
Analyse af erhvervsområder i Furesø Kommune

Udarbejdet for Furesø Kommune, december 2022



Indholdsfortegnelse

Læsevejledning	3
Sammenfatning	4
1. Erhvervslivet i Furesø og Nordsjælland	5
1.1 Beskæftigelsen og virksomhederne (erhvervsstrukturen)	5
1.2 Uddannelse og pendling (arbejdsstyrken)	11
1.3 Vækst og iværksætter (erhvervspræstationer)	13
2. Erhvervslokalisering og markedsforhold	17
2.1 Generelle lokaliseringskrav for private virksomheder	17
2.2 Markedssituationen for erhvervslokalisering i Nordsjælland	18
3. De større erhvervsområder	23
3.1 Farum Erhvervspark	23
3.2 Lejrvej	27
3.3 Kirke Værløsevej	30
3.4 Sydlejren (Filmstationen)	34
3.5 Walgerholm	36
4. Udviklingspotentialer og anbefalinger	40
4.1 Generelt om erhvervsområderne i Furesø Kommune	41
4.2 Farum Erhvervspark	43
4.3 Lejrvej	44
4.4 Kirke Værløsevej	45
4.5 Sydlejren (Filmstationen)	46
4.6 Walgerholm	48

Læsevejledning

Denne rapport giver et indblik i, hvad der karakteriserer erhvervslivet og erhvervsområderne i Furesø Kommune, samt de udviklingspotentialer, som dette rummer. Rapporten undersøger kun de 5 erhvervsområder, hvor et større antal virksomheder er placeret. De mindre erhvervsområder, Skovlyst og Kollekolle Kursuscenter, der hver kun omfatter en enkelt virksomhed, er derfor ikke med i rapporten.

Rapporten er baseret på en lang række forskellige delanalyser, som er gennemført af IRIS Group i efteråret 2022 på vegne af Furesø Kommune. Datakilderne er en kombination af kvantitative registerdata fra det Centrale Virksomhedsregister (CVR), Bygnings- og Boligregistret (BBR) og ejendomsdatabaser samt skriftligt materiale fra Furesø Kommune og kvalitative interviews med lokale virksomheder, erhvervsforeninger og ejendomsrådgivere.

De samlede resultater fra analyserne er præsenteret i denne rapport. På den næste side bliver der først givet en kort sammenfatning af de overordnede og tværgående konklusioner. Dernæst bliver resultaterne præsenteret i nærmere detalje gennem følgende kapitler:

1. *Erhvervslivet i Furesø og Nordsjælland:* Dette kapitel giver et overblik over Furesø Kommunes samlede erhvervsprofil, og hvordan den adskiller sig fra sammenlignelige kommuner og hele Nordsjælland. Herunder bl.a. i forhold til beskæftigelse, virksomhedsbestand, arbejdsstyrkens uddannelsesniveau, pendlingsmønstre og iværksætterier.
2. *Erhvervslokalisering og markedsforhold:* Dette kapitel giver et overblik over de private virksomheders generelle lokaliseringskrav samt udviklingen og den aktuelle markedsituation for erhvervslokalisering i Nordsjælland.
3. *De større erhvervsområder:* Her bliver der givet en faktuel beskrivelse af de 5 større erhvervsområders profil i forhold til geografi, tilgængelighed, planbestemmelser, anvendelse og brancheprofil samt bygningernes alder og energiforsyning.
4. *Udviklingspotentialer og anbefalinger:* I dette kapitel bliver der præsenteret en samlet vurdering af styrkerne, udfordringerne og udviklingspotentialerne for erhvervsområderne i Furesø Kommune.

Kapitlerne kan læses hver for sig, og de behøver ikke nødvendigvis at blive læst i en kronologisk rækkefølge. Ønskes der fx alene et overblik over de faktuelle informationer om de enkelte erhvervsområder, kan der springes direkte til kapitel 3.

Spørgsmål til rapporten kan stilles til underdirektør Anders Asboe Christensen fra IRIS Group på mail aac@irisgroup.dk eller telefon 23 24 60 90.

Sammenfatning

Analysen viser, at de beskæftigelsesmæssigt største private brancher i Furesø Kommune er engroshandel, bygge og anlæg samt industri. Det er brancher, hvor virksomhederne typisk har et vist behov for plads, vejgodstransport og støj. Samtidig har videnstunge brancher som rådgivning, forskning og udvikling samt IT og information været i vækst gennem de seneste år. Erhvervsstrukturen i Furesø Kommune er således både præget af virksomheder med behov for kontor- og produktionsfaciliteter.

Generelt er markedssituationen i hele Nordsjælland karakteriseret af stor efterspørgsel på erhvervsjendomme og i særdeleshed lager- og produktionslokaler. Og på trods af den aktuelle økonomiske afmatning forventes erhvervslivets behov for kvadratmeter ikke at falde i den nærmeste fremtid. Det kan også mærkes i Furesø Kommune. Selvom mange af erhvervsområderne er præget af gamle og utidssvarende bygninger, er der generelt stor efterspørgsel på erhvervslokalisering i kommunen.

Styrkerne ved rammevilkårene for erhvervslokalisering i Furesø Kommune er bl.a., at der er god adgang til højtuddannet arbejdskraft fra hele Nordsjælland og relativt kort afstand til København. Samtidig er det største erhvervsområde (Farum Erhvervspark) placeret tæt på motorvejsnettet, og flere af de mindre erhvervsområder ligger i naturskønne omgivelser.

Der er dog især to overordnede udfordringer, som karakteriserer kommunens erhvervsområder: Manglende plads og nærheden til boligområder.

De manglende ledige erhvervsarealer og -bygninger betyder, at pladskrævende vækstvirksomheder har begrænsede muligheder for at udvide deres forretning og vokse i Furesø Kommune. Det gælder fx både industrivirksomheder med behov for produktionsanlæg og for engroshandelsvirksomheder med behov for stor lagerkapacitet.

Nærheden mellem erhvervs- og boligområderne i kommunen betyder desuden, at bl.a. håndværks-, handels- og industrivirksomhederne – som har behov for en vis mængde tung trafik, støj og rod – oplever en række begrænsninger og ulemper som fx støjrestriktioner og beboerklager. Og udfordringerne er tiltagende i takt med, at kommunens boligområder bliver udvidet.

Det er således i høj grad inden for de beskæftigelsesmæssigt største brancher i Furesø Kommune, at virksomhederne typisk risikerer at opleve udfordringerne med den manglende plads og nærheden til boligområderne. Samlet set tegner analysen således et billede af, at nogle af de største brancher er (eller kan komme) under pres i Furesø Kommune, og at der på nuværende tidspunkt er begrænsede vækstpotentialer for de pladskrævende virksomheder.

Generelt anbefales det derfor, at Furesø Kommune fokuserer på at imødekomme behovene inden for kommunens og erhvervsområdernes nuværende brancheprofil, og at der samtidig især fokuseres på at fastholde (og eventuelt tiltrække) vækstvirksomheder, som ikke er pladskrævende. Det kunne fx være virksomheder inden for dele af life science og it-branchen, som er nogle af de prioriterede klynger i hovedstadsområdet, hvor Furesø Kommune i forvejen har en relativt høj beskæftigelse. Dertil kommer elektronikindustri, der fremstår som en særlig lokal styrkeposition i Furesø Kommune.

1. Erhvervslivet i Furesø og Nordsjælland

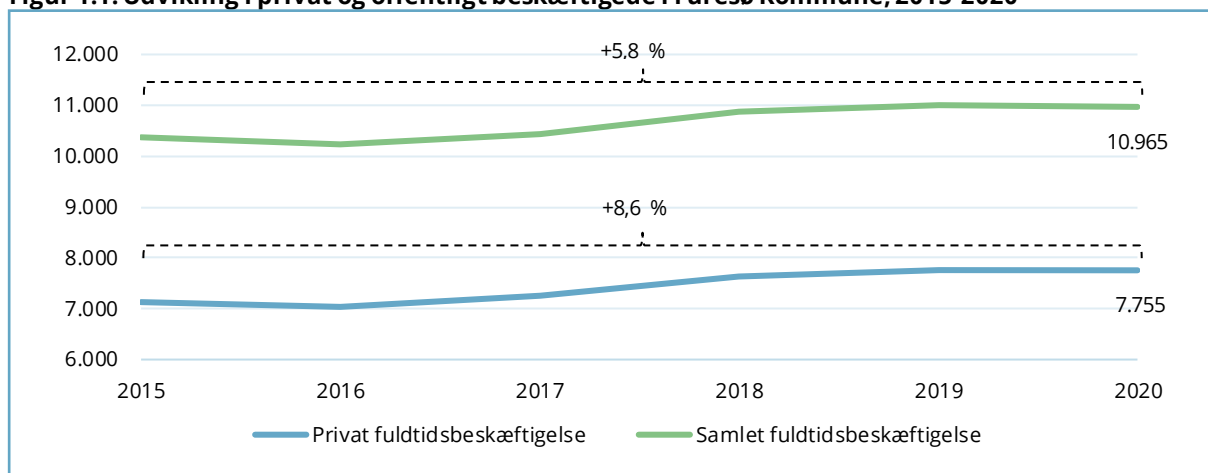
I dette kapitel bliver der tegnet en samlet profil af erhvervslivet i Furesø Kommune og Nordsjælland. Kapitlet er baseret på registerdata fra Danmarks Statistik og består af 3 afsnit, der belyser henholdsvis beskæftigelsen og virksomhederne (erhvervsstrukturen), uddannelse og pendling (arbejdsstyrken) samt vækst og iværksætteri (erhvervspræstationerne).

I alle 3 afsnit bliver Furesø Kommune holdt op mod en kategori af sammenligningskommuner, Landsdel Nordsjælland og hele Danmark¹.

1.1 Beskæftigelsen og virksomhederne (erhvervsstrukturen)

Udviklingen i den private beskæftigelse er en central indikator for temperaturen i det lokale erhvervsliv. Figuren herunder viser derfor, hvordan den samlede og private beskæftigelse har udviklet sig i Furesø Kommune fra 2015 til 2020.

Figur 1.1. Udvikling i privat og offentligt beskæftigede i Furesø Kommune, 2015-2020



Kilde: Særkørsel fra Danmarks Statistik på vegne af IRIS Group.

I 2020 var der i alt 7.755 privat beskæftigede årsværk i Furesø Kommune. Det er over 600 flere end i 2015, hvilket svarer til en stigning på 8,6 pct. Den samlede fuldtidsbeskæftigelse (dvs. inkl. de offentligt ansatte) er i den samme periode steget med 5,8 pct.

Tabel 1.1 giver et nærmere indblik i, hvilke brancher der har drevet væksten, og hvordan udviklingen har været i Furesø Kommune i forhold til sammenligningskommunerne, Landsdel Nordsjælland og hele landet.

Derudover viser tabellen også Furesø Kommunes specialiseringsgrad inden for de forskellige brancher. Det vil sige, om de enkelte brancher udgør en større eller mindre del af den private beskæftigelse i Furesø Kommune end i resten af landet. En specialiseringsgrad på 1 betyder, at denne branche beskæftiger den samme andel af de privat beskæftigede som i hele landet. Og en specialiseringsgrad på 2 betyder, at denne branche fylder dobbelt så meget i Furesø Kommune.

¹ Sammenligningskommunerne er et gennemsnit for Egedal, Allerød, Rudersdal og Hørsholm Kommune, og Landsdel Nordsjælland omfatter følgende kommuner: Allerød, Egedal, Fredensborg, Frederikssund, Gribskov, Halsnæs, Helsingør, Hillerød, Hørsholm og Rudersdal.

Tabel 1.1. Udvikling i antal private fuldtidsjobs fordelt på brancher, 2015-2020

Branche	Antal fuldtids-jobs		Jobvækst 2015-2020 (%)				Specia-lisering
	2015	2020	Furesø Kommune	Sammen-lignings-kommuner	Landsdel Nordsjæl-land	Hele landet	Furesø Kom-mune
Engroshandel	1.134	1.051	-7 %	-2 %	-2 %	5 %	1,5
Bygge og anlæg	844	863	2 %	17 %	17 %	17 %	1,1
Elektronik-, maskin- og trans-portmiddelindustri	590	799	35 %	24 %	18 %	11 %	2,0
Detailhandel	692	715	3 %	-5 %	-3 %	2 %	0,9
Rådgivning, forskning og ud-vikling	457	624	37 %	8 %	6 %	14 %	1,2
Tele, IT og information	382	503	31 %	-5 %	-1 %	20 %	1,4
Finansiering og forsikring	421	365	-13 %	22 %	13 %	7 %	1,0
Sundhedsvæsen	206	301	46 %	21 %	16 %	12 %	1,6
Ejendomshandel og udlejning	266	281	6 %	1 %	6 %	6 %	1,4
Operationel service	286	278	-3 %	24 %	14 %	12 %	0,6
Private velfærdsinstitutioner	198	278	40 %	43 %	23 %	18 %	1,5
Kultur og fritid	238	259	9 %	11 %	14 %	13 %	2,1
Kemisk og medicinalindustri mv.	269	259	-4 %	22 %	7 %	6 %	0,9
Undervisning	210	229	9 %	18 %	13 %	9 %	1,3
Hoteller og restauranter	173	197	14 %	15 %	9 %	9 %	0,6
Transport	170	194	14 %	-31 %	-10 %	7 %	0,4
Andre serviceydelser mv.	111	118	7 %	19 %	8 %	7 %	0,5
Reklame og øvrig erhvervs-service	106	91	-14 %	0 %	5 %	11 %	0,6
Råstof, energi og forsyning mv.	84	73	-13 %	141 %	87 %	9 %	0,9
Landbrug, skovbrug og fiskeri	57	71	26 %	-3 %	-4 %	-2 %	0,3
Føde-, drikke- og tobaksvare-industri	49	60	21 %	19 %	17 %	3 %	0,3
Tekstil, træ, papir, møbelin-dustri mv.	36	57	57 %	6 %	28 %	2 %	0,3
Metalindustri	108	53	-51 %	16 %	7 %	1 %	0,3
Forlag, tv og radio	53	37	-30 %	17 %	8 %	6 %	0,3
Alle brancher	7.140	7.755	9 %	10 %	8 %	8 %	1,0

Kilde: Særkørsel fra Danmarks Statistik på vegne af IRIS Group. Note: Branchen kemisk og medicinalindustri mv. dækker over branchen olieraffina-derier mv., kemisk industri, medicinalindustri, plast-, glas- og betonindustri.

Tabel 1.1 viser, at engroshandel med 1.053 fuldtidsjob i 2020 stadig er den største private branche rent beskæftigelsesmæssigt i Furesø Kommune, selvom der har været et fald på 7 pct. fra 2015 til 2020. Dernæst følger bygge og anlæg samt elektronik-, maskin- og transportmiddelindustri. Sidstnævnte er vokset med hele 35 pct. i Furesø Kommune fra 2015 til 2020.

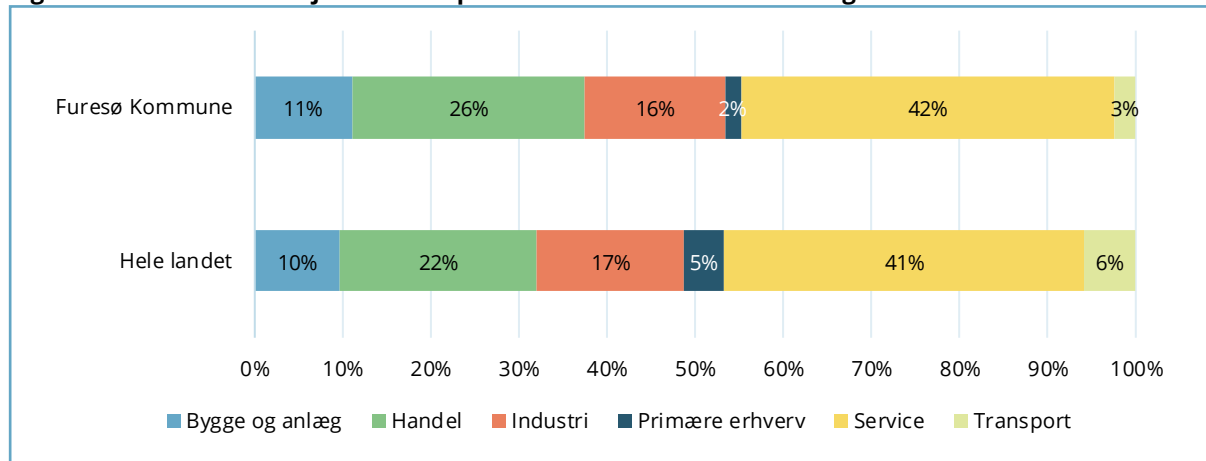
Derudover er rådgivning, forskning og udvikling samt tele, it og information også blandt de brancher, der har oplevet en stor vækst på henholdsvis 37 og 31 pct. over den 5-årige periode. Der kan således både observeres en betydelig vækst blandt produktions- og kontorvirksomheder i Furesø Kommune.

I sammenligning med Landsdel Nordsjælland har Furesø Kommune især haft en bemærkelsesværdig vækst inden for rådgivning, forskning og udvikling samt tele, it og information, hvorimod der kan ses et fald i beskæftigelsen inden for finansiering og forsikring. Derudover er det bemærkelsesværdigt, at antallet af jobs inden for bygge og anlæg kun er steget med 2 pct. fra 2015 til 2020 i Furesø Kommune, da sammenligningskommunerne og Landsdel Nordsjælland har oplevet en stigning på 17 pct.

Furesø Kommune er generelt ikke markant specialiseret inden for bestemte brancher. Blandt de største brancher har Furesø Kommune den højeste specialiseringsgrad inden for den lokale vækstbranche elektronik-, maskin- og transportmiddelindustri. Med en specialiseringsgrad på 2 beskæftigede denne branche en dobbelt så stor andel af de private årsværk i Furesø Kommune i 2020 som i hele landet.

Figur 1.2 viser, hvordan de private fuldtidsjobs i Furesø Kommune er fordelt på hovedsektorer.

Figur 1.2. Private fuldtidsjobs fordelt på sektorer i Furesø Kommune og hele landet



Kilde: Særkørsel fra Danmarks Statistik på vegne af IRIS Group. Note: Sektorene er opgjort på baggrund af branchefordelingen i tabel 2.1.

Opgjort på hovedsektor fremgår det, at service og handel tegner sig for henholdsvis 42 pct. og 26 pct. af alle de private fuldtidsjobs i Furesø Kommune. Det er dermed beskæftigelsesmæssigt de 2 dominerende sektorer i Furesø Kommune. I sammenligning med hele landet har Furesø Kommune en relativt lav andel beskæftigede inden for transportsektoren og de primære erhverv.

Tabellen på næste side viser, hvordan de private arbejdssteder i Furesø Kommune er fordelt på de forskellige brancher.

Tabel 1.2. Udvikling i antal private arbejdssteder fordelt på brancher, 2015-2020

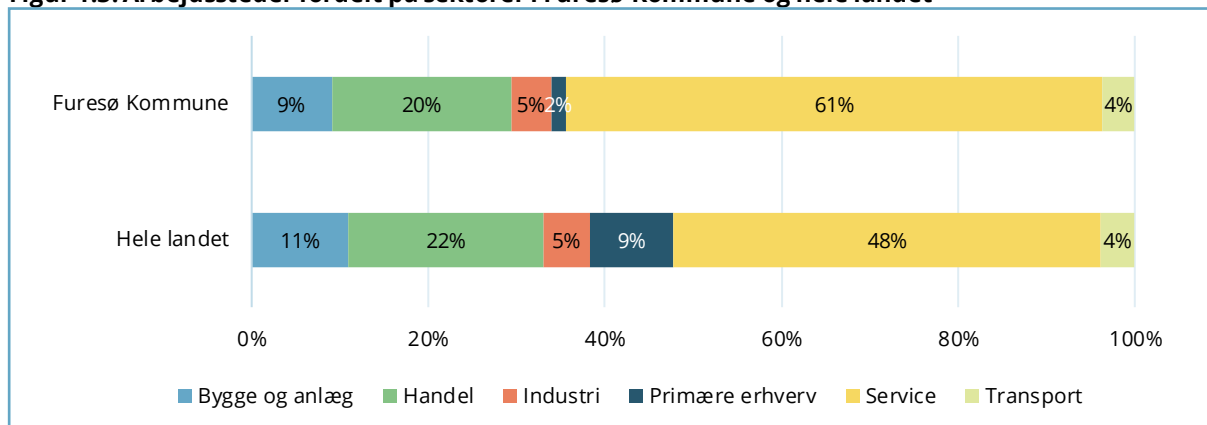
Branche	Antal arbejdssteder		Vækst i antal arbejdssteder 2015-2020 (%)			
	2015	2020	Furesø Kommune	Sammenligningskommuner	Landsdel Nordsjælland	Hele landet
Rådgivning, forskning og udvikling	241	255	6 %	2 %	7 %	12 %
Tele, IT og information	159	166	4 %	8 %	11 %	17 %
Bygge og anlæg	173	164	-5 %	12 %	11 %	9 %
Detailhandel	153	154	1 %	-3 %	-3 %	-3 %
Sundhedsvæsen	122	146	20 %	17 %	14 %	11 %
Engroshandel	125	127	2 %	-4 %	-6 %	-1 %
Operationel service	108	125	16 %	12 %	15 %	16 %
Ejendomshandel og udlejning	89	83	-7 %	-3 %	0 %	0 %
Reklame og øvrig erhvervs-service	73	70	-4 %	2 %	6 %	10 %
Andre serviceydelser mv.	60	69	15 %	16 %	17 %	12 %
Transport	41	66	61 %	-2 %	-1 %	4 %
Undervisning	43	59	37 %	10 %	7 %	15 %
Hoteller og restauranter	53	58	9 %	2 %	1 %	9 %
Kultur og fritid	45	54	20 %	23 %	24 %	14 %
Finansiering og forsikring	29	52	79 %	32 %	45 %	18 %
Elektronik-, maskin- og transportmiddelindustri	27	31	15 %	10 %	-1 %	8 %
Forlag, tv og radio	27	25	-7 %	12 %	12 %	19 %
Landbrug, skovbrug og fiskeri	17	21	24 %	2 %	0 %	-8 %
Tekstil, træ, papir, møbelindustri mv.	16	20	25 %	11 %	9 %	4 %
Private velfærdsinstitutioner	16	14	-13 %	22 %	10 %	8 %
Metalindustri	13	12	-8 %	-28 %	-11 %	1 %
Kemisk og medicinalindustri mv.	11	11	0 %	72 %	35 %	3 %
Føde-, drikke- og tobaksvareindustri	5	9	80 %	43 %	13 %	4 %
Råstof, energi og forsyning mv.	8	7	-13 %	6 %	13 %	-18 %
Alle brancher	1.654	1.798	9 %	6 %	6 %	6 %

Kilde: Særkørsel fra Danmarks Statistik på vegne af IRIS Group. Note: Tabellen viser antal arbejdssteder. Branchen kemisk og medicinalindustri mv. dækker over branchen olieraffinaderier mv., kemisk industri, medicinalindustri, plast-, glas- og betonindustri.

