvarter ca. 850 arbejdspladser den største virksomhed i området. I Vermlandsgade ligger industrivirksomheden AGA med lidt over 100 ansatte. Grundet virksomhedens produktion er den omkranset af en risikozone.

Generelt er det ikke større virksomheder, som præger områdets erhvervsstruktur. Der ligger i alt 400 virksomheder i Nordøstamager. Den billige husleje og entreprenante ejendomsbesiddere i området har været en central faktor for tilflytningen af nye mindre virksomheder. Som eksempel kan nævnes Øens Murerfirma, der har istandsat en række ældre bygninger og efterfølgende tiltrukket engrosvirksomheder inden for modebranchen, som bl.a. blev drevet af Esprits oprindelige placering i området. Det ses bl.a. af Tabel 5. Særligt sidstnævnte eksempel har vist, at ældre ejendomme kan renoveres med udgangspunkt for det oprindelige udtryk i bygningen, som tidligere var Gyldendals pakhus. I dag er det en ejendom med showrooms, kontorer og lager. Derudover ligger der mindre rådgivningsvirksomheder og håndværksvirksomheder i området.

Tabel 5 – Erhvervsstruktur i Nordøstamager

Virksomhedsbranche	Antal
Tøjforretninger	12
Engroshandel med beklædning	11
Reklamebureauer	8
El-installation	7
Computerprogrammering	7
Virksomhedsrådgivning og anden rådgivning om driftsledelse	7
VVS- og blikkenslagerforretninger	6
Autoreparationsværksteder mv.	6
Konsulentbistand vedrørende informationsteknologi	6
Udlejning af erhvervsejendomme	6

Kilde: CVR Registerudtræk og egne beregninger
 Bem.: 10 største brancher (målt på antal virk.) udvalgt.

1.4 Aktuel udvikling – tendenser og potentialer

Nordøstamager har været ramt af et markant fald i antallet af arbejdspladser. Samtidig fremstår dele af erhvervsområdets belægnings- og friarealer og de tilhørende ejendomme som nedslidte og store dele af området er udnyttet meget ekstenstivt. Den nuværende udvikling er med til at skabe en særlig karakter for området som et klondike, der hidtil har appelleret til mindre virksomheder inden for brancher som håndværk, lager og en gros handel. Samtidig har særligt kreative virksomheder ønsket en lokalisering i området. Efterspørgslen er dog særligt drevet af ejendomme som er særegne, billig husleje og særlig kvalitet qua bygningens historie og arkitektur. En række kontorejendomme, der ikke har denne form for kvaliteter er ramt af en vedvarende tomgang og dette skaber et pres for ønsket om omdannelse til andre formål såsom boliger. Sadolin & Albæk vurderer, at efterspørgslen på produktions- og værkstedsejendomme er god, idet der er meget få ejendomme tilbage i Københavns Kommune, som tilbyder denne form for lejemål.

Områdets aktuelle udvikling og sammensætning af en lang række forskellige virksomheds- og bygningstyper er således både en styrke og svaghed for Nordøstamager som erhvervsområde.

Tendenser

Udviklingen i Nordøstamager peger på, at det fremover ikke vil være større kontorvirksomheder med mange medarbejdere, som ønsker en lokalisering i området. Området tiltaler en begrænset skare af virksomheder pga. de rå omgivelser i byområdet. De prisbillige lejemål driver en efterspørgsel hos virksomheder med en begrænset betalingssevne/-villighed. Samtidig har områdets særegne ejendomme særlige kvaliteter, der tiltrækker de kreative virksomheder. Eksempelvis har en kommunikationsvirksomhed valgt at lokalisere sig i et gammelt taxaværksted ved Strandlodsvej.

Potentialet for nybyggeri til kontorvirksomheder er meget begrænset. Kommunen vil derfor arbejde for, at der i kommune- og lokalplaner er fokus på at bevare nogle af de attraktive ældre ejendomme, og forsøge at præge markedets aktører til at renovere og videreføre ejendommene til erhvervsformål. På den baggrund er det

kommunens opfattelse, at de kreative zoner er velfungerende og bør fastholdes i Kommuneplanen for at sikre gode vilkår for virksomheder med en begrænset betalingsevne/-villighed.

De mindre virksomheder vil dog ikke være i stand til at foretage de gennemgribende renoveringer af ejendommene, som ikke har særlige kvaliteter i form af ejendommens historie, tidligere anvendelse, arkitektur, mv. På grund af den vedvarende tomgang vil kommunen se på mulighederne for at skabe en delvis omdannelse, hvor der skabes mulighed for nye anvendelsesmuligheder samtidig med at velfungerende erhvervslejemål fastholdes. I det følgende afsnit ses der på potentialet for dette.

Potentialer

Erhvervsområdet mellem Amager Strandvej og Lindgreens Alle er udvalgt et nærmere eftersyn. Området er delt i to kommuneplanrammer: En industriramme (J1) i den *nordlige* del af området og en blandet erhverv (E1) i den *sydlige* del af området. Områdets nuværende planramme giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 110. Området er desuden underlagt rækkefølgeplanen, som en del af udviklingen i 2. del af planperioden (efter 2017).

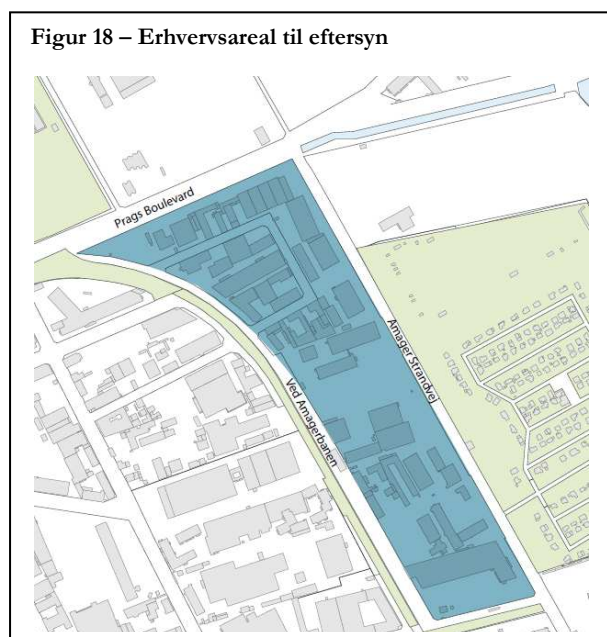
Området ligger stationsnært med nærhed til Øresund metrostation og er derudover tæt beliggende ved Amager Strandpark. Syd for området ved Krimsvvej er der sket en succesfuld omdannelse fra erhvervs- til boligområde. Området er i dag meget attraktivt og boligerne sælges med nogle af de højeste kvadratmeterpriser i byen.

Områdets **nordlige del** er præget af automekanikere og – genbrug, samt salg af brugte biler, med tilhørende lagerbygninger, værksteder og bilopbevaring. Området er desuden busholdeplads og servicestation for busser, herunder en del af byens turistbusser. Herudover er der placeret flere produktionsvirksomheder i denne del af området. I den nordlige del af området kan en stor del af virksomhederne betegnes som støjende, der ikke umiddelbart kan integreres i et blandet bolig- og erhvervsområde.

Den nordlige del af området er præget af garager og automekanikere samt få store lagerbygninger. Bygningerne i denne del af området er alle i brug. De er fortrinsvis i en eller to etager og huser mindre virksomheder og engrosvirksomheder. Bygningsmassen er tættere end i den sydlige del og dækker en større del af området og der er ingen ubebyggede arealer.

Området er et af de få tilbageværende områder i København, hvor der er udelukkende erhvervsanvendelse, og som derfor kan rumme de mere støjende virksomheder. En del af disse virksomheder vil blive presset ud ved en ændring af planrammen for denne del af området. Samtidig ligger den nordlige del af området ud til et stærkt trafikeret kryds ved Prags Boulevard og Amager Strandvej.

De største virksomheder i den **sydlige del** af området er kontorvirksomheder, som rejsebureauer, hotelvirksomheder og tegnestuer. Den sydlige del huser også en del kunstnere samt video- og TV-produktion. I den sydlige del er der en række kontorvirksomheder, der i vid udstrækning kan integreres i et blandet bolig- og erhvervsområde eller byen generelt. Der har været enkelte større virksomheder, som er fraflyttet området, eksempelvis teknologivirksomhederne Dell og Nokia samt slikproducenten Storck. Apollo Rejser har dog i 2012 valgt at lokalisere sig i kontorbygningen i den sydlige del af området. Det er Sadolin & Albæks vurdering, at området ikke vil tiltrække større virksomheder i nævneværdig grad, da områdets karakter og beliggenhed



hovedsagligt henvender sig til små og mellemstore virksomheder, der ønsker en lokalisering i den ældre bygningsmasse. Generelt fremstår en stor del af områdets ejendomme som nedslidte og har i en vis grad været præget af tomgang. Samtidig er der i høj grad tale om ekstensivt udnyttede grunde. Således er bebyggelsesprocenten i området kun på 44 pct. med et samlet grundareal på ca. 58.500 m².

Den sydlige del indeholder en kontrast imellem relativt store velstandsatte bygninger, der huser kontorfællesskaber, og erhvervsbygninger med manglende vedligehold, hvoraf nogle står tomme. Herudover er en relativ stor del af områder udlagt til parkering. De velstandsatte bygninger huser områdets største virksomheder og den største andel af medarbejderne i området. De slidte erhvervsbygninger der er i brug, huser en række mindre virksomheder, herunder en stor andel af de kreative erhverv. Den sydlige del indeholder desuden ubebyggede arealer.

Næsten alle arbejdspladser vil kunne integreres i et blandet bolig- og erhvervsområde. Dog vil en omdannelse af området medføre prisstigninger og nedrivninger af nogle bygninger med henblik på at skabe nye arealer til udvikling. En del af de kreative erhverv vil derfor ikke nødvendigvis kunne genhuses inden for området.

Kommunen vurderer, at der er et **potentiale** for at skabe en byudvikling i det sydlige område til blandet erhvervs- og boligformål. Dette vil være til gavn for den generelle byudvikling i Nordøstamager og skabe en udvikling i et stationsnært område, som i dag er bebygget relativt ekstensivt med en bebyggelsesprocent på 44. Den nordlige del af området er præget af virksomheder der ikke umiddelbart er byintegrerbare og det er kommunens vurdering, at området bør fastholdes til ren erhvervslokalisering for at sikre, at der fortsat er gode muligheder for lokalisering af erhverv i de sidste områder udlagt til industri i København. For at sikre, at det sydlige områdes karakter fastholdes vil det være hensigtsmæssigt at beskytte de særegne ejendomme via kommunens lokalplanlægning.

1.5 Samlet vurdering og anbefaling

Nordøstamager rummer en række af byens industri og forsyningsvirksomheder og vil fortsat være et vigtigt erhvervsområde for København. Derfor fastholdes områderne nord for Prags Boulevard som rene erhvervsområder samt den nordlige del af erhvervsarealet ved Amager Strandvej og Lindgrens Alle. I den sydlige del af dette areal er det vurderingen, at en delvis omdannelse fra erhverv til blandet bolig og erhvervsanvendelse vil styrke byområdet som helhed. Det anbefales, at der i Kommuneplan 15 sker en ændring af den nuværende E-ramme til en C-ramme. Dette er i tråd med kommunens ønske om at skabe en bæredygtig udvikling af byen, da tætheden ved metrostationer øges i et område som pt. er bebygget med en lav bebyggelsesprocent på 45.

Potentialet for nybyggeri til kontorvirksomheder forventes at være meget begrænset. I kommune- og lokalplanarbejdet bør der være fokus på at bevare nogle af de attraktive ældre ejendomme og forsøge at præge markedet til at renovere og videreføre disse ejendomme til erhvervsformål. Dette har Øens Murerfirma og EJDA Ejendomsadministration vist gode eksempler på kan lade sig gøre i Nordøstamager. Forventeligt vil der fortsat være en efterspørgsel på områdets ældre fabriksbygninger fra mindre virksomheder, som ønsker at lokalisere sig i de ejendomme med en billig husleje, der samtidig har en særlig atmosfære. Dette er særligt virksomheder inden for de kreative brancher.

Ørestad

1.1 Områdets profil

Ørestad har været 15 år undervejs som byområde. Fra Ferring etablerede sig som den første markante lejer i erhvervsområdet er der sket en markant udvikling, hvor Fields, DR og en række uddannelsesinstitutioner er markante i deres tilstedeværelse i området. Ørestad er pt. et af de mest efterspurgte områder når der skal findes en ny lokalisering hos kontorvirksomheder. Særligt har **større kontorvirksomheder inden for handel, rådgivning og den finansielle sektor** valgt Ørestad. Nærhed til lufthavnen og metroen er afgørende konkurrenceparametre for Ørestad.

Området er genkendeligt fra andre internationale erhvervsområder, som er planlagt inden for de seneste årtier, da området appellerer til større domicilejendomme, som tilbyder lejerne fleksibilitet og effektivitet. Ørestadens klare profil som erhvervsområde giver området en fordel, særligt over for internationalt ejede virksomheder, hvor lokalisering af lokale kontorer ofte styres fra centralt hold. Der er fortsat gode muligheder for lokalisering af nyt erhvervsbyggeri i Ørestad, hvor arealerne nær Bella Center, Ørestad City og Ørestad Syd rummer store byggefeltter til kontordomiciler.

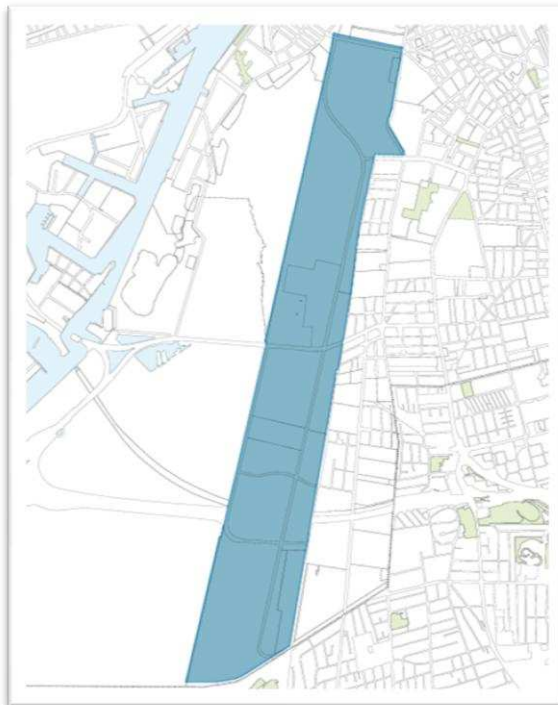
Ørestad har i de senere år haft en konstant tilgang af virksomheder og arbejdspladser og har i dag **ca. 16.400 arbejdspladser**. Dermed er antallet af arbejdspladser vokset med ca. 70 pct. siden 2009. Det er den største tilvækst af arbejdspladser i hele København.

