



## Til Økonomiudvalget

NOTAT

15-03-2017

### Status på de 5 strategiske erhvervsdistrikter

Sagsnr.  
2017-0107394

#### Baggrund

Økonomiudvalget besluttede i forbindelse med Budget 2017, at der skal udarbejdes handleplaner for udvikling af 5 strategiske erhvervsområder i København: Sydhavn, Copenhagen Science City, Kødbyen, Ørestad og Nordøstamager. Økonomiforvaltningen vil følge op med årlig status til Økonomiudvalget, hvoraf dette er den første.

Dokumentnr.  
2017-0107394-1

Sagsbehandler  
Nicoline Kieler

Målsætningen med de strategiske erhvervsområder er at sammentænke den fysiske byplanlægning med erhvervspolitikken og dermed markant øge muligheden for at skabe specialiserede miljøer, der kan udvikle og tiltrække virksomheder og skabe vækst og arbejdspladser i hele byen.

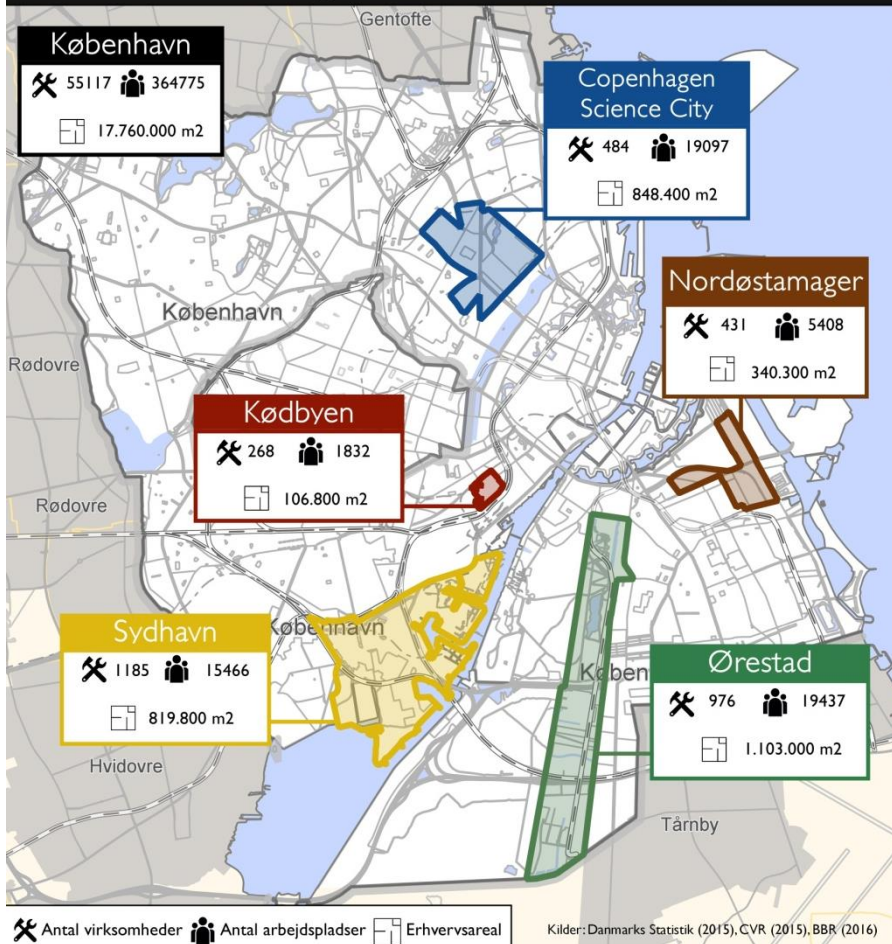
I større byer verden over (f.eks. Barcelona, Stockholm og Boston) ses en tendens til at traditionelle erhvervsområder, der ofte primært har konkurreret på gode trafikale adgangsforhold og rigelig parkering, rent vækst- og popularitetsmæssigt sakker agterud i forhold til de byområder, der formår at understøtte netværk og innovative samarbejder på tværs af virksomheder, iværksættere, offentlige aktører og evt. vidensinstitutioner. Det er forløsningen af dette potentiale, som arbejdet med de 5 strategiske erhvervsområder søger at realisere.

I forlængelse af Københavns Kommunes erhvervs- og vækstpolitik er de overordnede målsætninger at øge opførelse af erhvervsbyggeri, skabe flere innovative virksomheder og flere vækstiværksættere.

