
Erhvervsområderne i Furesø Kommune

Udvalgte resultater fra analyse og
hovedrapport

December 2022

Forord

Denne præsentation giver et hurtigt indblik i erhvervsstrukturen og erhvervsområderne i Furesø Kommune.

Præsentationen er udarbejdet af IRIS Group på vegne af Furesø Kommune og er baseret på en mere dybdegående analyse og hovedrapport, som er lavet fra september til december 2022.

På den næste side bliver der først givet et overblik over erhvervsstrukturen og den lokale arbejdskrafts uddannelsesniveau i Furesø Kommune.

Dernæst bliver de enkelte erhvervsområders særlige profil og styrker kort gennemgået.

Ønskes der en nærmere uddybning af områdernes styrker, svagheder og udviklingspotentialer, henvises der til hovedrapporten.



Indhold

Erhvervsstrukturen og arbejdskraften i Furesø Kommune	3
Overblik over de 5 erhvervsområder	4
Farum Erhvervspark	5
Lejrvej	6
Kirke Værløsevej	7
Sydlejren (Filmstationen)	8
Walgerholm	9

Erhvervsstrukturen og arbejdskraften i Furesø Kommune

Mange jobs inden for handel, håndværk og industri

Der var i 2020 over 1.000 private fuldtidsjobs i Furesø Kommune inden for engroshandel. Beskæftigelsesmæssigt er det dermed den største private branche i kommunen, selvom der har været en tilbagegang i branchens beskæftigelse fra 2015 og frem til coronakrisens første år i 2020.

Dernæst følger bygge og anlæg samt elektronik-, maskin- og transportmiddelindustri. Sidstnævnte er vokset med hele 35 pct. i Furesø Kommune fra 2015 til 2020. Og blandt de 10 største brancher er det også inden for elektronik-, maskin- og transportmiddelindustri, at Furesø Kommune er mest specialiseret.

Derudover er rådgivning, forskning og udvikling samt tele, IT og information blandt de brancher, der har oplevet en stor vækst på henholdsvis 37 og 31 pct. fra 2015 til 2020. Der kan således både ses en betydelig vækst blandt produktions- og kontorvirksomheder i Furesø Kommune.

Højt uddannelsesniveau i den lokale arbejdsstyrke

Hele 28 pct. af arbejdsstyrken i Furesø Kommune har en lang videregående uddannelse, og kun 21 pct. er faglærte.

En nærmere analyse af arbejdsstyrkens pendlingsmønstre viser, at det især er den højtuddannede arbejdskraft med en lang videregående uddannelse, der pendler ud af Furesø Kommune for at arbejde, og at det særligt er faglærte og ufaglærte, der pendler ind til kommunen.

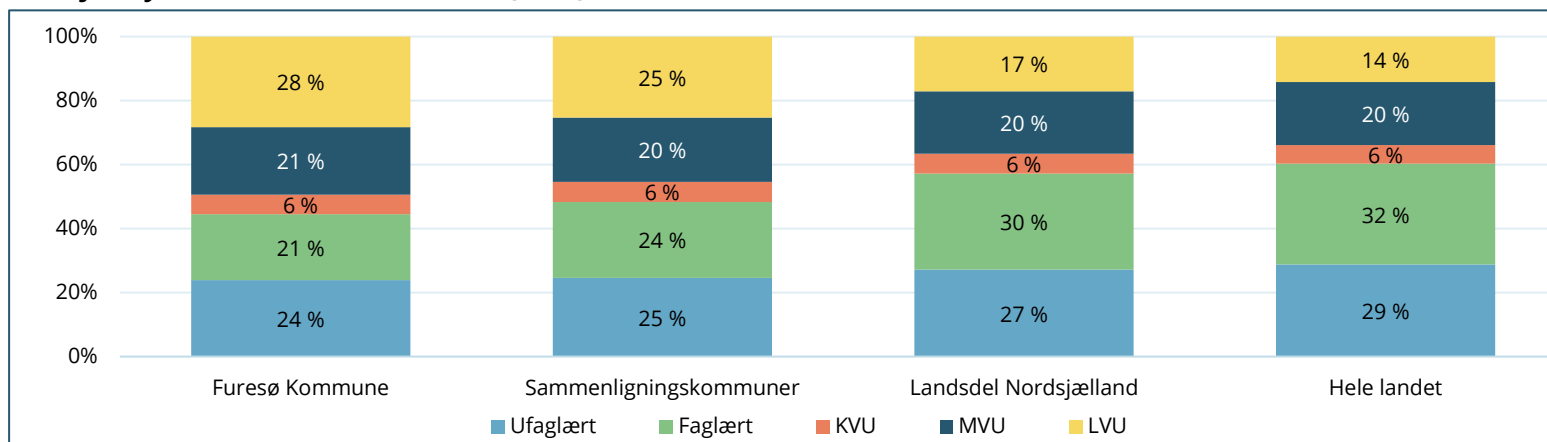
I alt pendlede knap 15.000 borgere ud af Furesø Kommune for at arbejde i 2020, og knap 9.000 pendlede ind til Furesø Kommune for at arbejde.

