

## **Erhvervsanalyse for Dragør Havn**

*Udarbejdet af administrationen i Dragør Kommune, juni 2016*

I forbindelse med havneudviklingen på Dragør Havn, som i 2015 for alvor blev sat i gang, skabes der nye muligheder for erhvervsudvikling. Der er igangsat en proces, der dels involverer fysisk flytning af eksisterende erhverv, og dels frigør areal til nye. Analysen tager sit udgangspunkt i intentionerne i Lokalplan 70 og den tidligere havneplanlægning, og kan forhåbentlig medvirke til at kvalificere grundlaget for at realisere den ønskede skitserede udvikling.

Dette notat har til formål at kvalificere den politiske debat og beslutning om den fortsatte udvikling. Notatet belyser erfaringer med erhvervsudvikling på andre havne, og på den baggrund foreslår administrationen en række anbefalinger, som kan prioritere og styrke tiltrækningen af nye forretninger på havnen.

Notatet anbefaler helt overordnet, at der tages udgangspunkt i de styrker, der allerede er på havnen, og herunder, at der arbejdes aktivt for styrkelse af en maritim erhvervslynge og en besøgsrelateret/rekreativ klynge på Dragør Havn. Udviklingen af begge klynger skal samtidigt fremme lokalmiljøet.

### **Notatets indhold:**

- 1. Den maritime udvikling i Danmark**
- 2. Konkurrencesituationen**
- 3. Parametre for placering af virksomheder på Dragør Havn**
- 4. Eksisterende erhverv på Dragør Havn**
- 5. Maritime erhverv på Dragør Havn**
- 6. Turismeprægede erhverv på Dragør Havn**
- 7. Muligheder for andre erhverv på Dragør Havn**
- 8. Anbefalinger**

## 1. Den maritime udvikling i Danmark

I den 2012 udarbejdede Oxford Research en SWOT-analyse af Danmarks position i forhold til at udvikle maritime erhverv.

**Figur 1: Oversigt over SWOT-analyse af Danmarks maritime erhverv**

<b>Styrker</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gode og stabile rammevilkår for dansk søfart</li><li>• Stærke myndigheder, der præger den internationale maritime dagsorden samt en god dialog mellem myndigheder og erhverv.</li><li>• En kvalificeret og veluddannet arbejdsstyrke.</li><li>• En stærk shippingsektor baseret på godt købmandskab.</li><li>• Niche- og kvalitetskibsfart.</li><li>• Specialiseret skibsbygning og maritimt udstyr f.eks. forbundet til grøn omstilling.</li><li>• Udstyr, teknik og logistik forbundet med offshore aktiviteter.</li></ul>	<b>Svagheder</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Danmark er ikke et internationalt transport- og logistikknudepunkt.</li><li>• Det er svært at rekruttere ingeniører, maskinmestre, skibsførere, smede og elektrikere til det maritime område.</li><li>• Danske erhvervsuddannelser tiltrækker for få dygtige og ambitiøse unge.</li><li>• Svært at tiltrække og fastholde internationale virksomheder og arbejdskraft.</li><li>• Begrænset forskning og udvikling målrettet de maritime erhverv.</li><li>• Tendens til søjleorientering i uddannelsessystem og ministerielle ressortområder.</li></ul>
<b>Muligheder</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Øget efterspørgsel efter niche- og kvalitetskibsfart.</li><li>• Øget efterspørgsel efter maritimt udstyr og løsninger forbundet med grøn omstilling og grønne transportløsninger.</li><li>• Udstyr, service, logistik og knowhow forbundet med udvindingen af offshore olie, gas og vind.</li><li>• Skibsfart og specialudstyr forbundet med offshore og maritime aktiviteter i det arktiske område.</li><li>• Services forbundet med det stigende antal krydstogtskibe, der anløber danske havne.</li></ul>	<b>Trusler</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Øget global konkurrence om at tiltrække maritime virksomheder og aktiviteter - særligt fra lande med lavere løn- og enhedsomkostninger end Danmark.</li><li>• Luksusfælden: Yngre generationer har for høje krav til løn- og arbejdsvilkår og mangler engagement, ambitioner og stræbsomhed i forhold til deres uddannelse og det at dygtiggøre sig.</li><li>• Stadig en del barrierer i forhold til at efter- og videreudanne sig.</li><li>• For lidt fokus på at vedligeholde den maritime kompetencebase blandt virksomhederne i det blå Danmark.</li></ul>