De strategiske erhvervsområder har forskellig karakter, og indsatsen i de forskellige områder tager udgangspunkt i aktører, potentiale og behov i det konkrete område.

Strategisk erhvervsområde	Status
Sydhavn - ingen klar profil pt.	Igangsat – task force nedsættes forår 2017
Copenhagen Science City - Life science og cleantech	Igangsat – Udviklingsråd med sekretariat nedsat med finansiering til og med 2018
Kødbyen - Kød og kreativitet	Igangsættes sommeren 2017
Ørestad - Moderne kontor- og erhvervsejendomme	By & Havn har nedsat erhvervsnetværk for innovationsdistrikt. Københavns Kommune følger udviklingen.
Nordøst Amager - Moderne kontor og erhvervsejendomme	Københavns Kommune følger udviklingen

# Strategiske erhvervsområder



## Sydhavn

### Baggrund:

Med sin beliggenhed tæt på Københavns centrum, nærhed til både motorvejsnet og centrale indfaldsveje kombineret med god plads til større byggerier har Sydhavn i mange år udgjort et af Københavns vigtigste og mest attraktive erhvervsområder. Bydelen huser en række hovedkontorer og større afdelinger af toneangivende, vidensintensive virksomheder som TDC, Telenor, Philips, Vattenfall, DONG Energy (H. C. Ørstedsværket) og MAN Diesel & Turbo. I 2012 etablerede Aalborg Universitet sig med en større afdeling i området, hvilket vurderes at være det væsentligste aktiv ift. udviklingen af et innovationsdistrikt i Sydhavn. Den kommende metroforbindelse til Ny Ellebjerg (står færdig 2023) forventes desuden at give området et betydeligt løft.

Sydhavn mærker dog i dag i høj grad konkurrencen fra nye, attraktive erhvervsområder i bl.a. Ørestad og Nordhavn. I 2015 var der 15.466 arbejdspladser i Sydhavn. Dette er en stigning i antallet af arbejdspladser på 3 % siden 2010, hvilket skal sammenholdes med en gennemsnitlig stigning i København på 6 %. På samme måde er tomgangsprocenten i Sydhavn ifølge en analyse af en af områdets developere i erhvervsudlejningsejendomme på op mod 20 %, hvilket skal ses i forhold til et københavner-gennemsnit på 7,5 %. Dette bevirker et øget pres for at omdanne erhvervsarealer til boliger.

Med henblik på at modvirke presset for at omdanne erhvervsarealer til boliger, udnytte områdets erhvervsmæssige potentialer og fortsat sikre arbejdspladser til de mange nye københavnere har Økonomiforvaltningen sammen med Aalborg Universitet igangsat en analyse af potentiale og muligheder for at etablere et innovationsdistrikt i Sydhavn. Analysen blev udført af Oxford Research og SPARK og blev afsluttet februar 2017.

### Vurdering:

Sydhavnsanalysen baserer sig på kvalitative interviews med 35 forskellige lokale virksomheder, grundejere, Aalborg Universitet og andre interessenter samt to velbesøgte workshops.

Analysen konkluderer, at der er potentiale for etablering af et innovationsdistrikt i Sydhavn, og at dette vil kunne bidrage til at øge områdets attraktivitet, reducerer tomgangsprocenten i erhvervslejemål og øge innovationskapaciteten i områdets virksomheder. Analysen peger herunder på følgende centrale udfordringer:

- *Høj tomgangsprocent i erhvervslejemål* i Sydhavn, hvilket skyldes en kombination af mangel på byliv, infrastrukturen, herunder manglende stationsnærhed, erhvervslejemålets typisk relativt store størrelse og indretning samt pris.
- *Fysiske og infrastrukturelle udfordringer*, herunder Sydhavnsgade, der splitter bydelen, 'døde' byrum som fx kajkanten og områder i

den 'nye' del af Sydhavn, der ikke er godt forbundet med offentlig transport.

- *Sydhavn opleves ikke som levende og mangler mødesteder.*
- *Få tilbud til iværksættere og mindre virksomheder, herunder attraktive fysiske iværksættermiljøer.*
- *Mangel på netværk og relationer mellem aktørerne i Sydhavn.*
- *Mange forskellige grundejere kan skabe udfordringer for udvikling.*

#### Videre proces:

Københavns Kommune vil i forventeligt samarbejde med Aalborg Universitet i løbet af foråret 2017 nedsætte en task force for Sydhavn med plandirektør Søren Tegen Pedersen som formand og med deltagelse af udvalgte repræsentanter fra Aalborg Universitet, virksomheder, grundejere og relevante klyngeorganisationer.

