

Analyse af planlægning for håndværkserhverv



Indhold

| | | | |
|----|---|----|---|
| 1. | Indledning, sammenfatning og anbefalinger3 | 4. | Planlægning for håndværkserhverv30 |
| | Indledning | | Planlægning for håndværkserhverv i København |
| | Definitioner | | Store erhvervsarealer i omegnskommunerne imødekommer efterspørgsel |
| | Kommuneplan 2019 – oversigt over områder til erhverv | | Omdannelse af erhvervsområder kan presse virksomheder længere væk fra København |
| | Sammenfatning | | |
| | Anbefalinger til planlægning for håndværkserhverv | | |
| 2. | Virksomhedernes udvikling siden 201013 | | |
| | 3.836 håndværks- og værkstedsvirksomheder | | |
| | Størst vækst blandt håndværksbaserede fremstillingsvirksomheder | | |
| | Øget beskæftigelse siden 2010 | | |
| | Håndværks- og værkstedsvirksomhederne er mikrovirksomheder | | |
| 3. | Virksomhedernes lokalisering18 | | |
| | Håndværksfagene i København – historiske nedslag | | |
| | Virksomheder lokaliseret over hele byen | | |
| | Størst koncentration i Indre By og Brokvartererne | | |
| | Mobile håndværksvirksomheder med lille arealforbrug | | |
| | Små værksteder i Indre By og brokvartererne | | |
| | Pladskrævende værksteder på spredte lokaliteter | | |
| | Byudviklingens indflydelse på virksomhedernes lokalisering | | |
| | Virksomhedernes fremtidige lokalisering i København | | |
| | Håndværkserhvervene i hovedstaden | | |
| | Håndværksvirksomheder og autoværksteder med regionalt opland | | |
| | | | Bilag 1: Metode 38 |



1 Indledning, sammenfatning og anbefalinger

Indledning

Københavns Kommune ønsker at sikre et bredt udvalg af lokaliseringsmuligheder for forskellige virksomhedstyper, herunder håndværkserhverv. Denne analyse stiller skarpt på de københavnske håndværks- og værkstedsvirksomheders lokalisering i København. Den redegør for virksomhedernes nuværende placering i byen og udviklingen i brancherne, ligesom den kommer med anbefalinger til den fremtidige planlægning for håndværkserhverv.

Baggrund

Københavns Kommune har i Kommuneplan 2019 som mål at fremme en udvikling af områder til erhverv, som sikrer et bredt udvalg af lokaliseringsmuligheder for forskellige virksomhedstyper, herunder kontor, håndværk, mindre produktion, lager og logistik samt kreative erhverv.

De seneste år har befolkningsvækst og byomdannelse påvirket håndværks- og værkstedsvirksomhedernes lokalisering i København. For at sikre plads til fremtidens håndværksvirksomheder er det i kommuneplanen fastsat, at der skal igangsættes en analyse af udviklingen i brancherne og deres nuværende placering i byen inklusiv en planmæssig vurdering af, hvor de i fremtiden kan lokaliseres.

Analysens indhold

Denne analyse beskæftiger sig med to typer virksomheder - håndværksvirksomheder og værkstedsvirksomheder. Den består af følgende afsnit:

1. *Indledning, sammenfatning og anbefalinger.* Afsnittet rummer en introduktion til analysen herunder definitioner og oversigt over kommunens områder til erhverv. Derudover rummer afsnittet sammenfatning og anbefalinger til den fysiske planlægning.
2. *Virksomhedernes udvikling siden 2010.* Afsnittet redegør for udviklingen i antallet af håndværks- og værkstedsvirksomheder, virksomhedernes størrelse og virksomhedsform samt beskæftigelsen.
3. *Virksomhedernes lokalisering.* Afsnittet indledes med et nedslag i håndværksfagernes historie i København. Herefter følger en beskrivelse af virksomhedernes arealforbrug og lokaliseringspræferencer samt en kortlægning af lokaliseringsmønstrene i København. Hertil kommer en beskrivelse af byudviklingens indflydelse på virksomhedernes lokalisering og en vurdering af de fremtidige lokaliseringsmønstre. Endelig findes en kortlægning af håndværkserhvervene i regional kontekst.
4. *Planlægning for håndværkserhverv.* Afsnittet redegør for planlægningen for håndværkserhverv i Kommuneplan 2019 og rummer overordnede betragtninger om planlægningen i regionalt perspektiv.

Bilag 1: Metode. Bilaget beskriver analysens metode, afgrænsning, datagrundlag og kilder.

Metode

Analysen er baseret på kvantitative data fra perioden 2010-2020. Herudover gengiver analysen Økonomiforvaltningens viden om brancherne og de aktuelle udviklingstendenser - en viden, som er erhvervet gennem samtaler med relevante aktører samt forvaltningens løbende dialog med byens grundejere og bygherrer.

Der er i forbindelse med analysen gennemført samtaler med Håndværkerforeningen, SMVdanmark, 3byggetilbud.dk og Dansk Bilbrancheråd. Endelig er der gennemført en rundspørge blandt omegnskommunerne med fokus på planlægningen for håndværkserhverv i de respektive kommuner. For yderligere detaljer om analysens metode, afgrænsning og datagrundlag henvises til bilag 1.

Definitioner

Håndværksvirksomheder

En håndværksvirksomhed kan defineres som en virksomhed, der fremstiller og sælger varer og tjenesteydelser, som er frembragt ved ét eller flere håndværk¹. Definitionen rummer en bred vifte af virksomheder, fra frisører og slagtere til glarmestre og murere, men forstås oftest i byplanmæssig sammenhæng som virksomheder beskæftiget i bygge- og anlægssektoren. I denne analyse afgrænses kategorien "håndværksvirksomheder" ligeledes til at omfatte håndværksvirksomheder i bygge- og anlægssektoren.

Værkstedsvirksomheder

Kategorien "værkstedsvirksomheder" omfatter virksomheder i en række brancher, der udfører håndværk, fremstiller produkter eller foretager reparationer på tilhørende værksteder. Ofte udføres ydelserne af håndværkere. I denne analyse afgrænses kategorien til værkstedsvirksomheder indenfor fire grupper: håndværksbaseret fremstilling, reparation og installation af maskiner og udstyr, reparation af computere og varer til personligt brug og husholdningsbrug samt vedligeholdelse og reparation af motorkøretøjer.

Snitflader og afgrænsning

Der er naturligt et overlap mellem de to kategorier, da mange håndværksfag i større eller mindre omfang udføres på et tilhørende værksted, men der skelnes i denne analyse på baggrund af en vurdering af branchernes mobilitet, dvs. om virksomhederne er mobile og udfører opgaver hos kunderne (håndværkerne), eller om de er forankrede på én konkret lokalitet (værkstederne). I analysens statistiske materiale afgrænses kategorierne på baggrund af de i CVR-registeret angivne DB07-branchekoder, der fremgår af bilag 1.

HÅNDVÆRKSVIRKSOMHEDER



Bygge- og anlægsvirksomhed

Specialiserede virksomheder i bygge- og anlægssektoren. Det drejer sig bl.a. om bygningsnedkere, el-installatører, glarmestre, gulvlæggere, kloakmestre, malere, murere, tømrere og tagdækkere.

VÆRKSTEDSVIRKSOMHEDER



Håndværksbaseret fremstilling

Værkstedsvirksomheder der fremstiller musikinstrumenter, beklædning, smykker og møbler, herunder bl.a. møbelsnedkere og møbelpolstrere.



Reparation af computere og varer til personligt brug og husholdningsbrug

Værkstedsvirksomheder, der reparerer computere, kommunikationsudstyr, forbrugerelektronik, husholdningsapparater, skotøj, lædervarer, møbler, boligudstyr, ure, smykker, guld- og sølvvarer. Håndværksfag såsom skomager, låsesmed og cykelsmed hører til i denne gruppe.



Reparation og installation af maskiner og udstyr

Værkstedsvirksomheder typisk beskæftiget med reparation af maskiner, jern og metalvarer, elektrisk-, optisk og elektronisk udstyr samt vedligeholdelse af skibe, både, luftfartøjer og tog.



Vedligeholdelse og reparation af motorkøretøjer

Virksomhederne i denne gruppe omfatter autoreparationsværksteder, karosseri-værksteder og autolakerier, samt værksteder der udfører undervognsbehandling og dækservice.

¹ Arne Post, Byplanhåndbogen, 2018.

Kommuneplan 2019 - områder til erhverv

Kommuneplan 2019

Kommuneplan 2019 er den overordnede plan for byens fysiske udvikling frem til og med 2031. Kommuneplanen består af tre overordnede dele – en politisk hovedstruktur, retningslinjer og rammer for lokalplanlægning. Rammerne er opdelt i forskellige områdetyper, der fastlægger generelle bestemmelser om anvendelses- og bebyggelsesmuligheder mv. Der er fire forskellige områdetyper til erhverv som vist på kortet til højre. Hertil kommer områder til boliger og serviceerhverv.

Områder til blandet erhverv (E)

Områderne anvendes til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv.

Områder til havneformål (H)

Områderne anvendes til havneformål, herunder handels-, lager-, oplags-, transport-, værksteds- og industri-virksomheder med dertil hørende administration og lignende, som har særlig tilknytning til havnen. Endvidere kan der tillades forsynings- og miljømæssige formål samt offentlige og almene anvendelser, der er forenelige med anvendelsen til havneformål.

Områder til industri (J)

Områderne anvendes til industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros-, transport- og oplagsvirksomhed med dertil

hørende administration og lignende. Endvidere kan der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter såsom tekniske anlæg, værkstedsskoler o. lign., der er forenelige med anvendelsen til industri.

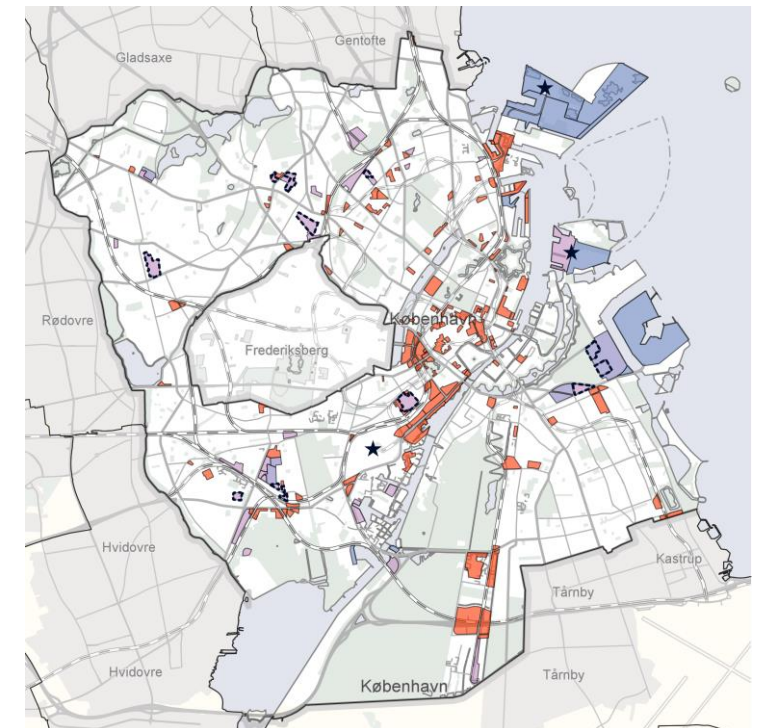
Områder til serviceerhverv (S)

Områderne anvendes til serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Kreative zoner

I kommuneplanen er der udlagt ni kreative zoner, der ifølge retningslinjerne skal udvikles som blandede erhvervsområder med mindre, håndværksprægede virksomheder og værksteder, studier, atelierer og lignende. Rammerne for disse områder er fastsat til blandet erhverv (E0) eller industri (J0) med en maksimal bebyggelsesprocent på 60.

Udover de kreative zoner er Refshaleøen, Godsbaneterrænet og Ydre Nordhavn potentialeområder for kreative erhverv. Områderne er ikke udpeget som kreative zoner og derfor ikke omfattet af de samme rammebestemmelser, men skal bl.a. udvikles ud fra områdernes særlige forudsætninger i henhold til kommuneplanens bestemmelser om midlertidighed.



Kommuneplan 2019 - rammeområder til erhverv



Sammenfatning

3.836 håndværks- og værkstedsvirksomheder

I 2020 er der i Københavns Kommune 3.836 håndværks- og værkstedsvirksomheder. I analysen inddrages virksomhederne i fem grupper, hvis arealbehov og fremtidige lokalisering beskrives på side 9-10.

Håndværks- og værkstedsvirksomhedernes udvikling siden 2010

Overordnet er håndværks- og værkstedsvirksomhederne mikrovirksomheder, der i gennemsnit har ca. 2 beskæftigede. I perioden 2010 – 2020 er der kommet ca. 400 flere virksomheder svarende til en vækst på ca. 12 pct*.

Væksten drives af en markant stigning i antallet af håndværksbaserede fremstillingsvirksomheder som f.eks. møbelsnedkere, skræddere og guldsmede. Den markante stigning afspejles dog ikke i en tilsvarende stigning i antallet af fysiske værksteder, og analysen indikerer, at mange af virksomhederne er enkeltmandsvirksomheder uden beskæftigede, ofte registreret på privatadresser**. Særligt blandt virksomheder, der fremstiller møbler, ses det, at privatadressen suppleres benyttelsen af værkstedsfaciliteter andre steder i hovedstaden. Væksten blandt de håndværksbaserede fremstillingsvirksomheder er en del af generel tendens til flere kreative virksomheder i København.

* Det bemærkes, at udviklingen i antallet af virksomheder skal tages med forbehold grundet databrud i CVR. Det betyder i praksis, at væksten må forventes at være en anelse større end angivet. For yderligere detaljer henvises til bilag 1.

** Det er på baggrund af de tilgængelige data ikke muligt at vurdere, hvor stor en andel af virksomhederne, der er registreret på privatadresser.

Udover væksten i antallet af fremstillingsvirksomheder har der også været en mindre stigning i antallet af virksomheder i bygge- og anlægssektoren, herunder bl.a. tømrer- og bygningssnedkervirksomheder.

Antallet af værksteder, der reparerer motorkøretøjer, er derimod reduceret med en fjerdedel, da mange ejendomme er frasolgt til byudvikling og udviklingen i bilteknologien har skabt strukturelle ændringer i branchen.

Antallet af værksteder, der reparerer computere og varer til personligt brug og husholdningsbrug har været stabilt, mens der har været en lille tilbagegang i antallet af værksteder, der reparerer maskiner og udstyr.

Hvor antallet af virksomheder er steget med ca. 12 pct. i perioden 2010-2020 er beskæftigelsen steget med hele 25 pct. i perioden 2010-2019, hvilket betyder, at der ikke blot er kommet flere virksomheder til København, men at eksisterende virksomheder også er vokset.

Byudviklingens indflydelse på virksomhedernes lokalisering og udfordringer i forbindelse hermed

Analysen viser, at befolkningsvækst og byomdannelse påvirker håndværks- og værkstedsvirksomhederne, og mange oplever ifølge de adspurgte erhvervsorganisationer udfordringer, der har betydning for deres fremtidige virke og lokalisering. Nogle udfordringer kan adresseres i den fysiske planlægning, andre er resultatet af samfundsmæssige og strukturelle udviklingstendenser.

Stigende ejendomspriser

Stigende ejendomspriser og lejeniveauer er ifølge erhvervsorganisationerne en af de største udfordringer, da det er for dyrt at udvide eksisterende virksomheder eller etablere nye virksomheder i København, særligt når der er

behov for pladskrævende faciliteter som f.eks. lager og værksted. Ofte søger virksomhederne i stedet til omegnskommunerne, hvor det er billigere, og det er muligt at få tilstrækkeligt med lagerplads og areal til parkering samt god tilgængelighed til de overordnede veje. Desuden er der en tendens til, at mange - særligt yngre - håndværkere fraflytter København på grund af de stigende boligpriser, hvorefter de etablerer virksomhed i tilflytningskommunen.

Med de stigende ejendomspriser følger også store økonomiske gevinster ved salg af velbeliggende ejendomme, og derfor ses det også, at værkstedsvirksomheder i København lukker, da ejendommene frasælges til byudvikling.

Miljøhensyn og potentielle nabokonflikter

En lille gruppe håndværks- og værkstedsvirksomheder har svært ved at ligge side om side med miljøfølsomme anvendelser, da de f.eks. støjer, støver eller medfører lugtgener. Med de seneste års boligudbygning og konvertering af erhvervsområder er der blevet færre områder, hvor virksomhederne kan ligge uden frygt for potentielle nabokonflikter, og netop frykten for disse konflikter får ifølge erhvervsorganisationerne nogle virksomheder til at søge ud af byen, når der byudvikles i nærheden. Dette sker til trods for, lokalplanlægningen skal sikre den fremtidige anvendelse mod generne.

Trængsel og parkering

Trængsel og begrænsede parkeringsmuligheder hos kunder såvel som virksomheder udfordrer flere brancher. Særligt i bygge- og anlægssektoren, hvor virksomhederne i deres daglige virke er afhængige af kørsel med varebiler, har tidsspild i trafikken negativ indflydelse på produktiviteten, og i nogle tilfælde fravælges opgaver i København.

I Københavns Kommune er der fokus på at sikre en god fremkommelighed i trafikken, så eksempelvis håndværkere kan komme rundt i byen, og der er reserveret parkeringspladser til erhvervskøretøjer i hele byen. Det er også målet at sikre, at der kommer erhvervsparkeringspladser i de nye bydele.

Parkeringsudfordringen opleves ifølge erhvervsorganisationerne særligt i Indre By. I 2020 besluttede Borgerrepræsentationen at igangsætte projekt "Mindre biltrafik - mere hverdagsliv", der skal munde ud i en ny byrums- og trafikplan for Middelalderbyen. Der skal bl.a. gennemføres en erhvervsanalyse, som skal redegøre for eventuelle udfordringerne for de forskellige håndværkererhverv, der leverer ydelser i Middelalderbyen, hvis biltrafikken i Middelalderbyen begrænses. Byrums- og trafikplanen forventes vedtaget i 2022.

Mangel på faglært arbejdskraft

En anden type udfordring i København er manglen på faglært arbejdskraft, der bl.a. skyldes at for få unge gennemfører en erhvervsuddannelse, samt at der er mangel på praktikpladser, lærlingestillinger m.v. I Københavns Kommune er der opmærksomhed på problemstillingen, og der gennemføres en række beskæftigelsesindsatser målrettet bl.a. bygge- og anlægssektoren.

Planlægning for håndværkererhverv

Fastholdelse af erhvervsområder

Analysen viser, at størstedelen af håndværks- og værkstedsvirksomhederne kan lokaliseres side om side med boliger, og kun 5 % af de knap 4.000 virksomheder ligger i områder til blandet erhverv (E), havneformål (H) eller industri (J). Analysen viser imidlertid også, at de traditionelle erhvervsområder spiller en vigtig rolle for visse

virksomhedstyper. Det drejer sig særligt om miljøbelastende virksomheder, der skal lokaliseres med afstand til miljøfølsom anvendelse, pladskrævende virksomheder med behov for f.eks. oplag og mindre virksomheder, der ønsker at udvide. Dertil kommer, at erhvervsområderne, herunder de kreative zoner, ofte tilbyder fleksible lejemål til gavn for bl.a. de håndværksbaserede fremstillingsvirksomheder.

Overordnet er det i Kommuneplan 2019 vurderingen, at der er behov for de tilbageværende traditionelle erhvervsområder, og denne analyse bekræfter, at der blandt håndværks- og værkstedsvirksomhederne også i fremtiden er behov for arealer udlagt til traditionelle erhverv, herunder kreative zoner. Dette skal særligt ses i lyset af, at der med rækkefølgeplanen kan byudvikles på store arealer i bl.a. Nordhavn, på Refshaleøen og Nordøstamager, der i dag er udlagt til traditionelle erhverv.

Anbefalinger til planlægning

På baggrund af analysen er der identificeret fire anbefalinger til tiltag i den fysiske planlægning, som kan bidrage til at sikre håndværks- og værkstedsvirksomhedernes fremtidige lokalisering i København. Det drejer sig om:

- Fastholdelse af traditionelle erhvervsområder.
- Udvidet anvendelse af stueetager i områder med boliger og serviceerhverv.
- Konkret vurdering af parkeringsnorm.
- Anvendelse af arealer under metrohøjbane.

