

# Analyse af planlægning for kreative erhverv



Kødbodeme

ll House  
new business

# Indhold

1. *Baggrund og metode*
2. *Status på de kreative erhverv i København*
3. *Kortlægning af kreative bymiljøer*
4. *Udfordringerne for de kreative bymiljøer*
5. *3 cases på kreative bymiljøer*
6. *Virksomhedsnetværk for kreative erhverv*
7. *Konkluderende anbefalinger*

# ***1. Baggrund og metode***

# Baggrund

Borgerrepræsentationens besluttede i forbindelse med vedtagelsen af Københavns Kommuneplan 2019 at igangsætte en analyse af planlægning for kreative erhverv.

*"For at sikre plads til fremtidens kreative erhverv vil kommunen igangsætte en analyse af udviklingen i brancherne og deres nuværende placering i byen, inklusiv en planmæssig vurdering af, hvor de i fremtiden kan lokaliseres."*

*Københavns Kommuneplan 2019*

I Københavns Kommuneplan 2019 motiveres indsatsen for kreative erhverv endvidere med et fokus på, at der skabes rammer for skæve og kreative erhverv i gamle industriområder.



# Metode

## METODISK OVERBLIK

Analysen tager dels udgangspunkt i en kvantitativ statistisk og geografisk analyse, der viser udviklingen og fordelingen af kreative virksomheder rundt i byen.

Derudover giver analysen gennem dialog med virksomheder og relevante aktører et kvalitativt indblik i de kreative erhvervs udfordringer, præferencer og potentialer.

Formålet med den todelte tilgang har været at favne en forskelligartet og mangfoldig kreativ branche med mange forskellige typer af virksomheder.

## DATA

Statistisk og geografisk analyse:

- Virksomhedsdata (kilde: CVR).
- Udvikling i antal, brancher, virksomhedsformer og virksomhedsstørrelser (kilde: CVR)
- Huslejeniveauer for kontorer, lager/produktion og butikslokaler (kilde: Lokalebase.dk - annoncer fra d. 30/06/2011 til d. 10/08/2021)
- Geografisk kortlægning (hotspot analyse af virksomhedernes lokalisering, distribution af prisniveauer ift tilgængelige m<sup>2</sup>).
- Beskæftigelsesdata (kilde: Danmarks Statistik RAS/eStatistik)

## I DIALOG MED BYENS AKTØRER

Facebookopslag:

- Dialog med kunstnere og kreative iværksættere på Facebook.

Bilaterale møder:

- Fabrikken for Kunst og Design
- Banegården
- Boxland
- Grundejere

I Københavns Kommune regi

- Teknik- og miljøforvaltningen
- Rådet for Visuel Kunst
- Kultur- og fritidsforvaltningen

## ***2. Status på de kreative erhverv***

# Statistisk definition af kreative virksomheder

## KREATIVE VIRKSOMHEDER

### Arkitektur & Design



- Arkitektvirksomhed
- Indretningsarkitekter og rumdesign
- Industriel design og produkt design
- Kommunikationsdesign og grafisk design



### Kunst & Kultur



- Kunstnerisk skaben
- Fremstilling af smykker
- Teater- og koncertvirksomhed
- Selvstændigt udøvende scenekunstnere
- Hjælpeaktiviteter ifm. scenekunst
- Museer
- Historiske monumenter og bygninger (og lign. attraktioner)



### Medier



- Musik (indspilning af lydoptagelser, udgivelse af musik og fremstilling af musikinstrumenter)
- Film/video (produktion, distribution og biografte)
- Radio/TV
- Forlagsvirksomhed (reproduktion og udgivelse af bøger, dagblade, magasiner mfl.)



### Reklame

- Reklamebureauer
- Fotografisk virksomhed



### Indholdsproduktion & 'Edutainment'



- Udgivelse af computerspil
- Anden udgivelse af software
- Computerprogrammering



### Legetøj, Forlystelser & Events

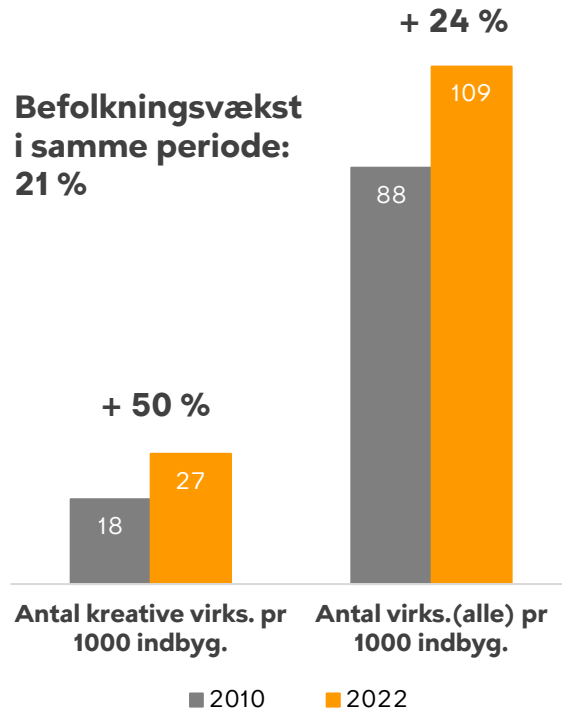
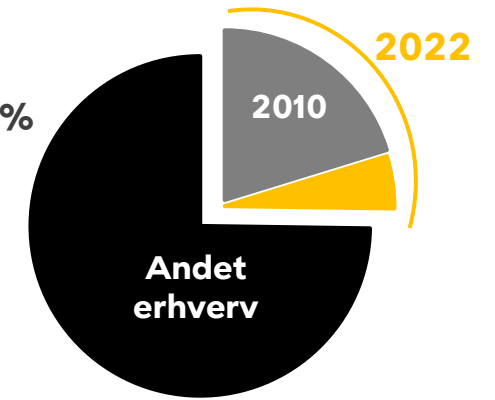
- Fremstilling af spil og legetøj
- Undervisning i kulturelle discipliner
- Forlystelsesparker og fritidsaktiviteter
- Leasing af intellektuelle ejendomsrettigheder
- Organisering af kongresser, messer og udstillinger