Det generelle lejeniveau for kontorejendomme vurderes til at være på **ca. 1.250-1.350 kr./m²** på kontorejendomme. Det generelle billede er, at der fortsat vil være god efterspørgsel på kontorejendomme, hvor særligt flerbrugerhuse til mindre virksomheder og større domicilejendomme til de store virksomheder, som ønsker eget domicil. Ofte vil det være virksomheder med flere end 500 ansatte, som har præference for dette.

1.2 Områdets erhvervsanvendelse og kommuneplanrammer

Byområdet er udlagt til boliger og serviceerhverv. Kommuneplanrammerne muliggør en relativ tæt bebyggelse med op til 250 pct. i bebyggelsesprocent. Der er stadig gode muligheder for udbygning af Ørestad med en samlet rummelighed på ca. 3,1 mio. etagemeter.

Ørestad har pt. et samlet etageareal på ca. 1,55 mio. etagemeter. Hovedparten er til erhvervsanvendelse (1,15 m². etagemeter) og en mindre del er til boliger (422.000 etagemeter). Kontor, handel og lager udgør med 533.000 etagemeter hovedparten af erhvervsanvendelsen. Herefter følger uddannelsesinstitutioner med 200.000 etagemeter og 150.000 etagemeter til kulturelle institutioner.



”Ørestad har i dag en funktion som et moderne og moderat prissat kontorområde, hvor mange internationale virksomheder ønsker at have deres danske kontor. Det er helt klart infrastrukturen som har været med til at drive udviklingen. Der er tale om et decideret infrastrukturelt hub med adgang til hele landet og Kastrup Lufthavn.”

Sadolin & Albæk

1.3 Områdets virksomheder

I Ørestad ligger der ca. 16.400 arbejdspladser. I perioden 2009-2013 var der en stigning på ca. 6.900 arbejdspladser, hvilket er den største stigning af arbejdspladser i Københavns byområder. Mange af de nye arbejdspladser er i virksomheder, som har ønsket en relokalisering fra deres oprindelige placering i Storkøbenhavn til Ørestad. Særligt Rambøll og Nordea kan nævnes som eksempler på dette rationale, da begge virksomheder samler en række tidligere enheder under samme tag og dermed opnår virksomhederne fordele som besparelse af m²/medarbejder, collaborative office spaces med fokus på samarbejde og innovation internt i virksomheden, samt en ny og formentlig mere effektiv og fleksibel ejendom. Senest har Nestle samlet i alt 350 arbejdspladser i et nyt kontordomicil. De største arbejdspladser i Ørestad er DR med ca. 3.000, Rambøll med ca. 1.300 og HOFOR med ca. 500. Som det fremgår af Figur 20 er det primært virksomheder inden for Handel, Rådgivning og Anden service, som har haft en fremgang af arbejdspladser. Generelt går alle brancher frem i Ørestad.

Rambølls nye domicil ved Ørestad City



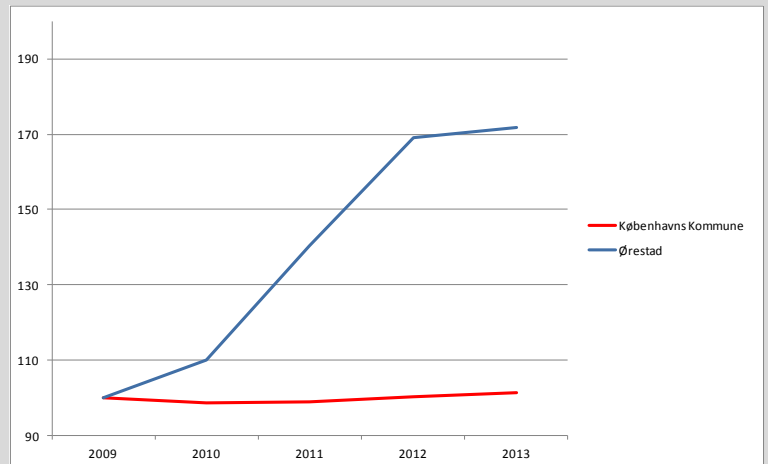
Foto: Sadolin & Albak

Nuværende erhvervsbyggeri – Copenhagen Towers 2



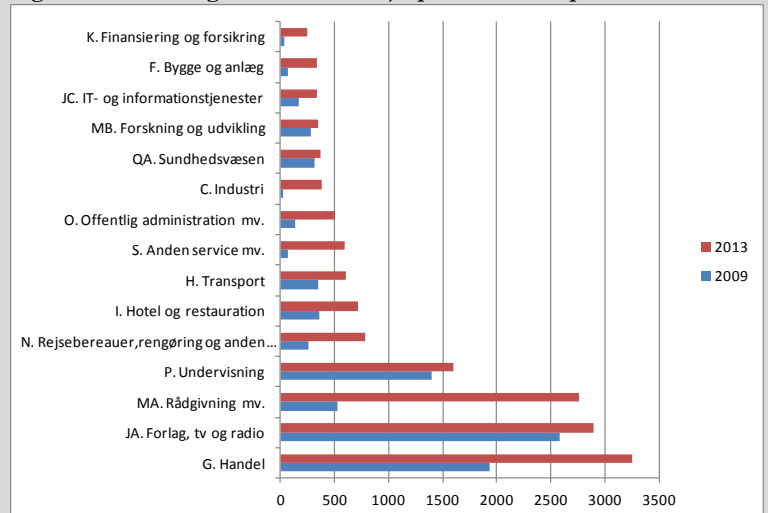
Foto: Sadolin & Albak

Figur 19 – Indekseret udvikling i antal af arbejdspladser for Ørestad og Københavns Kommune



Kilde: Registerbaseret arbejdsstyrkestatistik (RAS) og egne beregninger

Figur 20 – Udvikling i antallet af arbejdspladser fordelt på hovedbrancher



Kilde: Registerbaseret arbejdsstyrkestatistik (RAS) og egne beregninger

Bem.: 15 største brancher udvalgt

Der er ca. 500 virksomheder i Ørestad, hvoraf flere er store internationale virksomheder. Fields har etableret sig som en stærk udbyder af lejemaal til detailhandel og tøjforretninger og på den baggrund den mest repræsenterede branche i Ørestads erhvervsstruktur. Ser man i Tabel 6 vil man derudover finde en række virksomheder inden for handel og rådgivning.

Særligt ejendomsselskabet KLP Ejendomme har været succesfuld med at tiltrække virksomheder til Ørestad i deres flerbrugerhuse. Det er Sadolin & Albæks vurdering, at det kontormiljø, der er skabt i Ørestad City, fortsat vil drive en tilflytning af virksomheder.

1.4 Aktuel udvikling – tendenser og potentialer

Ørestad er et af de vigtigste erhvervsområder i København i forhold til fortsat at sikre et attraktivt udbud af lokaliseringmuligheder særligt for kontorvirksomheder. I Ørestad findes den største restrummelighed for fremtidigt erhvervsbyggeri i København, da der er udlagt ca. 900 etagemeter. Samtidig vil udviklingsplanerne for bl.a. Bella Center medføre en udvidelse af lokaliseringmulighederne for erhverv langs Vejlands Alle på ca. 160.000 etagemeter. I alt giver det en fremtidig rummelighed på 1,07 mio. etagemeter til erhvervsbyggeri.

Ørestad Syd er endnu ikke udviklet som byområde. By og Havn ejer byggefelterne og har indtil videre frasolgt en del af området til bl.a. større boligprojekter, hvor 8TALLET tegnet af Bjarke Ingels Group er det mest fremtrædende. I den nordlige del af området findes Arenakvarteret, hvor byggeriet af den kommende Multiarena og Skøjtehal præger billedet. Samtidig er kontordomicilerne Copenhagen Towers og Rambølls hovedsæde lokaliseret på to placeringer ved motorvejen med stor eksponering. Udover de solgte byggefelter til disse formål har det været vanskeligt at afsætte erhvervsbyggefelterne i Ørestad Syd, da der ikke har været interesse fra investorer i forhold til det nuværende plangrundlag.

Derfor er der et ønske fra By og Havn om at revidere det nuværende plangrundlag for Ørestad Syd. Revideringen omfatter bl.a. en justering af byggefelternes placering i Ørestad Syd, samt en nedskalering af antallet af etagemeter til erhvervsformål til fordel for flere boligarealer. I juni 2014 indbød By og Havn til en projektkonkurrence for at få udarbejdet en ny masterplan for den vestlige del af Ørestad Syd. Det er et opmærksomhedspunkt for kommunen, at Ørestad Syd fortsat skal have en arealreserve, som kan imødekomme behovet for fremtidigt erhvervsbyggeri.

Tendenser

Det nuværende plangrundlag med blandingen af byggefelter til boliger og erhverv i hele Ørestad Syd er med til at sætte en begrænsning for investorenes interesse i byggefelterne. Sadolin & Albæk vurderer, at den planlagte blanding ikke er hensigtsmæssig, da virksomhederne søger mod de centrale dele af Ørestad City. De vurderer således, at planen bør koncentrere erhvervsbyggefelterne i den nordlige del af Ørestad Syd op imod metrostationen og at den sydvestlige del af Ørestad Syd bør anvendes til boligformål.

Tabel 6 – Erhvervsstruktur i Ørestad

Virksomhedsbranche	Antal
Tøjforretninger	31
Konsulentbistand vedrørende informationsteknologi	24
Virksomhedsrådgivning og anden rådgivning om driftsledelse	22
Computerprogrammering	21
Restauranter	11
Engroshandel med læge- og hospitalsartikler	10
Anden restaurationsvirksomhed	9
Almindelig rengøring i bygninger	9
Engroshandel med computere, ydre enheder og software	9
Engroshandel med medicinalvarer og sygeplejeartikler	8

Kilde: CVR Registerudtræk og egne beregninger
 Bem.: 10 største brancher (målt på antal virk.) udvalgt.



Kilde: By og Havn

Endvidere er det Sadolin & Albæks markedsvurdering, at blanding af kontor og boligformål inden for samme bygningskrop bør undgås, idet investorerne ønsker ”rene” produkter i Ørestad. Samtidig pointerer de, at kommunen bør se på byggefeltstørrelsen, idet det nuværende marked for kontorer primært er på flerbrugerejendomme med maksimalt 10.000 etagemeter.

Udover planforholdene i Ørestad Syd er den begrænsede interesse for byggeret til erhverv et udtryk for, at markedet for nyt erhvervsbyggeri er begrænset. Der bygges stort set ikke i spekulation, hvilket stiller krav til, at der skal være indgået aftale om lejekontrakter med de kommende brugere/virksomheder til ejendommen før den opføres. Særlige forhold har dog gjort, at investoren Solstra Capital har igangsat anden etape af Copenhagen Towers; et 22 etagers kontortårn på 19.000 etagemeter samt en 7 etagers kontorbygning på 7.500 etagemeter uden der offentligheden bekendt er fundet lejere til ejendommen. Sadolin & Albæk vurderer, at det er et udtryk for, at investorerne tror på Ørestad er en af de bedste beliggenheder i forhold til at tiltrække nye virksomheder. Byggeriet ligger ud til motorvejen, som deler Ørestaden ved indgangen til Ørestad Syd.

En så stor kontorejendom kræver, at en eller flere af de store virksomheder efterspørger en ny lokalisering. Alternativt skal det være større flerbrugerhuse, som bærer efterspørgslen, men i begge tilfælde er det et knapt marked. Ifølge Sadolin & Albæk sker der generelt meget få store virksomhedsflytninger, hvor arealbehovet er over 10.000 etagemeter og nogle år sker det slet ikke. Det betyder, at efterspørgslen efter disse er meget begrænset og flere domicilejendomme er i de seneste år blevet delt op i mindre lejemål i takt med, at de er blevet fraflyttet af den oprindelige domicilbruger. Derfor er det kommunens vurdering, at Ørestad Syd med sin rummelighed på 575.000 etagemeter har en betydelig kapacitet til nybyggeri, som forventeligt vil tage årtier at udvikle.

Potentialer

Kommunen vil igangsætte en udvikling af Ørestad Syd, som på den ene side tilgodeser behovet for flere boliger i København og på den anden side sikrer, at der fortsat er gode erhvervslokaliseringsmuligheder i Ørestad.

Det er kommunens vurdering, at Ørestad Syd som helhed vil blive løftet af, at der skabes et attraktivt kvarter, hvor et boligområde kan tilføre byliv og rekreative faciliteter og dermed øge områdets attraktionsniveau. Endvidere er det kommunens vurdering, at der er en betydelig rummelighed til erhvervsbyggeri i Ørestad såvel som i resten af København. Her anbefales det, at der fokuseres på at skabe mulighed for erhvervslokalisering på arealerne nord for Bella Center, Ørestad City og den nordøstlige del af Ørestad Syd langs Ørestad Boulevard.

1.5 Samlet vurdering og anbefaling

Ørestad oplever en markant tilflytning af virksomheder og er et populært valg hos virksomheder, som vil flytte til moderne og velbeliggende kontorejendomme. Særligt muligheden for større domiciler og flerbrugerhuse har tiltrukket virksomheder fra andre steder i København og mange internationale virksomheder har Ørestad som et sikkert valg når de vælger, hvor deres regionale kontor skal lokaliseres.