Anbefalingerne fremgår i deres helhed på side 11 og 12.

Planlægning i regional kontekst

Analysen viser, at kun 20 % af det samlede areal til blandet

erhverv, industri og havneformål i København og omegnskommunerne ligger i Københavns Kommune, og særligt på Vestegnen samt i Ballerup, Herlev og Gladsaxe findes et større udbud af erhvervsarealer. Tilsvarende er det også primært kommunerne med de store erhvervsområder, der oplever efterspørgsel på ejendomme til håndværkererhverv.

I en ekstern analyse fra 2018¹ vurderes det, at der i hele hovedstadsområdet er et bredt udvalg af ejendomme til håndværkererhverv, og der vurderes ikke at være knaphed på arealer til disse virksomheder. Økonomiforvaltningen vurderer dog, at håndværkererhvervene de næste årtier kan blive presset længere væk fra Københavns Kommune i takt med, at erhvervsområderne i de nære omegnskommuner bliver omdannet. Den reelle effekt er svær at forudsige, men planlægningen for håndværkererhverv i Københavns Kommune forventes ikke i samme grad som tidligere at blive hjulpet på vej af attraktive og prisbillige lejemål for håndværkererhverv i de nære omegnskommuner.

Det er forvaltningens vurdering, at der i dag sker en meget lille grad af koordinering på tværs af kommunegrænserne på planområdet. I forbindelse med regeringsudspillet "Tættere på - Grønne byer og en hovedstad i udvikling" har Bolig- og Planstyrelsen igangsat et analyse- og udviklingsarbejde om en samlet plan for arealer til byomdannelse og erhverv. Det anbefales, at forvaltningen i regi af dette arbejde sætter fokus på behovet for et bedre fælles tværkommunalt vidensgrundlag om relevante temaer i hovedstadsrådets planlægning, herunder lokaliseringen af håndværks- og værkstedsvirksomheder.

¹ COWI, *Analyse af erhvervslokalisering i hovedstadsområdet, 2018.*



Mobile bygge- og anlægsvirksomheder ligger spredt over hele byen

Antal 2020: 2.409

Udvikling i antal, 2010 - 2020: 7 %

Håndværksvirksomhederne i bygge- og anlægssektoren er først og fremmest karakteriseret ved at være mobile, og arbejdsmarkedet er regionalt. En typisk københavnsk håndværksvirksomhed udfører opgaver i hele hovedstadsregionen og mange håndværkere fra den øvrige del af hovedstaden pendler tilsvarende til København.

En dialog med erhvervsorganisationerne har vist, at håndværkernes arealforbrug varierer efter branche, men at de fleste virksomheder 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.

En ekstern rapport om danske virksomheders lokaliseringspræferencer viser, at de vigtigste lokaliseringsfaktorer for håndværkerne er lagerkapacitet, lejeudgift / prisniveau og nærhed til underleverandører, kunder m.v. samt parkering og tilgængelighed til de overordnede veje. Et tilsvarende billede tegnes af erhvervsorganisationerne, der i særlig grad fremhæver tilgængelighed og parkeringsmuligheder hos

virksomhederne såvel som hos kunderne. Om virksomheden er beliggende i- eller udenfor Københavns Kommune er af mindre betydning.

I København ligger virksomhederne spredt over hele byen, og mange er registreret på privatadresser. (Ud fra de tilgængelige data er det dog ikke muligt at estimere, hvor stor en andel det konkret drejer sig om.) I de tættest befolkede dele af byen og i visse erhvervsområder, f.eks. Skjulhøj Allé i Vanløse, ses dog særligt høje koncentrationer. De københavnske håndværkere løser behovet for lagerplads m.v. på forskellig vis. Nogle har erhvervslokaler, nogle udnytter garager i baggårde eller på privatadresser, og andre lejer sig ind i faciliteter i omegnskommunerne.

Fremtidig lokalisering: I fremtiden vil en del bygge- og anlægsvirksomheder fortsat have behov for at lokalisere sig i de traditionelle erhvervsområder i Københavns Kommune, hvor der typisk er fleksible lejemål, større ejendomme og afstand til støjfølsom anvendelse, men størstedelen af virksomhederne vil fortsat ligge i boligområderne og de blandede byområder. Her vil særligt mulighederne for lager og parkering være afgørende for virksomhedernes fremtidige lokalisering.



Håndværksbaserede fremstillingsvirksomheder ligger i Indre By og brokvartererne

Antal 2020: 865

Udvikling i antal, 2010 - 2020: 62 %

Den voksende gruppe af virksomheder, der bl.a. fremstiller møbler, smykker og beklædning, er typisk små, kreative virksomheder, og størstedelen ligger i Indre By eller brokvartererne, hvor befolkningstætheden og kundegrundlaget er størst. Mange har tæt tilknytning til detailhandlen. En del virksomheder arbejder med både design og fremstilling, og der er mange, særligt blandt virksomhederne, der fremstiller møbler, der ikke har et værksted på adressen, men forventeligt benytter faciliteter andre steder i hovedstaden. I de fleste tilfælde har lejeniveauet meget stor betydning for lokaliseringen, og samlokalisering vægtes for at minimere udgifterne. Enkelte værksteder, f.eks. møbelsnedkernes, kan påvirke omgivelserne med støj, støv o.l., og skal lokaliseres med mindre afstand til miljøfølsom anvendelse.

Fremtidig lokalisering: Det forventes, at en fortsat vækst primært vil omfatte virksomheder, der kan indpasses i bystrukturen uden særlige hensyn, men som i mange tilfælde vil efterspørge små og relativt billige lejemål, f.eks. i de kreative zoner. Det forventes, at der kun vil komme ganske få nye pladskrævende værksteder med mulige miljøpåvirkninger. Disse vil som oftest have behov for at lokalisere sig i erhvervsområder eller ejendomme, der også tidligere har været anvendt til lignende formål.



Virksomheder, der reparerer computere og varer til personligt brug og husholdningsbrug, servicerer lokalt

Antal 2020: 266
Udvikling i antal, 2010 - 2020: 0%

Værkstederne, der reparerer alt fra computere og elektronik til sko og cykler, er oftest små, lokale servicefunktioner, der understøtter byens hverdagsliv. Oplandet er typisk lokalt, og virksomhederne vægter udover lejeniveauet bl.a. synlighed, tilgængelighed og nærhed til byens detailhandel. Værkstederne kan ligge side om side med boliger, og størstedelen er i dag lokaliseret i Indre By eller i brokvartererne, typisk i områderne omkring byens historiske hovedfærdselsårer, hvor kundegrundlaget er størst.

Fremtidig lokalisering: Virksomhederne forventes også fremover primært at lokalisere sig i synlige og tilgængelige erhvervslokaler i bymidterne.



Virksomheder, der reparerer og vedligeholder maskiner og udstyr, ligger på spredte lokaliteter

Antal 2020: 101
Udvikling i antal, 2010 - 2020: -9 %

Gruppen af virksomheder, der reparerer og vedligeholder maskiner og udstyr, består af to typer virksomheder. Dels specialiserede værkstedsvirksomheder, typisk med særlige lokaliserings- og afstandskrav og stort arealbehov, f.eks. i tilknytning til havn eller kollektiv infrastruktur, og dels en række små virksomheder uden værksted på adressen, hvor medarbejderne forventeligt løser opgaver hos kunderne eller på værksteder på andre lokaliteter. Ud fra de tilgængelige data er det ikke muligt at skelne mellem de to typer. En manuel gennemgang indikerer dog, at der er omtrentligt lige mange af begge typer.

Virksomhederne ligger på spredte lokaliteter over hele byen, men mange af de virksomheder, der har et egentligt værksted på adressen, ligger i kommunens erhvervsområder eller i områder til tekniske formål o.l., ofte af historiske årsager.

Fremtidig lokalisering: Der forventes ikke nævneværdig vækst i gruppen af virksomheder med værksteder på adressen, og eventuelle nye værksteder af denne karakter vil sandsynligvis blive etableret i tilknytning til kollektive infrastrukturanlæg, på havnearealer m.v.



Virksomheder, der vedligeholder og reparerer motorkøretøjer, ligger koncentreret få steder i byen

Antal 2020: 195
Udvikling i antal, 2010 - 2020: -26 %

Autoværksteder, autolakerier o.l. er pladskrævende virksomheder, der påvirker omgivelserne og skal lokaliseres med afstand til miljøfølsom anvendelse. I København ligger de koncentreret på spredte placeringer i byen, særligt på Nordøstamager, i Sydhavnen, på Skjulhøj Allé i Vanløse, på Ydre Nørrebro, i Nordvest og i Valby. I mange tilfælde er der tale om erhvervsområder eller områder, der tidligere har været udlagt til erhverv. Tilgængeligheden med bil er helt central for disse værksteder.

Fremtidig lokalisering: Gennem de sidste 10 år er ca. en fjerdedel af de københavnske værksteder lukket. Fremadrettet forventes flere lukninger. Dels er mange værksteder beliggende i byudviklingsområder, og dels skaber den teknologiske udvikling strukturelle ændringer, som bl.a. betyder færre, specialiserede værksteder, typisk på billigere og mere tilgængelige lokaliteter i omegnskommunerne, hvor der samtidigt er større arealer til parkering til rådighed. Det forventes ikke, at der i fremtiden bliver behov for nye lokaliteter til autoværksteder m.v. i København.

Anbefalinger

1 Fastholdelse af traditionelle erhvervsområder

Blandt håndværks- og værkstedsvirksomhederne vil der også i fremtiden være behov for arealer udlagt til blandet erhverv (E) i Københavns Kommune. Ifølge kommuneplanens retningslinjer skal afgørelser om at omdanne traditionelle erhvervs- og industriområder til boliger og serviceerhverv m.v. træffes ud fra en konkret vurdering, der bl.a. afvejer områdets potentiale som erhvervsområde og omdannelsens betydning for den overordnede byudvikling i området.

Det anbefales, at der i den konkrete vurdering af eventuelle omdannelser af traditionelle erhvervsområder til boliger og serviceerhverv m.v. lægges vægt på områdernes rolle i forhold til det samlede udbud af velegnede arealer til håndværks- og værkstedsvirksomheder. Hvis det i enkeltsager besluttes, at traditionelle erhvervsområder kan omdannes, anbefales det, at mulighederne for at indpasse håndværkerhverv i nye eller eksisterende bygninger afsøges i udformningen af de konkrete planforslag.

2 Udvidet anvendelse af stueetager i områder med boliger og serviceerhverv

Mange håndværksvirksomheder og små værkstedsvirksomheder har kun begrænset arealbehov og kan potentielt udnytte erhvervslokaler i stueetagerne i eksisterende byggeri såvel som i nybyggeri. I lokalplaner forbeholdes stueetager til erhverv dog i mange tilfælde publikumsorienterede serviceerhverv og liberale erhverv.

Det anbefales at der i forbindelse med planlægning af nye funktionsblandede områder undersøges, om det er muligt at indpasse lokaler til håndværkerhverv m.v.. Endvidere anbefales det at undersøge potentialerne i at udvide eksisterende lokalplaners anvendelsesbestemmelser for stueetager til nogle steder også at omfatte mindre værksteder, håndværks- og fremstillingsvirksomheder, der ikke medfører miljøgener.

Der planlægges i dag for parkeringshuse i mange nye lokalplaner, og ofte er der et ønske om aktive stueetager. Udformes parkeringshuse med simple erhvervslokaler i stueetagerne, kan det potentielt imødekomme de små håndværksvirksomheders behov for relativt prisbillige og enkle faciliteter samtidigt med, at det skaber aktivitet i bygningen til gavn for nærområdet.

Det anbefales, at der arbejdes strategisk med anvendelsesbestemmelserne for stueetagerne i parkeringshuse, herunder at muligheden for at indpasse håndværkerhverv afsøges i udformningen af de konkrete planforslag.

3 Konkret vurdering af parkeringsnorm

Analysen viser, at håndværksvirksomheder typisk har et lille arealforbrug men et højt bilejerskab samtidigt med, at virksomhedernes eksistensgrundlag beror på den daglige kørsel med varebiler. I henhold til Kommuneplan 2019 er parkeringsnormen for erhverv i tætbyen og byudviklingsområderne 1:214. I den øvrige by er parkeringsnormen for erhverv 1:143.

Det anbefales, at evalueringen af parkeringsnormerne i forbindelse med Forslag til Kommuneplan 2024 vurderer, om der ved planlægning for håndværkerhverv skal kunne foretages en konkret vurdering af parkeringsbehovet, der muliggør flere parkeringspladser end parkeringsnormen for erhverv i øvrigt muliggør.

Anbefalinger

4 Anvendelse af arealer under højbaner

Metrohøjbaner er arealkrævende anlæg, der er placeret centralt i byudviklingsområder, hvor høje priser og anvendelsesbestemmelser gør, at der ikke er gode placeringsmuligheder for håndværkserhverv. Metroselskabet er af sikkerhedsmæssige årsager tilbageholdende med at udnytte arealerne under højbaner til håndværks- og/eller værkstedsvirksomheder, men arealerne kan give plads til virksomheder, der kan have svært ved at lokalisere sig andre steder i byudviklingsområderne.

Det anbefales, at mulighederne for etablering af faciliteter til håndværks- og/eller værkstedsvirksomheder under højbaner fortsat undersøges i dialog med relevante parter.

5 Bedre tværkommunalt vidensgrundlag

Som følge af den stigende efterspørgsel på boliger i hovedstadsområdet er mange erhvervsområder i hovedstaden under omdannelse til andre byfunktioner. Samtidigt er der kun en lille grad af koordinering på tværs af kommunegrænserne. Der kan med fordel skabes et bedre tværkommunalt vidensgrundlag om udviklingen i hele hovedstadsområdet med henblik på at skabe det bedste beslutningsgrundlag og sikre lokaliseringmuligheder for håndværks- og værkstedsvirksomheder på langt sigt. I henhold til Planloven skal staten stille oplysninger om udviklingen i hovedstadsområdet til rådighed for den kommunale planlægning.

Det anbefales, at forvaltningen i regi af Bolig- og Planstyrelsens analyse- og udviklingsarbejde om en samlet plan for arealer til byomdannelse og erhverv i hovedstadsområdet sætter fokus på behovet for et bedre fælles tværkommunalt vidensgrundlag om relevante temaer i hovedstadsrådets planlægning, herunder lokaliseringen af håndværks- og værkstedsvirksomheder.



2 Virksomhedernes udvikling siden 2010

3.836 håndværks- og værkstedsvirksomheder

Overvægt af håndværksvirksomheder

I Københavns Kommune er der i 2020 knap 3.840 håndværks- og værkstedsvirksomheder. Håndværksvirksomhederne udgør 63 pct og værkstedsvirksomhederne udgør 37 pct. Samlet udgør de 3 pct. af kommunens ca. 114.200 virksomheder.

Vækst i perioden 2010 - 2020

I perioden 2010 - 2020 er antallet af håndværks- og værkstedsvirksomheder steget med ca. 400 svarende til ca. 12 pct.*. Der er dog tale om en relativt beskeden vækst i forhold til væksten blandt samtlige kommunens virksomheder, der udgør ca. 35 pct.

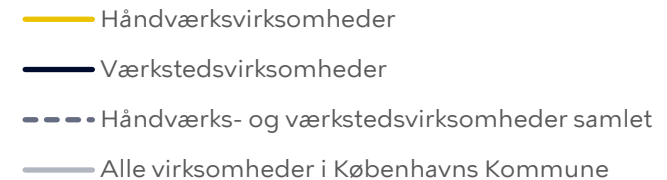
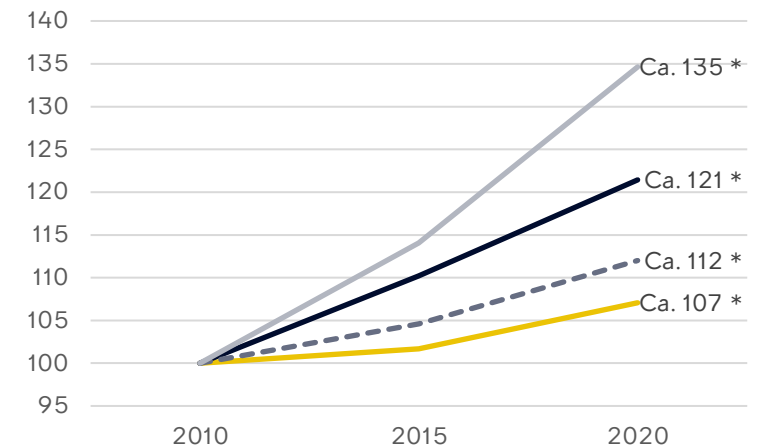
Væksten i antallet af virksomheder fordeler sig således, er der er kommet ca. 250 flere værkstedsvirksomheder og ca. 150 flere håndværksvirksomheder. Dvs. at der er kommet langt flere værkstedstedsvirksomheder end håndværksvirksomheder, selvom håndværksvirksomhederne udgør størstedelen af alle virksomhederne.

Håndværks- og værkstedsvirksomheder, 2020

| Brancher | Antal | Andel |
|--|--------------|-------------|
| Håndværksvirksomheder | 2.409 | 63 % |
| Bygge- og anlægsvirksomhed | 2.409 | 63 % |
| Værkstedsvirksomheder | 1.427 | 37 % |
| Håndværksbaseret fremstilling | 865 | 22 % |
| Reparation af computere og varer til personligt brug og husholdningsbrug | 266 | 7 % |
| Reparation og installation af maskiner og udstyr | 101 | 3 % |
| Vedligehold og reparation af motorkøretøjer | 196 | 5 % |
| Total | 3.836 | 100% |

Kilde: CVR

Udvikling i antal virksomheder*, 2010 - 2020 Indekseret



Kilde: CVR

* Det bemærkes, at udviklingen i antallet af virksomheder skal tages med et vidst forbehold grundet databrud i CVR. Det betyder i praksis, at væksten må forventes at være en anelse større end angivet, hvilket både gælder for håndværks- og værkstedsvirksomhederne og samtlige kommunens virksomheder. For yderligere detaljer henvises til bilag 1.

Størst vækst blandt håndværksbaserede fremstillingsvirksomheder

Lidt flere bygge- og anlægsvirksomheder

I 2020 er der ca. 2.400 håndværksvirksomheder i bygge- og anlægssektoren. Blandt disse er tømrer- og bygningsnedkervirksomhederne de mest udbredte. Herefter kommer malere, murere, el-installatører og VVS- og blikkenslagere. "Top 5" har været stort set uændret de seneste 10 år.

I perioden 2010 - 2020 har der været størst vækst i antallet af tømrer- og bygningsnedkervirksomheder. Derimod har der været tilbagegang blandt VVS- og blikkenslagere, malere og glarmestre. Samlet er antallet af håndværksvirksomheder i bygge- og anlægssektoren steget med ca. 7 %*.

Markant vækst i antallet af små fremstillingsvirksomheder

I 2020 er over halvdelen af de københavnske værkstedsvirksomheder håndværksbaserede fremstillingsvirksomheder, der bl.a. producerer møbler, beklædning og smykker. Siden 2010 har væksten været markant - der er kommet ca. 330 flere virksomheder, svarende til en stigning på over 60 %*, hvilket betyder, at det i høj grad er væksten i denne gruppe, der driver den samlede vækst.

På trods af den markante stigning i antallet af virksomheder, er der ikke tale om en tilsvarende stigning i antallet af værksteder eller, ifølge Håndværkerforeningen, antallet af medlemmer i laugene. En manuel gennemgang af virksomhederne, der fremstiller møbler, viser, at de i mange tilfælde er registreret på privatadresser, og gennemgangen indikerer, at over halvdelen af virksomhederne ikke har et tilknyttet værksted på adressen. Typisk er der tale om små møbelfirmaer uden ansatte, hvor ejeren sandsynligvis benytter værksteder eller såkaldte 'FabLabs' (skaber-

værksteder) andre steder i hovedstaden. Der er typisk tale om små, kreative virksomheder, der arbejder med både design og fremstilling, og ejeren er ikke nødvendigvis uddannet indenfor et håndværksfag. Udviklingen er en del af en større tendens til vækst i antallet af kreative virksomheder i København, blandt andet i brancher indenfor arkitektur og design.

Stabilt antal serviceværksteder

Antallet af værksteder, der reparerer computere, husholdningsartikler o.l. har været stabilt de sidste 10 år trods befolkningstilvæksten, hvilket sandsynligvis skyldes ændrede forbrugsmønstre herunder e-handel.

