



# FREMTIDENS KREATIVE BY

Kortlægning af barrierer og potentialer for  
kreative bymiljøer i København

**COPENHAGEN  
CREATIVE  
PARTNERSHIP**

# RESUMÉ

Undersøgelsen kortlægger på tværs af Copenhagens Creative Partnerships aktører barrierer og potentialer i arbejdet med at sikre de kreative bymiljøer i byudviklingen. Overordnet set tegner der sig et billede af forskellige dilemmaer, men også en række udviklingsmuligheder.

Der er på tværs af aktørerne enighed om, at de kreative bymiljøer rummer et stort potentiale for byen som helhed, for de kreative aktører og for ejendomsudviklerne. Der er samtidig enighed om, at der bør arbejdes tættere sammen og mere strategisk på tværs af aktørerne, hvis der skal skabes nye løsninger i forskellige bykvarterer og bymiljøer.

På baggrund af undersøgelsen foreslås det, at:

- Styrke koordineringen på tværs af aktører og byen
- Udvikle nye modeller for kreative bymiljøer
- Undersøge den kulturelle værdi i byudviklingen
- Udvikle nye forsøgs- og pilotprojekter.

Analysen er udarbejdet af Copenhagen Creative Partnerships sekretariat i samarbejde med Kulturens Analyseinstitut.

## De kreative erhverv

### BARRIERER:

- Der mangler i udstrakt grad koordinering og samarbejde på tværs af aktørerne
- Manglende indsigt i den kulturelle værdi
- Mange midlertidige lejemål
- Lokalitetsudfordringer og mangel på specialiserede faciliteter i nye byudviklingsområder

### POTENTIALE:

#### Fra midlertidig til varig rolle

Selvom de kreative miljøer har spillet en stadigt mere fremtrædende rolle siden midten af 00'erne, så er der stadigvæk et stort uudnyttet potentiale for de kreative erhverv ift. at spille en mere langsigtet og strategisk rolle i byudviklingen. Det handler om en omstilling fra det midlertidige til det langsigtede, fra det løst organiserede til det strukturerede samarbejde og fra fornemmelser og ønsker til præcis viden og fakta om de kulturelle værdier.

## By- og ejendomsudviklerne

### BARRIERER:

- De kreative erhverv har en lavere betalingsevne og vil typisk give en lavere lejeindtægt
- De kreative erhverv har ofte særlige behov
- Der er i højere grad fokus på pris frem for bykvalitet i offentlige grundsalg
- De kreative erhverv er en fragmenteret målgruppe
- Der findes en række lovgivningsmæssige barrierer

### POTENTIALE:

#### Attraktive kvarterer og produkter

De kreative erhverv kan skabe mere levende bykvarterer og højne attraktiviteten. Det kan potentielt øge efterspørgslen på bolig- og erhvervsprodukter fra potentielle nye beboere, boligkøbere eller lejere. Det er helt centralt at indtænke de kreative erhverv fra start af en strategisk byudvikling. Det er samtidigt vigtigt at prioritere at tænke langsigtet og at have en tæt dialog med kreative aktører og kommunen om muligheder og behov.

## Kommunen

### BARRIERER:

- De kreative miljøer er placeret i byudviklingsområder
- Bevarelsen af kreative miljøer kan være i konflikt med andre byudviklingsmål
- Kommunen er begrænset som ejendomsudlejer
- Bureaukratiske strukturer forhindrer hurtig sagsbehandling

### POTENTIALE:

#### De kreative erhverv kan være løsningen på flere udfordringer

Kommunen kan spille en potentiel afgørende rolle for rammevilkårene for de kreative erhverv i byudviklingen. Det handler i høj grad om politiske prioriteringer mellem forskellige byudviklingsmål, nye tilgange til udbudsprocesser af offentlig grundsalg og evt. nye forsøgs- eller zoneområder i byen. De kreative erhverv kan understøtte en række politiske målsætninger, herunder ønsket om en mere bæredygtig, levende og blandet by.

# INDHOLD

Baggrund for undersøgelsen 4

Metode 5

Hvad er kreative bymiljøer? 6

Fremtidens kreative by

Barrierer og potentialer for

By- og ejendomsudviklerne 8

De kreative erhverv 9

Kommunen 10

Næste skridt 11



# BAGGRUND FOR UNDERSØGELSEN



København 1989



København 2023

## Byen under forandring

København forandrer sig i disse år med stor hast. Ikke siden midten af 1930'erne har byggeaktivitet i København været så høj, som den er i dag. Udviklingen er drevet af en høj befolkningsvækst og betyder at mange af byens erhvervsområder omdannes til boligområder. Det betyder mange nye boliger til nye københavnere, men også at de erhverv, der hidtil har været lokaliseret i byens erhvervsområder i visse tilfælde må flytte. Det samme billede tegner sig i en lang række af byer landet over.

