

FAXE KOMMUNE

ADRESSE COWI A/S
 Parallevej 2
 2800 Kongens Lyngby

FAXE KOMMUNE - PERSPEKTIVER FOR ERHVERVSOMRÅDER I FEMERN KORRIDOREN

TLF +45 56 40 00 00
 FAX +45 56 40 99 99
 WWW cowi.dk

NOTAT

INDHOLD

1	Introduktion	2
2	Befolkning og arbejdskraft	2
3	Turisme i Faxe Kommune	7
4	Trafikinfrastruktur	9
4.1	Vejforbindelser og afstande	9
4.2	Havne	10
4.3	Femern Bælt-forbindelsen	12
4.4	Øvrige trafikinvesteringer	13
5	Udviklingen af erhvervsområder på det sydlige Sjælland	14
5.1	Udvikling i omkringliggende kommuner	14
6	Kvalitative bidrag til erhvervsanalysen	17
6.1	Formålet med udvikling af nye erhvervsarealer	17
6.2	Målgruppen for nye erhvervsarealer	18
7	Opsamling og konklusion	19
7.1	Konklusion vedrørende efterspørgsel efter arealer ved Rønnede	20

BILAG

Bilag A	Tabelmateriale	21
---------	----------------	----

PROJEKTNR.	DOKUMENTNR.	VERSION	UDGIVELSESDATO	BESKRIVELSE	UDARBEJDET	KONTROLLERET	GODKENDT
A247532	1	3.0	22. maj 2023		POS	OLSE	POS

1 Introduktion

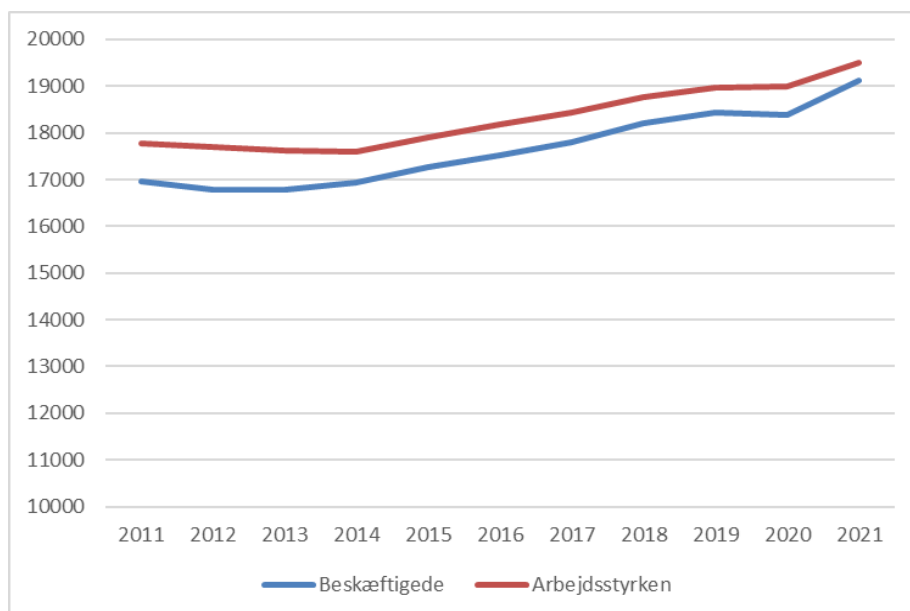
Dette notat indeholder resultatet af en indledende desk research og statistisk beskrivelse af erhverv, arbejdsmarked og infrastruktur i Faxe Kommune, som har betydning for udviklingen af et nyt erhvervsområde ved Rønnede i Faxe Kommune. Researchen er baseret på analyser af den erhvervsmæssige udvikling for Sjælland, med særligt fokus på rammebetingelserne for udvikling af erhverv langs korridoren ned mod Femern Bælt-forbindelsen. Desuden er der foretaget en statistisk kortlægning af Faxe Kommune, på udvalgte nøgletal for erhverv, uddannelse og befolkning og for infrastruktur og trafikmæssig tilgængelighed.

2 Befolkning og arbejdskraft

Faxe Kommune har ca. 37.314 indbyggere (januar 2023) og befolkningstallet er steget med ca. 2.000 indbyggere siden 2011. Det er en stigning på 6% i perioden, hvilket er på linje med udviklingen på landsplan og højere end udviklingen for Region Sjælland, hvor befolkningstallet steg med 4% i samme periode.

De seneste 10 år er både beskæftigelsen og arbejdsstyrken steget til henholdsvis 19.100 og 19.500 (2021) i kommunen, som figur 1 viser.

Figur 1: Beskæftigelse og arbejdsstyrke, Faxe Kommune. 2011 – 2021.

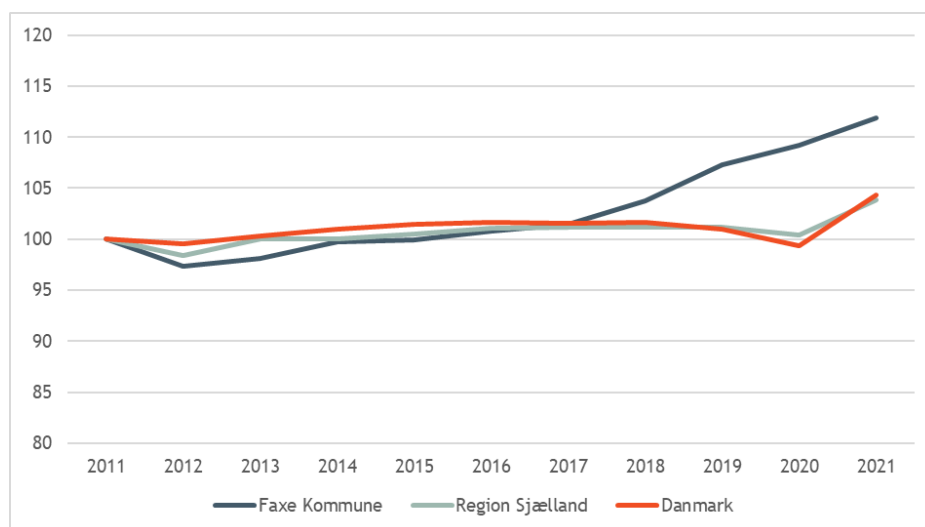


Kilde: Danmarks Statistik

Beskæftigelsen er udtryk for, hvor mange borgere i kommunen, som er i arbejde, uanset hvor arbejdspladsen ligger og arbejdsstyrken er udtryk for hvor mange borgere i kommunen, som faktisk er til rådighed for arbejdsmarkedet.

Antallet af arbejdspladser i Faxe Kommune er steget ganske markant fra 12.137 i 2011 til 13.573 i 2021, særligt efter 2017. At antallet af arbejdspladser i Faxe Kommune stiger, er udtryk for, at der i stigende grad skabes arbejdspladser inden for kommunes grænser. Som figuren viser, så er stigningen for Faxe Kommune 11,5%, mod 3,8% for Region Sjælland og 4,1% for Danmark som helhed.