Der var i 2020 over 250 private arbejdssteder i Furesø Kommune inden for rådgivning, forskning og udvikling, der dermed er den største branche målt på dette parameter. I gennemsnit var der 2,4 fuldtidsbeskæftigede pr. arbejdssted inden for branchen, der således er karakteriseret af mange små virksomheder. Den næststørste branche i forhold til antallet af private arbejdssteder er tele, it og information. Dernæst følger bygge og anlæg og detailhandel.

Figuren herunder viser, hvordan de private arbejdssteder i Furesø Kommune og i hele landet er fordelt på hovedsektorer.

Figur 1.3. Arbejdssteder fordelt på sektorer i Furesø Kommune og hele landet

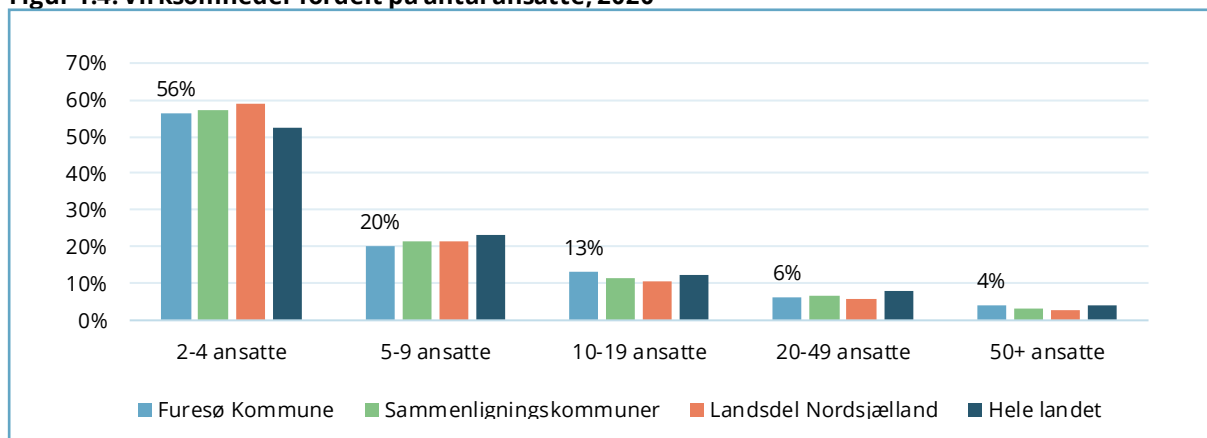


Kilde: Særkørsel fra Danmarks Statistik på vegne af IRIS Group. Note: Figuren viser antal arbejdssteder. Sektorerne er opgjort på baggrund af branchefordelingen i tabel 1.2.

Det fremgår, at hele 61 pct. af de private arbejdssteder i Furesø Kommune er inden for servicesektoren, hvorimod det på landsplan kun er 48 pct. Derudover er det bemærkelsesværdigt, at andelen af private arbejdssteder inden for handelssektoren er 2 procentpoint lavere i Furesø Kommune end på landsplan, selvom andelen af jobs i handelssektoren er 4 procentpoint større i Furesø Kommune end på landsplan, jf. figur 1.2. Samlet set indikerer figur 1.2 og 1.3 således, at Furesø Kommune er karakteriseret af mange små servicevirksomheder og en række relativt store engroshandelsvirksomheder.

Figur 1.4 giver et nærmere billede af, hvordan den samlede populationer af virksomheder i Furesø Kommune er fordelt på forskellige størrelsessegmenter.

Figur 1.4. Virksomheder fordelt på antal ansatte, 2020



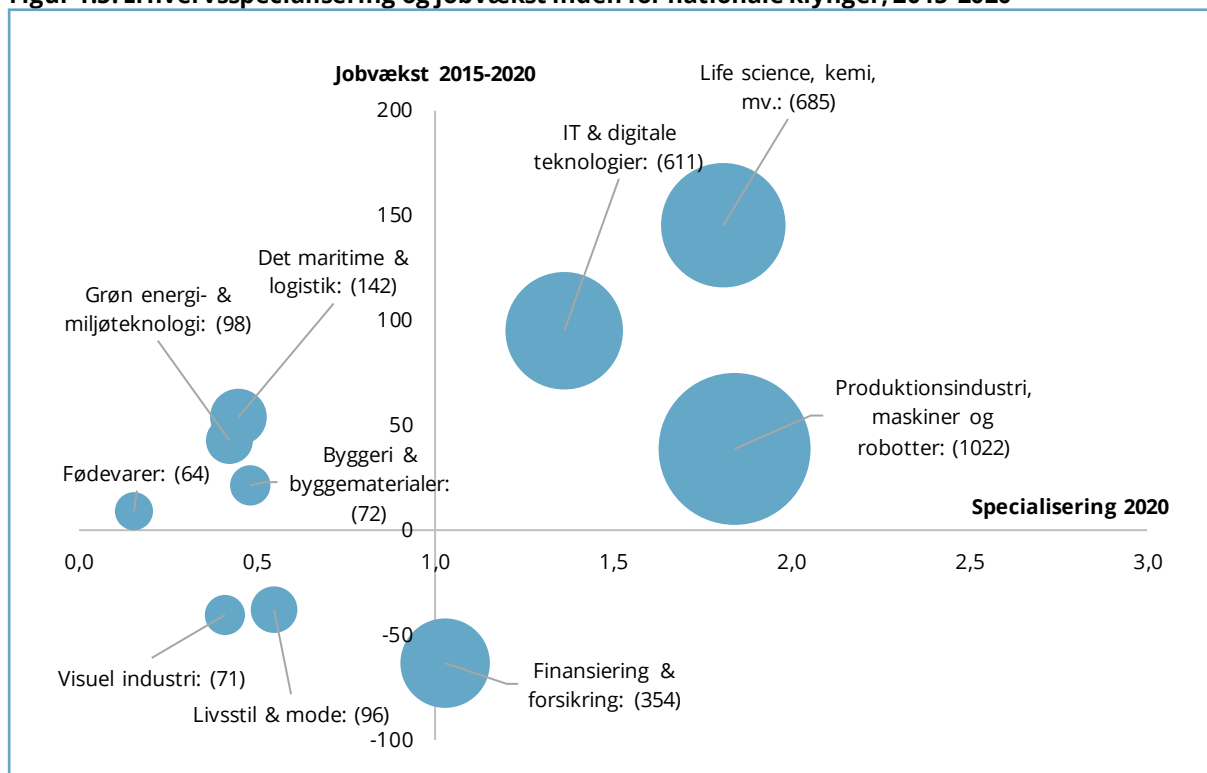
Kilde: Særkørsel fra Danmarks Statistik på vegne af IRIS Group. Note: Figuren er kun opgjort for virksomheder med 2 eller flere ansatte.

Figur 1.4 viser, at langt størstedelen af de private virksomheder har under 5 ansatte. Det gælder både i Furesø Kommune, sammenligningskommunerne, Landsdel Nordsjælland og hele landet. Og generelt er der ikke markante forskelle på størrelsesfordelingen af virksomhederne i Furesø Kommune i forhold til sammenligningskategorierne.

Et supplerende billede af erhvervsstrukturen i Furesø Kommune kan opnås ved alene at fokusere på de erhverv, hvor der er etableret nationale klynger. Det omfatter dermed kun internationalt konkurrerende erhverv og ikke lokale erhverv som detail, bygge og anlæg, velfærdsservice mv.

Figur 1.5 viser Furesø Kommunes beskæftigelsesmæssige specialisering inden for de nationale klyngeområder. Cirklernes størrelse illustrerer størrelsen af hver klynge målt på antal fuldtidsbeskæftigede i 2020. Antal årsværk er angivet i parentes. Placeringen langs figurens x-akse viser klyngens specialiseringsgrad. En specialiseringsgrad over 1 er udtryk for, at klyngens andel af Furesø Kommunes private beskæftigelse er større end i resten af landet. Placeringen langs y-aksen viser udviklingen i antal fuldtidsbeskæftigede fra 2015-20. Det vil sige, om klyngen har haft vækst eller tilbagegang frem til coronakrisens første år.

Figur 1.5. Erhvervsspecialisering og jobvækst inden for nationale klynger, 2015-2020



Kilde: Særkørsel fra Danmarks Statistik på vegne af IRIS Group.

Det fremgår, at området produktionsindustri, maskiner og robotter er den største klynge rent jobmæssigt (cirklernes størrelse). Herunder hører virksomheder som fx Aasted i Farum Erhvervspark. Derudover kan det ses, at den største jobvækst fra 2015-20 har fundet sted inden for klyngeområdet life science, kemi mv., der har haft en vækst på knap 150 fuldtidsstillinger.

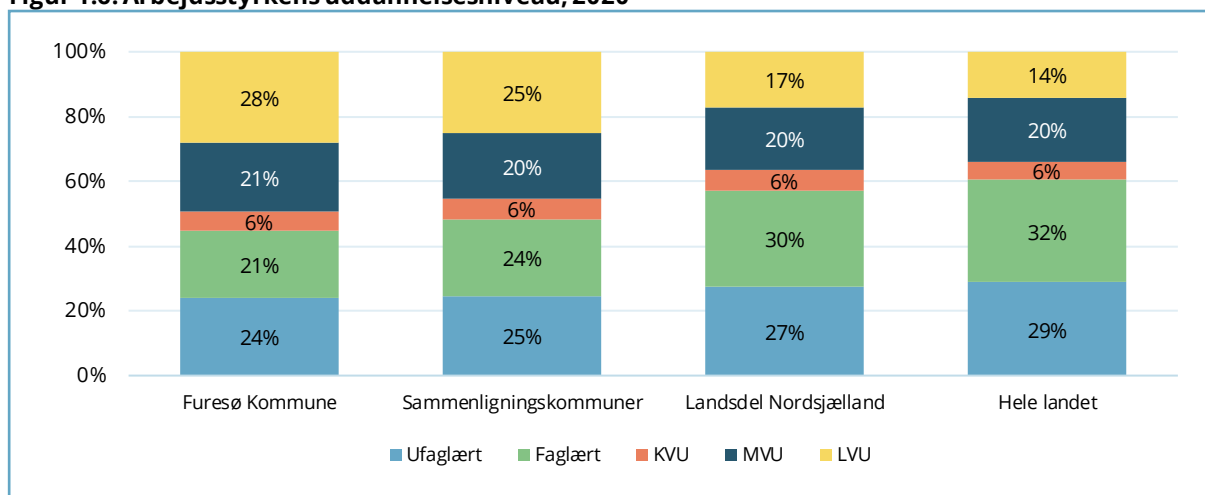
Figuren viser desuden, at Furesø Kommune både er specialiseret inden produktionsindustri, life science samt IT og digitale teknologier, hvorimod klyngeområder som fx fødevarer samt grøn energi og miljøteknologi fylder mindre af den private beskæftigelse i Furesø Kommune end i resten af landet.

1.2 Uddannelse og pendling (arbejdsstyrken)

Dette afsnit ser nærmere på arbejdsstyrkens sammensætning og pendlingsmønstrene i Furesø Kommune, hvilket er vigtige rammebetingelser for det lokale erhvervsliv og kommunens udviklingspotentialer.

Figur 1.6 giver et overblik over arbejdsstyrkens uddannelsesniveau i Furesø Kommune i forhold til de 3 sammenligningskategorier.

Figur 1.6. Arbejdsstyrkens uddannelsesniveau, 2020



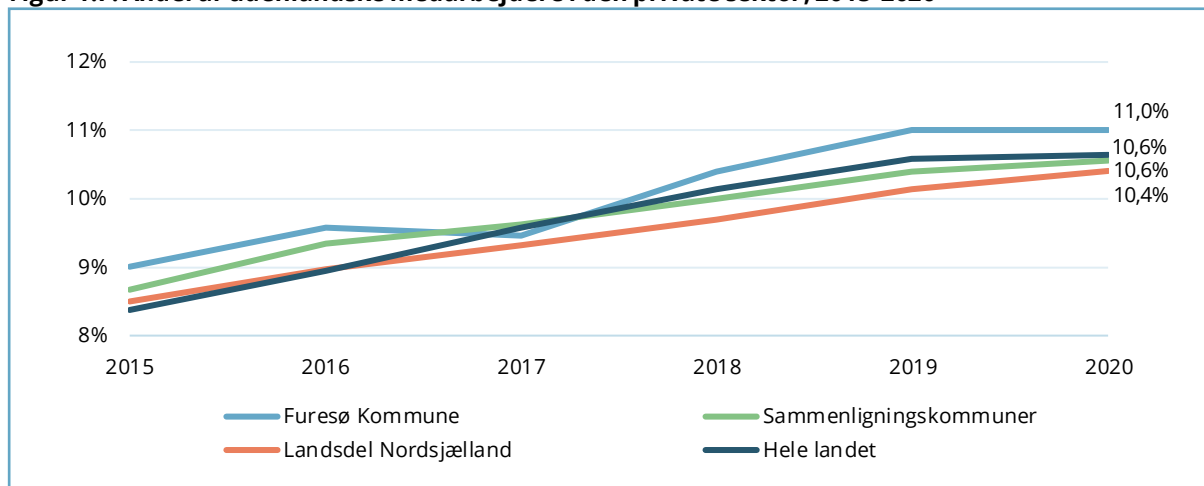
Kilde: Særkørsel fra Danmarks Statistik på vegne af IRIS Group.

Arbejdsstyrken i Furesø Kommune er karakteriseret af en høj andel med en lang videregående uddannelse. Hele 28 pct. har en lang videregående uddannelse i Furesø Kommune mod blot 14 pct. på landsplan og 17 pct. i Landsdel Nordsjælland. Sammenligningskommunerne ligger med 25 pct. noget tættere på niveauet i Furesø Kommune.

Derudover fremgår det, at kun 21 pct. af arbejdsstyrken i Furesø Kommune er faglært, hvilket er lidt lavere end de 24 pct. i sammenligningskommunerne og en del lavere end i Landsdel Nordsjælland og hele landet, hvor knap 1/3 er faglærte. Den samme tendens gør sig gældende med hensyn til de ufaglærte, som udgør under 1/4 af arbejdsstyrken i Furesø Kommune.

Adgang til udenlandske medarbejdere kan være vigtig for virksomhedernes mulighed for at skaffe kvalificeret arbejdskraft. Herudover kan udenlandsk arbejdskraft bidrage med supplerende kompetencer og viden om udenlandske markeder. Figuren herunder giver derfor et indblik i, hvordan andelen af udenlandske medarbejdere i den private sektor har udviklet sig i Furesø Kommune fra 2015 til 2020.

Figur 1.7. Andel af udenlandske medarbejdere i den private sektor, 2015-2020

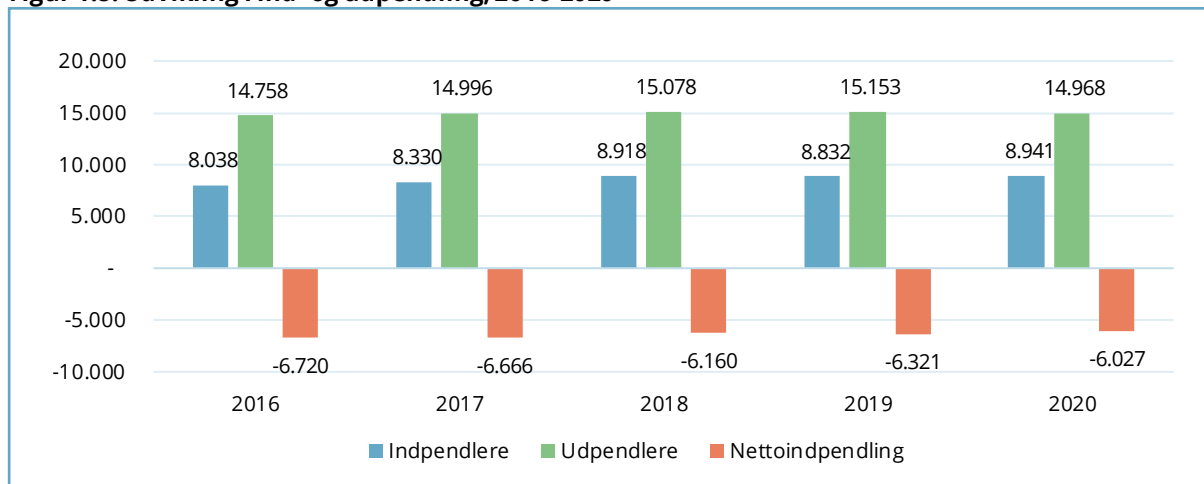


Kilde: Særkørsel fra Danmarks Statistik på vegne af IRIS Group.

Fra 2015 til 2020 er andelen af udenlandske medarbejdere i den private sektor steget fra 9 til 11 pct. i Furesø Kommune. Samme tendens kan observeres i sammenligningskommunerne, Landsdel Nordsjælland og hele landet, og andelen af udenlandske medarbejdere i den private sektor i Furesø Kommune ligger i 2020 kun en smule over niveauet i de 3 sammenligningskategorier.

Virksomhedernes muligheder for at rekruttere kvalificerede medarbejdere afhænger ikke alene af arbejdsstyrken i virksomhedernes hjemkommune, men også af den arbejdskraft, der kan tiltrækkes fra de nærliggende kommuner. Figur 1.8 viser den samlede udvikling i den offentligt og privat beskæftigedes ind- og udpendling i Furesø Kommune fra 2016 til 2020.

Figur 1.8. Udvikling i ind- og udpendling, 2016-2020

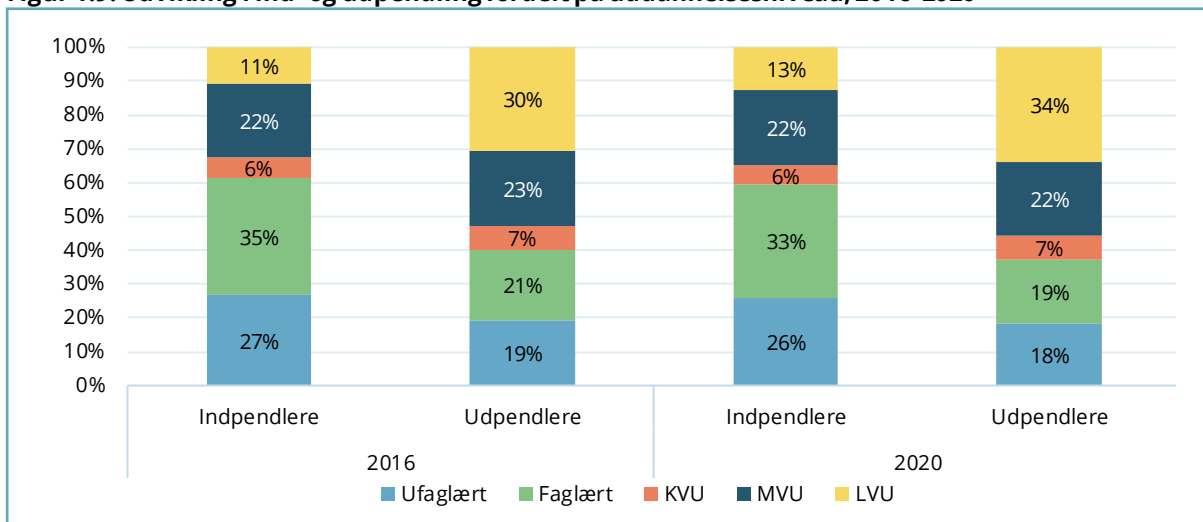


Kilde: Særkørsel fra Danmarks Statistik på vegne af IRIS Group.

I 2020 var der knap 15.000 borgere i Furesø Kommune, der arbejdede uden for kommunen. Og knap 9.000 borgere fra andre kommuner arbejdede i Furesø. Samlet set var nettopendlingen i 2020 således ca. -6.000, og der er dermed betydeligt flere udpendlere end indpendlere. Det kan dog samtidig ses, at antallet af indpendlere er steget mere end antallet af udpendlere fra 2016 til 2020.

For at få et nærmere indblik i arbejdskraftens pendlingsmønstre viser figur 1.9 uddannelsessammensætningen for ind- og udpendlere i Furesø Kommune.

Figur 1.9. Udvikling i ind- og udpendling fordelt på uddannelsesniveau, 2016-2020



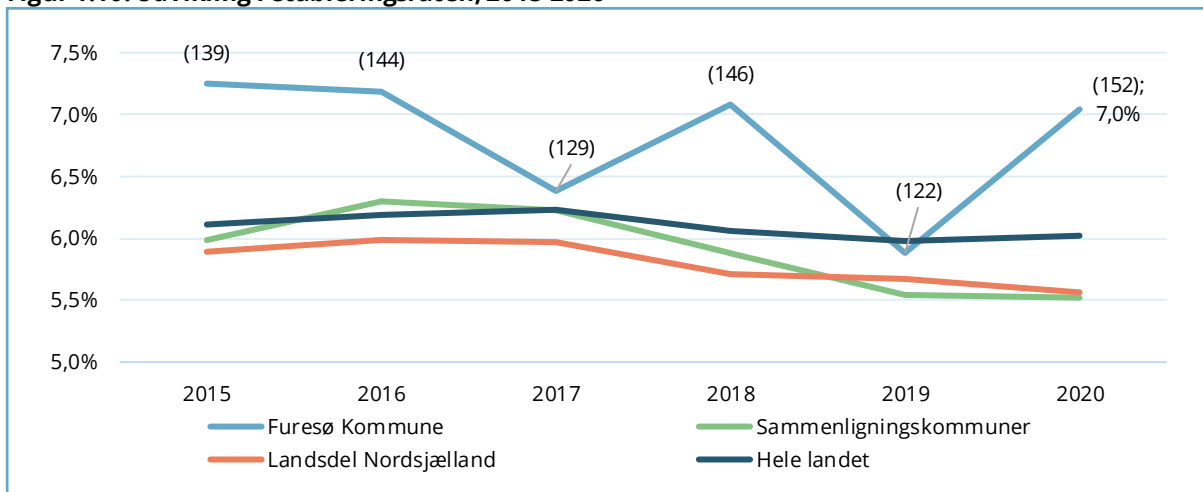
Kilde: Særkørsel fra Danmarks Statistik på vegne af IRIS Group.