Kilde: Oxford Research 2012

Mange af de beskrevne vilkår gælder også Dragør – men det er vigtigt at holde sig for øje, at havnens relativt lille størrelse sætter visse begrænsninger i forhold til megatrends'ene. Mest oplagt er det nok at se på mulighederne i forhold til kvalitets- og nicheskibsfart.

## 2. Konkurrencesituationen

I takt med, at historiske maritime erhverv bliver færre og færre, at flere og flere havne i Danmark må indstille sig på nye strukturer og hårdere konkurrence, er der rift om maritime erhverv. Regeringen lægger i sin vækstplan stor vægt på "Det Blå Danmark", og der gøres en stor indsats for fortsat at sikre Danmark en stærk position inden for bl.a. shipping, havvindmøller og fiskeri. Dragør Havn må umiddelbart vurderes at være af en så begrænset størrelse, at de fleste af disse særdeles pladskrævende erhverv ikke kan rummes.

På nationalt plan betyder det, at store havne som Esbjerg, Frederikshavn og Køge styrkes væsentligt, mens mange mindre havne er nødlidende. Det har f.eks. i Nyborg ført til, at havnen er omdannet til et boligområde. Dragør har bevaret en levende erhvervshavn, som er præget af mindre virksomheder og ikke mindst lods-driften, men når der er tale om potentialet for at tiltrække helt nye virksomheder, så er konkurrencen hård. Andre mindre danske havne gør på deres side meget for at tiltrække nye maritime virksomheder, og har i mange tilfælde en fordel af en tilgængelig eksisterende bygningsmasse.

Med andre ord er der rift om eksisterende maritime virksomheder med ønsker om at flytte, og blandt de mange henvendelser administrationen har fået om placering på Dragør Havn, er der ikke nogen deciderede maritime virksomheder iblandt.

I Svendborg åbner udviklingscentret "Fremtidsfabrikken" i efteråret 2016 et iværksætterhus for maritime iværksættere. Der kunne være et potentiale i at kunne tilbyde rammer for nye virksomheder under opstart, men det vil formentlig kræve samarbejde med andre aktører, der kan tilbyde bygninger og faciliteter. Det anbefales, at udviklingen på Fremtidsfabrikken følges, idet det potentielt kunne være her, de nye danske maritime virksomheder har deres udgangspunkt.

### 3. Parametre for placering af virksomheder på Dragør Havn

For til fulde at forstå konkurrencesituationen, bør der være en forståelse af, hvilke parametre, der i en konkurrencesituation vil gøre sig gældende for placering.

Dragør Havn er for nogle virksomheder eller iværksættere en attraktiv placering, mens det for andre grundet antal kvadratmetre, infrastruktur og øvrig logistik ikke er interessant. For en overordnet forståelse af placering af nye erhverv, kan følgende parametre være med til at afklare potentialet:

#### *Pris*

?: Virksomheden er i virkeligheden ikke afhængig af sin fysiske placering, og søger derfor primært en billig husleje.

!: Dragør Havn er i den forbindelse udfordret af, at virksomhederne i de fleste tilfælde selv vil skulle opføre bygninger.

#### *Synergier*

?: Virksomheden har gavn af, at andre "beslægtede" virksomheder er placeret i området, og kan f.eks. dele faciliteter eller deles om kunder. Her hører konceptet om at skabe klynger også ind.

!: Dragør Havn har to overordnede "klynger" i dag: spise/rekreative oplevelser og skibsreparation.

#### *Infrastruktur*

?: Virksomheden har adgang til at flytte varer og kunder.

!: Dragør er begunstiget af nærhed til København, Øresundsbroen og Københavns Lufthavn, men er på det nære niveau udfordret af mangel på offentlig transport og relativt små adgangsveje.