Figur 2: Arbejdspladser i Faxe Kommune, Region Sjælland og Danmark. 2011 – 2021.
2011= index 100



Kilde: Danmarks Statistik

I Faxe Kommune er branchen Offentlig administration, undervisning og sundhed den største branche, hvilket også gælder for Region Sjælland og for hele landet. Næststørste branche er Handel og transport, hvilket man også har tilfælles med det øvrige Danmark. Faxe Kommune adskiller sig ved at have flere arbejdspladser inden for Industri mv. og inden for Bygge og anlæg og færre arbejdspladser inden for Information og kommunikation og Finans og forsikring.

Tabel 1: Beskæftigelse i Faxe Kommune fordelt på brancher, efter størrelse (2021).

Branche	2011	2021
Offentlig administration, undervisning og sundhed	34%	33%
Handel og transport mv.	23%	21%
Industri, råstofindvinding og forsyningsvirksomhed	15%	12%
Erhvervsservice	8%	12%
Bygge og anlæg	8%	10%
Kultur, fritid og anden service	4%	5%
Landbrug, skovbrug og fiskeri	4%	3%
Information og kommunikation	1%	2%
Ejendomshandel og udlejning	2%	2%
Finansiering og forsikring	1%	1%
Uoplyst aktivitet	0%	0%

Kilde: Danmarks Statistik

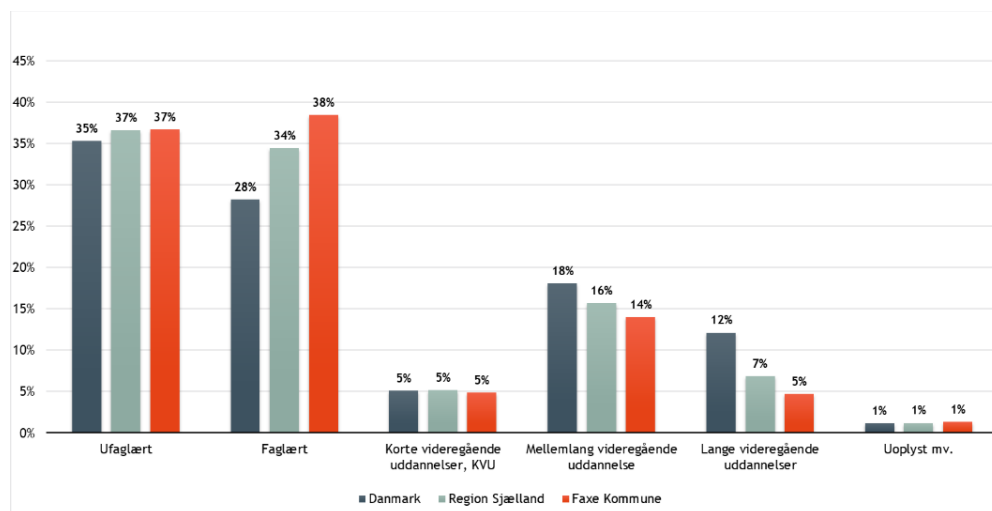
I perioden mellem 2011 og 2021 har Faxe Kommune især oplevet **vækst** inden for Erhvervsservice¹ med 700 nye arbejdspladser, Bygge og anlæg med 430 arbejdspladser, Offentlig adm. mv. med 380 arbejdspladser. Man har til gengæld **mistet** 125 arbejdspladser inden for Industri mv.

Inden for branchen Erhvervsservice er væksten i arbejdspladser primært sket inden for underbranchen Rejsebureauer og rengøring, som også indeholder vikarbureauer, ejendomsservice, rengøring mv., hvor der kom 368 nye arbejdspladser og inden for underbranchen Videnservice (advokater, revision, ingeniørvirk.), hvor der kom 277 nye arbejdspladser mellem 2011 og 2021.

På lang sigt ventes antallet af unge i befolkningen ifølge befolkningsfremskrivningen at falde, hvilket med tiden vil betyde en mindre arbejdsstyrke. Denne udvikling er lidt mere markant i Faxe Kommune end for Region Sjælland som gennemsnit. Tilsvarende er andelen af plus 65-årige højere i Faxe Kommune end for regionen som gennemsnit. Den langsigtede befolkningsfremskrivning peger altså på en mere afdæmpet udvikling end udviklingen de seneste år.

Uddannelsesniveaueet i Faxe Kommune adskiller sig på nogle punkter fra Region Sjælland og fra det øvrige land. Faxe Kommune har et højere antal borgere med en erhvervsfaglig uddannelse end det øvrige Sjælland og Danmark, men har til gengæld en mindre andel af befolkningen med en mellemlang eller lang videregående uddannelse.

Figur 3: Højest fuldførte uddannelse i Faxe Kommune, Region Sjælland og Danmark, 2021.



Kilde: Danmarks Statistik

2.1.1 Pendling og mobilitet

Arbejdsmarkedet og erhvervslivet på Sjælland er i vid udstrækning præget af nærheden til hovedstaden. Hovedstaden udgør et meget stort arbejdsmarked, og der er en markant pendling mellem de sjællandske kommuner, herunder

¹ Erhvervsservice indeholder vidensservice (advokater, revision, ingeniørvirk.), forskning, reklame, udlejningsvirksomheder, vikarbureauer, ejendomsservice, rengøring mv.

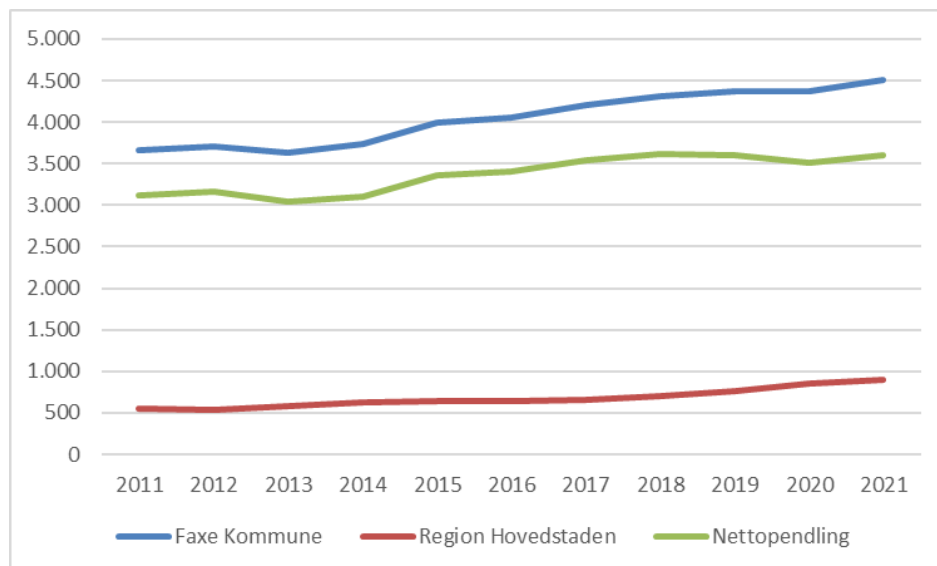
også mellem Faxe Kommune og hovedstaden. I følge Mobilitetsanalysen for Region Sjælland er Sjælland den region i Danmark, hvor pendlerne transporterer sig længst mellem hjem og arbejde og bruger mest tid på pendling.