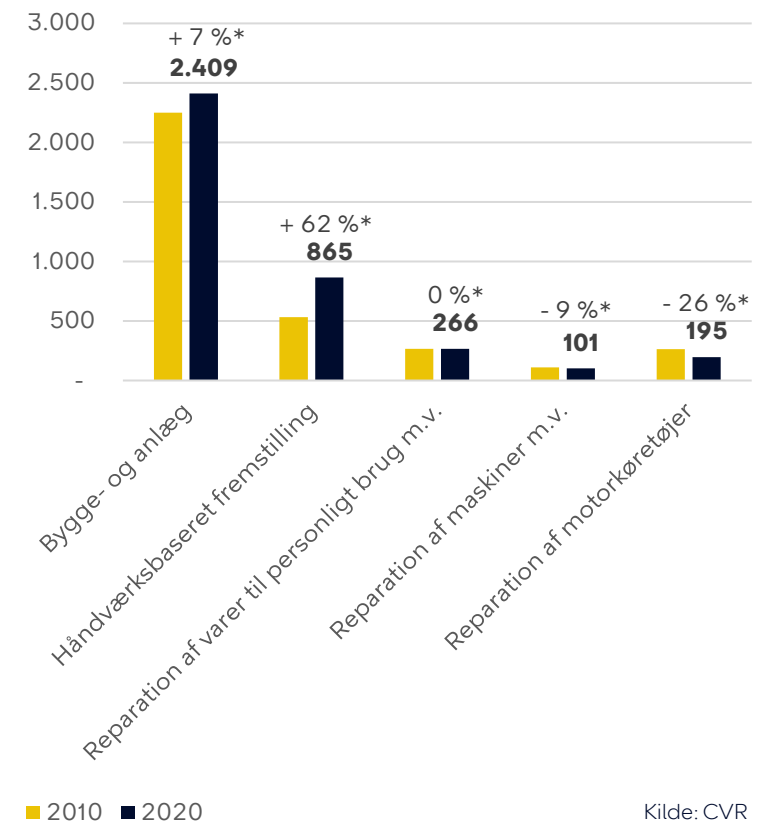
Lidt færre maskinværksteder

De sidste 10 år er der blevet lidt færre virksomheder, der reparerer maskiner og udstyr. Gruppen består af få større, specialiserede værkstedsvirksomheder, typisk med særlige lokaliseringsbehov, f.eks. i tilknytning til havn og kollektiv infrastruktur. Dertil kommer små virksomheder uden værksted, hvor medarbejderne forventeligt løser opgaver hos kunderne. Disse vurderes at udgøre ca. halvdelen.

Fald i antallet af autoværksteder m.v.

Antallet af autoværksteder m.v. er faldet med ca. 26 % de seneste 10 år. Årsagen er ifølge Dansk Bilbrancheråd primært, at mange ejendomme er frasolgt med henblik på byudvikling, men generelt er branchen også presset af udfordringer med fremkommelighed og parkering samt høje driftsomkostninger på erhvervsjendomme. Desuden er branchen udfordret af store investeringer i nyt, specialiseret udstyr grundet nye bilteknologier.

Udvikling i antal virksomheder, 2010 - 2020



Kilde: CVR

* Se forbehold vedr. opgørelse af udvikling i antal virksomheder i Bilag 1 - Metode, afsnittet "Data".

Øget beskæftigelse siden 2010

7.900 beskæftigede

Håndværks- og værkstedsvirksomhederne havde knap 7.900 beskæftigede i 2019.

Hvor antallet af virksomheder er steget med ca. 12 pct. i perioden 2010-2020, er beskæftigelsen steget væsentligt mere i den næsten tilsvarende periode 2010 - 2019*. Her er der tale om en stigning på 25 pct. Det betyder, at der er kommet lidt flere virksomheder i København, men væsentligt flere beskæftigede og dermed også, at de eksisterende virksomheder er vokset.

2,1 beskæftigede pr. virksomhed

Sammenholdes antallet af virksomheder og beskæftigede, svarer det til ca. 2,1 beskæftigede pr. virksomhed i 2019/2020*. Der er gennemsnitligt flere beskæftigede i håndværksvirksomhederne end værkstedsvirksomheder.

Overvægt af heltidsbeskæftigede

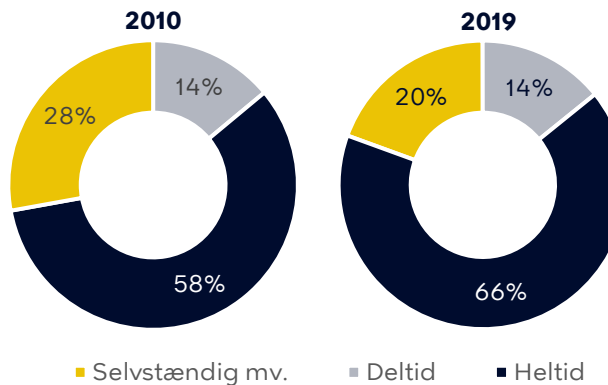
Blandt de beskæftigede er der en overvægt af heltidsbeskæftigede, dvs. lønmodtagere. I perioden 2010-2019 er andelen af selvstændige eller medarbejdende ægtefæller faldet med 8 procentpoint og andelen af fuldtidsbeskæftigede lønmodtagere er steget tilsvarende. Andelen af deltidsbeskæftigede lønmodtagere har været konstant.

Knap halvdelen af de beskæftigede bor i København

I 2019 var 48 pct. af de beskæftigede i de københavnske håndværks- og værkstedsvirksomheder bosat i Københavns Kommune.

* Opgørelsen skal tages med forbehold, da den kombinerer data fra forskellige kilder opgjort med et halvt års mellemrum. For yderligere detaljer henvises til bilag 1.

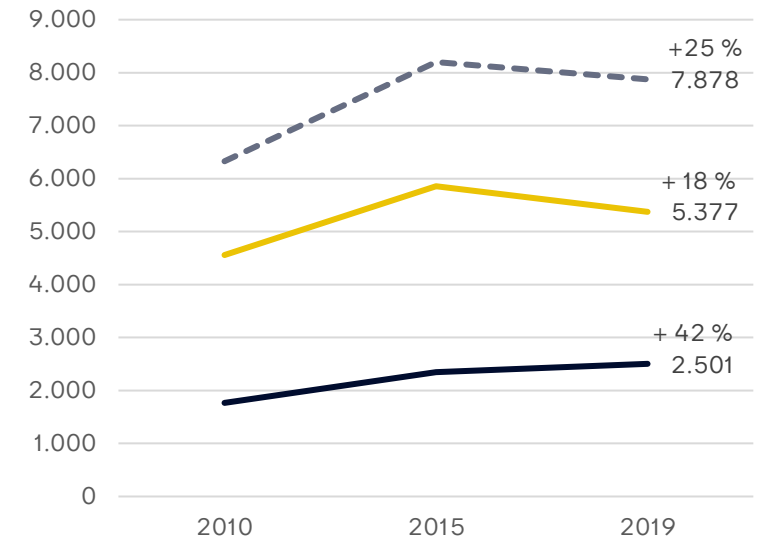
Beskæftigede efter beskæftigelsestype, 2010 og 2019



Heltidsbeskæftigede er lønmodtagere med et arbejdsomfang på mindst 32 timer pr. uge. Deltidsbeskæftigede er lønmodtagere med mindre end 32 timer pr. uge. Kategorien 'Selvstændig mv.' omfatter selvstændige og medarbejdende ægtefæller.

Kilde: RAS

Udvikling i antal beskæftigede, 2010 - 2019



— Håndværksvirksomheder
— Værkstedsvirksomheder
- - - Håndværks- og værkstedsvirksomheder samlet

Kilde: RAS

Håndværks- og værkstedsvirksomheder er mikrovirksomheder

96 pct. er mikrovirksomheder

De københavnske håndværks- og værkstedsvirksomheder er typisk meget små virksomheder, ofte uden ansatte eller med 1-9 fuldtidsansatte (lønmodtagerjobs), også kaldet mikrovirksomheder. Mikrovirksomhederne udgør op mod 96 % af det samlede antal virksomheder*. De små virksomheder med 10-49 fuldtidsansatte udgør ca. fire pct. og de mellemstore og store virksomhederne med 50 eller flere fuldtidsansatte udgør mindre end én pct.

I 2020 er der kun 19 virksomheder med 50 eller flere fuldtidsansatte, og heraf kun tre med over 200 fuldtidsansatte. 14 ud af 19 er beskæftiget i bygge- og anlægssektoren, heraf er otte el-installatørfirmaer.

Størst vækst blandt virksomheder med 1-9 ansatte

Beskæftigelsesstatistikken viser, at der de seneste år er kommet flere beskæftigede i brancherne. Dette afspejles også i udviklingen i de forskellige størrelseskategorier. Hvor antallet af virksomheder uden ansatte er stort set uændret, er væksten primært sket blandt virksomheder med 1 - 9 ansatte.

Overvægt af personligt ejede virksomheder

Håndværks- og værkstedsvirksomhederne er oftest meget små virksomheder, og der ses derfor også en markant overvægt af personligt ejede virksomheder, dvs. enkeltmandsvirksomheder, interessentselskaber (I/S) og personligt ejede mindre virksomheder (PMV). Hele 61 pct. af virksomhederne har i 2020 én af disse virksomhedsformer, og langt størstedelen er enkeltmandsvirksomheder.

Anpartsselskaberne og iværksætterselskaberne udgør 32 pct., aktieselskaberne udgør tre pct. og de resterende fem pct. er enten udenlandske virksomheder, filialer heraf eller øvrige virksomhedsformer.

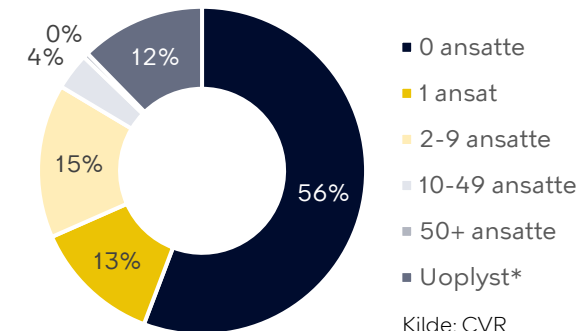
Håndværks- og værkstedsvirksomheder med 50+ fuldtidsansatte, 2020

| Virksomhedsgruppe | Antal |
|--|-------|
| Bygge- og anlægsvirksomhed | 14 |
| Håndværksbaseret fremstilling | 1 |
| Reparation af computere og varer til personligt brug og husholdningsbrug | 0 |
| Reparation og installation af maskiner og udstyr | 3 |
| Vedligehold og reparation af motorkøretøjer | 1 |
| Total | 19 |

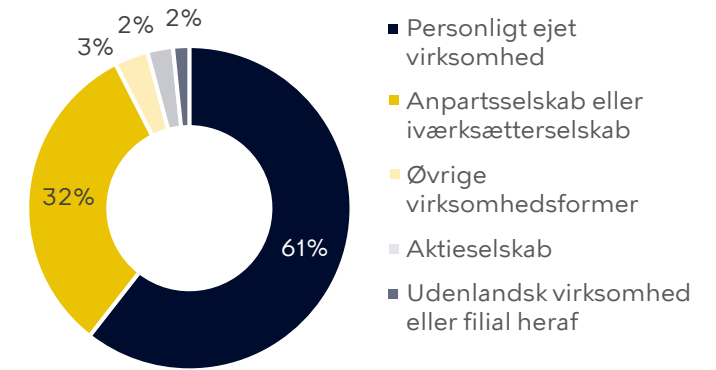
Kilde: CVR

* Enkeltmandsfirmaer og personligt ejede mindre virksomheder uden oplysninger om antal ansatte antages at have 0 ansatte. Øvrige virksomhedsformer uden oplysninger om antal ansatte indgår i kategorien "uoplyst". Størstedelen må forventes at have 0 ansatte.

Håndværks- og værkstedsvirksomheder efter antal ansatte, 2020



Håndværks- og værkstedsvirksomheder efter virksomhedsform, 2020





3 Virksomhedernes lokalisering

Håndværksfagene i København – historiske nedslag

1650

Håndværkerne i den historiske by

Håndværksfagene har altid været tæt knyttet til byen. Med København i rivende udvikling som regerings- og garnisonsby var håndværkernes økonomiske, sociale og organisatoriske forhold gode i hovedstaden i renæssancen. Knap 4 % af byens 25.000 indbyggere var i 1660 beskæftiget indenfor håndværksfagene, og der eksisterede mindst 140 forskellige fag. I København var ca. en tredjedel af håndværkerne beskæftiget med tekstil- og beklædningsfag. De fleste håndværksfag havde permanente arbejdspladser i forlængelse af boligen, f.eks. bageriet, klejnsmeden og bøssemageren, og beboelse og værksteder lå derfor på samme grund. Især bygningshåndværkerne havde dog skiftende arbejdspladser hos kunderne. I København var mange læder- og skindhåndværkere lokaliseret langs Skindergade, mens Bremerholm var hjemsted for mange eks. tømrerværksteder og smedjer, der betjente den danske flåde.

1850

Baggårdsvirksomhederne i brokvartererne

I anden halvdel af 1800-tallet, efter nedlægningen af voldene, blev de københavnske brokvarterer opført, og her blev bebyggelsesmønsteret med værksteder og beboelse på samme grund gentaget. Håndværksmæssig og industriel produktion fandt sted både i baggårdene og selve forhusene, og "baggårdsvirksomhederne" opstod. Virksomhederne var som regel mindre foretagender, der betjente det lokale marked. Et af de mest kendte eksempler med produktion, forretning og boliger side om side, er Rud. Rasmussens Møbelsnedkeri på Nørrebrogade, der er udpeget som ét af 25 nationale industriminder. I 2016 fraflyttede virksomheden dog, og de tidligere fabriksbygninger blev omdannet til kontor erhverv.

1900

Håndværkerne i industrien

Med industrialiseringen fik etableringen af store infrastrukturanlæg og offentlige byggerier betydning for arbejdskraftens lokalisering, og efterspørgslen efter byggematerialer skabte beskæftigelse på teglværker, jernstøberier mv. Faguddannet arbejdskraft var eftertragtet, og håndværkere blev i større grad beskæftiget i fabrikshaller. I København opstod det første egentlige industriområde, Refshaleøen, f.eks. ved tilblivelsen af B&W's skibsværft i 1872. Siden fulgte bl.a. industriområder i Frihavnen, på Islands Brygge, i Rentemestervej-kvarteret i Nordvest, i området øst for Kløvermarken på Amager og i Sydhavnen – alle områder på kanten af byen.

1950

Fra brokvarterer til forstad

Frem til 1950'erne blev byens areal fuldt udnyttet til beboelse og erhverv, og mange håndværks- og industrivirksomheder lå fortsat i de Københavnske brokvarterer. Med efterkrigstidens omfattende saneringer og de senere byfornyelsesinitiativer forsvandt mange af virksomhederne. Industrivirksomhederne flyttede i vidt omfang til nye og moderne erhvervsområder i forstads-kommunerne, bl.a. i Gladsaxe, Herlev, Ballerup, Rødovre, Hvidovre og Brøndby - og dermed flyttede bl.a. beklædnings-, møbel-, elektro-, jern- og metal- samt træindustrien i vidt omfang ud af byen. For at samle nogle af de udsanerede baggårdsvirksomheder, der betjente det nære marked, blev Industrihuset i Indre By oprettet i 1940'erne og Håndværkerbyen i Valby blev opført 1950'erne. Andre håndværksvirksomheder flyttede ind i de ejendomme, som industrivirksomhederne efterlod. Håndværkerbyen er også udpeget som ét af 25 nationale industriminder.



Vognfabrik og beslagsmedie i baghus i Krystalgade, 1905.



Ford Motor Company montagehal på Heimdalsgade, 1942.

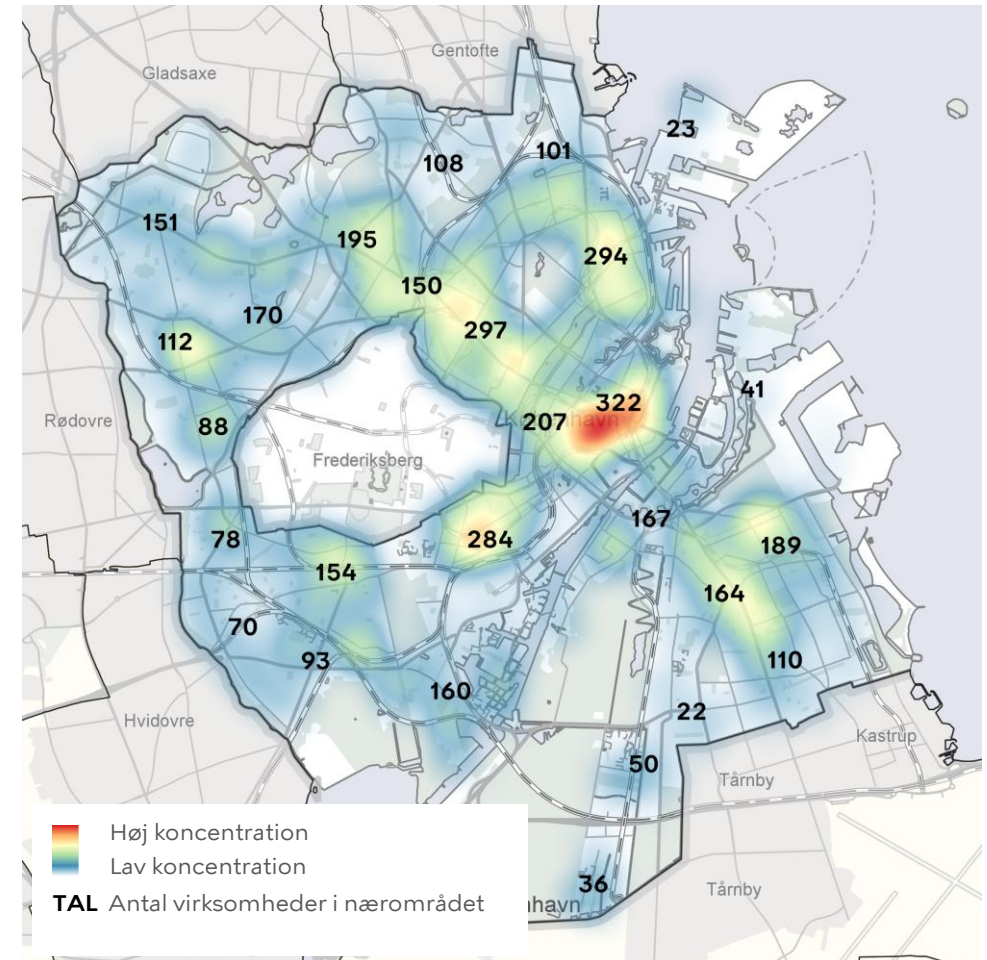
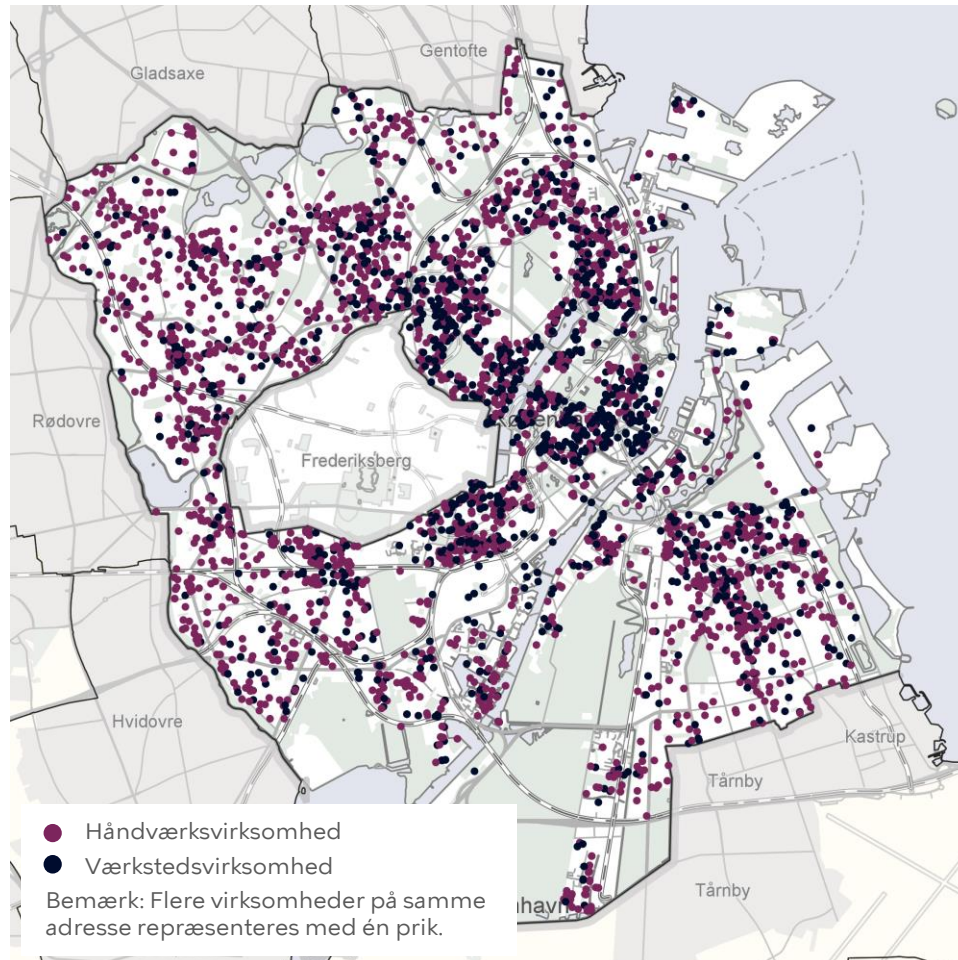


Håndværkerbyen i Valby, 1955.

