

ERHVERVSMÆSSIG ANVENDELSE AF FLYVESTATION VÆRLØSE

FORUNDERSØGELSE | 24. MARTS 2010

INFORMED DECISIONS



COPENHAGEN ECONOMICS

| KOLOFON

Forfatter: Claus Frelle-Petersen
Kunde: Region Hovedstaden i samarbejde med Furesø Kommune
Dato: 24. marts 2010
Kontakt: SANKT ANNÆ PLADS 13, 2. SAL | 1250 KØBENHAVN
TELEFON: 2333 1810 | FAX: 7027 0741
WWW.COPENHAGENECONOMICS.COM

| INDHOLDSFORTEGNELSE

Forord.....	4
Kapitel 1 Udnyttelse af flyvestationens sydvestlejr til erhverv - sammenfatning og anbefaling.....	5
1.1. Konklusion om sydvestlejren som filmby og videnerhvervsby	5
1.2. Anbefaling om udnyttelse af området til filmaktiviteter	6
1.3. Omdannelsen af flyvestationen i et udviklingsselskab	7
Kapitel 2 Flyvestationens fortrin og begrænsninger som erhvervsområde.....	9
2.1. Områdets fortrin: Herlighedsværdi, vækstmuligheder og arbejdskraftopland.....	9
2.2. Områdets ulemper: Tilgængeligheden og bygningernes kvalitet	11
2.3. Den aktuelle markedssituation kræver tålmodighed, men kan udnyttes	13
Kapitel 3 To mulige anvendelser af sydvestlejren.....	16
3.1. Sydvestlejren som filmby.....	16
3.2. Sydvestlejren som videnerhvervsby.....	20
Kapitel 4 Succesparametre for udvikling af erhvervsområdet.....	23
4.1. Organiseringen af erhvervsudviklingsaktiviteten bliver afgørende	23
Kapitel 5 Omdannelse af flyvestationen kan forankres i et udviklingsselskab	26
Litteraturliste	29
Bilag: Interviewliste og anden dokumentation.....	30

FORORD

Flyvestation Værløse udgør et unikt område i hovedstadsområdet, som har potentiale til at udvikle sig til et attraktivt natur-, fritids-, erhvervs- og byområde.

Området rummer i dag store åbne, grønne arealer og en mangearteret bygningsmasse med blandt andet hangarer, værksteder, shelters og kontorejendomme.

Som militært område har flyvestationen hidtil været lukket for offentligheden. Det vil ændre sig i de kommende år. Staten har som bekendt tilbudt, at Furesø Kommune kan overtage flyvestationen som led i den indgåede Furesøaftale fra 2005. Ejerskabet til området forventes at blive endelig afklaret i løbet af 2010 i forbindelse med genforhandlingen af Furesøaftalen.

Hermed kan overdragelsen af hele eller dele af flyvestationen til Furesø Kommune blive en realitet. Furesø Kommune har i 2007 ladet en masterplan udarbejde, som beskriver de overordnede visioner for området.

Region Hovedstaden har i samarbejde med Furesø Kommune ønsket at undersøge, om Flyvestation Værløse kan blive et attraktivt erhvervsområde i regionen. Specifikt er det den såkaldte sydvestlejr, som Furesø Kommune har udset til at rumme erhvervsaktiviteter.

Copenhagen Economics har gennemført en forundersøgelse med det formål at bidrage til en afklaring af, hvilken erhvervsmæssig anvendelse som flyvestationen - og specifikt sydvestlejren - kan få. I forstudiet er områdets attraktivitet som erhvervsområde blevet analyseret. Desuden er forskellige mulige anvendelser af området blevet afsøgt og vurderet. Endelig har vi indhentet erfaringer fra andre omdannelser, som vil kunne inspirere Furesø Kommune.

I dette notat sammenfatter vi forstudiet, og vi beskriver vores anbefalinger til udnyttelsen af området. Yderligere dokumentation fra forstudiet findes i power point format.

Arbejdet er blevet fulgt og kommenteret af en styregruppe bestående af stabsdirektør Joost Nielsen, udviklingschef Henrik Madsen og konsulent Therese Kühn fra Region Hovedstaden samt kommunaldirektør Michael Schrøder, direktør for by, erhverv og natur Niels Thygesen, afdelingschef Peter Andreas Norn og civilingeniør Lene Christiansen fra Furesø Kommune.

Kapitel 1 | UDNYTTELSE AF FLYVESTATIONENS SYDVESTLEJR TIL ERHVERV - SAMMENFATNING OG ANBEFALING

Udviklingen af flyvestationen vil kræve en langsigtet, tålmodig og gradvis omdannelse. Derfor skal udviklingen af området sættes i værk med det lange perspektiv for øje.

Den nuværende konjunktursituation, hvor ejendomsmarkedet befinder sig i en lavkonjunktur, understreger, at omdannelsen skal sættes i værk med det lange perspektiv for øje.

Det er også erfaringen fra andre by- og erhvervsområder, at udvikling og realisering af nye by- og erhvervsområder tager tid. Der vil være ”bølgedale” og perioder med henholdsvis fremdrift og stilstand. Efterspørgslen i markedet ændrer sig. Det kræver med andre ord is i maven, en stram styring af økonomi og risici gennem en gradvis udvikling af området samt en dygtig og professionel ledelse.

Det gælder i særlig grad for omdannelsen af et område som flyvestationen. Området rummer en særlig historie, en unik natur og en række bevaringsværdige bygninger, som realiseringen af området skal bygge videre på. Der er formuleret en ambitiøs masterplanskitse, der foreslår området omdannet til en ”kulturstation”, hvor fritids-, kultur-, bolig- og erhvervsformål skal spille sammen.

I forstudier har vi fokuseret på og vurderet mulighederne for at anvende flyvestationens sydvestlejr til erhvervsformål inden for de overordnede visioner, som masterplanskitzen udstikker.

Vi har vurderet to anvendelser af sydvestlejren – som filmby og som videnerhvervsby. Begge anvendelser forudsætter, at der etableres eller indgås samarbejde med stærke og professionelle aktører, der kan stå for og drive den faktiske omdannelse af erhvervsområdet i sammenhæng med udviklingen af hele flyvestationsområdet.

1.1. KONKLUSION OM SYDVESTLEJREN SOM FILMBY OG VIDENERHVERVSBY

Konklusionen er, at sydvestlejren har et vist potentiale som område for film- og tv-produktion og til at kunne tiltrække produktionsselskaber og tilhørende serviceselskaber.

Filmerhverv kan – sådan som det også sker i mindre omfang i dag - udnytte de særlige fysiske rammer på flyvestationen og bidrage til realiseringen af vision for området. Vores afsøgning har endvidere vist, at der er en vis, men ikke entydig interesse for at benytte sig af faciliteterne og lokalisere sig på flyvestationen.

For udnyttelsen af området vil det spille ind, at tilgængeligheden på grund af beliggenhed og infrastrukturen er et problem. Samtidig vil indflyttere og brugere også forvente vedvarende forbedringer for, at området kan leve op til kravene som blandt andet produktionsselskaber stiller.

Det spiller også ind, at der er et stort udbud af filmstudier i hovedstadsområdet, som filmstudier på flyvestationen vil være i konkurrence med, og hvoraf flere er knyttet til de eksisterende og toneangivende produktionsselskaber. Også konkurrencen fra studier i udlandet er skarp, hvor filmfonde ofte tilbyder subsidier. Endvidere befinder dele af den danske film- og tv-branche sig aktuelt i en presset situation.

Konklusionen om udnyttelsen af flyvestationens sydvestlejr til videnerhverv, fx administration, forskning og udvikling og salg og service, er mindre entydig. På kort sigt er interessen begrænset. På længere sigt kan interessen være til stede, hvis der sker en betydelig omdannelse, opgradering og udvikling af området. Konkret er tre mere specifikke ideer til anvendelser for videnerhverv blevet vurderet: som område for ”grønne” videnerhverv, som blandet erhvervsområde, og som lokalitet for en forskerpark.

Området har en lavere attraktivitet på grund af den sværere tilgængelighed, og den eksisterende bygningsmasse kan kun i mindre omfang udnyttes af fx moderne kontorerhverv, der typisk stiller høje krav til kvalitet og funktionalitet. Desuden betyder stationsnærhedsprincippet, at kun mindre kontorerhverv kan lokaliseres i området.

Det er derfor vores vurdering, at anvendelsen af området til videnerhverv er mindre oplagt på nuværende tidspunkt. Konkurrencesituationen vil i en årrække være skarp, og flyvestationen har flere afgørende parametre i mod sig. Det kan dog ikke udelukkes, at markedssituationen og efterspørgslen vil ændre sig på længere sigt, så muligheden for at udnytte området til videnerhverv kan overvejes.