Private fuldtidsjobs i Furesø Kommune fordelt på brancher – antal, udvikling og specialisering

De 10 største brancher i Furesø Kommune	Antal private fuldtidsjob (2020)	Jobvækst 2015-2020 (%)	Specialiseringsgrad*
Engroshandel	1.051	-7 %	1,5
Bygge og anlæg	863	2 %	1,1
Elektronik-, maskin- og transportmiddelindustri	799	35 %	2,0
Detailhandel	715	3 %	0,9
Rådgivning, forskning og udvikling	624	37 %	1,2
Tele, IT og information	503	31 %	1,4
Finansiering og forsikring	365	-13 %	1,0
Sundhedsvæsen	301	46 %	1,6
Ejendomshandel og udlejning	281	6 %	1,4
Operationel service	278	-3 %	0,6
Øvrige	1.975	-7 %	1,5
I alt	7.755	9 %	-

* Specialiseringsgraden fortæller, om de enkelte brancher udgør en større eller mindre del af den private beskæftigelse i Furesø Kommune end i resten af landet. En specialiseringsgrad på 1 betyder, at denne branche beskæftiger den samme andel af de privat beskæftigede som i hele landet.

Arbejdsstyrkens uddannelsesniveau (2020)

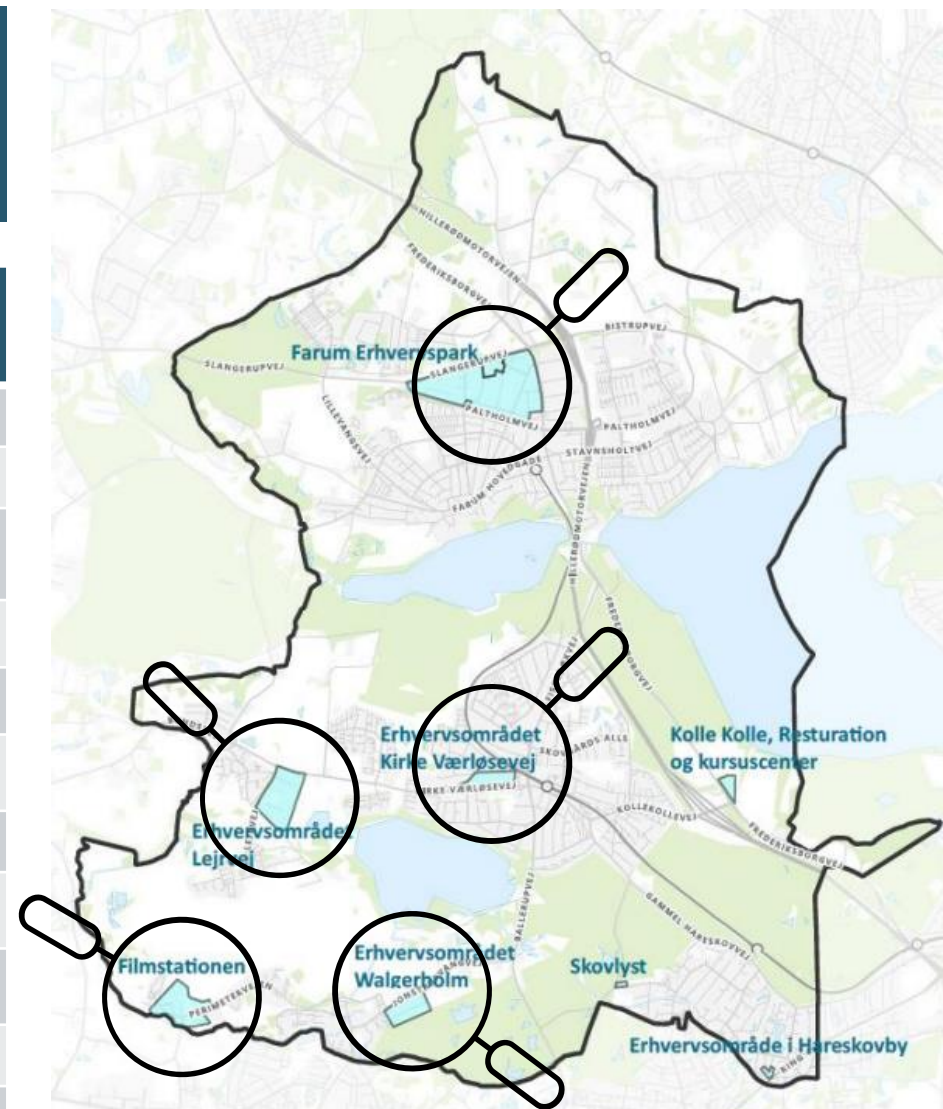


* Sammenligningskommunerne er et gennemsnit for Egedal, Allerød, Rudersdal og Hørsholm Kommune.

Overblik over de 5 erhvervsområder

Tabellen herunder giver et sammenfattende overblik over de væsentligste informationer og nøgletal om de enkelte erhvervsområder. Som det fremgår, er Farum Erhvervspark klart størst både målt på antal etagemeter, virksomheder, arbejdspladser og areal. Dernæst følger Kirke Værløsevej efterfulgt af Lejrvej. Sydlejren har en særegen status, da området er dedikere til filmbranchen og kreative erhverv, og Walgerholm er det mindste af de traditionelle erhvervsområder i Furesø Kommune.

	Farum Erhvervspark	Lejrvej	Kirke Værløsevej	Sydlejren	Walgerholm
Områdets størrelse	64 ha	25 ha	8,5 ha	15 ha	10,3 ha
Antal etagemeter	229.788 m ²	38.045 m ²	46.384 m ²	34.282 m ²	28.418 m ²
Tilladt bebyggelsesprocent og -højde	100 % og 16,5 m	40 % og 8,5 m	90 % og 15 m	50 % og 16,5 m	50 % og 6,5 m
Gns. alder for etagemeterne	34 år	29 år	32 år	62 år	32 år
Bygningsmassens primære anvendelse	Industri (25 %)	Lager (42 %)	Kontor (53 %)	Parkering og transport (51 %)	Industri (67 %)
Antal virksomheder (med info om ansatte)	285	68	107	22	42
Antal beskæftigede	4.024	695	727	67	379