## Behov for viden på tværs af aktører

I forbindelse med dannelsen af Copenhagen Creative Partnership blev det klart, at der på tværs af aktørerne manglede en analyse af hvilke barrierer og potentialer, der er forbundet med at bevare og indtænke kreative erhvervs miljøer i større byudviklingsprojekter. Og dermed en analyse af hvilke dilemmaer, der er på spil.

Formålet med indeværende undersøgelsen er således at kortlægge dilemmaer og potentialer i relation til arbejdet med kreative bymiljøer i fremtidens byudvikling. Ambitionen er, at undersøgelsen kan skabe et let tilgængeligt overblik, der kan hjælpe relevante aktører som kommunen, udviklere og kreative aktører med en fælles forståelse af udfordringer og potentielle virkemidler i arbejdet med at sikre kreative bymiljøer i byens udvikling.

# METODE

## Interviews med relevante aktører

Kortlægningen tager udgangspunkt i kvalitative interviews med kulturaktører, ejendomsudviklere, ledere af kreative værksteder og eksperter. Der er gennemført i alt otte kvalitative interviews af cirka en times varighed med udvalgte aktører fra Copenhagen Creative Partnership samt en forsker fra BUILD. Interviewene er designet til at indsamle kvalitative data ved at udforske respondenternes holdninger, erfaringer og forslag til, hvordan man bedst kan understøtte og integrere kreative erhverv i bymiljøer. Undersøgelsen tager endvidere udgangspunkt i løbende dialog med Københavns Kommune.

Temaerne for samtalerne har kredset om økonomiske strukturer, lovgivningsmæssige barrierer, lokale behov, og hvad der skal til for at skabe et kreativt miljø.

Undersøgelsen er udarbejdet af sekretariatet i Copenhagen Creative Partnership ved Mathias Nordby og Lene Schaumburg i samarbejde med Kulturens Analyseinstitut ved Esben Danielsen, Julian Flensburg og Åsmund Kverneland. Og med støtte fra Københavns Kommune.

### FØLGENDE AKTØRER HAR DELTAGET I UNDERSØGELSEN

- Kulturdistriktet
- Kulturens Analyseinstitut
- Maker
- Marie Stender, Seniorforsker, BUILD
- Møbelsnedker Rasmus Fenhann
- NPV a/s
- Trifolium
- Unionkul
- Vesterbro Lokaludvalg

## Copenhagen Creative Partnership

Partnerskabet blev dannet i 2023 af en bred gruppe af aktører inden for byudvikling, viden, kreativitet og kultur.

Partnerskabet arbejder med indsatsområderne viden, netværk og pilotprojekter og vil bl.a. tilvejebringe ny viden gennem analyser og inspiration, der kan løfte det strategiske arbejde for kreative bymiljøer på tværs af aktører.

Partnerskabet er støttet af Københavns Kommune.

## Kulturens Analyseinstitut

Kulturens Analyseinstitut er en offentlig selvejende institution under Kulturministeriet, der har eksisteret siden august 2022. Det er et uafhængigt institut, som understøtter mere viden om kultursektorens forhold og kunst og kulturs betydning for borgere og samfund.

Kulturens Analyseinstitut eksisterer for at skabe overblik over og indsigt på kunst og kulturområdet ”på scenen, foran scenen og bag scenen”, herunder for kunstnere, organisationer, institutioner og øvrige ansatte i kultursektoren.

Kulturens Analyseinstitut vil via analyser og formidling fremme og facilitere en dialog mellem kultursektorens aktører og med andre sektorer.

# HVAD ER KREATIVE BYMILJØER?

Kreative bymiljøer betegnes traditionelt som byområder, hvor der er en koncentration af kreative og kulturelle aktiviteter. Miljøerne er kendetegnet ved et dynamisk kulturliv, kunstneriske udtryk, blandet erhvervs sammensætning, arkitektonisk diversitet og en generel atmosfære af kreativitet og nyskabelse. Kreative bymiljøer tiltrækker ofte kunstnere, designere, værksteder, entreprenører og andre kreative fagfolk.

De kreative bymiljøer kan bidrage til at skabe mangfoldige og bæredygtige byer, og de kan være vigtige drivkræfter i forhold til at skabe innovation, økonomisk vækst og livskvalitet i byerne.