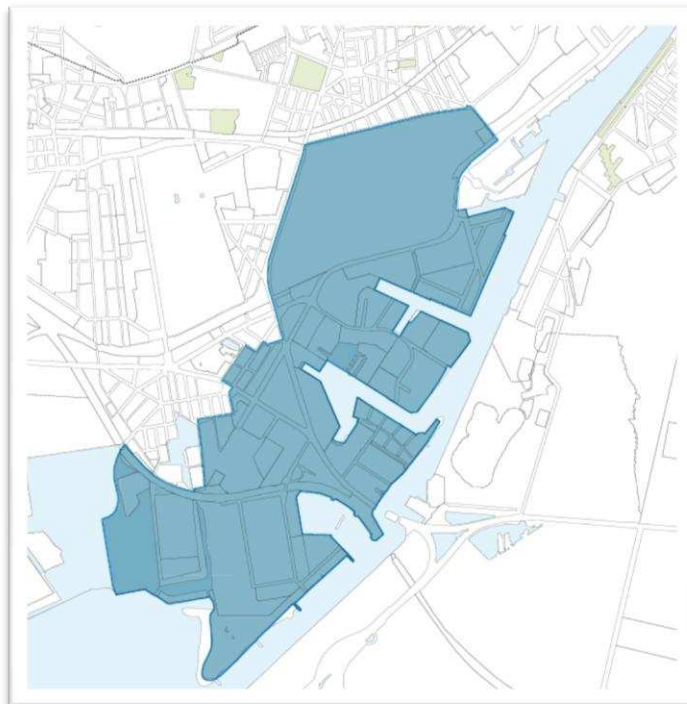
Ørestad er samtidig det byområde i København, hvor der er den største rummelighed til erhvervsbyggeri. Det nuværende plangrundlag muliggør ca. 900.000 etagemeter erhvervsbyggeri, og der er bl.a. i de kommende udviklingsplaner for Bella Center mulighed for yderligere 160.000 etagemeter til erhvervsbyggeri. I alt giver det en fremtidig rummelighed på 1,07 mio. etagemeter til erhvervsbyggeri. I Ørestad Syd anbefales det, at der sker en ændring af plangrundlaget, som muliggør boligbyggeri i den vestlige del af området, da virksomhederne ikke ønsker en lokalisering i dette delområde. I stedet gives der mulighed for erhvervslokalisering langs Ørestads Boulevard og den nordlige del af Ørestad Syd. Med denne justering sænkes antallet af etagemeter til erhverv fra ca. 573.000 etagemeter til ca. 450.000 etagemeter i Ørestad Syd. Det er kommunens vurdering, at dette kan gøres uproblematisk grundet den store rummelighed til erhverv i den resterende del af Ørestad, som efter denne ændring vil være på ca. 950.000 etagemeter..

Sydhavn

1.1 Områdets profil

Sydhavn har historisk set været kendetegnet ved at være et havneområde, hvor byens industri var lokaliseret. I 1990'erne begyndte omdannelsen for alvor at tage til, og området blev især et populært valg for lokalisering af **de internationale tele- og it virksomheder**. Således var Ericsson med deres placering af et dansk hovedsæde i Sydhavn en first mover i området. I dag er området omdannet til at være et bolig- og erhvervsområde og der er kun få industrivirksomheder tilbage, som eksempelvis Man BW.

Igennem området løber Sydhavnsgade, som er en af de største indfaldsveje til Københavns centrum. Med nærhed til motorvej og lufthavnen inden for en transporttid af 15 minutter er området velbetjent for særligt bilister. En klar udfordring er dog den manglende opkobling på det kollektive trafiknet, hvor området i dag kun betjenes af en S-togsstation. Derudover har Københavns nyudlagte områder til blandet bolig og erhverv, som fx Ørestad og Nordhavn, givet Sydhavn en betydelig konkurrence i forhold til at tiltrække nye virksomheder. Senest er der dog kommet en ny markant aktør til byområdet, da Aalborg Universitet har valgt at leje sig ind i Nokias tidligere ejendom. Dermed har Sydhavn fået tilført en ny funktion, hvor særligt de mange studerende præger bybilledet og skaber byliv. Samtidig forventes den kommende metro til Sydhavn i 2023 at øge byområdets attraktionsniveau betydeligt.



Der er **ca. 12.400 arbejdspladser** i Sydhavn. Ser man over de seneste år har der været en tilbagegang i antallet af arbejdspladser fra 2010-2013 på ca. 1.000 arbejdspladser.

Det generelle lejeniveau i Sydhavn for kontorejendomme være på **ca. 1.150-1.250 kr./m²**. Sekundære ejendomme udlejes dog til 700-900 kr./m². PFA er blandt de største ejendomsbesiddere i byområdet. Ifølge Sadolin & Albæk har udlejningsmarkedet i Sydhavn været præget af stor tomgang og nedadgående pres på lejen, men i det seneste år har der været tendenser til, at situationen er ved at ændre sig. En af forklaringerne er, at flere af områdets svære ejendomme er løst bla. med tilflytningen af Dansk Metal til den markante kontorejendom Sydporten, samt Nokias ejendom, som blev udlejet til Aalborg Universitet.

1.2 Områdets erhvervsanvendelse og kommuneplanrammer

Byområdet er udlagt til et flersidigt formål; boliger og serviceerhverv, serviceerhverv og blandet erhverv. Derudover er der pt. en lokalplan på vej til endelig vedtagelse for Enghave Brygge, som vil muliggøre bolig- og erhvervsbyggeri. Sydhavn har et etageareal på ca. 1,6 mio. etagemeter, hvoraf hovedparten er til erhvervsanvendelse (1,1 mio. etagemeter).

”Den vedtagne metroforbindelse får en positiv effekt på efterspørgslen efter kontorlokaler, men der vil gå 4-5 år, før den manifesterer sig i en øget efterspørgsel på lokaler og byggegrunde. Sydhavnen er i dag meget følsomt ift. tomgang, idet der er tale om domicilbyggerier, der er vanskelige at opdele.”

Sadolin & Albæk

Kontor, handel og lager udgør ca. 560.000 etagemeter og derudover er der 120.000 etagemeter til Produktion og lager.

1.3 Områdets virksomheder

I Sydhavn ligger der ca. 12.400 arbejdspladser og som det fremgår af Figur 21 har der været et fald i antallet af arbejdspladser fra 2010-2012. Særligt lukningen af Nokia udgør dette fald i arbejdspladser inden for IT- og informationstjenester (se Figur 22).

Virksomheder inden for telekommunikation har siden 1990'erne været lokaliseret i Sydhavnen i det, der har været omtalt som teleklyngen i København. I området er der markante virksomheder som Telenor, Samsung, TDC, TV2 og Philips, som har fastholdt deres lokalisering i byområdet. Derudover er der store hovedsæder fra globale virksomheder som Statoil Fuel and Retail, Nomeco og Vattanfall.

Kontordomiciler langs Sydhavnsgade



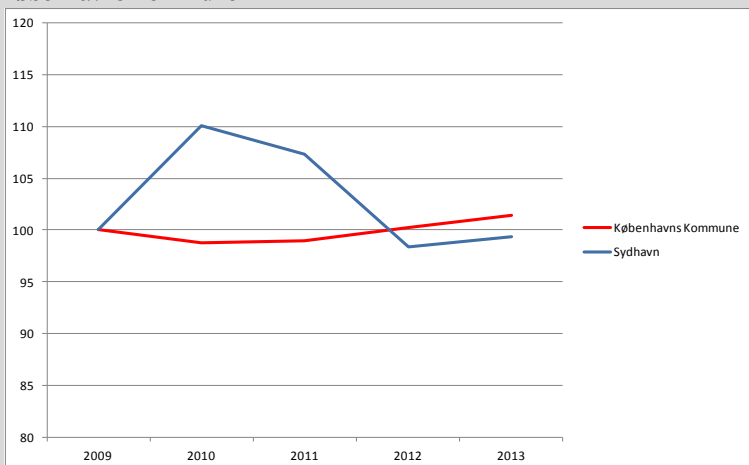
Foto: Sadolin & Albæk

Sydporten ved Sjællandsbroen



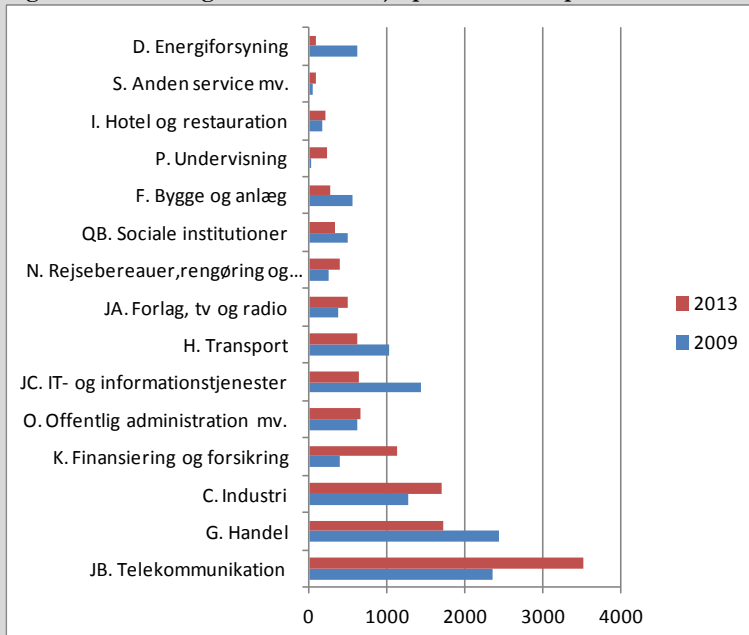
Foto: Sadolin & Albæk

Figur 21 – Indekseret udvikling i antal af arbejdspladser for Sydhavn og Københavns Kommune



Kilde: Registerbaseret arbejdsstyrkestatistik (RAS) og egne beregninger

Figur 22 – Udvikling i antallet af arbejdspladser fordelt på hovedbrancher



Kilde: Registerbaseret arbejdsstyrkestatistik (RAS) og egne beregninger

Bem.: 15 største brancher udvalgt

Inden for de seneste år er der kommet en række nye virksomheder til Sydhavn. Her kan nævnes forsikringselskabet Gjensidige og den kinesiske it-gigant Huawei, men også offentlige lejere som Aalborg

Universitet og Politiet har valgt Sydhavnen. Huawei har valgt Sydhavnen med nærhed til TDC, som de er storleverandør til i forhold til udstyr og drift af mobilnetværket. Som det fremgår af Figur 22 er det også brancherne inden for telekommunikation og finansiering og forsikring, som har haft de største stigninger i antallet af arbejdspladser.

Der er ca. 330 virksomheder i Sydhavn. Det er primært en række store virksomheder i byområdet, som dominerer billedet. Som det fremgår af erhvervsstrukturen (Tabel 7) er der også en stor spredning i brancher for området. Der er udover de nævnte brancher en række virksomheder, som har værksteder, lette industri og lager i området.

Det er Sadolin & Albæks vurdering, at efterspørgslen på lokaliseringmuligheder i Sydhavn vil være fra virksomheder, som har behov for god adgang til vejnettet, fx salgskontorer, men også finansieringsvirksomheder, som ikke har direkte kundekontakt.

Endelig er det vurderingen, at callcentre vil finde området attraktivt pga. de store ejendomme, som er til stede i Sydhavn.

1.4 Aktuel udvikling – tendenser og potentialer

Sydhavn bliver et stærkere og mere attraktivt erhvervsområde på længere sigt når metroen til Ny Ellebjerg Station står færdig i 2023. Indtil da er det Sadolin & Albæks vurdering, at der er en række udfordringer for området, som særligt knytter sig til områdets fysiske infrastruktur: manglende offentlig banebetjent transport, stærkt trafikeret område samt ingen bymæssige funktioner.

Kommunen har sammen med Staten investeret i den kommende metroforbindelse og dermed løst udfordringen med den kollektive trafikbetjening af Sydhavn. Dog er der fortsat en udfordring med at få bundet det nye byudviklingsområde ved Sluseholmen, Teglgolmen og Enghave Brygge sammen med den klassiske del af Sydhavnen. Her har kommunen identificeret en række mulige løsninger.

Tendenser

For at skabe en bymæssig forbindelse mellem den klassiske del af Sydhavnen og det nye byudviklingsområde kan der med fordel arbejdes med at skabe en byudvikling ved de to erhvervsområder langs Borgmester Christiansens Gade. En omdannelse af dette område vil skabe en mere bymæssig karakter, som forventeligt vil bidrage til at løfte byområdet som helhed. For kommunen er det et opmærksomhedspunkt, at der opnås den rette balance mellem udvikling og fastholdelse af eksisterende erhverv i dette område. Derfor er der i det følgende afsnit foretaget en arealanalyse af området.

Potentialer

De to erhvervsområder strækker sig mellem Sydhavngade og baneterrænet nord for Tippen. I områderne er der udlagt tre kommuneplanrammer: serviceerhverv (S2-ramme) med mulighed for en bebyggelsesprocent på 150 langs Sydhavngade, boliger og serviceerhverv (C1-ramme) med mulighed for en bebyggelsesprocent på 110 nord for Borgmester Christiansens Gade, Blandet erhverv med en bebyggelsesprocent på 110. Sidstnævnte har dog en stjernebemærkning om, at der åbnes mulighed for ændret planlægning, såfremt der placeres en station i

Tabel 7 – Erhvervsstruktur i Sydhavn

Virksomhedsbranche	Antal
Konsulentbistand vedrørende informationsteknologi	12
Computerprogrammering	11
Restauranter	8
Taxikørsel	7
Anden restaurationsvirksomhed	7
Bogføring og revision; skatterådgivning	7
Servicestationer	6
Ikke-finansielle holdingselskaber	6
Fastnetbaseret telekommunikation	5
Trådløs telekommunikation	5

Kilde: CVR Registerudtræk og egne beregninger
 Bem.: 10 største brancher (målt på antal virk.) udvalgt.

forbindelse med området. Da der er indgået en principaftale med Staten om en ny metrolinje til Sydhavn vil der forventeligt ske en byudvikling af dette område på længere sigt.