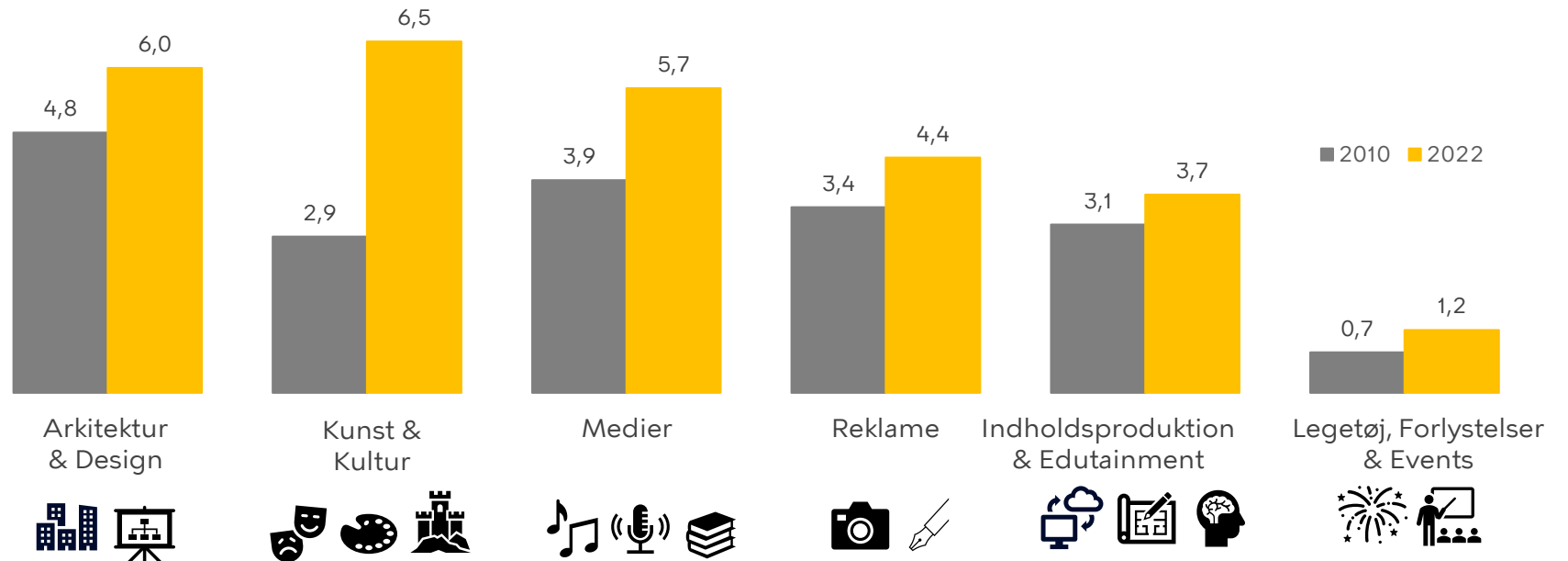
*Ikke-udtømmende liste*

# Byen vokser – og de kreative erhverv vokser med

**Andel af kreative virksomheder i 2022: 25 %**  
(Andel af kreative virksomheder i 2010: 20 %)



## Antal kreative virksomheder pr 1000 indbyg. pr branche 2010-2022



### Udvikling i antal 'reelle' virksomheder, 2010-2022\*

Kilde: CVR

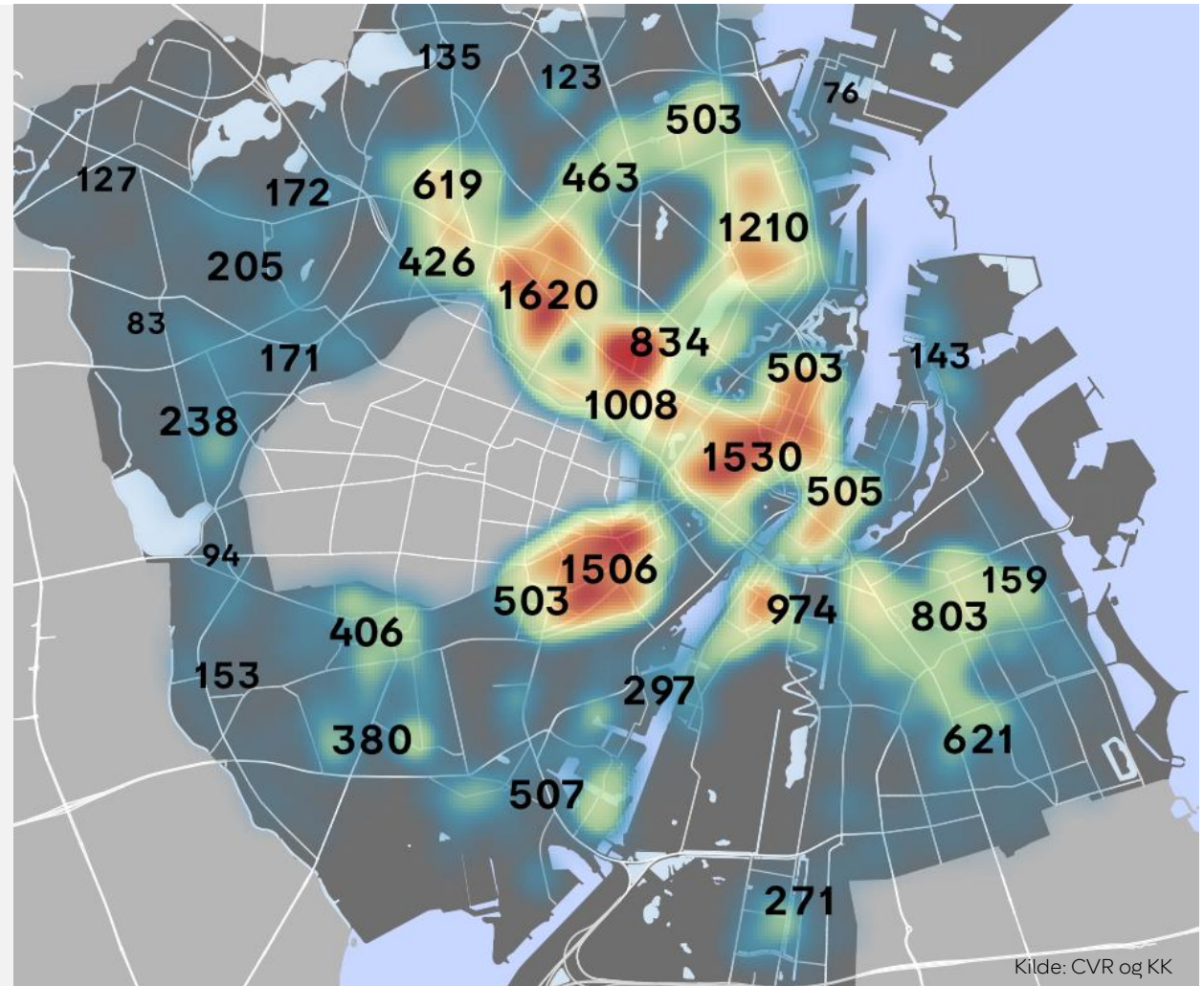
\*OBS: forbehold vedr. opgørelse af udvikling i antal virksomheder grundet databrud i CVR. Virksomheder med følgende status er ikke inkluderet i analysen: ophørt, opløst efter frivillig likvidation, uden retsvirkning, under frivillig likvidation, under konkurs, under reassummering, under rekonstruktion og under tvangsopløsning. Der vises tal for alle registrerede virksomheder og anslåede 'reelle' virksomheder (dvs. minus virksomheder uden ansatte og bestemt ejerforhold, som typisk indikerer, at virksomheden ikke kan præstere økonomisk aktivitet). Iflg. Danmarks Statistik kan kun hver fjerde nye registrering i CVR betegnes som en reel virksomhed. CVR data i denne analyse er heller ikke rensset for virksomheder uden årsværk og bruges ikke som indikator for beskæftigelsen.