Der er mange beskæftigelsesmuligheder og stor efterspørgsel efter varer og serviceydelser i hovedstaden. Borgere og virksomheder i de sjællandske kommuner arbejder i og leverer derfor varer til hovedstadsområdet og er dermed afhængige af en høj mobilitet.

Af figur 4 kan man se, at pendlingen mellem Faxe Kommune og Region Hovedstaden har været stigende de sidste 10 år, og at der er en relativ markant nettoudpendling fra Faxe Kommune mod hovedstaden, idet der pendler 3.608 (2021) flere mod Region Hovedstaden, end der pendler fra Region Hovedstaden til Faxe.

Med det stigende antal arbejdspladser i Faxe Kommune (figur2), så må det dog forventes at nettoudpendlingen med tiden vil falde.

Figur 4: Pendling mellem Faxe Kommune og Region Hovedstaden. 2021.



Kilde: Danmarks Statistik

Den stigende pendling er også en indikator for stigende trafikmængder i regionen. Der er således forventning om en generelt øget rejsetid for bilister de kommende år, frem til 2040, grundet øgede trafikmængder på vejene. Til gengæld forventer man reduceret rejsetid for togrejsende frem til 2040, da der sker en opgradering af togforbindelserne på Sjælland i disse år, bl.a. som følge af Femern Bælt-forbindelsen.

Region Sjælland har visse karakteristika, som er særlige for regionen og som også har betydning for Faxe Kommune:

- > Sjælland er en stor transitregion, idet der er meget godstransport til og fra Sverige og Tyskland samt til hovedstadsregionen. Der kommer store mængder gods ind fra udlandet og fra Jylland til Region Sjælland. Tællingerne af lastbilers passager af de danske landegrænser viser, at omkring

1/3 af alle lastbiler, som kommer fra udlandet til Danmark, passerer en dansk landegrænse i Region Sjælland, dvs. via Gedser eller Rødby.

- > Der er sket en kraftig udvikling i den internationale trafik ind og ud af regionen på alle grænserne, men udviklingen har været størst på passagerne over Øresund og over Femern Bælt via Rødby og Gedser.
- > Regionen er også en stor leverandør af varer og tjenesteydelser til hovedstaden. Mange pladskrævende erhverv (fremstilling, transport og logistik mv.) og bl.a. bygge- og anlægsbranchen i Region Sjælland lever af at servicere hovedstaden, dels fordi erhvervene ikke har mulighed for at lokalisere sig i hovedstadsområdet (af økonomiske årsager eller af mangel på plads) og fordi arbejdskraften inden for byggeri, service mv. oftest er bosat uden hovedstadsområdet.

Mobilitetsanalysen viser også, at arbejdspladserne samles i de større byer og tæt på motorveje, da det er afgørende for tiltrækningen af arbejdskraft.

I de sidste 10 år er væksten i antal arbejdspladser hovedsageligt sket i de kommuner og byer, der ligger tæt ved motorveje og har højklasset adgang til kollektiv transport. Udviklingen har været uændret eller nedadgående i kommuner og byer, der har stor afstand til motorveje og baneforbindelser. (Mobilitetsanalyse 2022).

2.1.2 Vækst i antal beskæftigede inden for byggeri, anlæg og transporterhvervene

Erhvervslivet i Faxe Kommune har en relativt større andel af arbejdsstyrken beskæftiget i byggeri og anlæg og i forskellige serviceerhverv end det gør sig gældende i hovedstaden. Denne sammensætning afspejler regionens funktion som leverandør af ydelser i disse erhverv til hovedstaden, hvor de fylder relativt mindre.

Også koncentrationen af industriel produktion er højere i Region Sjælland, sammenlignet med hovedstaden, mens liberale erhverv, finansielle virksomheder mv. udgør en stor del af beskæftigelsen i hovedstaden.

Udviklingen siden år 2000 har vist, at der i Region Sjælland sker et større fald i industribeskæftigede end i resten af landet og i hovedstaden. Til gengæld er udviklingen i beskæftigelsen i byggeri og anlæg vokset med ca. 8 procent fra 2000 til 2019 i regionen, mens der er sket et fald på 1 procent i hele landet og 13 procent i hovedstaden.

Handel og transport er også steget mere i regionen (6 procent) sammenlignet med resten af landet (5 procent) og et fald i hovedstaden (-5 procent).

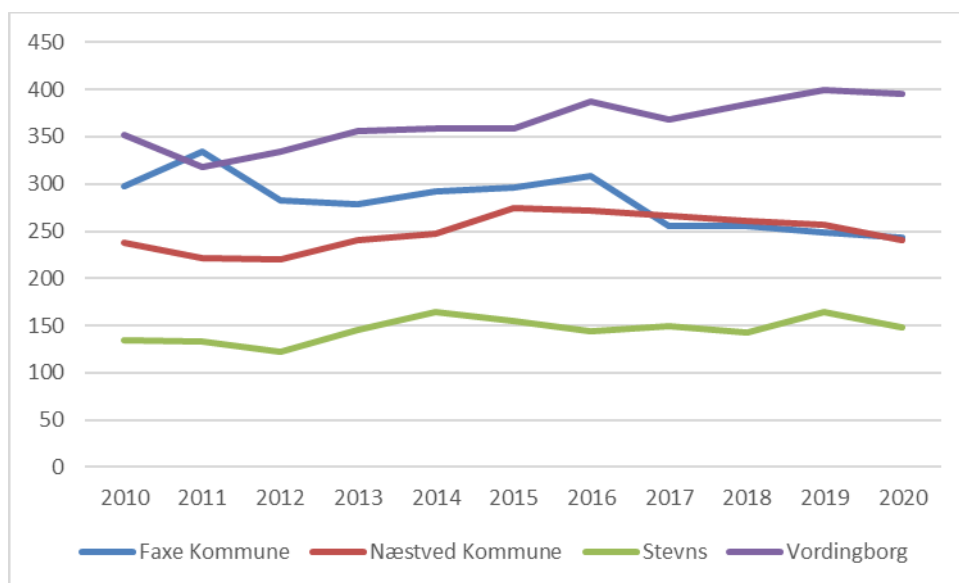
3 Turisme i Faxe Kommune

Faxe Kommune indgår i samarbejdet Visit Sydsjælland & Møn², som dækker Faxe, Næstved, Stevns og Vordingborg kommuner. VisitDenmark udarbejder publikationen Turismeøkonomiske nøgletal for Sydsjælland & Møn³, som bl.a. er baseret på særkørsler fra Danmarks Statistik.

Turisme skaber omsætning i de fire kommuner på ca. 2,6 mia. kr., heraf 330 mio. kr. i Faxe Kommune (2019). For hele destinationen gælder det, at langt de fleste gæster og langt den største andel af turismeomsætningen kommer fra danske gæster. Af omsætningen på 2,6 mia. kr., skyldes de 1,8 mia. kr. danske turister, svarende til 69%. Det næststørste marked er Tyskland, som betyder 10% og Sverige betyder 5%.

Det samlede antal overnatninger i de fire kommuner var 1.027.000 i 2020. I Faxe Kommune alene var overnatningstallet 243.000 overnatninger. Antallet har været vigende i Faxe Kommune, på grund af en nedgang i antallet af camping-gæster.

Figur 2: Antal kommercielle overnatninger, Destination SydkystDanmark fordelt på de fire kommuner.



