

# Lokalisering af erhverv

Retningslinjerne omhandler stationsnær erhvervslokalisering og lokalisering af forskellige virksomhedstyper, herunder store virksomheder, virksomheder med regionalt opland, hoteller, institutioner og forskningsmiljøer samt håndværk, mindre produktion mv.

## Retningslinjer:

### Stationsnær erhvervslokalisering

De stationsnære områder afgrænses principielt af en afstand på højst 1.000 m fra en station, mens de stationsnære kerneområder afgrænses af en gangafstand på 600 m fra en station. De stationsnære områder fremgår af kortet.

Kontor- og serviceerhverv over 1.500 etagemeter skal placeres i de stationsnære områder, fortrinsvis inden for de stationsnære kerneområder. Ved lokalisering af kontorerhverv over 1.500 etagemeter i de stationsnære områder uden for de stationsnære kerneområder kan der højst anlægges 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal erhvervsbyggeri. Kontor- og serviceerhverv af lokal karakter under 1.500 etagemeter kan placeres uden for de stationsnære områder.

### Lokalisering af erhverv med regionalt opland

Kontor- og serviceerhverv med mange arbejdspladser eller besøgende og større offentlige institutioner, kultur- og idrætsfaciliteter m.v. med et regionalt opland skal fortrinsvis lokaliseres stationsnært ved større stationer.

### Lokalisering af regionale og internationale virksomheder

Store regionale og internationale virksomheder m.v. skal fortrinsvis lokaliseres i Indre By, Ørestad, Nordhavn, Sydhavn, Jernbanebyen og ved København Syd Station, hvor der tilbydes attraktive lokaliseringmuligheder med nærhed til trafikale knudepunkter. Der skal i planlægningen sikres muligheder for lokalisering af store kontorejendomme i disse områder.

### Lokalisering af videregående uddannelsesinstitutioner og forskningsmiljøer samt sundhedsmæssige institutioner

Videregående uddannelsesinstitutioner og nye forskningsmiljøer skal fortrinsvis lokaliseres i områder, hvor der i forvejen er en høj koncentration af vidensinstitutioner, f.eks. Copenhagen Science City på Nørrebro, Søndre Campus i Ørestad, Aalborg Universitet i Sydhavn og Campus Emdrup.

Overordnede sundhedsmæssige institutioner forudsættes især bibeholdt og udviklet ved Rigshospitalet, Bispebjerg Hospital samt Amager Hospital og dets psykiatriske afdeling i Ørestad.

### Områder til blandet erhverv og industri

Områder til blandet erhverv og områder til industri skal sikre lokaliseringmuligheder for virksomheder inden for håndværk, mindre produktion, lager- og logistik m.v.

Afgørelser om at omdanne blandede erhvervsområder og industriområder (E- og J-områder) til boliger og serviceerhverv (B-, C- og S-områder) m.v. skal træffes ud fra en konkret vurdering, der bl.a. lægger vægt på området's potentiale som erhvervsområde i København:

- Hvilken rolle spiller byområdet i forhold til erhvervslokalisering i kommunen, herunder lokaliseringen af håndværksvirksomheder?
- Vil omdannelsen være en trussel i forhold til de nuværende virksomheder, som er beliggende i området? Herunder særligt miljøgodkendelsespligtige virksomheder m.v. jf. [retningslinje for beliggenheden af produktionsvirksomheder](#).
- Vil omdannelsen medføre et væsentligt fald i kommunens samlede udbud af etagemeter til erhverv?

- Vil omdannelsen kunne styrke den overordnede byudvikling i byområdet?
- Er området velegnet til boligformål?

Hvis der træffes afgørelse om, at et område til blandet erhverv eller industri kan omdannes, skal det i udformningen af det konkrete planforslag afsøges, om der i eksisterende eller nye bygninger kan indpasses lokaliseringsmuligheder til håndværks- og værkstedsvirksomheder.

### Planlægning for håndværks- og værkstedsvirksomheder

Det skal i udformningen af konkrete planforslag for alle byområder i den eksisterende by og byudviklingsområderne afsøges, om der i eksisterende eller nye bygninger kan indpasses lokaliseringsmuligheder til håndværks- og værkstedsvirksomheder.

### Planlægning for kreative erhverv

I udformningen af konkrete planforslag for områder, der rummer kreative erhverv, skal det afsøges, om der i eksisterende eller nye bebyggelser kan indpasses fortsatte lokaliseringsmuligheder for disse erhverv.