# Kreative erhverv er centreret omkring Indre By og brokvartererne

## Karakteristika

- København er i udpræget grad det store "lokomotiv" i de kreative erhverv. Fire ud af fem nye job i de kreative erhverv på landsplan i perioden 2014-2019 er i Københavns kommune, hvor de kreative erhverv udgør knap 10 % af den samlede beskæftigelse (Danmarks Statistik).
- Den brede statistiske definition af kreative erhverv, der inkluderer flere traditionelle kontor erhverv (ex. kommunikationsvirksomheder) betyder, at lokaliseringmønstre minder om dem vi ser for kontorvirksomheder generelt i København.
- Kortlægningen viser, at de kreative erhverv målt i antal virksomheder (registrerede CVR) ikke begrænser sig til "kreative bymiljøer", men centrerer sig omkring de indre bydele og brokvartererne, især Nørrebro og Vesterbro.
- Der var iflg. CVR (og analysens definition af kreative erhverv) i 2022 i alt 17.669 kreative virksomheder i Københavns Kommune. Til sammenligning var det samlede antal 'reelle' virksomheder 70.208. De kreative virksomheder udgør dermed ca. 25 % af alle virksomheder i byen (en stigning på ca. 5 % siden 2010).

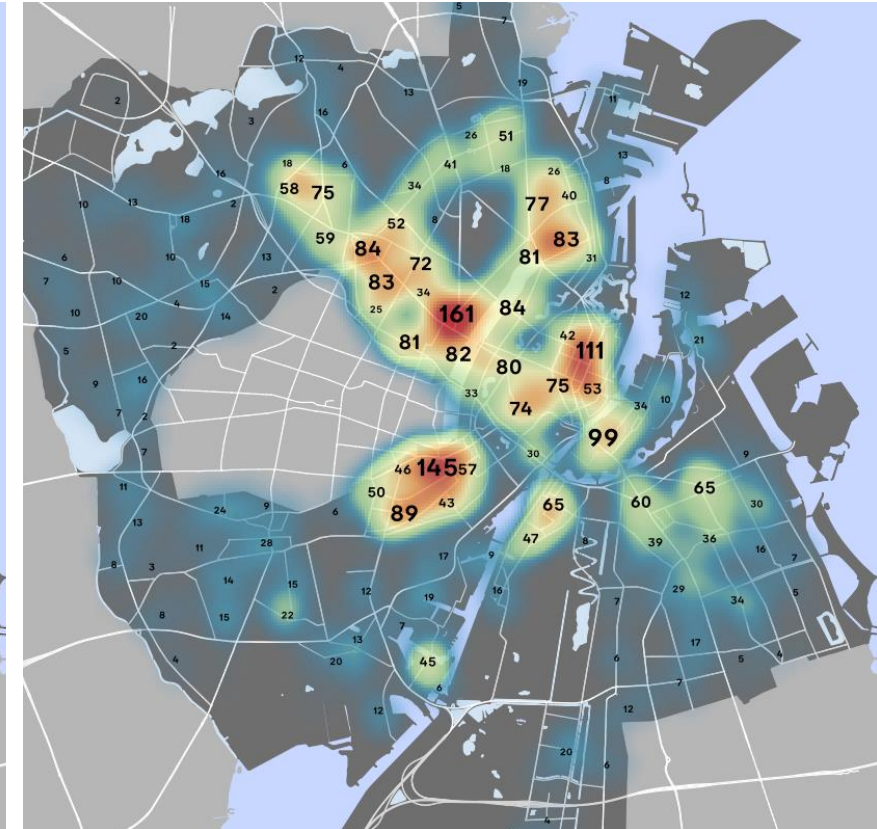
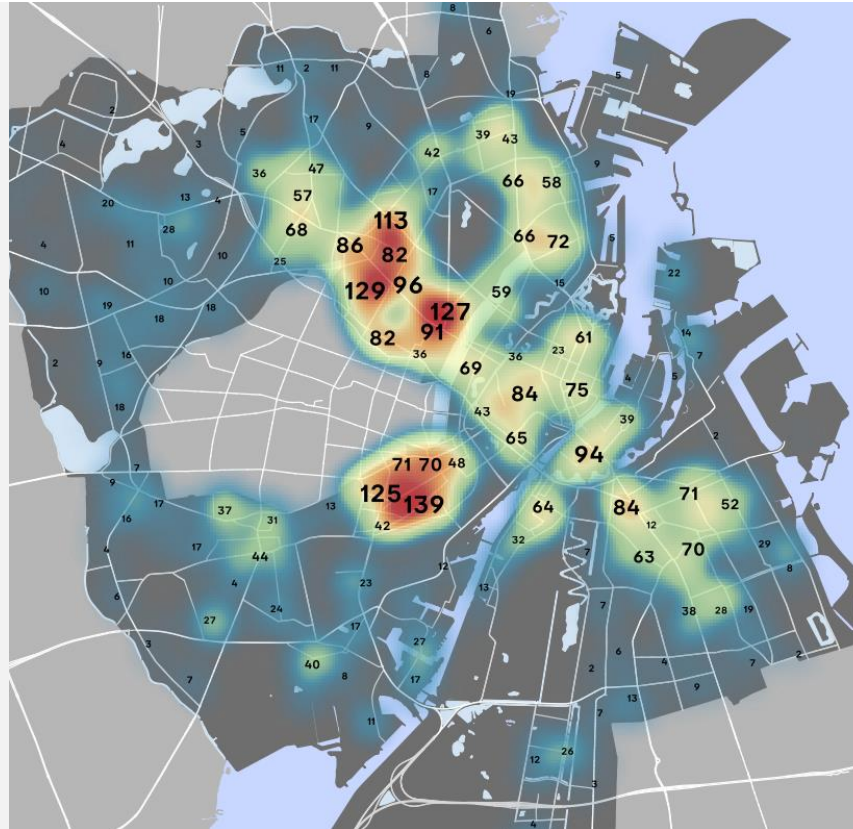