1.2. ANBEFALING OM UDNYTTELSE AF OMRÅDET TIL FILMAKTIVITETER

Udnyttelsen af erhvervsområdet udgør et dilemma nu og her. På den ene side er der en afdæmpet interesse for sydvestlejren som erhvervsområde som er delvis konjunkturbestemt. På den anden side er den mere konkrete interesse for sydvestlejren på filmområdet ikke entydig og markant.

Vores anbefaling er, at Furesø Kommune bygger videre på den udtrykte interesse for at udnytte sydvestlejren til filmformål. Samtidig skal Furesø Kommune ”holde en dør åben”, såfremt det ikke lykkes at skabe et løft i filmaktiviteterne på flyvestationen inden for en årrække. Furesø Kommune skal kunne skifte spor og forfølge en mulighed for at anvende området til fx videnerhverv.

Furesø Kommune bør derfor i en nærmere bestemt årrække stille sig aktivt bag og understøtte udnyttelsen af området til filmformål med afsæt i de unikke fysiske rammer i området.

Det er vores konkrete forslag, at det fx kan ske ved, at Furesø Kommune etablerer en erhvervsudviklingsaktivitet med det formål at skabe arbejdspladser og vækst primært inden for

filmrelaterede erhverv. Realiseringen af området skal imidlertid ske på markedsvilkår og med de kompetencer og den branche- og markedsindsigt, som markedet kan levere.

Det kan fx ske ved, at Furesø Kommune udbyder driften af aktiviteten til en operatør, der professionelt og på markedsvilkår vil drive udviklingen af filmbyen i en årrække. Operatøraftalen kan dreje sig om udlejning til primært filmformål og vedligeholdelse af bygninger og arealer efter nærmere bestemte vilkår.¹

Vi uddyber i kapitel 4 nogle af de principper, som Furesø Kommune kan lægge til grund for erhvervsudviklingsaktiviteten på området. Vi vurderer blandt andet, at det vil være vigtigt for områdets succes, at miljøet er åbent for alle, også konkurrenter.

Vi vurderer på baggrund af interviews, at det vil have stor betydning for interessen for at drive aktiviteterne på flyvestationen og leje sig ind, at rammerne for filmområdet på flyvestationen etableres for en årrække. Længere aftaler om lejemål vil give den fornødne stabilitet og tiltro til, at flyvestationen kan blive rammen om virksomheders langsigtede udviklingsplaner. Endvidere skal Furesø Kommune aktivt gå ind i at sikre blandt andet tilgængeligheden til lejren. Som led i udviklingen af den samlede flyvestation skal Furesø Kommune således arbejde for en betjening af området med kollektiv trafik og sikre en bedre og nemmere adgang til området.

Det kan imidlertid også blive et problem for kommunen og for realiseringen af visionen for flyvestationen, hvis det ikke lykkes at tiltrække filmaktiviteter, og der derfor ikke sker en tilstrækkelig udnyttelse og udvikling af området og bygningerne af filmerhvervene. Så kan dele af området henstå tomt og hindre andre anvendelser.

Derfor er det vigtigt, at Furesø Kommune kan forfølge alternative anvendelser og altså ”holde en dør åben”, hvis det over en længere årrække viser sig, at det ikke er muligt at skabe den nødvendige søgning til området og tiltrække de aktiviteter og arbejdspladser i kommunen, som er målet.

Kommunen kan fx sikre sig denne mulighed ved at indgå tidsbegrænsede kontrakter med operatører og tidsbegrænsede lejeaftaler.

1.3. OMDANNELSEN AF FLYVESTATIONEN I ET UDVIKLINGSSELSKAB

Udnyttelsen af erhvervsområdet i Sydvestlejren er kun et element i omdannelsen af det samlede flyvestationsområde.

¹ Vi skal understrege, at vores anbefaling ikke selvstændig er gjort til genstand for en juridisk vurdering. Vi støtter os i vidt omfang til foreliggende juridiske notater om Furesø Kommunes muligheder. Vi skal endvidere anbefale Furesø Kommune at foreligge overvejelserne for Erhvervs- og Selskabsstyrelsen for derigennem at afklare den konkrete model for, hvorledes erhvervsudviklingsaktiviteten kan udføres. Et alternativ vil være at Furesø Kommune vælger at sælge udvalgte bygninger efter udbud.

Udviklingen af den samlede flyvestationen efter Masterplanskitsens ideer og visioner vil tage tid og det vil kræve et langsigtet, trinvist og vedvarende arbejde over en tidshorizont på op til 10-15 år.

Furesø Kommune vil kunne hente inspiration og viden til organiseringen af omdannelsen fra nogle af de projekter, der er i gang andre steder. I fx Københavns Havn, Køge, Frederikssund og Fredericia er der etableret udviklingselskaber med ansvaret for at omdanne og udvikle by- og erhvervsområder over en længere årrække.

Mange steder er det erfaringen, at det er svært at forankre en sådan langstrakt og kompleks udviklingsproces i det kommunale system. I en selskabskonstruktion kan man få partnerne involveret og give dem indflydelse og gøre nytte af deres viden. Desuden kan man dele risikoen mellem partnerne i et selskab.

Man kan udstyre et selskab med de nødvendige kompetencer og frihedsgrader til at kunne operere i forhold til de skiftende muligheder i markedet og i forhold til ændringer i efterspørgslen. Et udviklingselskab vil også være ”skærmet” i forhold til specifikke politiske dagsordener.

Omdannelsen og udviklingen af flyvestationsområdet som helhed kan med fordel forankres i et udviklingselskab, hvor Furesø Kommune indgår sammen med andre interesserede partnere, som er villige til at investere i udviklingen af området.

Kapitel 2 FLYVESTATIONENS FORTRIN OG BEGRÆNSNINGER SOM ERHVERVSOMRÅDE

Sydvestlejren har fortrin som erhvervsområde, men også klare begrænsninger. Det har stor betydning for, hvor efterspurgt området vil være som erhvervsområde.

Den samlede konklusion er, at området har en lavere attraktivitet som erhvervsområde især på grund af tilgængeligheden. Også den eksisterende bygningsmasse vil for de fleste erhverv trække ned, fordi den ikke lever op til moderne vidensvirksomheders krav. Flyvestationens unikke karakter er sammen med de vækstmuligheder, som flyvestationen tilbyder virksomheder, der lokaliserer sig der, væsentlige plus.

Vi har analyseret områdets generelle attraktivitet som erhvervsområde ud fra fem faktorer, som erfaringsmæssigt har størst betydning, når virksomheder vælger at lokalisere sig i et område:²

- Bygningernes funktionalitet
- Muligheder for ekspansion
- Adgang til kollektiv trafik og motorvej
- Adgang til højtuddannet arbejdskraft
- Bygningernes og områdets herlighedsværdi

Vi sammenfatter i det følgende områdets fortrin og begrænsninger ud fra de fem faktorer.

2.1. OMRÅDETS FORTRIN: HERLIGHEDSVÆRDI, VÆKSTMULIGHEDER OG ARBEJDSKRAFTOPLAND

Områdets herlighedsværdi, mulighed for vækst og oplandet bidrager til at trække områdets attraktivitet op.

Herlighedsværdien giver grundlag for stærk identitet

Det er et fortrin for området, at det potentielt kan opnå en stærk identitet med afsæt i flyvestationens unikke historie og områdets naturmæssige og bygningsmæssige særkender.

Generelt er det i stigende grad en betingelse for et områdes succes, at det har en stærk profil underbygget af nogle unikke kvaliteter. Det gælder både for boligområder og erhvervsområder.

”Et områdes kommercielle succes i dag afhænger af dets identitet. Det gælder både for boligområder og erhvervsområder. Uden identitet kan man ikke skille sig ud fra mængden. Generelt er der masser af arealer i københavnsområdet. Men hvad vil virksomhederne gerne bo i? Noget med identitet. Derfor skab identitet, forfølg den og hold fast.

² Vi har valgt at se på flyvestationen ud fra de vigtigste lokaliseringsfaktorer, jf. Hovedstadens Udviklingsråd (2003), *Bymæssige rammer for videnserhverv*.

Der er eksempler på erhvervsområder som halter efter, fordi man ikke har investeret i identitet”

Kilde: Interview med udviklingsdirektør Karl-Gustav Jensen, NCC Danmark

Virksomheder lægger vægt på de fysiske og naturmæssige omgivelser, som præger et område. Fx udtrykker Novo Nordisk, der er nabo til Flyvestationen, at det er et af de store kvaliteter ved deres lokalisering i Måløv.

”Nærheden til naturen ser jeg som et aktiv for Novo Nordisk, både pga. skønheden og fordi vi mener, at naturen hjælper til at fostre kreative ideer. Af samme årsag er bygningen, som huser vores R&D facility i Måløv, designet til at åbne op mod naturen for at bringe udsigten og vidderne helt tæt på.”