Største branche (ift. antal virksomheder)	Industri (17 %)	Engroshandel (26 %)	Finansiering, forsikring mv. (20 %)	Vidensservice (36 %)	Engroshandel (24 %)
Største branche (ift. beskæftigelse)	Industri (30 %)	Engroshandel (31 %)	Bygge og anlæg (36 %)	Private velfærdsinst. og kultur (45 %)	Industri (58 %)
Afstand til motorvej	Ca. 0,3 km	Ca. 5 km	Ca. 2 km	Ca. 7 km	Ca. 5 km
Afstand til S-tog	Ca. 0,8 km	Ca. 3 km	Ca. 0,5 km	Ca. 3 km	Ca. 3 km



Farum Erhvervspark – blandet erhverv tæt på motorvej og S-tog

Farum Erhvervspark ligger i området mellem Slangerupvej, Paltholmvej og Frederiksborgvej og er det klart største erhvervsområde i Furesø Kommune. Det gælder både i forhold til antallet af etagemeter, jobs og virksomheder. Området er præget af blandede erhverv, og bygningerne bliver brugt til mange forskellige formål, og der er flere store virksomheder inden for industri og engroshandel. Derudover er der også en relativt stor andel (13 pct.) af bygningsmassen, som bliver anvendt til værksteder.

Ifølge de lokale erhvervsmæglere er der stort set ingen tomgang og generelt stor efterspørgsel på erhvervslokaler i Farum Erhvervspark. Og særligt den korte afstand til motorvejsnettet bliver fremhævet som en afgørende styrke ved Farum Erhvervspark. En del af bygningerne er relativt gamle, og området er på nuværende tidspunkt fuldt udbygget.

Samlet set fremstår Farum Erhvervspark derfor især som et attraktivt erhvervsområde for virksomheder inden for fx let produktion, engroshandel samt bygge og anlæg, som har begrænset behov for fysiske udvidelser og adgang til moderne bygninger, men hvor nærheden til motorvejen har stor betydning.

Nøgletal om Farum Erhvervspark

- Området består af i alt 229.788 m² erhvervsbygninger, som er fordelt på 64 hektar.
- 25 pct. af bygningsmassen anvendes til industri, og 22 pct. bliver brugt som lager.
- Der er over 4.000 private jobs i området, hvoraf halvdelen er inden for industri og engroshandel.
- 23 pct. af virksomhederne i området har mere end 19 ansatte, og 8 pct. beskæftiger over 49 medarbejdere.
- Der er kun ca. 300 meter til motornettet.
- Den tilladte bebyggelsesprocent er på 100 pct.



