



19-03-2014

Evaluering af de kreative zoner 2014

Sagsnr.

2014-0055385

Indledning

Københavns Kommune udpegede de første kreative zoner i Kommuneplan 2005. De kreative zoner er blandede erhvervs- og industriområder, hvor der gælder nogle særlige bestemmelser. Formålet med de kreative zoner er at bevare eksisterende erhvervsområdernes blandede karakter og tilbyde attraktive lokaliseringsmuligheder til mindre kreative erhverv og håndværksvirksomheder, der ønsker billige og fleksible lejemål. Kommunen gennemfører ikke særlige aktive indsatser i de kreative zoner, men ser zonerne som et redskab i kommunens kommuneplanlægning.

Dokumentnr.

2014-0055385-4

Sagsbehandler

Tue Rex

Tine Ane Nielsen

De særlige bestemmelser i de kreative zoner har vist sig i nogle tilfælde at udgøre barrierer for eksisterende virksomheders og grundejeres udviklingsønsker. Eksempelvis har bestemmelsen om en maksimal bebyggelsesprocent på 60 % betydet, at virksomhederne ikke har kunnet bygge til og udvide deres eksisterende aktiviteter. For at sikre at de kreative zoner fortsat tilbyder gode rammebetingelser for både nuværende og fremtidige virksomheder i områderne, er det besluttet at gennemføre en revision af de kreative zoner. Formålet med revisionen er således at skabe et endnu mere erhvervsvenligt København.

Der skal i forbindelse med revisionen endvidere tages højde for den overordnede byudvikling i København, herunder udviklingen af nye kollektive trafikknudepunkter, som eksempelvis de nye metrostationer.

I dette notat præsenteres den evaluering af de kreative zoner, som revisionen af de kreative zoner tager udgangspunkt i.

Indhold

Evaluering af de kreative zoner	1
Indledning	1
Hovedkonklusioner.....	3
Baggrund	6
Hensyn i planlægningen af de kreative zoner.....	8
Metode	9
Analysen af udviklingen i hver enkelt kreativ zone og potentialeområde for kreative erhverv	10
Område 1. Siljengade	10
Område 2. Carl Jacobsens Vej	12
Område 3. Kastanie Allé	14
Område 4. Skjulhøj Allé	16
Område 5. Ørnevej	18
Område 6. Drejervej.....	20
Område 7. Tomsgårdsvej	22
Område 8. Teglværksgade	25
Område 9. Håndværkerbyen	28
Område 10. Hvide Kødby	30
Område 11. Godsbaneterrænet (potentialeområde for kreative erhverv)	32
Område 12. Refshaleøen (potentialeområde for kreative erhverv)	34
Område 13. Nordhavn (potentialeområde for kreative erhverv)	36
Forslag til udpegning af en ny kreativ zone	38
Bilag 1: Oversigt over kreative brancher.....	40

Hovedkonklusioner

De kreative erhverv er dynamiske og findes i hele København. Formålet med de kreative zoner har været at sikre områder, som på grund af deres billige og fleksible lejemål er særligt attraktive for kreative erhverv. Nærværende evalueringen viser, at dette i de fleste tilfælde er lykkedes.

Udviklingen i de kreative brancher i Københavns Kommune

De kreative erhverv spiller en særlig stor rolle i Københavns Kommune. På landsplan beskæftigede de kreative erhverv i 2010 4,0 % af de personer, der arbejdede¹. I København stod de kreative erhverv for 9,8 % af arbejdspladserne i byen.

De nyeste tal over arbejdspladser i København viser, at de kreative erhvervs bidrag til beskæftigelsen har været stabil på omkring 10 % af arbejdspladserne i kommunen i perioden 2008-2011. Se tabel 1 nedenfor.

Tabel 1: Antal arbejdspladser i Københavns Kommune (Bilag 1 indeholder en liste over de brancher, som i denne evaluering defineres som kreative).

	2008	2009	2010	2011
Alle erhverv	346.586	342.429	343.128	347.538
Kreative erhverv	34.782	33.161	33.576	34.499
Kreative erhverv i procent	10,0 %	9,7 %	9,8 %	9,9 %

Udover at bidrage direkte til beskæftigelsen spiller de kreative erhverv en rolle i forhold til at understøtte væksten i andre erhverv. Dette sker bl.a. gennem design, innovation og reklame, og ved gennem f.eks. film, design og arkitektur at være med til at brande Danmark som en kreativ nation og derved tiltrække turister og talenter.²

Kigges der på antallet af virksomheder, har de kreative erhverv udgjort godt 20 % af Københavns virksomheder i perioden 2008-2013. I de kreative zoner alene udgjorde de kreative erhverv godt 25 % af alle virksomhederne i områderne. Se Tabel 2 og 3 nedenfor. De kreative erhverv er således lidt stærkere repræsenteret i de kreative zoner i forhold til København som helhed.