Det fremgår, at det især er den højtuddannede arbejdskraft med en lang videregående uddannelse, der pendler ud af Furesø Kommune for at arbejde, og at det især er faglærte og ufaglærte, der pendler ind til kommunen. Resultatet afspejler, at der er et højt uddannelsesniveau blandt borgerne i Furesø Kommune, og at de lokale virksomheder primært har behov for at tiltrække faglært arbejdskraft fra andre kommuner.

1.3 Vækst og iværksætteri (erhvervspræstationer)

Iværksættere spiller en vigtig rolle for innovation og jobskabelse i erhvervslivet. Figuren herunder viser udviklingen i andelen af nyetablerede virksomheder i årene fra 2015 til 2020.

Figur 1.10. Udvikling i etableringsraten, 2015-2020



Kilde: Særkørsel fra Danmarks Statistik på vegne af IRIS Group. Note: Etableringsraten er opgjort som antal virksomheder etableret i året sat i forhold til den samlede virksomhedsbestand. Antallet af nyetablerede virksomheder er vist i parentes.

Etableringsraten i Furesø Kommune har i hele perioden fra 2015 til 2020 ligget over niveauet i sammenligningskommunerne og Landsdel Nordsjælland. I 2020 var 7 pct. af alle virksomhederne i kommunen således nyetablerede, hvorimod det i sammenligningskommunerne og Landsdel Nordsjælland var 5,5 pct. Tabellen

nedenfor giver et nærmere indblik i, hvordan iværksættervirksomhederne fordeler sig på forskellige brancher.

Tabel 1.3. Iværksættervirksomheder fordelt på brancher, gennemsnit 2019-2020

Branche	Furesø Kommune	Sammenligningskommuner	Landsdel Nordsjælland	Hele landet
Vidensservice	25 %	24 %	19 %	16 %
Information og kommunikation	15 %	13 %	10 %	9 %
Operationel service	13 %	9 %	11 %	9 %
Bygge og anlæg	9 %	12 %	16 %	13 %
Private velfærdsinst. og kultur	9 %	6 %	7 %	9 %
Finansiering, forsikring mv.	7 %	9 %	8 %	9 %
Transport	6 %	3 %	4 %	5 %
Detailhandel	5 %	7 %	7 %	8 %
Primære erhverv	3 %	6 %	7 %	8 %
Engroshandel	3 %	3 %	2 %	3 %
Hoteller og restauranter	2 %	4 %	5 %	6 %
Industri	2 %	5 %	4 %	4 %
I alt	100 %	100 %	100 %	100 %

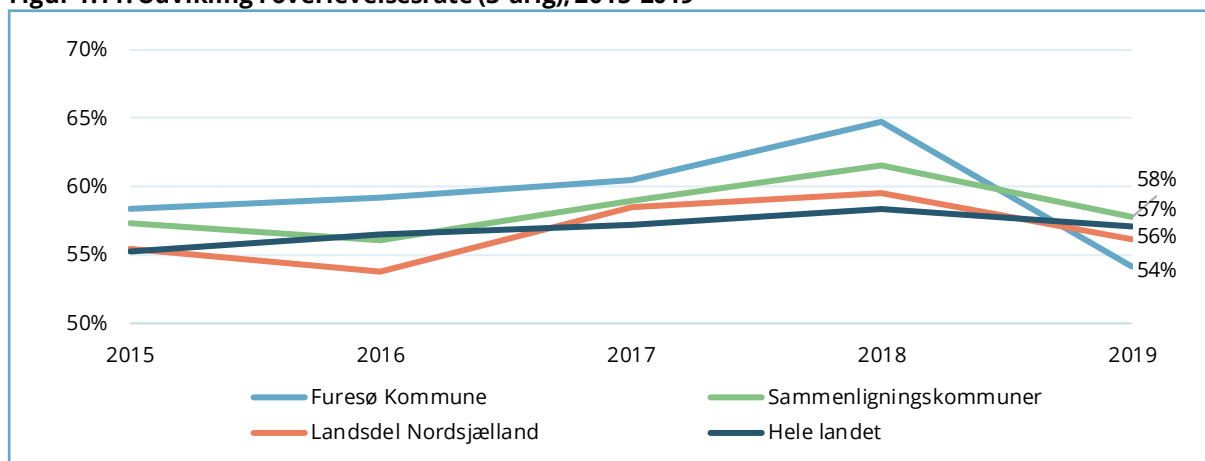
Kilde: Særkørsel fra Danmarks Statistik på vegne af IRIS Group. Note: Primære erhverv dækker over branchen landbrug, skovbrug, fiskeri, råstof, forsyning og andre serviceydelser.

Tabel 1.3 viser, at både Furesø Kommune og de omkringliggende sammenligningskommuner især har mange iværksættere inden for vidensservice. 1/4 af alle iværksætterne i Furesø Kommune fra 2019 til 2020 tilhørte denne branche, hvorimod den tilsvarende andel på landsplan var 16 pct. Derudover udgør branchekategorien information og kommunikation med 15 pct. også en forholdsvis stor del af iværksættervirksomhederne i Furesø Kommune, hvorimod både bygge og anlæg samt handel og industri fylder relativt lidt. For hele Landsdel Nordsjælland tilhørte 16 pct. af iværksætterne fra 2019 til 2020 bygge- og anlægsbranchen, mens det i Furesø Kommune blot var 9 pct.

Samlet set indikerer resultatet, at iværksætermiljøet i Furesø Kommune generelt er karakteriseret af mange vidensvirksomheder og kontorerhverv, og at der kun i mindre grad etableres nye håndværks- og produktionsvirksomheder i kommunen.

En anden vigtig indikator for iværksættervilkårene i en kommune er overlevelsesraten. Det vil sige andelen af iværksættervirksomheder, der formår at fastholde en væsentlig økonomisk aktivitet efter, at de er etableret. Figuren på næste side viser overlevelsesraterne 3 år efter etablering for iværksættere i henholdsvis Furesø Kommune, sammenligningskommunerne, Landsdel Nordsjælland og hele landet.

Figur 1.11. Udvikling i overlevelsesrate (3-årig), 2015-2019

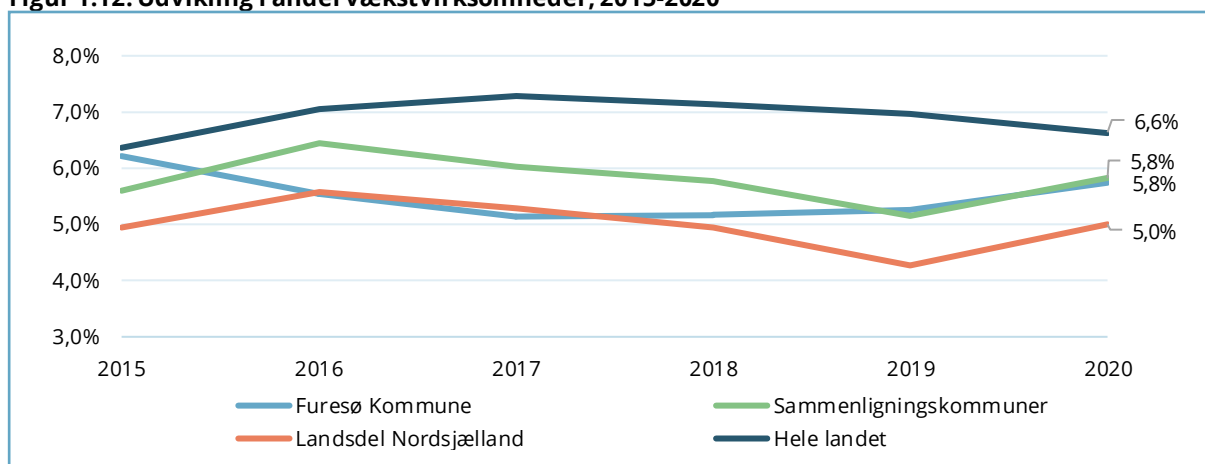


Kilde: Særkørsel fra Danmarks Statistik på vegne af IRIS Group.

Det fremgår, at overlevelsesraten blandt iværksætterne i Furesø Kommune er faldet fra 65 pct. i 2018 til 54 pct. i 2019 og dermed ligger under niveauet i de 3 sammenligningskategorier. Det skal dog samtidig understreges, at både etablerings- og overlevelsesraten ofte kan svinge en del for de enkelte kommuner, da der er tale om relativt få observationer.

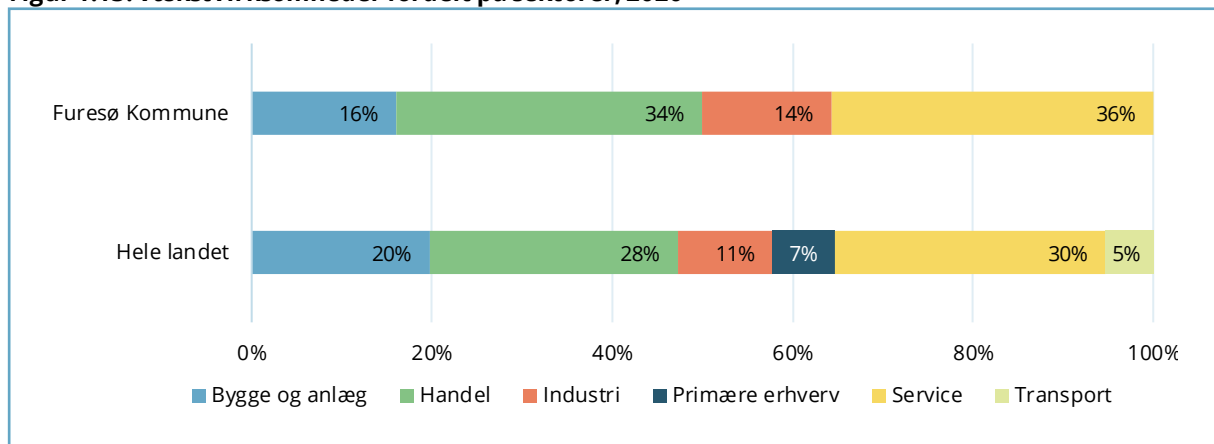
Figuren nedenfor viser udviklingen i andelen af vækstvirksomheder fra 2015 til 2020, idet figuren alene fokuserer på internationalt konkurrerende erhverv (fx industri og vidensservice), og figuren på næste side giver et overblik over, hvordan vækstvirksomhederne fordeler sig på hovedsektorer i 2020.

Figur 1.12. Udvikling i andel vækstvirksomheder, 2015-2020



Kilde: Særkørsel fra Danmarks Statistik på vegne af IRIS Group. Note: Vækstvirksomheder har haft en årlig omsætningsvækst på mindst 10 % de seneste 3 år og en absolut vækst på mindst 3 mio. kr. Vækstvirksomheder er opgjort for internationalt konkurrerende erhverv.

Figur 1.13. Vækstvirksomheder fordelt på sektorer, 2020



Kilde: Særkørsel fra Danmarks Statistik på vegne af IRIS Group. Note: I Furesø Kommune er brancherne bygge og anlæg og primære erhverv beregnet i 2020 på baggrund af deres gennemsnitlige andele i 2018 og 2019 på grund af diskretioneringer.

Det fremgår, at andelen af vækstvirksomheder i Furesø Kommune i 2020 lå på 5,8 pct., hvilket er på niveau med sammenligningskommunerne og en smule over niveauet for hele Landsdel Nordsjælland. Derudover kan det ses, at vækstvirksomhederne i Furesø Kommune især kommer fra handels- og servicesektoren, der også er de største sektorer i kommunen målt på antal jobs og arbejdssteder, jf. figur 1.2 og 1.3.

2. Erhvervslokalisering og markedsforshold

Dette kapitel giver et overblik over de private virksomheders generelle lokaliseringskrav samt udviklingen og den aktuelle markedssituation for erhvervslokalisering i Nordsjælland. Kapitlet er baseret på gennemgang af eksisterende analyser og tilgængelige registerdata fra erhvervsorganisationer og ejendomsportaler.

2.1 Generelle lokaliseringskrav for private virksomheder

Der er helt overordnet typisk 3 forskellige kategorier af faktorer, som er afgørende for private virksomheders lokaliseringsvalg: Økonomi, ejendomskrav og rammebetingelser.

Økonomi handler både om prisen på basislejen samt virksomhedernes totalomkostninger ved ejendommen/lejemålet. Herunder skatter, afgifter, energiforbrug mv. Ejendomskravene omfatter fx arealeffektivitet og -fleksibilitet, indeklima, energi, fællesfaciliteter, synlighed/signalværdi og parkering. Og de lokale rammebetingelser kan fx handle om adgang til motorvej/hovedvej, kollektive trafikforbindelser, arbejdskraft, kundegrundlag, uddannelsesinstitutioner samt vidensmiljøer og klynger.

Generelt er der stor forskel på lokaliseringskravene på tværs af brancher og virksomhedssegmenter. Dette afsnit giver derfor en kort sammenfatning af de lokaliseringskrav, der typisk karakteriserer forskellige kategorier af virksomheder². Afsnittet fungerer dermed som generel baggrundsviden forud for de mere specifikke analyser af erhvervsområderne i Furesø Kommune i kapitel 3 og 4.

Vidensvirksomheder omfatter bl.a. liberale erhverv som advokater, revisorer og rådgivere samt virksomheder, der arbejder med forskning og udvikling. Et af de vigtigste lokaliseringskrav for vidensvirksomheder er, at beliggenheden er attraktiv for medarbejderne, så der er de bedst mulige vilkår for at tiltrække og fastholde den højt kvalificerede arbejdskraft. Ud over beliggenhed tæt på, hvor arbejdskraften bor, understøttes dette af god trafik til tilgængelighed og adgang til bykvaliteter (shoppingmuligheder, caféer, restauranter, attraktive byrum mv.). Den trafikale tilgængelighed gælder både i forhold til kollektiv trafik og privatbil.

For liberale erhverv kan en prestigefyldt beliggenhed centralt i byen ofte også være af betydning, hvilket i langt de fleste tilfælde også vil være en attraktiv lokalisering for medarbejderne. Mange vidensvirksomheder vil have fokus på adgang til uddannelses- og forskningsinstitutioner samt på muligheden for klyngedannelse og synergi med andre virksomheder. Generelt stiller kontorvirksomheder også stigende krav til totalomkostninger. Herunder areal- og energieffektiviteten, som typisk er højere i moderne kontorbygninger.

Produktionsvirksomheder omfatter alle virksomheder, der beskæftiger sig med traditionel fremstilling af fx fødevarer, medicin, maskiner, møbler mv. Ved valg af lokalisering lægger produktionsvirksomheder typisk vægt på lav husleje, adgang til arbejdskraft med de rigtige kvalifikationer, herunder god adgang til kollektiv transport. Derudover lægges der vægt på adgang med lastvogn og modulvogntog samt god adgang til det overordnede vejnet, specielt motorvej.

Nogle produktionsvirksomheder vil også have fokus på muligheden for at lokalisere sig sammen med virksomheder i samme eller andre brancher, hvor der kan opnås en synergieffekt. Lokalisering i områder med virksomheder i samme branche kan give området en særlig identitet/brandingeffekt. Synergieffekter kan fx være udnyttelse af andre virksomheders spildprodukter som overskudsvarme, spildevand mv.

² Kilde: Bl.a. Cowi, (2018) "Analyse af erhvervslokalisering i Hovedstadsområdet".

Bygge og anlægsvirksomheder omfatter små og mellemstore virksomheder inden for brancher som elinstallation, VVS, tømrer, murer mv. Disse betjener oftest et lokalt opland, hvorfor de lægger vægt på kundenerhed ved lokalisering. Herudover lægger de vægt på adgang til faglært arbejdskraft. I forhold til ejendomskrav er den vigtigste parameter en lav husleje. Håndværksvirksomhederne har ofte til huse i mindre og traditionelle erhvervsjendomme, som minder om produktionsejendommene. Ejendommene er ofte beliggende i ældre erhvervsområder, og mange håndværksvirksomhederne vægter omkostninger og funktionalitet over udseende og beliggenhed.

Transport- og logistikvirksomheder er kendetegnet ved, at internationalt gods transporteres til central-lagre, grossister eller terminaler, hvor det omlastes og transporteres videre til butikker, pakkeshops eller direkte til slutbrugeren (last mile distribution). Transport- og logistikvirksomheder lægger stor vægt på adgang til den overordnede infrastruktur, specielt motorvej, herunder adgang med modulvogntog. I forhold til ejendomskrav lægger transport- og logistikvirksomheder ofte vægt på lagerkapacitet, herunder højlagre, samt mulighed for oplag på egen grund. Generelt efterspørger transport- og logistikvirksomhederne i høj grad nye arealer og ejendomme, der kan understøtte det stigende behov for effektiv transport.

Offentlige instanser og organisationer omfatter fx statslige styrelser, myndighedskontorer, fagforeninger og brancheforeninger. Disse instanser/organisationer vil typisk have fokus på et lavt lejeniveau, ligesom der typisk vil være et klart krav til tilgængeligheden og nærheden til centrum. Der vil typisk også være et behov for god tilgængelighed med offentlig transport af hensyn til medarbejdere, men også for klienter/borgere.

2.2 Markedssituationen for erhvervslokalisering i Nordsjælland

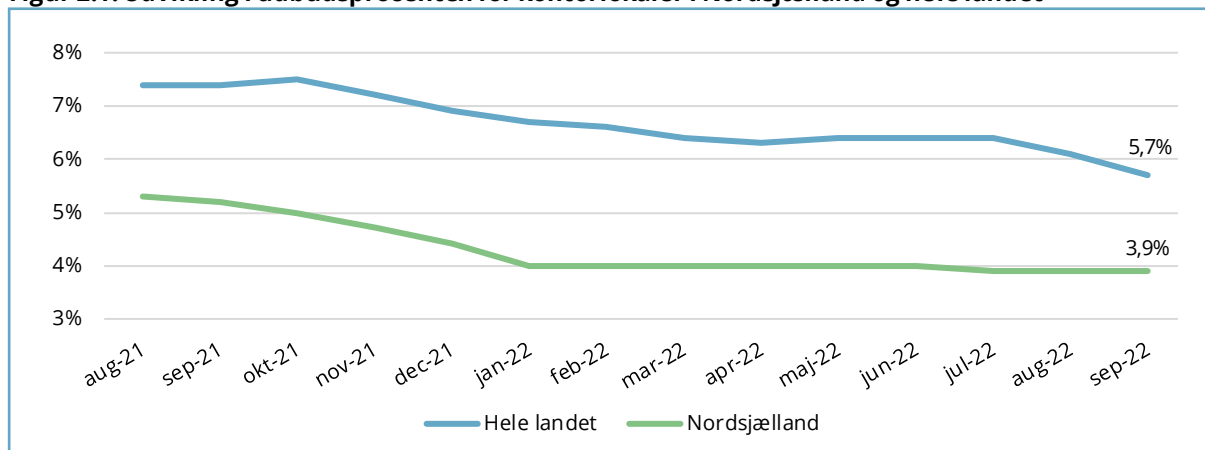
Dette afsnit ser nærmere på den aktuelle markedssituation for erhvervslokalisering i Nordsjælland gennem 3 centrale nøgletal: Udbuddet af erhvervslokaler, udviklingen i bygningsbestanden og prisen på erhvervslejemål.

Udbuddet af erhvervslokaler

Et af de nøgletal, der kan fortælle noget om markedssituationen for erhvervslokaliseringen i Nordsjælland, er udviklingen i udbuddet af erhvervslokaler/-bygninger. De 2 figurer herunder viser derfor, hvordan andelen af henholdsvis de udbudte kontor- og produktionslokaler i forhold til den samlede bygningsmasse (målt på kvadratmeter) har udviklet sig fra 2021 til 2022 i Nordsjælland og hele landet³.

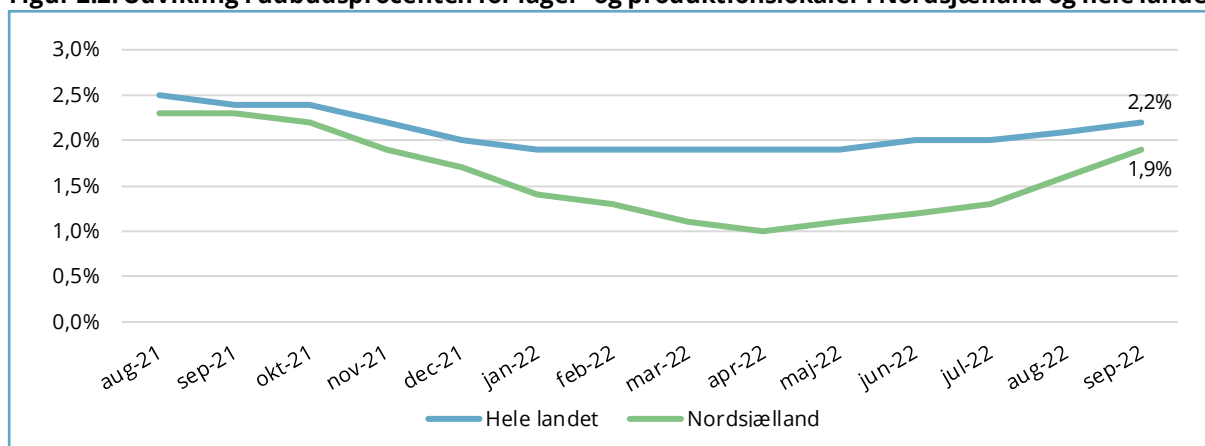
³ Der er ikke vist statistik for detailhandelslokaler, da det er mindre relevant i forhold til de udvalgte erhvervsområder i Furesø Kommune, som er omfattet af denne analyse.

Figur 2.1. Udvikling i udbudsprocenten for kontorlokaler i Nordsjælland og hele landet



Kilde: Ejendomstovets markedsindeks, udbudsstatistikken.

Figur 2.2. Udvikling i udbudsprocenten for lager- og produktionslokaler i Nordsjælland og hele landet



Kilde: Ejendomstovets markedsindeks, udbudsstatistikken.