#### *Kundegrundlag*

?: Virksomhedens kunder er allerede til stede i området.

!: Igen er nærheden til København muligvis den største styrke.

#### *Kultur og æstetik*

?: Virksomheden kan brande sig ved en unik placering og et unikt byggeri.

!: En absolut styrkeposition på Dragørs velbevarede og charmerende havn, hvor virksomheden selv har mulighed for at bygge, og brande sig af at være placeret i dette miljø. Vi skal udnytte at det er moderne i nogle segmenter, at vise, at man har overskud til at placere sig autentisk og lækkert fremfor kun praktisk i forhold til f.eks. offentlig transport. Nogle virksomheder kan dog begrænses af at skulle indpasse sig det eksisterende.

#### *Medarbejdere*

?: Virksomheden kan finde kvalificeret arbejdskraft i nærområdet.

!: Med nærheden til København er der igen gode muligheder for at skaffe stort set alle former for arbejdskraft – men i det umiddelbare nærområde er der tilsyneladende ved at opstå problemer, når det drejer sig om boligpriserne. Den del

af arbejdsstyrken, som bruges i produktionsvirksomhed har ikke råd til at bo i nærområdet.

#### *Særlige vilkår*

?: Virksomheden støjer, breder sig over et større område, har brug for særlig udsugning eller afledning, eller er afhængig af strøm, køling eller andet.

!: I disse tilfælde vil det i nogen tilfælde, f.eks. støj, ikke være hensigtsmæssigt med placering på Dragør Havn, mens der andre gange kunne være en styrkeposition her.

#### *Erhvervsvenlighed*

?: Virksomhedens mulighed for samarbejde og dialog med offentlige myndigheder.

!: Dragør Kommune har ikke noget stort erhvervsfremmeapparat, men kan via samarbejde med andre parter og direkte dialog med virksomheder alligevel godt være en fleksibel og attraktiv samarbejdspartner.

I praksis bærer de henvendelser, som administrationen får om placering på havnen præg af, at det især er besøgs- og turismeorienterede virksomheder, der af sig selv opsøger og finder havnen interessant. Kunsten vil være at bevare en havn, der både understøtter en levende turisme og en levende maritim havn.

I det følgende gennemgås fire grupper af erhverv på Dragør Havn:

*Eksisterende erhverv*

*Maritime erhverv*

*Turismeprægede erhverv*

*Andre erhverv*

For hvert område gives der et bud på udviklingsmuligheder og fremtidsperspektiver.

#### **4. Eksisterende erhverv på Dragør Havn**

Erhvervsforeningen på havnen har i dag 19 medlemmer, som udgør et bredt felt af virksomheder. To "klynger" træder tydeligt frem, nemlig besøgsrelaterede erhverv/spisesteder og erhverv relaterede til skibsreparation og med tilknytning til båddeværftet. Hertil kommer et antal håndværksvirksomheder, som enten har valgt placeringen på havnen fordi den er central, eller fordi der er samarbejde med "båddeværftsklyngen".

Erhvervsforeningen har udarbejdet deres egen ønskeliste for, hvordan erhvervsudviklingen på havnen vil komme til at finde sted. Her er der i høj grad fokus på at bygge videre på det udgangspunkt som havnen har, nemlig de mange gæster, der enten kommer sejlene eller kørende, og med udgangspunkt i det autentiske havnemiljø, der jo er drevet af virksomheder. Erhvervsforeningen ser gerne levende og åbne virksomheder, der kombinerer turisme, produktion og havnemiljø.

Den største eksisterende virksomhed – i hvert fald rent fysisk – er Dragør Båddeværft. Båddeværftet indgår allerede i øvelsen om at genplacere virksomheder i det østlige byggefelt, og kan nok betragtes som den mest specialiserede maritime virksomhed på havnen i dag.

Hvis man ser på erfaringerne fra Frederikshavn og Svendborg, så er det netop værftsfaciliteter og aktiviteter, som baner vejen for maritime erhvervsparker og –klynger. Værftet er i dag en meget vigtig del af det maritime erhverv. Hvis der fortsat skal være maritimt liv på havnen, vil det være en fordel at fremme og udvikle en stærk klynge af virksomheder, som her ekspertise inden for skibsreparation.