### Planlægning for hoteller

I forbindelse med planlægning for nye hoteller skal der redegøres for, om hotellet kan etablere åbne stueetager og/eller publikumsorienterede funktioner og således understøtte de lokalområder, de er en del af.

## Redegørelse:

### Lokalisering af erhverv

I forbindelse med Kommuneplan 2024 har Økonomiforvaltningen udarbejdet analyser af planlægning for håndværks erhverv, planlægning for kreative erhverv og udviklingen i hotelkapacitet. Analyserne ligger til grund for revisionen af retningslinjerne for erhvervslokalisering.

### Erhvervsudviklingen i København

De seneste årtiers udvikling fra industrisamfund til videns- og serviceøkonomi har forandret Københavns erhvervsstruktur. Der er blevet færre store industri- og værkstedsvirksomheder, men flere serviceerhverv, flere små kreative virksomheder og mere turisme. Samtidigt har befolkningsvæksten skabt en stigende efterspørgsel efter nye arealer til boligbyggeri, og en række af byens tidligere erhvervs- og industriområder er omdannet til blandede byområder, hvor mange typer små og store virksomheder kan ligge side om side med boliger uden at medføre gener.

Selvom størstedelen af byens virksomheder kan lokaliseres nær boliger, er muligheden for at drive virksomhed i dedikerede erhvervsområder stadig efterspurgt af f.eks. håndværksvirksomheder. Områderne tilbyder bl.a. lokalisingsmuligheder til pladskrævende virksomheder og virksomheder, der på grund af deres miljøpåvirkninger ikke kan lokaliseres nær boliger og anden følsom anvendelse. Områderne er på den måde med til at sikre et bredt og mangfoldigt udbud af erhvervsområder i København, og det er overordnet vurderingen, at der fortsat er behov for områder til blandet erhverv og industri fremadrettet.

I København skal der fortsat være plads til en bred vifte af erhverv, fra kontorvirksomheder over håndværksvirksomheder, mindre produktionsvirksomheder, lager- og logistikvirksomheder til kreative virksomheder. Virksomhederne er grundlaget for vækst og beskæftigelse i København, og det er vigtigt, at byen fortsat kan tilbyde attraktive erhvervsområder, som både kan rumme udviklings- og udvidelsesønsker hos eksisterende virksomheder og tiltrække nye, udefrakommende virksomheder.

## Stationsnær erhvervslokalisering

Københavns Kommune lægger, i overensstemmelse med principperne i Fingerplan 2019, vægt på at sikre en høj tilgængelighed med kollektiv trafik ved lokalisering af kontor- og service-erhverv med mange arbejdspladser eller besøgende, samt ved lokalisering af større offentlige institutioner, kultur- og idrætsfaciliteter m.v.

## Planlægning for store virksomheder

I den kommunale planlægning skal der sikres gode muligheder for at opføre store kontorejendomme til brug for store regionale og internationale virksomheder. Det gælder særligt i byudviklingsområder med god kollektiv trafikbetjening, hvor der har vist sig efterspørgsel efter store byggemuligheder. De store byggemuligheder bidrager med fleksibilitet i udbuddet af erhvervsbyggemuligheder, der kan bruges til domicilbyggeri, flere mindre byggerier eller flerbrugerhuse. De store virksomheder efterspørger i flere tilfælde kontorejendomme på over 20.000 etagemeter. F.eks. har Nordea opført 70.000 m<sup>2</sup> hovedkontor i Ørestad Nord og i Nordhavn opføres et 57.000 m<sup>2</sup> stort erhvervsbyggeri, der dels skal være hovedsæde for AP Pension og Nykredit, og dels skal rumme et stort kontorfællesskab.

## Blandede erhvervsområder og industriområder

I de tilfælde, hvor en grundejer ønsker at konvertere et blandet erhvervsområde eller industriområde til en anden anvendelse, f.eks. boligformål, vil kommunen foretage en konkret vurdering ud fra en række parametre, som er fastlagt i retningslinjen for blendede erhvervsområder og industriområder. Hvis der træffes afgørelse om, at området kan omdannes, skal det i dialogen med grundejer afsøges, om der i eksisterende eller nye bygninger kan indpasses lokaliseringmuligheder til håndværks- og værkstedsvirksomheder, som er miljømæssigt forenelige med de øvrige anvendelser i området.

## Håndværks- og værkstedsvirksomheder

Byens håndværkere er en vigtig del af erhvervslivet, og de understøtter københavnernes i deres hverdagsliv med alt fra el-arbejde og ombygninger i hjemmet, til reparationer af cykler og ompolstring af møbler.