Som det fremgår, er udbudsprocenten for kontorlokaler i Nordsjælland faldet gennem det seneste år. I september 2022 lå udbudsprocenten på kontorlokaler i Nordsjælland på 3,9 pct., hvorimod den i august 2021 lå på 5,3 pct. Set over den seneste 15-årige periode ligger udbuddet af ledige kontorlokaler i de nordsjællandske kommuner også historisk lavt og under udbudsprocenten for hele landet, som i september 2022 lå på 5,7 pct.

Figur 2.2 viser, at udbuddet af lager- og produktionslokaler generelt ligger meget lavt og under udbudsprocenten for kontorlokaler både på landsplan og i Nordsjælland. I september 2022 var det kun 1,9 pct. af den samlede bygningsmasse inden for lager og produktion i Nordsjælland, der var i udbud, selvom der kan ses en stigning i udbudsprocenten fra april til september 2022.

Det er således især lager- og produktionslokaler, der er stor efterspørgsel på i Nordsjælland og Furesø Kommune. Og på trods af at der er et historisk lavt udbud af kontorejendomme i Nordsjælland⁴, bliver markedet for kontorejendomme både i Nordsjælland og Furesø Kommune betegnet som relativt stillestående af de lokale ejendomsmæglere i sammenligning med markedet for lager- og produktionslokaler.

⁴ Kilde: Ejendomstovet.dk d. 29. juni 2022: "Nordsjælland har laveste udbud af kontorer i årevis".

Markedssituationen for lokalisering af lager og produktionserhverv i Nordsjælland er dermed karakteriseret ved hård konkurrence om de ledige lokaler, og ifølge lokale ejendomsmæglere bliver selv ældre og delvist utidssvarende ejendomme pt. lejet ud til både lager og let industri, da virksomhederne dermed har mulighed for at flytte hurtigt ind fremfor at vente på renovering eller opførelse af nye lokaler.

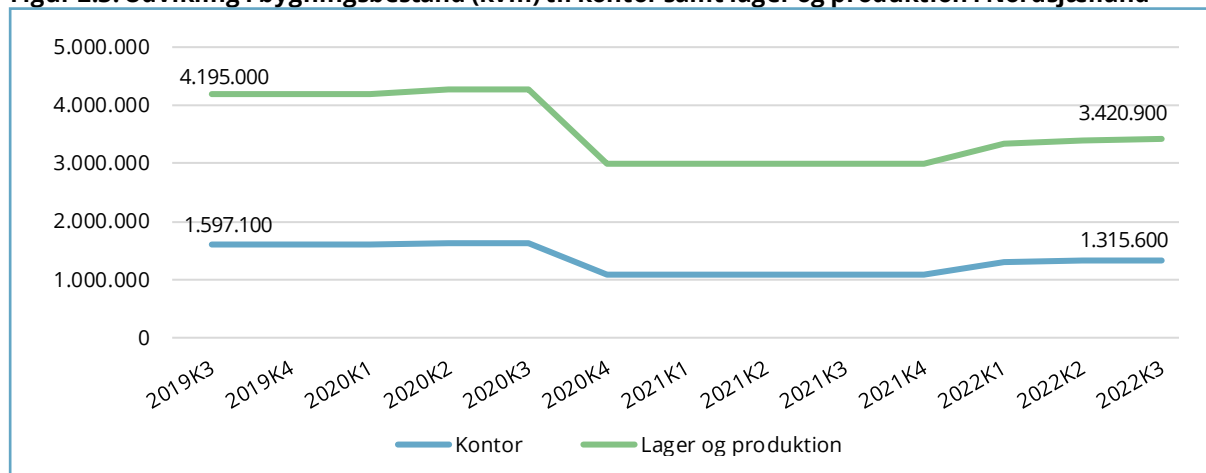
Samtidig vurderes det, at erhvervslivets behov for kvadratmeter ikke forventes at falde i den nærmeste fremtid på trods af en økonomisk opbremsning i samfundet. En del af forklaringen er bl.a., at flere kommuner i hovedstadsområdet gradvist omlægger ældre erhvervsarealer til boligområder, og at en del af udbuddet af erhvervsejendomme dermed forsvinder⁵. Dertil kommer, at mange virksomheder i stigende grad er begyndt at hjemtage produktion og fylde deres lagre op på grund af øget usikkerhed om forsyningskæderne, hvilket samtidig er med til at øge efterspørgslen på lager- og produktionslokaler⁶.

Udviklingen i bygningsbestanden for erhvervsejendomme

Udviklingen i den samlede bygningsbestand for erhvervsejendomme er et andet centralt nøgletal, der kan give en indikation af tendenserne og markedssituationen for erhvervslokalisering i Nordsjælland.

Figuren herunder viser, hvordan bygningsbestanden målt i kvadratmeter for henholdsvis kontorerhverv samt lager og produktion har udviklet sig gennem de seneste tre år i Nordsjælland.

Figur 2.3. Udvikling i bygningsbestand (kvm) til kontor samt lager og produktion i Nordsjælland



Kilde: Ejendomstovets markedsindeks, udbudsstatistikken. Tilgået via EjendomDanmarks statistikportal.

Figur 2.3 viser, at bygningsbestanden for erhvervsejendomme til kontor samt lager og produktion er faldet med cirka 18 pct. i Nordsjælland over en 3-årig periode fra slutningen af 2019 til slutningen af 2022. Konkret er bygningsmassen til kontor samt lager og produktion faldet med henholdsvis 281.500 og 774.100 kvadratmeter i Nordsjælland fra 2019 til 2022, hvilket også er historisk lavt set over en længere årrække.

Det bekræfter således billedet af, at markedet for erhvervslokalisering i Nordsjælland gennem de seneste år har været præget af faldende udbud og relativt stor efterspørgsel på ledige erhvervslokaler til kontor samt lager og produktion.

En væsentlig forklaring på faldet skal også findes i, at flere og flere erhvervsområder som nævnt omdannes til boligområder, og at bygningsbestanden flere steder er af ældre dato, hvilket gør beslutningen om at

⁵ Kilde: Ejendomstovet.dk d. 19. september 2022: "For første gang: Udbud af lagerlokaler under 1 million kvadratmeter".

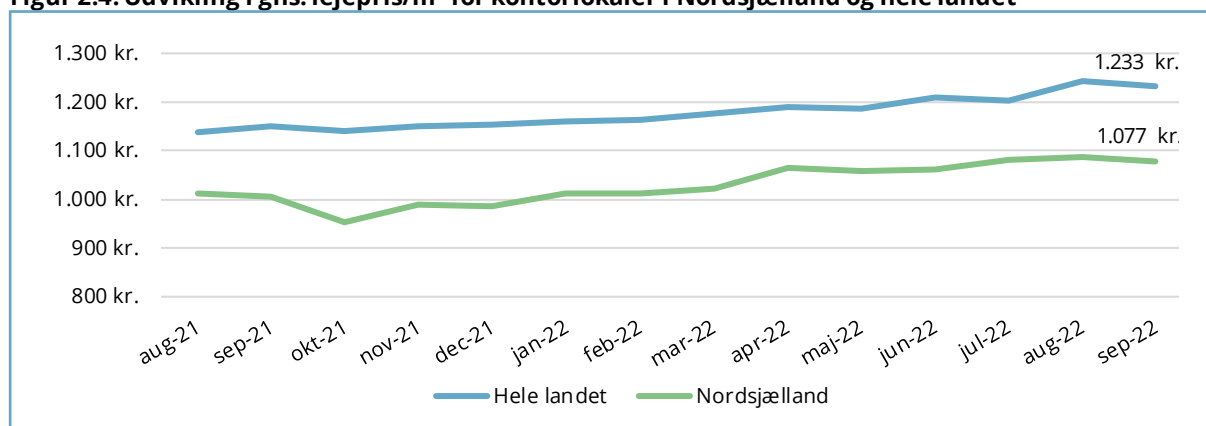
⁶ Kilde: Se fx Colliers d. 29. september 2022: "Økonomien er gået i stå – er ejendomsmarkedet også?".

omlægge til boliger nemmere. Denne tendens kan observeres i hele landet, men har gennem det seneste årti især været udtalt i hovedstadsområdet⁷.

Prisen på erhvervslejemål

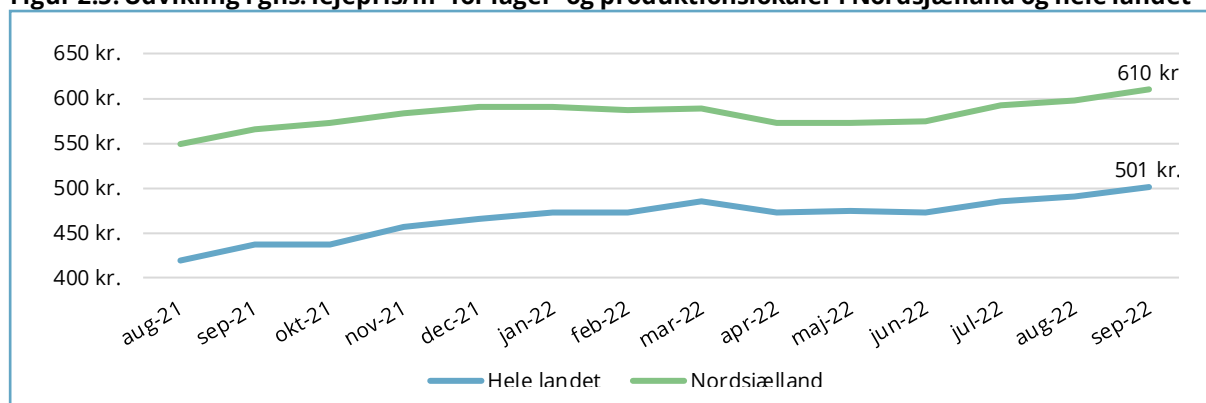
Udviklingen i prisen på erhvervslejemål er en anden central indikator for markedssituationen for erhvervslokalisering. De to figurer herunder viser derfor, hvordan den gennemsnitlige kvadratmeterpris for erhvervslejemål til kontor samt lager og produktion har udviklet sig fra 2021 til 2022 i Nordsjælland og hele Danmark.

Figur 2.4. Udvikling i gns. lejepris/m² for kontorlokaler i Nordsjælland og hele landet



Kilde: Ejendomstovets markedsindeks, udbudsstatistikken.

Figur 2.5. Udvikling i gns. lejepris/m² for lager- og produktionslokaler i Nordsjælland og hele landet



Kilde: Ejendomstovets markedsindeks, udbudsstatistikken.

Det fremgår, at den gennemsnitlige lejepris for kontor samt lager og produktion er steget både i Nordsjælland og på landsplan fra 2021 til 2022. Derudover kan det ses, at kvadratmeterprisen for kontorlokaler ligger under landsgennemsnittet i Nordsjælland, men over landsgennemsnittet i forhold til lager- og produktionslokaler. I begge tilfælde er det dog kun kvadratmeterpriserne i København by, Københavns omegn og Østsjælland, som ligger over niveauet i Nordsjælland.

⁷ Kilde: EDC Erhverv Poul Erik Bech, omtalt af Byens Ejendom – Videnscenter for Byudvikling, ultimo 2020.

Om markedssituationen og de økonomiske konjunkturer

Samlet set viser de senest tilgængelige indikatorer, at markedssituationen for erhvervslokalisering i Nordsjælland generelt har været præget af stor efterspørgsel og stigende priser både på lokaler til kontor og lager og produktion.

Ud over den specifikke udvikling i det nordsjællandske erhvervsliv hænger markedssituation i høj grad sammen med de generelle økonomiske konjunkturer, som i de seneste år og det meste af 2022 har været karakteriseret ved stor aktivitet og høj beskæftigelse. Gennem 2022 er der dog sket markante ændringer i markedssituationen og rammevilkårene i form af stigende renter og risiko for økonomisk recession. Det kan lægge en betydelig dæmper på efterspørgslen efter erhvervsejendomme og -lejemål i den kommende tid, hvilket alt andet lige vil have en negativ effekt på priserne og øge tomgangen. Dertil kommer, at de private investorer kan forventes at blive mere nervøse og tilbageholdne⁸. Nogle analyser forudser bl.a., at især markedet for kontorejendomme står over for et markant skifte både på grund af de økonomiske konjunkturer og tendensen til øget hjemmearbejde efter corona-nedlukningerne. Der forventes således faldende efterspørgsel og ejendomspriser samt lavere husleje og afkast for investorerne, som derfor vil være mere forsigtige med at investere i kontorejendomme i de kommende år⁹.

Disse forhold er naturligvis forbundet med stor usikkerhed og kan få stor betydning for mulighederne og tidshorizonten for udviklingen af erhvervsområderne i Furesø Kommune. Det skal derfor understreges, at analyserne i denne rapport ikke er baseret på bestemte antagelser eller prognoser for, hvordan markedssituationen og de økonomiske rammevilkår udvikler sig i fremtiden. Analyserne er alene baseret på historiske og aktuelle nøgletal samt forskellige aktørers kvalitative vurderinger i efteråret 2022.

⁸ Kilde: Bl.a. Colliers (Q2 2022) "Markedsupdate".

⁹ Kilde: Bl.a. "Europæiske kontorejendomme er særligt hårdt ramt i inflationskrisen" og "Ejendomsbranchen ser dystert på fremtiden" i tillægget Ejendomme til Berlingske Tidende d. 3. november 2022.

3. De større erhvervsområder

I dette kapitel bliver der præsenteret en faktuel profil af de 5 større erhvervsområders geografi, tilgængelighed, planbestemmelser, anvendelse og brancheprofil samt bygningernes alder og energiforsyning. Kapitlet er baseret på eksisterende lokalplaner fra Furesø Kommune samt dataudtræk fra BBR og CVR.

Tabellen herunder sammenfatter nogle af de centrale nøgletal for de 5 erhvervsområder, som er nærmere uddybet i de følgende afsnit.

Tabel 3.1. Sammenfatning af nøgletal om de 5 erhvervsområder

	Farum Erhvervspark	Lejrvej	Kirke Værløsevej	Sydlejren	Walgerholm
Områdets størrelse	64 ha	25 ha	8,5 ha	15 ha	10,3 ha
Antal etagemeter	229.788 m ²	38.045 m ²	46.384 m ²	34.282 m ²	28.418 m ²
Tilladt bebyggelsesprocent og -højde	100 % og 16,5 m	40 % og 8,5 m	90 % og 15 m	50 % og 16,5 m	50 % og 6,5 m
Gns. alder for etagemeterne ¹⁰	34 år	29 år	32 år	62 år	32 år
Bygningsmassens primære anvendelse	Industri (25 %)	Lager (42 %)	Kontor (53 %)	Parkering og transport (51 %)	Industri (67 %)
Antal virksomheder (med oplysninger om ansatte)	285	68	107	22	42
Antal beskæftigede/jobs	4.024	695	727	67	379
Største branche målt på antal virksomheder	Industri (17 %)	Engroshandel (26 %)	Finansiering og forsikring (20 %)	Vidensservice (36 %)	Engroshandel (24 %)
Største branche målt på antal beskæftigede	Industri (30 %)	Engroshandel (31 %)	Bygge og anlæg (36 %)	Private velfærdsinst. og kultur (45 %)	Industri (58 %)
Afstand til motorvej	Ca. 0,3 km	Ca. 5 km	Ca. 2 km	Ca. 7 km	Ca. 5 km
Afstand til S-tog	Ca. 0,8 km	Ca. 3 km	Ca. 0,5 km	Ca. 3 km	Ca. 3 km

3.1 Farum Erhvervspark

Overblik over erhvervsområdet

Farum Erhvervspark er kommunens største erhvervsområde og ligger i området mellem Slangerupvej, Paltaholmvej og Frederiksborgvej. Erhvervsområdet ligger tæt på S-tog, og der er under 300 meter til motorvejsnettet. Derudover er der flere busruter gennem området, og det er ifølge Furesø Kommune blandt kommunens mest tilgængelige erhvervsområder.

Området er løbende blevet udbygget siden 1940'erne og omfatter i dag ca. 64 hektar. I henhold til den gældende lokalplan må området anvendes til produktionsvirksomheder, værksteder, lager, engroshandel og

¹⁰ Udregnet som (antal etagemeter x alder for opførelse eller seneste ombygning) / totalt antal etagemeter.

tilknyttede administrative funktioner, men der kan også gives dispensation til selvstændige administrations-/kontorvirksomheder. Derudover må der etableres særligt pladskrævende butikker som fx forhandlere af biler og byggematerialer. Et afgrænset sydøstligt hjørne af området (delområde B) må desuden benyttes til butikker til udsalgsvarer i en størrelse på mellem 800 og 2.000 m².

Erhvervsområdet ligger oven på et sårbart grundvandsområde og er omgivet af boligbyggeri, hvilket medfører en række restriktioner i forhold til virksomhedernes støj- og miljøpåvirkning. Derudover må bebyggelse højst optage 50 pct. af grundens areal samt ikke være over 16,5 meter, og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 100 pct.

Boks 3.1. Overblik over Farum Erhvervspark

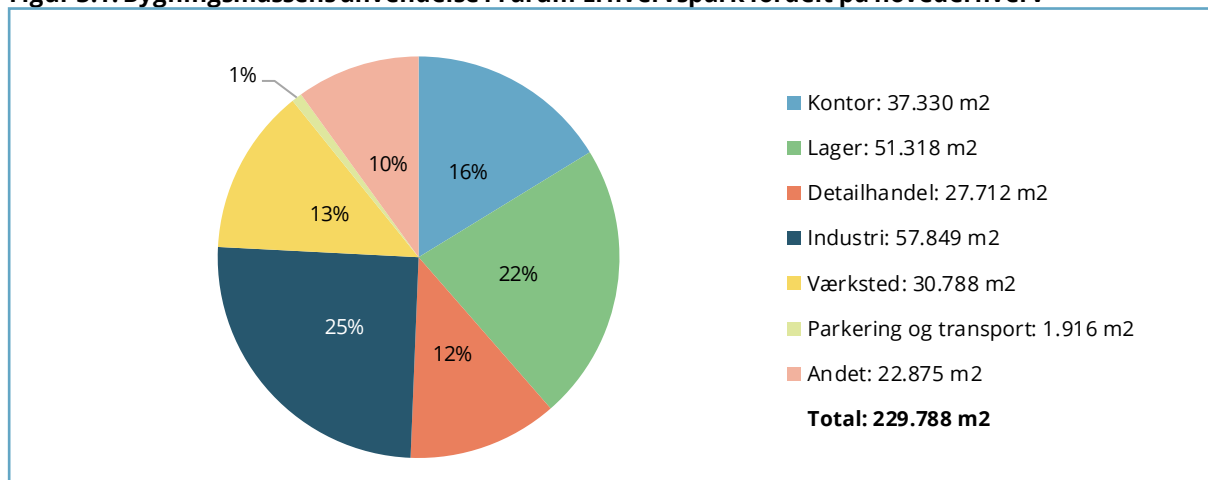
Opførelsesår:	1940'erne	
Størrelse:	64 ha	
Tiltænkt målgruppe:	Produktion og værksted med begrænset miljøpåvirkning samt lager, engroshandel og pladskrævende butikker. Selvstændige kontorvirksomheder kræver dispensation.	
Lokalplangrundlag:	Nr. 118 af 27.05.2013.	

Kilde: Furesø Kommune, lokalplan nr. 118 af 27.05.2013.

Anvendelse og brancheprofil

Der er i BBR i alt registreret 229.788 etagemeter¹¹ i Farum Erhvervspark. Figuren herunder viser, hvordan bygningsmassens anvendelse er fordelt på hovederhverv.

Figur 3.1. Bygningsmassens anvendelse i Farum Erhvervspark fordelt på hovederhverv



Kilde: BBR. Note: Kategorien "Andet" dækker bl.a. over bygninger anvendt til undervisning eller forskning, herunder erhvervs- og tekniske skoler samt laboratorier. Derudover indgår uspecifiserede kontor-, lager-, handels-, industri- og værkstedsarealer også i denne kategori.

Den største andel af bygningsmassen i Farum Erhvervspark bliver anvendt til industri, som udgør 1/4 (25 pct.) af alle etagemeterne i området. Dernæst følger lager, som udgør 22 pct. af bygningsmassen. 16 pct. af bygningsmassen i Farum Erhvervspark anvendes til kontor, hvilket er relativt lavt i sammenligning med Kirke

¹¹ Dvs. antal kvadratmeter, som det samlede areal af alle erhvervsbygningernes etager i området udgør.

Værløsevej og Lejrvej, som er de to næststørste erhvervsområder i kommunen. I forhold til de øvrige erhvervsområder er der derimod en større andel af bygningsmassen i Farum Erhvervspark, som bliver brugt til værksteder (13 pct.) og detailhandel (12 pct.).

For at få et nærmere indblik i erhvervsområdet er det også relevant at se nærmere på de virksomheder, der er registreret i Farum Erhvervspark. Figuren herunder viser derfor den branchemæssige fordeling af de private virksomheder og arbejdspladser i området opgjort i efteråret 2022.

Tabel 3.2. Private virksomheder og arbejdspladser i Farum Erhvervspark fordelt på brancher (2022)

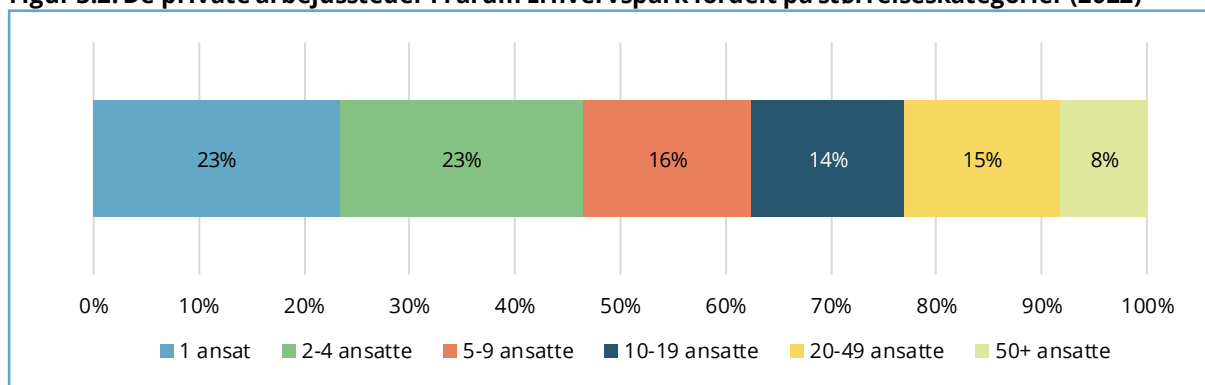
Branche	Antal registrerede virksomheder i alt	Antal virksomheder (med oplysninger om ansatte)	Antal ansatte
Bygge og anlæg	27 (7 %)	25 (9 %)	435 (11 %)
Detailhandel	50 (12 %)	45 (16 %)	266 (7 %)
Engroshandel	57 (14 %)	48 (17 %)	816 (20 %)
Finansiering, forsikring og ejendomme	127 (31 %)	39 (14 %)	280 (7 %)
Hoteller og restauranter	3 (1 %)	3 (1 %)	7 (0 %)
Industri	55 (13 %)	49 (17 %)	1.197 (30 %)
Information og kommunikation	10 (2 %)	7 (2 %)	50 (1 %)
Primære erhverv	15 (4 %)	11 (4 %)	67 (2 %)
Operationel service	19 (5 %)	11 (4 %)	212 (5 %)
Private velfærdsinstitutioner og kultur	10 (2 %)	10 (4 %)	179 (4 %)
Transport	7 (2 %)	7 (2 %)	162 (4 %)
Vidensservice	34 (8 %)	30 (11 %)	353 (9 %)
Total	414	285	4.024

Kilde: CVR. Note: 129 virksomheder har ikke registreret oplysninger om antal ansatte, hvilket typisk skyldes begrænset aktivitet.