Kilde: CVR og KK

## Men der er forskel på de enkelte kreative brancher

### Kunst og kultur befinder sig i højere grad mere perifert

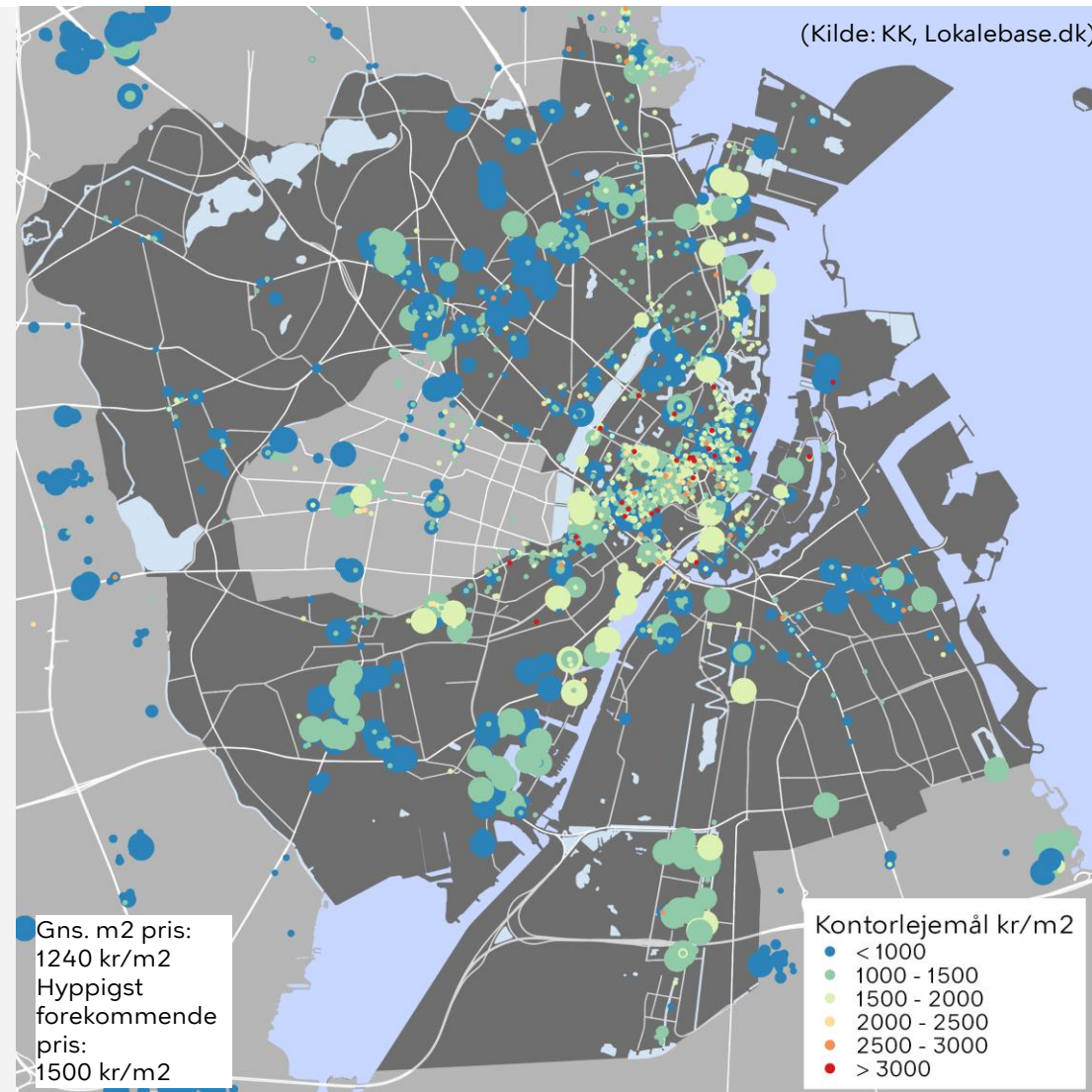
- Til forskel fra andre kreative brancher og de kreative erhverv som helhed, så placerer virksomheder inden for kunst og kultur sig i højere grad på mindre centrale lokationer.
- Det kan dels hænge sammen med, at områderne generelt appellerer med deres kreative islæt, men også at der er mange i branchen med arbejdsplads i den private bopæl.
- Især Vesterbro og Ydre Nørrebro viser sig at være de to hyppigste kvarterer for kunstnerisk erhverv.
- Andre brancher, som f.eks. Arkitektur & Design koncentrerer sig på mere centrale lokationer, dog lægges der også her mærke til foretrukne lokationer, som f.eks. Indre Nørrebro, Vesterbro og Christianshavn.



Kortlægning af virksomheder inden for kunst og kultur – 'Reelle' virksomheder (t.v.) og Arkitektur og Design (t.h)  
Kilde: CVR, KK