Kilde: Turismeøkonomiske nøgletal for kommunerne i Visit Sydsjælland & Møn. VisitDenmark nov. 2021

Tallene for overnatninger vedrører de kommercielle overnatninger, dvs. turistbesøg med overnatning på betalingssteder.

Det er værd at bemærke, at hovedparten (55%) af turismeforbruget i Sydsjælland & Møn stammer fra turister, der benytter ikke-kommercielle

² Samarbejdet hed tidligere Destination SydkystDanmark.

³ Turismeøkonomiske nøgletal for Destination SydkystDanmark. VisitDenmark nov. 2021.

overnatningsformer (dvs. eget sommerhus, private besøg og endagsturister). Alene endagsturister udgør 33% af omsætningen i området.

De øvrige 45% kan henføres til turister, der benytter kommercielle overnatningsformer som hoteller, camping eller lejet feriehus.

Overnatninger på camping udgjorde 44% af alle registrerede overnatninger i Sydsjælland & Møn i 2020, og overnatninger i feriehus udgjorde 30%. De øvrige overnatninger er på hoteller og feriecentre, vandrehjem og lystbådehavne.

Turismens betydning i den lokale økonomi, dvs. turismeomsætningens andel af det samlede udbud af varer og tjenesteydelser, er opgjort for de fire kommuner.

Tabel 3: Turismeomsætningens andel af det samlede udbud af varer og tjenesteydelser i procent

Kommune	Turismeomsætningens andel i procent
Faxe Kommune	1,5%
Næstved Kommune	1,9%
Vordingborg Kommune	3,8%
Stevns Kommune	3,9%
Sydsjælland & Møn i alt	2,5%
Hele landet	2,3%

Kilde: Turismeøkonomiske nøgletal for Destination SydvestDanmark. VisitDenmark nov. 2021

Faxe Kommune er altså i økonomisk forstand en lille turistkommune, idet omsætningen fra turister udgør en lille andel af kommunens samlede økonomi. Det skyldes, at langt de fleste turisterne i kommunen er dagsgæster og relativt få turister overnatter i kommunen.

I området under Visit Sydsjælland & Møn er der sket en øgning i overnatningskapaciteten blandt hoteller, men de udgør kun en meget lille del af kapaciteten. I destinationen er der 7.702 feriehus, som potentielt kunne udlejes til turister. Kun 645 af disse huse ligger i Faxe kommune, hvorimod Næstved og Vordingborg Kommune har langt flere feriehus.

Tabel 4: Feriehus i kommunerne i Sydsjælland & Møn. 2020.

Kommune	Antal	Andel pct.
Faxe	645	8%
Næstved	2215	29%
Stevns	983	13%
Vordingborg	3859	50%
I alt	7702	100%

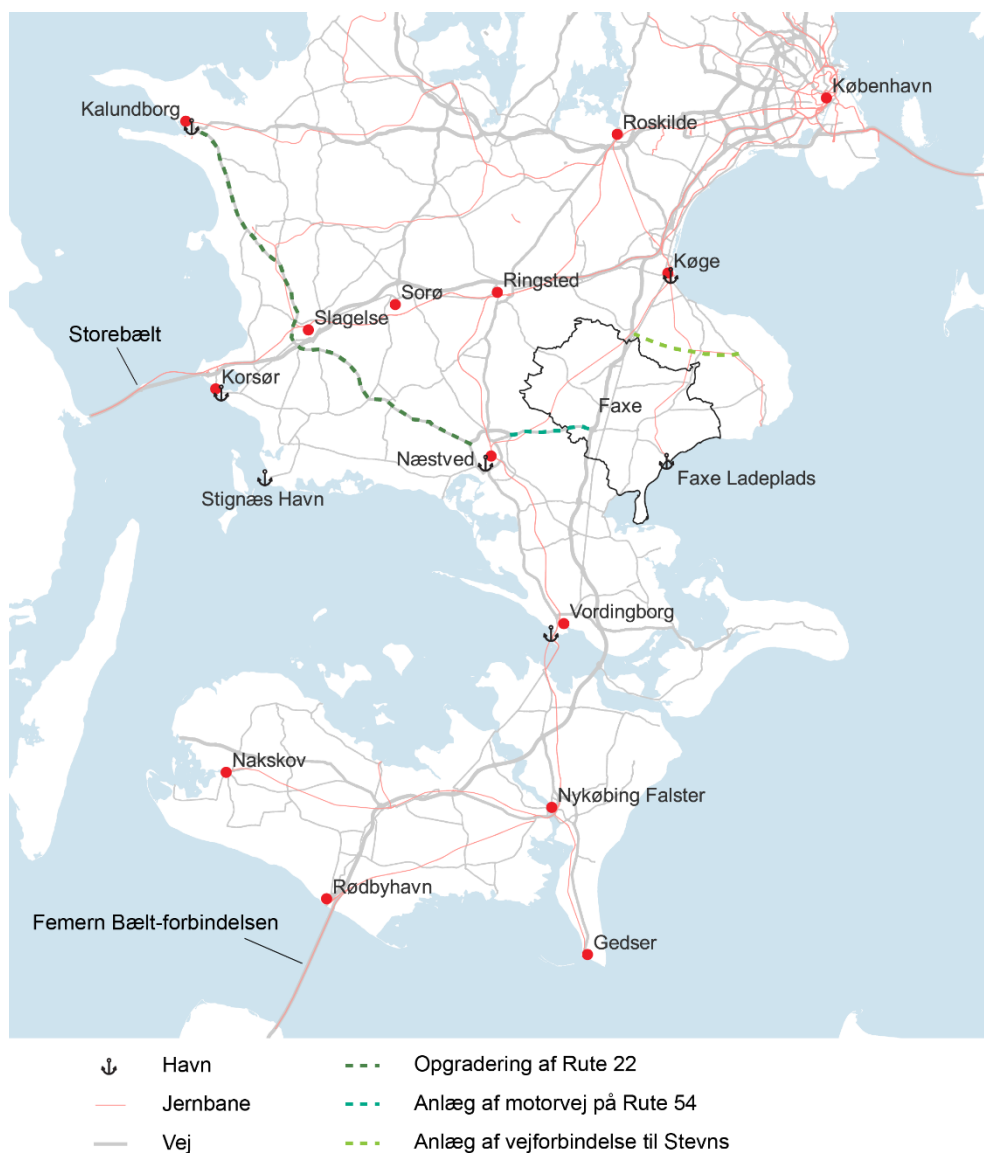
Kilde: Turismeøkonomiske nøgletal for Sydsjælland & Møn. VisitDenmark nov. 2021

Kun en lille del af disse huse udlejes kommercielt. Ca. 6% af destinationens feriehus estimeres at blive udlejet gennem feriehusbureauerne.

Opsamlende om turisme i Faxe kommune kan man sige, at turismen hidtil har haft begrænset betydning i kommunen, primært fordi få turister overnatter i kommunen. Generelt er der få hoteller i både Faxe og nabokommunerne og feriehusene er overvejende beliggende i nabokommunerne.

4 Trafikinfrastuktur

Trafikinfrastrukturen er et afgørende parameter for lokalisering af virksomheder og arbejdspladser. Flere større opgraderinger af infrastrukturen på Sjælland – og med betydning for Faxe Kommune - er på vej de kommende år, som det fremgår af følgende afsnit.