Kilde: Interview med Senior Vice President Peter Kurtzhals, Novo Nordisk

Området vil give plads til vækst

Flyvestationen kan endvidere give mulighed for vækst og udvikling for virksomheder, der vælger at investere og lokalisere sig i området. Mange virksomheder tager netop højde for vækstplaner ved valg af lokalisering. Et område der giver plads til udvidelser og tilpasninger gør en virksomheds valg af placering langtidsholdbar. Novo Nordisk er et godt eksempel på en virksomhed, som har indtænkt deres udvidelsesmuligheder i forbindelse med lokaliseringen og planlægningen af deres facilitet i Måløv. Skitsen til fremtidige udvidelser har ligget klar fra starten.³

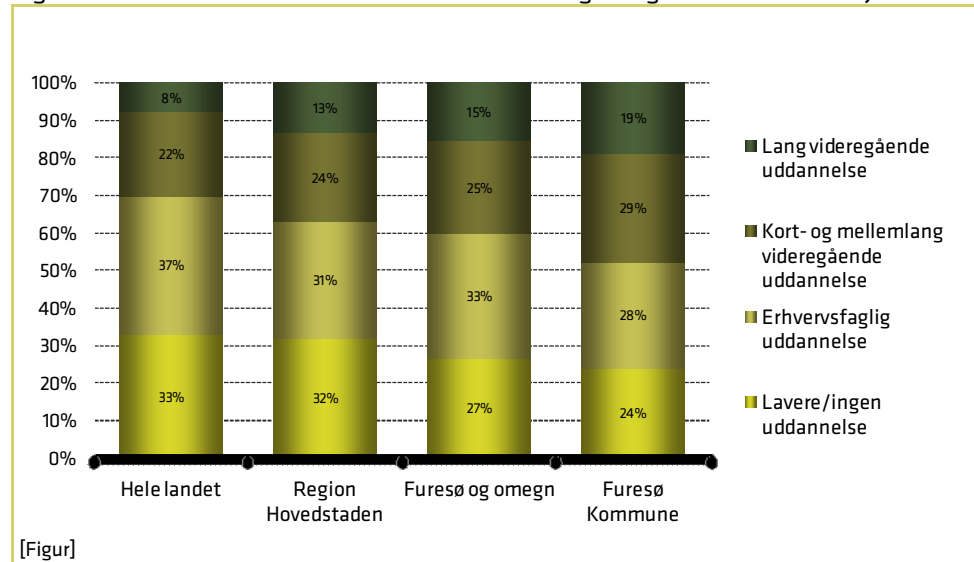
Flyvestationens Sydvestlejr vil give virksomheder, der vælger at lokalisere sig i området, mulighed for at udvide og tilpasse deres aktiviteter. Der er plads og mulighed for at inddrage arealer i sydvestlejren til erhverv ud over, hvad der allerede er bebygget.

Arbejdskraftoplandet

Virksomheder, der er lokaliseret på flyvestationen, vil også potentielt have et stort opland af højtuddannede medarbejdere at trække på. Det gennemsnitlige uddannelsesniveau er højt i Furesø Kommune og omegnskommunerne - og højere end gennemsnittet for Region Hovedstaden og Danmark som helhed. 48 procent af de 25-69 årige i Furesø Kommune har en videregående uddannelse, jf. figur 2.1.

³ Interview med Peter Kurtzhals, Novo Nordisk

Figur 2.1 Uddannelsesniveaet i Furesø Kommune og omegnskommuner er højt



Note: Figuren viser niveauet for højeste gennemførte uddannelse blandt de 25-69 årige. Furesø og omegn omfatter kommunerne Allerød, Ballerup, Egedal, Furesø, Gladsaxe, Herlev, Lyngby-Taarbæk og Rudersdal.

Kilde: Copenhagen Economics på baggrund af Danmarks Statistik

Det vil også være et plus, at erhvervsområdet vil ligge tæt på nye, attraktive boligområder på flyvestationen. Det er fremhævet i flere interviews, at virksomheder ligger vægt på attraktive boligområder i nærheden til erhvervsområder, også fordi ikke alle medarbejdere har samme ønske om at pendle langt til arbejde.

2.2. OMRÅDETS ULEMPER: TILGÆNGELIGHEDEN OG BYGNINGERNES KVALITET

Der er også forhold omkring flyvestationen, som ikke er optimale set fra en virksomheds synsvinkel, og som kan begrænse efterspørgslen efter området.

Tilgængeligheden trækker ned

Det trækker ned i konkurrencen med andre erhvervsområder, at tilgængeligheden til flyvestationsområdet er sværere.

Der er 6,5 kilometer til nærmeste motorvejstilkørsel. Den kollektive trafikbetjening til området er ikke tilstrækkelig i dag. Der er to kilometers gåafstand til Måløv Station. Det vil forlænge rejsetiden for medarbejdere til virksomheder i området.

Selv fraregnet tiden, der skal tilbagelægges til fods, er rejsetiden med offentlig transport til Måløv Station betragtelig. Som det fremgår af tabel 2.1 er rejsetiden med offentlige transportmidler 59 minutter fra Hillerød, 49 minutter fra Gentofte, 52 minutter fra Roskilde og 35 minutter fra Københavns Hovedbanegård. Hertil kommer transporttid til at tilbagelægge afstanden på 2 km fra Måløv til Flyvestationen.

Tabel 2.1 Rejseafstand og -tid til Sydvestlejren fra forskellige udgangspunkter

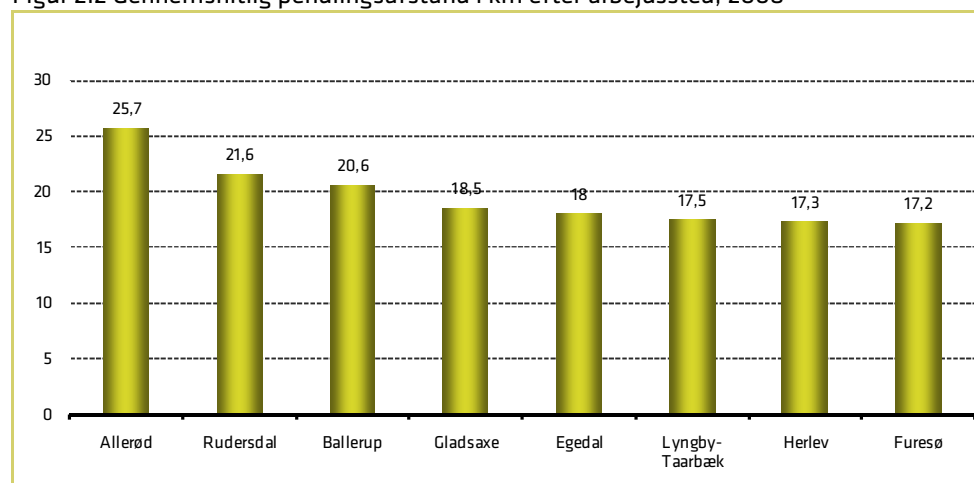
Udgangspunkt	Rejseafstand	Rejsetid med bil	Rejsetid med offentlig transport (antal skift i parentes)
Københavns hovedbanegård	20,8 km	31 min.	35 min. (0)
Gentofte	18,1 km	27 min.	49 min. (2), 59 min. (1)
Hillerød	22,8 km	32 min.	59 min. (2), 67 min. (1)
Roskilde	23,9 km	33 min.	52 min. (1)

Note: Rejsetid med bil er beregnet med ruteplanlæggerens forslag til hurtigste rute på Google Maps. Rejsetid med offentlig transport er beregnet fra stationen i startbyen til Måløv station med brug af rejseplanen. Dertil er lagt 10 minutters transport fra Måløv Station til Sydvestlejren. Rejseafstand er beregnet ved hjælp af korteste rejseafstand til flyvestationen (sydvestlejren).

Kilde: Copenhagen Economics på baggrund af Google Maps (<http://maps.google.com>) og Rejseplanen (<http://www.rejseplanen.dk/>).

Det er i mindre grad rejseafstanden til flyvestationen regnet i kilometer, der er problemet. En sammenligning af rejseafstanden til flyvestationen med den gennemsnitlige pendlerafstand til jobs i Furesø Kommune eller i omegnskommunerne viser, at rejseafstanden ikke er usædvanlig. Der er fx en rejseafstand på 18,1 km fra Gentofte og 22,8 km fra Hillerød til flyvestationen. Som det fremgår af figur 2.2 svinger den gennemsnitlige pendlingsafstand til arbejdssteder i Furesø og omegnskommunerne mellem 17 og 25 km.