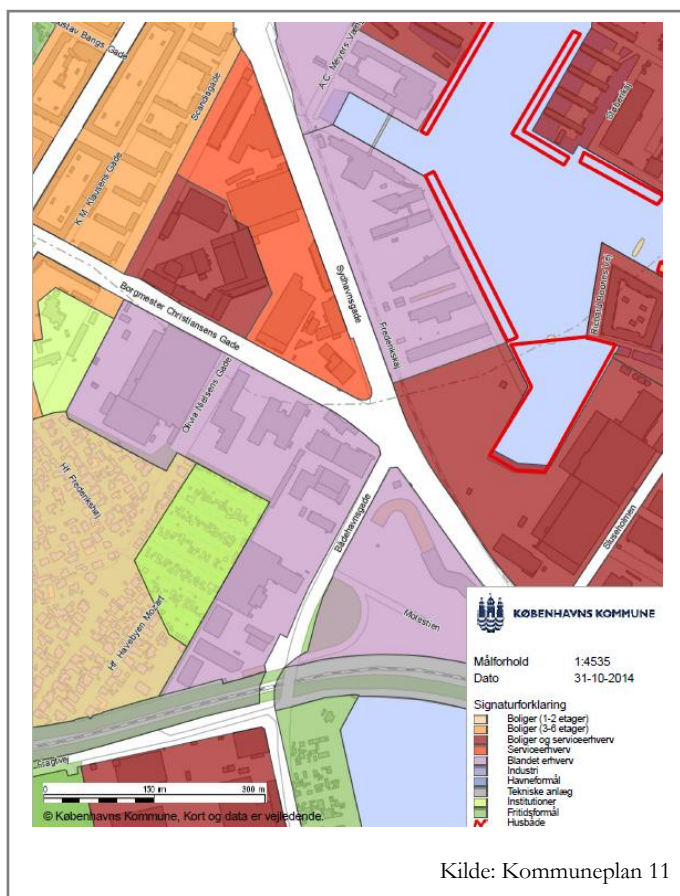
I rammen til serviceerhverv (S2-ramme) langs Sydhavnsgade er der i dag lokaliseret en række forskelligartede virksomheder. Teleselskabet Samsung har deres hovedsæde ud til Sydhavnsgade i en nyere erhvervsjendom fra 2007. Derudover er der en række engrosvirksomheder og speditorer i området, som har til huse i ejendomme af ældre dato (fra 1940'erne-1970'erne). Der er flere forskellige grundejere i området. Kommuneplanrammen giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 150, som overstiger den nuværende tæthed i området markant. Til trods for denne udviklingsmulighed har der endnu ikke været et ønske fra grundejere om at bygge arealerne yderligere. Forklaringen skal formentlig findes i, at der pt. er en beskeden efterspørgsel fra virksomhederne på lokalisering i Sydhavn. Ifølge Sadolin & Albæk er Sydhavns primære konkurrenceparameter pt. den lave pris på lejeniveauet, som ligger lidt under niveauet i Ørestad.

Samtidig er det dog vurderingen, at hovedparten af virksomhederne vil vælg Ørestad frem for Sydhavn selvom lejeniveauet ligger lavere. Dertil skal det bemærkes, at det vil kræve nedrivning af eksisterende ejendomme førend den mulige fortætning kan opnås. Da dette øger den samlede omkostning i et eventuelt omdannelsesprojekt vil det medføre en fordyrelse af det endelige lejeniveau, hvilket vil stille Sydhavn svagere i konkurrencen med alternative lokaliseringvalg for virksomhederne.

Kommunen vil fortsat give mulighed for en øget fortætning af dette område, da området vil være tæt beliggende til den kommende metrostation. I dag er bebyggelsesprocenten på 64 pct. og det er kommunens vurdering, at området med fordel kan fortættes for at skabe en bæredygtig byudvikling.

I rammen til boliger og serviceerhverv (C1-ramme) ved Borgmester Christiansens Gade og Scandiagade er der mulighed for en boligandel på mindst 40 procent, og der vil efter nærmere vurdering kunne fastlægges en andel mellem 25 og 75 procent. I området ligger virksomheden Grønbech og Sønner, der er et handels- og ingeniørfirma, som dækker over forskellige forretningsområder såsom rustfrit stål, metaller, spuns, pumper, mv. Derudover ligger distributionsvirksomheden Distribution Services med en markant ejendom i området. Der er etableret få boliger i området. Kommunen vil fortsat se positivt på et ønske om etablering af boliger i dette område, da det vil bidrage til at skabe et generelt løft af det tilstødende område ved Mozarts Plads, som er præget af mange almene boliger og en belastet socioøkonomisk profil. Samtidig vil det øge tætheden i et område, som med den kommende metrostation opnår god betjening af det kollektive trafiknet. I dag er bebyggelsesprocenten på 57.

I rammen til Blandet erhverv (E1 rammen) ved Borgmester Christiansens Gade og Bådehavnsgade er der en ren erhvervsanvendelse med ca. 20 virksomheder. Det er hovedsagligt engroshandelsvirksomheder som udgør erhvervs sammensætningen, men også virksomheder inden for forskellige former for service, såsom elinstallatører, dækservice og mindre håndværk er lokaliseret i området. De største virksomheder er Nomeco, som er en engroshandel for medicinalprodukter, og hovedkvarteret for Statoil Fuel & Retail. Begge virksomheder har ca. 350 ansatte. Elinstallatøren Høyrup og Clemmensen kan med ca. 100 ansatte også nævnes,



Kilde: Kommuneplan 11

som en større virksomhed i området. Området er relativt ekstensivt udnyttet med enkelte ledige byggegrunde og flere af ejendommen har karakter af at være lagerhaller, som udnyttes af virksomheder med behov for lagerkapacitet til varebeholdningen. Der er en uudnyttet bebyggelsesmulighed bag kontorejendommen Sydporten, hvor der inden for den gældende kommuneplanramme kan etableres ca. 8-9.000 etagemeter til erhverv. De ældste ejendomme er fra 1950'erne og har efterfølgende været renoveret. Derudover er der opført ejendomme i 1990'erne og 2000'erne, hvor Sydporten er den mest fremtrædende ved Sjællandsbroen qua ejendommens kobberklædte facade. Med den kommende metrostation vil det være hensigtsmæssigt at fortætte området på længere sigt. Kommunen vil fastholde anvendelsen til erhverv, da dette erhvervsområde er velbeliggende i forhold til infrastruktur og da der er en betydelig rummelighed for nyt erhvervsbyggeri som ikke forudsætter nedrivning af eksisterende ejendomme. Samtidig er det vigtigt for kommunen, at der fortsat findes gode lokaliseringsmuligheder til Blandet Erhverv.

I.5 Samlet vurdering og anbefaling

Sydhavnen har historisk været et vigtigt erhvervsområde for København og såfremt de større lejere i området fortsætter med at fastholde deres placering i Sydhavnen vil byområdet som helhed fremstå som et signifikant erhvervsområde i byen. Udfordringen for Sydhavn er, at metroen først kommer til området i 2023.

Kommunen vil arbejde for at skabe en bedre forbindelse mellem det klassiske og nye Sydhavn. Heri ligger der et arbejde med at skabe en mere bymæssig sammenhæng ved Borgmester Christiansens Gade og Sluseholmen/Teglholmen. Kommunen vil fortsat fastholde muligheden for at øge andelen af boliger i erhvervsområdet mellem Borgmester Christiansens Gade og Scandiagade. Det er kommunens vurdering, at en omdannelse med privat boligbyggeri kan være med til at ændre den sociale profil for det gamle Sydhavnsområde, der er præget af mange almene boliger og en belastet socioøkonomisk profil. Erhvervsanvendelsen ved Bådehavnsgade vil blive fastholdt til ren erhvervsanvendelse.

Valby Syd

1.1 Områdets profil

Valby Syd gennemgår i disse år en markant byudvikling, hvor særligt projekter på den gamle FL Schmidt grund, Grønttorvet, Ny Ellebjerg St. og Valby Idrætspark markerer en ny tid for byområdet. Samtidig vil planerne for området som knudepunkt i den offentlige infrastruktur, særligt med den kommende metrostation og Køge-Ringsted forbindelsen, øge områdets attraktionsniveau over for virksomhederne. Boligprojekterne vil løfte området generelt og udvide den lokale arbejdsstyrke i byområdet.

I 2011 og 2012 flyttede der **en række offentlige arbejdspladser** til

byområdet. Således er Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Søfartsstyrelsen og Bygningsstyrelsen flyttede til byområdet, bl.a. i den tidligere Henkel-fabrik tæt på Ny Ellebjerg Station. Det har været med til at modne området, som det også var tilfældet i den første del af byudviklingen af Ørestad. Generelt har der været en efterspørgsel på fabriksbygninger fra byområdets tid som industrikvarter.

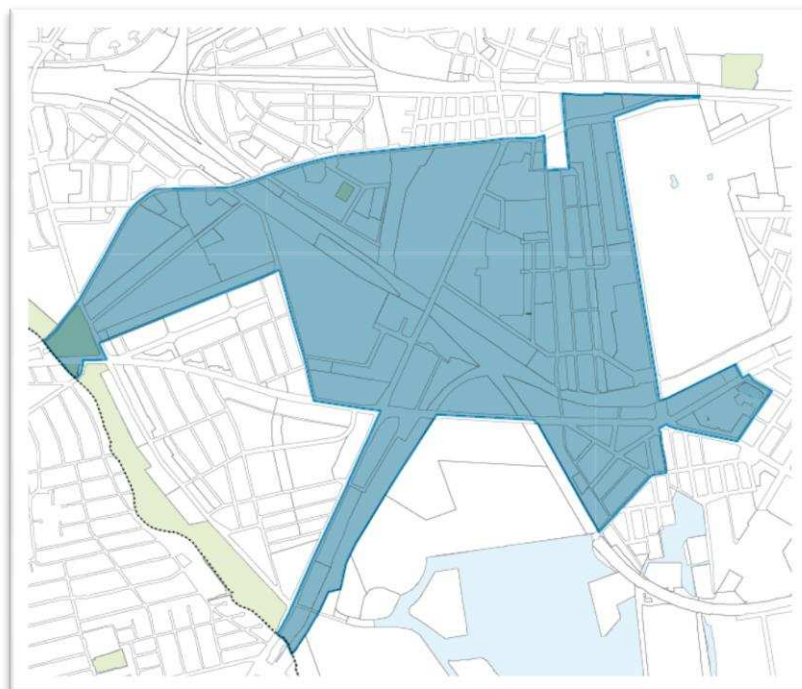
Valby Syd har **ca. 13.000 arbejdspladser**, hvilket er lidt over niveauet fra 2009. Det er særligt offentlige arbejdspladser inden for Offentlig administration og Undervisning, som har drevet udviklingen.

Lejeniveauet for kontorejendomme er **ca. 1.000-1.100 kr/m²** og er således prisbilligt i forhold til den umiddelbare konkurrent i Ørestaden. Der er en generel forventning om, at området ved Ny Ellebjerg Station vil være attraktiv for erhvervsbyggeri til virksomheder, der efterspørger lejemål, som ligger under high end segmentet.

1.2 Områdets erhvervsanvendelse og kommuneplanrammer

Byområdet er udlagt til et flersidigt formål; boliger og serviceerhverv, serviceerhverv og blandet erhverv. For Grønttorvet er der en ny kommune- og lokalplan under udarbejdelse, som vil skabe muligheder for at udvikle den gamle erhvervsgrund til et nyt boligområde.

Valby Syd har i dag ca. 1,4 mio. etagemeter. I dag er det er der ca. 790.000 etagemeter til erhvervsanvendelse, hvoraf hovedparten er til kontor, handel og lager med ca. 500.000 etagemeter. Dertil kommer 130.000 etagemeter til Uddannelsesinstitutioner



”Virksomhederne accepterer i højere grad Valby, som et fornuftigt kontorområde og Statens udflytning fra Indre By har i høj grad været med til at understøtte den udvikling. Den nye station på Ny Ellebjerg vil med etableringen af Køge-Ringsted-banen samt den kommende endestation for Sydbanismetron blive et førsteklases infrastrukturelt knudepunkt. Dette danner grundlaget for den fremtidige udvikling af området.”

Sadolin & Albæk

1.3 Områdets virksomheder

I Valby Syd ligger der ca. 13.000 arbejdspladser. Som det fremgår af Figur 23 har der været en relativt konstant udvikling i antallet af arbejdspladser set over de seneste fem år. Tilflytningen af en række af Statens styrelser har medført en fordobling i antallet af arbejdspladser inden for Offentlig administration med en total på ca. 1.400 arbejdspladser. Der har i samme periode været et fald i særligt i Rådgivning, Industri, Handel og Finansiering og forsikring. Eksempelvis er Gjensidige Forsikring flyttet fra området i 2012. Medicinalvirksomheden Lundbeck er med ca. 1.600 arbejdspladser den største virksomhed i området. Derudover er FL Schmidt, CSC og Movia toneangivende i byområdet.

Kontorejendom og byggeri ved Ny Ellebjerg St.



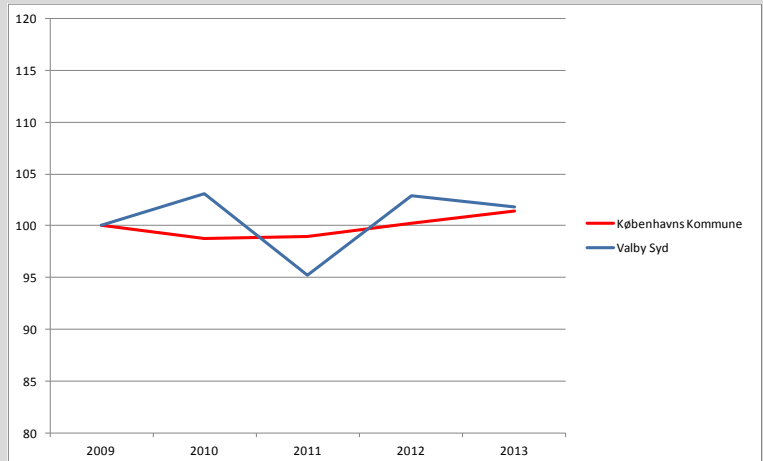
Foto: Sadolin & Albæk

Ældre industriejendom ved FL Schmidt grunden



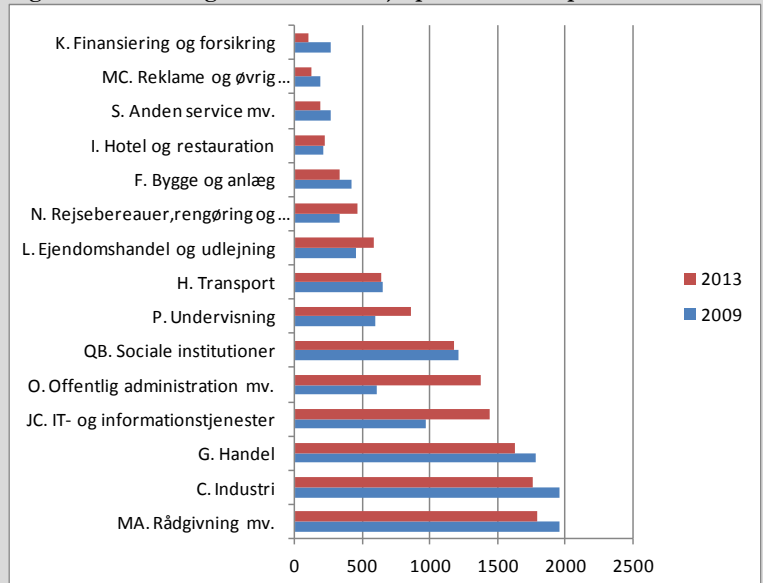
Foto: Sadolin & Albæk

Figur 23 – Indekseret udvikling i antal af arbejdspladser for Valby Syd og Københavns Kommune



Kilde: Registerbaseret arbejdsstyrkestatistik (RAS) og egne beregninger

Figur 24 – Udvikling i antallet af arbejdspladser fordelt på hovedbrancher



Kilde: Registerbaseret arbejdsstyrkestatistik (RAS) og egne beregninger

Bem.: 15 største brancher udvalgt

Der er ca. 500 virksomheder i Valby Syd. Som det fremgår af erhvervsstrukturen (se Tabel 8) er det en blandet virksomhedssammensætning med alt fra engroshandel, virksomheder inden for computerprogrammering, autoværksteder og arkitektvirksomheder. Antallet af virksomheder inden for engroshandel vil dog falde betragteligt, så snart Grønttorvet lukker pr. 1/1 2015. En interessant udviklingstendens er tilflytning af arkitektvirksomheder, hvor Bjarke Ingels Group må siges at være den mest markante virksomhed. I alt 11 arkitektvirksomheder er lokaliseret i kvarteret omkring Carl Jacobsens vej. BIG flyttede i 2012 ca. 140 arbejdspladser ind i en gammel kapselafabrik (tidligere Dansk Pressefabrik), som derudover udlejes til

designvirksomheder indenfor mode og møbler, fotografer, reklamebureauer, film- og produktionsselskaber. I perioden 2005-2007 husede fabrikken en række gallerier, der dog blev hårdt ramt af finanskrisen og lukkede eller flyttede ud af pressefabrikken. Bygningen har gentagne gange fungeret som facilitator for udviklingen af kreative miljøer, der har blomstret og forgået under påvirkning af konjunkturer og udviklingen i samfundet. I dag huser ejendommen over 70 virksomheder af forskellig størrelse, hvoraf de fleste kan betegnes som kreative.