4.1 Vejforbindelser og afstande

Faxe Kommune og Rønnede er forbundet med motorvej E47 som nord-sydgående vejforbindelse, rute 54 som to-sporet landevejsforbindelse mod vest til

Næstved, der bliver til rute 154 mod øst fra Rønnede og Faxe. Desuden er der rute 151 som en lokal nord-sydgående rute, parallelt med motorvejen.

Nærmeste jernbaneforbindelse er fra Haslev eller Næstved, hvor der er forbindelse mod syd til Rødbyhavn og mod nord til København og Storebælt/Vestdanmark via Ringsted og via Køge. Desuden er Faxe, Faxe Ladeplads og Karise forbundet med Køge og Roskilde via lokalbanen Østbanen.

4.1.1 Afstande

Med hensyn til vejforbindelser, så er der målt køretider fra Rønnede (pendlerparkering ved frakørsel 37) til fire udvalgte destinationer. Køretiderne er målt ved hjælp af TomTom ruteplanlægger og kalibreret efter alm. personbil og en tung lastbil, godkendt til 80 km/t. Køretiderne er målt kl. 13.00 på en hverdag, uden forsinkelser.

Tabel 5: Køretider fra Rønnede til fire destinationer⁴

	Alm. bil	Lastbil (max. 80 km/t)
Femern Bælt forbindelsen (Rødby)	53 minutter	1:14 time
Storebælt Betalingsanlæg (Korsør)	53 minutter	1:02 time
Københavns Lufthavn	42 minutter	58 minutter

Kilde: TomTom Mydrive

4.2 Havne

Havne kan have betydning for særligt transporttunge erhverv. I Danmark er containertrafik koncentreret på få havne, bl.a. Aarhus, København og Kalundborg. Enkelte havne har specialer på offshore vind-området, bl.a. Naskov og Odense. Såkaldt bulk gods (landbrugsprodukter, byggematerialer, sand og grus, skrotmetal mv.) håndteres derimod i en bred vifte af havne, også havne nær Faxe.

4.2.1 Havne i relativ nærhed

De nærmest beliggende havne, som har størst betydning for Faxe Kommune, er disse:

Faxe Havn, som er en privatejet erhvervshavn i Faxe Ladeplads. Havnen ejes af Faxe Kalk og drives af SDK Shipping. Selvom havnen er privatejet, er den åben

⁴ Køretiderne er målt med ruteplanlæggeren TomTom Mydrive. Målingen tager hensyn til gældende fartgrænser og aktuelle trafikforhold. I disse målinger er antaget at lastbilerne må køre max 80 km/t.

for alle brugere. Havnens kapacitet er dog begrænset af lav vanddybde og en smal indsejling.

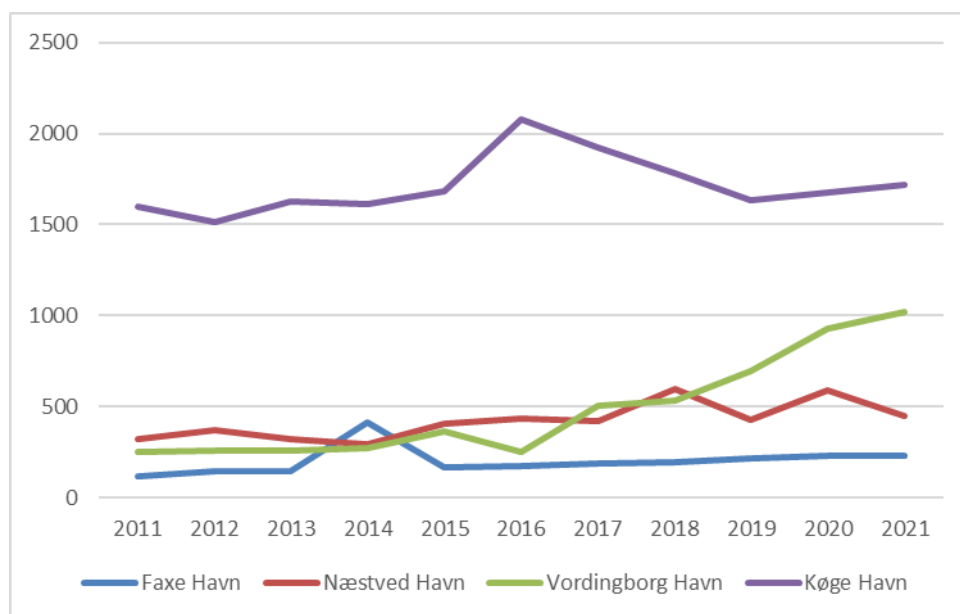
Næstved Havn, som ligger ca. 20 km fra Rønnede, er også en typisk bulkhavn med mange aktiviteter inden for sand og grus, tømmer, genbrugsmaterialer mv. Havnen ligger i bunden af Karrebæk Fjord og har visse begrænsninger i forhold til, hvor store skibe der kan anløbe. Der er overvejelser om at flytte havnen ud på nye arealer, et par kilometer vest for Næstved. Disse planer er dog ikke endeligt afklarede.

Vordingborg Havn ligger ca. 35 km fra Rønnede og er en stor bulkhavn inden for sand og grus, tømmer, genbrugsmaterialer mv. Havnen er udvidet flere gange de senere år og har stor kapacitet ift. skibsanløb, baglandsarealer mv.

Køge Havn ligger 32 km fra Rønnede og er en stor havn med betydelige aktiviteter med bulkgoods (sten, sand, grus, korn og foderstof mv) og en færgerute til Bornholm. Havnen er Sjællands fjerdestørste havn, når man ser bort for dedikerede olie- og kulhavne. Havnen er udvidet flere gang og har stor kapacitet.

I figuren nedenfor kan man se udviklingen i godsmængder for de fire nævnte havne. Især Vordingborg Havn har haft en relativt markant udvikling i godsmængderne de seneste 5 år, bl.a. på grund af tilførsel af materialer til den nye Storstrømsbro.

Figur 5: Godsomsætning, 1.000 tons på fire udvalgte havne



Kilde: Danmarks Statistik

Hvis man ser på flere udvalgte havne, kan man se at Stignæs Havn (primært kulhavn og oliehavn) og Statoil-havnen i Kalundborg repræsenterer en ganske betydelig godsomsætning, men oplever store udsving pga. varierende oliemængder. Kalundborg Havn har tidligere tabt godsomsætning, pga. en ophørt færgerute, men har stigende godsomsætning igen.

De nærmeste havne med regelmæssige anløb af krydstogtskibe er Kalundborg Havn og især Københavns Havn, som er Danmarks største krydstogthavn. Køge Havn har haft enkelte anløb af krydstogtskibe.

4.3 Femern Bælt-forbindelsen

Femern Bælt-forbindelsen er under anlæggelse og ventes indviet i 2029. Forbindelsen er uden sammenligning den største ændring i trafikstrukturen for Region Sjælland i mange år, særligt for det østlige og sydlige Sjælland.