Figur 2.2 Gennemsnitlig pendlingsafstand i km efter arbejdssted, 2008



Note: Pendlingsafstanden er beregnet som den korteste vejafstand fra den beskæftigedes bopælsadresse til arbejdsstedadressen

Kilde: Copenhagen Economics på baggrund af Danmarks Statistik

I et tidligere studie af et nyt by- og erhvervsområde ved St. Rørbæk er konklusionen også, at tilgængeligheden er afgørende.

”Specielt let adgang til S-tog/metro tillægges stor betydning. Er der ikke mulighed for tilslutning til sådanne, kræver det en yderligere tilslutning med bybus, hvorved tiden til

og fra arbejde forøges. Generelt forventes det, at busstoppesteder og s-togstationer skal kunne nås til fods, for at lokalisering er attraktiv for virksomhederne.”⁴

Afstanden fra flyvestationen til S-tog betyder også, at området berøres af stationsnærhedsprincippet. Princippet betyder, at der ikke må etableres arbejdspladsintensive typer af erhverv (fx kontorer) på mere end 1.500 kvadratmeter på flyvestationen. Eksisterende bygninger kan dog benyttes, og der kan bygges lokaler til værksteder, produktion og lager, som ligger uden for de 1.500 kvadratmeter. Det betyder, at flyvestationen vil være velegnet til virksomheder med maksimalt 60 kontorarbejdspladser evt. med tilhørende værksteder og lager.⁵

Bygningers funktionalitet og kvalitet

I selve erhvervsområdet trækker infrastruktur og bygningernes tilstand ned. Det har tidligere vurderinger af bygningsmassen på området også peget på.⁶ Flertallet af bygningerne har ikke en standard, som forventes i dag af de fleste videnbaserede virksomheder. Miljø- og energibelastningen spiller også i stigende grad ind for virksomheders valg af lokalitet.

”De eksisterende bygninger lever ikke op til de krav, som moderne erhverv stiller i dag med hensyn til indretning og energieffektivitet. Jeg vil sige, at bygningerne i dag er på ”mekanikerniveau”. Hvis man ønsker moderne erhverv i Sydvestlejren, bør man rive hovedparten af bygningerne ned og bygge op på ny.”

Kilde: Interview med direktør Kurt Albæk, Sadolin & Albæk

Udnyttelsen af erhvervsområdet til videnerhverv vil med andre ord kræve en betydelig og langsigtet omdannelse.

2.3. DEN AKTUELLE MARKEDSSITUATION KRÆVER TÅLMODIGHED, MEN KAN UDNYTTES

Den nuværende markedssituation er ikke optimal med hensyn til investeringer i og udvikling af erhvervsområder og -ejendomme. Behovet for nye erhvervsområder er for øjeblikket begrænset. Ejendomsmarkedet har været ramt af faldende priser, jf. figur 2.3.

⁴ Rambøll Management (2005), *Ny by ved Store Rørbæk*, p. 14

⁵ Miljøministeriet (2007), *Fingerplan 2007 – Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning*. Her præciseres det, at i ikke-stationsnære områder kan der lokaliseres mindre kontor- og serviceerhverv med pladskrav på mindre end 1.500 etagemeter. Ud fra at man i erhvervsjendomsmæglerbranchen regner med et gennemsnitligt pladsbehov på 25 kvadratmeter pr. ansat, vil det give mulighed for at lokalisere virksomheder med op til 60 ansatte.

⁶ Sadolin & Albæk (2007), *Vurderingsrapport: Ændring af planforhold og værtdioptimering. Flyvestation Værlose Syd*, p. 10

Figur 2.3 Prisindeks for erhvervsejendomme i Storkøbenhavn, 1995=100



Kilde: Sadolin & Albæk (2010), Copenhagen and Malmoe: Property Market Report 2010.

Det bekræftes i interviews, at der ikke er økonomi hos udviklere til at gå ind i nye, store projekter på nuværende tidspunkt, men der er dog interesse for at arbejde langsigtet med planer henblik på senere realisering.

Den nuværende markedssituation kræver med andre ord tålmodighed. På den baggrund skal udviklingen af sydvestlejren som et erhvervsområde ses med en længere tidshorisont. Vores interviews bekræfter at det kræver tålmodighed, langsigtet planlægning og en styring af risiko.

”Man skal turde have is i maven. Byudvikling tager tid. Der vil være bølgedale. Konjunkturerne kan betyde, at man skal vente til bedre tider eller iværksætte de dele af udviklingsplanerne, som kan realiseres i den nuværende situation.”

Kilde: Interview med sekretariatschef Rikke Enderlein, By & Havn

Den nuværende konjunktursituation kan med fordel udnyttes til at planlægge udnyttelsen på lang sigt nærmere.

”På trods af at ejendomsmarkedet er presset i dag, er det nu, at man kan forberede om-dannelsen, så man er klar, når markedet vender.”

Kilde: Interview med direktør Kurt Albæk, Sadolin & Albæk

Desuden kan man reducere risikoen ved at udvikle delområder i takt med at interessen er til stede.

”Områder kan udvikles i takt med interesse og dermed skal det økonomiske indskud følge de faser, man gennemløber. Det skal altså ikke være større risici end selve aktiviteten trin for trin i selskabet kræver.”

Kilde: Interview med udviklingsdirektør Karl-Gustav Jensen, NCC Danmark

Kapitel 3 TO MULIGE ANVENDELSER AF SYDVESTLEJREN

Copenhagen Economics' har undersøgt to mulige anvendelser af Sydvestlejren, som en langsigtet omdannelse kan tage sigte på. Området kan potentielt blive et erhvervsområde for

- film/tv-erhverv
- videnerhverv

Film/tv-erhverv kan foruden studieudlejning omfatte produktionsselskaber, scenografi, produktionsdesign, udstyrsudlejning, kostumeudlejning osv. Film/tv-erhverv vil kunne udnytte og få direkte fordel af at benytte den eksisterende bygningsmasse i Sydvestlejren, især hangarerne og det store udendørs areal. Placeringen af flyvestationen er dog ikke optimal, og forholdene i studierne skal forbedres for at være attraktive. Desuden vil flyvestationen være i konkurrence med andre studiemiljøer i regionen, som vi presse pris og dermed indtjeningsmuligheder.

Vi konkluderer også, at anvendelse af området til videnerhverv er mindre oplagt. Det udelukker ikke, at anvendelsen kan realiseres på længere sigt, hvis der sker en mere gennemgribende omdannelse.

I begge tilfælde kræver udviklingen en lang tidshorisont. Vi uddyber i det følgende analysen af anvendelsesmulighederne.

3.1. SYDVESTLEJREN SOM FILMBY

Flyvestation Værløse kan danne rammen om et åbent, fleksibelt og uafhængigt produktionsmiljø og tiltrække film- og tv-produktion.

Potentielt kan Sydvestlejren rumme store studier, der tillader opbygning af store scener inden dørs eller scener udendørs. Studiemiljøet kan understøttes af serviceselskaber, de såkaldte "facility houses" omkring spillefilm-, tv- og reklamefilmsproduktion. Det er fx virksomheder, som står for udlejning af kameraer og teknisk udstyr til lys og lyd, virksomheder som udvikler produktionsdesign og scenografi, virksomheder, som leverer rekvisitter osv.

Herudover kan sydvestlejren potentielt huse selve produktionsselskaberne. Det er selskaber, som udvikler og producerer fx spillefilm eller på kontrakt udvikler og producerer tv-udsendelser eller serier for fx tv-stationer i ind- og udland. Muligvis kan også postproduktionselskaber, der efterbearbejder optagelser, være målgruppen for flyvestationen.

Kan området trække flere serviceudbydere og produktionsselskaber til, kan der også være basis for at drive fælles faciliteter fra stedet, fx kantine, catering og kontorhotel-faciliteter som fælles reception og kontorhold. Skabes et miljø med flere virksomheder, vil det bidrage til at gøre flyvestationen mere interessant.

Sydvestlejren kan både give mulighed for at være lokaliseret fast på området eller midlertidigt i forbindelse med konkrete projekter. Det er netop kendetegnede for produktionsselskaber, at de i forbindelse med optagelser beskæftiger et stort antal filmarbejdere, skuespillere osv., og uden for produktionsperioder har en væsentlig mindre bemanding. Flyvestationen kan indrettes til at imødekomme disse udsving.

Området er allerede i et vist omfang benyttet til spillefilm- og tv-optagelser, bl.a. af tv-serierne Lærkevej og Lulu og til reklamefilm. Filmstationen A/S er etableret på kortvarige lejekontrakter med Forsvaret og står for udlejning til optagelser.⁷

Vores interviews med udvalgte produktionsselskaber og udstyrsleverandører bekræfter, at der er interesse for at lokalisere sig på området og benytte lejrens faciliteter til produktion. Men interessen er også ”betinget”.