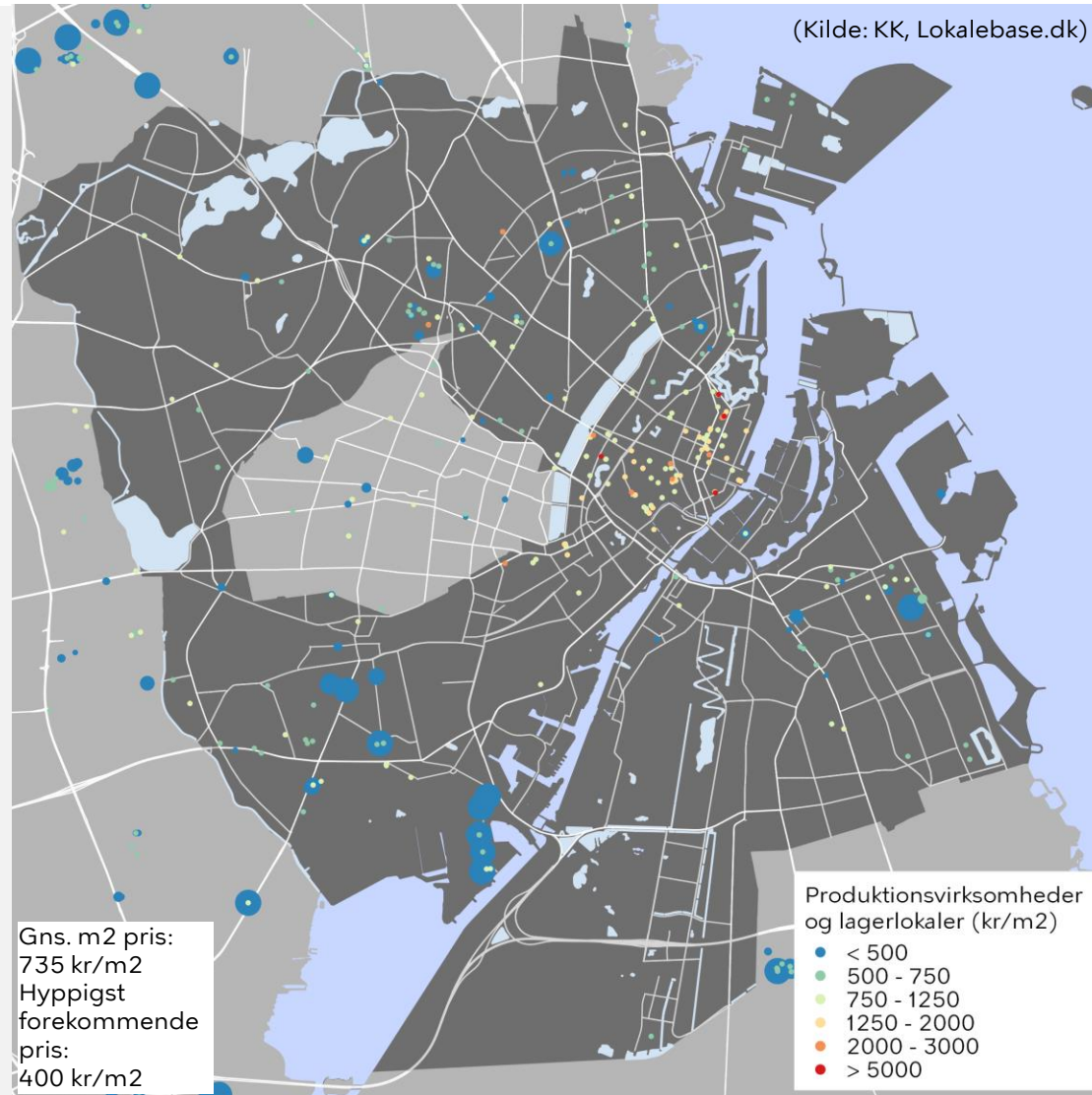
# Branchens økonomiske grundlag

- Stigende ejendomspriser udfordrer det kreative erhvervs økonomiske grundlag: De øjner behovet for en højere indtjening og det presser iværksættere længere væk fra København.
- En kortlægning af eksisterende lejemål og lejeniveauer af kontor- og butiksljemål og lager- og produktionslokaler i København (i perioden juni-oktober 2021) viser, at lejepriser i det centrale København og andre centrale beliggenheder (Vesterbro, Nordhavn og havneområder) kan være dobbelt så dyre end mere perifere lokationer.
- Gns. lejepris for kontorer i København i perioden 2011-21 lå (iflg. lokalbasen.dk) på ca. 1250 kr./m<sup>2</sup>
- Tendensen i erhvervsområder som Ørestad og Nordvest er umiddelbart også højere priser end gennemsnittet.
- Ørestad, Sydhavn og Valby mm. er blandt de områder, der rummer de største kontorlokaler. Det er også de mest perifere områder (Valby, Sydhavn og Ørestad), der har de fleste tilgængelige m<sup>2</sup> (de største bobler på kortet).



# Tilgængeligheden af erhvervsmaal

- Kunst- og kulturbranchen sætter fokus på forsvindende atelier- og værkstedspladser, korte lejeperioder og de dyre og dårlige forhold de steder, der er til rådighed.
- Data for perioden juni 2011-oktober 2021 viser, at priserne for erhvervsmaal er væsentlige billigere i bydele som Sydhavn og Valby, som også rummer størstedelen af de tilgængelige lokaler (de store bobler). Til gengæld er kreative zoner som Nordvest og Amager Øst mere udfordrede ift. til både pris og plads (de mindre bobler).
- Gns. pris for lager- og produktionslokaler er iflg. tilgængelige data på ca. 750 kr./m<sup>2</sup>, men prisen kan være mangedoblet i de mest centrale beliggenheder, hvor lokalerne er typisk meget små.
- Udviklingen af tidligere industrikvarterer kan blive endnu en udfordring ift. tilgængelige lagerlokaler.