Til forskel for en klassisk definition af kreative erhverv, hvor der fokuseres på det kreative element i det udførte arbejde, som derfor kan være alt fra computerspilsfirmaer til reklamebureauer, tager definitionen af kreative bymiljøer i højere grad udgangspunkt i en rumlig forståelse af byen.

## Store forskelle mellem erhvervstyper og behov

Et centralt element i kreative bymiljøer er de store forskelle mellem de forskellige erhvervstypers lokale behov, betalingsevne og tidsperspektiv, som på mange måder adskiller sig fra den moderne erhvervs- og byudvikling, hvor der har været fokus på kontor- og serviceerhverv.

Reklamebureauer, designere, grafikere, spiludviklere og arkitekter er eksempler på kreative erhverv, som typisk passer godt ind i fysiske rammer af mere "kontormæssig karakter", og som får meget ud af at ligge klyngemæssigt op ad andre former for kulturaktører, kreativt erhverv og kulturbærende samlingspunkter. Denne kategori-gruppe af kreative erhverv har oftere også en kapitalomsætning og en forretningsmodel, der muliggør, at de kan imødekomme lejepriser på markedsniveau og de fysiske mulighedsrammer, der er tilgængelige i centrale byområder.

Musikøvelokaler, kunsthåndværkerværksteder, prøvescener, scenografiværksteder, kunstneratelierer og makerspaces er en anden kategori, der rummer mange udfordringer. For en del af deres virke har samme behov som virksomhedsproduktion og værkstedsarbejde – altså lokaler hvor der kan være støj,

transport/opbevaring af materialer, store maskiner og praksisbetinget omskiftelighed. Der kan samtidig være brug for plads, rå lokaler og højt til loftet. De fysiske behov er gerne særegne og kræver helt særlig opbygning og tilpasning - at der særskilt renoveres, transformeres eller bygges til formålet.

Traditionelt er mange af disse funktioner placeret i Københavns gamle industriområder og er ofte under pres i forbindelse med byudvikling og deraf stigende lejepriser. Omvendt kan det også være funktioner, der passer dårligt ind i et bykvarter med tæt beboelse og detailhandel.

## Plads til de særligt udsatte erhverv

Med overskriften 'Fremtidens kreative by' er det relevant at se på, hvilke kreative erhverv, der har de største lokaliseringsudfordringer i byen.

Tidligere analyser fra bl.a. Københavns Kommune viser, at det typisk er de kreative erhverv, der har brug for særlige faciliteter, og som ikke kan indpasses i moderne kontorlokaler, der er pressede set i et byudviklingsperspektiv. Et reklamebureau vil eksempelvis lettere kunne indpasses i nye, mere traditionelle by- og boligområder, end eksempelvis et lille møbelværksted. Det skyldes dels støj og lugtgener, herunder lovgivning på området, men også økonomiske forhold og møbelværkstedets behov for særlige faciliteter.

Denne interviewundersøgelse tager derfor udgangspunkt i møbelsnedkeren, kunstneratelieret eller værkstedsfællesskabet – de erhverv som er særligt udsatte i byudviklingen og som udgør en central del af kreative bymiljøer.

# FREMTIDENS KREATIVE BY

## Barrierer & potentialer for

- BY- OG EJENDOMSUDVIKLERNE
- DE KREATIVE ERHVERV
- KOMMUNEN



# Barrierer og potentialer for: BY- OG EJENDOMSUDVIKLERNE

Undersøgelsen giver et indblik i nogle af de barrierer og potentialer, der set fra by- og ejendomsvilkernes side, er forbundet med kreative erhverv og bymiljøer. Der tegner sig et billede af både økonomiske, organisatoriske samt lovgivningsmæssige udfordringer, men også en række potentialer ved den rette strategiske tilgang.

## BARRIERER

### De kreative erhverv giver lavere lejeindtægt

De kreative erhverv har typisk en lavere betalingsevne end andre erhverv og genererer som udgangspunkt en lavere huslejeindtægt for de enkelte lejemaal.

### De kreative erhverv har unikke behov

De kreative erhverv kan have særlige lokalisering- og lejemaalbehov, der kan besværliggøre udlejning. Det kan være særlige tilkørselsforhold som ramper, parkering eller konkrete ønsker til lejemaal ift. støj eller loftshøjde.

### Der er fokus på pris over bykvalitet i offentlige grundsalg

Der er et fokus på prismaksimering, når kommuner og offentlige virksomheder udbyder grunde til salg. Det betyder, at den efterfølgende udvikling af en ejendom tager udgangspunkt i en business case, hvor der er fokus på økonomisk bundlinje og i mindre grad tager højde for en blandet bysammensætning, som levner plads til eksempelvis kreative erhverv.