Virksomheder lokaliseret over hele byen

Lokalisering af håndværks- og værkstedsvirksomheder, 2020

I 2020 ligger de Københavnske håndværks- og værkstedsvirksomheder spredt over hele byen. Blandt de fem virksomhedsgrupper er der dog meget forskellige lokaliseringsmønstre, som det ses på de følgende sider.



Størst koncentration i Indre By og brokvartererne

Flest virksomheder i Indre By og færrest i Brønshøj-Husum
Håndværks- og værkstedsvirksomhederne ligger fordelt i alle 10 bydele. Indre By topper i 2020 med 488 virksomheder, hvorimod der er færrest virksomheder i Brønshøj-Husum, der har 251.

Størst koncentration i de tættest befolkede byområder
Virksomhederne ligger både i de blandede byområder, boligområderne og erhvervsområderne. Særligt høje koncentrationer ses dog i de tætteste, blandede byområder – i Indre By samt brokvartererne. Her er befolkningstætheden højest, tilgængeligheden god og kundegrundlaget for de mange lokale erhvervsdrivende, der reparerer sko, cykler, elektronik osv. er størst. Desuden er der tale om bymidter med detailhandel, hvilket er vigtigt for fremstillingsvirksomheder som f.eks. guldsmede. Herudover ligger en del baggårdsværksteder i bydelene af historiske årsager.

Udover koncentrationer i Indre By og brokvartererne ses der også en koncentration i det gamle Valby, hvor virksomheder også historisk har ligget i baghuse omgivet af boliger.

Koncentrationer i ældre erhvervsområder
I enkelte punkter i den øvrige by ses der også høje koncentrationer af virksomheder. Det gør sig bl.a. gældende i området omkring Skjulhøj Allé i Vanløse, i Nordvest, og på Nordøstamager - alle tre steder, hvor egentlige erhvervsområder opstod i forbindelse med industrialiseringen, og hvor de mindre erhverv siden har haft gode vilkår. Nordøstamager er dog under omdannelse og koncentrationen må forventes at falde de kommende år.

Arealbehov, miljøhensyn og kundegrundlag afspejles i lokaliseringmønstre

De fem virksomhedsgrupper er meget forskellige hvad angår bl.a. arealbehov, miljøhensyn, kundegrundlag og snitflader til f.eks. detailhandel, hvilket også afspejles i deres lokaliseringmønstre. Hvor bygge- og anlægsvirksomhederne, der er meget mobile og i mange tilfælde har et begrænset arealbehov, ligger spredt over hele byen, er de håndværksbaserede fremstillingsvirksomheder og små serviceprægede værksteder særligt koncentreret i detailhandelscentrene i Indre By og brokvartererne. De større værksteder, der i højere grad forurener og forudsætter afstand til miljøfølsom anvendelse, ligger derimod enkeltvist eller i små koncentrationer rundt omkring i byen, i en del tilfælde i erhvervsområderne, eller i områder, der var udlagt til erhverv, da virksomhederne blev etablerede.

Håndværks- og værkstedsvirksomheder efter bydel, 2020

| Bydel | Håndværk | Værksted | Total |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Amager Vest | 249 | 105 | 354 |
| Amager Øst | 229 | 127 | 356 |
| Bispebjerg | 206 | 95 | 301 |
| Brønshøj-Husum | 216 | 50 | 266 |
| Indre By | 246 | 341 | 587 |
| Nørrebro | 215 | 212 | 427 |
| Valby | 311 | 96 | 407 |
| Vanløse | 211 | 72 | 283 |
| Vesterbro - Kgs. Enghave | 245 | 181 | 426 |
| Østerbro | 281 | 148 | 429 |
| Total | 2.409 | 1.427 | 3.836 |

Kilde: CVR og Københavns Kommune

Mobile håndværksvirksomheder med lille arealforbrug

Mobile virksomheder med regionalt opland

Dialogen med erhvervsorganisationerne og aktører i branchen har vist, at håndværksvirksomhederne i bygge- og anlægssektoren er mobile. Oplandet for mange virksomheder er regionalt, og de københavnske håndværkere pendler over hele Sjælland, men løser især opgaver i hovedstadsområdet og på Nordsjælland, hvor der er gode transportforhold og nemt at parkere i længere perioder. Tilsvarende løses mange opgaver i København af håndværkere fra omegnskommunerne.

Begrænset arealforbrug men behov for opbevaring

Arealforbruget blandt håndværksvirksomhederne varierer efter branche. Mange håndværkere bruger i praksis deres varebil som både kontor og værksted og kører forbi byggemarkeder og leverandører på vej til kunderne. Virksomhederne har behov for en base med et lille kontor og faciliteter til opbevaring af mindre udstyr og materialer, men kun få virksomheder har også brug for større kontorfaciliteter, showrooms og lignende. Det er kun indenfor visse brancher, f.eks. blandt tømrerne, at der også kan være behov for et egentligt værksted. Mange virksomheder er registreret på privatadresser.

Blandt de københavnske håndværkere findes mange forskellige løsninger på opbevaring af udstyr og materialer. Nogle har erhvervslokaler, nogle udnytter garager i baggårde eller på privatadresser, og andre lejer sig ind i faciliteter i omegnskommunerne, primært på Vestegnen.

Udover behovet for opmagasinering har håndværkerne behov for parkering i tilknytning til deres virksomheder, typisk i størrelsesordenen én plads pr. medarbejder til parkering af varebiler, idet virksomhedernes eksistensgrundlag beror på den daglige kørsel ud til kunderne.

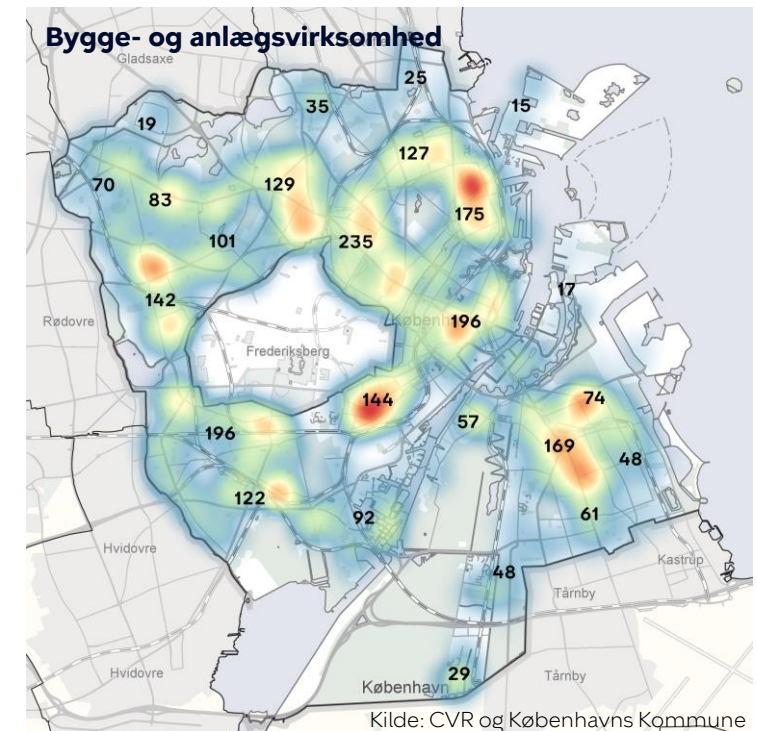
Lokalisering efter tilgængelighed og pris

I 2010 gennemførte Rambøll en landsdækkende undersøgelse om lokaliseringspræferencer blandt danske virksomheder¹. Analysen viste, at de vigtigste lokaliseringsfaktorer for håndværksvirksomhederne var lagerkapacitet, lejeudgift / prisniveau og nærhed til underleverandører, kunder m.v. Også parkeringskapacitet, lokalsamfund, adgang til motorvej og muligheden for at eje grund og bygninger var blandt de vigtigste lokaliseringspræferencer. Dialogen med erhvervsorganisationerne og omegnskommunerne har bekræftet, at dette fortsat gør sig gældende blandt hovedstadens håndværkere, som i særlig grad vægter infrastrukturen og nærheden til det overordnede vejnet. I lokaliseringsvalget er det dermed økonomiske overvejelser og overvejelser om den enkelte ejendoms beskaffenhed og tilgængelighed, der har størst betydning - den præcise lokalisering, i eller udenfor Københavns Kommune, er af mere underordnet karakter.

Miljøhensyn

Håndværksvirksomheder med tilknyttet værksted vil i nogle tilfælde udføre miljøbelastende aktivitet, f.eks. snedkerværksteder. Typisk vil det medføre „uvæsentlig forurening“ og virksomhederne vil have en vejledende afstand til miljøfølsomme områder på 50 m (virksomheder af klasse 3, jf. Miljøministeriets klassificeringssystem for virksomheder). Det skal dog bemærkes, at nye lokalplaner ikke har virkning for lovligt eksisterende værksteder, der kan fortsætte som hidtil uanset lokalplanerne.

¹ Rambøll for By- og Landskabsstyrelsen, Afdækning af lokaliseringspræferencer for danske virksomheder, 2010.



Virksomhederne ligger spredt over hele byen, og mange er registreret på privatadresser. I de tættest befolkede dele af byen ses særligt høje koncentrationer, bl.a. i Indre By, på indre Amager, på indre Vesterbro, på Østerbro i kvarteret omkring Nordre Frihavsgade og Århusgade, på Nørrebro og i Nordvest. Derudover er der koncentrationer i erhvervsområdet ved Skjulhøj Allé i Vanløse og omkring Vanløse st. og Valby st.

Små værksteder i Indre By og brokvartererne

To værkstedsgrupper i Indre By og brokvartererne

De fire grupper værksteder har vidt forskellig karakter, og spænder fra små, fuldt byintegrerbare, lokale services til arealkrævende værksteder, der udfører forurenende virksomhed. Særligt to grupper er lokaliseret i Indre By og brokvartererne.

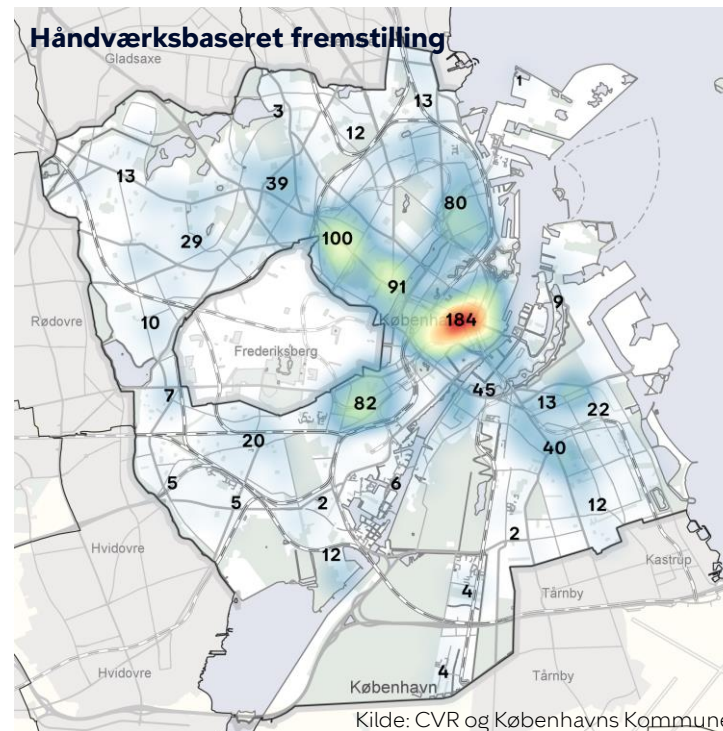
Håndværksbaserede fremstillingsvirksomheder

Håndværksbaserede fremstillingsvirksomheder er typisk små, kreative virksomheder, og i de fleste tilfælde har lejeniveauet meget stor betydning for lokaliseringen. Bl.a. derfor er mange registreret på privatadresser i de tætbefolkede dele af byen. I visse brancher, f.eks. blandt guldsmedene, er synligheden og nærheden til byens detailhandel også af afgørende betydning.

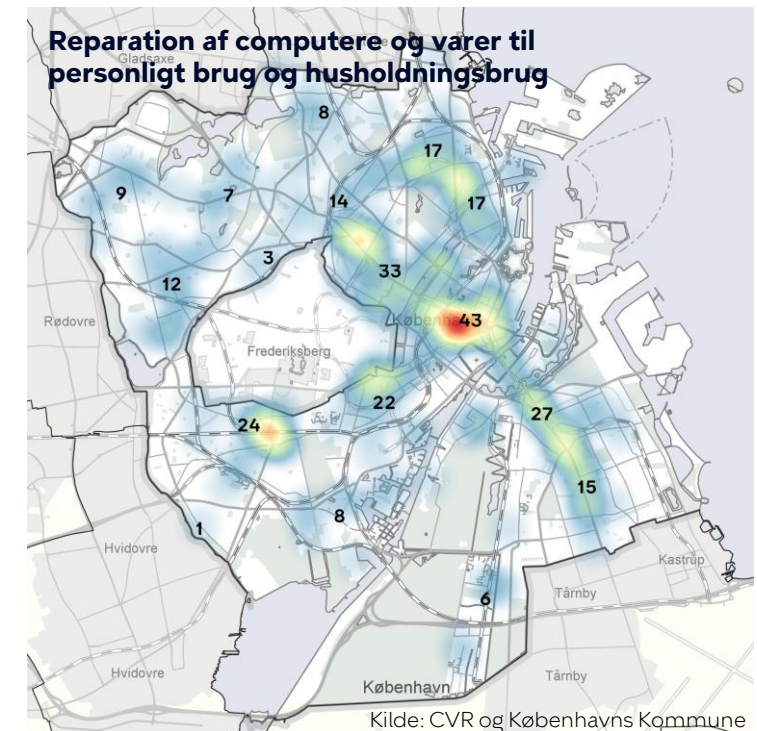
Fremstillingsvirksomhederne er i høj grad virksomheder, der kan indpasses i bystrukturen uden afstand til følsom anvendelse. Møbelsnedkerværksteder ol. kan dog skabe miljøpåvirkninger og vil typisk være i miljøklasse 2 - 3 med vejledende afstand til miljøfølsomme områder på 20 - 50 m.

Lokale serviceværksteder

Fælles for værkstederne, der reparerer alt fra computere og elektronik til sko og cykler, er, at der oftest er tale om lokale funktioner, der understøtter byens hverdagsliv. Oplandet er typisk lokalt og virksomhederne vægter udover lejeniveauet bl.a. synlighed, tilgængelighed og nærhed til byens detailhandel. Værkstederne er typisk små og kan lokaliseres side om side med boliger, men nogle, f.eks. elektronikværksteder, kan være i miljøklasse 2 - 3 med vejledende afstand til miljøfølsomme områder på 20 - 50 m.



Virksomhederne ligger koncentreret i Indre By i tæt tilknytning til detailhandlen. Desuden ligger der mange på Nørrebro i karréerne langs Nørrebrogade, på Vesterbro i området omkring Enghave Plads og Sønder Boulevard samt spredt i Nordvest, på Østerbro og på indre Amager. I nogle tilfælde er der tale om værksteder i baghuse og kælderlokaler eller i tilknytning til en butik, men en del virksomheder er registreret på adresser uden værksted.



Virksomhederne, der typisk er servicefunktioner, som understøtter hverdagslivet, er overvejende grad lokaliseret i detailhandelscentrene, bl.a. i middelalderbyen i Indre By, langs Amagerbrogade og Nørrebrogade, omkring Valby St., og langs de større færdselsårer i øvrigt, hvor kundegrundlaget er stort og de ligger synligt og tilgængeligt.

Pladskrævende værksteder på spredte lokaliteter

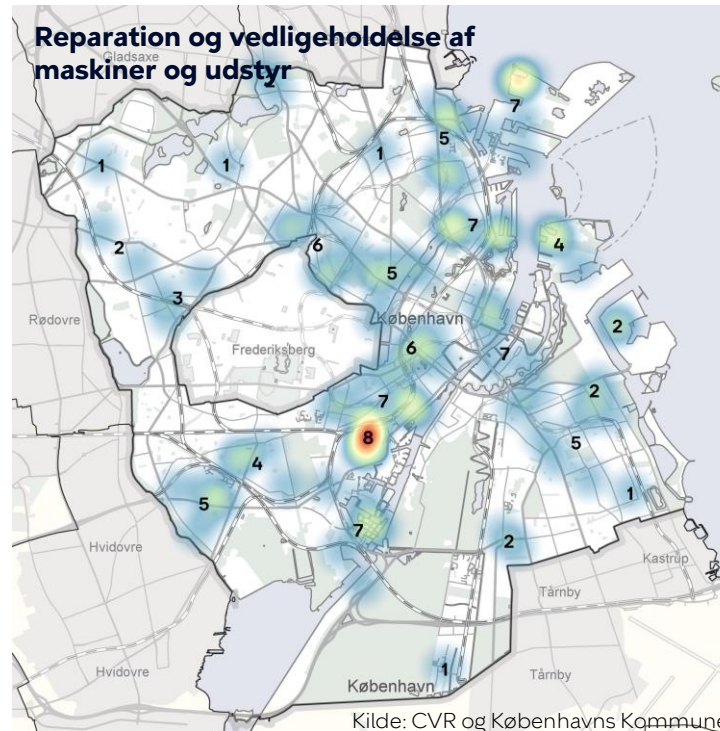
Specialiserede maskinværksteder

Gruppen af værksteder, der reparerer og vedligeholder maskiner og udstyr, er relativt lille. Den består af få specialiserede værkstedsvirksomheder, typisk med særlige lokaliseringsskrav og stort arealbehov, f.eks. i tilknytning til havn eller kollektiv infrastruktur. Mange ligger på deres nuværende placering af historiske årsager. Virksomhederne vil typisk være i miljøklasse 4 og 5 med en vejledende afstand til miljøfølsomme områder på 100 - 150 m.