Task forcen skal frem mod Overførselssagen 2018:

- definere en profil og vision for Sydhavn;
- tage stilling til fremtidig organisering af arbejdet;
- nedsætte netværk, som skal definere konkrete samarbejdsprojekter som løsning på konkrete problemer.

Netværk og samarbejdsprojekter skal defineres nærmere i samarbejde med task forcen og vil afhænge af, hvorvidt øvrige aktører vil spille ind. Men Økonomiforvaltningen vurderer med udgangspunkt i Sydhavnsanalysen følgende indsatsområder som relevante for den videre proces:

*Etablering af netværk* med det formål at bidrage til virksomhedernes talenttiltrækning og innovationskapacitet. Det kan f.eks. være i form af etablering af fælles forskningsprojekter og erhvervs-ph.d. mellem virksomheder i Sydhavn og Aalborg Universitet, faglige gå-hjem-møder og synliggørelse af adgang til unik forskningsinfrastruktur på Aalborg Universitet.

*Skabe rum for iværksættere og mindre virksomheder* med det formål at sænke tomgangsprocenten i områdets erhvervslejemål og få tiltrukket iværksættermiljøer (f.eks. inden for tech-området), som kan spille sammen med områdets store virksomheder. Det kan f.eks. være ved at skabe udlejmuligheder for en sammenhængende iværksætterkæde udspringende fra bl.a. Aalborg Universitet og markedsføre innovationsdistriktet udadtil ift. iværksættermiljøer og virksomheder.

*Forbedre byliv og tilgængelighed* med det formål at øge områdets attraktivitet. Det kan f.eks. være gennem forskønnelse af havnefronten og byrum mellem de store erhvervsjendomme omkring Sydhavnsgade, så de inviterer til ophold og bevægelse, sikre bedre tilgængelighed og tiltrække restauranter og kulturtilbud, som bidrager til byliv og muliggør, at virksomhederne kan invitere på kundeBesøg i området.

## Copenhagen Science City

### Baggrund:

Copenhagen Science City rummer en stor koncentration af Københavns offentlige arbejdspladser inden for sundhed og naturvidenskabelig forskning. (Københavns Universitets Sundheds- og Naturvidenskabelige fakultet, Rigshospitalet, Metropol (mellemlange sundhedsuddannelser), forskerparkerne COBIS og Symbion, iværksætermiljøet Dare2Mansion samt Sund Vækst huset i De Gamles By, som bl.a. huser dele af Københavns Kommunes Sundheds- og Omsorgsforvaltning.

Københavns Kommune medfinansierer frem til december 2018 et sekretariat for Copenhagen Science City, som har til formål at skabe flere private arbejdspladser ud af den forskning og viden, der er til stede i området. Prorektor Thomas Bjørnholm ved Københavns Universitet er formand for styregruppen for Copenhagen Science City, som udover Københavns Universitet og Københavns Kommune tæller Metropol, COBIS, Symbion, Righospitalet, Novo Nordisk, Region Hovedstaden, Dreyers Fond og Uddannelses- og Forskningsministeriet.

*Væsentligste milepæle* for udviklingen af Copenhagen Science City i 2016/primio 2017 har været følgende:

- *Mærsk tårnet* på Panum indviet (42.700 m<sup>2</sup> til sundhedsvidenskabelig forskning)
- *Pharma Science Building* indviet (5.130 m<sup>2</sup> til farmaceutisk forskning)
- *Metropolis praksis- og innovationshus* indviet. Her kan velfærdsteknologiske virksomheder afprøve nye idéer og produkter sammen med sundhedsfaglige studerende på Metropol.
- Den amerikanske tech-konsulentvirksomhed *Singularity University* har besluttet at etablere sig i området med 5000 m<sup>2</sup> til bl.a. iværksætermiljø.
- *Microsoft* har etableret en udviklingsafdeling i tilknytning til Københavns Universitets fyrtårnsmiljø inden for kvanteteknologi.
- *2 regionsfinansierede analyser om udvikling af vidensmiljøer i Greater Copenhagen:*
  - Analyse 1 (Iris Group) identificere på tværs af Københavns Universitet, DTU og CBS forskningsmæssige styrkepositioner med potentiale for investeringsfremme. På den baggrund har Copenhagen Capacity som pilotprojekt igangsat et investeringsfremmetiltag inden for ”Fødevarer og fermentering”, som også har relevans for Copenhagen Science City
  - Analyse 2 (Sadolin & Albæk) udpeger potentiale-områder for en arealudvikling som støtter op om visionen for Copenhagen Science City.