Derudover er der en række virksomheder beliggende i Håndværkerbyen ved Værkstedvej og langs Gammel Køge Landevej, som er kendetegnende for det mere traditionelle Valby: pladskrævende varegrupper, bilforhandlere, håndværksvirksomheder og byggemarkeder.

1.4 Aktuel udvikling – tendenser og potentialer

Valby Syd er inde i en udviklingsproces, som har tiltrukket

en række kontorvirksomheder i de senere år. I den nuværende planlægning af området er der lagt op til, at området langs Poppelstykket og Følager bliver til blandet bolig og erhverv (C-rammer) med en høj bebyggelsesprocent på 185. Dette gøres, da området er stationsnært og får en styrket konkurrencefordel i forhold til tiltrækning af kontorvirksomheder, så snart Ny Ellebjerg Station bliver koblet på metronettet og Ringsted-Køge forbindelsen. Det er Sadolin & Albæks vurdering, at netop det stationsområde i fremtiden vil være attraktivt særligt for kontorvirksomheder i Københavns forstæder, fx Vestegnen, som ønsker en mere central lokalisering i København. Dette forudsætter dog, at lejeniveauet ikke stiger til et meget højere niveau end de nuværende 1.100 kr./m², da et af området primære konkurrencefordele er, at det er prisbilligt i forhold til Ørestad og lignende erhvervsområder. En anden primær styrke ved området er, at det ligger sydvest for København og dermed har det et potentiale for især at tiltrække virksomheder med arbejdskraft fra Syd- og Vestsjælland.

Ved Grønttorvet har der dog ikke været samme efterspørgsel på lokaliseringmuligheder for virksomheder, hvilket vil blive beskrevet i de følgende afsnit.

Tendenser

Grønttorvet er et af de største byudviklingsprojekter i Københavns Kommune med i alt 250.000 etagemeter. Området har været et aktivt erhvervsområde for engroshandel siden 1958, men Grønttorvet har valgt en ny lokalisering i Høje Taastrup af strategiske årsager. Derfor åbnede kommunen i 2011 op for en byudvikling af området, da der i Borgerrepræsentationen blev vedtaget en ny lokalplan for området, som muliggjorde et blandet byområde med bolig og erhverv. Samtidig har ejendomsudvikleren Kay Wilhelmsen ønsket at udvikle et erhvervsprojekt ved Torveporten, som endnu ikke har fundet lejere til hhv. 11.500 etagemeter til pladskrævende varegrupper og 16.000 etagemeter til kontorvirksomheder, samt en mindre boligandel. Udviklingsprojektet ligger ved Gammel Køge Landevej og der arbejdes fortsat på at finde lejere til projektet.

For Grønttorvet har der været udlagt en ramme til serviceerhverv (S3* ramme), som muliggør ca. 65.000 etagemeter, hvoraf op til 15 pct. må være boliger. Dermed er der potentiale for 65.000 etagemeter til erhverv ved s-togsstationen Vigerslev Alle st. Det har dog vist sig at være vanskeligt at afsætte i markedet, da ingen virksomheder har efterspurgt en lokalisering i det område. Dette skyldes bl.a., at Vigerslev St. regnes som en sekundær opkobling på det kollektive trafiknet og at virksomhederne ikke opnår en særlig synlighed ved denne placering. Sadolin & Albæk har samtidig vurderet, at der bør sættes på ensartede områder i modsætning til

Tabel 8 – Erhvervsstruktur i Valby Syd

Virksomhedsbranche	Antal
Engroshandel med frugt og grøntsager	41
Computerprogrammering	20
Engroshandel med blomster og planter	19
Autoreparationsværksteder mv.	12
Arkitektvirksomhed	11
Konsulentbistand vedrørende informationsteknologi	11
Virksomhedsrådgivning og anden rådgivning om driftsledelse	11
Rådgivende ingeniørvirksomhed inden for byggeri og anlægsarbejder	10
Almindelig rengøring i bygninger	9
Ikke-specialiseret engroshandel med føde-, drikke- og tobaksvarer	8

Kilde: CVR Registerudtræk og egne beregninger
 Bem.: 10 største brancher (målt på antal virk.) udvalgt.

lokalplanens ordlyd omkring blandet anvendelse og at Grønttorvsområdet bør være til boliger, som kan styrke den generelle byudvikling af Valby Syd som et attraktivt boligkvarter.

Ud fra ovenstående har det været et ønske fra Grønttorvets grundejer at få revideret deres lokalplan for området, hvilket kommunen har imødekommet.

Potentialer

Kommunen foreslår, at området udlægges til at være et boligområde med en mindre andel etagemeter til erhverv. Konkret foreslås det, at de nuværende rammer (S3*, B4* og C3*) ændres, således at lokalplanområdet fastlægges til Tekniskanlæg T1 og boliger B5*-område med følgende særlige bemærkning: Området indgår i byomdannelsesområdet Grønttorvet. Området er omfattet af rækkefølgebemærkelser. For den del af området der er udlagt i anden del af planperioden gælder, at byomdannelsen til boliger og serviceerhverv kan finde sted i 2015. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Der kan i lokalplan placeres punktvis højhuse på op til 80 m. Andelen af boliger kan udgøre 75 – 90 %, og andelen af erhverv kan udgøre 10 – 25 %. Erhverv kan placeres i såvel stueetager som i selvstændige bygninger/bygningsdele.

Det er kommunens vurdering, at det vil styrke Valby Syd i den overordnede byudvikling, at der skabes et attraktivt og velfungerende boligområde på Grønttorvet. Samtidig er det kommunens vurdering, at der kun vil være tale om en beskeden nedjustering af antallet af erhvervsetagemeter på ca. 40.000 m², hvilket ikke vurderes at have nogen betydning for den samlede udbudssituation af muligheder for lokalisering af erhverv i København.

1.5 Samlet vurdering og anbefaling

Valby Syd har med opblomstringen af erhvervsområdet ved Ny Ellebjerg St. en vigtig rolle som et prisbilligt alternativ til andre erhvervsområder i kommunen. De nye virksomheder i området har været med til at blåstempe erhvervsområdets kvaliteter og den kommende opgradering af Ny Ellebjerg St. vil gøre arealerne ved stationen særdeles attraktiv for virksomhederne.

Ved Grønttorvet er der imidlertid ikke samme efterspørgsel fra virksomhederne. Det er kommunens vurdering og anbefaling, at dette byområde udlægges til boligformål med en mindre andel af erhverv, da det vil styrke den overordnede byudvikling af Valby Syd.

Nordvest

1.1 Områdets profil

Københavns Nordvest kvarter er et blandet bolig og erhvervsområde, som ikke har nogen klar erhvervsmæssig profil. Området huser i dag en række almene boligselskaber, ejendomme til offentlige formål, herunder uddannelse samt små og mellemstore virksomheder. Virksomhederne er en blandet sammensætning med alt fra de kreative brancher til mindre produktion, bilværksteder og lign. Den kommende metrostation ved Nørrebro st. vil formentlig øge områdets attraktionsniveau, men eftersom området allerede er fuldt bebygget vil det med en vis sandsynlighed være en udvikling, som sker med udgangspunkt i de enkelte ejendomme. Ifølge Sadolin & Albæk opfattes Nordvest **kommercielt set som et klondike**. Kommunen har haft en aktiv politik med at fastholde denne karakter for området, bl.a. ved at have udlagt kreative zoner i Kommuneplanen, som har til hensigt at give gode lokaliseringmuligheder for virksomheder inden for den kreative branche.



I Nordvest ligger der **ca. 7.900 arbejdspladser** og antallet er stort set uændret set over de seneste fire år. Det bemærkes, at op imod halvdelen af disse er offentlige arbejdspladser inden for administration, undervisning og socialområdet.

Lejeniveauet for kontorejendomme vurderes til at være på ca. 1.100-1.200 kr./m² for nye og moderne kontorejendomme i området. Der er dog hovedsagligt ældre ejendomme i området, som prismæssigt ligger i den lave ende af skalaen i forhold til andre steder i byen. Her er lejeniveauet for kontorejendomme **ca. 600-800 kr./m²**. Dele af Nordvest fremstår nedslidt og med stor variation i bygningsstrukturen, hvilket bidrager til byområdets profil som kontrastrig, men til dels også usammenhængende og opdelt.

1.2 Områdets erhvervsanvendelse og kommuneplanrammer

I forhold til erhvervsanvendelse er området primært udlagt til boligformål, hvilket også afspejles i, at over halvdelen af Nordvest etagemeter er til boliganvendelse (ca. 525.000 etagemeter). Til sammenligning er der ca. 440.000 etagemeter til erhverv, hvoraf 212.000 etagemeter er til 'kontor, handel og lager', 108.000 etagemeter til 'produktion og lager' og 70.000 etagemeter til 'uddannelsesinstitutioner'.

Nordvest er samtidig et af de byområder i København med flest arealer til blandet erhverv (E-rammer). En stor del af Nordvest er derudover udlagt som kreative zoner, hvor bebyggelsesprocenten holdes nede på 60 pct.

"Nordvest bør bevare sin særegenhed via det varierede udtryk og en blandet bygningsmasse. For at fastholde de kreative virksomheder i området skal lejeniveauerne holde på et konkurrencedygtigt niveau, da de ikke har den store betalingsevne/-villighed, men er vigtige for områdets fremtidige identitet."

Sadolin & Albæk

1.3 Områdets virksomheder

Nordvest har ca. 7.900 arbejdspladser. I perioden 2009-2013 har der været et mindre udsving i antallet af arbejdspladser, som i dag domineres af primært offentlige arbejdsgivere. Her kan nævnes Geodatastyrelsen, erhvervsuddannelsescentrene CPH West og Københavns Erhvervsakademi, lokale jobcentre, Handicapcenter København og Natur- og Miljøklagenævnet. Samtidig er der en række foreninger og organisationer i området, hvor der kan nævnes IA Sprog, som er en sprogskole specialiseret i danskundervisning til voksne, Psykiatrifonden, Ungdommens Røde Kors og Det Islamiske Trossamfund.

Af private virksomheder kan der nævnes ISS og Novo Nordisk, som af historiske årsager har været lokaliseret i området. ISS fraflytter dog deres ejendom ved Møntmestervej/Rentemestervej i december 2014 efter at have været beliggende der i 50 år til fordel for nyere og mere moderne lokaler i den tidligere TV-byen i Søborg. Dette vil betyde, at der forsvinder ca. 400 arbejdspladser fra området. Der har været en interessant udvikling omkring Lygten, hvor det tidligere mejeri Enigheden er blevet omdannet til kontorerhverv. Her er kommunikationsvirksomheden Bysted med ca. 50 ansatte bl.a. lokaliseret. På Rentemestervej er der ligeledes en række virksomheder inden for rådgivning lokaliseret, bl.a. ejendomsudviklingselskabet Tetris og rådgivningsvirksomheden Punktum.

Tidligere mejeri omdannet til kontorejendom på Rentemestervej



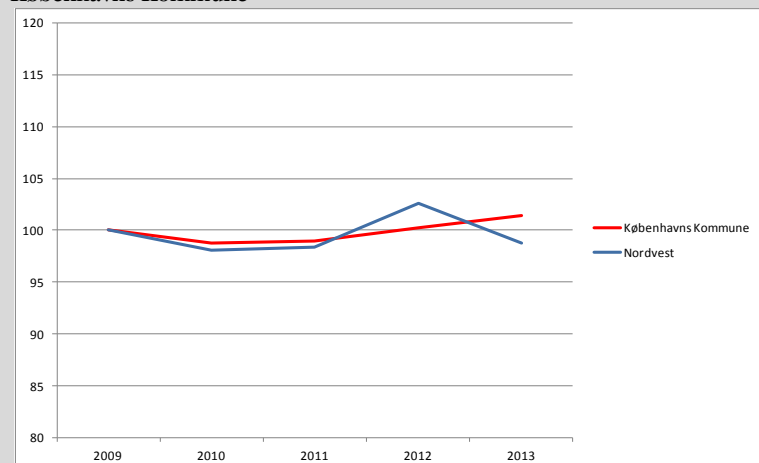
Foto: Sadolin & Albæk

Domicilejendom til en række statslige lejere



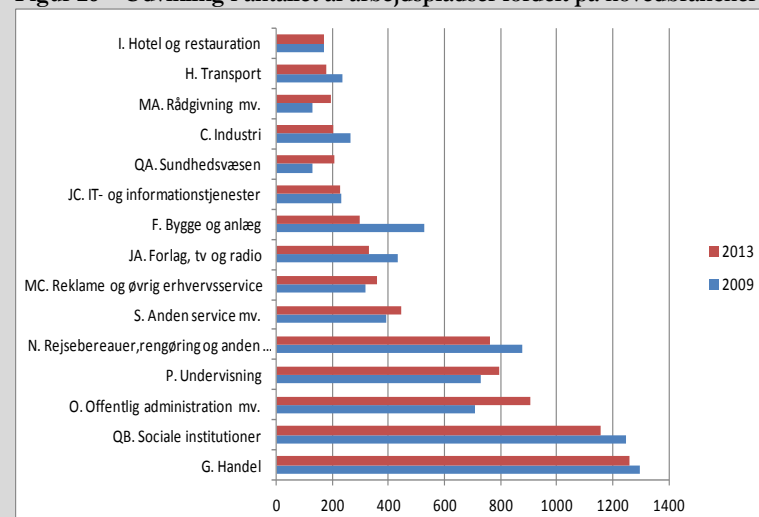
Foto: Sadolin & Albæk

Figur 25 – Indekseret udvikling i antal af arbejdspladser for Nordvest og Københavns Kommune



Kilde: Registerbaseret arbejdsstyrkestatistik (RAS) og egne beregninger

Figur 26 – Udvikling i antallet af arbejdspladser fordelt på hovedbrancher



Kilde: Registerbaseret arbejdsstyrkestatistik (RAS) og egne beregninger
Bem.: 15 største brancher udvalgt

Den store andel af arbejdspladser i handelsvirksomheder er primært lokaliseret i og omkring Nørrebro Bycenter med ca. 1.000 ansatte.