### *Håndværksvirksomheder*

En håndværksvirksomhed er en virksomhed, der fremstiller og sælger varer og tjenesteydelser, som er frembragt ved ét eller flere håndværk. Det gælder en bred vifte af virksomheder, men forstås oftest i byplanmæssig sammenhæng som virksomheder beskæftiget i bygge- og anlægssektoren.

### *Værkstedsvirksomheder*

Værkstedsvirksomheder omfatter virksomheder i en række brancher, der udfører håndværk, fremstiller produkter eller foretager reparationer på tilhørende værksteder. Ofte udføres ydelserne af håndværkere. Værkstedsvirksomheder er typisk beskæftiget med håndværksbaseret fremstilling, reparation og installation af maskiner og udstyr, reparation af computere og varer til personligt brug og husholdningsbrug eller vedligeholdelse og reparation af motorkøretøjer.

### *Overlap mellem kategorier*

Der er naturligt et overlap mellem de to virksomhedstyper, da mange håndværksfag i større eller mindre omfang udføres på et tilhørende værksted. Der er dog en grundlæggende forskel, idet håndværksvirksomhederne i bygge- og anlægsbranchen typisk er mobile og udfører opgaver hos kunderne, hvorimod værkstedsvirksomhederne er forankrede på én konkret lokalitet. Dette har også betydning for virksomhedernes arealforbrug og lokaliseringsmønstre.

### *Arealbehov og lokaliseringsmønstre*

I forbindelse med Analyse af planlægning for håndværks erhverv har en dialog med erhvervsorganisationerne vist, at mange håndværksvirksomheder i bygge- og anlægsbranchen kun har behov for en base med et lille kontor og mindre faciliteter til opbevaring af udstyr og

materialer. Kun få virksomheder har brug for større kontorfaciliteter, showrooms m.v., og det er kun indenfor visse brancher, f.eks. blandt tømrerne, at der også er behov for et egentligt værksted. Det er derfor også kun en lille del af virksomhederne, der ikke kan lokaliseres side om side med miljøfølsom anvendelse.

Værkstedsvirksomhederne er derimod vidt forskellige. Mange er små, fuldt byintegrerbare lokale servicefunktioner, der indgår naturligt i københavnernes dagligdag, når de reparerer alt fra elektronik til sko og cykler eller fremstiller smykker og tøj. Ofte ønsker de en lokalisering i områder med stort kundegrundlag, synlighed, tilgængelighed og nærhed til byens detailhandel. Andre værkstedsvirksomheder er derimod arealkrævende eller påvirker omgivelserne med støj, lugt, støv o.l., og skal derfor lokaliseres med afstand miljøfølsom anvendelse, f.eks. i områder udlagt til blandet erhverv eller industri.

De seneste år har byudviklingen påvirket håndværks- og værkstedsvirksomhedernes lokalisering i København. Dialogen med erhvervsorganisationerne har vist, at virksomhederne oplever udfordringer bl.a. med færre lokaliseringmuligheder i erhvervs- og industriområder, stigende ejendomspriser og lejeniveauer, trængsel og begrænsede parkeringsmuligheder hos både kunder og virksomheder. Analysen af planlægning for håndværkerhverv har vist, at størstedelen af kommunens håndværks- og værkstedsvirksomheder vil kunne lokaliseres i blandede byområder med boliger og serviceerhverv, men en lille del af virksomhederne vil også i fremtiden have behov for at lokalisere sig i blandede erhvervsområder.

#### *Nye bestemmelser i Kommuneplan 2024*

Da det også i fremtiden skal være muligt for håndværksvirksomhederne at lokalisere sig i København, indføres der med Kommuneplan 2024 en række nye bestemmelser i rammer og retningslinjer. De skal understøtte planlægningen for nye lokaler til håndværks- og værkstedsvirksomheder, både i den eksisterende by og i byudviklingsområderne, og skabe bedre mulighed for parkering ved virksomhederne.

#### *Lokaliseringmuligheder i byudviklingsområder og erhvervområder under omdannelse*

Med Kommuneplan 2024 indføres det i retningslinjerne, at det i planlægningen for alle byområder i den eksisterende by såvel som i byudviklingsområderne i dialog med grundejer skal afsøges, om der kan indpasses lokaliseringmuligheder til håndværks- og værkstedsvirksomheder. Det kan enten være i eksisterende eller nye bygninger. Tilsvarende skal det også ved eventuel omdannelse af blandede erhvervsområder og industriområder afsøges, om der i planlægningen kan indpasses lokaliseringmuligheder til disse virksomheder. Indpasningen skal være miljømæssigt forenelige med de øvrige anvendelser.