Området vil have fordele og ulemper for filmaktiviteter

Konklusionen på baggrund af vores interviews er, at studier på flyvestationen har nogle kvaliteter, som ikke er tilgængelige andre steder i københavnsområdet. Der er store hangarer, som giver mulighed for at opbygge store scener. Der vil være let adgang til at lave optagelser i det fri. Scener og kulisser kan blive stående fremme i længere tid, og stedet rummer mulighed for, at producenter kan bo dør om dør med studier. Endvidere vil der være gode parkeringsmuligheder.

Omvendt udgør flyvestationens placering væk fra København og transporttiden også et problem for filmfolk, der ifølge interviews har tradition for at være i centrum. Det dokumenteres delvis af kortet nedenfor, jf. også figur 3.1. En beliggenhed uden for byen vil fordyre transportudgifterne, og det vil koste ekstra, hvis man skal fragte deltagere og publikum til optagelser.

Der er tilfredshed med faciliteterne i de nuværende studier på flyvestationen blandt de hidtidige brugere. Filmstationen A/S har også løbende investeret i forbedringer og udbygning af faciliteterne i takt med efterspørgslen.⁸ Men samtidig giver de hidtidige brugere også udtryk for, at flyvestationens faciliteter vedvarende skal forbedres for at leve op til nutidens krav. Det fremhæves, at det kan være mere omkostningstungt at bygge scener, fordi faciliteterne er mere skræbete. Manglende lydisolering gør fx optagelser i regnvejrs vanskeligt, fordi støjen fra regnen kan forstyrre optagelserne. På grund af studiernes indretning og den manglende støjisolering er det også sværere at opbygge nye scener samtidig med, at der optages. Larmen fra opbygningen vil genere optagelserne. Det kan betyde flere produktionsdage og dermed fordyre produktionen. Opvarmning af de uisolerede hangarer kan også bidrage til at øge omkostningerne trods det forhold, at prisniveauet ellers vurderes som konkurrencedygtigt.

⁷ Se www.filmstationen.dk.

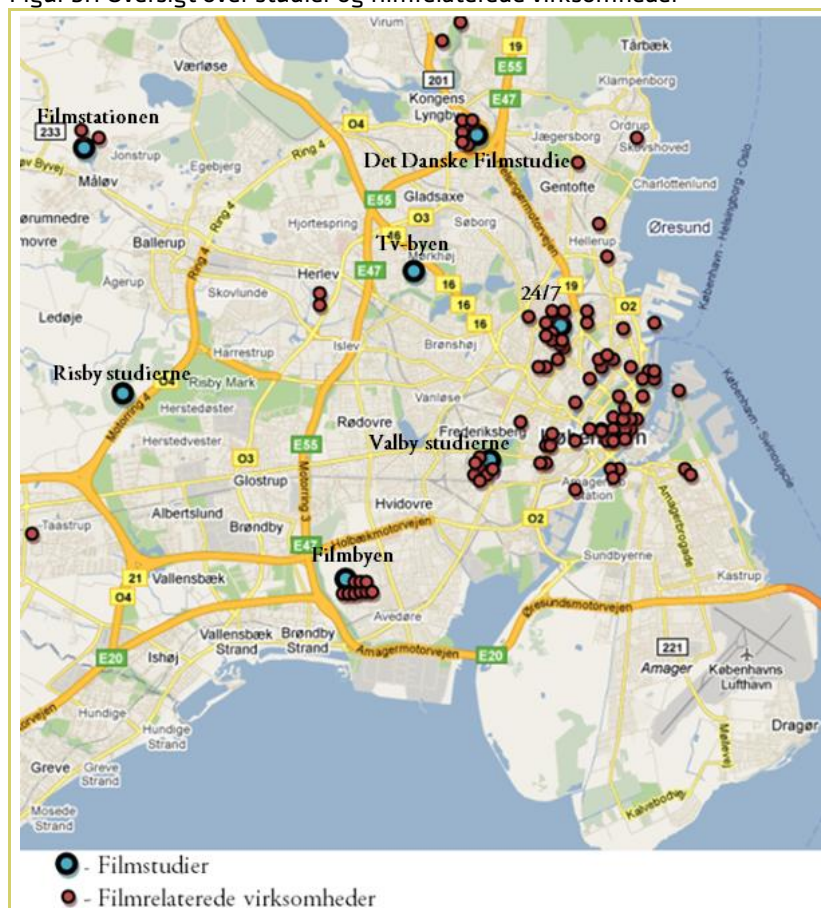
⁸ Interview med Anders Engelbrecht og Thomas Kristensen, Filmstationen A/S

En filmby på flyvestationen vil være i konkurrence med andre filmstudier

Studier i hangarerne på flyvestationen vil være i konkurrence med andre studier. I interviews er der givet udtryk for, at der allerede er en vis overkapacitet i hovedstadsområdet.

Der er (mindst) seks studier i hovedstadsregionen, jf. kortet i figur 3.1. Foruden flyvestationen drejer det sig om Nordisk Films studier i Valby og Risby (Albertslund), Zentropas studier i filmbyen i Hvidovre, Det Danske Filmstudie i Lyngby, 24/7 på Nørrebro og studierne i TV-Byen i Gyngemosen, som benyttes af DR og flere produktionsselskaber.

Figur 3.1 Oversigt over studier og filmrelaterede virksomheder



Note: De røde prikker repræsenterer selskaber med NACE Rev. 2 koderne 59.11 (Motion picture, video and television programme production activities), 59.12 (Motion picture, video and television programme post-production activities), 59.13 (Motion picture, video and television programme distribution activities), 59.14 (Motion picture projection activities) og 59.20 (Sound recording and music publishing activities). Udtrækket er fra Amadeus databasen, hvor de mindste virksomheder er frataget.

Kilde: Copenhagen Economics på baggrund af virksomhedsdatabasen Amadeus

Det er tydeligt fra kortet, hvor studierne er plottet ind som blå klatter, at en del filmrelaterede virksomheder allerede i dag lokaliserer sig omkring studierne i københavnsområdet. Det tyder på, at der er fordele ved samlokalisering med studier.

Det er imidlertid også tydeligt, at mange filmrelaterede selskaber er lokaliseret centralt i København og Frederiksberg og ikke i nærheden af filmstudierne. Mange vælger således at ”shoppe rundt” efter, hvor priserne er rigtige, og bruge det sted, der matcher behovene.

Data for studierne i Københavnsområdet dokumenterer, at filmstudier i hangarerne på flyvestationen skiller sig ud i kraft af størrelsen, jf. tabel 3.1.

Tabel 3.1 Oversigt over studier i Københavnsområdet

Studie	Ejer	Areal og loftshøjde		
Filmbyen, Hvidovre	Zentropa	Studie 1: 700 kvm Loftshøjde: Ukendt	Studie 2: 300 kvm. Loftshøjde: Ukendt	
Risby studierne, Ballerup	Nordisk Film	Scene 1: 640 kvm. Loftshøjde: 5,60-9,40 m.	Scene 2: 1.024 kvm. Loftshøjde: 4,60-9,40 m.	
Valby studierne, Valby	Nordisk Film	Scene 3: 600 kvm. Loftshøjde: 5,4 m.	Scene 4: 400 kvm. Loftshøjde: 7,65 m.	
Det Danske Filmstudie, Kgs. Lyngby	Angel	Scene 1: 480 kvm. Loftshøjde: 7 m.	Scene 2: 380 kvm. Loftshøjde: 5,1 m.	Scene 3: 120 kvm. Loftshøjde: 6 m.
24/7, København Ø	Twentyfourseven	Studio 1: 780 kvm. Loftshøjde: 8 m.	Studio 2: 600 kvm. Loftshøjde: 8 m.	Studio 3: Ukendt Loftshøjde: Ukendt
Tv-byen, Gyngemosen	FilmGear	Studie 500: 473 kvm. Loftshøjde: 7,5 m.		
Filmstationen, Værlose	Forsvaret	Studie 1: 1.500 kvm Loftshøjde: 7-13 m.	Studie 2: 1.500 kvm Loftshøjde: 7-13 m.	

Kilde: Copenhagen Economics på baggrund af studiernes egne hjemmesider.

Både loftshøjde og areal i studierne er størst i hangarerne. Det gør det muligt at opbygge større scener, når der er behov for det. Adgangen til flere hangarer og pladsen på flyvestationen gør det også muligt at arbejde længere tid på scenerne. Interview i branchen bekræfter, at det er et klart fortrin, som flyvestationen har.

Det fremhæves også i interviews, at nogle af de eksisterende studier i regionen ikke er blevet til de filmbyer, som de var tænkt til at blive. En af årsagerne har været ejerskabet. Når ejerskabet til et studie fx ligger hos et produktionsselskab, holder det konkurrenterne væk. De vil ikke benytte faciliteterne og dermed ”støtte” konkurrenten.