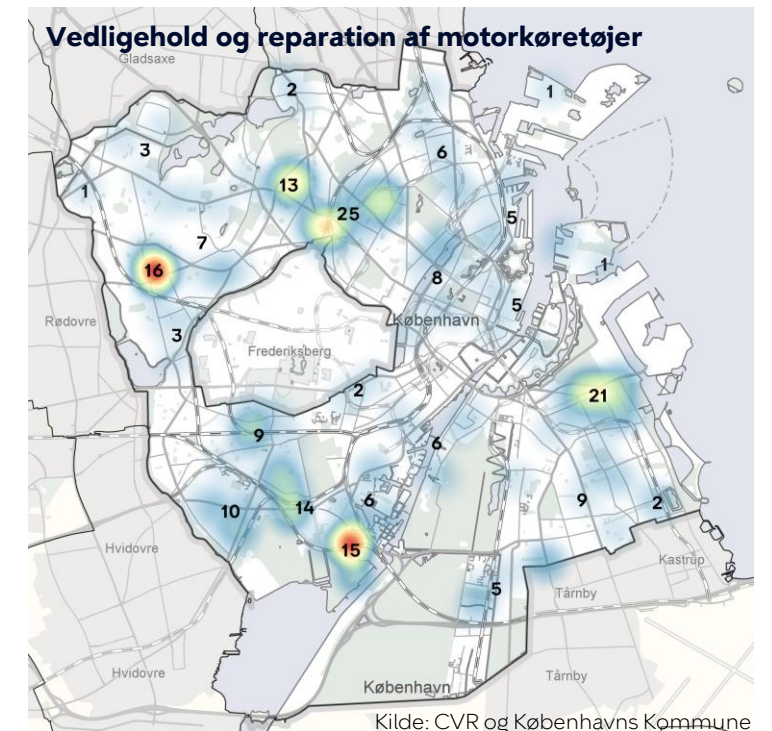
Udover de "reelle" værkstedsvirksomheder rummer kategorien en række små virksomheder uden værksted på adressen, hvor medarbejderne forventeligt løser opgaver hos kunderne eller på værksteder på andre lokaliteter. Disse vurderes på baggrund af en manuel gennemgang at udgøre ca. halvdelen og er inkluderet i analysen, da det ikke på baggrund af de tilgængelige data er muligt at skelne mellem "reelle" værkstedsvirksomheder og virksomheder, der f.eks. på konsulentbasis udfører reparationer og vedligehold hos kunder på andre lokaliteter.

Pladskrævende autoværksteder

Autoværksteder o.l. er pladskrævende virksomheder, der udover areal til selve værkstedet typisk også har behov for arealer til parkering af medarbejderbiler, kundebiler og lånebiler, der ikke er i brug. Tilgængeligheden med bil er derfor også helt central i valget af beliggenhed. Værkstederne påvirker ofte omgivelserne og ligger typisk i miljøklasse 4 og 5 med en vejledende afstand til miljøfølsomme områder på 100 - 150 m.



Virksomhederne ligger spredt og i en del tilfælde med særlig tilknytning til den pågældende lokalitet. Der ses f.eks. en koncentration af værksteder på DSB's banearaler på Vesterbro, og tilsvarende ligger der flere havnerelaterede værksteder i Nordhavn og på Refshaleøen. Dertil kommer en række små virksomheder uden værksted, hvoraf mange er registreret på privatadresser.



Virksomhederne er koncentreret få steder i byen, særligt på Nordøstamager bl.a. omkring Siljangade, på Bådehavnsgade i Sydhavnen, på Skjulhøj Allé i Vanløse, på Ydre Nørrebro, i Nordvest og i Valby omkring Ny Ellebjerg Station og Gl. Køge Landevej. Mange af stederne er erhvervsområder eller områder, der tidligere har været udlagt til erhverv.

Byudviklingens indflydelse på virksomhedernes lokalisering

Byudviklingens indflydelse på virksomhedernes lokalisering

De seneste års befolkningsvækst og byomdannelse har påvirket håndværks- og værkstedsvirksomhedernes lokalisering i København. Hos erhvervsorganisationerne oplever man, at byudviklingen har "fortrængt" mange traditionelle håndværk fra byen, og eksisterende virksomheder er i nogle tilfælde pressede. Tilsvarende kan det være svært at etablere nye, pladskrævende virksomheder. I den forbindelse nævnes centrale udfordringer som bl.a. stigende ejendomspriser, miljøhensyn og potentielle nabokonflikter, parkerings- og trængselsudfordringer samt mangel på faglært arbejdskraft. Nogle af disse udfordringer kan adresseres i den fysiske planlægning, andre er resultatet af samfundsmæssige og strukturelle udviklingstendenser.

Stigende ejendomspriser

En af de største udfordringer for håndværks- og værkstedsvirksomhederne er, ifølge både SMVDanmark og Håndværkerforeningen, de stigende ejendomspriser, der gør det for dyrt at etablere nye virksomheder i Københavns Kommune, særligt når der er behov for pladskrævende faciliteter som f.eks. oplag og værksted. Typisk er ejendomme og lejemål i omegnskommunerne billigere, og det er muligt at få mere lagerkapacitet, bedre udvidelsesmuligheder og tilstrækkeligt med areal til parkering i kombination med tilgængelighed til det overordnede vejnet, hvilket er afgørende for bl.a. håndværksvirksomhederne og autoværkstederne.

Tilsvarende er det ofte både for dyrt og "besværligt" at udvide eksisterende virksomheder i København, da de i mange tilfælde også har begrænsede udviklingsmuligheder pga. områdets- eller den konkrete ejendoms beskaffenhed. Det betyder i praksis, at virksomhederne, der ofte ligger i byen af

historiske årsager, flytter til omegnskommunerne, når de vækster.

Nogle virksomheder ligger på attraktive beliggenheder, der i kommuneplanen er udlagt til boligformål, og de økonomiske gevinster ved salg til byudvikling er store. Det ses derfor også, at virksomheder lukker, da ejendommene opkøbes og udvikles. Bl.a. kan tilbagegangen i antallet af autoværksteder de sidste 10 år tilskrives dette ifølge Dansk Bilbrancheråd.

Hos fremstillingserhvervene presser stigende lejeniveauer også de erhvervsdrivende. F.eks. kan det være svært at drive guldsmedeforretning, da det kræver kundenær lokalisering, typisk i Indre By, hvor lejeniveauet er meget højt. Ifølge Håndværkerforeningen sker det desuden, at ældre virksomheder må fraflytte lokaler i Indre By, da huslejen sættes op f.eks. i forbindelse med en ejendomshandel. Blandt de kreative fremstillingsvirksomheder er der derfor flere og flere, som søger mod fællesskaber, hvor det er muligt at dele faciliteter og udstyr.

Endelig er de stigende boligpriser i København også indirekte en udfordring for virksomhederne, da de "presser" ejerne – og særligt de yngre – til at købe bolig i omegnskommunerne, hvorefter de naturligt flytter deres virksomhed eller etablerer ny virksomhed i nærheden af deres bopæl.

Miljøhensyn og potentielle nabokonflikter

En lille gruppe håndværks- og værkstedsvirksomheder påvirker i større eller mindre grad omgivelserne med støj, støv, lugtgener o.l. og kan ikke ligge ved siden af boliger og anden følsom anvendelse. Med boligudbygning og konvertering af erhvervsområder til blandede byområder følger hos nogle virksomheder en frygt for potentielle nabokonflikter, hvilket får virksomhederne til at søge ud af

kommunen, når der byudvikles i nærheden. Hos virksomheder af denne type er der, ifølge SMVDanmark, ofte en manglende tiltro til, at de har en fremtid i København.

Det skal her bemærkes, at der i henhold til Planloven kun kan lokalplanlægges for følsom anvendelse på støjbelastede arealer og arealer belastet af forurening fra f.eks. produktionsvirksomheder, hvis planens bestemmelser sikrer den fremtidige anvendelse mod støj-, støv- og luftgenerne.

Trængsel og parkering

Også trængsel og begrænsede parkeringsmuligheder i København er ifølge erhvervsorganisationerne en stor udfordring, især i bygge- og anlægssektoren, hvor virksomhederne i deres daglige virke er afhængige af kørsel med varebiler. Dels oplever virksomhederne, at de bruger spildtid på vejene pga. trængsel, og dels oplever de, at det er tidskrævende at finde ledig parkering i nærheden af kunderne, særligt i brokvartererne og Indre By. Dertil kommer, at begrænsede parkeringsfaciliteter i tilknytning til de enkelte virksomheder kan være en udfordring, da mange virksomheder har et stort parkeringsbehov. Trængsels- og parkeringsudfordringerne påvirker virksomhedernes produktivitet og i nogle tilfælde fravælges opgaver i Københavns Kommune pga. dårlige parkeringsforhold.

For bl.a. at undgå parkeringsudfordringerne ses enkelte tilfælde, hvor håndværkere driver deres forretning via ladcykel ol., men generelt vurderer Håndværkerforeningen, at det også fremover vil være en niche, da det kan være svært at få en sådan forretning til at løbe rundt. Dels vil en ladcykel ikke være stor nok for den typiske håndværker og dels vil der være udfordringer med tyveri.

Hertil skal det også bemærkes, at det ikke blot er i bygge- og anlægssektoren at parkering opleves som en udfordring. Også blandt autoværkstederne kan begrænsede parkeringsmuligheder være et problem, da der både er behov for pladser til kundebiler, medarbejderbiler og lånebiler.

I Københavns Kommune er der fokus på at sikre en god fremkommelighed i trafikken, så eksempelvis håndværkere kan komme rundt i byen. Der er reserveret parkeringspladser til erhvervskøretøjer med gule nummerplader i hele byen, men der er flest i Indre By. Ifølge Kommuneplan 2019 er det målet at sikre, at der også kommer erhvervsparkeringspladser i de nye bydele.

I 2020 besluttede Borgerrepræsentationen at igangsætte projekt 'Mindre biltrafik - mere hverdagsliv i Middelalderbyen', der skal munde ud i en samlet byrums- og trafikplan for Middelalderbyen. Planen forventes vedtaget i 2022. Håndværksvirksomhedernes udfordringer med levering af ydelser i Middelalderbyen er et opmærksomhedspunkt, og byrums- og trafikplanen skal udarbejdes på baggrund af erfaringerne fra fem byrumsforsøg samt "*Erhvervsanalyse - mindre biltrafik i Middelalderbyen*"¹, der bl.a. belyser konsekvenserne for håndværksvirksomheder ved en begrænsning af biltrafikken. I erhvervsanalysen anbefales følgende tiltag for håndværksvirksomheder, hvis biltrafikken i Middelalderbyen begrænses:

- Skab mulighed for aflæsning og alternative, dedikerede P-pladser udenfor Middelalderbyen.
- Skab incitament til at benytte arbejdskøretøjet mindre
- Giv håndværkerne mulighed for at køre ind til kunder i særlige og akutte situationer

Mangel på faglært arbejdskraft

En anden type udfordring er ifølge erhvervsorganisationerne manglen på faglært arbejdskraft, der bl.a. øger pendlingen og resulterer i længere ventetider for kunderne.

Manglen på faglært arbejdskraft skyldes flere ting. På den ene side begynder for få unge på en erhvervsuddannelse og frafaldsprocenten er høj. På den anden side er der mangel på praktikpladser, lærlingestillinger m.v. Som analysen har vist, er de fleste håndværksvirksomheder i København små virksomheder uden ansatte eller med ganske få ansatte, og ifølge SMVDanmark har det stor betydning for manglen på lærepladser m.v., da de små virksomheder typisk ikke antager lærlinge.

I Københavns Kommune er der opmærksomhed på problemstillingen, og der gennemføres en række beskæftigelsesindsatser målrettet bl.a. håndværksfagene. Udover rekruttering til ordinære jobåbninger og voksenlærlingeordning gennemføres der bl.a. efterspørgselsdrevne opkvalificeringsforløb, og grønne kompetencer søges fremmet. Desuden har Hovedstadens

Rekrutteringsservice, der er et samarbejde mellem jobcentrene i 17 kommuner i hovedstaden, en særlig opgave med at rekruttere og opkvalificere ledige til brancher, der mangler arbejdskraft, herunder bl.a. bygge- og anlægsbranchen.

¹ COWI, *Erhvervsanalyse - Mindre biltrafik i Middelalderbyen, 2022.*

Virksomhedernes fremtidige lokalisering i København

Fremtidige lokaliseringmønstre

Analysen har vist, at de fem grupper håndværks- og værkstedsvirksomheder er vidt forskellige i deres arealbehov og lokaliseringmønstre. Kun få ligger i kommunens erhvervsområder, og størstedelen er byintegrerbare og har begrænset arealforbrug, men nogle brancher er pladskrævende, og nogle virksomheder forurener og anbefales lokaliseret med afstand til miljøfølsomme anvendelser. De fremtidige lokaliseringmønstre forventes derfor også at være meget forskellige.



Bygge- og anlægsvirksomhed

Størstedelen af virksomhederne i bygge- og anlægsbranchen har et arealbehov, der begrænser sig til et lille kontor og i mindre omfang oplag af udstyr og materiel samt behov for parkering. I enkelte brancher er der dog også behov for værksteder og større lager.

I en analyse af erhvervslokalisering i hovedstadsområdet fra 2018 vurderede COWI¹, at efterspørgslen efter ejendomme til håndværksvirksomheder vil være stabil over tid, men at en konsolidering af brancherne kan betyde, at der i højere grad efterspørges større og mere effektive, velbeliggende ejendomme. Der forventes dog også fremadrettet at være efterspørgsel på mindre, lokale ejendomme.

I fremtiden vil en del virksomheder derfor fortsat have behov for at lokalisere sig i erhvervsområderne i Københavns Kommune, herunder i de kreative zoner, hvor der typisk er billigere lejemål, større ejendomme og afstand til støjfølsom anvendelse, men mange virksomheder vil ligge i boligområderne og de blandede byområder, hvor særligt begrænset mulighed for oplag og parkering er et opmærksomhedspunkt.



Håndværksbaseret fremstilling

De håndværksbaserede fremstillingsvirksomheder er i vidt omfang en integreret del af den blandede by, og størstedelen kan indpasses i bystrukturen uden afstand til følsom anvendelse. Snedker-værksteder mv. påvirker dog omgivelserne, hvilket fordrer mindre afstand til boliger ol.

Det forventes, at en fortsat vækst i gruppen af håndværksbaserede fremstillingsvirksomheder primært vil omfatte flere designprægede virksomheder, der kan indpasses i bystrukturen uden særlige hensyn, men som i mange tilfælde vil efterspørge små, billige lejemål, f.eks. i de kreative zoner. Der ses i dag en tendens til, at virksomhederne søger fællesskabet og mulighederne for samlokalisering, så udstyr og faciliteter kan deles, hvilket også forventes at være tilfældet fremadrettet. Det forventes desuden, at der kun vil komme ganske få nye pladskrævende værksteder med mulige miljøpåvirkninger, evt. i form af fællesfaciliteter som skaberværksteder, der understøtter den kreative del af branchen. Disse vil typisk have behov for at lokalisere sig i erhvervsområder, herunder kreative zoner, eller ejendomme, der også tidligere har været anvendt til lignende formål.



Reparation af computere og varer til personligt brug og husholdningsbrug

Værkstederne i denne gruppe, der bl.a. omfatter mobilreparatører, cykelsmede og skomagere, har en naturlig tilknytning til byens detailhandel og servicerer typisk et lokalt opland.

Virksomhederne forventes også fremover primært at lokalisere sig i synlige og tilgængelige erhvervslokaler i bymidterne og langs hovedfærdselsårene i øvrigt.



Reparation og installation af maskiner og udstyr

Der er kun få større værksteder i København, der reparerer maskiner og udstyr, og mange af disse ligger i erhvervsområder eller områder til tekniske anlæg eller havneformål.

Der forventes et fald i antallet af virksomheder i denne gruppe fremadrettet pga. den igangværende og planlagte byudvikling af flere større erhvervsområder, og eventuelle nye værksteder af en sådan karakter vil sandsynligvis blive etableret i tilknytning til kollektive infrastrukturanlæg, på havnearealer m.v.



Vedligeholdelse og reparation af motorkøretøjer

Autoværksteder, autolakerier o.l. er pladskrævende funktioner, der belaster omgivelserne, og derfor kun kan placeres i områder til industri, havneformål, tekniske anlæg og i visse tilfælde blandet erhverv.

Gennem de sidste 10 år er ca. en fjerdedel af de københavnske værksteder lukket, og fremadrettet forventes flere lukninger som resultat af den igangværende og planlagte byudvikling af flere større erhvervsområder samt de strukturelle ændringer i bilbranchen, som sker pga. den teknologiske udvikling. Det forventes ikke, at der i fremtiden kommer nye autoværksteder m.v. i København, da disse i stedet vil lokalisere sig på billigere og mere tilgængelige lokaliteter i erhvervsområder i omegnskommunerne.

¹ COWI, Analyse af erhvervslokalisering i hovedstadsområdet, 2018.

Håndværkserhvervene i hovedstaden

Håndværkserhvervenes lokalisering i hovedstaden

Erhvervsudviklingen i Københavns Kommune hænger tæt sammen med erhvervsudviklingen i den funktionelle byregion i hovedstadsområdet. Det er derfor også hensigtsmæssigt at skabe en regional forståelse af håndværks- og værkstedserhvervenes lokalisering. I denne analyse betragtes kommunerne beliggende indenfor en radius af 10 km fra Københavns kommunegrænse.

Andelen af håndværks- og værkstedsvirksomheder er højere i omegnskommunerne

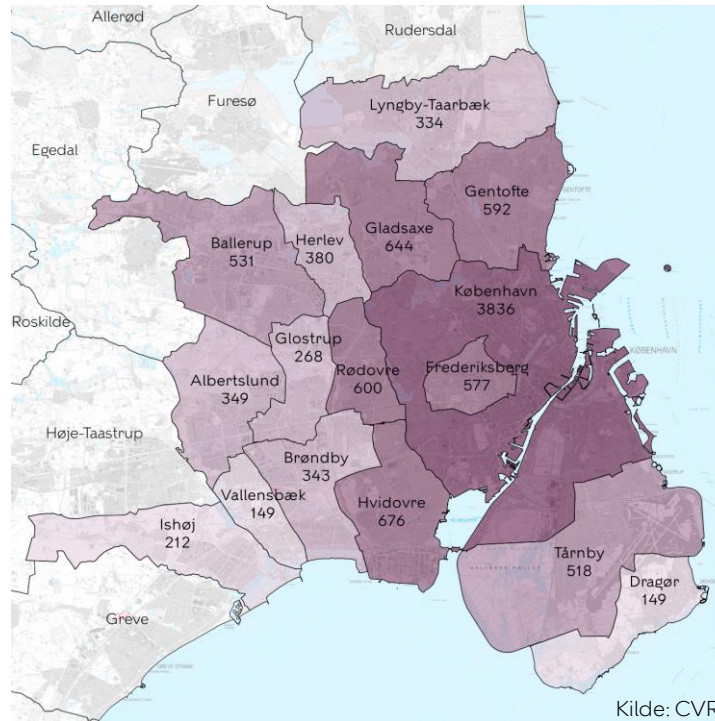
I Københavns Kommune og omegnskommunerne er der ca. 215.000 virksomheder, hvoraf knap 10.200, svarende til 5 pct., er håndværks- og værkstedsvirksomheder.

38 pct. af håndværks- og værkstedsvirksomhederne ligger i Københavns Kommune. Til sammenligning ligger 53 pct. af samtlige virksomheder i København.

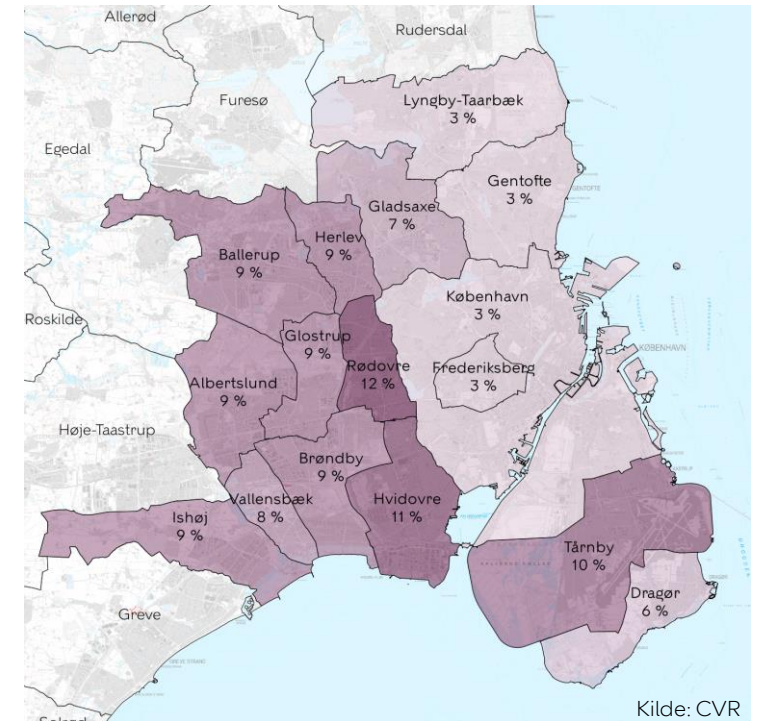
I København er 3 pct. af alle kommunens virksomheder håndværks- og værkstedsvirksomheder. I størstedelen af omegnskommunerne er andelen væsentligt højere. I 12 ud af 15 omegnskommuner er andelen 6 pct. eller derover. Rødovre (11 pct.), Hvidovre (10 pct.) og Tårnby (10 pct.) har de højeste andele, mens de nordliggende kommuner Gentofte (3 pct.) og Lyngby-Taarbæk (3 pct.) samt Frederiksberg (3 pct.) har samme andele som København.