Der er ca. 500 virksomheder i Nordvest. Som det fremgår af Tabel 9 er der primært tale om service- og kontorvirksomheder inden for et bredt udvalg af brancher.

1.4 Aktuel udvikling – tendenser og potentialer

Københavns Kommune har netop foretaget en evaluering af de kreative zoner, som er udlagt i Kommuneplan 2011. I Nordvest har der været udlagt tre delområder til kreative zoner. Baggrunden for evalueringen var, at de særlige bestemmelser i de kreative zoner i nogle tilfælde har vist sig at udgøre en barriere for eksisterende virksomheders og grundejeres udviklingsønsker. Formålet var derfor at sikre, at de kreative zoner fortsat tilbyder gode rammebetingelser for både nuværende og fremtidige virksomheder og brugere. Evalueringen førte til et forslag til kommuneplantillæg for kreative zoner, som blev vedtaget af Borgerrepræsentationen d. 9. oktober 2014. For Nordvest betød det, at der blev nedlagt en kreativ zone ved Drejervej, da den blev vurderet til at have en begrænset værdi for de kreative erhverv. Samtidig blev det vedtaget, at der fortsat er udlagt to kreative zoner i Nordvest, dog med en mindre justering af den ene karré.

Fælles for de kreative zoner er, at de er udlagt til Blandet erhverv (E-rammer). E-rammerne er generelt med til at sætte visse begrænsninger for den generelle byudvikling i Nordvest, da den maksimale bebyggelsesprocent i disse rammer er på 110 og i flere tilfælde kun på 60 pct. grundet at området er udlagt som kreativ zone. Det betyder samtidig, at det er muligt at fastholde et relativt lavt prisniveau, som tilgodeser virksomhedstyper med en begrænset betalingsevne/-villighed. Disse virksomheder kan fx være inden for den kreative branche, der har en stor betydning for den generelle værdiskabelse i Københavns erhvervsliv. I E-rammen tillades et bredt udvalg af virksomhedstyper: lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

I det følgende bliver der foretaget en vurdering af Nordvest fremtidige rolle i udbuddet af erhvervsområder i København.

Tendenser

Nordvest erhvervsmæssige profil er kommercielt opfattet som lidt af et klondike. Ifølge Sadolin & Albæk er det både en styrke og svaghed for området, at der er den mangfoldige sammensætning af virksomhedstyper og bygninger. Det tiltrækker virksomheder, som ikke har brug for en prangende adresse ved havnefronten, og områdets bygningsmæssige råhed opfattes som attraktivt af nogle virksomhedstyper, eksempelvis de kreative virksomheder. Andre virksomheder vil blot være til stede i området, fordi de altid har ligget der og har en prisbillig beliggenhed i København. Her kan nævnes en række håndværksvirksomheder langs Hejrevej, bl.a. tømrervirksomheder og autoværksteder, der har været til stede i området i årtier.

Sadolin & Albæk anbefaler, at kommunen i sin planlægning forsøger at bevare ”Produktionsejendomme til håndværksvirksomheder, så byens borgere kan serviceres. Der er efterhånden meget få af disse områder tilbage i byen, og de kan sagtens ligge side om side med virksomheder inden for serviceerhverv.” Samtidig anbefales det, at der sikres lave lejeniveauer til de kreative virksomheder ved at have erhvervsområder i Nordvest med ejendomme, som har en beliggenhed og beskaffenhed, der fordrer at lokalerne er prisbillige. Denne anbefaling stemmer i vid udstrækning overens med kommunens egen evaluering af de kreative zoner.

Tabel 9 – Erhvervsstruktur i Nordvest

Virksomhedsbranche	Antal
Foreninger, legater og fonde med sygdomsbekæmpende, sociale og velgørende formål	14
Almindelig rengøring i bygninger	12
Andre organisationer og foreninger i.a.n.	12
Udlejning af erhvervsejendomme	12
Anden undervisning i.a.n.	11
Caféer, værtshuse, diskoteker mv.	10
Anden it-servicevirksomhed	10
Pizzeriaer, grillbarer, isbarer mv.	10
Religiøse institutioner og foreninger	10
Tøjforretninger	9

Kilde: CVR Registerudtræk og egne beregninger
 Bem.: 10 største brancher (målt på antal virk.) udvalgt.

Kommunen har fået henvendelser fra ejendomsudviklere, som ønsker at etablere boliger områderne, der i Kommuneplanen er udlagt til 'blandet erhverv'. Projekterne tager udgangspunkt i nuværende ejendomme og mindre matrikler i området, men udfordrer ønsket om at fastholde de prisbillige lokaliseringsmuligheder i E-rammerne.

E-rammerne i Nordvest er derfor under pres i forhold til en omdannelse til boligformål. I det følgende afsnit tages der stilling til dette.

Potentialer

Omkring omdannelse fra erhverv til bolig i Nordvest pointerer Sadolin & Albæk, at ”boliger vil være med til at løfte området, men det er en balancekunst, hvis de nuværende erhvervsaktiviteter fortsat skal have lov til at være der. Der er en betydelig risiko for klager over støj, selvom virksomheden var der først.”

Balancekunsten er et opmærksomhedspunkt for kommunen, da det er vigtigt, at der fortsat tilbydes et bredt udvalg af lokaliseringsmuligheder for en bred palet af virksomheder. Her har Nordvest en styrke i forhold til at huse mindre virksomheder med en begrænset betalingsevne/-villighed, samt håndværksvirksomheder og virksomheder med lettere produktion, som området ligeledes præges af. At erhvervsområdet er fyldt med kontraster og blandede bygningsstrukturer opfattes netop af de virksomheder som et plus, da det giver området kant. På den ovenstående baggrund samt på ud fra evalueringen af de kreative zoners betydning for tilstedeværelsen af de kreative erhverv i området, vil kommunen fortsat fastholde E-rammerne i Nordvest i den kommende Kommuneplan. Det er kommunens vurdering, at en fastholdelse af disse områder er med til at sikre det brede udvalg af lokaliseringsmuligheder generelt for kommunen, og at flere boliger i områder ikke nødvendigvis vil styrke byområdet Nordvest som helhed.

1.5 Samlet vurdering og anbefaling

Nordvest har en vigtig rolle i forhold til at huse virksomheder med lav betalingsevne/-villighed. De kreative virksomheder og håndværksvirksomhederne er med til at give byområdet en identitet, som er særlig for byområdet som helhed. På den baggrund vælger kommunen at fastholde rammerne, som er udlagt til blandet erhverv.

Copenhagen Science City

1.1 Områdets profil

Copenhagen Science City går på tværs af flere bydele¹³ og rummer således mange forskellige funktioner. Byområdet huser **mange af Københavns offentlige arbejdspladser**, hvor Rigshospitalet med ca. 8.000 ansatte og vidensinstitutionerne Københavns Universitet og Professionshøjskolen Metropol med 7.000 ansatte udgør størstedelen. De to sidstnævnte bidrager med et campusmiljø til byområdet. Derudover er Haraldsgade- og Aldersrogadekvartererne karakteriseret ved at være ældre fabriks- og industribygninger, som i dag huser en række kreative virksomheder. Langs Røvsinggade er der lokaliseret virksomheder med pladskrævende varegrupper, der ønsker at være lokaliseret nær en større indfaldsvej i udkanten af byen.

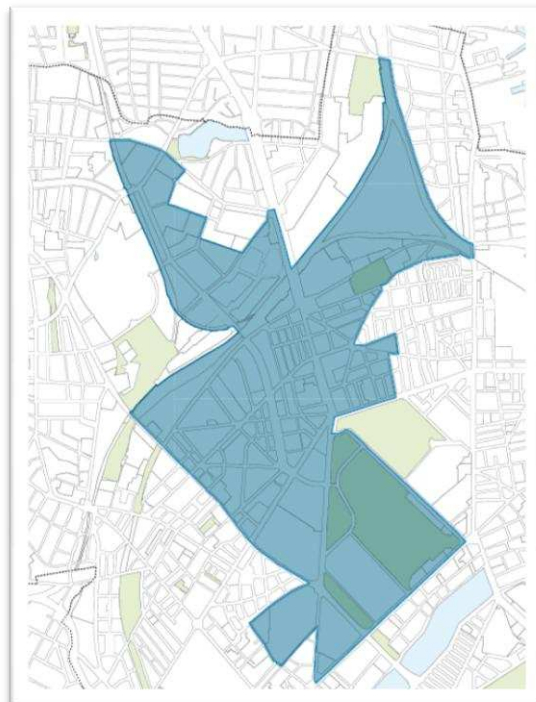
Der investeres ca. 6 mia. kr. frem mod 2019 i området i nye forskningsanlæg, udvidelser på KU og Rigshospitalet samt nye metrostationer. Derudover er der netop blevet etableret en højklasset busforbindelse, som kører igennem området.

Kommunen har sammen med en række lokale aktører i området (bl.a. KU, Professionshøjskolen Metropol, Rigshospitalet, Bygningsstyrelsen, grundejere mv.) igangsat udviklingsprojektet 'Copenhagen Science City'. Et vigtigt mål med dette projekt er at skabe flere private arbejdspladser ud af den forskning og viden, der er til stede i området. Udover etableringen af forskerparken COBIS er der endnu ikke skabt flere virksomhedsetableringer, som følge af udviklingsprojektet. Der er i alt **ca. 31.300 arbejdspladser** i området, hvilket har været relativt konstant i perioden 2009-2013.

Lejeniveauet for kontorejendomme i dette område er meget differentieret. Sadolin & Albæk vurderer, at **tomgangen i den gamle bygningsmasse er betydelig**, og at den opnåelige markedsleje ligger på omkring 700-800 kr./m². For nyere byggerier ligger markedslejen omkring 1.200-1.300 kr./m². Et særligt forhold gør sig gældende for udbuddet af lokaliseringsmuligheder i dette område: *"Bygningsmassen er meget varieret, og de store enheder er primært ejet af Staten, mens ejerskabet på de mindre ejendomme er noget mere broget. Udbuddet af store og effektive lokaler på det kommercielle marked er således begrænset."*¹⁴. Dermed er det vanskeligt at skabe gode vilkår for lokalisering af nye private virksomheder i området.

1.2 Områdets erhvervsanvendelse og kommuneplanrammer

Copenhagen Science City er udlagt til mange formål, hvilket afspejler sig i, at området huser mange funktioner – alt fra Fælledparken til store offentlige arbejdspladser. Derudover er der en række fredninger i området ved Fælledparken.



"Potentialet for en klyngeeffekt er signifikant og beliggenheden centralt i København vil tiltale virksomheder i medicobranschen. Der er adgang til kvalificeret arbejdskraft, og der må forventes synergier og adgang til opdateret viden få 100 meter fra kontoret. Realiseringen af visionen er dog vanskelig, idet de bedste beliggenheder allerede er fuldt bebyggede og potentielle byggermuligheder er stærkt begrænsede."

Sadolin & Albæk

¹³ Det skal bemærkes, at kommunen i nærværende analyse har ønsket at se på tilstødende erhvervsområder til det afgrænsede byområde, som normalvis betegnes som Copenhagen Science City. Derfor er der medtaget arealerne ved Sankt Kjelds Gade kvarteret og nord for s-banen.

¹⁴ Sadolin & Albæk.

Området har med 1,3 mio. etagemeter til erhvervsanvendelse en af de største koncentrationer af erhvervskvadratmeter i København. Dog bemærkes det, at 500.000 etagemeter er til 'uddannelsesinstitutioner' og 213.000 etagemeter til 'hospitalet'. Når de nye anlægsprojekter fra hhv. Rigshospitalet og KU færdiggøres vil de tal stige betragteligt med knap 200.000 nye etagemeter. Antallet af etagemeter til boligformål er på 1,1 mio., og dermed er hovedparten af ejendommene i området til erhverv.

1.3 Områdets virksomheder

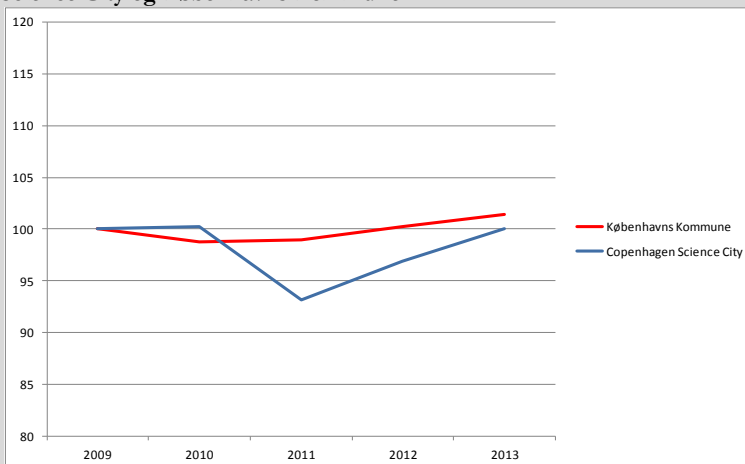
Der er ca. 31.300 arbejdspladser i Copenhagen Science City. De offentlige arbejdspladser udgør ca. 20.900 af disse, hvilket svarer til ca. 66 pct. af samtlige arbejdspladser i området. De største er Rigshospitalet, KU, Professionshøjskolen Metropol, Naturstyrelsen, Arbejdsskandestyrelsen og Danmarks Statistik. De resterende arbejdspladser er i den private, hvor der kan nævnes Arriva, Danske Bank og DMI som nogle af de større aktører i området.