# ***3. Kortlægning af og udfordringer for de kreative bymiljøer***

# Kortlægning af nuværende kreative bymiljøer

## Tidligere industri- og havneområder danner rammen for de kreative miljøer

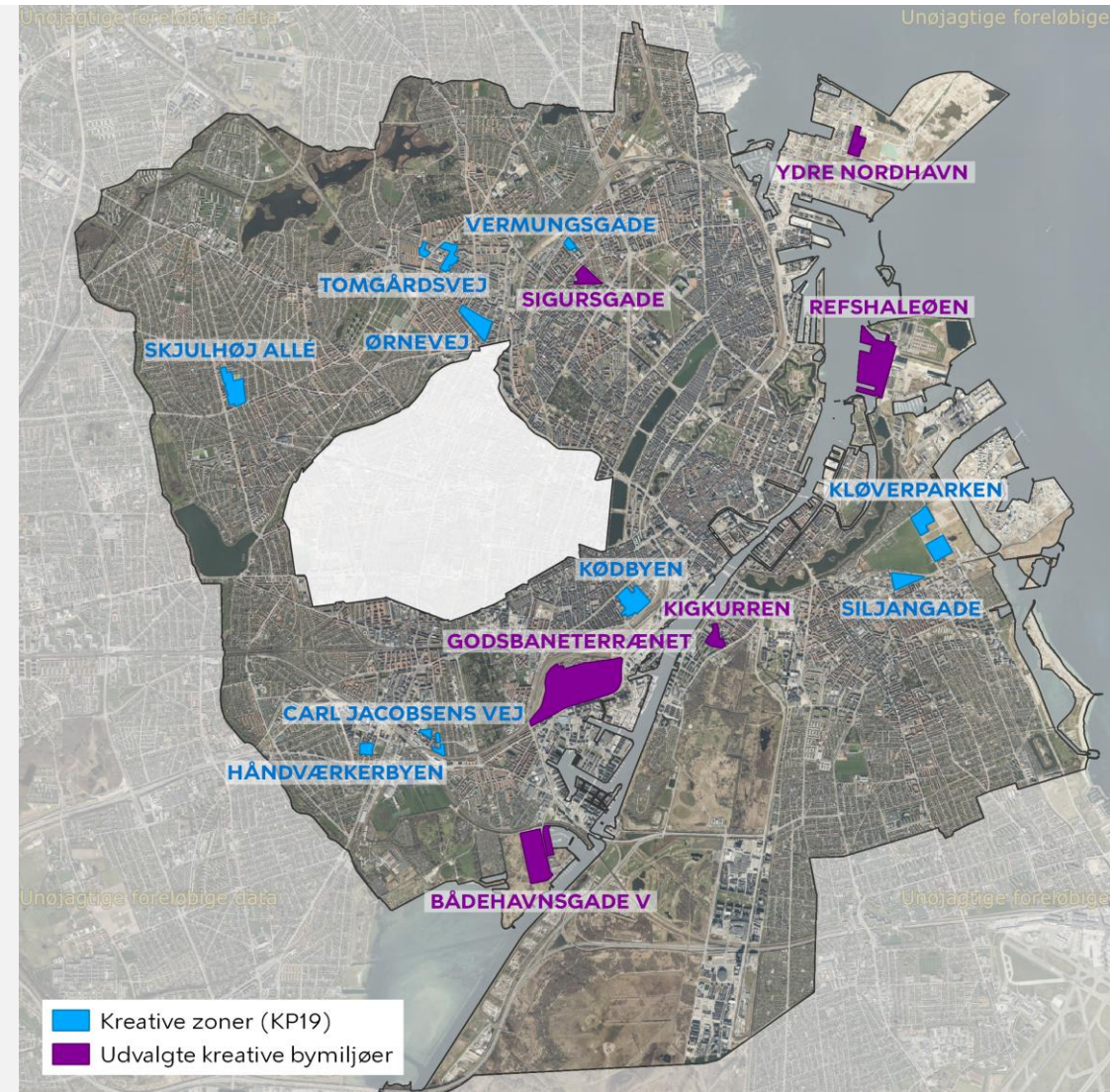
Økonomiforvaltningen har udarbejdet en overordnet kortlægning af lokaliseringsmulighederne for de kunstneriske brancher.

Kortlægningen tager udgangspunkt i følgende kriterier:

- Prisbillige lejemål
- Egnede lokaler
- Kreativt miljø

Kortlægningen viser, at de mange af de overordnede kreative miljøer er beliggende i tidligere industri- og havneområder. Kendetegnende for mange af områder er desuden, at de udgør et centralt bidrag til kommunens målsætninger om at skabe en by med kant.

Det forventes at en række af de kortlagte områder (Refshaleøen, Bådehavnsvej, Siljangade mv.) i fremtiden vil omdannes og det på sigt potentielt kan begrænse lokaliseringsmulighederne for særligt den kunstneriske del af den kreative branche. Det vurderes at andre typer af kreative erhverv ikke vil blive påvirket af en omdannelse af disse områder, da de i høj grad placerer sig i eksisterende by.



# Visse typer af kreative erhverv er presset på lokaliseringsmuligheder

## Kunstnere og kunstneriske iværksættere er under pres

Økonomiforvaltningen har gennem dialog og interviews med aktører inden for de kunstneriske brancher identificeret udfordringer med at finde prisbillige og attraktive lejemål i København.

Den primære grund er, at den kreative branche har oplevet en stor vækst og at de kunstneriske aktører ofte har en lavere betalingsevne og andre ønsker til lokalisering end kreative erhverv som eksempelvis IT-virksomheder, kommunikationsvirksomheder mv.

Atelierfællesskabet, Fabrikken for Kunst og Design, vurderer, at en professionel billedkunstner i København i gennemsnit kan finansiere månedlige lejeomkostninger på ca. 2.500 kr.

Derudover vil der ofte være krav til lejemålets indretning, hvor høj loftshøjde og vide rammer for brugen gør traditionelle erhvervslejemål uegnede, ligesom mange efterspørger en vis grad af kreativt miljø.

En spørgeskemaundersøgelse om atelier- og værkstedspladser fra Rådet for Visuel Kunst viser, at 75 procent af de 141 adspurgte kunstneriske aktører har overvejet at flytte ud af København inden for det sidste år

Administrator 🗨️

Prisen er en kæmpe udfordring. Det er svært at få foden indenfor når man skal arbejde mere på sit day-job for at betale huslejen til atelieret. For mit vedkommende vægter pris, beliggenhed og kreativt miljø faktisk lige højt, men det er sjældent jeg får tjekket mere end ét af punkterne af på den liste samtidig 😞

Synes godt om · Svar · 5 u.



10

Det er altid prisen der bestemmer for mig. Simpelthen fordi, at selvom jeg har en indtægt, er der langt fra at kunne matche markedspriser i kbh. Derudover må det heller ikke for besværligt at komme til. (Da jeg netop på grund af min relative lave timekøn ikke har råd til at rejse langt efter mit arbejde, eller ej heller har bil)

Synes godt om · Svar · 5 u.