Det vil formentlig være en vigtig succesparameter, at en filmby på flyvestationen bliver et ”uafhængigt” sted, der i princippet kan rumme og give plads til konkurrerende selskaber, og så blandt serviceselskaberne.

En vis usikkerhed om vækstmuligheder i film/tv-erhvervet

Konkurrencen mellem studier skærpes af, at spillefilms- og tv-produktion samlet set ikke er i markant vækst i Danmark.

Omfanget af spillefilmsproduktion i Danmark er delvis bestemt af offentlig støtte fra Det Danske Filminstitut. Det årlige antal støttede produktioner ligger rimelig konstant på om-

kring 25 spillefilm.⁹ Herudover anvendes en betydelig del af filmstøttemidlerne i Danmark til administration og andre filmrelaterede formål, som ikke kommer produktionsmiljøet til gavn.

Af de ca. 25 støttede produktioner optages en del uden for Danmark. Nogle trækkes til udlandet på grund af mulighederne for at opnå yderligere subsidier. Et stort antal nationale og regionale filmfonde, der findes i fx Sverige, Tyskland og i de østeuropæiske lande tilbyder støtte. Vurderinger i interviews er, at den aktuelle krise i branchen kan presse endnu flere selskaber til at flytte produktioner efter subsidier i udlandet i de kommende år. I øvrigt er der også inden for Danmarks grænser konkurrence om at tiltrække produktioner. En filmfond på Sydfyn og i Vestdanmark tilbyder subsidier, hvis optagelser sker i området.

Tv-produktion vurderes til gengæld at være et vækstmarked på grund af den stigende efterspørgsel efter tv-drama, også fra udlandet. Her har det blandt andet betydning for markedets størrelse, om tv-stationer vælger at outsource udvikling og produktion af tv-dramatik til produktionsselskaber.

Vurderingen af de vigtigste markeder for studierne – spillefilm og tv drama – er således ikke entydig, men bekræfter snarere at konkurrencen mellem studierne vil være skarp.

3.2. SYDVESTLEJREN SOM VIDENERHVERVSBY

En mulig, alternativ anvendelse af flyvestationen på længere sigt vil være at tiltrække videnerhverv til området. Det kan dreje sig om administration, forsknings- og udviklingsaktiviteter, salg og service, fx inden for medico og farma, IT, forretningsservice og cleantech.

Mere konkret er følgende ideer til udnyttelsen af området til videnerhverv blevet afsøgt:

- En erhvervspark for ”grønne” erhverv
- Et blandet erhvervsområde
- En forskerpark

Vores konklusion på afsøgningen er, at anvendelsen til videnerhverv er mindre oplagt på kort og mellemlang sigt. For det første vil området være i hård konkurrence med andre områder, der er etableret eller er under udvikling med fokus på videnerhverv, og som tilbyder en bedre tilgængelighed. Samtidig er det vurderingen, at de eksisterende bygninger ikke vil være attraktive for videnerhverv med mindre, der sker en betydelig udvikling og omdannelse. Videnerhverv vil i mindre omfang kunne udnytte den eksisterende bygningsmasse og de bevarelsesværdige bygninger, som blandt andet omfatter flere af hangarerne. Muligheden for at en større virksomhed skulle gå ind på området begrænses også af stationsnærhedsprincippet, jf. tidligere.

⁹ Det Danske Filminstitut (2009), *Facts & Figures 2009*.

I den nuværende konjunktursituation, hvor der er stor kapacitet på ejendomsmarkedet, kan vi endvidere konstatere, at tiden ikke er til at starte store omdannelsesprojekter op.

Vi vil imidlertid ikke udelukke, at området om måske 3-5 år kan blive efterspurgt som udviklingsområde for videnerhverv, fx grønne væksterhverv, og at det derfor giver mening at iværksætte en omdannelse med henblik på videnerhverv. På nuværende tidspunkt er det derfor ikke vores anbefaling at forfølge dette udviklingsspor.

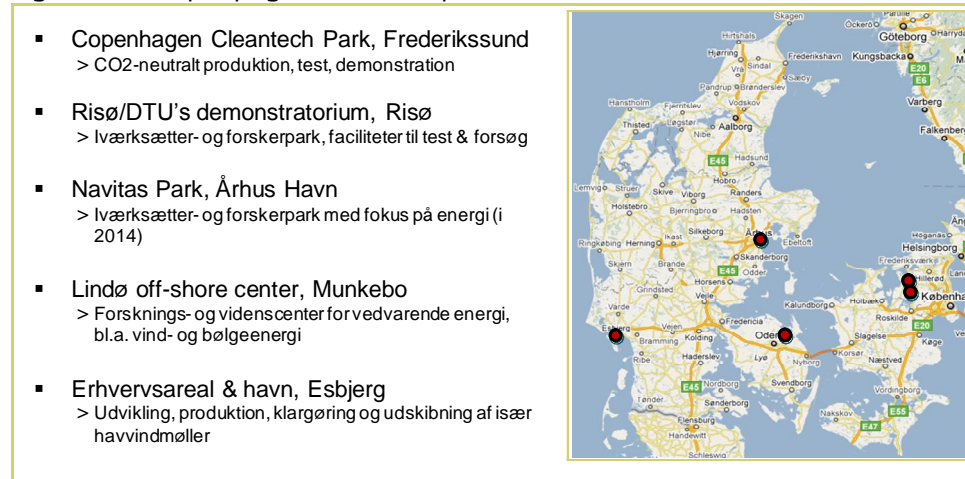
Vi beskriver kort de tre ideer til anvendelser for videnerhverv.

Sydvestlejren som erhvervspark for grønne erhverv

Det kan være en mulighed, at flyvestationen kan tiltrække teknologibaserede, ”grønne” erhverv på længere sigt.

Flere steder i Danmark etableres der ”grønne” erhvervspark i disse år, jf. figur 3.2.

Figur 3.2 Eksempler på grønne erhvervspark i Danmark



Kilde: Copenhagen Economics

I hovedstadsområdet er Copenhagen Cleantech Park i Frederikssund, også kaldt St. Rørbæk, på tegnebrættet. Ved Risø er der planer om et såkaldt ”demonstratorium” som skal indeholde faciliteter til forsøgsaktiviteter for miljø- og energivirksomheder. Desuden er der planer om en forskerpark for ”grønne iværksættere”.¹⁰

Copenhagen Cleantech Park sigter på mere modne, produktionsorienterede virksomheder, mens Risøs forskerpark vil rette sig mod iværksættere, som springer ud fra fx Risø DTU's forskningsmiljø eller fra etablerede selskaber.

¹⁰ Jf. www.cphcleantech.com samt interviews med Helle Bunkenborg, Risø DTU og Rikke Danielsen, Frederikssund Erhverv.

På sigt kan det vise sig, at der er behov for arealer til mere modne, teknologibaserede grønne virksomheder, som ikke passer ind i Frederikssund eller ved Risø. Flyvestationen kan holde denne mulighed åben.

Sydvestlejren som park for blandet erhverv

En anden mulighed er at Sydvestlejren åbnes op for blandet erhverv. I praksis vil det være forskellige videns- og serviceerhverv, som også kendetegner de nærliggende erhvervsområder Måløv Business Park og området ved Kirke Værløse.

Flyvestationen vil her være i konkurrence med en del andre erhvervsområder, som muligvis vil have en bedre tilgængelighed og ikke være begrænset af stationsnærhedsprincippet. Omvendt kan efterspørgslen efter arealer på længere sigt vise sig at vokse, så der vil være interesse for at udvikle flyvestationen til blandet erhverv.

Sydvestlejren som forskerpark

En tredje ide er, at Sydvestlejren kan forberedes til en forskerpark.

Der er for øjeblikket to projekter i gang i hovedstadsområdet. Det ene er den netop åbnede forskerpark, Cobis på Tagensvej i København, for bioteknologiske virksomheder. Det andet er videns- og forskerparken ved Risø DTU, der er på tegnebrættet, jf. oven for.

I udgangspunktet kræver forskerparken en placering i nærheden af etablerede forskermiljøer eller store virksomheder. Det er dog ikke på nuværende tidspunkt muligt at vurdere, om der vil være et behov på 5-10 års sigte.

Kapitel 4 SUCCESPARAMETRE FOR UDVIKLING AF ERHVERVSOMRÅDET

Erhvervsområdet med filmaktivitet kan være en af de bærende og identitetsskabende aktiviteter på flyvestationen, som skal realiseres over en 10 -15 års periode.

Udviklingen af erhvervsområdet i sydvestlejren skal derfor være en integreret del af den samlede udvikling og omdannelse af flyvestationsområdet.

Erfaringsmæssigt vil det tage tid at få startet udviklingsprocessen op, også hvis det sker inden for rammerne af et udviklingselskab. Den mulighed uddyber vi i kapitel 5.