Som det fremgår, er der over 4.000 private jobs i Farum Erhvervspark. Knap 1.200 (30 pct.) heraf er ansat inden for industrien, hvilket dermed beskæftigelsesmæssigt er den største branche i Farum Erhvervspark. Dernæst følger engroshandel, som beskæftiger 20 pct. af de privatansatte i området. Målt på antallet af virksomheder (som har registreret oplysninger om ansatte), er det industri og handel, der er de dominerende brancher. En af de private virksomheder, der beskæftiger flest medarbejdere, er produktionsvirksomheden Aasted, der fremstiller maskiner til chokoladeindustrien. Derudover ligger Jobcenter Furesø samt en kommunal genbrugsplads bl.a. også i området.

Figur 3.2 viser, hvordan de private arbejdssteder i Farum Erhvervspark fordeler sig på forskellige størrelses-kategorier.

Figur 3.2. De private arbejdssteder i Farum Erhvervspark fordelt på størrelseskategorier (2022)



Kilde: CVR.

Det fremgår, at knap halvdelen (46 pct.) af virksomhederne i Farum Erhvervspark udgøres af virksomheder med under 5 ansatte. Derudover har 8 pct. af virksomhederne over 50 ansatte, og 15 pct. har mellem 20-49 ansatte. Farum Erhvervspark har dermed en relativt høj andel af store virksomheder i forhold til de øvrige erhvervsområder i kommunen.

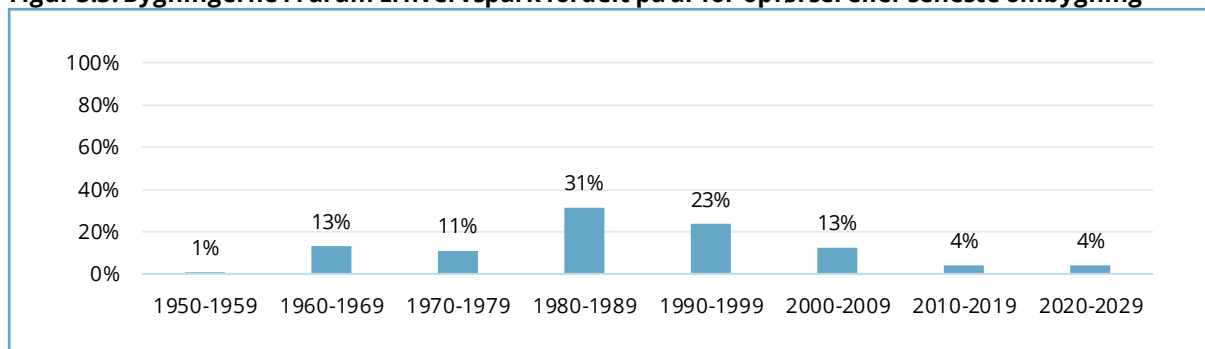
Samlet set fylder industrien en betydelig del i Farums Erhvervsparks brancheprofil set i forhold til bygningsmassens anvendelse og beskæftigelsen. Derudover bliver området også brugt til lager og engroshandel, og en relativt stor andel af bygningerne udgøres af værksteder og detailhandel i sammenligning med de øvrige 4 erhvervsområder. Farum Erhvervspark har således en relativt bred profil, og området bliver tilsyneladende i høj grad anvendt af den tiltænkte målgruppe, som i henhold til områdets lokalplan er virksomheder inden for produktion, værksted, lager, engroshandel og pladskrævende butikker.

Bygningernes alder og energiforsyning

En bygningens alder fortæller ikke nødvendigvis noget om faciliteterne og forholdene i den enkelte bygning, men samlet set kan bygningernes alder give en indikation om, hvorvidt der er tale om et moderne og tidsvarende erhvervsområde i forhold til den fysiske fremtoning og bygningernes funktionelle kvaliteter.

Figuren herunder viser derfor, hvordan bygningerne i Farum Erhvervspark er fordelt efter årstallet for deres opførelse eller senest registrerede renovering eller ombygning.

Figur 3.3. Bygningerne i Farum Erhvervspark fordelt på år for opførelse eller seneste ombygning



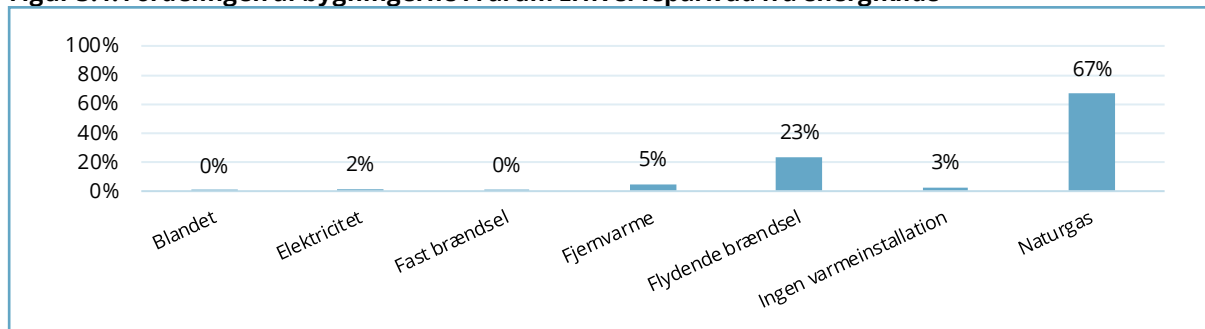
Kilde: BBR.

Det kan ses, at det er mere end 22 år siden, at langt størstedelen (ca. 80 pct.) af bygningerne i Farum Erhvervspark enten er blevet opført eller ombygget. Og kun 8 pct. af alle bygningerne er enten blevet opført eller ombygget efter 2009.

Den gennemsnitlige alder for alle etagemeterne – dvs. hele bygningsmassen – i Farum Erhvervspark er også blevet beregnet, da der kan være stor forskel på bygningernes størrelse. Denne beregning viser, at den gennemsnitlige alder for en etagemeter i Farum Erhvervspark er 34 år. Både det samlede antal af bygninger og etagemeter i Farum Erhvervspark er dermed relativt gamle.

Figuren nedenfor viser, hvordan bygningerne i Farum Erhvervspark fordeler sig på forskellige energikilder.

Figur 3.4. Fordelingen af bygningerne i Farum Erhvervspark ud fra energikilde



Kilde: BBR.

Det fremgår, at de fleste af bygningerne i Farum Erhvervspark bliver opvarmet med naturgas (67 pct.) eller flydende brændsel (23 pct.). Kun 5 pct. af bygningerne i området er ifølge de tilgængelige oplysninger i BBR opvarmet med fjernvarme.

3.2 Lejrvej


Erhvervsområdet Lejrvej er afgrænset af Kirke Værløsevej, Lejrvej og Sandet og blev udlagt til erhvervsområde i 1960'erne oven på en tidligere grusgrav. Erhvervsområdet ligger ca. 3 km fra handelscentret Værløse Bymidte og S-togsstationen samt lidt over 5 km fra motorvejsnettet.

I henhold til den gældende lokalplan fra 1983 er anvendelsen af erhvervsområdet tiltænkt kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk samt sports- og idrætsanlæg. Den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent er 40 pct., og bygningerne må maksimalt være 8,5 meter høje og have 2 etager.

Erhvervsområdet er ifølge Furesø Kommune oplagt til større erhverv inden for produktion og kontor, da bygningerne generelt er store¹². Det fremgår endvidere af kommuneplanen, at der ikke må være virksomheder eller anlæg i området, som medfører gener i form af støj, røg eller lugt.

¹² Kilde: Furesø Kommune 2019: "Brochure over Erhvervsområder".

Boks 3.2. Overblik over Lejrvej

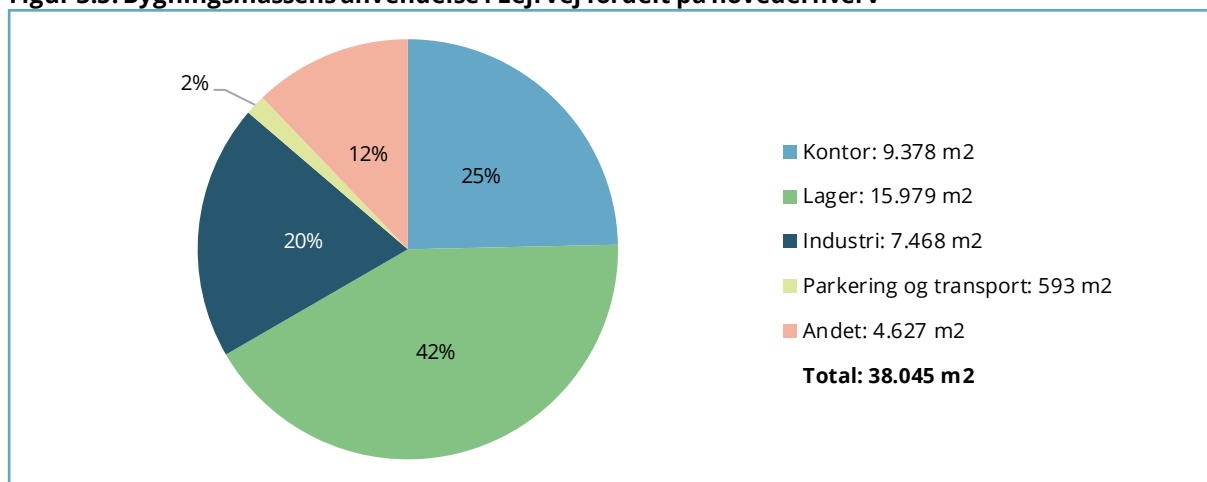
Opførelsesår:	1962	
Størrelse:	25 ha	
Tiltænkt målgruppe:	Håndværk, lettere industri, handel (ekskl. detailhandel), lager, distribution og liberale kontorerhverv.	
Lokalplangrundlag:	Nr. 12 af 25.10.1983.	

Kilde: Furesø Kommune, lokalplannr. 12 af 25.10.1983.

Anvendelse og brancheprofil

Lejrvej består ifølge BBR af i alt 38.045 etagemeter. Figuren nedenfor viser, hvordan bygningsmassens anvendelse er fordelt på hovederhverv.

Figur 3.5. Bygningsmassens anvendelse i Lejrvej fordelt på hovederhverv



Kilde: BBR. Note: Kategorien "andet" dækker bl.a. over uspecificerede kontor-, lager-, handels-, industri- og værkstedsarealer.

Figur 3.5 viser, at den største del (42 pct.) af Lejrvejs bygningsmasse anvendes til lager. Derudover bliver en fjerdedel (25 pct.) brugt til kontor og en 1/5 (20 pct.) til industri¹³.

For at få et nærmere indblik i Lejrvej viser tabel 3.3 den branchemæssige fordeling af de private virksomheder og arbejdspladser i erhvervsområdet.

Tabel 3.3 Private arbejdssteder og arbejdspladser i Lejrvej fordelt på brancher (2022)

Branche	Antal registrerede virksomheder i alt	Antal virksomheder (med oplysninger om ansatte)	Antal ansatte
Bygge og anlæg	3 (3 %)	3 (4 %)	49 (7 %)
Detailhandel	6 (6 %)	5 (7 %)	73 (11 %)

¹³ Der ligger desuden et idrætsanlæg med tilknyttede fodboldbaner i områder, som ikke indgår i opgørelsen.

Engroshandel	23 (25 %)	18 (26 %)	212 (31 %)
Finansiering, forsikring og ejendomme	20 (23 %)	6 (9 %)	36 (5 %)
Industri	4 (4 %)	4 (6 %)	34 (5 %)
Information og kommunikation	8 (9 %)	7 (10 %)	158 (23 %)
Primære erhverv	2 (2 %)	2 (3 %)	55 (8 %)
Operationel service	6 (6 %)	4 (6 %)	13 (2 %)
Private velfærdsinstitutioner og kultur	3 (3 %)	2 (3 %)	7 (1 %)
Transport	1 (1 %)	1 (1 %)	6 (1 %)
Vidensservice	17 (18 %)	16 (24 %)	52 (7 %)
Total	93	68	695

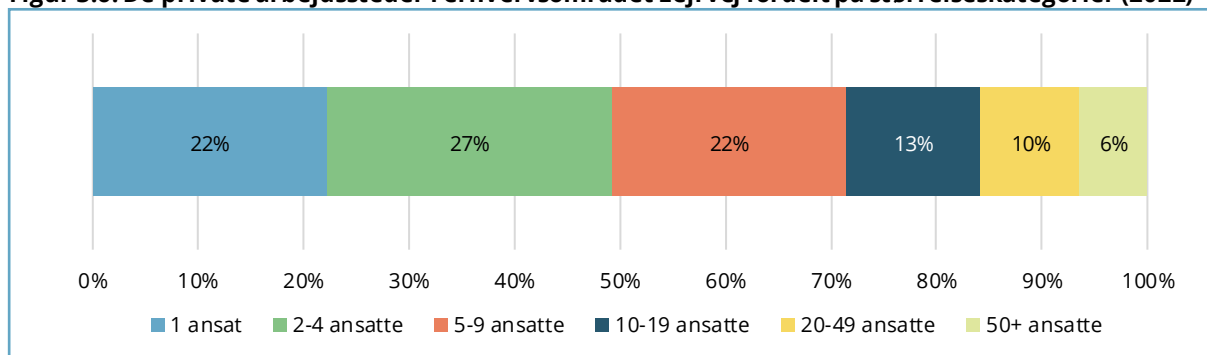
Kilde: CVR. Note: 27 virksomheder har ikke registreret oplysninger om antal ansatte, hvilket typisk skyldes begrænset aktivitet.

Det fremgår, at der i alt er knap 700 privatansatte medarbejdere i Lejrvej, og at engroshandel er den største branche. Det gælder både målt på antal virksomheder og ansatte. Over 30 pct. af de private jobs og 1/4 af virksomhederne i Lejrvej er inden for engroshandel.

Nogle af de større engroshandelsvirksomheder i området er bl.a. Wexøe og Husqvarna Danmark, der begge forhandler maskiner og udstyr til produktionsindustrien. En af største private virksomhed er informations- og kommunikationsvirksomheden NTI, som tilbyder konsulentrådgivning, softwareløsninger og kompetenceudvikling til bygge- og industrivirksomheder. Derudover har kædebutikken Spejder Sport sit hovedsæde på Lejrvej, og området huser også HC Container, der arbejder med affaldshåndtering. Derudover er der en del mindre virksomheder inden for rådgivning og vidensservice, som lejer sig ind i kontorfællesskabet på Lejrvej 17.

Figuren herunder viser, hvordan de private arbejdssteder i området fordeler sig på forskellige størrelseskategorier.

Figur 3.6. De private arbejdssteder i erhvervsområdet Lejrvej fordelt på størrelseskategorier (2022)



Kilde: CVR.

Det fremgår, at knap halvdelen (49 pct.) af virksomhederne i erhvervsområdet Lejrvej udgøres af virksomheder med under 5 ansatte, og at 16 pct. af virksomhederne har over 19 ansatte.

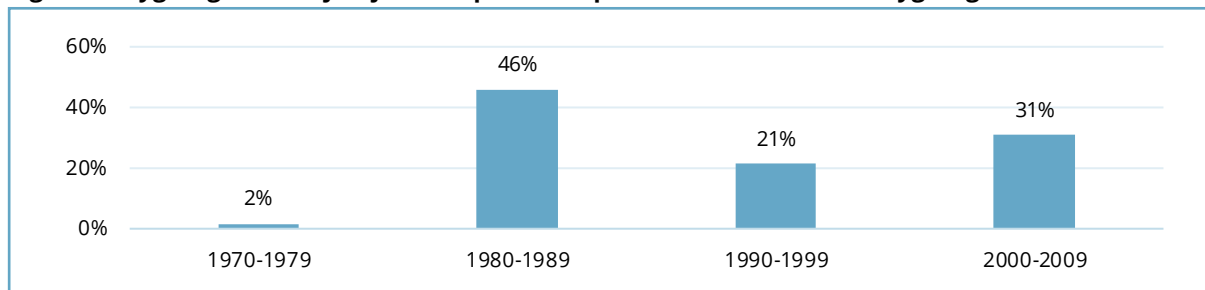
Samlet set kan det konkluderes, at Lejrvejs nuværende profil er domineret af engroshandelsvirksomheder med behov for lagerplads samt til dels serviceerhverv med behov for kontorlokaler. Derudover fylder håndværks- og industrivirksomhederne relativt lidt i forhold til kommunens samlede erhvervsprofil og øvrige erhvervsområder. Dette kan muligvis forklares med områdets begrænsede størrelse, og at bebyggelsesprocenten i henhold til lokalplanen ikke må overstige 40 % samt de restriktive miljøkrav. Dertil kommer, at der

er forholdsvis langt til motorvejsnettet, hvilket gør området mindre attraktivt for produktions- og industri-virksomheder.

Bygningernes alder og energiforsyning

Figuren herunder viser, hvordan bygningerne i Lejrvej er fordelt efter årstallet for deres opførelse eller senest registrerede renovering eller ombygning.

Figur 3.7. Bygningerne i Lejrvej fordelt på år for opførelse eller seneste ombygning

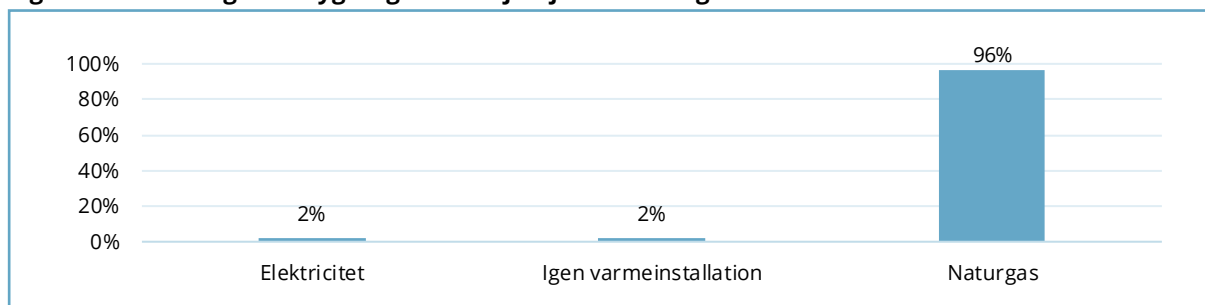


Kilde: BBR

Næsten halvdelen (46 pct.) af alle bygningerne på Lejrvej er enten blevet opført eller har gennemgået en større ombygning mellem 1980 og 1989, og der er ikke blevet opført nye bygninger eller foretaget større ombygninger inden for de seneste ca. 13 år. Den gennemsnitlige alder for alle etagemeterne på Lejrvej er 29 år, og bygningsmassen er dermed af nyere dato end i de øvrige erhvervsområder i Furesø Kommune.

Stort set alle bygningerne i området er opvarmet med naturgas, hvilket fremgår af figuren nedenfor.

Figur 3.8. Fordelingen af bygningerne i Lejrvej ud fra energikilde




Kilde: BBR

3.3 Kirke Værløsevej

Erhvervsområdet Kirke Værløsevej er anlagt i 1960'erne og er afgrænset af Ny Vestergårdsvej og Kirke Værløsevej. Området ligger lige ved siden af Værløse S-togsstation og bymidte samt ca. 2 km fra motorvejsnettet. Området er ifølge Furesø Kommunes egen beskrivelse velegnet til virksomheder, der gerne vil ligge tæt på offentlig transport, og der er plads til små og mellemstore virksomheder inden for produktion og kontor.

Områdets anvendelse er angivet til kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk samt offentlige formål. Plangrundlaget er fra 1961 og stiller bl.a. krav om, at der ikke må udstykes parceller under 2.500 m², samt at den maksimalt tilladte højde er 15 meter og 4 etager. Bebyggelsesprocenten må højst være på 90 pct. af det enkelte jordstykke.

Boks 3.3. Overblik over Kirke Værløsevej

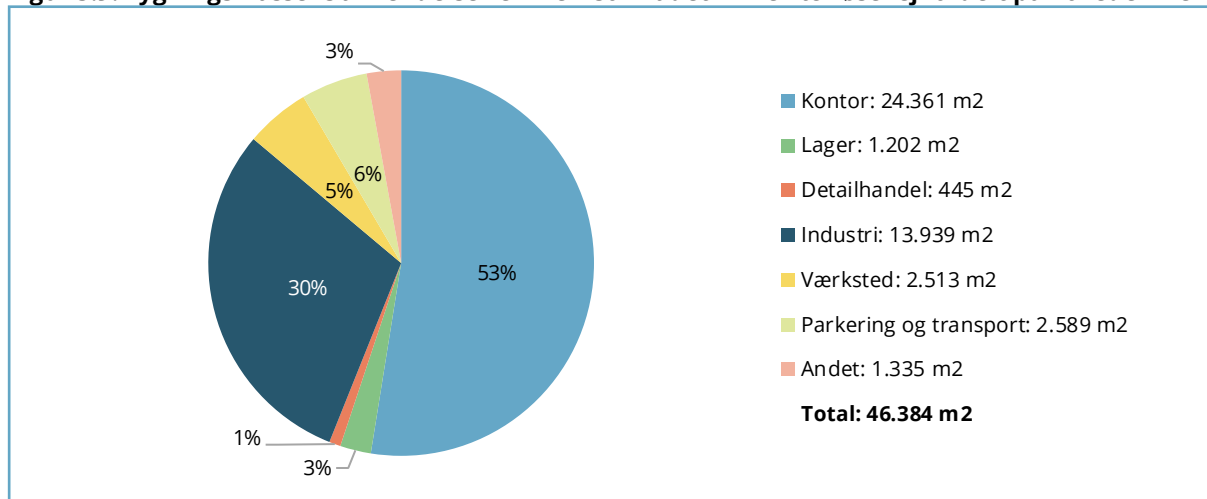
Opførelsesår:	1960'erne	
Størrelse:	8,5 ha	
Tiltænkt målgruppe:	Kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk samt offentlige formål.	
Lokalplangrundlag:	Byplanvedtægt nr. 1 af 23. december 1961.	