#### *Planlægning for håndværkerhverv og værksteder i parkeringshuse*

Ved planlægning for parkeringshuse muliggøres det i de generelle rammer, at der kan etableres lokaler til håndværkerhverv og værksteder udover den maksimale bebyggelsesprocent og uden krav om friareal, så længe det ikke har en uacceptabel miljøpåvirkning på miljøfølsomme anvendelser. Dette kan skabe incitament til at udforme parkeringshusene med simple erhvervslokaler, der potentielt kan imødekomme de små virksomheders behov for enkle faciliteter samtidigt med, at det kan skabe aktivitet i bygningen til gavn for nærområdet.

#### *Lokaler til håndværkerhverv og værksteder i stueplan af bygninger til anden anvendelse og i eksisterende bygningsmasse*

Med Kommuneplan 2024 muliggøres det også i de generelle rammer, at der generelt kan etableres lokaler til håndværkerhverv og værksteder i stueplan af bygninger til anden anvendelse. Endvidere muliggøres det, at håndværkerhverv og værksteder kan lokaliseres i eksisterende bygningsmasse (alle etager) i områder til anden anvendelse. Dette kan i begge tilfælde ske udover den maksimale bebyggelsesprocent og uden plankrav om friareal, så længe det ikke har en uacceptabel miljøpåvirkning på miljøfølsomme anvendelser. Dette kan ligeledes skabe incitament til at planlægge for håndværks- og værkstedsvirksomheder, f.eks. i forbindelse med anden erhvervsanvendelse.

### *Konkret vurdering af parkeringsbehov ved planlægning for håndværkerhverv*

Med en ændring af parkeringsnormerne i Kommuneplan 2024 muliggøres det, at der kan foretages en konkret vurdering af parkeringsbehovet ved planlægning for håndværkerhverv. Årsagen er, at mange håndværksvirksomheder især i bygge- og anlægsbranchen har et lille arealforbrug men et højt bilejerskab, samtidig med at virksomhedernes eksistensgrundlag beror på den daglige kørsel med varebiler til kundebesøg og transport af udstyr og materialer. Det er derfor vigtigt at sikre et tilstrækkeligt antal parkeringspladser hos virksomhederne.

### **Kreative erhverv**

I 2020 udgjorde de brancher, der regnes til kreative erhverv, 25 procent af Københavns virksomheder, hvilket er en stigning fra 20 procent i 2010. Virksomhederne er dog meget forskelligartede og under forandring. De kan være virksomheder, der ofte forbindes med København - fx arkitektur og design - men også nye typer af virksomheder forbundet med den digitale udvikling og globalisering.

Kreative virksomheder har typisk lavere betalingsevne (særligt i startfasen) og behov for lokaler med få begrænsninger i forhold til anvendelse og fysisk indretning. De fordeler sig over hele byen - både inden og uden for kommuneplanens udpegede Kreative zoner. Kreative zoner skal tilbyde attraktive lokaliseringstilbud for mindre, kreative- og håndværksvirksomheder, der ønsker fleksible og økonomisk overkommelige lejemål.

De kreative zoner dækker dog ikke alle erhvervenes behov og er ikke nødvendigvis ensbetydende med egnede indrettede lejemål i et omfang, så efterspørgslen kan dækkes. Udviklingen i en række områder, som de seneste år har udviklet sig til varige kreative bymiljøer, forventes på længere sigt også at begrænse lokaliseringstilbudene. Der er derfor behov for at indtænke forskellige typer erhverv i de konkrete planforslag, når områder, der rummer kreative erhverv, omdannes og udvikles. Det kan også indebære i mindre grad at stille krav om publikumsorienterede og udadvendte erhverv, da de kreative erhverv typisk ikke kan opfylde sådanne krav.

Kommunen skal understøtte udviklingen af områder med plads til nye aktører og iværksættere inden for handels- og kulturlivet i eksisterende, såvel som nye byområder. Det kan være ved at iværksætte undersøgelser i dialogfasen med ejendomsudviklerne. Kommunen kan ikke fastsætte en husleje, men ønsker om at byens ejendomssejere bidrager til at sikre, at der fortsat findes bygninger med prisbillige lejemål, hvor omgivelserne er mere rå og upolerede med henblik på at holde prisniveauet for virksomhederne, musikere, billedkunstnere, mv. nede og tilføre byen variation og alternative funktionelle, arkitektoniske og æstetiske kvaliteter.