Tallene understøttes af udsagn fra erhvervsorganisationerne, der tegner et billede af, at det ofte vil være mere attraktivt for håndværks- og værkstedsvirksomhederne at placere sig uden for Københavns Kommune grundet bl.a. lavere ejendoms- og boligpriser, bedre tilgængelighed til det overordnede vejnet, flere større erhvervsområder uden potentielle miljøkonflikter, bedre parkering, pladsforhold og udvidelsesmuligheder.

Antal håndværk- og værkstedsvirksomheder, 2020



Andel håndværk- og værkstedsvirksomheder af alle kommunens virksomheder, 2020



Håndværksvirksomheder og autoværksteder med regionalt opland

Virksomhedsgrupper med regionalt opland

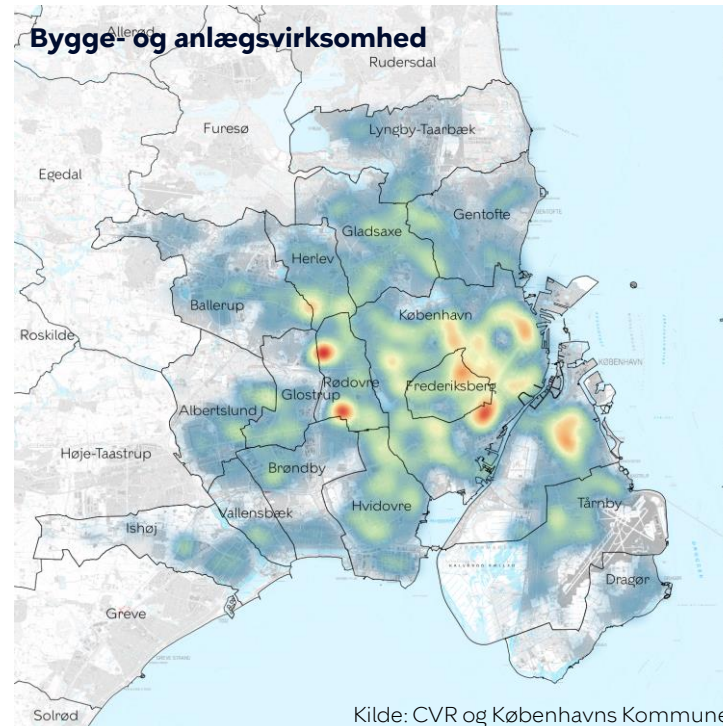
Analysen har vist, at særligt to virksomhedsgrupper opererer på tværs af kommunegrænserne. Det drejer sig dels om bygge- og anlægsvirksomhederne, der udfører opgaver i hele hovedstaden uanset lokalisering, og dels autoværkstederne, der reparerer og vedligeholder motorkøretøjer for kunder fra større oplande.

Bygge- og anlægsvirksomheder

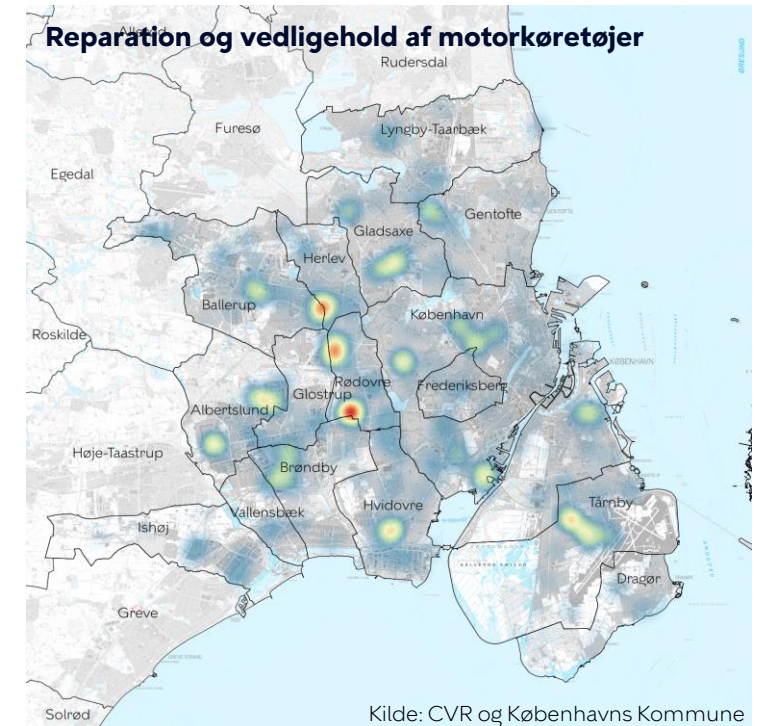
Også i omegnskommunerne ligger bygge- og anlægsvirksomhederne i høj grad i boligområderne. Her har bebyggelserne typisk lavere tætheder end i København, og der er bedre mulighed for opbevaring i garager ol. på privatadresser. Ligeledes er boligpriserne lavere, og mange unge københavnske håndværkere søger til omegnen, når de skal købe bolig, hvorefter de etablerer firma i tilflytningskommunen. Særligt høje koncentrationer ses i erhvervsområderne langs Ring 3 og de store indfaldsveje, hvor der, som tidligere nævnt, er store, billige og fleksible lejemaal, god tilgængelighed og afstand til følsom anvendelse.

Autoværksteder m.v.

Autoværksteder m.v. ligger i højere grad end bygge- og anlægsvirksomhederne koncentreret i hovedstadens erhvervsområder, hvilket bl.a. skyldes virksomhedernes arealbehov og miljøklasse samt områdernes tilgængelighed og mulighederne for synlige placeringer ved de større veje. Det er også i disse områder, at man i branchen primært forventer, at nye værksteder vil lokalisere sig. Også blandt bilforhandlerne, der i øvrigt ikke er inkluderet i denne analyse, ses konsolideringer og optimering på færrest mulige lokationer, oftest i omegnskommunerne. Her fører bl.a. e-handel til nye indkøbsmønstre, udstillingerne nedskaleres og bilhusene lokalises på gode, tilgængelige beliggenheder.



Bygge- og anlægsvirksomhederne ligger med stor geografisk spredning i hele hovedstaden. Ligesom i København ligger de også i vidt omfang i boligområderne i omegnskommunerne. Dog findes der større koncentrationer i enkelte erhvervsområder, herunder bl.a. Valhøj- og Islevdal erhvervsvarterter i Rødovre samt erhvervsvarteret i Herlev i kombination med Mileparken i Ballerup.



Blandt autoværksteder, autolakerier ol. ses spredte koncentrationer i alle omegnskommunerne. Blandt de mest markante er Valhøj- og Islevdal erhvervsvarterter i Rødovre og erhvervsvarteret i Herlev kombineret med Mileparken i Ballerup. Herudover kan nævnes koncentrationer omkring Englandsvej og Kirstinehøj i Tårnby, langs Gl. Køge Landevej i Hvidovre, i Erhvervsbyen i Gladsaxe, Hersted Industripark i Albertslund og Ragnesminde i Brøndby.



4 Planlægning for håndværkserhverv

Planlægning for håndværkerhverv i København

Færre traditionelle erhvervsområder

De seneste årtiers udvikling fra industrisamfund til videns- og serviceøkonomi har forandret byens erhvervsstruktur. Samtidig har befolkningsvæksten skabt en stigende efterspørgsel efter nye arealer til boligbyggeri, og resultatet er, at mange af byens traditionelle erhvervs- og industriområder er omdannet til byområder med højere tætheder og andre anvendelser primært i form af boliger og serviceerhverv. I rækkefølgeplanen i Kommuneplan 2019 udlægges store erhvervsarealer i Nordhavn, på Refshaleøen og Nordøstamager til byudviklingsområder. Det betyder, at det samlede arealudlæg til traditionelle erhverv må forventes at blive yderligere reduceret, og det vil derfor blive sværere for visse virksomhedstyper at lokalisere sig i København, herunder særligt pladskrævende virksomheder og virksomheder med miljøpåvirkninger


Lille andel håndværks- og værkstedsvirksomheder i de traditionelle erhvervsområder

Som analysen har vist, kan en stor del af håndværks- og værkstedsvirksomhederne ligge side om side med boliger og anden følsom anvendelse, og mange har en naturlig tilknytning til de blandede byområder og detailhandlen. Små værksteder i baggårde og kælderlokaler ligger ofte i områderne af historiske årsager. Andre virksomheder ligger i boligområderne, da de er registreret på ejernes privatadresser, mens arbejdet i stort omfang udføres hos kunderne eller på værksteder på andre lokaliteter*. Det betyder også, at kun en lille del af håndværks- og værkstedsvirksomhederne har behov for at lokalisere sig i de traditionelle erhvervs- og industriområder.




En kortlægning af virksomhedernes lokalisering i kommunens forskellige områdetyper viser, at kun 5 % af virksomhederne ligger i områder udlagt til blandet erhverv (E), havneformål (H) eller industri (J) i kommuneplanen (se figur s. 32).

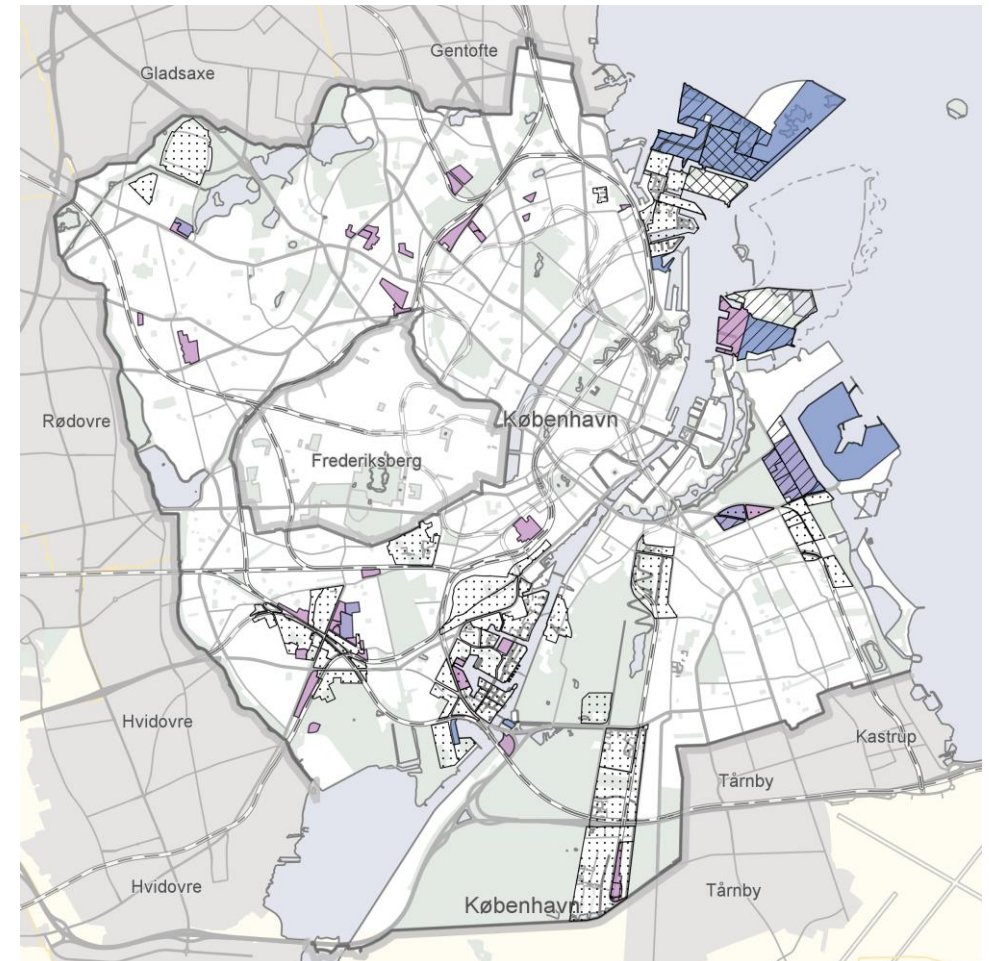
Kommuneplan 2019 Områder til erhvervsformål og rækkefølgeplan

Kommuneplanrammer

-  Blandet erhverv
-  Industri
-  Havneformål

Rækkefølge for byudvikling

-  1. del af planperioden (2019 - 2024)
-  2. del af planperioden (2025 - 2030)
-  Perspektivområder (2031 -)



** Det er på baggrund af de tilgængelige data ikke muligt at vurdere, hvor stor en andel af håndværks- og værkstedsvirksomhederne, der er registreret på privatadresser.*

Betragtes de virksomhedsgrupper, der typisk ikke kan lokaliseres sammen med boliger, er der derimod en større andel, der ligger i erhvervsområderne. Således ligger 29 % af autoværksteder m.v. og 19 % af værkstederne, der reparerer og installerer maskiner og udstyr, i områder til blandet erhverv, havneformål og industri. Dertil kommer, at nogle virksomheder ligger i områder, der tidligere var udlagt til disse formål, uagtet at områderne i dag er konverteret. (Det skal bemærkes, at ca. halvdelen af værkstederne, der reparerer og vedligeholder maskiner og udstyr, ikke vurderes at have et værksted på adressen. Andelen af "reelle" værksteder lokaliseret i erhvervs- og industriområderne må derfor forventes at være højere.)

Anbefalinger til planlægning for håndværkserhverv

På baggrund af analysen er der identificeret fire tiltag i den fysiske planlægning, som kan bidrage til at sikre håndværks- og værkstedsvirksomhedernes fremtidige lokalisering i København. Det drejer sig om:

- Fastholdelse af traditionelle erhvervsområder.
- Udvidet anvendelse af stueetager i områder med boliger og serviceerhverv.
- Konkret vurdering af parkeringsnorm.
- Anvendelse af arealer under metrohøjbane.

Fastholdelse af traditionelle erhvervsområder

I forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2019 blev der gennemført et "serviceeftersyn af erhvervsarealer". Her blev det konkluderet, at byintegreerbare brancher, der beskæftiger sig med f.eks. erhvervsservice, information og kommunikation står for størstedelen af væksten i rammer til blandet erhverv (E) og industri (J). Det blev dog samtidig

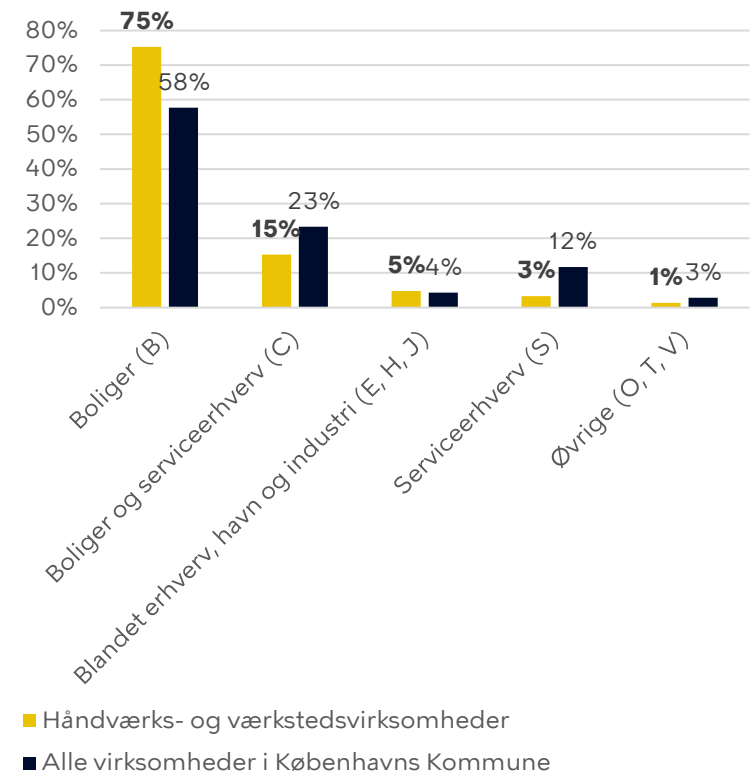
konkluderet, at der er sket en koncentration af virksomheder indenfor byggeri og anlæg samt handel og transport m.v., og at der fortsat er behov for arealer til blandet erhverv og industri. I Kommuneplan 2019 er det derfor overordnet vurderingen, at der er behov for de tilbageværende rammer til blandet erhverv og industri. Resultatet af denne analyse viser det samme, nemlig at der fortsat er behov for arealer til disse typer erhverv. Analysen viser også, at der fremover fortsat må forventes interesse for lokalisering i de kreative zoner (E0- og J0-områder).

Retningslinjer for erhvervs- og industriområder

De traditionelle erhvervs- og industriområder skal sikre lokaliseringsmuligheder for virksomheder inden for håndværk, mindre produktion, lager- og logistik m.v. Ifølge kommuneplanens retningslinjer skal afgørelser om at omdanne traditionelle erhvervs- og industriområder (E- og J-områder) til boliger og serviceerhverv (B-, C- og S-områder) m.v. 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?
- Vil omdannelsen være en trussel i forhold til de nuværende virksomheder, som er beliggende i området? Herunder særligt miljøgodkendelsespligtige virksomheder m.v.
- 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?

Andel virksomheder efter områdetype, 2020



Kategorien "Øvrige" omfatter Institutioner og fritidsområder (O), tekniske anlæg (T) og husbåde (V).

Kilde: CVR og Københavns Kommune.

På baggrund af denne analyse anbefales det, at der i den konkrete vurdering lægges vægt på områdernes rolle i forhold til det samlede udbud af velegnede arealer til håndværks- og værkstedsvirksomheder.

Hvis det i enkeltstager besluttet, at traditionelle erhvervs- og industriområder kan omdannes, anbefales det, at mulighederne for at indpasse håndværkserhverv i eksisterende eller nye bygninger afsøges i udformningen af de konkrete planforslag.

Udvidet anvendelse af stueetager i områder med boliger og serviceerhverv

Stueetager i eksisterende byggeri og nybyggeri

Analysen viser, at mange håndværksvirksomheder og små fremstillingsvirksomheder kun har begrænset arealbehov og derfor potentielt kan udnytte erhvervslokaler i stueetagerne i eksisterende byggeri såvel som i nybyggeri. En del stueetager er imidlertid i lokalplaner udlagt til publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv. Disse stueetager må udover de klassiske publikumsorienterede anvendelser også anvendes til liberale erhverv samt udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, men ikke til håndværk og mindre værksteder. Der ses et muligt potentiale i nogen steder at udvide anvendelsen i eksisterende lokalplaner til også at omfatte mindre værksteder, håndværks- og produktionsvirksomheder, der ikke medfører miljøgener, og det anbefales, at disse potentialer undersøges. Det anbefales desuden, at det i forbindelse med planlægningen af nye funktionsblandede områder undersøges, om det er muligt at indpasse lokaler til håndværkserhverv m.v. En ændring af praksis vil kunne understøttes af en nærmere undersøgelse af bylivspotentialet i denne type anvendelser.

Udnyttelse af stueetager ved nybyggeri af parkeringshuse
Håndværks- og værkstedsvirksomhederne behøver i mange tilfælde kun simple lokaler. Parkeringshuse er relativt billige og enkle konstruktioner at opføre, og lokalerne i stueetagen af et parkeringshus må antages at kunne udlejes relativt billigt i forhold til erhvervslokalerne i traditionelle bolig- og erhvervsejendomme. Der planlægges i dag for parkeringshuse i mange nye lokalplaner, og ofte er der et ønske om at skabe aktive stueetager i de nye områder. Det vurderes derfor, at der kan være potentiale i at arbejde strategisk med anvendelsesbestemmelserne for parkeringshuse, så de små erhverv kan understøttes og samtidigt bidrage til bylivet i nærområdet. Det anbefales, at potentialet undersøges.

Forvaltningen er bekendt med et eksempel på Gammel Køge Landevej, hvor Lokalplan 574 fastlægger anvendelsen af stueetagen i et parkeringshus til lettere industri-, værksteds-, håndværkserhverv og andre lignende virksomheder samt kulturelle funktioner. Parkeringshuset er ikke opført endnu.