Derfor kan Furesø Kommune vælge at sætte gang i udnyttelsen af erhvervsområdet til filmformål inden der fx er etableret et udviklingselskab, der skal stå for omdannelsen af den samlede flyvestation. Det kan ske, så længe udnyttelsen er i overensstemmelse med Masterplanskitsens visioner. Efterfølgende kan erhvervsudviklingsaktiviteten evt. overgå til et udviklingselskab eller den enhed, der vil få ansvaret for omdannelsen af flyvestationen.

4.1. ORGANISERINGEN AF ERHVERVSUDVIKLINGSAKTIVITETEN BLIVER AFGØRENDE

Filmbyen på flyvestationen vil kunne give mulighed for, at et bredt spektrum af filmrelaterede virksomheder kan lokalisere sig på flyvestationen eller bruge områdets faciliteter i kortere eller længere tid.

Stedet vil kunne rumme selskaber som i kortere produktionsperioder har et stort antal ansatte og i andre perioder en meget mindre kerne af medarbejdere. Stedet vil også kunne opfylde produktioners pladskrav og behov for at have scener stående dør om dør i længere tid. Endelig vil stedet give selskaber adgang – også dør om dør - til det netværk og de ydelser, som blandt andet produktionsdesignere, scenografer, udstyrsleverandører osv. leverer til produktioner.

Med inspiration fra Pinewood Studios uden for London kan flyvestationen tilbyde unikke rammer, hvor produktioner får adgang til studiefaciliteter og serviceselskaber under ”samme tag”. I boks 4.1 har vi kort sammenfattet konceptet bag det kommercielt drevne studiemiljø i Pinewood.

Boks 4.1 Pinewood Studios kan være til inspiration

Pinewood Studios blev grundlagt i 1934 af Charles Boot og er lokaliseret 32 km udenfor London. Det ejes i dag af Pinewood Studios Group, som er et privat aktieselskab, der drives på kommercielle vilkår. Pinewood Studios Group opkøbte i 2001 det nærliggende Shepperton Studios og i 2005 Teddington Studios.

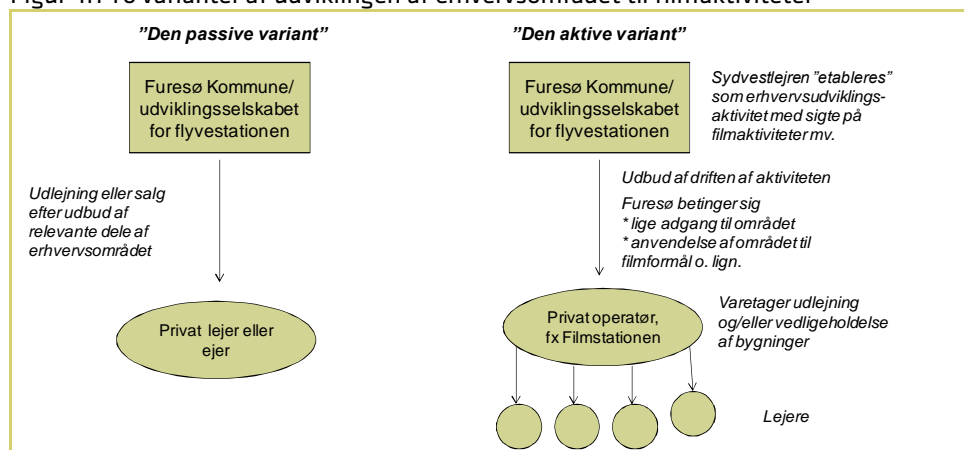
Pinewood Studios er i dag et Europas største filmområde. Forretningen er centreret omkring studiefaciliteterne, men derudover fungerer Pinewood studios Group også som et ejendomsselskab og huser som sådan over 300 'facility houses', der er uafhængige virksomheder, som leverer ydelser til studieproduktionerne. Dette er en bevidst strategi, som skal sikre at alle dele af film-, tv- og reklameproduktion kan foregå i og omkring Pinewood Studios. De mange virksomheder i området spænder bl.a. over lys-, lyd- og kameraudlejning, scenografi, casting, restauranter, hoteller mm. En anden bevidst strategi er, at selvom Pinewood Studios Group selv driver en begrænset række 'facility houses' som catering, sceneopbygning og efterproduktion af lyd, er der ingen krav om at produktioner, som foregår i Pinewood Studios skal leje udstyr i Pinewoods egne facility houses.

Pinewood Studios Group udviklede i 2003 en masterplan, som har det overordnede formål at fastholde kernen af studier til film- og tv-produktion, og derudover skabe flere og bedre faciliteter for produktioner ved at der løbende sker en udvikling i "klyngen" af facility houses omkring studierne. På den måde vil de skabe en mere effektiv film- og tv-produktion. Dette understøttes også af at der i tilknytning til studierne ligger et område på over 50 ha. indeholdende skov, park og en sø, som bruges til udendørsoptagelser.

Kilde: Pinewood studios hjemmeside og Pinewood Shepperton Plc. (2007), Analyst Site Visit and Strategy Day

Overordnet set kan man forstille sig både en mere passiv og mere aktiv variant af realiseringen af erhvervsområdet til filmformål. I den passive variant er kommunens rolle primært at udleje eller evt. at sælge bygningerne. I den aktive variant går Furesø mere aktivt og konkret ind i at sætte målsætninger og ambitioner op for udnyttelsen af området og samarbejder med en operatør om driften. De to varianter er sammenfattet i figur 4.1.

Figur 4.1 To varianter af udviklingen af erhvervsområdet til filmaktiviteter



Kilde: Copenhagen Economics

Den aktive variant giver Furesø bedre muligheder for at sikre, at erhvervsområdet understøtter visionerne i Masterplanskitsen.

Vi uddyber den aktive variant gennem en række anbefalinger til, hvorledes Furesø Kommune kan bidrage til at realisere et bæredygtigt miljø for film- og tv-produktion:

For det første kan kommunen engagere sig ved at etablere en erhvervsudviklingsaktivitet med fokus på film- og tv-relaterede erhverv og med eksplicite mål om at skabe kreative arbejdspladser over en årrække og dermed bidrage til at realisere masterplanen for flyvestationen.

For det andet kan Furesø Kommune realisere udviklingen af filmaktiviteterne på området i gennem en professionel operatør, så det sikres, at man drager nytte af netværk, kompetencer og ikke mindst incitament, som en professionel partner måtte have for at udvikle aktiviteterne på flyvestationen. Konkret kan det foregå ved at udbyde driften og vedligeholdelsen af erhvervsudviklingsaktiviteten til en operatør.

For det tredje kan Furesø Kommune søge at betinge sig, at miljøet, der etableres, skal drives som et uafhængigt og åbent miljø, der kan tiltrække flest mulige selskaber og opgaver, og hvor i princippet alle - også konkurrenter - får adgang. Der kan dog være et trade-off, som Furesø Kommune kan komme til at skulle tage stilling til, mellem på den ene side ønsket om et åbent miljø med mange mindre selskaber og på den anden side fordelene ved at tiltrække en større spiller, som kan drive udviklingen på området frem.

For det fjerde kan Furesø Kommune bidrage til realiseringen ved at acceptere en længere tidshorizont, som forretningsmæssigt vil gøre det interessant at investere i området og flytte derud.

For det femte kan Furesø Kommune tillade en etapevis udnyttelse af erhvervsområdet alt afhængig af efterspørgslen og behovet hos filmselskaber og serviceselskaber. Hermed kan dele af området udnyttes til andre formål i en situation, hvor hele området ikke kan udnyttes til filmaktiviteter.

Kapitel 5 OMDANNELSE AF FLYVESTATIONEN KAN FORANKRES I ET UDVIKLINGSSELSKAB

Udviklingen af Flyvestationen efter Masterplanskitsen ideer og visioner vil tage tid. Det vil kræve et langsigtet og vedvarende arbejde med omdannelse og udvikling af området. Visionerne realiseres ikke på en gang. Tidshorizonten, som kommunen skal arbejde med for realiseringen af flyvestationen, er måske 10-15 år.

Der er nemlig mange ting, der skal gå op i en højere enhed, når ejerskabet til flyvestationen først er på plads. Visionerne skal konkretiseres og det økonomiske grundlag skal på plads. Investorer og partnere skal køres i stilling – ofte i forskellige konstellationer alt afhængig af hvilke dele af flyvestationen, der er tale om. Områderne skal planlægges i det kommunale system. Og konjunkturerne og efterspørgslen skal være rigtig. Og så er der selve omdannelsen som typisk vil ske i nogle etaper for at begrænse den økonomiske belastning og minimere risikoen for kommunen og partnerne.

Kommunen vil kunne hente inspiration og viden fra en del af de omdannelser, der sker af by- og erhvervsområder andre steder, fx fra projekter i Københavns Havn, i Køge, Frederikssund Kommune og i Fredericia Kommune.