Kilde: Furesø Kommune, byplanvedtægt nr. 1 af 23. december 1961.

Anvendelse og brancheprofil

Kirke Værløsevej består ifølge BBR af i alt 46.384 etagemeter. Figuren herunder viser, hvordan bygningsmassens anvendelse er fordelt på hovederhverv.

Figur 3.9. Bygningsmassens anvendelse i erhvervsområdet Kirke Værløsevej fordelt på hovederhverv



Kilde: BBR. Note: Kategorien "Andet" dækker bl.a. over en tankstation. Desuden er uspecificerede kontor-, lager-, handels-, industri- og værkstedsarealer også placeret i denne kategori.

Som det fremgår af figur 3.9, bliver over halvdelen (53 pct.) af erhvervsområdets bygningsmasse brugt til kontor. Det kan være liberale erhverv som fx advokater, revisorer og rådgivere, men det omfatter også håndværksvirksomheder, der primært anvender bygningerne til administrative formål, uden at der fremstilles eller repareres noget i bygningerne. Derudover anvendes 30 pct. af bygningsmassen til produktion, og der findes bl.a. også nogle værksteder samt parkerings- og transportanlæg i området. Kirke Værløsevej er desuden det erhvervsområde i Furesø Kommune, hvor den mindste andel (3 pct.) af bygningsmassen anvendes til lager, hvilket også afspejler, at bygningerne er relativt små.

Tabel 3.4 viser den branchemæssige fordeling af de private virksomheder og arbejdspladser, der er registreret i Kirke Værløsevej.

Tabel 3.4 Private arbejdssteder i erhvervsområdet Kirke Værløsevej fordelt på brancher (2022)

Branche	Antal registrerede virksomheder i alt	Antal virksomheder (med oplysninger om ansatte)	Antal ansatte
Bygge og anlæg	11 (7 %)	10 (9 %)	262 (36 %)
Detailhandel	8 (5 %)	6 (6 %)	12 (2 %)
Engroshandel	14 (9 %)	12 (11 %)	26 (4 %)
Finansiering, forsikring og ejendomme	44 (30 %)	21 (20 %)	32 (4 %)
Hoteller og restauranter	3 (2 %)	3 (3 %)	6 (1 %)
Industri	2 (1 %)	2 (2 %)	163 (22 %)
Information og kommunikation	11 (7 %)	8 (7 %)	54 (7 %)
Primære erhverv	9 (6 %)	6 (6 %)	5 (1 %)
Operationel service	5 (3 %)	4 (4 %)	52 (7 %)
Private velfærdsinstitutioner og kultur	19 (13 %)	16 (15 %)	36 (5 %)
Transport	1 (1 %)	- (0 %)	- (0 %)
Vidensservice	22 (15 %)	19 (18 %)	79 (11 %)
Total	149	107	727

Kilde: CVR. Note: 42 virksomheder har ikke registreret oplysninger om antal ansatte, hvilket typisk skyldes begrænset aktivitet.

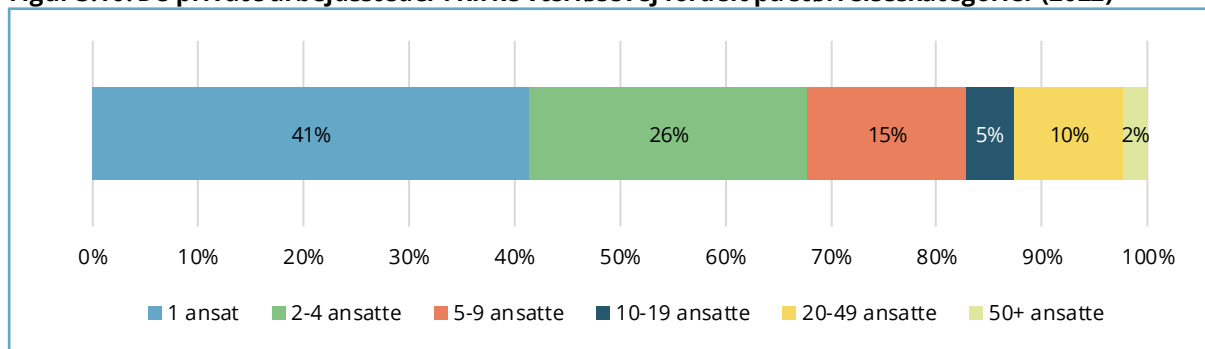
Som det fremgår af tabel 3.4, arbejder der i alt 727 personer i de private virksomheder i Kirke Værløsevej. 262 (36 pct.) er ansat inden for bygge og anlæg, der dermed beskæftigelsesmæssigt er den største branche i området. Dernæst følger industrien, som beskæftiger 163 ansatte fordelt på blot 2 virksomheder.

Blandt de største private arbejdssteder i området er industrivirksomheden Novo Nordisk Medical Devices samt bygge- og anlægsvirksomheden Hareskov Elektrik, der begge har over 100 ansatte. Derudover udgør kommunens hjemmepleje på Ny Vestergårdsvej også en af de største (omend offentlige) arbejdspladser i erhvervsområdet.

Målt på antallet af private virksomheder er branchen finansiering, forsikring og ejendomme den dominerende i området efterfulgt af vidensservice. I forhold til de 3 andre traditionelle erhvervsområder i kommunen – Farum Erhvervspark, Lejrvej og Walgerholm – er Kirke Værløsevej det område, hvor den største andel (11 pct.) af de privatansatte arbejder inden for vidensservice. Det er samtidig den branche, som langt størstedelen af kommunens iværksættervirksomheder tilhører, jf. figur 2.3.

Figur 3.10 viser, hvordan de private arbejdssteder fordeler sig på forskellige størrelseskategorier.

Figur 3.10. De private arbejdssteder i Kirke Værløsevej fordelt på størrelseskategorier (2022)



Kilde: CVR.

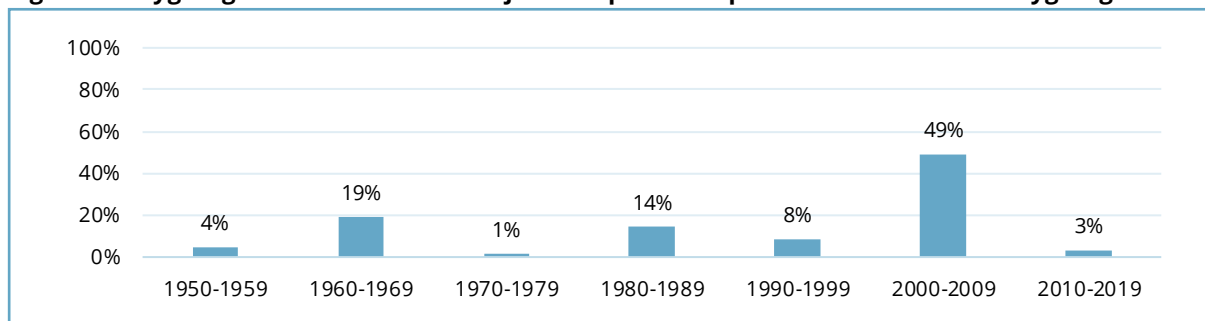
Det fremgår, at en betydelig andel (41 pct.) af virksomhederne i Kirke Værløsevej kun har én ansat, og at der er relativt få store virksomheder. Der er således relativt mange enkeltmandvirksomheder i området, og der ligger også et iværksætterhus/kontorfællesskab i den gamle Widex-bygning, som i høj grad appellerer til denne målgruppe.

Samlet set kan det konkluderes, at Kirke Værløsevej er karakteriseret ved mange kontorbygninger, enkelte store industrivirksomheder og en stor beskæftigelse inden for bygge og anlæg. Derudover er der få beskæftigede inden for handelssektoren både i forhold til kommunen som helhed og de øvrige erhvervsområder, hvilket til dels kan tilskrives manglen på lagerplads. Erhvervsområdets nuværende brancheprofil stemmer således fint overens med den tiltænkte målgruppe i henhold til lokalplanen, som er kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk samt offentlige formål. Analysen tegner desuden et billede af, at området i højere grad er præget af iværksætteri og enkeltmandsvirksomheder end de øvrige erhvervsområder i kommunen.

Bygningernes alder og energiforsyning

Figuren herunder viser, hvordan bygningerne i Kirke Værløsevej er fordelt efter årstallet for deres opførelse eller senest registrerede ombygning.

Figur 3.11. Bygningerne i Kirke Værløsevej fordelt på år for opførelse eller seneste ombygning

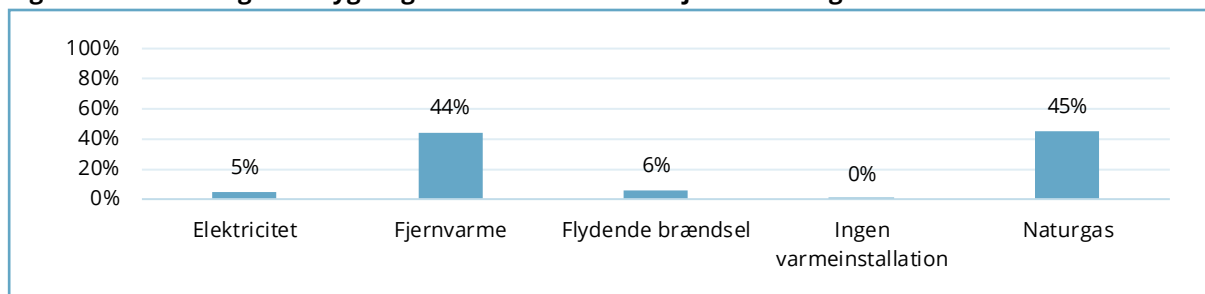


Kilde: BBR.

Figur 3.11 indikerer, at en stor del af bygningerne i Kirke Værløsevej er blevet ombygget mellem år 2000 og 2009. Derudover viser figuren, at knap 1/4 (23 pct.) af bygningerne i området er opført eller senest ombygget før 1970 og dermed er relativt gamle. Det afspejler sig også i den gennemsnitlige alder for alle etagemeterne i området, som er på 32 år.

Figur 3.12 viser, hvordan bygningerne fordeler sig på forskellige energikilder.

Figur 3.12. Fordelingen af bygningerne i Kirke Værløsevej ud fra energikilde



Kilde: BBR.

Næsten halvdelen (44 pct.) af alle bygningerne i Kirke Værløsevej er koblet til fjernvarmenettet, og den anden halvdel bliver opvarmet med naturgas ifølge BBR. Samlet set er Kirke Værløsevej dermed det erhvervsområde i Furesø Kommune, hvor der på nuværende tidspunkt er bedst adgang til fjernvarme.

3.4 Sydlejren (Filmstationen)

Erhvervsområdet Sydlejren ligger på den tidligere Flyvestation i Værløse omkring Perimetervejen, hvorfra der er ca. 3 km til nærmeste S-tog (Måløv) og 7 km til motorvejsnettet. Området er inddelt i 4 delområder, hvoraf et er udlagt til bolig og et til almindelige ikke-støjende erhverv som kontor, produktion, lager og værksted.

På de 2 andre områder må der derimod kun opføres eller indrettes bebyggelse til fremstillings-, lager-, administrations- og servicevirksomhed i tilknytning til film, teater, TV, computerspil og lignende underholdningsproduktion samt kunst- og designvirksomhed, herunder værksteder, atelierer, studier og kontorer. Derudover må der opføres eller indrettes bebyggelse til uddannelsesformål, kursus, hotel samt kultur og fritidsformål relateret til det kreative erhvervsmiljø eller det tilstødende fritidslandskab.

Sydlejren har dermed en unik lokal nicheprofil med fokus på de kreative erhverv, og området rummer samtidig en række bevaringsværdige og unikke militærhistoriske bygninger, der ikke må rives ned eller ombygges uden byrådets særlige tilladelse. Herunder Flystationens gamle hangarer, der anvendes til filmstudie.

Den tilladte bebyggelsesprocent er 50 pct., og den maksimale højde er 16,5 meter og 4 etager. Derudover er der en række støjmessige restriktioner for virksomhederne i Sydlejren i forhold til de udlagte boligarealer.

Boks 3.4. Overblik over Sydlejren

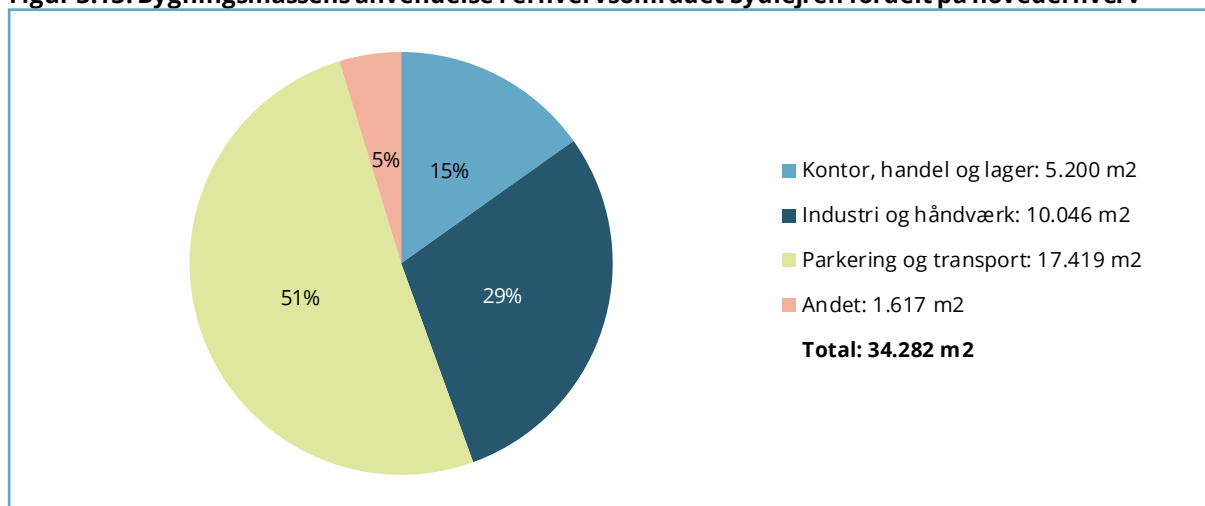
Opførelsesår:	2013	
Størrelse:	15 ha	
Tiltænkt målgruppe:	Kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, publikumsorienterede serviceerhverv, nærrekrativt område, uddannelsesinstitutioner, kulturelle institutioner.	
Lokalplangrundlag:	Lokalplan nr. 121 fra 2013.	

Kilde: Furesø Kommune, lokalplan nr. 121 fra 2013.

Anvendelse og brancheprofil

Sydlejren består ifølge BBR af i alt 34.282 etagemeter. Figuren herunder viser, hvordan bygningsmassens anvendelse er fordelt på hovederhverv. Det skal imidlertid understreges, at der tilsyneladende er en del mangelfulde eller forkerte registreringer i BBR vedrørende Sydlejren, og der skal derfor tages forbehold for nøjagtigheden i de præsenterede data for dette erhvervsområde¹⁴.

Figur 3.13. Bygningsmassens anvendelse i erhvervsområdet Sydlejren fordelt på hovederhverv



Kilde: BBR. Note: Kategorien "Parkering og transport" dækker bl.a. over nogle transport- og garageanlæg, der udgør gamle hangarer. Derudover er fordelingen mellem kategoriene i "kontor, handel og lager" samt "industri og håndværk" ikke yderligere specificeret, hvorfor overkategorieme er anvendt.

Den største andel (51 pct.) af bygningsmassen i Sydlejren udgøres i henhold til de officielle registreringer i BBR af parkerings- og transportanlæg i form af gamle hangarer, der dog i praksis anvendes til mange andre formål som fx filmstudie og atelier. Derudover udgør den overordnede kategori industri og håndværk 29 pct. af bygningsmassen, hvilket både omfatter erhvervs- og industriproduktion, værksteder og håndværksmæssig fremstilling.

Tabel 3.5 viser den branchemæssige fordeling af de private virksomheder og arbejdspladser i området.

Tabel 3.5. Private arbejdssteder i erhvervsområdet Sydlejren fordelt på brancher (2022)

Branche	Antal registrerede virksomheder i alt	Antal virksomheder (med oplysninger om ansatte)	Antal ansatte
Bygge og anlæg	1 (3 %)	1 (5 %)	12 (18 %)
Detailhandel	3 (9 %)	- (0 %)	- (0 %)
Engroshandel	1 (3 %)	1 (5 %)	2 (3 %)
Finansiering, forsikring og ejendomme	9 (26 %)	1 (5 %)	2 (3 %)
Information og kommunikation	2 (6 %)	2 (9 %)	7 (10 %)
Primære erhverv	2 (6 %)	1 (5 %)	1 (1 %)
Operationel service	1 (3 %)	1 (5 %)	2 (3 %)
Private velfærdsinstitutioner og kultur	8 (23 %)	7 (32 %)	30 (45 %)
Vidensservice	8 (23 %)	8 (36 %)	11 (16 %)

¹⁴ Bygningerne i Sydlejren er bl.a. kategoriseret efter en række mere overordnede og udgåede anvendelseskategorier i BBR.

Total	35	22	67
--------------	-----------	-----------	-----------

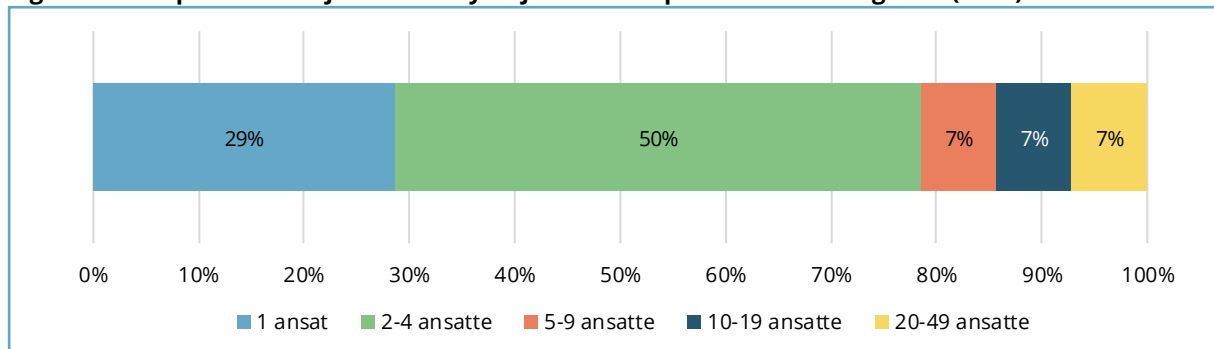
Kilde: CVR. Note: 13 virksomheder har ikke registreret oplysninger om antal ansatte, hvilket typisk skyldes begrænset aktivitet.

Tabellen viser, at Sydlejren er et relativt lille erhvervsområde i forhold til antallet af virksomheder og ansatte, selvom der på grund af den gamle hangar er en forholdsvis stor bygningsmasse. Samlet set er der kun 67 privatansatte i Sydlejren, og der er blot 22 virksomheder med registrerede oplysninger om antal ansatte.

Næsten halvdelen af alle ansatte i Sydlejren arbejder inden for branchen private velfærdsinstitutioner og kultur, hvilket også omfatter den største virksomhed i området, Spekta, der bl.a. arbejder med scenekunst og scenografi til film- og teaterproducenter i den gamle hangar.

Figuren herunder viser, hvordan de private arbejdssteder i området fordeler sig på forskellige størrelseskategorier.

Figur 3.14. De private arbejdssteder i Sydlejren fordelt på størrelseskategorier (2022)



Kilde: CVR.

Det fremgår, at der er relativt få store virksomheder i Sydlejren, og at næsten 80 pct. af virksomhederne har under 5 ansatte. En stor andel af de små virksomheder udgøres af reklame-, fotografi- og filmvirksomheder samt enkelte kunstnere, hvilket også er den tiltænkte målgruppe i henhold til lokalplanen.

Samlet set har Sydlejren således en særegen profil i forhold til de øvrige erhvervsområder i kommunen, da området har en klar nichestrategi med fokus på det kreative miljø. Den tiltænkte målgruppe i henhold til lokalplanen stemmer godt overens med de virksomheder, der findes i området, eftersom det særligt er kulturelle og kunstneriske erhverv samt håndværksvirksomheder i tilknytning hertil¹⁵.

3.5 Walgerholm

Walgerholm ligger i den sydlige del af Værløse og er et af de mindste erhvervsområder i kommunen. Området er afgrænset af Jonstrupvangvej og Jonstrup Vang Skov. Der er ca. 5 km til motorvejsnettet og lidt over 3 km til nærmeste S-togsstation i Måløv.

Områdets specifikke anvendelse er angivet til kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk. Lokalplanen er fra 1993 og stiller bl.a. krav om, at der ikke må udstykkes parceller under 2.000 m², samt at den tilføjede højde er op til 6,5 meter og 2,5 etager. Den maksimale bebyggelsesprocent er 50 pct.

¹⁵ Der er ikke et selvstændigt afsnit om bygningernes alder og energiforsyning for Sydlejren, da oplysningerne i BBR fremstår mangelfulde.