En ny potentiel virksomhed på havnen er Bue-Net. Med sit salg af skibsrelateret udstyr understøtter Bue-Net en maritim klynge på havnen – oven i købet i form af en lokal og velforankret eksisterende virksomhed.

Den anden stærke klynge er turisme- og oplevelsesorienteret. Her er Café Espersen i dag den største virksomhed på havnen, målt i antal beskæftigede. Havnen har allerede et fint udbud af spiseoplevelser, og tilsyneladende har det ikke haft konsekvenser for de øvrige spisesteder, at der i perioder har været servering i Pakhuset, også. Med andre ord er der plads til yderligere et antal spisesteder, såfremt de adskiller sig fra de eksisterende, og såfremt "det ikke tager overhånd", det vil sige omdanner havnen til at være rent rekreativ.

Flertallet af de eksisterende virksomheder er sunde og veldrevne, og flere har bevist evne til at vokse og videreudvikle sig. Et udbygget fokus på at styrke og videreudvikle to erhvervs-klynger vil klart kunne understøtte dette.

## **5. Maritime erhverv på Dragør Havn**

Som nævnt ovenfor, er der stor konkurrence i forhold til at tiltrække, udvikle og fastholde maritime virksomheder.

I Dragør er vi startet med at se på, om der findes lokale virksomheder, som i et eller andet omfang kan anskues som værende maritime. Her har det været naturligt at fokusere på Bue-Net, men når der skal placeres virksomheder i de øvrige byggefelter vil det være oplagt at lave en gennemgang af flere lokalt forankrede virksomheder, som har potentiale til at indgå i og styrke en klynge, som er centreret omkring reparation.

Erfaringerne fra Svendborg og Frederikshavn, som begge har maritime erhvervsparker, peger på, at det netop er værftsarealer og –aktiviteter, som har skabt vækst og sammenhæng. Der har været arbejdet meget målrettet med at skabe klynger, som dels gør, at havnens funktion ikke er afhængig af enkeltvirksomheder.

Dragør Havn har en styrkeposition ved de mange anløb fra lystsejlere. Det underbygger yderligere potentialet i at arbejde med en reparations-klynge.

Med det store fokus der er på maritimt iværksætteri kunne det yderligere overvejes, om der i samarbejde med lokale investorer vil kunne skabes lokaler, der f.eks. i tidsbegrænsede perioder vil kunne lejes ud til maritime iværksættere og små virksomheder. Her er der et potentiale for at tiltrække de små virksomheder, der er plads til, og samtidig være med til at fremtidssikre, at der også i fremtiden er lokalt forankrede virksomheder. Udfordringen er, at de færreste af disse vil have mulighed for selv at bygge på lejet grund.

## **6. Turismeprægede erhverv på Dragør Havn**

Administrationen modtager jævnligt henvendelser fra aktører, der er interesserede i at etablere besøgsrelateret erhverv på havnen. Med 6500 anløb fra lystbåde og et meget stort antal dagstursgæster, er der gode muligheder for at tiltrække og udvikle turisterhvervet på havnen.

Med den begrænsede plads på havnen og den tilsyneladende store interesse for at etablere især spisesteder vil det nok være en fordel at sætte en norm for, hvor mange spisesteder der ønskes på havnen – ligesom en differentiering mellem deres udbud bør have kommunens interesse. Såfremt der gennemføres udbud af nogle af arealerne, kunne det være en del af kriterierne for udvælgelse af lejere. Umiddelbart er der ikke en fare for kannibalisierung, men der findes en balance mellem "autentisk levende erhvervshavn" og turismeområde. Denne balance bør søges opretholdt.

En anden mulighed for at skabe turismeerhverv på havnen er etablering af overnatningsmuligheder. Der findes allerede et lokalt forankret projekt, der ønsker at medvirke til dette. Det vurderes umiddelbart, at det vil være fuldt ud muligt at tiltrække investorer. Igen vil anbefaling dog være, at der satses på niche og kvalitet.