### De kreative erhverv er en fragmenteret målgruppe

De kreative erhverv omfatter vidt forskellige brancher med en høj andel af enkeltmands-virksomheder eller små- og mellemstore virksomheder med meget forskellige behov. Det er et dilemma i særligt nye byudviklingsområder, hvor nye erhvervsejendomme ofte er målrettet til kontor erhverv efter one-size-fits-all principper.

### Lovgivningsmæssige barrierer

Der findes i dag en række lovgivningsmæssige rammer, som indsnævrer mulighederne for at indtænke kreative erhverv i byudviklingen. Det drejer sig bl.a. om støj- og lugtkrav i Planloven, krav til renovering i bygningsreglementet og beskatning af ejendommens potentielle udnyttelse i skattelovgivning.

## POTENTIALER

### Attraktive kvarterer og produkter

De kreative erhverv kan skabe mere levende bykvarterer og højne attraktiviteten. Det kan potentielt øge efterspørgslen på boligprodukter fra potentielle nye beboere, boligkøbere eller lejere.

Som beskrevet er der en række udfordringer, hvorfor det er helt centralt at indtænke de kreative erhverv fra start af en strategisk byudvikling. Det er samtidigt vigtigt at prioritere, at tænke langsigtet og at have en tæt dialog med kreative aktører og kommunen om muligheder og behov.

*“ Vi tror på, at vi ved at skabe mere levende og attraktive bykvarterer, så kan vi først og fremmest skabe et bedre resultat for byen.*

Kim Lang-Sørensen, NPV a/s



# Barrierer og potentialer for: DE KREATIVE ERHVERV

Undersøgelsen giver et indblik i nogle af de barrierer og potentialer, der er forbundet med byudviklingen og lokaliseringmuligheder for de kreative erhverv. Der tegner sig et billede af både organisatoriske udfordringer og mangel på specialiserede faciliteter, men også en række potentialer ved at indtænke kreative erhverv på den lange bane i nye byudviklingsområder.

## BARRIERER

### Manglende koordinering og samarbejde på tværs af byen

Manglende samordning og organisering blandt kreative aktører og erhverv gør det svært at arbejde strategisk med lokaliseringsudfordringer på tværs af brancher og interessenter. Der kan således være en naturlig tendens til at hver enkel aktør arbejder snævert og kortsigtet med henblik på at løse aktørens egen lokaliseringsudfordring.

### Manglende indsigt i den kulturelle værdi

Der er generelt en mangel på indsigt, forståelse for og anerkendelse af den økonomiske og kulturelle værdi af kreative erhverv, kultur og kreative bymiljøer i byudviklingen. Der findes ganske få analyser, der estimerer de kreative erhverv og kulturens betydning i en bymæssig sammenhæng, sammenlignet med eksempelvis idræt, turisme, mv.

### Mange midlertidige lejemål

Siden midten af 00'erne har kreative bymiljøer ofte været indtænkt som en midlertidig praksis, der kunne løfte et område inden byudviklingen tog over. Det har skabt stor dynamik, men også en række udfordringer for de kreative aktører, herunder usikkerhed forbundet med midlertidige lejemål og fremtidig tilgængelighed samt manglende investering i langsigtede faciliteter.

### Lokalitetsudfordringer og mangel på specialiserede faciliteter i nye byudviklingsområder

Mens eksisterende erhvervsområder tilbyder god tilgængelighed og faciliteter for særligt mindre produktionserhverv og værksteder, så er det svært at finde velegnede steder med god infrastruktur og adgang til specialiserede faciliteter og udstyr; især for dem, der er afhængige af infrastruktur som eksempelvis mindre produktionsvirksomheder eller værksteder.

## POTENTIALER

### Fra midlertidig til varig rolle

Selvom de kreative miljøer har spillet en stadig mere fremtrædende rolle siden midten af 00'erne, så er der stadig et stort potentiale for de kreative erhverv ift. spille en mere varig rolle i byudviklingen. Det handler om at gå fra det midlertidige til det langsigtede, fra det uorganiserede til det organiserede og fra mavefølelser om den kulturelle værdi til mere eksakt viden.

*“ Vi er en situation nu, hvor jeg vil sige, at vi som kreative erhverv er kritisk truet i København. Vi er helt derude, hvor vi kun holder fast med fingerneglene.*

Rasmus Fenhann, møbelsnedker på Vesterbro

# Barrierer og potentialer for: KOMMUNEN

Undersøgelsen giver et indblik i nogle af de barrierer og potentialer, der knytter sig til kommunen set fra by- og ejendomsudviklernes og de kreative aktørers side. Der tegner sig et billede af en række udfordringer på tværs af forvaltninger, herunder eksempelvis kompliceret sagsbehandling, men samtidigt gode muligheder for at understøtte de kreative bymiljøer gennem politisk prioritering i byudviklingen.

