

Dato: Oktober 2016
Sagsbehandler: CR/HR
Journalnr.:15/361

Idéoplæg til drøftelse: Vækstmiljø for små virksomheder i ny skurby

En "ny skurby" ved eksisterende skurby på Dragør Havn

Baggrund

Idéen om "ny skurby" blev drøftet i By-, Erhvervs- og Planudvalget i september 2016. Administrationen har herefter forsøgt at samle op på den politiske diskussion, og undersøger i dette idéoplæg muligheder og forudsætninger for opførelse af en "ny skurby". Det er tanken, at idéoplægget skal kvalificeres efter en politisk behandling, og der efterfølgende kan tages kontakt til kommercielle partnere for at afsøge om ideen er realiserbar.

Ideen

Formålet med "ny skurby" skal være styrke en levende havn gennem en skurby, hvor mindre virksomheder har mulighed for at prøve deres idéer af og finde fodfæste. Den ny skurby skal være en "rugekasse" for nye virksomheder (og dermed ny økonomi), og nye initiativer kan skabe synergier med det eksisterende erhverv på Dragør Havn.

Skurbyen er i dag en væsentlig og autentisk del af Dragør Havn, som både tiltrækker både gæster og lokale, der sætter pris på det oprindelige, skæve og hyggelige miljø og lejere, som til dels er erhvervsdrivende. Ideen i dette oplæg er at videreføre den eksisterende skurby med omkring 10 nye skure, som i størrelse, farveskala og arkitektonisk udtryk matcher den eksisterende, men som samtidig rummer en række nye typer af virksomheder og skaber et mere levende miljø og ny erhvervsudvikling. Tanken er, at de nye skure skal være helårsisolerede, flytbare og med fleksibel indretning, således at forskellige virksomheder her kan afprøve deres potentiale.

Placering

De nye skure skal placeres omkring den eksisterende skurby. Det er det blå felt i den overordnede dispositionsplan vedtaget af By-, Erhvervs- og Planudvalget i september 2016. Området rummer i alt ca. 1500 m². I samme område skal der også være plads til kommunalt opførte nye grejskure jf. budget 2016-19.

Økonomisk forudsætning

Hvis der skal tiltrækkes "små" lejere, som typisk vil være nyopstartede virksomheder med meget få ansatte – ofte måske kun én – skal der være et sammenhængende, billigt og fleksibelt lejemål til rådighed. Det vurderes ikke at være realistisk, at så små virksomheder vil kunne tilvejebringe finansiering til opførelse af egen bygning på lejet grund, ligesom det af hensyn til muligheden for en løbende udskiftning af lejere vil være hensigtsmæssigt med relativt korte lejekontrakter og korte opsigelsesfrister.

Typer af virksomheder

Administration modtager løbende interessetilkendegivelser fra mindre virksomheder, som kunne se sig selv som en del af miljøet på Dragør Havn. På listen over interessenter er blandt andre:

- En producent af dansk æble-cider, som ønsker et mindre showroom
- En "glas-sandblæser", som tilbyder gæster selv at designe deres drikkeglas
- En creme- og skønhedsproducent
- Et sommer-galleri

Der indkommer løbende forespørgsler, og det vil være oplagt at fokusere på maritime og gæsterelaterede virksomheder. Der skal udarbejdes et kriteriesæt for typer af virksomheder som kan etablere sig, og dette skal drøftes politisk i forbindelse med en uddybende projektbeskrivelse. Dette skal danne grundlag for fremtidige lejekontrakter.

Det er tanken, at området kan fungere som en art "rugekasse", hvor en virksomhed kan få lov til at bevise sit værd som en aktiv del af havnen, og hvor det er muligt at afprøve nye forretningsideer. På sigt kan nogle virksomheder således måske overgå til mere permanente ordninger, mens andre vil lukke ned igen.

Modeller for udleje/fremleje

Der skal undersøges forskellige modeller for udleje og/eller fremleje. En model kunne være at udleje hele området til én udlejer, som har ret til at opsætte skurene og videreudleje på f.eks. 1-årige lejekontrakter. En anden model kunne være at kommunen selv står for lejekontrakter af arealet, og har en ekstern samarbejdspartner, som investerer og udlejer skurene.

Modeller for praktisk udformning

Der skal undersøges forskellige modeller for den praktiske udformning. En model kunne være, at de nye skure skal kunne bestilles i forskellige størrelser, men at de til hver en tid indpasses i det eksisterende miljø. Skurene kan bygges andetsteds og løftes ind med en kran, hvilket gør at den nye skurby kan etableres og omdannes på meget kort tid. Skulle nye lejere således have brug for mere eller mindre plads kan skuret udskiftes. Arealet skal derudover byggemodnes af kommunen.

Det vil formentlig være hensigtsmæssigt med ét eller to skure med fælles faciliteter, såsom toiletter, serverrum, mødelokale og printerfaciliteter. Det enkelte skur rummer dermed kun selve virksomhedens kerneaktivitet.

Forbilleder

I Tårnby udlejes det tidligere vandtårn allerede i dag til iværksættere, som i en periode kan nyde godt af en lav husleje, fleksible lejevilkår og fagligt netværk. Det kan i denne sammenhæng ses i relation til Copenhagen Street Food, hvor den enkelte bod har mulighed for at bevise sit værd i en periode, og derefter enten forlænges eller lukkes ned. På denne måde sikres det, at der altid er en attraktiv og bæredygtig sammensætning af virksomheder. Dragørs iværksættere vil kunne prøve sig af i dette midlertidige rum, og forhåbentlig skabes der på sigt større lokalt forankrede og driftssikre virksomheder, som i fremtiden kan sikre miljøet og arbejdspladserne på havnen.

I Svendborg arbejdes der med en maritim iværksætterklynge. Det kunne være oplagt at afsøge muligheden for at benytte arealerne i Dragør til noget lignende. Dog skal det pointeres, at den interesse som administrationen umiddelbart har mødt, primært er kommet fra virksomheder med et mere besøgs- og turismepræget sigte.