Konsulentfirmaet HBS har anslået de samlede årlige samfundsøkonomiske effekter af Femern Bælt forbindelsen, inkl. den opgraderede jernbaneforbindelse, for Region Sjælland til ca. 1 mia. kr., heraf 33 mio. kr. for Faxe Kommune. Den største effekt kommer fra sparet rejsetid, men derudover ventes der at opstå bredere effekter fra et mere effektivt erhvervsliv, et øget arbejdskraftudbud, større afsætningsmuligheder mv. For Faxe Kommune vurderes de samfundsøkonomiske effekter af alene sparet rejsetid at være på 24. mio. kr. årligt.

Femern Bælt-forbindelsen ventes desuden at tiltrække en betydelig mængde trafik fra andre forbindelser. Af den ventede stigning i rejser over Femern Bælt efter forbindelsens åbning, ventes 88% at skyldes omdirigering fra andre transportmåder og -ruter. De forbindelser, som ventes at afgive trafik til Femern Bælt-forbindelsen, er især flytrafik mellem København og Hamborg og København og Berlin, bil og bus via Storebælt/Jylland og færgeruter som fx Gedser-Rostock. De resterende 12% af stigningen er nye rejser, der ikke ville opstå uden tunnelen – svarende til 600.000 nye rejser årligt.

Figur 6: Oversigtskort, Danmark og vestlige Østersø, inkl. Femern Bælt



4.4 Øvrige trafikinvesteringer

I 2021 vedtog Folketinget den såkaldte Infrastrukturplan 2035. Den indeholder bl.a. disse projekter, som har betydning for Faxe Kommune:

- > Anlæg af motorvej på Rute 54 mellem Næstved og Rønnede, som vil betyde, at de aktuelle erhvervsarealer i Faxe Kommune, nær Rønnede, får en betydelig bedre forbindelse til Næstved ved anlæggelse af de 15 km motorvej. Rønnede får dermed også en nemmere adgang til Næstved Havn. Projektet ventes påbegyndt i 2026.
- > Der gennemføres forundersøgelse af opgradering af Rute 22 "Den sjællandske tværforbindelse" mellem Næstved, Slagelse og Kalundborg. Denne forbindelse vil yderligere styrke Sydsjællands og Faxe Kommunes forbindelse mod vest, herunder også Storbæltforbindelsen. Tidsplanen for dette projekt er dog ikke afklaret.
- > Et projekt for en ny 2-sporet vejforbindelse (80 km/t) mellem Sydmotorvejen og Rute 261 på Stevns har gennemgået en VVM-analyse. Projektet ventes endeligt politisk behandlet inden længe.

5 Udviklingen af erhvervsområder på det sydlige Sjælland

Afsnittet nedenfor beskriver udviklingen af erhvervsarealer, deres størrelse og beliggenhed i en række andre sydsjællandske kommuner. Kortlægningen viser, hvilken udvikling der kan forventes i andre dele af regionen på længere sigt og i hvilke grad disse arealer kan være i konkurrence til erhvervsarealer i Faxe Kommune. Køretiderne er målt ved hjælp af TomTom ruteplanlægger kl. 13.00 på en hverdag, uden forsinkelser.

5.1 Udvikling i omkringliggende kommuner

5.1.1 Lolland Kommune

Lolland Kommune har udlagt meget store arealer til erhvervsformål. I forbindelse med Kommuneplan 2021, har kommunen opgjort de samlede uudnyttede arealer til 285 hektar. Arealerne er overvejende lokaliseret omkring, Naskov, Maribo, Holeby og Rødby. Lokaliseringsmæssigt ligger Lolland Kommune direkte ved den kommende Femern Bælt forbindelse, men har til gengæld langt til hovedstaden og eksempelvis Storebæltforbindelsen.

Tabel 6: Køretider fra centrum af Maribo til tre udvalgte destinationer

	Alm. bil	Lastbil (max. 80 km/t)
Femern Bælt forbindelsen (Rødby)	16 minutter	23 minutter
Storebælt Betalingsanlæg (Korsør)	1:36 time	2:00 time
Københavns Lufthavn	1:25 time	1:54 time

5.1.2 Vordingborg Kommune

Vordingborg Kommune har relativt store arealudlæg, ifølge deres Kommuneplan 2022. Der er uudnyttede arealer på i alt 112 hektar, hvoraf de største områder ligger ved Ørslev (nord for Vordingborg og tæt på E47), ved Stensved øst for Vordingborg og på Masnedø (Vordingborg Havn). Fra Vordingborg kan man nå hovedstaden og Storebælt på ca. en time i bil.

Tabel 7: Køretider fra Vordingborg centrum til tre destinationer

	Alm. bil	Lastbil (max. 80 km/t)
Femern Bælt forbindelsen (Rødby)	46 minutter	1:00 time
Storebælt Betalingsanlæg (Korsør)	1:08 time	1:20 time
Københavns Lufthavn	1:01 time	1:30 time

5.1.3 Køge Kommune

Køge Kommune har uudnyttede erhvervsarealer på 177 hektar, hvoraf 146 hektar er udpeget til transporterhverv. I Køge Kommune, lidt nordvest for Køge by, ligger Skandinavisk Transportcenter, som er et af Danmarks største transportcentre. Centeret er på 250 hektar og der er udlagt yderligere ca. 45 hektar til transporterhverv nær centeret. Køge har kort køretid til hovedstaden og relativt kort til Storebælt, men langt til Femern Bælt forbindelsen.

Tabel 8: Køretider fra Køge centrum til tre destinationer

	Alm. bil	Lastbil (max. 80 km/t)
Femern Bælt forbindelsen (Rødby)	1:11 minutter	1:40 time
Storebælt Betalingsanlæg (Korsør)	48 minutter	1:05 time
Københavns Lufthavn	33 minutter	43 minutter

5.1.4 Næstved Kommune

Næstved Kommune har ikke lavet en samlet opgørelse af restrummelighed i deres kommuneplan, men af redegørelsen for erhvervsarealer fremgår, at man har uudnyttede erhvervsarealer, særligt i den nordøstlige udkant af Næstved. Man har desuden for nylig yderligere udlagt et mindre areal umiddelbart syd for byen. Erhvervsarealerne i Næstved er dog langt fra så store som i f.eks. Ringsted og Køge. Beliggenhedsmæssigt er Næstved karakteriseret ved at have ca. lige langt til hovedstaden og den kommende Femern Bælt forbindelse.

Tabel 9: Køretider fra Næstved centrum til tre destinationer

	Alm. bil	Lastbil (max. 80 km/t)
Femern Bælt forbindelsen (Rødby)	1:01 time	1:22 time
Storebælt Betalingsanlæg (Korsør)	44 minutter	52 minutter
Københavns Lufthavn	1:01 time	1:20 time

5.1.5 Guldborgsund Kommune

Guldborgsund Kommune har uudnyttede erhvervsarealer på ca. 95 hektar, primært ved Nr. Alslev, Nykøbing Falster og Sakskøbing. Arealerne er især udlagt på baggrund af en forventning om erhvervsudvikling i forbindelse med Storstrømsbroen og den kommende Femern Bælt-forbindelse. Guldborgsund Kommune ligger i umiddelbar nærhed af den kommende Femern Bæltforbindelse, men på relativ stor afstand af København og Storebælt.