### Vurdering og videre proces:

De væsentligste udfordringer og fokusområder for Københavns Kommune i 2017/2018 er som følger:

*Manglende plads til private investeringer:* Copenhagen Science City huser store offentlige investeringer, mens de private investeringer i området har været begrænsede. Realiseringen af visionen er vanskelig, da de bedste beliggenheder allerede er fuldt bebyggede og potentielle byggemuligheder stærkt begrænsede. De store enheder er primært ejet af Staten (Haraldsgadekvarteret) og Københavns Kommune (De Gamles By), mens ejerskabet på de mindre ejendomme er sammensat af små grundejere. Udbuddet af store og effektive lokaler på det kommercielle marked er således begrænset. På baggrund af Sadolin & Albæk-analysen undersøger Økonomiforvaltningen, hvordan et nyt plangrundlag kan skabe øget fortætning og bedre muligheder for erhvervslokalisering i Copenhagen Science City.

### *Copenhagen Science City er endnu ikke en virksomhedsklynge:*

Ifølge Sadolin & Albæk rapporten kræver det en kritisk masse på 30-50 virksomheder (af en vis størrelse) for at et bestemt område kan opnå en selvforstærkende effekt ift. vækst og tiltrækning af virksomheder inden for en bestemt branche. Copenhagen Science City er i dag et stykke fra at opnå denne målsætning.

Økonomiforvaltningen vil sammen med Copenhagen Science City sekretariatet arbejde på at udvikle en model, som med inddragelse af grundejere, developere, Københavns Universitet og Copenhagen Capacity kan bidrage til at nybyggeri i Copenhagen Science City kommer til at understøtte visionen og bidrage til investeringsfremme.

### *Sammenhængende pipeline fra forskning & uddannelse til*

*vækstvirkomhed:* Ift. andre life science regioner etableres der forholdsvis færre virksomheder i Danmark i forhold til vores forskningsgrundlag, og kun ganske få af de nyere biotekselskaber vokser til mere end nogle få ansatte. Regeringens vækstteam for life science forventes at udkomme med en rapport på området foråret 2017. Sammen med de øvrige aktører i Copenhagen Science City vil Københavns Kommune se på mulighederne for at understøtte denne pipeline med konkrete aktiviteter i området.

*Bedre tilgængelighed:* Københavns Kommune har igangsat to projekter i Tagensvej korridoren. Forbedret fremkommelighed for busserne og ”Optimeringsplan KBH Cykelby 2025”. Til de to projekter er der i alt afsat 66,1 mio. kr., hvoraf 18 mio. kr. kommer fra Trafikstyrelsens puljer. Københavns Kommune vil i projekterne samle relevante parter i Copenhagen Science City med henblik på at kortlægge og integrere deres respektive planer om gang- og cykelstier, adgang til metro, bycykler og bus.

## **Kødbyen**

### Status:

Kødbyen har i løbet af de sidste 10 år udviklet sig fra et lukket område for fødevarer virksomheder til et åbent område med en blanding af fødevarerproduktion og kreative virksomheder.

Kødbyen er et af de få områder, som kommunen selv ejer. Borgerrepræsentationen har afsat ca. 75 mio. kr. til at udvikle og genoprette Kødbyen. Midlerne er givet i forbindelse med Budget 2014 og 2015 og ligger i forlængelse af Strategien for den Hvide Kødby 2011” og KEjd’s ”Kødbyen 2015”. Strategierne sigter mod åbne og aktive byrum, bedre forbindelser og ikke mindst et mere strategisk greb ift. udvælgelse af nye lejere, der vil indgå i synergier med eksisterende lejere.

Lejemålene i Kødbyen er eftertragtede, og Københavns Ejendomme modtager årligt mellem 600 og 700 forespørgsler på lokaler i Kødbyen. Der udlejes til de virksomheder, som bedst understøtter den politiske vision om ’Kød og Kreativitet’.