Campusmiljø i Copenhagen Science City



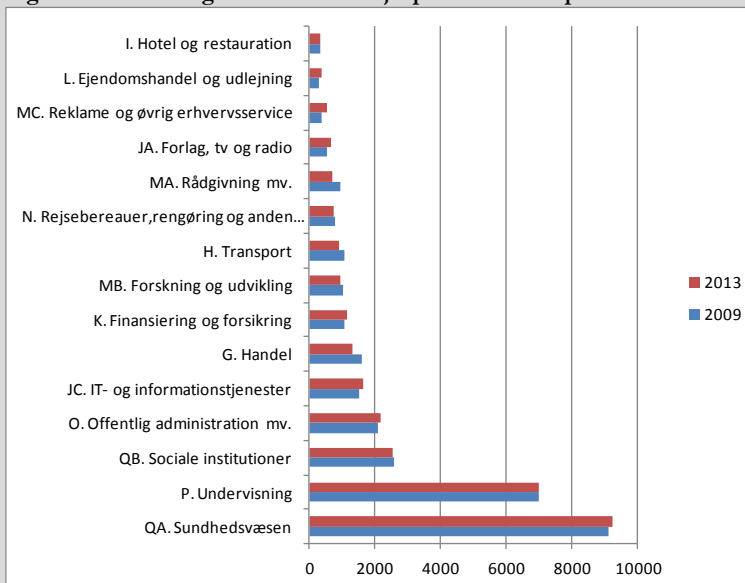
Foto: Københavns Kommune

Figur 27 – Indeksret udvikling i antal af arbejdspladser for Copenhagen Science City og Københavns Kommune



Kilde: Registerbaseret arbejdsstyrkestatistik (RAS) og egne beregninger

Figur 28 – Udvikling i antallet af arbejdspladser fordelt på hovedbrancher



Kilde: Registerbaseret arbejdsstyrkestatistik (RAS) og egne beregninger
Bem.: 15 største brancher udvalgt

Nedslidt ejendom i Haraldsgadekvarteret



Foto: Sadolin & Albæk

Der er ca. 900 virksomheder i Copenhagen Science City. Som det fremgår af Tabel 10 er erhvervsstrukturen bestående af mange virksomheder inden for rådgivning og særligt informations- og kommunikationsteknologi (IKT) er en styrkeposition i området. Størstedelen er lokaliseret i inkubatormiljøet i Symbion på Fruebjergvej. I forhold til den naturvidenskabelige del af projektet Copenhagen Science City er der en række virksomheder i områder inden for forskning og eksperimentel udvikling indenfor bioteknologi. De er lokaliseret i

inkubatormiljøet omkring COBIS og den tidligere laborantskole og ejendom for Symbion, som ligger på Lersø Park Alle og ejes af Dreyers Fond.

Herudover er der en række virksomheder med pladskrævende varegrupper, som er lokaliseret ved Rovsinggade. Området fungerer godt og har en vigtig rolle i kommunens udbud af lokaliseringsmuligheder til den type virksomheder. Der er en række autoforhandlere, et lagerhotel og større engrosvirksomheder, som kendetegner området.

1.4 Aktuel udvikling – tendenser og potentialer

Kommunen har som målsætning, at visionen om at skabe vækst via viden i Copenhagen Science City realiseres. Dette stiller krav til, at der skabes mulighed for en byudvikling, der kan rumme nyt erhvervsbyggeri til offentlige formål, eksempelvis etablering og udvidelse af vidensinstitutioner, nye lokaliseringsmuligheder for private virksomheder og andre funktioner, som kan understøtte en profil som vidensby. Sadolin & Albæk har konstateret, at det nuværende udbud af store og effektive lokaler til private virksomheder er meget begrænset. Samtidig er det deres vurdering, at der er et betydeligt potentiale for at skabe vækst og tiltrække virksomheder bl.a. som resultat af de synergieffekter virksomhederne kan opnå ved at være lokaliseret i Copenhagen Science City.

Denne udfordring og kommunens stillingtagen hertil vil blive belyst i det følgende.

Denne udfordring og kommunens stillingtagen hertil vil blive belyst i det følgende.

Tendenser

Kommunen har kendskab til en interesse fra større medicinalvirksomheder, som har været tiltalt af visionen for Copenhagen Science City, men ikke har fundet en ejendom eller byggegrund i området, som passede til virksomhedens profil. Derfor er Copenhagen Science City fravalgt til fordel for andre alternative lokaliseringsmuligheder i erhvervsområder i København, som eksempelvis Ørestad eller Kalvebod Brygge.

Kommunen har vurderet, at der er et omdannelsespotentiale i og omkring Haraldsgadekvarteret. Eftersom området bliver stationsnært med to nye metrostationer ved hhv. Skjold Plads og Vibenshus Runddel er kommunen indstillet på, at der skal skabes muligheder for en byudvikling, der øger tætheden i området.

Potentialer

Kommunen ejer ingen arealer i området ved Haraldsgadekvarteret. Staten er den største grundejer i Copenhagen Science City og ejer således også ejendomme og grundarealer i nærværende område, som har et omdannelsespotentiale, hvor nyt erhvervsbyggeri kunne etableres. Der er to delområder (hhv. område A og B – se kort på næste side) af Haraldsgadekvarteret, som kan fremhæves. Fælles for de to områder er, at de i dag fremstår som nedslidte i form af ringe vedligehold af ejendommene, vejenes belægninger og friarealerne. Samtidig er områderne udnyttet meget ekstenstivt med lave bebyggelsesprocenter på hhv. 66 og 60-64.

I *område A* (se kort nedenfor) har Københavns Kommune en hjemfaldsret på en række ejendomme ved Titangade og Sigurdsgade, som kommunen dog skal frafalde, hvis Staten vil erhverve matriklerne og grundejerne vil sælge. Hjemfaldsretten skal udløses inden 2020. Samtidig ejer Staten de resterende ejendomme i område A, hvor der er mulighed for at opsiges lejekontrakten med lejerne, hvis der er behov for at nedrive ejendommen til fordel for nybyggeri. I dag er de nuværende lejere en blandet sammensætning af mindre virksomheder såsom

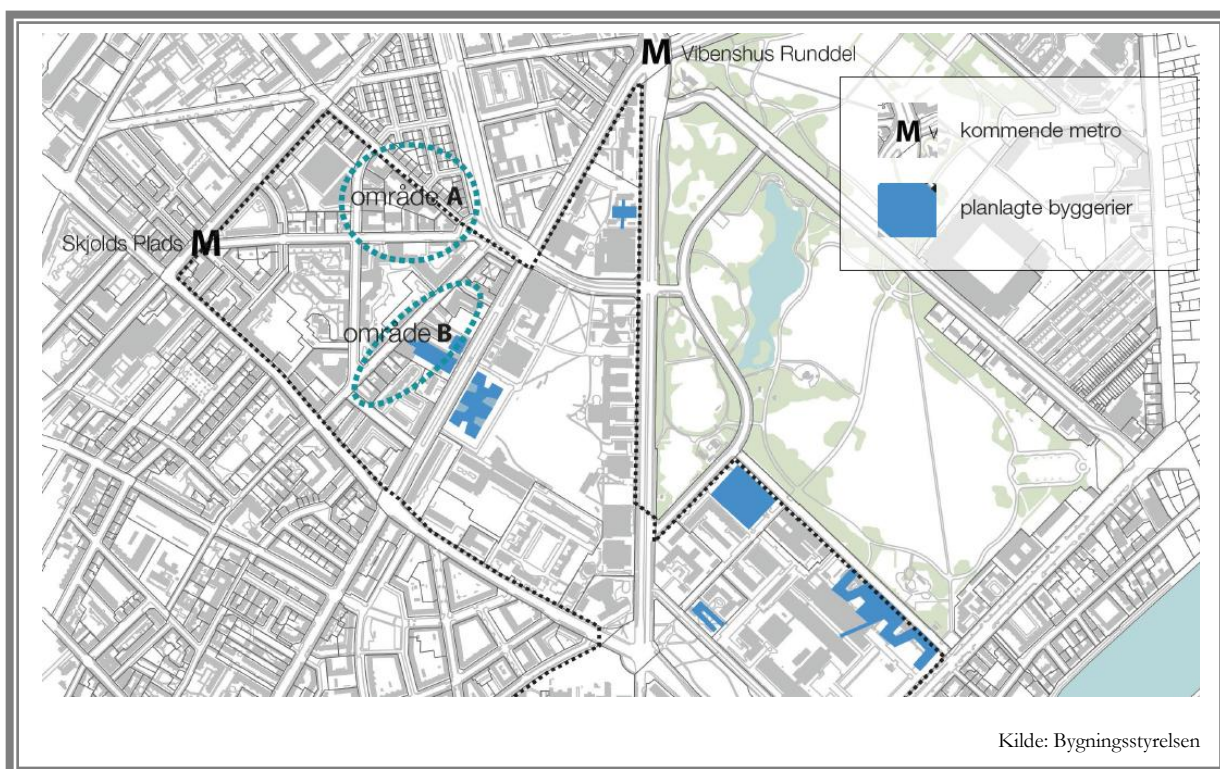
Tabel 10 – Erhvervsstruktur i Copenhagen Science City

Virksomhedsbranche	Antal
Virksomhedsrådgivning og anden rådgivning om driftsledelse	46
Konsulentbistand vedrørende informationsteknologi	38
Computerprogrammering	31
Udlejning af erhvervsjendomme	28
Ikke-finansielle holdingselskaber	21
Anden udlejning af boliger	18
Anden undervisning i.a.n.	17
Andre liberale, videnskabelige og tekniske tjenesteydelser i.a.n.	17
Reklamebureauer	16
Forskning og eksperimentel udvikling indenfor bioteknologi	15

Kilde: CVR Registerudtræk og egne beregninger
 Bem.: 10 største brancher (målt på antal virk.) udvalgt.

autoværksteder, bogbindervirksomhed, øvelokaler til musikere og en række kreative virksomheder i iværksættermiljøet hos Dare2Mansion på Vermundsgade.

Ud fra forholdene omkring ejerstrukturen i område A vil det formentlig blive Staten, som vil have en række udviklingsønsker til den fremtidige anvendelse af dette område. Udviklingsønskerne vil ske som et led i, at de etablerede vidensinstitutioner i området får behov for at udvide deres aktiviteter i området, bl.a. grundet det stigende elevoptag og et eventuelt ønske om at samle enheder i Copenhagen Science City. I en kommende byudvikling af område A vil kommunen lægge vægt på, at området udvikles med en høj tæthed. I område A vil der eksempelvis være en rummelighed på ca. 22.500 etagemeter, såfremt det udlægges med en ramme, der har en bebyggelsesprocent på 150. Kommunen vil derudover lægge vægt på, at der i udviklingen af området er fokus på at bevare nogle af de karakteristiske ejendomme, som i dag er kendetegnende for området og har en særegen karakter.



I *område B* vest Jagtvej bliver der etableret to store offentlige byggerier i de kommende år: nybyggeri til KU i form af Niels Bohr Science Park og et datacenter til det kommende European Spallation Source Center i Lund. Når de to byggerier er etableret vil der være en restrummelighed på ca. 8.000 etagemeter i området nord for Niels Bohr Science Park. Dertil er der en potentiel restrummelighed i den sydlige del af område B, hvor Staten ligeledes har en række grunde med nuværende lejere og en forkøbsret på tre grunde, hvor Københavns Kommunes har en hjemfaldsret. Der er tale om grunde langs Rådmandsgade, som i dag huser en automekaniker, lagerfunktioner og lign. I en kommende byudvikling af område B vil kommunen lægge vægt på, at området udvikles med en høj tæthed med en bebyggelsesprocent på minimum 150. Kommunen har ikke vurderet, at der er nogen ejendomme af særlig særegen karakter, hvorfor der kan igangsættes en komplet sanering af område B.

Samlet kan det dog bemærkes, at de fortætningsmuligheder Haraldsgadekvarteret rummer, som udgangspunkt ikke vil være til privat erhvervsbyggeri, eftersom Staten formentlig vil have behov for udvidelsesmuligheder til vidensinstitutionerne. Derfor skal nye lokaliseringsmuligheder til private virksomheder ske på andre matrikler i området. Kommunen vil overordnet planlægge for en fortætning ved de kommende metrostationer og vil som

udgangspunkt se positivt på henvendelser fra grundejere med udviklingsønsker om at etablere erhvervsbyggeri i disse områder.

I.5 Samlet vurdering og anbefaling

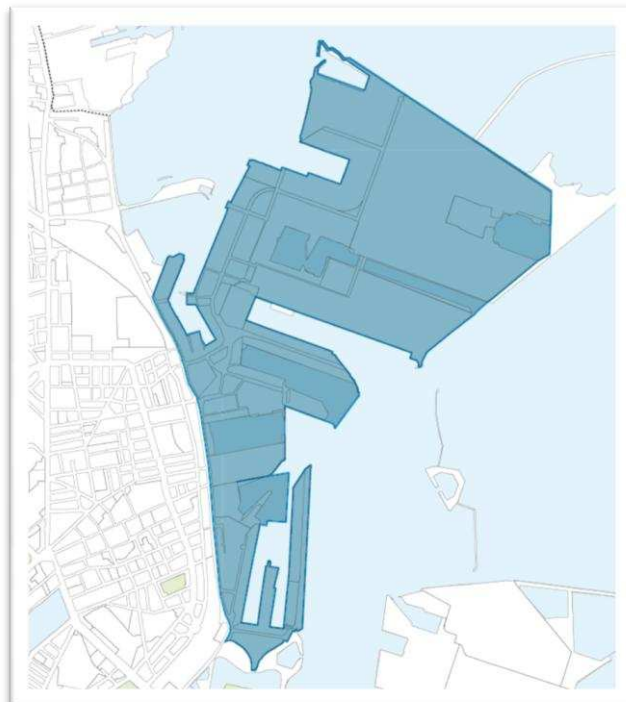
Copenhagen Science City er det næststørste erhvervsområde i København målt på antallet af arbejdspladser og huser mange af de offentlige arbejdspladser i byen. Kommunen har med visionen for Copenhagen Science City et ønske om at skabe vækst og tiltrække private investeringer i form af nye virksomheder og erhvervsbyggerier i området. Det er dog konstateret, at der er et begrænset udbud af store og effektive ejendomme på det kommercielle marked. Derfor vil kommunen arbejde for at fortætte erhvervsområdet ved Haraldsgadekvarteret og de kommende metrostationer for at skabe en større rummelighed og dermed bedre mulighed for at etablere nybyggeri til erhverv.