Tabel 10: Køretider fra centrum af Nykøbing F. til tre destinationer

	Alm. bil	Lastbil (max. 80 km/t)
Femern Bælt forbindelsen (Rødby)	36 minutter	47 minutter
Storebælt Betalingsanlæg (Korsør)	1:28 time	1:53 time
Københavns Lufthavn	1:17 time	1:45 time

5.1.6 Ringsted Kommune

Ringsted Kommune har betydelige uudnyttede erhvervsarealer, særligt i Businesspark Ringsted ved frakørsel 35. Området er på i alt 136 hektar og giver mulighed for erhvervsbyggeri op til miljøklasse 7 og i enkelte områder med mulighed for bygningshøjde på op til 40 meter. Desuden er der ledige erhvervsarealer umiddelbart syd for byen, nær Haslevvej. Ringsted Kommune har kort køretid til Storebælt og relativ kort køretid til København, men til gengæld lang køretid til den kommende Femern Bæltforbindelse.

Tabel 11: Køretider fra centrum af Ringsted til tre destinationer

	Alm. bil	Lastbil (max. 80 km/t)
Femern Bælt forbindelsen (Rødby)	1:15 time	1:52 time
Storebælt Betalingsanlæg (Korsør)	33 minutter	42 minutter
Københavns Lufthavn	43 minutter	56 minutter

5.1.7 Stevns Kommune

Stevns Kommune er en mindre kommune med mindre uudnyttede erhvervsarealer. Kommunen har i den seneste kommuneplan opgjort restrummeligheden til 43,5 hektar, hvor ca. halvdelen ligger i Store Heddinge. Fra Stevns Kommune er der ca. lige langt til Storebælt, København den kommende Femern Bælt forbindelse.

Tabel 12: Køretider fra centrum af Store Heddinge til tre destinationer

	Alm. bil	Lastbil (max. 80 km/t)
Femern Bælt forbindelsen (Rødby)	1:19 time	1:47 time
Storebælt Betalingsanlæg (Korsør)	1:11 time	1:33 time
Københavns Lufthavn	58 minutter	1:11 time

6 Kvalitative bidrag til erhvervsanalysen

Lokale interessenter har bidraget til analysen, dels via workshoppen som blev afholdt 1. marts 2023 i Rønnede og dels via en interviewrunde blandt en gruppe udvalgte virksomheder, som ikke havde mulighed for at deltage i workshoppen.

De kvalitative bidrag har haft til formål at bidrage med svar på følgende spørgsmål:

- > Hvilke virksomhedstyper bør der udvikles arealer for?
- > Vurderes der at være efterspørgsel efter motorvejsnære erhvervsarealer blandt lokale virksomheder?
- > Skal Faxe Kommune – med udvikling af nye erhvervsarealer - forsøge at tiltrække virksomheder udefra – eller forsøge at fastholde og udvikle lokale virksomheder?

Bidraget fra workshoppen er et resultat af drøftelserne i et gruppearbejde i to grupper og den efterfølgende mundtlige afrapportering.

Bidragene fra workshoppen og de gennemførte interviews har af gode grunde forskellig karakter. Under workshoppen var der en fælles drøftelse af spørgsmål vedrørende udviklingen erhvervsarealer ved Rønnede og der blev givet udtryk for forskellige holdninger til de stillede spørgsmål. Under de gennemførte interviews har interviewpersonerne alene udtalt sig på virksomhedens vegne.

6.1 Formålet med udvikling af nye erhvervsarealer

På både workshoppen og under de gennemførte interviews peger interessenterne på, at udviklingen af nye erhvervsarealer bør have fokus på at skabe mest mulig værdi for lokalområdet, dvs. for borgerne og de lokale virksomheder.

Aktørerne forventer generelt, at der vil være stigende efterspørgsel efter nye erhvervsarealer i Faxe Kommune. Den kommende faste forbindelse over Femern Bælt forventes at skabe større interesse for at etablere virksomhed i bl.a. Faxe Kommune, særligt nær motorvejen. Den faste forbindelse vil betyde, at landsdelen får en mere central placering, med hensyn til adgang til bl.a. Tyskland.

Under interviewrunden har flere virksomheder peget på, at udviklingen af nye erhvervsarealer ved frakørsel 37 har potentiale til at tiltrække nye virksomheder til lokalområdet. Erhvervsarealernes placering vil være attraktive for virksomheder, som har et stort transportbehov, og som efterspørger en lokalisering, der både er relativt tæt på den kommende Femern Bælt forbindelse og på hovedstaden.

Det er de interviewede virksomheders vurdering, at den generelle efterspørgsel efter store og motorvejsnære erhvervsarealer er stigende og ud fra et markeds perspektiv, så vurderes denne anvendelse at være oplagt.

Under workshoppen pegede flere deltagere til gengæld på, at arealerne primært skal understøtte de lokale virksomheders behov og give mulighed for, at det lokale erhvervsliv kan udvikle sig. Det kan konkret være ved, at der gives mulighed for at sælge arealer i mindre og mellemstore udstykninger.

Under workshoppen pegede flere deltagere til gengæld på, at Faxe Kommune er præget af attraktiv natur og oplevelsesmuligheder i forbindelse med områdets skove og godser, herregårde mv. Udviklingen af nye erhvervsarealer bør derfor understøtte disse potentialer. Samtidig er det vigtigt, at udviklingen af erhvervsarealerne ikke sender de forkerte signaler til besøgene. For mange besøgene er frakørsel 37 den naturlige adgang til bl.a. Skovtårnet, lige vest for E47. Derfor kan store erhvervsbygninger give et forkert indtryk af lokalområdet.

6.2 Målgruppen for nye erhvervsarealer

Interessenterne fra både workshoppen og i de gennemførte interviews peger grundlæggende på to målgrupper for erhvervsarealerne:

- > Lokale virksomheder, som har et arealbehov, der ikke kan imødekommes i eksisterende erhvervsområder i bl.a. Haslev, Rønnede og Faxe.
- > Større, nationale eller internationale virksomheder, som søger en lokaliserings i korridoren mellem København og Hamborg.

Imødekommelse af lokale virksomheders behov skal ses i sammenhæng med udviklingen af området ved Symbiosen, i frakørsel 37's nordøstlige hjørne. Dvs. erhvervsarealer, som kan tilbydes lokale og regionale virksomheder, med et øget arealbehov og/eller behov for større synlighed.

Det er dog vigtigt at bemærke, at der i forbindelse workshoppen eller interviewundersøgelsen ikke er kommet meldinger om, at lokale virksomheder har aktuelle behov for nye erhvervsarealer. Virksomheder, som i dag er lokaliseret i Faxe Kommune, eksempelvis i Haslev, Rønnede og Faxe, har i praksis allerede i dag så kort afstand til motorvejen, at de ikke vil opnå større gevinster, ved at placere eksempelvis lagerfaciliteter på et nyt erhvervsareal ved frakørsel 37.

Under workshoppen pegede flere interessenter på, at man i Faxe Kommune mangler overnatningskapacitet til turister. Det aktuelle areal vurderes dog ikke umiddelbart som velegnet til overnatningsformål.