4

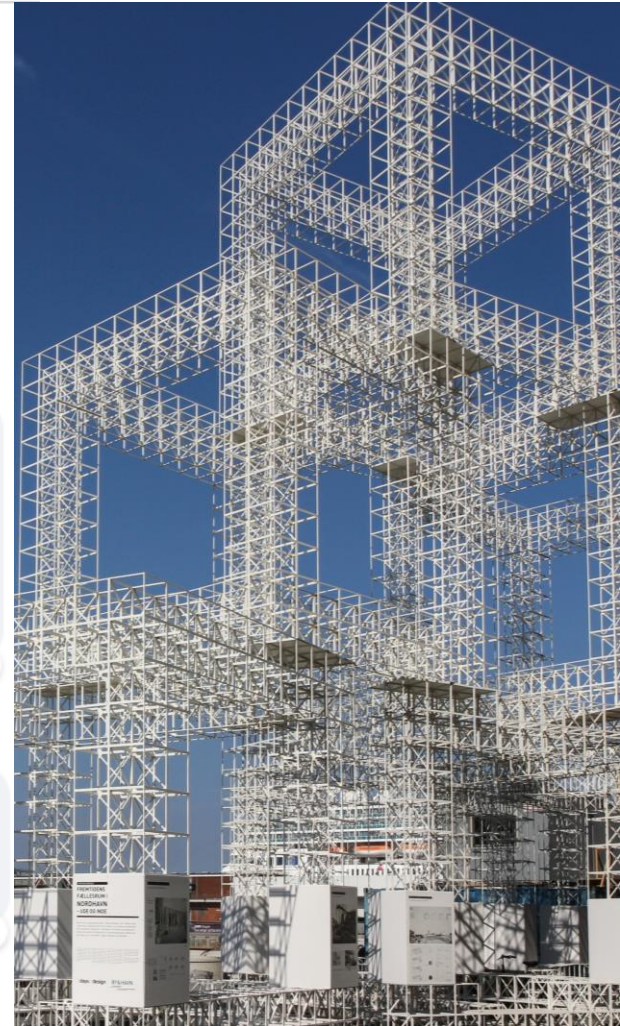
Det er også prisen som bestemmer for mig. Nu har jeg flyttet min arbejdsplads til Ishøj....arbejder med objekter og performances. Billedkunstner

Synes godt om · Svar · 5 u.



2

Fra Facebookgruppen: Kreative kræfter i København



# Udfordringen for de kunstneriske brancher

På baggrund af dialogen med forskellige aktører i de kunstneriske brancher har forvaltningen identificeret 3 centrale udfordringer for lokaliseringmuligheder for de kunstneriske brancher:

1. Egnede ejendomme i havne- og industriområder forsvinder som led i byudvikling (Papirøen, Carlsberg, Østamager mv.)
2. Stigende lejepriser presser kunstnere og kunstneriske iværksættere længere ud af byen (primært til andre tidligere industriområder i KK, men også i omegnskommuner)
3. På sigt kan det svært at opretholde de kreative bymiljøer, som vurderes centrale for den kunstneriske del af de kreative erhverv.

Københavns Kommune har sovet i timen. Når de sidste billige, rå lejemål på Amager er væk om 1-2 år (jeg har atelier på AGA i Vermlandsgade) og Amager strand er blevet ren Costa del Sol, så vågner politikerne måske op og undrer sig. Fakta er at hvis kreative værkstedslejemål i byen skal bestå så kræver det en indsats fra politisk side. Men på Rådhuset har det de sidste 10 år handlet om at få penge i kassen. Fint at at du spørger

løbet er jo for længst kørt.

Som jeg ser det er der kun én mulighed tilbage og det er Jernbanebyen. Her er der stadig mulighed for med fondes hjælp at lave 100 kreative værkstedslejemål. Modellen kunne være at kommunen betaler huslejen og brugerne betaler driften. Fondene betaler ombygningen. Men det kræver at politikerne vil det.

Synes godt om · Svar · 5 u.



Fra Facebookgruppen: Kreative kræfter i København





## ***4. 3 cases på kreative bymiljøer***

# Case: Vermundsgade Kreativ zone

## Hub for tv- og medieproduktioner

Den kreative zone på Vermundsgade har den højeste andel af kreative virksomheder af alle kreative zoner byen.

Området er karakteriseret ved mange medie- og tv-produktionselskaber, der giver området en klar profil (i modsætning til eksempelvis Skjulhøj Allé).

### Kvaliteter

- + Unikke ejendomme til formålet
- + Stærkt kreativt miljø med klar profil
- + Høj andel af kreative erhverv

### Udfordringer

÷ Bygningsmassens unikke karakter gør konceptet svært overførbart

## Andel af kreative virksomheder

Område	Antal kreative virksomheder	Antal virksomheder (alle).	% kreative
Vermundsgade (E0)	47	53	89
Carl Jacobsens Vej N (E0)	41	68	60
Tomgårdsvej Øst (E0)	84	163	52
Tomgårdsvej V (E0)	19	42	45
Kigkurren	51	114	45
Siljangade (E0)	66	150	44
Håndværkerbyen (E0*)	27	67	40
Sigursgade	22	59	37
Den Hvide Kødby (E0*)	113	344	33
Bådehavnsgade	29	93	31
Refshaleøen	51	164	31
Carl Jacobsens Vej S (E0)	12	39	31
Godsbaneterrænet	29	98	30
Kløverparken N (J0*)	9	34	26
Kløverparken S (J0*)	16	67	24
Ørnevej (E0*)	46	194	24
Skjulhøj Allé (E0)	21	149	14
Carl Jacobsens Vej Ø (E0)	0	7	0

E0 og J0 kommuneplanrammer = kreativ zone



# Case: Godsbaneterrænet og BaneGaarden

## Kreativt bymiljø

### Kreativt afsæt for en fremtidig udvikling

DSB Ejendomme har udlejet de bevaringsværdige trælader i vestlige del af Godsbaneterrænet til en række iværksættere og ildsjæle.

Udover restaurant, madmarked og kulturfaciliteter er planen på sigt at indrette kontorfælleskaber og atelier.

### Kvaliteter

- + Skaber lokaliseringmuligheder for kreative i et område under byudvikling
- + Bygger videre på eksisterende rammer
- + Skaber liv og identitet tidligt i omdannelsen af Godsbaneterrænet

### Udfordringer

- ÷ Lejeniveauer må forventes at stige på sigt
- ÷ Kræver en aktiv strategi fra grundejers side

*“Det bliver et sprudlende nyt område, gemt kun 50 meter fra Dybbølsbro, hvor du kan få jord under neglene og læring under huden.*

Kenn Husted  
Partner, BaneGaarden

### Fakta

- I alt 9 gamle trælader danner rammen for BaneGaarden.
- Projektet er støttet af Realdania.
- Tegnet af Rønnow Arkitekter.



# Case: Urban 13

## Enkeltejendom

### Udnyttelse af arealer under Bispeengbuen

I 2017 igangsatte Frederiksberg og Københavns Kommune samarbejde med Vejdirektoratet 2017 en udbudsproces for arealer under Bispeengbuen.