Mange steder er det erfaringen, at det er svært at forankre en sådan langstrakt og kompleks proces i det kommunale system. I en selskabskonstruktion kan man få partnerne involveret og give dem indflydelse og gøre nytte af deres viden. Man kan udstyre et selskab med de nødvendige kompetencer og frihedsgrader til at kunne operere i forhold til de skiftende muligheder i markedet og i forhold til ændringer i efterspørgslen. Et udviklingselskab vil også være ”skærmet” i forhold til specifikke politiske dagsordener.

En række af de større og langsigtede omdannelser af by- og erhvervsområder, som foregår i disse år, sker i udviklingselskaber, som specifikt etableres med omdannelse og udvikling for øje. I adskillige projekter i Københavns Havns har By & Havn etableret udviklingselskaber i samarbejde med private partnere.¹¹ Frederikssund kommune er på vej til det samme omkring det 300 hektar nye erhvervs- og byområde ved St. Rørbæk. I Køge Kyst-projektet har Køge Kommune dannet et udviklingselskab med Realdania Arealudvikling. Også i Fredericia er kommunen gået ind i et selskab med Realdania Arealudvikling for at udvikle et 20 hektar stort område ved havnen.

Omdannelsen og udviklingen af flyvestationsområdet som helhed kan også med fordel forankres i et udviklingselskab, hvor Furesø Kommune indgår sammen med andre interesserede partnere, som er villige til at investere i området.

Vi kan på baggrund af vores research og interviews sammenfattet en række succesfaktorer bag omdannelserne forankret i udviklingselskaber.

¹¹ Grundlaget for By & Havn er en særskilt lovgivning, der giver selskabet flere muligheder for at etablere selskaber med eksterne interessenter.

- **Udvikling i partnerskab**
Udviklingselskaber bliver rammen om et partnerskab og de ”rigtige” kompetencer. Udviklingselskaberne er et partnerskab, fordi det engagerer og gensidigt forpligtiger partnerne til at bidrage til udviklingen og til at dele risikoen. Det er vigtigt, at partnerne alle har ”en hånd på stegepanden” som det er blevet udtrykt i interviews. Partnerskaber kan bestå af kommunen, private investorer, ejendomsudviklingselskaber mfl. Det er også disse partnere, der kan bringe de rigtige kompetencer ind i selskabet. Udviklingselskaber har behov for både stærke planlægningsmæssige og kommercielle kompetencer. I en selskabskonstruktion er der mulighed for at tiltrække disse kompetencer.
- **Råderum og fleksibilitet**
Et udviklingselskab skal udstyres med det nødvendige råderum for at få succes. Kommunen vil naturligvis fortsat have myndighedsbeføjelser bl.a. i forhold til den overordnede planlægning, men samtidig skal man i vidt omfang acceptere, at kompetencen på en række områder overlades til selskabet. Fx har man mellem Realdania Arealudvikling og Køge kommune indgået en aftale om, at det fælles udviklingselskab omkring Køge Kyst-projektet står for planlægning af det samlede område, herunder erhvervsområdet, for trafikløsninger, for omdannelse, byggemodning, salg af jord og ejendomme samt udlejning og for den overordnede kommunikation og markedsføring.¹² Det er også betonet i interviews, at råderummet er vigtigt for at have fleksibilitet i forhold til skiftende muligheder på ejendomsmarkedet.
- **Fokus på identiteten af området**
Identitet er blevet en nøglefaktor for bolig- og erhvervsområder. Både borgere og virksomheder lægger vægt på og tilvælger en identitet, når de bosætter sig eller lokaliserer sig i et område. Derfor er det anbefalingen, at der skal investeres i at skære profilen for et område til for at skabe en identitet, så områder skiller sig ud. Forsømmer man investeringen i identiteten og vedligeholdelsen af et områdes profil, vil det på lang sigt svække et områdes attraktivitet. Identiteten kan også underbygges ved at tiltrække bestemte virksomheder. I fx St. Rørbæk-området i Frederikssund Kommune, hvor man vil omdanne området til Copenhagen Cleantech Park i et udviklingselskab, er man i overvejelser om at beskytte profilen ved at kunne sige nej til virksomheder, som ikke passer ind i områdets profil.
- **Gradvis omdannelse minimerer risiko**
Omdannelse og udvikling af et område er en langstrakt og risikobetonet affære. Som tidligere fremhævet kan udviklingshorisonten være 10-15 år. Både offentlige og private partnere har en klar interesse i at styre og minimere risikoen. Anbefalingen er, at omdannelsen skal ske gradvist i etaper i takt med interessen for de enkelte delområder. Den økonomiske risiko skal følge de faser, man gennemløber. Det skal altså ikke være større

¹² Køge Kommune og Realdania Arealudvikling (2009), *Køge Kyst: Partnerskabsaftale om byudvikling og -omdannelse*.

risici end selve aktiviteten trin for trin i selskabet kræver. I Københavns Havn er man i praksis gået endnu længere og har skabt selvstændige selskaber under By & Havn for hvert udviklingsområde i havnen, fx Amerika Plads, Marmormolen og Sluseholmen.

- Klarlægning af den økonomiske belastning for kommunen er vigtig
Kommunen og den politiske ledelse skal selvsagt kende den økonomiske belastning, som omdannelsen vil indebære. Dvs. man skal vide hvilken finansiering som kommunen skal bidrage med og hvilken finansiering, der kan hentes fra eksterne partnere. Det er erfaringen fra bl.a. St. Rørbæk. Her har man i konkretiseringen af planen for omdannelsen af det 300 ha store område tydeliggjort hvilke økonomiske konsekvenser, som omdannelsen vil have og hvilke investeringer, som skal hentes fra eksterne partnere. Det har bidraget til at skabe politisk opbakning til det store projekt.

LITTERATURLISTE

Accura, diverse juridiske notater

www.cphcleantech.com

Dansk Filminstitut (2009), Facts & Figures 2009

Furesø Kommune (2007), Masterplanskitse: Kulturstation Værløse

Hovedstadens Udviklingsråd (2003), Bymæssige rammer for videnserhverv

Hovedstadens Udviklingsråd (2005), Vækstprægede erhvervsområder

Køge Kommune og Realdania Arealudvikling (2009), Køge Kyst: Partnerskabsaftale om byudvikling og -omdannelse

Miljøministeriet (2007), Fingerplan 2007: Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning

Pinewood Shepperton Plc. (2007), Analyst Site Visit and Strategy Day

Rambøll Management (2005), Ny by ved Store Rørbæk

Sadolin & Albæk (2007), Vurderingsrapport: Ændring af planforhold og værdioptimering

Sadolin & Albæk (2010), Copenhagen and Malmoe: Property market Report 2010

Hjemmesider til filmstudier:

http://www.zentropa.dk/about/facilities/ef_rental/

<http://www.nordiskfilm.dk/Film/Studier/>

<http://www.filmstudie.dk/scenerne>

<http://www.twentyfourseven.dk/dk/index.php>

<http://www.filmgear.dk/>

<http://www.filmstationen.dk/>

http://www.pinewoodgroup.com/gen/Pinewood_Studios_Group.aspx

BILAG: INTERVIEWLISTE OG ANDEN DOKUMENTATION

Interviews

Som led i forundersøgelsen har Copenhagen Economics gennemført i alt 16 interviews. Interviewpersoner fremgår af tabel 1.

Tabel 1: Liste over interviews

Interviewpersoner

Direktør Anders Engelbrecht, Engelbrecht Construction A/S og Filmstationen A/S

Direktør Thomas Kristensen, Kameraudlejningen og Filmstationen A/S

Business Development Manager Ulrik Bolt Jørgensen, Copenhagen Entertainment

Producent Tomas Hostrup-Larsen, Cosmo Film

Direktør Jørgen Ramskov, Copenhagen Film Festival (tidl. Direktør for Nimbus, DFI)

Direktør for Business Development Anders Flygare, Nordisk Film

Producent Thomas Gammeltoft, Fine & Mellow

Projektchef Anders Johansen, Conpro

Direktør Ole Bendixen, FilmGear

Udviklingschef Rikke Danielsen, Frederikssund Erhverv

Innovation Manager Helle Bunkenborg, Risø DTU

Adm. direktør Kent Martinussen, Dansk Arkitektur Center

Direktør for projektudvikling Karl-Gustav Jensen, NCC Danmark

Bestyrelsesformand og direktør Kurt Albæk, Sadolin & Albæk

Sekretariatschef Rikke Enderlein, By & Havn

Senior Vice President Peter Kurtzhals, Novo Nordisk

Kilde: Copenhagen Economics

Øvrig dokumentation

Dokumentationen der ligger til grund for forstudiet er samlet i en særskilt dokumentationsrapport udarbejdet i powerpoint.