Nordhavn

1.1 Områdets profil

Nordhavn er et tidligere havne- og industriområde i København, som i dag regner for **Danmarks største byudviklingsprojekt**. Udvikling af Århusgadekvarteret, som er den inderste del af området, er i gang, hvor nye bolig- og erhvervsbyggerier bliver opført de kommende år. Der planlagt for en betydelig andel af boliger i området, men markante erhvervsbyggerier, som FN Byen, Portland Towers og de kommende LM Towers vil være med til at definere Nordhavn, som et attraktivt erhvervsområde med moderne og spektakulære kontorejendomme.

Der er dog stadig en vis erhvervsaktivitet med relation til den oprindelige funktion som havneområde i København, da bl.a. containerterminalen stadig er i brug. Samtidig blev den nye krydstogstterminal indviet i maj 2014 for at håndtere den stigende krydstogsturisme i København og for at frigøre arealer ved den tidligere terminal. Syd for Nordhavn findes områderne ved Amerika Kaj og Langelinie Kaj, som er den naturlige forlængelse af kontorområderne i Indre By.



Området huser mange rådgivningsvirksomheder, men der er stadig et anseeligt antal beskæftigede i de logistikvirksomheder, som historisk har været lokaliseret i Nordhavn grundet relationen til havnedriften. Der er **ca. 11.550 arbejdspladser** i Nordhavn. Antallet af arbejdspladser har været stabilt de sidste fem år.

Nordhavn er et af de mest attraktive områder for kontorvirksomheder i København, som følge af en beliggenhed ved havnefronten med nærhed til Nordsjælland og gode muligheder for nyt og effektivt kontorbyggeri. Det afspejles af lejeniveauet for kontorejendomme ved Nordhavn, der med **ca. 1.750 kr./m²** er et af de højeste i København.

1.2 Områdets erhvervsanvendelse og kommuneplanrammer

Med et erhvervsareal på ca. 735.500 etagemeter er hovedparten af Nordhavn pt. klart defineret til virksomheder, da boligarealet kun er på 130.000 etagemeter. Med de kommende boligprojekter i Århusgadekvarteret vil dette forhold dog ændre sig. I dag er ca. 614.000 af etagemeterne til 'kontor, handel og lager'. Hertil kommer 50.000 etagemeter til Produktion og lager.

Nordhavn er udlagt til et flersidigt formål: Rammer til Havneformål og Tekniske Anlæg som følge af, at der stadig er erhvervsaktivitet i området, og rammer til boliger og serviceerhverv (S og C rammer).

"Nordhavn er et af de vigtigste udviklingsområder i København og et område, hvor der er reel mulighed for at erhverve grundarealer til udvikling af større kontorejendomme. Det er vigtigt, at der ikke tilles krav om blandet anvendelse i bygningen, således at der sker en blanding af bolig og erhverv, idet mange investorer ikke ønsker at være en del af en ejerforening."

Sadolin & Albæk

1.3 Områdets virksomheder

Der er ca. 11.550 arbejdspladser i Nordhavn. Som det fremgår af Figur 29 har dette antal været relativt stabilt de seneste fem år. Der har været vækst særligt i virksomheder inden for It- og information, Transport, Offentlig administration og Anden service og et mindre fald i antallet af arbejdspladser inden for Finansiering og forsikring (se Figur 30). De største virksomheder målt på antallet af ansatte er Almindelig Brand Forsikring, PFA Pension, Banedanmark, Mærsk og DFDS. Dertil kommer de tre advokathuse Kromann Reumert, Plesner og Bech-Bruun. Tilsammen udgør de nævnte virksomheder lidt over halvdelen af Nordhavns arbejdspladser.

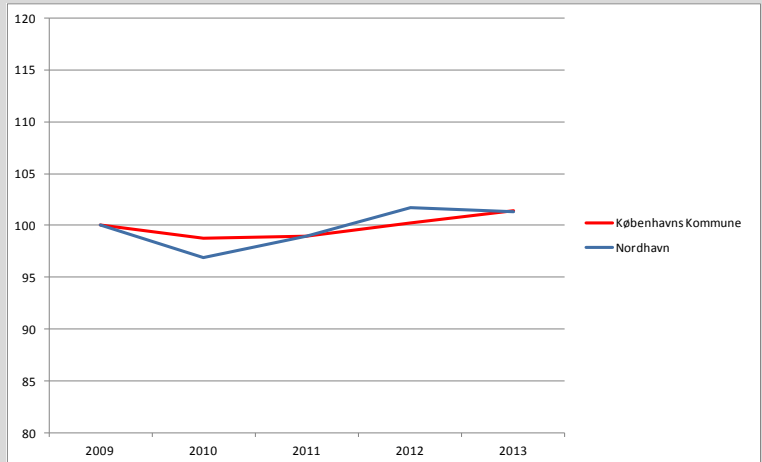
Sadolin & Albæk vurderer, at der fremover vil være en god efterspørgsel på lokaliseringmuligheder i Nordhavn fra større kontorvirksomheder. Dette skyldes primært den gode beliggenhed ved havnefronten med plads til nyt og større erhvervsbyggeri, som har en god forbindelse til arbejdsoplandet i Nordsjælland og medarbejdere i København.

PFA domicil ved Sundkrogsgade



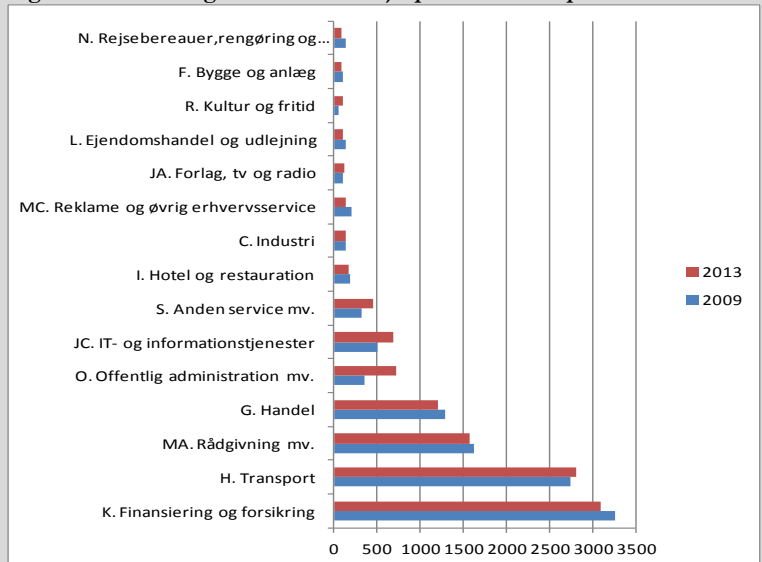
Foto: Sadolin & Albæk

Figur 29 – Indekseret udvikling i antal af arbejdspladser for Nordhavn og Københavns Kommune



Kilde: Registerbaseret arbejdsstyrkestatistik (RAS) og egne beregninger

Figur 30 – Udvikling i antallet af arbejdspladser fordelt på hovedbrancher



Kilde: Registerbaseret arbejdsstyrkestatistik (RAS) og egne beregninger

Bem.: 15 største brancher udvalgt

Portland Towers



Foto: Sadolin & Albæk

I Nordhavn er der ca. 582 virksomheder. Der er flest inden for branchen speditører, hvilket indikerer, at der havneområdet fortsat har en god aktivitet inden for logistik og transport. Endvidere er det hovedsagligt rådgivningsvirksomheder, som udgør erhvervsstrukturen.

1.4 Aktuel udvikling – tendenser og potentialer

By og Havn har meldt om alt udsolgt af de byggegrunde til boligformål, som er lokalplanlagt. I forhold til byggegrunde til erhvervsbyggeri er der fortsat en betydelig erhvervsrummelighed i Nordhavn på ca. 635.000 etagemeter.

På Marmormolen er der 106.000 etagemeter til erhvervsbyggeri, hvilket bl.a. omfatter LM-Towers på 60.000 etagemeter. Endvidere er der byggemuligheder Århusgadekvarteret (130.000 etagemeter), Trælstholmen (90.000 etagemeter), Sundmolen (105.000 etagemeter) og Levantkaj Øst og Vest (ca. 205.000 etagemeter), samt Skudeløb Vest på 90.000 etagemeter. Derudover er mulighed for 560.000 etagemeter erhverv i Ydre Nordhavn, som ligger i perspektivperioden for Nordhavn.

I det følgende gives der en vurdering af den nuværende markedssituation for efterspørgslen for erhvervsbyggeri i indre og ydre Nordhavn samt en vurdering af, hvorvidt det afføder et behov for at revidere plangrundlaget.

Tendenser

I loven om Nordhavn er der fastlagt et mål om, at der skal etableres 40.000 arbejdspladser i Nordhavn. Ifølge Sadolin & Albæk vil moderne kontorvirksomheder arbejde for, at arealforbruget pr. medarbejder kommer ned på ca. 20 etagemeter. Omregnes det forbrug til de 40.000 arbejdspladser medfører det et behov for ca. 800.000 etagemeter til erhverv. Dermed er der en betydelig rummelighed for erhvervsbyggeri i Nordhavn – selv hvis arealforbruget pr. medarbejder stiger igen eller fraviger de 20 etagemeter.

Efterspørgslen til nyt erhvervsbyggeri i Nordhavn har pt. været drevet af en stor etablering på Marmormolen med FN's danske hovedkvarter, samt et spektakulært byggeri NCC har foretaget med Portland Towers, som indtil videre kun er delvist udlejet med certificeringsvirksomheden Dansk Standard som lejer. Bygninger som sidstnævnte er af en særlig kvalitet og har derfor en betydelig lejeomkostning, som ligger over det gennemsnitlige lejeniveau i Nordhavn. Det er klart, at efterspørgslen på den type ejendomme er afhængig af, at der er virksomheder, som er villige til at betale for prestigen ved at være lokaliseret i et område og en ejendom af arkitektonisk høj kvalitet.

Samlet set har der ikke været en markant efterspørgsel på nyt erhvervsbyggeri i Nordhavn. Sadolin & Albæk har vurderet, hvilke potentielle målgrupper Nordhavn appellerer til, hvilket vidner om, at det fortsat vil være kontorvirksomheder, som ønsker en placering i dette erhvervsområde. Nordhavn bliver koblet på metronettet i 2019 og der etableres en ny Nordhavnstunnel, hvilket forventeligt vil øge områdets samlede attraktionsniveau, da det vil afhjælpe de trafikale udfordringer i området. Det bemærkes, at Tuborg Havn, som er

Tabel 11 – Erhvervsstruktur i Nordhavn

Virksomhedsbranche	Antal
Speditører	26
Ikke-finansielle holdingselskaber	20
Virksomhedsrådgivning og anden rådgivning om driftsledelse	19
Foreninger, legater og fonde med sygdomsbekæmpende, sociale og velgørende formål	18
Juridisk bistand	17
Computerprogrammering	16
Udlejning af erhvervsjendomme	15
Engroshandel med beklædning	15
Anden restaurationsvirksomhed	14
Tøjforretninger	12

Kilde: CVR Registerudtræk og egne beregninger
 Bem.: 10 største brancher (målt på antal virk.) udvalgt.

Potentielle målgrupper

Nordhavn og Aarhusgadekvarteret vil tiltrække virksomheder såsom:

- Liberale erhverv, herunder advokat- og konsulenthuse
- ”High end” finansielle virksomheder - eksempelvis investeringsbanker, fonde samt hovedkontorer for banker og pensionskasser
- Internationale IT-virksomheder med et ønske om profilering

Sadolin Albæk

et af de primære alternativer til en lokalisering i Nordhavn, har oplevet en faldende efterspørgsel fra virksomhederne, hvilket har resulteret i øget tomgang og et faldende lejeniveau for det område. Tuborg Havn har tidligere været et af de mest eksklusive erhvervsområder i København, men bl.a. på grund af infrastrukturelle forhold og en dårlig opkobling til det kollektive trafiknet har dette område haft et faldende attraktionsniveau¹⁵. Her forventes Nordhavn at blive et attraktivt alternativ til en placering i Tuborg Nord.

Potentialer

Med en rummelighed på 635.000 etagemeter til erhvervsbyggeri (ekskl. fremtidige byggemuligheder i Ydre Nordhavn) er der gode muligheder for, at kommunen kan rumme den forventede vækst i antallet af arbejdspladser i Københavns Kommune. I forhold til den overordnede byudvikling af Nordhavn fastholder kommunen planen om at skabe en blanding af bolig og erhverv. På den måde understøttes visionen om et tæt bebygget byområde. Samtidig pointerer Sadolin & Albæk, at denne blanding vil danne et fornuftigt grundlag for, at der kan etableres caféer og restauranter i området.

Fordelingen af etagemeter mellem bolig og erhverv fastholdes i Kommuneplan 2015, da kommunen vurderer, at Nordhavn på længere sigt er et af de vigtigste områder i København i forhold til at have plads til større kontordomiciler. Eftersom Nordhavn infrastruktur bliver forbedret væsentligt i 2019 vil det være relevant at undersøge, hvorvidt efterspørgslen på erhvervsbyggeri er steget eller om det fortsat er mest attraktivt for boligprojekter. Der vil ved næste Kommuneplan i 2019 blive taget stilling til, hvorvidt der skal justeres på fordelingen, så der eventuelt kan etableres flere boliger i Nordhavn.

1.5 Samlet vurdering og anbefaling

Nordhavn er et af de mest attraktive kontorområder i København, og med den fortsat aktive erhvervshavn er det et af de vigtigste erhvervsområder i København. Rummeligheden for nyt erhvervsbyggeri er betydelig i Nordhavn, og kommunen vil fastholde den samlede erhvervsandel i Nordhavn for at sikre gode lokaliseringmuligheder til erhverv på længere sigt. Efterspørgslen på nyt erhvervsbyggeri forventes at stige, når metroen og den nye Nordhavnstunnel bliver etableret. Derfor vil kommunen først i Kommuneplan i 2019 tage stilling til en eventuel justering af arealudlægget til bolig- og erhvervsbyggeri.

¹⁵ Bl.a. jf. erhvervsmægleren Nybolig på Estate Medias konference ”Erhvervs- og boligmarkedet i København” 18. november 2014.