Med hensyn til tiltrækning af udefrakommende virksomheder/investorer, så er der i meldingerne fra både workshoppen og de gennemførte interviews enighed om, at Faxe Kommune – hvis det er muligt – bør prioritere virksomheder, som tilfører lokalområdet værdi, i form af arbejdspladser eller nye kompetencer. Det betyder også, at interessenterne gerne ser, at man undgår store erhvervsbyggerier, som indeholder meget få arbejdspladser. Nogle interessenter er skeptiske over for eksempelvis lagerhoteller. Andre interessenter peger dog på, at transport- og logistikvirksomheder godt kan være værdiskabende, hvis man har om-ladefunktioner og distribution og/eller driver webshop, fordi den type virksomheder vil kunne skabe lokale arbejdspladser. Disse virksomheder kan godt vise sig at søge mod Rønnede, når Femern forbindelsen åbner.

7 Opsamling og konklusion

Kortlægningen af arbejdsmarkeds- og erhvervsstruktur for Faxe Kommune samt udviklingen infrastruktur mv., viser følgende resultater:

Stigende indbyggertal og flere jobs

Bosætningen og arbejdsstyrkens størrelse udvikler sig positivt i Faxe Kommune, hvilket er en af forudsætningerne for at være en attraktiv kommune for lokalisering af erhvervsvirksomheder. Kommunen har samtidig en meget lav ledighed. Faxe Kommune har altid været præget af markant udpending, dvs. en stor del af arbejdsstyrken rejser til jobs i andre kommuner i nærheden, særligt i hovedstaden.

Det er derfor bemærkelsesværdigt, at der nu i stigende omfang etableres arbejdspladser inden for kommunens grænser, i højere grad end i Region Sjælland og landet som helhed. Væksten sker inden for bygge- og anlæg, vidensservice og anden service (rengøring, vikarbureauer mv.). Man har til gengæld tabt arbejdspladser inden for industri. Faxe Kommune har desuden et relativt lille turisterhverv, primært på grund af en lille overnatningskapacitet.

Samlet set har Faxe Kommune vist sig at have grundlæggende forudsætninger for at skabe vækst. På nuværende tidspunkt er uddannelsesniveaueet i kommunen dog lavere end regionens gennemsnit og landsgennemsnittet, hvilket kan vise sig at være en barriere.

Trafikforbindelser

Faxe Kommune er godt forbundet mod nord og syd via motorvej E47. Betydningen af den sydgående forbindelse mod Femern Bælt stiger betydeligt de kommende år, som følge af den faste forbindelse, der åbner i 2029. Mod vest og Storebæltsbroen er forbindelsen af lavere kvalitet, men en opgradering af rute 54 og rute 22 vil på længere sigt forbedre forholdene. Rønnede ligger under en times kørsel i bil fra både den kommende Femern Bælt forbindelse og Storebælt og ca. 40-45 minutter fra København. Beliggenheden er altså central, i forhold til store trafikknudepunkter, uden at man dog er helt tæt på.

For transportafhængige erhverv har nærheden til en havn betydning. Faxe Ladeplads, Næstved Havn, Vordingborg Havn og Køge Havn ligger relativt tæt på erhvervsområder i Faxe Kommune og giver gode muligheder for transport af bulk-gods, dvs. sand, grus, landbrugsvarer, træ/træflis mv. Skibstransport med højværdigods sker oftest via containere, og her er Københavns Havn og Kalundborg HUdlæg af erhvervsarealer

I de omkringliggende kommuner er der udlagt arealer til erhverv i varierende omfang. De største arealudlæg er i Lolland Kommune (285 hektar) og Køge Kommune (177 hektar). Hidtil har efterspørgslen efter erhvervsarealer været størst i Køge og Ringsted Kommuner, hvorimod bl.a. Vordingborg og Lolland Kommuner vurderer at have rigeligt med erhvervsareal, i forhold til efterspørgslen.

7.1 Konklusion vedrørende efterspørgsel efter arealer ved Rønnede

Den kommende faste forbindelse over Femern Bælt vil påvirke efterspørgslen efter erhvervsarealer på det sydlige Sjælland, herunder ikke mindst i transportkorridorren mellem hovedstaden og Sjælland. Eftersom anlæggelsen af forbindelsen er i gang, så begynder virksomheder allerede nu at interessere sig for erhvervsarealer i korridoren.

Denne erhvervsanalyse peger desuden på, at ingen af de interviewede lokale virksomheder umiddelbart har et behov for at erhverve arealer i et nyt erhvervsområde. Virksomhederne kan i de fleste tilfælde udvikle sig inden for deres eksisterende rammer eller inden for rammerne af de allerede udlagte erhvervsområder.

Erhvervsanalysen viser dog også, at nye erhvervsarealer vil have et potentiale, primært for eksterne aktører. Der er allerede nu eksempler på, at virksomheder viser interesse for at erhverve motorvejsnære arealer, særligt til logistikformål. I Lolland kommune har en tysk investor erhvervet arealer til logistikformål ved Maribo⁵ i det transport- og logistikområde, som kaldes Hub 48 Maribo. Desuden har to virksomheder vist interesse for erhvervsarealer til logistikformål i Rønnede, ud til motorvejen. Den ene virksomhed har fået option på erhvervelse af et større areal, og den anden virksomhed har vist interesse for et areal i mindre målestok.

Disse eksempler tyder på, at Femern korridoren er generelt interessant for investorer, særligt til logistikvirksomheder og mere konkret at der kan forventes efterspørgsel efter erhvervsarealer ved Rønnede.

Erfaringerne fra andre motorvejsnære erhvervsområder i Danmark viser, at det er sandsynligt, at der vil være efterspørgsel efter flere arealer på længere sigt, enten til flere logistikorienterede virksomheder og/eller virksomheder, som vil være følgeerhverv til transport og logistik, eksempelvis pakkedistribution, lastvogntservice, tankanlæg, ladestationer mv.

⁵ [Femern tiltrækker endnu et logistikcenter - Fremtidens Logistik](#)

Bilag A Tabelmateriale

Tabel 13: Beskæftigelse i Region Sjælland fordelt på brancher, efter størrelse (2021).

Branche	2011	2021
Offentlig administration, undervisning og sundhed	37%	37%
Handel og transport mv.	23%	23%
Erhvervsservice	9%	10%
Industri, råstofindvinding og forsyningsvirksomhed	10%	9%
Bygge og anlæg	7%	9%
Kultur, fritid og anden service	5%	4%
Landbrug, skovbrug og fiskeri	3%	3%
Ejendomshandel og udlejning	2%	2%
Information og kommunikation	2%	1%
Finansiering og forsikring	2%	1%
Uoplyst aktivitet	0%	0%

Kilde: Danmarks Statistik

Tabel 14: Beskæftigelse i hele landet fordelt på brancher, efter størrelse (2021).

Branche	2011	2021
Offentlig administration, undervisning og sundhed	33%	32%
Handel og transport mv.	24%	24%
Erhvervsservice	10%	12%
Industri, råstofindvinding og forsyningsvirksomhed	11%	11%
Bygge og anlæg	6%	6%
Kultur, fritid og anden service	5%	5%
Information og kommunikation	4%	4%
Finansiering og forsikring	3%	3%
Landbrug, skovbrug og fiskeri	3%	2%
Ejendomshandel og udlejning	2%	2%
Uoplyst aktivitet	0%	0%

Kilde: Danmarks Statistik