



HOVEDSTADSOMRÅDET: HVOR SKAL FREMTIDENS VIRKSOMHEDER LIGGE?

Trods tomgang i erhvervslokaliteter, udlægges nye erhvervsområder, som for eksempel Holmene i Hvidovre. **Det rejser nogle spørgsmål om erhvervsudviklingen** i Hovedstadsområdet



TEKST /

ANDERS RICHELSEN,

Sektionsleder, plan
og design,
COWI A/S

&

ULF KJELLERUP

seniorjurist,
COWI A/S

FOTO/

Colourbox

Mange af Hovedstadsområdets kommuner har en målsætning om at være attraktive erhvervs kommuner, der tilbyder både håndværksvirksomheder, industri og videnstunge virksomheder gode lokaliseringsmuligheder. Men mange kommuner oplever, at der er mange tomme bygninger og ledige grunde i deres erhvervsområder - der er en stor tomgang.

Med planerne om at etablere det nye erhvervsområde Holmene i Hvidovre Kommune, vil hovedstadsområdet blive tilført 270 ha nyt erhvervsareal. Det rejser nogle spørgsmål om den samlede erhvervsudvikling i hovedstadsområdet, ikke mindst om det er hensigtsmæssigt at igangsætte et så stort og ressourcetrækkende projekt, når der er rigeligt med

erhvervsareal allerede. COWI har i en årrække arbejdet med udvikling af erhvervsområder og lokalisering af virksomheder. Senest har vi udarbejdet en større analyse for Realdania om erhvervslokalisering i Hovedstadsområdet, og vi har været tæt involveret i planerne for udvikling af Holmene. På den baggrund sætter vi nedenfor fokus på, hvad etablering af Holmene vil betyde for den samlede erhvervsudvikling i Hovedstadsområdet og for en mulig arbejdsdeling mellem Holmene og Hovedstadsområdets øvrige erhvervsområder. I forlængelse heraf er det også vigtigt at diskutere, hvordan vi skaber de rigtige rammer for fremtidens erhvervsudvikling og om det er sandsynligt, at alle Hovedstadsområdets kommuner får del i denne udvikling.

HVAD EFTERSPØRGER VIRKSOMHEDERNE?

Efter finanskrisen har der været vækst i kontorbyggeriet og pæn aktivitet indenfor byggeri til logistik og lager, mens byggeriet til produktionsvirksomheder har været mere begrænset. Så man kan spørge, hvorfor mange erhvervsområder oplever en stor tomgang, når vi befinder os i en højkonjunktur - eller måske på toppen af højkonjunkturen.

For at forstå det, er det nødvendigt at se på de kvaliteter forskellige virksomhedstyper efterspørger.

Tabellen viser, at kontorvirksomheder stiller mange krav til, hvor de ønsker at lokalisere sig. Det gælder krav til kvalificeret arbejdskraft, adgang til god kollektiv trafikbetjening, nærhed til uddannelses- og forskningsinstitutioner,



“...der er nok ikke tvivl om, at der i fremtiden vil være en række erhvervsområder, der ikke vil opleve nævneværdig efterspørgsel, og som derfor vil blive mere og mere nedslidte. Her skal det overvejes, om der kan sættes en omdannelsesproces i gang til boliger eller andre formål, hvilket både vil kræve forståelse af de specifikke muligheder og en omhyggelig planlægning.

- Anders Richelsen

synlighed og nærhed til bykvaliteter. Produktionsvirksomheder og ikke mindst virksomheder indenfor transport og logistik stiller primært krav om nem adgang til højklasset vejinfrastruktur.

GEOGRAFISK MØNSTER

Det varierer selvfølgelig fra virksomhed til virksomhed, hvordan disse kvaliteter vægtes, men der er et klart geografisk mønster i efterspørgslen efter erhvervslokaler og -jord til nybyggeri, som afspejler disse lokaliseringkrav.

Der er stor efterspørgsel efter moderne kontorlokaler i Københavns og Frederiksberg Kommuner. Længs den kommende Ring 3 letbane er der også en vis efterspørgsel efter kontorlokaler, specielt i Lyngby-Taarbæk og Gladsaxe Kommuner. Det er også Ring 3 kommunerne der har oplevet den største vækst indenfor produktionsvirksomheder, specielt drevet af medicinalindustrien. 25% af byggeriet til produktion er siden 2010 placeret her.

Der er god efterspørgsel efter ejendomme og jord til moderne logistikvirksomheder i Køge Bugt- og Roskildefingeren, hvor der også er udlagt ganske store arealer hertil. Dog kan der i fremtiden blive knaphed på jord til nye logistikejendomme helt tæt på København (last-mile-distribution).

I resten af hovedstadsområdet er efterspørgslen generelt lav fra alle typer af virksomheder. Generelt falder efterspørgslen med afstanden til København, dog med markante undtagelser i områder med særlige kvaliteter.

BYNÆRT OMRÅDE

Det er klart, at udviklingen af så stort et erhvervsområde vil betyde

	Kontor	Produktion	Transport & logistik
Kvalificeret arbejdskraft	Høj	Mellem	Begrænset
Højklasset vejinfrastruktur	Mellem	Høj	Høj
Kollektiv transport	Høj	Mellem	Mellem
Nærhed til uddannelses- og forskningsinstitutioner	Høj	Begrænset	Begrænset
Klyngedannelse	Mellem	Mellem	Begrænset
Synlighed	Høj	Mellem	Mellem
Nærhed til bykvaliteter	Høj	Begrænset	Begrænset

en øget konkurrence til de eksisterende erhvervsområder. Men Holmene vil også tilbyde nogle kvaliteter, som ikke er til stede i Hovedstadsområdet i samme skala i dag - og som det vil være vanskeligt at etablere andre steder.

Der er tale om et bynært område, der tilbyder store matrikler med et stort arbejdskraftopland af både faglært og højtuddannet arbejdskraft, samt en placering tæt på luft-havnen. En realisering af visionen om Holmene vil skabe muligheder for værdiskabende klyngedannelser mellem virksomheder indenfor f.eks. energi, bio-tech, green-tech og robot-teknologi. Kombinationen af disse faktorer betyder, at Holmene vil kunne tilføre værdi til Hovedstadsområdets erhvervsudvikling, som nok ikke ville blive realiseret uden Holmene. Den største udfordring for Holmenes succes vil være etablering af højklasset kollektiv trafikbetjening.

MANGE KVALITETER

Hvis Holmene bliver etableret som planlagt, er der næppe tvivl om, at det bliver førstevalget for nylokalisering for mange, specielt større, udenlandske og danske virksom-

heder. Men en række af de eksisterende erhvervsområder i Hovedstadsområdet har kvaliteter, der fortsat vil gøre dem relevante. Disse er primært lokaliseret indenfor Ring 3, men der er også områder i resten af Hovedstadsområdet med specifikke kvaliteter, der vil kunne videreudvikles og markedsføres, så de fortsat vil stå stærkt. Herudover vil der fortsat være behov for erhvervsområder spredt ud over hele Hovedstadsområdet, der kan huse håndværks- og værkstedsvirksomheder med et lokalt/regionalt kundeopland.

Men der er nok ikke tvivl om, at der i fremtiden vil være en række erhvervsområder, der ikke vil opleve nævneværdig efterspørgsel, og som derfor vil blive mere og mere nedslidte. Her skal det overvejes, om der kan sættes en omdannelsesproces i gang til boliger eller andre formål, hvilket både vil kræve forståelse af de specifikke muligheder og en omhyggelig planlægning. ●