Urban 13 vandt udbuddet og har skabt et container-kontorfællesskab for kreative iværksættere og studerende.

#### Kvaliteter

- + Prisbillige lejemål
- + Fleksibel og midlertidig indretning
- + Gør et udfordret "mellemrum" i byen mere attraktivt

#### Udfordringer

- ÷ Ikke umiddelbart muligt at udleje kommunale arealer under markedspris
- ÷ Kan være svært at finde egnede placeringer for lignende projekter

*"URBAN 13 skal være en rugekasse for "de små med de store idéer". Her er både kulturfolk, byudviklere, gadeidrætsforeninger, specialestuderende, designere - og snart bliver vi endnu flere."*

Urban 13

#### Fakta

- Pris. 1.500 ex moms pr. måned for en fast kontorplads (lignende tilbud i NV koster omkring 2.000 kr. og Bloxhub koster til sammenligning 3.500 kr.)
- +20 kontorpladser samt kulturhus og gadeidrætsfaciliteter
- Tegnet af Platant Arkitekter



# ***5. Virksomhedsnetværk for kreative erhverv og bymiljøer***

# Virksomhedsnetværk om kreative erhverv og bymiljøer

## Anbefalinger fra byens aktører

Kultur- og fritidsforvaltningen har i regi af arbejdet med Københavns Kommunes erhvervsstrategi afholdt to møder i virksomhedsnetværket om kreative erhverv og bymiljøer.

Aktørerne efterlyser en mere entydig prioritering af kreative erhverv og bymiljøer i Københavns Kommunes politikker, strategier og handleplaner. Tydelighed i langsigtede ønsker fra politisk side efterspørges derudover af både investorer/developere og byens kreative aktører.

Udvalgte anbefalinger fra netværket med relevans for den fysiske planlægning:

- *Mere fleksibel brug af bygninger og byrum f.eks. alle døgnets timer kan frigøre plads, potentiale for aktiviteter i f.eks. under højbaner fx Bispeengsbuen, Metroen, stueetagen i parkeringshuse mv.*

- *Skabe plads til de kreative erhverv og bymiljøer i udviklingen af København. På samme måde som i London kan Københavns Kommune undersøge muligheden for at lave en fond, der sikrer at de kreative har råd til at være i byen. Der kan også være bedre samarbejde mellem Københavns Kommune og almene boligselskaber, pensionskasser mv. om tomme lokaler og plads i nye byområdet.*
- *Alle bydele skal ikke være ens. Kommunen skal turde at eksperimentere med differentierede rammer. Styrk dialog via BID modeller: Mulighed for at udforske og teste BID modeller. BID står for "Business Improvement District" og betegner et afgrænset geografisk område, hvori man skaber et dedikeret netværk og samarbejde mellem private, civile og offentlige aktører.*

## Medlemmer af virksomhedsnetværket om kreative erhverv og bymiljøer

- *Christina Lykke, NREP*
- *Jesper Ole Jensen, BUILD Aalborg*
- *Søren Ejlersen, Årstiderne*
- *Mia Manghezi, Pension Danmark*
- *Sofia Buus-Hansen, A. Engaard*
- *Claus Hovmøller Jensen, Refshaleøens Ejendomsselskab*
- *Mette Roer, Bikuben Fonden*
- *Rasmus Duong-Grunnet, Gehl Architects*
- *Charlotte Malte, FABRIKKEN*
- *Anne Katrine Heje Larsen, DISIE*
- *Jesper Koefoed-Melson, Kulturdistriktet*
- *Alexander Stevns, Urban 13*
- *Thøger Riis-Michelsen, Volcano*

# ***6. Konklusion og anbefalinger***

# Konklusion og anbefalinger

---

## 1 Fastholdelse af traditionelle erhvervsområder

---

Der er fortsat behov for arealer til blandet erhverv (E) og industri (J). Ifølge kommuneplanens retningslinjer skal afgørelser om at omdanne traditionelle erhvervs- og industriområder til boliger og serviceerhverv m.v. træffes ud fra en konkret vurdering, der bl.a. afvejer områdets potentiale som erhvervsområde og omdannelsens betydning for den overordnede byudvikling i området.

*Det anbefales, at der i den konkrete vurdering af eventuelle omdannelser af traditionelle erhvervs- og industriområder til boliger og serviceerhverv m.v. lægges vægt på områdernes rolle i forhold til det samlede udbud af velegnede arealer til kreative erhverv.*

---

---

## 2 Udpegnings af nye kreative zoner

---

Det er ikke på nuværende tidspunkt muligt at lave en endelig vurdering af, om der er arealer i kommunen, som kan udlægges til kreative erhverv under hensyntagen til bl.a. arealbehovet til boligformål.

*Det anbefales, at muligheden for udpegnings af nye kreative zoner undersøges nærmere frem mod Kommuneplan 2024.*

---

---

## 3 Indtænk kreative erhverv i lokalplaner

---

Kreative erhverv har tidligere vejet pladsen for andre typer erhverv i forbindelse med byudvikling (ex. Carlsberg Byen).

*Det anbefales, at der ved planlægning for områder med kreative erhverv indtænkes disse i lokalplanlægning. Det gør sig eksempelvis gældende for Bådehavnsgade, Refshaleøen og Godsbaneterrænet.*

---



# Konklusion og anbefalinger

---

## 4 Undersøg muligheden for udnyttelse af "mellemrum" i byen

---

Områder der har karakter af "mellemrum" i byen, som eksempelvis området under Bispeengbuen, har generelt en lav efterspørgsel og udnyttelsesgrad og kan være egnede lokaliseringsmuligheder for kreative erhverv.

*Det anbefales, at der igangsættes et arbejde med at kortlægge mellemrum i byen, (som arealet under Bispeengbuen) og muligheden for at udnytte disse til nye koncepter for kreative erhverv undersøges.*

---

---

## 5 Koordiner indsatsen i Københavns Kommune

---

Både Økonomiforvaltningen, Kultur- og Fritidsforvaltningen og Rådet for Visuel Kunst i er gang med separate analyser eller forsøgsprojekter, der skal understøtte vilkårene for kreative erhverv.

*Det anbefales, at der nedsættes en fælles arbejdsgruppe med relevante aktører i Københavns Kommune, der sikrer en tværgående koordinering af indsatser og viden om planlægningen for de kreative erhverv.*

---

Økonomiforvaltningen, Center for Byudvikling, Team Planlægning  
april 2022

Fotos: KK, Ursula Bach