Konkret vurdering af parkeringsnorm

I henhold til Kommuneplan 2019 er parkeringsnormen for erhverv i centrum, tætbyen og byudviklingsområderne 1:214. I den øvrige by er parkeringsnormen for erhverv 1:143.

Analysen viser, at håndværksvirksomhederne typisk har et lille arealforbrug men et højt bilejerskab samtidigt med, at virksomhedernes er afhængige af den daglige kørsel med varebiler. Dialogen med brancheorganisationerne viser endvidere, at begrænsede muligheder for parkering i tilknytning til de enkelte virksomheder kan være en udfordring for nogle håndværksvirksomheder.

Parkeringsnormer for erhverv, Kommune 2019

| Bydel | Parkeringspladser pr. m² etageareal |
|------------------------------|---|
| Centrum | 1:214 |
| Tætby og byudviklingsområder | 1:214 |
| Øvrig by | 1:143 |

Parkeringsnormer for erhverv – noter med betydning for håndværks- og værkstedsvirksomheder:

I alle byudviklingsområder, der er udpegede i retningslinjer for byudvikling, kan parkeringsdækningen efter en konkret vurdering i lokalplan fastsættes med lavere parkeringsnorm for alle funktioner. Parkeringsdækningen fastsættes efter en konkret vurdering som sikrer et minimum af kørende adgang til området. Parkeringsnormen fastsættes på baggrund af ejendommens/områdets anvendelse, beliggenhed i byen herunder nærhed til kollektiv transport og cykelinfrastruktur mv.

Parkeringsdækningen kan fastsættes efter en konkret vurdering således, at der kan fritages for at bygge parkeringspladser i konstruktion, hvis det vurderes, at der ikke er behov for andet end aflæsning på vejen. Samtidig kan der være steder med meget dårlig offentlig transportbetjening uden metro, letbane, S-tog eller BRT-betjening, hvor det kan være relevant med en konkret vurdering, hvor der tilvejebringes tilstrækkeligt med p-pladser alt efter hvilken funktion, der planlægges for.

Det anbefales, at den kommende evaluering af parkeringsnormerne i forbindelse med Forslag til Kommuneplan 2024 vurderer, om der ved planlægning for håndværkserhverv skal kunne foretages en konkret vurdering af parkeringsbehovet, der muliggør flere parkeringspladser end parkeringsnormen for erhverv i øvrigt muliggør.

Anvendelse af arealer under metrohøjbane

Den eksisterende metrohøjbane på Amager og den planlagte højbane i Nordhavn er arealkrævende anlæg, der er placeret centralt i byudviklingsområder, hvor høje priser og anvendelsesbestemmelser gør, at der ikke er gode placeringsmuligheder for håndværkserhverv.

Arealerne under en højbane har kun et ringe friarealpotentiale pga. skygge og trafikstøj, og giver heller ikke umiddelbart nogen værdi i forhold til bynatur.

På Nørrebro er arealerne under S-togshøjbanen udnyttet til værksteder og erhverv, hvilket er med til at understøtte stedets unikke egenart og den blandede by på vellykket vis. I mange andre lande er der ligeledes rige miljøer omkring højbaner, skabt ved udnyttelsen af arealerne under højbanen til funktioner, der kan være svære at passe ind andre steder.

Metroselskabet er af sikkerhedsmæssige årsager tilbageholdende med at arealerne under højbaner udnyttes til andet end opholdsarealer. Udnyttelsen af disse arealer bør dog være en prioritet. Dels kan det give værdi til nærområderne og kan gøre en gene til et gode, og dels kan det kan give værdi til byen at skabe plads til anvendelser, der kan have svært ved at klare sig andre steder. Det anbefales derfor, at mulighederne for placering under højbanen fortsat undersøges.

Store erhvervsarealer i omegnskommunerne imødekommer efterspørgsel

Store erhvervsarealer i omegnskommunerne

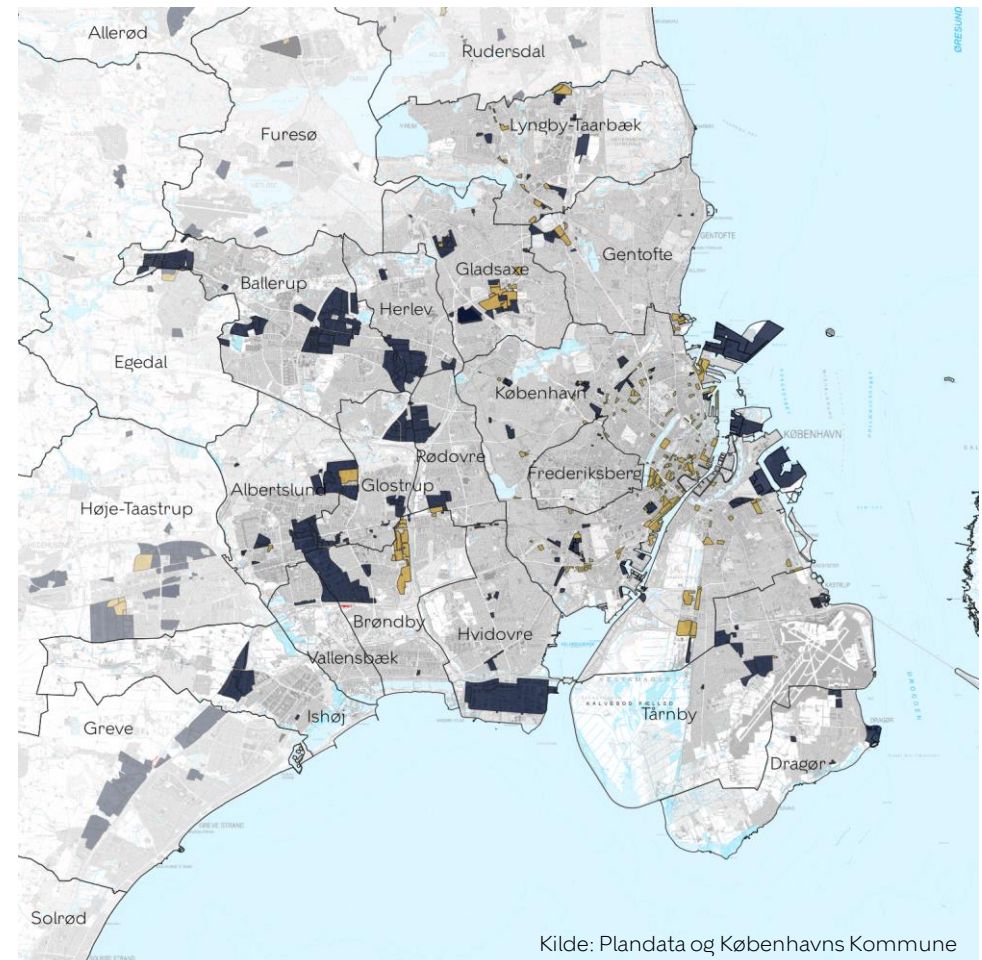
Analysen har vist, at særligt håndværksvirksomhederne er mobile og opererer i hele den funktionelle byregion i hovedstadsområdet. Selvom Københavns Kommune er hjemsted for 38 % af håndværks- og værkstedsvirksomhederne, ligger kun 20 % af det samlede areal til blandet erhverv, industri og havneformål i København*. Særligt på Københavns Vestegn samt i Ballerup, Herlev og Gladsaxe findes et større udbud af arealer til disse formål og tilsvarende ses en høj andel af håndværks- og værkstedsvirksomheder. Mange af de større erhvervsområder i omegnskommunerne består af ældre kontor-, lager- og værkstedsejendomme fra 60-80'erne, i nogle tilfælde med sekundære og mindre eftertragtede placeringer. Det betyder et lavere lejeniveau og baner vejen for flere håndværks- og værkstedsvirksomheder, men - som det beskrives senere - også et udbredt ønske om omdannelse til andre byformål.

Håndværks- og værkstedsvirksomheder og arealudlæg til erhverv*, 2020

| | København | Omegnen |
|---|-----------|---------|
| Antal virksomheder | 3.836 | 6.322 |
| Andel virksomheder | 38 % | 62 % |
| Andel af samlet areal til kontor- og serviceerhverv | 52 % | 48 % |
| Andel af samlet areal til blandet erhverv m.v. | 20 % | 80 % |
| Andel af samlet erhvervsareal | 26 % | 74 % |

Kommuneplanrammer til erhverv i København og omegnskommunerne*

- Blandet erhverv, industri og havneformål
- Kontor- og serviceerhverv



Kilde: CVR og Plandata
 * Vejledende kort og arealoppgørelse baseret på kommunernes indberetning til Plandata. (Rammer udlagt til blandet bolig og erhverv indgår ikke.)

Kilde: Plandata og Københavns Kommune

Med de store arealudlæg i omegnskommunerne følger naturligt også, at der er flere pladskrævende virksomheder end i København, og at virksomhederne generelt er lidt større. Hvor andelen af håndværks- og værkstedsvirksomheder uden ansatte udgør ca. 10 % mere i København end i omegnen, udgør andelen af virksomheder med 1 - 49 ansatte tilsvarende mindre i København. Overordnet er der dog fortsat tale om en markant overvægt af mikrovirksomheder i både København og omegnen.

Fortsat efterspørgsel på ejendomme til håndværkerhverv

Økonomiforvaltning har gennemført en rundspørge om planlægningen for håndværkerhverv i omegnskommunerne, som viser, at efterspørgslen på ejendomme til håndværks- og værkstedsvirksomheder primært finder sted i kommunerne med de med større erhvervsarealer. Knap halvdelen af kommunerne, der har svaret, har oplevet stigende efterspørgsel de sidste 10 år, og i et enkelt tilfælde konstateres det, at efterspørgslen har været stigende mens udbuddet har været faldende, hvilket nu betyder større efterspørgsel end udbud. Ligeledes har halvdelen af kommunerne svaret, at de i større eller mindre omfang forventer stigende efterspørgsel fremadrettet.

Efterspørgslen kan imødekommes i hovedstadens eksisterende erhvervsområder

I rundspørgen vurderes det hos 7 ud af 10 kommuner, at efterspørgslen efter ejendomme til håndværks- og værkstedsvirksomheder kan imødekommes i kommunernes eksisterende erhvervsområder. Dog bemærker en kommune, at det forudsætter, at disse typer erhverv prioriteres, når der træffes beslutninger om byudvikling.

I en analyse af erhvervslokalisering fra 2018 vurderer COWI, at der i hele hovedstadsområdet generelt er "...et bredt udvalg

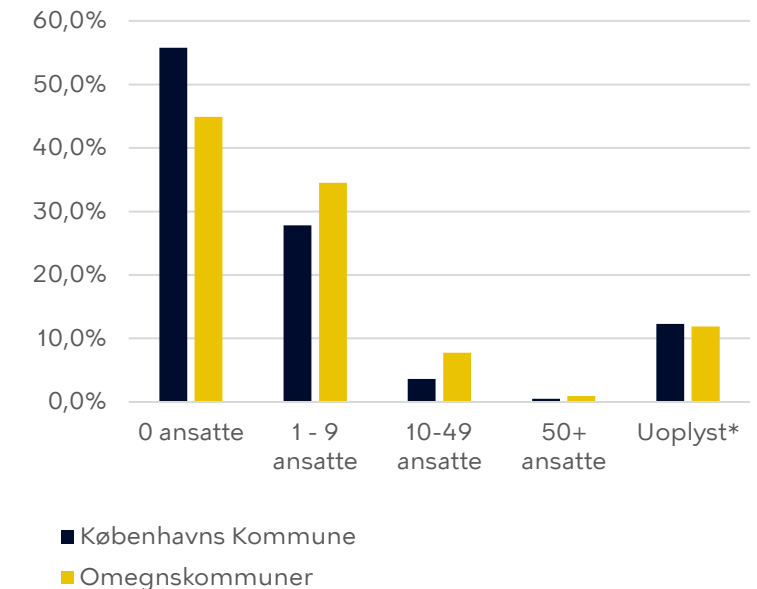
*af ejendomme og beliggenheder, hvor (håndværks-) virksomhederne kan lokalisere sig, og der vurderes ikke at være knaphed på arealer til denne type virksomheder."*¹

Omdannelse fra erhverv til bolig

Det store udbud af erhvervsarealer i omegnskommunerne og ikke mindst etableringen af den kommende letbane langs Ring 3 har de seneste år skabt fokus på omdannelsen af traditionelle erhvervsområder til blandede byområder. Økonomiforvaltningen har gennemgået planlægningen for erhvervsarealerne i omegnen og har identificeret byomdannelseprojekter i stort set alle kommuner. Det underbygges af rundspørgen, hvor flere kommuner har svaret, at de både oplever politisk ønske om udvikling af ældre erhvervsområder og en stigende markedsbaseret efterspørgsel efter boliger. Udviklingen er ligeledes identificeret af Colliers International i deres markedsrapport fra 2020 hvor det konkluderes, at den hårde konkurrence på boligmarkedet i de største byer medfører, "...at især danske pensionskasser i stigende grad vælger at investere i udviklingsprojekter i københavnske omegnskommuner..."

Kuben Management & Copenhagen Economics vurderede dog i 2018, at der frem mod 2035 er et uforløst boligudbudspotentiale i forstæderne til København, der overstiger efterspørgslen væsentligt³. Det må derfor også forventes, at omdannelsen fra erhverv til bolig vil være langsommere jo længere væk fra København man bevæger sig, hvilket vil sikre erhvervsområder til bl.a. håndværkerhverv i en lang årrække fremover. Det bemærkes endvidere, at omfanget af omdannelsen fra erhverv til bolig vil være afhængigt af politiske prioriteringer og beslutninger i den kommunale planlægning, samt i hvilket omfang markedet realiserer nye boligbyggerier.

Håndværks- og værkstedsvirksomheder efter antal ansatte, 2020



Kilde: CVR

¹ COWI, Analyse af erhvervslokalisering i hovedstadsområdet, 2018.
² Colliers International, Copenhagen Property Report, 2020.
³ Kuben Management & Copenhagen Economics, Boligmarkedsanalyse for hovedstaden, 2018.

Omdannelse af erhvervsområder kan presse virksomheder længere væk fra København

Erhvervsområder under omdannelse kan skubbe håndværkserhverv længere væk fra Københavns Kommune

Økonomiforvaltningen har identificeret en lang række erhvervsområder i omegnskommunerne, der forventes udviklet og omdannet helt eller delvist i den indeværende kommuneplanperiode. Det drejer sig bl.a. om Valhøj Allé i Rødovre, erhvervsområdet syd for Høvedstensvej i Hvidovre, Erhvervskvarteret i Herlev, Bagsværd Bypark og Gladsaxe Ringby i Gladsaxe, Hersted Industripark i Albertslund og Kirkebjerg Erhvervsområde i Brøndby.

Økonomiforvaltningen har til sammenligning kun kunnet identificere planlægning for tre nye erhvervsarealer, der helt eller delvist henvender sig til håndværks- og værkstedsvirksomheder. Det drejer sig om planlægning for Avedøre Holme i Hvidovre, et mindre område ved Vejleå i Ishøj samt et nyt erhvervsområde, Kirstinehøj III, i Tårnby.

Selvom den overordnede vurdering er, at der er tilstrækkeligt med ejendomme og arealer til håndværkserhverv i hovedstadsområdet som helhed, vurderer Økonomiforvaltningen samtidigt, at håndværkserhvervene de næste årtier kan blive presset længere væk fra Københavns Kommune i takt med, at erhvervsområderne i de nære omegnskommuner bliver omdannet (og boligpriserne stiger). I tilfælde med god tilgængelighed til motorvejsnettet vil der dog være tale om afstande af mindre betydning for køretid mv., særligt set i lyset af, at mange håndværksvirksomheder i forvejen har et regionalt opland.

Den reelle effekt af dette er svær at forudsige, men den centrale pointe er, at planlægningen for håndværkserhverv i Københavns Kommune ikke i samme grad som tidligere bliver hjulpet på vej af attraktive og prisbillige lejemål for håndværkserhverv i de nære omegnskommuner.

Brug for bedre koordinering på tværs af kommunegrænser

Dette afsnits resultater underbygger analysens generelle beskrivelse af håndværkserhvervene som en del af et sammenhængende bolig- og arbejdsmarked i hovedstaden. Det er på baggrund af rundspørgen blandt omegnskommunerne samt forvaltningens indblik i eksisterende tværkommunale samarbejder vurderingen, at der i dag sker en meget lille grad af koordinering på tværs af kommunegrænserne på planområdet. Der kan med fordel skabes et bedre tværkommunalt vidensgrundlag om udviklingen i hele hovedstadsområdet med henblik på at skabe de bedste beslutningsgrundlag og sikre lokaliseringmuligheder for håndværks- og værkstedsvirksomheder på den lange bane. Det skal bemærkes, at staten i henhold til Planloven stiller oplysninger om udviklingen i hovedstadsområdet til rådighed for den kommunale planlægning.

I forbindelse med regeringsudspillet "Tættere på - Grønne byer og en hovedstad i udvikling" af 26. maj 2021 har Bolig- og Planstyrelsen igangsat et analyse- og udviklingsarbejde om en samlet plan for arealer til byomdannelse og erhverv. Forvaltningen er repræsenteret i referencegruppen. Det anbefales, at forvaltningen i regi af dette arbejde sætter fokus på behovet for et bedre fælles tværkommunalt vidensgrundlag om relevante temaer i hovedstadsområdets planlægning, herunder lokaliseringen af håndværks- og værkstedsvirksomheder.

Endvidere kan nærværende analyse danne grundlag for en politisk drøftelse af de regionale perspektiver i håndværkserhvervenes fremtidige lokalisering.



Bilag 1: Metode

Metode

Om analysen

Denne analyse er udarbejdet af Center for Byudvikling, Økonomiforvaltningen, Københavns Kommune i perioden 2020 - 2022.

Analysen er baseret på kvantitative data fra perioden 2010-2020. Herudover gengiver analysen Center for Byudviklings viden om brancherne og aktuelle udviklingstendenser, erhvervet gennem samtaler med relevante aktører samt forvaltningens løbende dialog med grundejere og bygherrer.

Endelig er der gennemført en rundspørge blandt omegnskommunerne vedrørende planlægningen for håndværkerhverv i de respektive kommuner.

I dette metodeafsnit redegøres der for:

- Datagrundlag og afgrænsning.
- Dialog med omegnskommuner og aktører.
- Kilder.

Definitioner

Håndværksvirksomheder

En håndværksvirksomhed kan defineres som en virksomhed, der fremstiller og sælger varer og tjenesteydelser, som er frembragt ved ét eller flere håndværk¹. Definitionen rummer en bred vifte af virksomheder, fra frisører og slagtere til glarmestre og murere, men forstås oftest i byplanmæssig sammenhæng som virksomheder beskæftiget i bygge- og anlægssektoren. I denne analyse afgrænses kategorien "håndværksvirksomheder" ligeledes til at omfatte:

- Håndværksvirksomheder i bygge- og anlægssektoren.

Værkstedsvirksomheder

Kategorien "værkstedsvirksomheder" omfatter virksomheder i en række brancher, der udfører håndværk, fremstiller produkter eller foretager reparationer på tilhørende værksteder. Ofte udføres ydelserne af håndværkere. I denne analyse afgrænses kategorien til værkstedsvirksomheder indenfor fire grupper:

- Håndværksbaseret fremstilling
- Reparation og installation af maskiner og udstyr
- Reparation af computere og varer til personligt brug og husholdningsbrug
- Vedligeholdelse og reparation af motorkøretøjer.

Snitflader

Der er naturligt et overlap mellem de to kategorier, da mange håndværksfag i større eller mindre omfang udføres på et tilhørende værksted, men der skelnes i denne analyse mellem de to kategorier på baggrund af en vurdering af branchernes mobilitet. Kategorien "håndværksvirksomheder" omfatter virksomheder, der er mobile, udfører opgaver hos kunderne og ofte har relativt begrænset arealforbrug, hvilket i denne sammenhæng er ensbetydende med håndværksfag i bygge- og anlægsbranchen. "Værkstedsvirksomhederne" derimod er typisk forankrede på én konkret lokalitet, udfører opgaver for kunderne på dette sted og er ikke mobile i samme omfang som håndværksvirksomhederne. Derimod har de kundebesøg og varelevering m.v. på adressen. Kategorien rummer en bred vifte af virksomheder, fra de små, lokale værksteder, der reparerer cykler, forbrugerelektronik o.l. til håndværksbaserede fremstillingsvirksomheder og store, arealkrævende autoværksteder m.m.