### Vurdering:

Det er Økonomiforvaltningens vurdering, at der med fordel kan arbejdes mere strategisk med at skabe et miljø i Kødbyen, som i højere grad understøtter Erhvervs- og vækstpolitikens målsætninger. Økonomiforvaltningen vil bl.a. se på, om Kødbyens attraktivitet kan udnyttes til at skabe flere erhvervs m<sup>2</sup> i de omkringliggende områder og se på muligheder for i højere grad at udnytte miljøet i Kødbyen til at fremme innovative virksomheder og tiltrække af internationale virksomheder og talent.

### Videre proces:

Sommer 2017 påbegynder Økonomiforvaltningen med udvikling af Kødbyen som strategisk erhvervsområde.

## **Ørestad**

### Status:

Ørestad er pt. et af de mest efterspurgte områder, når der skal findes en ny lokalisering til kontorvirksomheder. Særligt større kontorvirksomheder inden for handel, rådgivning og den finansielle sektor har valgt Ørestad, hvor plads og nærhed til lufthavn og metroen er afgørende konkurrenceparametre og appellerer til internationale virksomheder samt virksomheder, som ønsker at samle enheder under samme tag, f.eks. Rambøll og Nordea. Ørestad indeholder desuden en række ”oplevelsescentre”, som årligt tiltrækker mange besøgende fra både ind- og udland. Det gælder f.eks. Royal Arena, DR Koncerthuset, Bella Centeret og Fields.

I januar 2017 blev erhvervsnetværket Ørestad Innovation City Copenhagen stiftet på initiativ fra By & Havn med henblik på at tiltrække nye virksomheder og skabe mere værdi for de eksisterende i området. Jens Kramer Mikkelsen er formand for bestyrelsen, som derudover tæller repræsentanter fra Rambøll, Sweco, Københavns Universitet, KLP Ejendomme, Solstra, DR Koncerthuset, Steen&Strøm, Aalborg Universitet og Timo & Co. Københavns Kommune følger arbejdet.

### Vurdering:

I Ørestad findes den største restrummelighed for fremtidigt erhvervsbyggeri i København. Derfor har Københavns Kommune en interesse i at sætte yderligere gang i salget af erhvervsarealer. By & Havns etablering af Ørestad Innovation City Copenhagen ligger i god tråd med den ambition. Det er dog afgørende, at en eventuel kommende profil for Ørestad skal ses i sammenhæng med de øvrige strategiske erhvervsområder i København, så de supplerer hinanden.

### Videres proces:

Københavns Kommune følger udviklingen tæt og vil blive inddraget, hvor det er relevant.



## **Nordøstamager**

### Baggrund:

Nordøstamager har som erhvervsområde en bredt sammensat erhvervsstruktur, hvor der er lokaliseret alt fra autoværksteder over kreative virksomheder til forsyningsvirksomheder. Store dele af Nordøstamager har allerede i dag gennemgået en udvikling fra industri til et blandet byområde.

Følgende distrikter indgår i det strategiske erhvervsområde:

- Kløvermarken & Prags Boulevard/Uplandsgade kvarteret
- Jernbanegadekvarteret
- Strandlodsvej

*Kløvermarken og Prags Boulevard/Uplandsgadekvarteret* huser en række virksomheder inden for håndværk, men også kreative virksomheder som Fodboldfabrikken og Copenhagen Records. Områderne er udlagt som perspektivområder og udvikles først efter 2027. *Strandlodskvarteret* vest for Strandlodsvej udgør et klyngeområde for flere tv-producenter, heriblandt Metronome, TV3 og Viasat. Mod nord ligger Kofoed Skole og den lokale judoskole. *Jernbanekvarteret* er i dag delvist konverteret fra erhverv til et blandet bolig og serviceerhvervsområde. Mod nord er erhvervsområdet fastholdt, mens den sydlige del planlægges udviklet med blandt andet boligbyggeri. Jernbanekvarteret rummer desuden en række ældre fabriksbygninger, som i dag anvendes særligt af byens mindre virksomheder med en begrænset betalingsevne/-villighed.

### Vurdering:

Store dele af Nordøstamager har allerede undergået en udvikling fra industri til et blandet byområde. Med de udlagte perspektivområder planlægges der for en fremtidig udvikling, hvor Nordøstamager over tid skal udvikles til et blandet byområde.

### Videre proces:

Økonomiforvaltningen følger erhvervsudviklingen i Nordøstamager og forholder sig åben over for lokale initiativer, som kan spille ind i arbejdet med de strategiske erhvervsområder.