Citat og eksempler på virksomheder i erhvervsområdet

"Farum Erhvervspark har en super beliggenhed. Der bliver ikke bedre i Furesø Kommune. Især nærheden til motorvejen er med til at gøre området attraktivt. Der er stor efterspørgsel og mange virksomheder, som gerne vil bo i Farum Erhvervspark."

– Lokal erhvervsejendomsrådgiver



Lejrvej – kontor og engroshandel i naturskønne og fredelige omgivelser

Lejrvej ligger i særdeles naturskønne omgivelser, og bygningsmassen er generelt af nyere dato end i de øvrige erhvervsområder i Furesø Kommune. Området er præget af mange virksomheder og job inden for engroshandel, og bygningsmassen bliver primært anvendt til kontor og lager. Centralt i området ligger der et kontorfællesskab (Lejrvej 17), som er ejet af Wihlborgs, og hvor der er omkring 30 forskellige virksomheder, som lejer sig ind.

Lejrvejs nuværende profil er således domineret af engroshandelsvirksomheder med behov for lagerplads samt til dels serviceerhverv med behov for kontorlokaler. Der er desuden god parkeringskapacitet, og samlet set fremstår området især velegnet til etablerede handels- og kontorvirksomheder med begrænsede behov for vejgodstransport, og hvor nærhed til motorvej og S-tog ikke er afgørende for adgangen til arbejdskraft og kunder. Lejrvejs profil passer dermed også godt til nogle af de kraftige vækstbrancher i Furesø Kommune, som er rådgivning, forskning og udvikling samt tele, IT og information, jf. side 3.

Nøgletal om Lejrvej

- 25 hektar stort område med lidt over 38.000 m² erhvervsbygninger.
- 42 pct. af bygningsmassen bliver anvendt til lager og 25 pct. til kontor.
- Der er knap 700 private jobs i området, hvoraf 31 pct. er inden for engroshandel.
- Der er ca. 5 km til motorvej og 3 km til S-tog.
- 49 pct. af virksomhederne i området har mellem 2 og 9 ansatte. Og 16 pct. har over 20 ansatte.



Citater og eksempler på virksomheder i erhvervsområdet

"Lejrvej er et rigtig godt erhvervsområde for en kontor- og rådgivningsvirksomhed som os. Der er gode parkeringsforhold, ladestandere og hurtigt internet. Vi er pt. ca. 15 mand i kontorfællesskabet på Lejrvej 17, og vi har fin mulighed for at vokse yderligere her. Jeg ville vælge Lejrvej igen, hvis vi skulle genetablere virksomheden."

"Mange af vores medarbejdere cykler og løber i skovene, og vi holder fx også walk and talk-møder i naturen omkring os. Vi har stor glæde af naturen og nærmiljøet."

– Virksomheder i erhvervsområdet Lejrvej

MASKINSIKKERHED

WEXØE

nti

HC
CONTAINER

Kirke Værløsevej – kontor- og administrationsbygninger tæt på S-tog

Kirke Værløsevej ligger centralt i Værløse og meget tæt på S-togsstationen. Erhvervsområdet er præget af en del smalle kontor- og administrationsbygninger i 1-2 etagers højde, der bl.a. huser mange håndværksvirksomheder. Derudover har Novo Nordisk også en stor industriarbejdsplads i området.

I forhold til de 3 andre traditionelle erhvervsområder i kommunen – Farum Erhvervspark, Lejrvej og Walgerholm – er Kirke Værløsevej det område, hvor den største andel (11 pct.) af de privatansatte arbejder inden for vidensservice. Det er samtidig den branche, som langt størstedelen af kommunens iværksættere tilhører. Området rummer også den gamle Widex-bygning, hvor der på nuværende tidspunkt bl.a. er et kontorhotel, og som fremadrettet kan være med til at skabe nye muligheder og mere liv i området.

Kirke Værløsevej er desuden det erhvervsområde i Furesø Kommune, hvor der er bedst adgang til fjernvarme, og der er en relativt høj tilladt bebyggelsesprocent.

Nøgletal om Kirke Værløsevej

- 53 pct. (24.361 m²) af den samlede bygningsmasse (på 46.384 m²) bliver anvendt til kontor.
- Der er 727 privatansatte i området, hvoraf 36 pct. (262) arbejder inden for bygge- og anlægsbranchen.
- 67 pct. af virksomhederne i området har under 5 ansatte, og en relativt stor del (11 pct.) af de private jobs er inden for vidensservice, som er den dominerende iværksætterbranche i Furesø.
- Ca. halvdelen af alle bygningerne i området har adgang til fjernvarme.
- Der er kun et par hundrede meter til S-tog.