## BARRIERER

### De kreative miljøer er placeret i byudviklingsområder

Et centralt dilemma er, at mange kreative miljøer og erhverv i dag er placeret i tidligere industri- og havneområder, der som følge af befolkningsvækst står overfor en transformation til boligområder.

### Konflikt med andre byudviklingsmål

Kreative erhverv kan ufrivilligt blive en del af konflikter, der omhandler forskellige byudviklingsmål og prioriteringer. Der har således de senere år været politisk fokus på boligudbygning, grønne områder og idrætsfaciliteter og i mindre grad kreative erhverv og kulturelle aktiviteter i nye byudviklingsområder.

### Kommunen er begrænset som ejendomsudlejer

Kommunen er underlagt en række begrænsninger jf. kommunalfuldmagten, der gør det svært at agere strategisk, fleksibelt og proaktivt ift. huslejeniveauer og lejemål målrettet kreative erhverv, da lejeniveauet ofte skal være på markedsvilkår.

### Bureaukratiske strukturer forhindrer hurtig sagsbehandling

Kommunen skal som myndighed tage udgangspunkt i omfattende og kompliceret lovgivning, der kan medføre et fokus på lav risiko i myndighedsbehandlingen - og derfor lang og ufleksibel sagsbehandling for byggetilladelser, mv. Det kan have særligt negativ betydning for midlertidige udnyttelser af eksisterende ejendomme.

## POTENTIALER

### De kreative erhverv kan være løsningen på flere udfordringer

Kommunen kan spille en potential afgørende rolle for rammevilkårene for de kreative erhverv i byudviklingen. Det handler i høj grad om politiske prioriteringer mellem forskellige byudviklingsmål, nye tilgange til udbudsprocesser af offentlig grundsalg og evt. nye forsøgsområder i byen. De kreative erhverv kan understøtte en række politiske målsætninger, herunder ønsket om en mere bæredygtig, levende og blandet by.

*“ Hvis vi vil fastholde de kreative bymiljøer i København fremadrettet, så bliver vi nødt til at tænke på nye måder og i nye organiseringsformer, som imødekommer de ønsker og behov, der gør sig gældende på tværs*

Jesper Koefoed-Melson, Kulturdistriktet

# NÆSTE SKRIDT

Kortlægningen på tværs af aktører har identificeret både barrierer og potentialer i arbejdet med at sikre kreative bymiljøer i fremtidens by.

Inddragelsen af forskellige typer aktører har udvidet perspektiverne, og det kan konstateres, at vi har at gøre med et felt, der involverer mange forskellige aktører, problemstillinger og løsningsrum.

Med udgangspunkt i undersøgelsen peger vi på fire indsatser, der ville kunne styrke arbejdet med kreative bymiljøer i byudviklingen.



## 1 Styrket koordinering på tværs af byen

Kompleksiteten betyder, at der først og fremmest er behov for en styrket koordinering på tværs af aktører, byen og interesser, hvis der skal findes mere langsigtede løsninger. Mange udfordringer går på tværs af byen, hvad enten vi snakker Laplandsgade eller Refshaleøen, og der er stort potentiale ved vidensdeling, synergi og koordinering mellem aktører.

## 2 Undersøgelse af den kulturelle værdi i byudviklingen

Udarbejdelsen af en undersøgelse, der påviser den egentlige økonomiske værdi af kultur og kreative erhverv i byudviklingen kan bidrage til en øget indsigt i det økonomiske potentiale for den enkelte by- og ejendomsudvikler. Det kan dermed gøre det lettere at indregne i en business case for et konkret ejendomsprojekt.

## 3 Udvikling af nye modeller for kreative bymiljøer

Der er behov for at udvikle konkrete modeller for hvordan ejendomsjere, developere og kommuner kan indtænke kreative erhverv, håndværkserhverv og kulturaktiviteter i udviklingen af såvel eksisterende som nye ejendomme og byområder.

## 4 Forsøgs- og pilotprojekter

Der er et stort potentiale i at udvikle nye forsøgs- og pilotprojekter, der kan danne inspiration og afprøve nye modeller for de kreative erhverv i byudviklingen. Det kan både være i eksisterende kreative bymiljøer eller nye områder, der potentialet kan udvikles til kreative miljøer.



[www.copenhagencreativepartnership.dk](http://www.copenhagencreativepartnership.dk)

**COPENHAGEN  
CREATIVE  
PARTNERSHIP**