Boks 3.5. Overblik over Walgerholm

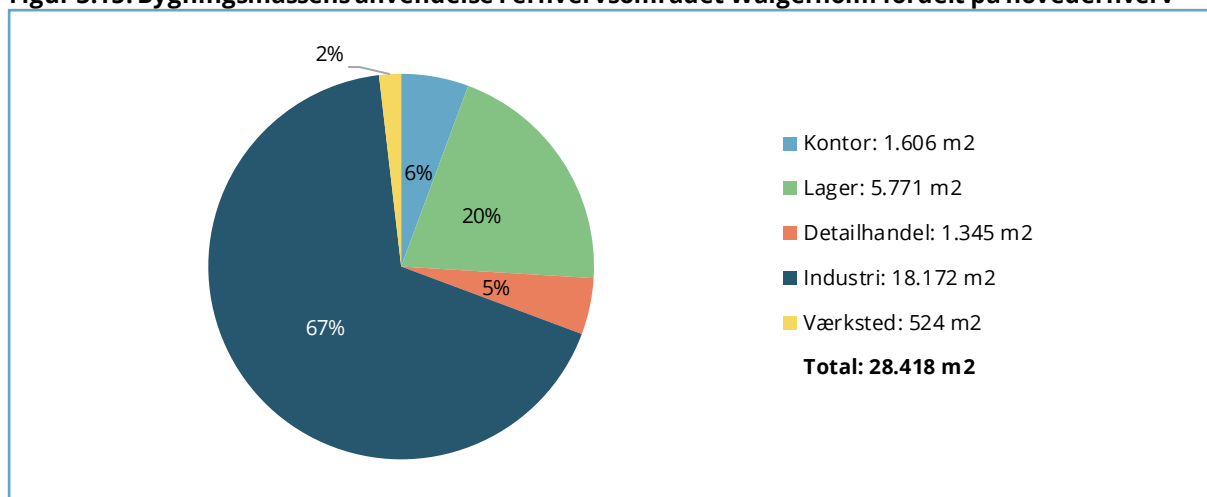
Opførelsesår:	1960'erne	
Størrelse:	10,3 ha	
Tiltænkt mål-gruppe:	Kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk.	
Lokalplangrundlag:	Lokalplan nr. 23 af 15. december 1993.	

Kilde: Furesø Kommune, lokalplan nr. 23 af 15. december 1993.

Anvendelse og brancheprofil

Walgerholm består ifølge BBR af i alt 28.418 etagemeter. Figuren herunder viser, hvordan bygningsmassens anvendelse er fordelt på hovederhverv.

Figur 3.15. Bygningsmassens anvendelse i erhvervsområdet Walgerholm fordelt på hovederhverv



Kilde: BBR.

Ca. 2/3 (67 pct.) af bygningsmassen i Walgerholm bliver brugt til industri og 20 pct. til lager. Kun 6 pct. af alle etagemeterne i området anvendes til kontor. Walgerholm er dermed det erhvervsområde i Furesø Kommune, hvor den største andel af bygningerne bliver brugt til industrielle formål, og den mindste andel bliver anvendt til kontor ifølge de tilgængelige oplysninger i BBR.

For at få et nærmere indblik i erhvervsområdet er det også relevant at se nærmere på de virksomheder, der er registreret i Walgerholm. Figuren herunder viser derfor den branchemæssige fordeling af de private arbejdssteder og -pladser i området.

Tabel 3.6. De private arbejdssteder i Walgerholm fordelt på brancher (2022)

Branche	Antal registrerede virksomheder i alt	Antal virksomheder (med oplysninger om ansatte)	Antal ansatte
Bygge og anlæg	8 (10 %)	6 (14 %)	31 (8 %)

Detailhandel	5 (6 %)	4 (10 %)	8 (2 %)
Engroshandel	11 (13 %)	10 (24 %)	87 (23 %)
Finansiering, forsikring og ejendomme	19 (23 %)	4 (10 %)	3 (1 %)
Industri	8 (10 %)	8 (19 %)	221 (58 %)
Information og kommunikation	2 (2 %)	1 (2 %)	3 (1 %)
Primære erhverv	22 (26 %)	2 (5 %)	- (0 %)
Operationel service	5 (6 %)	4 (19 %)	13 (3 %)
Vidensservice	4 (5 %)	3 (7 %)	13 (3 %)
Total	84	42	379

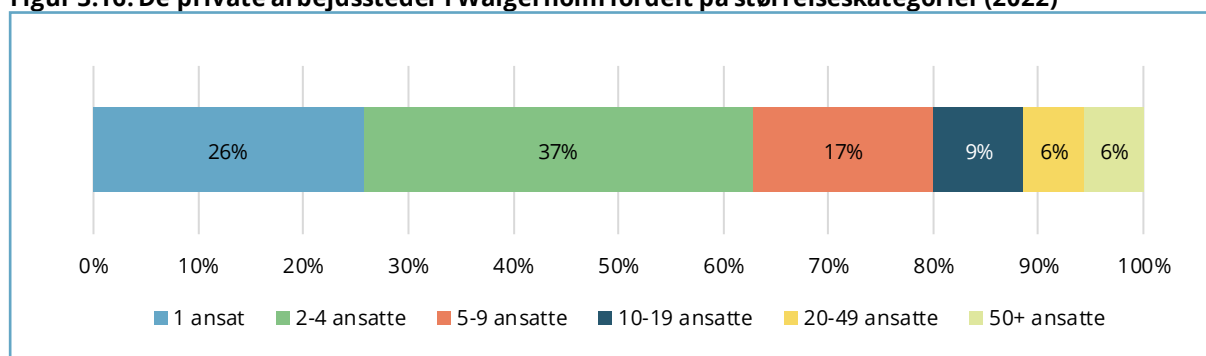
Kilde: CVR. Note: 42 virksomheder har ikke registreret oplysninger om antal ansatte, hvilket typisk skyldes begrænset aktivitet.

Der er i alt 379 privatansatte i Walgerholm, hvoraf 221 (58 pct.) arbejder inden for industrien. Den næststørste branche er engroshandel, som beskæftiger knap 1/4 (23 pct.) af de privatansatte i området. Engroshandel udgør ligeledes knap 1/4 (24 pct.) af alle virksomhederne (med oplysninger om antal ansatte) i området og er dermed den største branche målt på dette parameter.

En af de private virksomheder, der beskæftiger flest medarbejdere, er produktionsvirksomheden Gerresheimer, der fremstiller plastemballage til medicinalindustrien. Blandt de andre toneangivende virksomheder kan fremhæves industrivirksomheden Brdr. Krüger Trædrejeri samt bygge og anlægsvirksomheden Milford, der leverer grønne og innovative løsninger til urbane miljøer.

Figuren herunder viser, hvordan de private arbejdssteder i Walgerholm fordeler sig på forskellige størrelseskategorier.

Figur 3.16. De private arbejdssteder i Walgerholm fordelt på størrelseskategorier (2022)



Kilde: CVR.

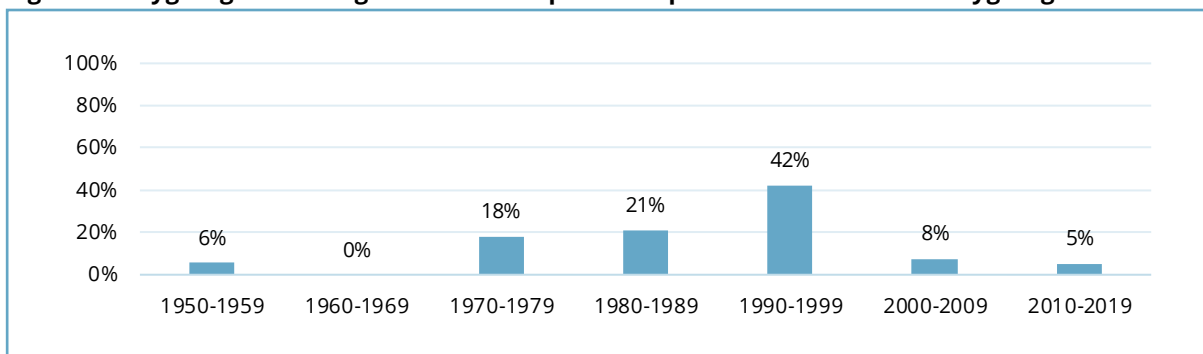
37 pct. af virksomhederne i Walgerholm har mellem 2-4 ansatte, og der er kun enkelte virksomheder, som har over 50 ansatte.

Samlet set kan det konkluderes, at Walgerholms profil i høj grad er domineret af industrien både i forhold til bygningsmassens anvendelse og beskæftigelsen i området. Kontor- og serviceerhvervene fylder derimod relativt lidt i Walgerholm, selvom det også er en del af den tiltænkte målgruppe i henhold til lokalplanen.

Bygningernes alder og energiforsyning

Figuren herunder viser, hvordan bygningerne i Walgerholm er fordelt efter årstallet for deres opførelse eller senest registrerede ombygning.

Figur 3.17. Bygningerne i Walgerholm fordelt på år for opførelse eller seneste ombygning

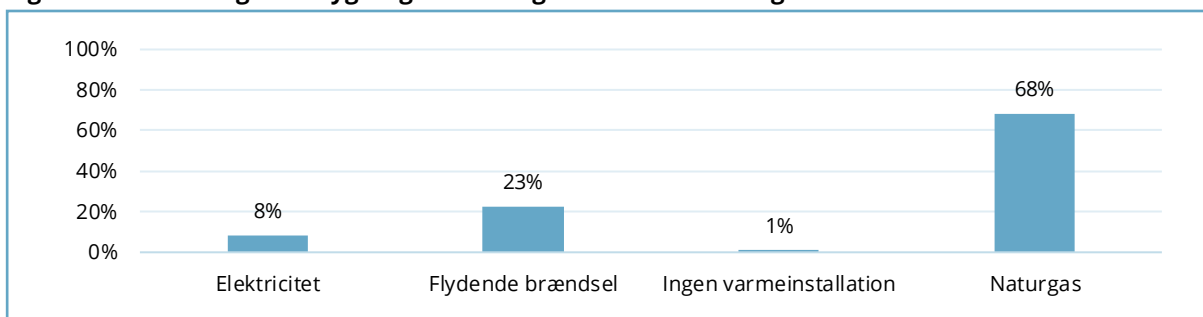


Kilde: BBR.

Det fremgår, at størstedelen (42 pct.) af bygningerne i Walgerholm er opført eller ombygget mellem 1990 og 1999, og at kun 13 pct. af bygningerne er opført eller ombygget siden 1999. Derudover kan det ses, at 1/4 af bygningerne er fra før 1990, og at 6 pct. er opført mellem 1950 og 1959. Den gennemsnitlige alder for alle etagemeterne i området er 32 år.

Figur 3.18 viser, hvordan bygningerne i Walgerholm fordeler sig på forskellige energikilder.

Figur 3.18. Fordelingen af bygningerne i Walgerholm ud fra energikilde



Kilde: BBR.

Det kan ses, at over 2/3 (68 pct.) af bygningerne har naturgas som energiforsyning, og at knap 1/4 (23 pct.) benytter flydende brændsel. Walgerholm og Farum Erhvervspark er dermed de 2 erhvervsområder i Furesø Kommune, hvor den største andel af bygningerne bruger flydende brændsel som energikilde.

4. Udviklingspotentialer og anbefalinger

I dette kapitel bliver der præsenteret en samlet vurdering af styrkerne, udfordringerne og udviklingspotentialerne for erhvervsområderne i Furesø Kommune. Ud over analyserne i de forudgående kapitler er datagrundlaget baseret på kvalitative interviews med virksomheder fra de forskellige erhvervsområder samt lokale erhvervsmæglere og foreninger.

Tabel 4.1 sammenfatter de overordnede konklusioner, som er nærmere uddybet i de følgende afsnit.

Tabel 4.1. Sammenfatning af erhvervsområdernes styrker, svagheder og forslag til områdestrategi

	Styrker	Svagheder	Forslag til områdestrategi
Generelt	<ul style="list-style-type: none"> Højtuddannet lokal arbejdskraft og adgang til arbejdskraft fra Nordsjælland og København Tæt på naturområder 	<ul style="list-style-type: none"> Relativt gamle bygninger Ingen ledige erhvervsarealer og meget begrænsede udvidelsesmuligheder Tæt på boligområder 	Skab balance mellem erhverv og boligområder, og fokusér på behovene hos de ikke pladskrævende vækstvirksomheder og områdernes nuværende brancheprofiler.
Farum Erhvervspark	<ul style="list-style-type: none"> Kommunens største erhvervsområde med flere store private arbejdssteder Godt beliggende ift. Motorvej og S-tog Høj tilladt bebyggelsesprocent 	<ul style="list-style-type: none"> Slidt og blandet bygningsmasse Mange små grunde og snævre veje Ingen klar brancheprofil 	Imødekom behov for renoveringer og ombygning blandt de eksisterende virksomheder bedst muligt, og understøt især de ikke pladskrævende vækstvirksomheder.
Lejrvej	<ul style="list-style-type: none"> Naturskønne og pæne omgivelser Relativt ny bygningsmasse ift. Kommunens øvrige erhvervsområder God parkeringskapacitet 	<ul style="list-style-type: none"> Dårlig fremkommelighed på de lokale tilkørselsveje Langt til motorvej og S-tog Tæt på boligområder Lav tilladt bebyggelsesprocent 	Fokusér på at tiltrække og fastholde kontorvirksomheder inden for brancher som fx information og kommunikation samt engroshandelsvirksomheder med begrænset behov for vejgodstransport.
Kirke Værløsevej	<ul style="list-style-type: none"> En del fleksible og relativt små kontorejendomme Tæt på S-tog i Værløse Adgang til fjernvarme i store dele af området Høj bebyggelsesprocent 	<ul style="list-style-type: none"> Utidssvarende og gamle bygninger Få store private arbejdspladser Tæt på boligområder og snævre veje 	Fokusér på, hvordan erhvervslivet mod Kirke Værløsevej bevares, og at anvendelsen i den nordlige del harmonerer med det nærliggende boligområde.
Sydlejren	<ul style="list-style-type: none"> Klar nicheprofil, som udnytter de unikke og historiske bygninger Skræddersyet lokalplan Ledig kapacitet 	<ul style="list-style-type: none"> Stor afstand til S-tog Gammel bygningsmasse med behov for renovering Begrænset vækstpotentiale i store dele af målgruppen 	Fortsæt med at understøtte udviklingen og tiltrækningen af nye virksomheder, fx ved at placere kommunale tilbud og aktiviteter i området.
Walgerholm	<ul style="list-style-type: none"> Naturskønne omgivelser Huser internationalt orienterede og innovative industrivirksomheder 	<ul style="list-style-type: none"> Lille og isoleret område – langt til S-tog og motorvej Lav tilladt byggehøjde og relativt lav bebyggelsesprocent 	Fasthold områdets brancheprofil, og lav evt. mere lempelege byggerestriktioner, så det bliver nemmere for industri- og handelsvirksomhederne at udvide deres forretning.

4.1 Generelt om erhvervsområderne i Furesø Kommune

Blandt de generelle styrker ved rammevilkårene for erhvervsområderne i Furesø Kommune kan især fremhæves den lokale arbejdskrafts høje uddannelsesniveau og den relativt korte afstand til København samt naturen og de rekreative nærområder.

Der er dog samtidig 2 overordnede udfordringer, som præger rammevilkårene for de fleste af kommunens erhvervsområder: Manglende plads og nærheden til boligområder.

De manglende ledige erhvervsarealer og -bygninger betyder, at pladskrævende vækstvirksomheder har begrænsede muligheder for at udvide deres forretning og vokse i Furesø Kommune. Det gælder fx både industrivirksomheder med behov for produktionsanlæg og for engroshandelsvirksomheder med behov for stor lagerkapacitet.

Nærheden mellem erhvervs- og boligområderne i kommunen betyder desuden, at bl.a. håndværks-, handels- og industrivirksomhederne – som har behov for en vis mængde tung trafik, støj og rod – oplever en række begrænsninger og ulemper ved erhvervsområderne i Furesø Kommune. Og flere af de interviewede virksomheder giver udtryk for, at problemet er tiltagende i takt med, at kommunens boligområder bliver udvidet. Det skyldes, at udfordringerne i høj grad relaterer sig til klager og konflikter med beboerne i nærområdet og kun i mindre grad bundet i de formelle begrænsninger og restriktioner i lokalplanerne.

I forhold til Furesø Kommunes samlede erhvervsprofil bør det i den forbindelse bemærkes, at det i høj grad er inden for de 3 beskæftigelsesmæssigt største brancher, at virksomhederne typisk risikerer at opleve udfordringerne med den manglende plads og nærheden til boligområderne. Det gælder således ofte virksomheder inden for engroshandel, bygge og anlæg samt elektronik- og maskinindustri. De 3 brancher beskæftigede tilsammen 2.713 private årsværk i 2020, hvilket svarer til 35 pct. af alle de privat beskæftigede i Furesø Kommune.

Samlet set tegner analysen således et billede af, at nogle af de største brancher er (eller kan komme) under pres i Furesø Kommune, og at der på nuværende tidspunkt er begrænsede vækstpotentialer for de pladskrævende virksomheder. De gennemførte interviews viser bl.a. også, at flere af de lokale virksomheder orienterer sig mod erhvervsområder i andre kommuner, hvis de i fremtiden får behov for at udvide deres forretning. Generelt anbefales det derfor, at Furesø Kommune fokuserer på at imødekomme behovene inden for kommunens og erhvervsområdernes nuværende brancheprofil, og at der samtidig især fokuseres på at fastholde og eventuelt tiltrække ikke pladskrævende vækstvirksomheder. Det kunne fx være virksomheder inden for dele af life science og IT-branchen, som er nogle af de prioriterede klynger i hovedstadsområdet, hvor Furesø Kommune i forvejen har en relativt høj beskæftigelse, jf. figur 1.5 i kapitel 1. Dertil kommer elektronikindustrien, der fremstår som en særlig lokal styrkeposition i Furesø Kommune.

Analysen har også afdækket en række generelle og tværgående tiltag, som Furesø Kommune kan fokusere på i forhold til at understøtte kommunens mål om at skabe attraktive erhvervsområder og lokal vækst. De er kort beskrevet og sammenfattet i boksen på næste side.

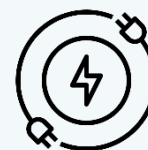
Boks 4.1. Generelle forslag til at skabe mere attraktive erhvervsområder i Furesø Kommune

Høj service og hurtig sagsbehandling: Analyser viser generelt, at Furesø Kommune yder en god service og sagsbehandling over for de lokale virksomheder. Men samtidig understreges det, at en hurtig behandling af byggesager har stor betydning for de lokale virksomheder med behov for ombygning og udvidelse, og at det kan være afgørende for deres muligheder og beslutning om at blive i Furesø Kommune.



På Dansk Industris årlige måling af det lokale erhvervs-klima er Furesø Kommune gået fra en plads som nr. 24 i 2021 til nr. 34 i 2022 i forhold til sagsbehandling, og det anbefales derfor, at Furesø Kommune fastholder deres fokus på at levere en god og effektiv sagsbehandling, når virksomhederne får behov for at ombygge, renovere og udvide deres bygninger.

Grønne tiltag og markedsføring: Det foreslås, at der gøres en aktiv indsats for at etablere grønne tiltag og markedsføre erhvervsområderne i Furesø Kommune ud fra en bæredygtig og grøn profil, da det er en vigtig dagsorden for de fleste nye og vækstorienterede virksomheder.



Konkret bliver det bl.a. foreslået, at der etableres en bedre indsamling af farligt og genanvendeligt affald (som fx materialer med PCB og elektronik) i alle erhvervsområderne. Det nævnes desuden, at kommunen kan arbejde for at fremskynde udrulningen af fjernvarmenettet, og at der eventuelt på kort sigt kan afholdes informationsmøder om installation af varmepumper, da størstedelen af erhvervsbygningerne i kommunen er afhængige af naturgas. Derudover kan kommunen fastholde og videreudvikle klimapartnerskaberne, som blev lanceret i starten af 2022¹⁶. Og der kan gives støtte til etablering af flere el-ladestander på de lokale vejarealer i erhvervsområderne, hvilket kommunerne indtil videre har fået mulighed for at gøre frem til 2024.

Styrke de lokale netværk og viden om kommunens tilbud: Analysen tegner et billede af, at der er begrænset sammenhængskraft og netværk mellem de lokale virksomheder i erhvervsområderne. Det hænger bl.a. sammen med, at der er tale om relativt forskellige virksomheder, og der er heller ikke identificeret oplagte potentialer i forhold til at danne mere omfattende og branchespecifikke lokale klyngenetværk.



Nogle af de interviewede virksomheder efterspørger rammer, som kan styrke netværket og relationerne mellem virksomhederne i de enkelte erhvervsområder. En af de interviewede virksomheder nævner, at de i forbindelse med deres etablering i kommunen for en del år tilbage blev inviteret til et kollektivt informationsmøde, hvilket både gav dem et godt overblik over kommunen og styrkede deres relationer til de andre virksomheder i erhvervsområdet.

Det bliver derfor foreslået, at Furesø Kommune eventuelt styrker virksomhedernes mulighed for at netværke og få information om kommunal erhvervsservice og eventuelle udviklingsplaner.

¹⁶ Kilde: <https://www.furesoe.dk/aktuelt/pressemeddelelser/2022/februar/klimapartnere-i-furesoe/>.

4.2 Farum Erhvervspark

Flere af de interviewede virksomheder og aktører beskriver Farum Erhvervspark som et relativt gammelt og slidt område på trods af, at det ifølge Furesø Kommune har gennemgået en større reovering inden for de seneste år, som bl.a. omfattede reovering af veje og beplantning¹⁷. Området er som vist i kapitel 3 præget af en del blandede erhverv, og bygningerne bliver brugt til mange forskellige formål. Der er dog en bemærkelsesværdigt høj andel af bygningsmassen, som anvendes til værksteder. Det stemmer godt overens med beskrivelsen af området i kommunens lokalplan fra 2013, hvoraf det fremgår, at der findes en del bilrelaterede erhverv som værksteder, autoforhandlere og synshaller, som toner tydeligt frem i området.

Svaghederne ved Farum Erhvervspark relaterer sig således til, at området generelt er præget af lidt slidte og utidssvarende bygninger, og området appellerer derfor ikke til virksomheder, som lægger vægt på en præsentabel beliggenhed. Samtidig er der få udvidelses- og udviklingsmuligheder for de mere pladskrævende vækstvirksomheder, da grundene ligger tæt og er relativt små. Nogle virksomheder oplever derfor også kommunens krav til antallet af parkeringspladser på de enkelte erhvervsgrunde som uhensigtsmæssigt i forhold til at kunne udnytte de sparsomme kvadratmeter bedst muligt.

Blandt de interviewede virksomheder fremhæves det også som en ulempe, at der ikke er etableret bedre adgang til fjernvarmenettet på trods af, at Farum Fjernvarme har et anlæg i erhvervsområdet. Derudover nævnes det som en svaghed, at flere af vejene i området er relativt snævre, og at der især i den sydøstlige del af Farum Erhvervspark kan være udfordringer med parkeringskapaciteten.