Endelig er der en række åbne værksteder, glaspustere, kunsthåndværkere og lignende, som vil kunne understøtte et levende lokalmiljø. De færreste af disse er generelt set store virksomheder set fra et omsætningsmæssigt perspektiv, men de vil i væsentlig grad kunne understøtte havnens attraktivitet. Der bør skabes rum for, at et antal af disse kan få plads på attraktive placeringer for at understøtte lokalmiljøet.

Dragør Kommunes Erhvervs- og Turismestrategi lægger op til, at turismemæssige investeringer og tiltag altid også kommer lokalbefolkningen til gavn. Dette hensyn bør i høj grad også være gældende i udviklingen af Dragør Havns erhverv.



## **7. Muligheder for andre erhverv på Dragør Havn**

Umiddelbart er der gode muligheder for at placere en bred kreds af virksomheder på havnen alene på grund af lokalmiljøet og den korte afstand til København.

Det skal i denne samme sammenhæng bemærkes, at der er et stærkt begrænset antal kvadratmetre at gøre godt med. Hvis de to klynger for alvor skal styrkes og udvikles bør det overvejes nøje, om der skal være rum til andre typer af virksomhed. Et minimumskrav kunne i denne sammenhæng være, at virksomheden på den ene eller anden måde bidrager til livet og miljøet på havnen.

Det skal også nævnes at lokalplan 70 kun i nogen grad åbner for andre typer liberalt erhverv end f.eks. op til ca. 45 % af bebyggelsen i det vestlige byggefelt må være ikke-havnerelateret. Eller at det samlede etageareal til butikformål (primært udsalgsvarebutikker orienteret mod havnens brugere) ikke må overstige ca. 600 m<sup>2</sup> på hele havnen.

I forhold til de tidligere indkomne forslag til "Udvikling af Dragør Havn – projektforslag, projekter og gennemførelse" vil et fokus på de to klyngedannelser betyde, at maritime og besøgsorienterede projekter, lige fra sejlskibsby og glaspusteri og videreudlejning til maritime formål vil være helt inden for udviklingsområdet, mens f.eks. kontorbyggeri ikke vil være ønskeligt.

Et eksempel som et vandland vil formentlig være "besøgsorienteret" i en grad, der ikke er kompatibel med et maritimt miljø, og i det hele taget vil en vurdering af projekters "samlevelsesevne" være afgørende for nye erhverv. Industri må ikke blive så tung, at havnen mister sin rekreative værdi, men omvendt må det besøgsorienterede fokus heller ikke blive så stort, at de klassiske maritime erhverv kvæles.

## 8. anbefalinger

Herunder er en række anbefalinger til det videre arbejde for udvikling af Dragør Havn udarbejdet på baggrund af notatet.

### Hovedanbefaling

- **Det anbefales, at der arbejdes aktivt for styrkelse af en maritim erhvervsklynge og en besøgsrelateret/rekreativ klynge på Dragør Havn. Udviklingen af begge klynger skal samtidigt fremme lokalmiljøet.**

Dragør Havn er et sted med en stærk identitet og den gamle del af havnen udgør et samlet bevaringsområde i sammenhæng med den gamle by. Derfor er det et vilkår at ny bebyggelse her skal tilpasses det eksisterende og tilføre arkitektonisk kvalitet. Erhvervsudviklingen skal ske under hensyn til disse kvaliteter. Det er derudover administrationens vurdering at hovedanbefalingen rummer kommuneplanens mangfoldige målsætninger for havnen.