Afgrænsning

I analysens statistiske materiale afgrænses kategorierne håndværksvirksomheder og værkstedsvirksomheder på baggrund af de i CVR-registeret angivne DB07-branchekoder, der fremgår af afsnittet "Afgrænsning efter Dansk Branchekode 2007".

Som beskrevet, beskæftiger analysen sig ikke med samtlige håndværksfag men afgrænses, så den bl.a. *ikke* omfatter:

- Brancher der leverer personlige serviceydelser (f.eks. frisører og tandteknikere).
- Brancher der fremstiller fødevarer (f.eks. bagere og slagtere).

¹ Arne Post, Byplanhåndbogen, 2018.

Data

Virksomhedsdata

Virksomhedsdata stammer fra Det Centrale Virksomhedsregister (CVR) og er opgjort efter produktionsenheder (P-numre). Kategorierne "håndværksvirksomheder" og "værkstedsvirksomheder" er afgrænset i henhold til Dansk Branchekode 2007 (DB07). For yderligere detaljer om dette se afsnittet "Afgrænsning efter Dansk Branchekode DB07 på følge side.

CVR-data er opgjort følgende datoer:

- 1. juli 2010 - i analysen benævnt 2010.
- 1. december 2014 - i analysen benævnt 2015.
- 2. juni 2020 - i analysen benævnt 2020 (data for Københavns Kommune).
- 15. september 2020 - i analysen benævnt 2020 (data for omegnskommuner).

Databrud - konkursvirksomheder

Det skal i denne analyse særligt bemærkes, at udviklingen i antallet af virksomheder er behæftet med usikkerhed. Dette skyldes, at det i data fra 2010 og 2015 ikke er muligt at identificere ophørte virksomheder, virksomheder under konkurs m.v., hvilket er muligt i data fra 2020. I data fra 2020 er disse virksomheder fjernet og indgår ikke i statistikken. I data fra 2010 og 2015 må der derfor forventes et vist antal virksomheder under konkurs, og det reelle antal aktive virksomheder de pågældende år har derfor været mindre end det angivne. Forbehold for databrud fremgår relevante steder i analysen.

I data fra 2020 er virksomheder med følgende status ikke inkluderet i analysen: ophørt, opløst efter frivillig likvidation, uden retsvirkning, under frivillig likvidation, under konkurs, under reassummering, under rekonstruktion og under

tvangsopløsning.

Virksomheder uden oplysninger om ansatte

En række virksomheder har ikke indberettet "årsbeskæftigelse, antal ansatte, interval" til CVR-registeret. I data fra 2020 antages enkeltmandsfirmaer og personligt ejede mindre virksomheder uden oplysninger om dette at have 0 ansatte. Øvrige virksomhedsformer uden oplysninger om antal ansatte indgår i kategorien "antal ansatte, uoplyst". En stor del af disse må dog forventes at have 0 ansatte. I data fra 2010 og 2015 er alle virksomheder uden oplysninger registeret til at have 0 ansatte og kategorien "uoplyst" findes derfor ikke.

Virksomheder registreret hos internationale handelskamre

For at give en retvisende fysisk kortlægning er internationale virksomheder registreret med adresse hos internationale handelskamre ikke medtaget i analysen. I 2020 drejer det sig om knap 70 håndværksvirksomheder med adresse på bl.a. Kgs. Nytorv.

Beskæftigelsesdata

Beskæftigelsesdata stammer fra den registerbaserede arbejdsstyrkestatistik (statusregistret, RAS), som opgør befolkningens primære tilknytning til arbejdsmarkedet ultimo november. Senest version af RAS dækker 2019. RAS er koblet til befolkningsregisteret, BEF, som giver personers bopælskommune.

Beskæftigede er koblet til branche baseret på det arbejdssted, hvor personen har den væsentligste beskæftigelse. Der kan således være personer med relation til de opgjorte brancher, i form af ansættelse i bijob, som ikke indgår i tallene.

Variablen "Heltid eller deltidsbeskæftiget" angiver om lønmodtagerens normale samlede arbejdsomfang på referencetidspunktet er på heltid (svarende til mindst 32

timer) eller på deltid. Timer, hvor lønmodtageren er midlertidigt fraværende fra beskæftigelse, indgår i opgørelsen af det normale arbejdsomfang. Timerne består af de summerede timer i samtlige lønmodtagerjob ultimo november. Timer, hvor lønmodtageren arbejder som selvstændig eller medarbejdende ægtefælle, indgår som selvstændig mv.

Opgørelse af beskæftigede pr. virksomhed

I analysen opgøres det gennemsnitlige antal beskæftigede pr. virksomhed. Opgørelsen skal tages med forbehold, da den kombinerer data fra to forskellige registre opgjort på forskellige tidspunkter. Særligt skal det bemærkes, at der på tidspunktet for analysens udarbejdelse ikke findes beskæftigelsesdata for 2020. Den nyeste opgørelse er derfor lavet på baggrund af beskæftigelsesdata fra 2019 (opgjort ultimo november) og virksomhedsdata fra 2020 (opgjort primo juni), dvs. data opgjort med ca. et halvt års mellemrum. På trods af denne unøjagtighed indikerer opgørelsen, at der er tale om brancher med lav beskæftigelse i de enkelte virksomheder samt at der er forskel på antallet af beskæftigede i håndværks- og værkstedsvirksomhederne.

Kortlægning af erhvervsarealer i omegnskommuner

Til kortlægning af lokalisering af erhvervsarealer i hovedstaden (side 35) er der anvendt udtræk fra Plandata.dk og Kommuneplan 2019 af 9. september 2020. Kortlægningen af omegnskommunerne omfatter kommuneplanrammer med status "vedtaget" og generel anvendelseskode "31, erhvervsområde". Kategorien "blandet erhverv, industri og havneformål" omfatter rammer med specifik anvendelseskode 1 og/eller 2 med følgende værdier: "3100, 3120, 3130, 3150, 3155, 3165, 3166". I enkelte tilfælde er der foretaget en supplerende konkret vurdering.

Afgrænsning efter Dansk Branchekode 2007 (DB07)

Branchekoder

I analysens statistiske materiale afgrænses kategorierne "håndværksvirksomheder" og "værkstedsvirksomheder" ud fra de i CVR-registeret angivne DB07-branchekoder, der fremgår af skemaerne på denne og følgende side.

Udvælgelsen af DB07-brancher er som udgangspunkt foretaget på baggrund af materiale fra Erhvervsstyrelsen, der i 2010-2013 fik udarbejdet en række analyser af planlægning for områder til erhverv, herunder bl.a. Rambølls "Afdækning af lokaliseringsspræferencer" og BM Arkitekters "Planlægning for områder til erhverv - barrierer og muligheder". Herudover er udvælgelsen i enkelte tilfælde baseret på en konkret vurdering af branchernes tilstedeværelse i Københavns Kommune. Særligt brancherne i gruppen "Håndværksbaseret fremstilling" er udvalgt med skelen til den københavnske kontekst. Her vurderes virksomhederne i de enkelte brancher overvejende at udføre håndværk, f.eks. skræddere, guldsmede m.v. I andre kommuner vil disse brancher med stor sandsynlighed i højere grad rumme fremstillingsvirksomheder med masseproduktion, hvilket ikke indgår i denne analyse.

Idet afgrænsningen af de to virksomhedskategorier er foretaget på baggrund af branchekoder, er der visse begrænsninger, herunder bl.a.:

- Mange håndværksydelse udføres af entreprenørvirksomheder og andre store virksomheder i bygge- og anlægssektoren, som ikke er inkluderet i denne analyse. Beskæftigelsen blandt disse håndværkere indgår dermed heller ikke i analysen. Tilsvarende er der snitflader til virksomheder beskæftiget med detailhandel, som heller

ikke er inkluderet. Analysen giver derfor ikke det fulde billede af det håndværks- og værkstedsbaserede arbejde, der udføres i København.

- Det er i det statistiske materiale ikke muligt at skelne mellem værkstedsvirksomheder, der reelt har et værksted på adressen, virksomheder, der anvender et værksted på en anden lokation, og virksomheder, hvis medarbejdere udfører arbejdet hos kunden. I flere tilfælde er der foretaget en manuel gennemgang af tilgængelig information om virksomhederne med henblik på at identificere andelen af virksomheder med værksted på adressen. Der er her alene tale om skøn, og tallene er behæftet med usikkerhed. Alle virksomhederne indgår i de statistiske data og den geografiske kortlægning.

| DB07 | Håndværksvirksomheder |
|-----------------------------------|---|
| Bygge- og anlægsvirksomhed | |
| 42.20.00 | Anlæg af ledningsnet (2010) |
| 42.21.00 | Anlæg af ledningsnet til væsker (2015 og 2020) |
| 43.11.00 | Nedrivning |
| 43.21.00 | El-installation |
| 43.22.00 | VVS- og blikkenslagerforretninger |
| 43.29.00 | Anden bygningsinstallationsvirksomhed |
| 43.31.00 | Stukkatørvirksomhed |
| 43.32.00 | Tømrer- og bygningsnedkervirksomhed |
| 43.33.00 | Udførelse af gulvbelægninger og vægbeklædning |
| 43.34.10 | Malerforretninger |
| 43.34.20 | Glarmestervirksomhed |
| 43.39.00 | Anden bygningsfærdiggørelse |
| 43.91.00 | Tagdækningsvirksomhed |
| 43.99.10 | Murere |
| 43.99.90 | Anden bygge- og anlægsvirksomhed, som kræver specialisering |

Afgrænsning af kategorien "Håndværksvirksomheder" på baggrund af DB07-branchekoder.

| DB07 | Værkstedsvirksomheder |
|--------------------------------------|---|
| Håndværksbaseret fremstilling | |
| 14.11.00 | Fremstilling af beklædningsartikler af læder |
| 14.13.00 | Fremstilling af anden yderbeklædning |
| 14.14.00 | Fremstilling af underbeklædning |
| 14.19.00 | Fremstilling af andre beklædningsartikler samt tilbehør |
| 14.20.00 | Fremstilling af varer af pelsskind |
| 15.12.00 | Fremstilling af tasker, kuffetter, sadelmagervarer m.v. |
| 15.20.00 | Fremstilling af fodtøj |
| 31.09.00 | Fremstilling af andre møbler* |
| 32.12.00 | Fremstilling af smykker i ædle metaller og relaterede produkter |
| 32.13.00 | Fremstilling af bijouteri og lignende varer |
| 32.20.00 | Fremstilling af musikinstrumenter |

Afgrænsning af kategorien "værkstedsvirksomheder" på baggrund af DB07-branchekoder.

| DB07 | Værkstedsvirksomheder |
|--|--|
| Reparation og installation af maskiner og udstyr | |
| 33.11.00 | Reparation af jern- og metalvarer |
| 33.12.00 | Reparation af maskiner |
| 33.13.00 | Reparation af elektronisk og optisk udstyr |
| 33.14.00 | Reparation af elektrisk udstyr |
| 33.15.00 | Reparation og vedligeholdelse af skibe og både |
| 33.16.00 | Reparation og vedligeholdelse af luft- og rumfartøjer |
| 33.17.00 | Reparation og vedligeholdelse af andre transportmidler |
| 33.19.00 | Reparation af andet udstyr |
| Vedligeholdelse og reparation af motorkøretøjer ekskl. motorcykler* | |
| 45.20.10 | Autoreparationsværksteder mv. |
| 45.20.20 | Karosseriværksteder og autolakererier |
| 45.20.30 | Undervognsbehandling |
| 45.20.40 | Dækservice |

* Se bemærkninger på den følgende side.

| DB07 | Værkstedsvirksomheder |
|---|---|
| Reparation af computere og varer til personligt brug og husholdningsbrug | |
| 95.11.00 | Reparation af computere og ydre enheder |
| 95.12.00 | Reparation af kommunikationsudstyr |
| 95.21.00 | Reparation af forbrugerelektronik |
| 95.22.00 | Reparation af husholdningsapparater og redskaber til hus og have |
| 95.23.00 | Reparation af skotøj og lædervarer |
| 95.24.00 | Reparation af møbler og boligudstyr |
| 95.25.00 | Reparation af ure, smykker og guld- og sølvvarer |
| 95.29.00 | Reparation af andre varer til personligt brug og husholdningsbrug |

Bemærkninger til branchekoder*Branche 31.09.00 "Fremstilling af andre møbler"*

Branchen omfatter fremstilling af møbler til boliger og haver samt overfladebehandling af møbler. Både møbelsnedkere og møbelfabriker er inkluderet. I det nærværende analyse alene beskæftiger sig med værkstedsvirksomheder, er der foretaget en konkret vurdering af virksomhederne. Baseret på kendskab til virksomhederne og deres lokalisering, er virksomheder, der vurderes primært at beskæftige sig med engros- eller detailhandel samt møbelfabriker fjernet manuelt. Det drejer sig om 6, 5 og 13 virksomheder i Københavns Kommune i henholdsvis 2010, 2015 og 2020. Det har ikke været muligt at foretage en tilsvarende konkret vurdering af virksomheder i omegnskommunerne, hvorfor der i kortlægningen af omegnskommunerne med større sandsynlighed kan være fabrikker og engros- eller detailhandel inkluderet.

Branche 45.40.00 "Salg, vedligeholdelse og reparation af motorcykler og reservedele og tilbehør hertil"

Branchen medtages ikke i kategorien "Vedligeholdelse og reparation af motorkøretøjer", da størstedelen af virksomhederne beliggende i Københavns Kommune efter en manuel gennemgang vurderes at være beskæftiget med engros- eller detailhandel og ikke har tilknyttet værksted.

Snitflade til analyse af kreative erhverv

I forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2019 besluttede Borgerrepræsentationen, at de skulle igangsættes en analyse af kreative erhverv og håndværksvirksomheder. Nærværende analyse beskæftiger sig alene med håndværksvirksomheder, og der gennemføres en separat analyse af de kreative erhverv. Der er dog et vist overlap imellem de to kategorier, og følgende to brancher indgår i begge analyser:

- 32.12.00 "Fremstilling af smykker i ædle metaller og relaterede produkter"
- 32.20.00 "Fremstilling af musikinstrumenter"

Der er samlet 378 virksomheder i disse brancher i 2020.

Dialog med omegnskommuner og aktører

Rundspørge om planlægning for håndværkerhverv blandt omegnskommunerne

I denne analyse defineres omegnskommuner som kommuner, der er helt eller i overvejende grad er beliggende indenfor en radius af 10 km fra Københavns Kommunes grænse, som illustreret på kortet til højre.

Omegnskommunerne omfatter følgende 15 kommuner: Albertslund, Ballerup, Brøndby, Dragør, Frederiksberg, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Ishøj, Lyngby-Taarbæk, Rødovre, Tårnby og Vallensbæk.

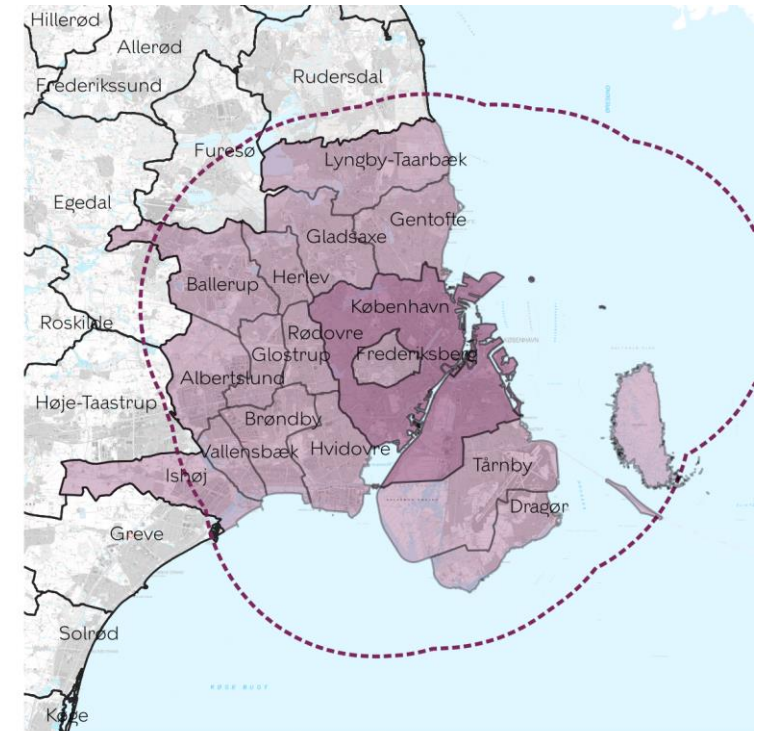
Økonomiforvaltningen har i 2020 gennemført en rundspørge om planlægningen for håndværkerhverv i de 15 omegnskommuner. Rundspørgen har dels omhandlet udbud og efterspørgsel efter ejendomme til håndværks- og værkstedsvirksomheder og dels den konkrete planlægning i de enkelte kommuner. Forvaltningen har modtaget svar fra 10 ud af 15 kommuner. Svarene indgår som baggrundsviden i analysen, primært i afsnit om planlægning for håndværkerhverv i hovedstaden.

Dialog med aktører

For at opnå større viden om virksomhederne, deres arealforbrug, transportvaner m.v. samt de generelle udviklingstendenser i brancherne, har Økonomiforvaltningen i tredje kvartal 2020 været i dialog med følgende aktører:

- Håndværkerforeningen
- SMVDanmark
- Dansk Bilbrancheråd
- 3byggetilbud

Viden fra disse møder indgår bl.a. i redegørelsen om udviklingen i brancherne og virksomhedernes lokaliseringmønstre.



Omegnskommuner

- Københavns Kommune
- Udvalgte omegnskommuner
- Radius 10 km fra Københavns Kommune

Kilder

BM Arkitekter (2013). *Planlægning for områder til erhverv - barrierer og muligheder*. København: Naturstyrelsen.

COWI (2018). *Analyse af erhvervslokalisering i hovedstadsområdet*. København: Realdania.

COWI (2022). *Erhvervsanalyse - mindre biltrafik i Middelalderbyen*. København: Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen.

Colliers International (2020). *Copenhagen Property Market Report 2020*. København: Colliers International.

Degn, Ole & Dübeck, Inger (1983). *Håndværkets Kulturhistorie, bind 2. Håndværket i fremgang - Perioden 1550-1700*. København: Håndværksrådets Forlag.

Eriksen, John M. (1998). *Arealanvendelse. Historisk kortlægning af arealanvendelsen i København*. København: Miljøkontrollen.

Fode, Henrik, Møller, Jonas & Hastrup, Bjarne (1984). *Håndværkets Kulturhistorie, bind 4. Kapløbet med industrien - Perioden fra 1862-1980*. København: Håndværksrådets Forlag.

Kuben Management & Copenhagen Economics (2018). *Boligmarksanalyse for hovedstaden. Boligbehov, udviklingspotentialer og -strategier*. København: Transport-, Bygnings- og Boligministeriet.

Københavns Kommune (2019). *Kommuneplan 2019*. www.kp19.kk.dk

Miljøministeriet (2004). *Håndbog om miljø og planlægning - boliger og erhverv i byerne*. København: Miljøministeriet.

Post, Arne (2018). *Byplanhåndbogen*. 2. udgave. København: Dansk Byplanlaboratorium.

Rambøll (2010). *Afdækning af lokaliseringspræferencer for danske virksomheder*. København: By- og Landskabsstyrelsen.

Økonomiforvaltningen (2019). *Serviceeftersyn af erhvervsarealer til Kommuneplan 2019*. København: Københavns Kommune.

Billeder

S. 19 øverst. Krystalgade 24 set fra forhuset, ca. 1905. I forgrunden en bagervogn, i baghuset M. Nielsens Vognfabrik & Beslagsmedie. Foto: Johannes Haverslev. Kilde: Københavns Museum.

S. 19 i midten. Ford Motor Company montagehal, Heimdalsgade 24, 1923. Foto: Peter Elfelt. Kilde: Københavns Museum.

S. 19 nederst. Håndværkerbyen, 1955. Foto: Mogens Falk-Sørensen, Stadsarkivets fotografiske Atelier. Kilde: Københavns Museum.