Citat og eksempler på virksomheder i erhvervsområdet

”Kirke Værløsevej har en rigtig god beliggenhed. Det er både tæt på stationen og naturen. Det kan ikke blive bedre her i Furesø Kommune. Og så er der også allerede kommet fjernvarme til store dele af området.”

– Virksomhed i erhvervsområdet Kirke Værløsevej



Sydlejren – unikt nicheområde for filmbranchen og kreative virksomheder

Erhvervsområdet Sydlejren ligger på den tidligere Flyvestation i Værløse og har en unik nicheprofil med fokus på filmproduktion og kreative erhverv. Området rummer samtidig en række bevaringsværdige og unikke militærhistoriske bygninger (hangarer), som bl.a. bliver brugt som filmstudie og dermed understøtter områdets særlige profil.

Lokalplanen for området er relativt ny og er blevet skræddersyet til de behov, der er forbundet med filmproduktion. Som et af de eneste erhvervsområder i Furesø Kommune er der desuden stadig uudnyttet kapacitet i Sydlejren, som over de kommende år kan danne ramme for nye aktiviteter og virksomheder i relation til filmproduktion.

Samlet set er der således stadig mulighed for vækst og udvikling i Sydlejren, da en betydelig del af bygningsmassen og bygningsretterne i området endnu ikke er udnyttet til erhvervsformål.

Nøgletal om Sydlejren (Filmstationen)

- Området er på 15 hektar og består af i alt 34.282 m² erhvervsbygninger.
- Ca. 18.000 m² er effektivt udnyttet, og der er dermed ca. 16.000 ledige m² samt 48.000 m² ubenyttede byggeretter i Sydlejren.
- 51 pct. af bygningsmassen udgøres af militærets gamle hangarer, der bl.a. anvendes som filmstudie.
- 79 pct. af virksomhederne i området har under 5 ansatte.
- Der er ca. 7 km til motorvej og 3 km til S-tog.



Citat og eksempler på virksomheder i erhvervsområdet

"Filmstationen er en unik perle, der skal værnes om. De gamle hangarer udgør en fantastisk ramme. Det er helt klart et attraktivt erhvervsområde for virksomheder og mennesker inden for filmmiljøet og de kreative brancher. Det er forholdsvis billige lejemål, og vi oplever en stor efterspørgsel."

– Virksomhed i erhvervsområdet Sydlejren (Filmstationen)



Spekta



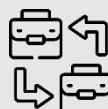
Walgerholm – lille industriområde tæt på natur og i rolige omgivelser

Walgerholm ligger i naturskønne omgivelser i den sydlige del af Værløse og er afgrænset af Jonstrupvangvej og Jonstrup Vang Skov. Området er et af de mindste erhvervsområder i Furesø Kommune både målt på antal etagemeter (m² bygningsmasse), virksomheder og private jobs.

Walgerholms brancheprofil er især karakteriseret af industri, men der er bl.a. også en del virksomheder inden for engroshandel. Området huser desuden en række internationalt orienterede og innovative handels- og industrivirksomheder. Blandt virksomheder i Walgerholm er fx Milford, der leverer grønne og innovative løsninger til urbane miljøer, samt industrivirksomhederne Gerresheimer og Brdr. Krüger Trædrejeri. Samlet set er Walgerholms profil således i høj grad domineret af industrien både i forhold til bygningsmassens anvendelse og beskæftigelsen i området, hvorimod kontor- og serviceerhvervene derimod fylder relativt lidt i Walgerholm.

Nøgletal om Walgerholm

- Området består af i alt 28.418 m² bygningsmasse.
- 67 pct. (18.172 m²) af bygningsmassen bliver anvendt til industri.
- Kun 6 pct. af bygningsmassen bliver brugt til kontor.
- Der er i alt 379 privatansatte i Walgerholm, hvoraf 221 (58 pct.) arbejder inden for industrien.
- 23 pct. (87) arbejder inden for engroshandel.
- Der er ca. 5 km til motorvej og 3 km til S-tog.



Citat og eksempler på virksomheder i erhvervsområdet

”Når vi får nye kunder og samarbejdspartnere på besøg, fremhæver de ofte, at området ligger i meget smukke naturmæssige omgivelser.”

– Virksomhed i erhvervsområdet Walgerholm.

milford



 BRDR. KRÜGER

gerresheimer