### Øvrige anbefalinger:

- **Fokus på nicheproduktion og kvalitet**  
Fx: Havnen og byens relativt lille størrelse sætter begrænsninger i forhold til megatrends'ene for havne og turisme. Derfor anbefales det at styrke mulighederne i forhold til kvalitets- og nicheskibsfart og turisme. Der tages udgangspunkt i de styrker, der allerede er oparbejdet grundet de mange lystsejlere, og fokus bør være på positioner, hvor Dragør Havn allerede står stærkt i konkurrencen med øvrige Øresunds-havne.
- **Stærk kommunal styring i forhold til udvælgelse af nye virksomheder – især på turismeområdet**  
Dragør Havn bør være kendt for autencitet og kvalitet. For gæsten vil det være attraktivt at kunne tilgå et bredt udbud af oplevelser, som supplerer hinanden, ligesom det ikke vil være i havnens interesse at have et for stort antal "ens" restauranter, der kannibalerer hinanden.
- **Autenticitet og lokal forankring som stærkeste konkurrenceparameter**  
Dragør Havn er usædvanlig, idet den heftige udvikling, der er overgået mange andre små havne, ikke har foregået her. Det har skabt et stabilt og mere autentisk miljø end hos konkurrenterne, som har bevist sit værd ved den fortsatte store tilstrømning af lystsejlere. Dragør Havn er den eneste danske Øresundshavn med vækst i antallet af gæstesejlere.
- **Inddragelse og videreudvikling af eksisterende virksomheder**  
De virksomheder, som allerede i dag har bevist deres levedygtighed og lokale forankring, er kernen i havnen. Sandsynligheden for at tiltrække nye aktører i en hård konkurrencesituation er ikke gode, og med udgangspunkt i tanken om at skabe stærke klynger, er det essentielt, at de eksisterende virksomheder er sunde og trives.

- **Tiltrækning af nye maritime virksomheder med fokus på understøttelse af klyngen**  
Allerede i dag findes der et mindre antal maritimt orienterede virksomheder i Dragør Kommune. Disse kan med fordel screenes og inviteres til en dialog om deres potentielle interesse i en placering på havnen. Ud over det vil der med fordel kunne skabes et samarbejde med de eksisterende virksomheder om dialog med disses nære samarbejdspartnere, der ikke i dag er lokaliseret i Dragør.
- **Åbne og eksperimenterende værksteder**  
Det skal være nemt for den lille virksomhed at afprøve sin idé på Dragør Havn, også når idéen er lidt skæv. Havnens autentiske præg vil kunne styrkes med virksomheder og aktiviteter, der i sig selv kan tiltrække gæster – der formentlig vil lægge deres forbrug hos mere økonomisk funderede virksomheder på havnen. Derfor vil det være oplagt at tiltrække åbne værksteder, hvor erhvervsfolk og andre kan mødes i et levende havnemiljø. Det anbefales at skabe rammer, for at mindre erhverv indenfor det maritime og turismen kan prøve deres idéer af i Dragør. Det kunne være i form af sæsonprægede udlejninger efter politisk fastsatte kriterier, således at det på sigt er de mest levedygtige og attraktive virksomheder, som eksisterer på havnen.
- **Afsøgning af muligheder for at lave billige lejemål i et samarbejde mellem investorer, kommune og maritime iværksættere og småvirksomheder**  
Med udgangspunkt i erfaringerne fra det maritime iværksætttermiljø i Svendborg vil det være attraktivt at kunne skabe et fleksibelt udviklingsmiljø. Det vil kræve billige og fleksible rammer, som Dragør Kommune ikke selv må bygge. En mulig løsning kan derfor være at udleje et areal til en lejer, der kan opføre og fremleje disse fleksible enheder. Maritime erhverv kommer ikke nødvendigvis af sig selv, og derfor vil det være oplagt at skabe et mindre iværksætttermiljø.

Udviklingen i det Blå Danmark og konkurrencesituationen bør generelt overvåges – havneudvikling er et felt med mange aktører og mange nye udviklingsstrømninger, og tingene vil ændre sig i takt med Dragørs Havneudvikling.

**Kilder:**

Fremtidens kompetencebehov:

<http://www.dkmk.dk/public/dokumenter/DKMK/Reports/Kompetencebehov%20i%20fremtidens%20BI%E5%20Danmark.pdf>

Danske Regioners anbefalinger:

<http://www.regioner.dk/publikationer/regional+udvikling/~media/5907D14A629F4EAB8A7D2736DBA7293D.ashx>

Klyngeudvikling:

<http://shippingwatch.dk/Mennesker/Meninger/article4618132.ece>