Styrkerne ved Farum Erhvervspark er primært nærheden til motorvejsnettet. Og især virksomhederne i den sydøstlige del af området har også kort afstand til Farum S-togsstation. Ifølge de lokale erhvervsmæglere er der på grund af beliggenheden stort set ingen tomgang og stor efterspørgsel på erhvervslokaler i Farum Erhvervspark. Dertil kommer, at der er høj tilladt bebyggelsesprocent og byggehøjde i forhold til erhvervsområderne Lejrvej og Walgerholm.

Samlet set fremstår Farum Erhvervspark på nuværende tidspunkt som attraktiv for mange af de lokale virksomheder i målgruppen – bl.a. let produktion, engroshandel og håndværksvirksomheder – som stiller begrænsede krav til bygningernes kvalitet, og hvor nærheden til motorvejen har stor betydning. Derudover kan det i sig selv betragtes som en styrke, at Farum Erhvervspark er kommunens klart største erhvervsområde både målt på antallet af etagemeter, virksomheder og beskæftigede.

Analysen giver ikke anledning til at pege på en oplagt nichestrategi for Farum Erhvervspark. Og der vurderes ikke at være potentiale for større omdannelser af området, som vil kræve opkøb af eksisterende virksomheder og sammenlægning af grunde. Det skyldes, at der er mange små og relativt dyre grunde i Farum Erhvervspark, og at det derfor vil være særdeles omkostningsfuldt og tidskrævende at gennemføre en større omdannelse. Blandt de interviewede virksomheder er der dog bekymring for, om dele af området på længere sigt vil blive omdannet til boliger, da det vil kunne skabe væsentlige begrænsninger og forringelser af virksomhedernes rammevilkår. Det kan fx være i forhold til transport af varer og gods, og hvis de tilladte støjgrænser bliver sænket yderligere.

Samlet set foreslås det, at Furesø Kommune fokuserer på behovene blandt de eksisterende virksomheder – og eventuelt særligt de ikke pladskrævende vækstvirksomheder. Det kan fx være ved at imødekomme

¹⁷ Kilde: Furesø Kommune 2019: "Brochure over Erhvervsområder".

ønsker om renoveringer og ombygninger bedst muligt, støtte etablering af fjernvarme og fastholde afstanden til boliger.

Der er i tekstboksen herunder indsat en række citater fra de gennemførte interviews om styrkerne, svaghederne og udviklingspotentialerne for Farum Erhvervspark.

Boks 4.2. Citater om Farum Erhvervspark

"Området har en super beliggenhed. Det bliver ikke bedre i Furesø Kommune. Især nærheden til motorvejen er med til at gøre området attraktivt. Selvom området fremstår grimt og rodet, er der stor efterspørgsel og mange virksomheder, som gerne vil bo i Farum Erhvervspark. Men det er ikke virksomheder, som lægger vægt på præsentable og flotte omgivelser. Fx vil en stor tech-virksomhed nok aldrig lokalisere sig her."

"Vi er rigtig glade for at ligge i Farum Erhvervspark. Vi kan trække på højtuddannet arbejdskraft fra nærområdet og hele Nordsjælland, og vi kan bruge København, når vi har udenlandske kunder på besøg. Vi indlogerer dem næsten altid i København, da nærområdet og tilbuddene i Farum ikke er så spændende. Derudover er der generelt også et godt samarbejde med Furesø Kommune."

"Det er ikke realistisk at gennemføre en større omdannelse af området. Der er mange små grunde, som ligger meget tæt. Og de er efterhånden også meget dyre. Så det vil være alt for komplekst at lave væsentlige ændringer."

"Vi ville rigtig gerne have etableret fjernvarme i Farum Erhvervspark. Men udfordringen er, at der efterhånden er mange af virksomhederne i området, som har fundet andre løsninger. Men det virker lidt skørt, når der faktisk ligger et fjernvarmeanlæg lige ved siden af. Men det vil simpelthen være alt for dyrt for os, hvis vi selv skulle finansiere det hele."

"Området appellerer til virksomheder, som har behov for en bygning og en god adgang til motorvejen. Man kan ikke lave om på området. Det er helt urealistisk, at kommunen skulle begynde at opkøbe og sammenlægge grunde i området."

"Vi har en reel bekymring for, at kommunen kunne finde på at etablere boliger i området. Vi er ikke en virksomhed, som hverken støjer eller lugter, men der vil altid være behov for lidt tung trafik og transport ind og ud af området. Det vil gøre en masse ting mere besværligt og være en tilsidesættelse af erhvervslivets behov for at blande boliger og industri."

4.3 Lejrvej

De interviewede aktører og virksomheder i erhvervsområdet betoner alle, at Lejrvej ligger i meget natur-skønne omgivelser, og at området generelt fremstår pænt og nydeligt. Området er som vist i kapitel 3 præget af mange forskellige erhverv, og virksomheder i området bliver betegnet som en blandet flok inden for alt fra affaldshåndtering, engroshandel, IT og rådgivning. I området findes også et større kontorfællesskab på Lejrvej 17, der er ejet af ejendomsselskabet Wihlborgs, og hvor der er omkring 30 forskellige virksomheder, som lejer sig ind.

Styrkerne ved området knytter sig således i høj grad til det grønne og rekreative nærmiljø. Nogle af de lokale virksomheder benytter bl.a. adgangen til naturen til walk and talk-møder og fælles personaleaktiviteter som løbe- og cykelture. Og det bliver i den forbindelse foreslået, at der fx også kunne opsættes nogle udendørs træningsstationer, hvilket kan være med til at gøre nærmiljøet endnu mere attraktivt for medarbejdere. Derudover fremhæves det som en styrke, at der er gode parkeringsforhold og adgang til ladestander i erhvervsområdet. Størstedelen af bygningerne er desuden opført i 80'erne, og Lejrvej fremstår dermed som et nyere erhvervsområde end fx Farum Erhvervspark.

Svaghederne ved Lejr handler om områdets beliggenhed, da der både er stor afstand til motorvej og S-tog. Afstanden til S-togsnettet er en udfordring for virksomheder i forhold til tiltrækning af kvalificeret arbejdskraft og særligt yngre medarbejdere, som bor uden for kommunen. Og afstanden til motorvejen er især en udfordring for virksomheder med et stort transportbehov, da det kan tage over 30 min. at køre fra Lejrvej til motorvejen i myldretiden.

Virksomheder med behov for vejgodstransport til og fra Lejrvej fremhæver også de lokale veje og tilkørselsforhold samt nærheden til de omkringliggende boliger som en udfordring, jf. afsnit 4.1. Dette relaterer sig bl.a. til fremkommeligheden på Kirke Værløsevej og borgerklager over trafikken. Et af de konkrete forbedringsforslag, der nævnes, er fx etablering af en cykelsti og en mere sikker skolevej med henblik på at skabe øget tryghed og bedre naboskab mellem borgerne og virksomhederne i området. Derudover er Lejrvej det erhvervsområde i Furesø Kommune med den lavest tilladte bebyggelsesprocent i henhold til lokalplanen, jf. kapitel 3.

Samlet set tegner analysen et billede af, at Lejrvej fremadrettet fremstår som mest velegnet til handels- og kontorvirksomheder med begrænsede behov for vejgodstransport og støj. Det kan fx være inden for brancher som information og kommunikation samt engroshandel, som også allerede er blandt de dominerende brancher i området. Lejrvejs profil passer dermed også godt til nogle af de kraftigste vækstbrancher i Furesø Kommune, som er rådgivning, forskning og udvikling samt tele, IT og information, jf. kapitel 1 og tabel 1.1 og 1.2.

Der er i boks 4.3 indsat en række citater om Lejrvej fra de lokale virksomheder i området. Det første citat er fra en mindre kontor- og rådgivningsvirksomhed og handler i høj grad om styrkerne ved Lejrvej. De andre citater er fra 2 forskellige virksomheder med behov for vejgodstransport og viser nogle af de udfordringer, som de oplever ved Lejrvej.

Boks 4.3. Citater fra virksomheder i Lejrvej

"Lejrvej er et rigtig godt erhvervsområde for en kontor- og rådgivningsvirksomhed som os. Der er gode parkeringsforhold, ladestander og hurtigt internet. Vi er pt. cirka 15 mand i kontorfællesskabet på Lejrvej 17, og vi har fin mulighed for at vokse yderligere her. Jeg ville vælge Lejrvej igen, hvis vi skulle genetablere virksomheden."

"Infrastrukturen er en klar svaghed ved området. Det kan i myldretiden tage mellem 30 og 45 minutter at køre fra Lejrvej til motorvejsnettet."

"Med bil er det nemt at komme til Lejrvej. Og der er gode parkeringsforhold. Men det er meget besværligt med offentlig transport. Det er en udfordring i forhold til at tiltrække yngre medarbejdere, og når vi har besøg af kursister uden bil."

"Siden vi etablerede os på Lejrvej, er der kommet mange flere boliger i nærområdet. Det skaber en del udfordringer, da beboerne fx klager over trafik og larm. Klagerne relaterer sig især til de trafikale forhold. Kommunen burde etablere en ny cykelsti og en mere sikker skolevej i området. Det ville måske skabe større tryghed blandt borgerne."

"Kommunen kunne etablere nogle udendørs træningsstationer, som medarbejderne fra de forskellige virksomheder kan bruge. Det ville hænge godt sammen med de naturskønne omgivelser og være med til at gøre området til et endnu mere attraktivt sted i forhold til udendørs personaleaktiviteter og motion."

4.4 Kirke Værløsevej

Kirke Værløsevej er det næststørste erhvervsområde i Furesø Kommune målt på antal etagemeter, virksomheder og beskæftigelse. Som vist i kapitel 3 bliver en stor andel af bygningsmassen anvendt til kontor, og bygningerne i området er generelt karakteriseret ved at være smalle kontorbygninger i 1-2 etagers højde. Erhvervsområdet har en blandet brancheprofil, og størstedelen af de private jobs findes inden for industri- og håndværksvirksomheder.

Det er besluttet, at der skal udarbejdes en udviklingsplan for området, som blandt andet kan rumme sundhedshus, iværksætter-/innovationshus, plejehjem og tryghedsboliger.

Styrkerne ved Kirke Værløsevej er især beliggenheden og nærheden til Værløse S-togsstation, som er vigtig i forhold til at tiltrække kvalificeret arbejdskraft. Herunder især yngre medarbejdere fx fra København.

Derudover er der adgang til fjernvarme i store dele af området, hvilket har fået øget betydning i den seneste tid på grund af stigende energipriser og større klimabevidsthed.

Selvom mange af bygningerne i området er forholdsvis gamle, vurderes Kirke Værløsevej stadig at være attraktivt for mange små og mellemstore virksomheder, der ikke har behov for store og moderne lokaler. Og de lokale erhvervsmæglere oplever også, at det er relativt stor efterspørgsel på de små kontorejendomme i området. Lokalplanen for området tillader også en forholdsvis høj bebyggelsesprocent i forhold til kommunens andre erhvervsområder.

Svaghederne ved Kirke Værløsevej er ligesom for mange af de andre erhvervsområder i Furesø Kommune, at der er begrænsede udvidelsesmuligheder, og at virksomhederne ligger meget tæt på almindelige boliger. Ny Vestergårdsvej, som omkranser den nordlige del af området, fremstår reelt som en villavej.

På baggrund af nærheden til boligområdet og den begrænsede vejinfrastruktur vurderes det hverken realistisk eller hensigtsmæssigt at tiltrække en større virksomhed til den gamle Widex-grund. Et alternativ kan være virksomheder med begrænset behov for tung transport og støj. Den samme problemstilling gør sig gældende, hvis der etableres boliger mod Ny Vestergårdsvej, da det vil bringe private borgere endnu tættere på erhvervsområdet. Flere af de lokale aktører og virksomheder peger på, at der med fordel kan sættes på at tiltrække liberale erhverv til området. Det kan fx være et læge- eller sundhedshus, der ikke genererer væsentlig støj eller trafik, og som også kan skabe værdi for beboerne i nærområdet.

Blandt de mere konkrete tiltag og ønsker til erhvervsområdet nævnes bl.a. flere offentlige parkeringspladser og bedre kloakering, samt at restriktionerne i forhold til at bygge i højden burde kunne lempes både på Kirke Værløsevej og flere andre steder i kommunen, da der ikke længere er behov for at tage særlige hensyn til flyvestationen.

Samlet set bør områdestrategien for dette erhvervsområde fokusere på, hvordan der kan skabes balance mellem erhvervs- og boligområderne, så der tages hensyn til både erhvervslivet og villakvarteret.

Citaterne i boksen herunder viser henholdsvis et eksempel på oplevelsen af styrkerne og fremtidsudsigterne for Kirke Værløsevej.

Boks 4.4. Citater fra virksomheder i Kirke Værløsevej

"Kirke Værløsevej har en rigtig god beliggenhed. Det er både tæt på stationen og naturen. Det kan ikke blive bedre her i Furesø Kommune. Og så er der også allerede kommet fjernvarme til store dele af området."

"Det er et relativt lille erhvervsområde, som ligger tæt på boliger. Det værste, man kan gøre, hvis man stadig gerne vil have industri og håndværksvirksomheder i området, vil være at omdanne den gamle Widex-bygning til boliger. Det vil give alt for mange konflikter og begrænsninger, da en håndværksvirksomhed som os har behov for at kunne larme og rode lidt. Vi vil gerne have god plads og stor afstand til boligområder. Hvis Widex-bygningen bliver til boliger, vil Kirke Værløsevej nok kun blive et område for liberale kontor erhverv."

4.5 Sydlejren (Filmstationen)

Sydlejren er som beskrevet i kapitel 3 et meget særegent erhvervsområde, der er dedikeret til filmproduktion og kreative virksomheder. Filmstationen er ejet af 2 personer, der også selv driver virksomhed i området, og som lejer lokalerne og bygningerne ud til de andre virksomheder gennem Filmstationen A/S.

Lidt over halvdelen (18.000 m²) af det samlede antal etagemeter i Sydlejren er effektivt udnyttet på nuværende tidspunkt, og der er således omkring 16.000 ledige kvadratmeter samt 48.000 kvadratmeter

ubenyttede byggeretter. Det vil dog kræve yderligere investeringer og renovation, før den ledige bygningsmasse kan tages i anvendelse, da der er tale om gamle bevaringsværdige og militærhistoriske bygninger. Og selvom der er ledig kapacitet, kan Sydlejren ikke anvendes til at løse de kapacitetsudfordringer, som nogle af de andre erhvervsområder i kommunen oplever, da det som nævnt er forbeholdt en snæver målgruppe.

Styrkerne ved Sydlejren er, at området har en klar nicheprofil, som er understøttet af de unikke fysiske faciliteter og militærhistoriske bygninger, som området rummer. Herunder de gamle hangarer, som udgør Nordens største filmstudier. Tilgængeligheden og infrastrukturen for biler og lastbiler er også forholdsvis god, hvilket er vigtigt i forbindelse med transport af både personer og materiel i forbindelse med filmproduktion. Derudover er den gamle flyvestation også velegnet til droneflyvning, og den innovative dronevirksomhed WeFly er blandt andet lokaliseret i området.

Det er også en klar styrke, at lokalplanen er blevet skræddersyet til områdets nicheprofil og tager hensyn til de behov, der er forbundet med filmproduktion. Fx er der etableret støjafskærmning mod det nærliggende boligområde, hvilket betyder, at der i modsætning til flere af de andre erhvervsområder i kommunen ikke opleves klager og konflikter med beboerne tæt på Sydlejren.

Svaghederne ved Sydlejren knytter sig i høj grad til dårlig adgang med offentlig transport, da der er relativt langt til nærmeste S-tog. Det er især en udfordring i forhold til at tiltrække ung arbejdskraft til området, hvorimod kunderne samt ældre lejere og mere etablerede virksomheder primært kører i bil til området.

Samlet set fremstår Sydlejren som det erhvervsområde i Furesø Kommune, der umiddelbart rummer de største udviklingspotentialer, da en betydelig del af bygningsmassen og bygningsretterne i området endnu ikke er udnyttet til erhvervsformål. Samtidig peger analysen på, at udviklingspotentialerne i Sydlejren ikke kan forventes at blive indfriet via de almindelige markedsmekanismer på grund af områdets særegne karakter og nicheprofil.

Sydlejren fremstår derfor som det erhvervsområde i Furesø Kommune, hvor der er størst potentiale for at stimulere udviklingen i de kommende år gennem mere målrettede erhvervsfremmetiltag. Det kan fx være ved at understøtte tiltrækningen af restauranter og eventbureauer, der kan fungere som støtte- og servicevirksomheder for filmbranchen, samt ved at placere lokale uddannelses tilbud og kulturelle events i området. Derudover kan adgang til elcykler eller el-løbehjul fra S-togsstationen også være med til at forbedre områdets tilgængelighed.

Ud over at Furesø Kommune gennem forskellige typer af tiltag kan være med til at stimulere udviklingen i området, rummer Sydlejren også et særligt potentiale i forhold til at understøtte en bredere profilering af Furesø Kommune inden for det kunstneriske og kreative område.

Der er i tekstboksen herunder indsat 3 citater, som henholdsvis beskriver nogle af styrkerne og udviklingspotentialerne samt visionen for området og samarbejdet med kommunen.

Boks 4.5. Citater om Sydlejren

"Det er en stor fordel, at de 2 ejere af erhvervsgrundene har været tæt involveret i udformningen af lokalplanen for området. Planen er dermed blevet tilpasset til erhvervets behov og de krav, som filmproduktion indebærer. Det har skabt en klar profil og målgruppe for erhvervsområdet. Og derudover er der fx blevet etableret en støjvold for at tage gensidigt hensyn til erhvervsområdets aktiviteter og de omkringliggende boliger."

"Det er ikke hele kapaciteten, som er effektivt udnyttet på nuværende tidspunkt. Så der er et stort potentiale for at videreudvikle området. Det forudsætter investeringer og renovering af bygningerne. På nuværende tidspunkt kunne det især være relevant at få flere kreative erhvervsvirksomheder til området samt servicevirksomheder og funktioner, der støtter

op om aktiviteterne, tiltrækker yderligere aktiviteter og skaber opmærksomhed for området generelt. Det kan fx være restaurant/kantinefunktion, udstillingsfunktion og eventaktiviteter. Derudover vil det være en stor værdi for såvel området som branchen, at der etableres mere permanente og brancherelaterede uddannelses tilbud, der her på Filmstationen kan være i et praksisnært miljø, hvor der naturligt skabes synergi på baggrund af faglige interessefællesskaber."

"Vi har fokus på den langsigtede og bæredygtige udvikling af området. Vores ambition er at fortsætte med udvikling af vores unikke og kreative erhvervsområde for filmproduktion for hele Norden. Vi vil rigtig gerne fortsætte vores gode samarbejde med kommunen, som er en vigtig samarbejdspartner for os i den videre udvikling af området."

4.6 Walgerholm

Walgerholm er det mindste af de 5 erhvervsområder målt på antallet af etagemeter. Og bortset fra det særegne område Sydlejren er Walgerholm også det mindste erhvervsområde i Furesø Kommune målt på antallet af virksomheder og jobs. Som vist i kapitel 3 er Walgerholms brancheprofil især karakteriseret af industri, men der er bl.a. også en del virksomheder inden for engroshandel.

Styrkerne ved Walgerholm er i høj grad omgivelserne og naturen, og området bliver betegnet som fint, roligt og fremkommeligt. Derudover huser området en række internationalt orienterede og innovative handels- og industrivirksomheder.

Svaghederne ved Walgerholm knytter sig i høj grad til områdets isolerede beliggenhed. Der er langt til S-togsnettet, og ud over naturen er der meget begrænsede tilbud i nærheden. Derudover fremhæves det, at området historisk set har været præget af en del indbrud i weekenderne på grund af den isolerede beliggenhed. Walgerholm ligger dog samtidig forholdsvis tæt på boliger i den vestlige del, og området fremstår derfor heller ikke oplagt til støjende erhverv og tung trafik. Walgerholm er desuden det erhvervsområde i Furesø Kommune, som har den mest restriktive lokalplan med hensyn til den tilladte byggehøjde, jf. kapitel 3. Det skyldes, at Walgerholm ligesom Lejrvej ligger tæt på flyvestationen, og at områdernes lokalplaner er udarbejdet, før Flyvestation Værløse blev nedlagt.

Af konkrete forbedringsforslag nævner de lokale virksomheder bl.a. tiltag, som eventuelt kan være med til at forebygge indbrud, samt at udsigtsforholdene og fremkommeligheden for lastbiler forbedres for enden af vejen. Derudover kan det overvejes at lempe restriktionerne i lokalplanen i forhold til bebyggelsesprocenten og højden på bygningerne, så de lokale virksomheder får bedre mulighed for at udbygge deres kapacitet.

Samlet set tegner analysen et billede af, at der er begrænsede udviklingspotentialer for Walgerholm, da området er relativt lille og fuldt udbygget. Men samtidig rummer området som nævnt en række internationalt orienterede og innovative virksomheder med vækstpotentialer i de kommende år, og det foreslås derfor, at byggerestriktionerne i lokalplanen lempes, så virksomhederne i Walgerholm får bedre mulighed for at vokse og udvide deres forretning.

Boksen herunder viser en række citater om Walgerholm, som sammenfatter styrkerne, svaghederne og forbedringsforslagene.

Boks 4.6. Citater fra virksomheder i Walgerholm

"Hvis vi fortsætter vores vækst, er der nok ikke længere plads til os i Walgerholm om 2 år. Vi har netop renoveret vores bygninger, så vi udnytter pladsen bedre, men vi kommer til at mangle lagerplads. Vi får brug for et lager, som er en del højere end de ca. 4 meter, som vi har nu."

"Når vi får nye kunder og samarbejdspartnere på besøg, fremhæver de ofte, at området ligger i meget smukke naturmæssige omgivelser."

"Ulempen ved Walgerholm er afstanden til S-togene og offentlig transport. Det er især en udfordring i forhold til at trække unge medarbejdere og talenter fra København. Og så ligger området også lidt isoleret."

"Området har været en del plaget af indbrud, da der er meget øde og forladt i weekenden. Måske kan kommunen gøre noget for at øge trygheden og sikkerheden. Derudover kan der eventuelt også gøres noget for at forbedre de lokale veje. Specifikt er det en udfordring for lastbiler, når de skal svinge for enden af vejen. Der er lidt dårlig fremkommelighed."

IRIS GROUP

CHRISTIANS BRYGGE 28, 1. SAL | DK-1559 KØBENHAVN V
IRISGROUP@IRISGROUP.DK | WWW.IRISGROUP.DK