¹ Dansk Erhverv, 2013: Udviklingen i de kreative brancher i Danmark. Notat. 27. september 2013.

² Vækstteamet for kreative erhverv · design, 2012: Anbefalinger.

Tabel 2: Antal virksomheder i Københavns Kommune (Bilag 1 indeholder en liste over de brancher, som i denne evaluering defineres som kreative).

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Alle erhverv	36.636	37.211	38.338	37.636	35.062	41.764
Kreative erhverv	9.449	10.033	10.354	10.711	10.766	12.123
Kreative erhverv i procent	21 %	21 %	21 %	22 %	23 %	22 %

Tabel 3: Antal virksomheder i de kreative zoner og potentialeområder (Bilag 1 indeholder en liste over de brancher, som i denne evaluering defineres som kreative).

	2010	2011	2012	2013
Alle erhverv	1.174	1.252	1.102	1.436
Øvrige erhverv	866	947	796	1.060
Kreative erhverv	308	305	306	376
Kreative erhverv i procent	26,2	24,4	27,8	26,2

Udviklingen i de kreative zoner

Med hensyn til udviklingen i de enkelte kreative zoner har evalueringen vist, at antallet af kreative erhverv har været stigende i 7 ud af de 10 kreative zoner samt i 2 af de 3 potentialeområder for kreative erhverv i analyseperioden 2008-2013. Dette tyder på, at de kreative zoner tilbyder nogle rammer, som både er fysisk og økonomisk attraktive for kreative iværksættere.

Evalueringen peger på, at miljøet, herunder områdets fysiske karakter og tilstedeværelsen af andre kreative erhverv, samt grundejernes tilgang til de kreative erhverv, har betydning udviklingen i de kreative zoner.

Evalueringen og løbende drøftelser med Det Kongelige Danske Kunstakademis Skoler for Arkitektur, Design og Konservering har samtidig også vist, at det i høj grad er de enkelte ejendommers indretning, alder og stand, der afgør, om området kan tilbyde de billige og fleksible lejemål, der efterspørges af de kreative erhverv.

Ligeledes har evalueringen og drøftelserne vist, at udpegningen som kreativ zone ikke alene er tilstrækkeligt til at understøtte udviklingen af et kreativt miljø.

Anbefalinger

Med udgangspunkt i evalueringen anbefales det, at de kreative zoner Siljanganede, Kastanie Allé, Skjulhøj Allé, Ørnevej, Håndværkerbyen og Hvide Kødby samt potentialeområderne for kreative erhverv Godsbaneterænet, Nordhavn og Refshaleøen, videreføres uden ændringer.

Det anbefales, at områderne Drejervej og Teglværksgade udgår som kreative zoner, da områdernes bygningsmasse og karakter – sammenholdt med fraværet af kreative erhverv i områderne – vurderes ikke at være i stand til at tiltrække og understøtte kreative erhverv i betydelig udstrækning.

Det anbefales endvidere at afgrænsningen af de kreative zoner justeres for områderne Carls Jacobsens Vej og Tomsgårdsvej.

Endelig anbefales det, at der udpeges en ny kreativ zone i den nordlige del af erhvervsområdet afgrænset af Vermundsgade, Rovsingevej, Emblasgade og Haraldsgade. Det vurderes, at udpegningen af området som kreativ zone vil være med til at bevare de eksisterende bygninger og det kreative miljø og sikre et centrum for etablering af kreative virksomheder og udvikling af nye produkter, design og forretningsydelse.

Mulighed for oprettelse af boligfunktion i tilknytning til erhverv

Som en særlig bestemmelse er der i de kreative zoner mulighed for at etablere en boligfunktion i tilknytning til erhverv, så længe boligandelen ikke overstiger 40 procent af virksomhedens areal. Center for Byggeri i Teknik- og Miljøforvaltningen oplyser, at der har været få ansøgninger om tilladelse til at udnytte muligheden. Det kan dog ikke udelukkes, at flere virksomheder i de kreative zoner har etableret en boligfunktion i tilknytning til virksomheden uden at have ansøgt om tilladelse. Det anbefales, at bestemmelsen videreføres og evalueres løbende for at sikre, at den anvendes som tiltænkt.

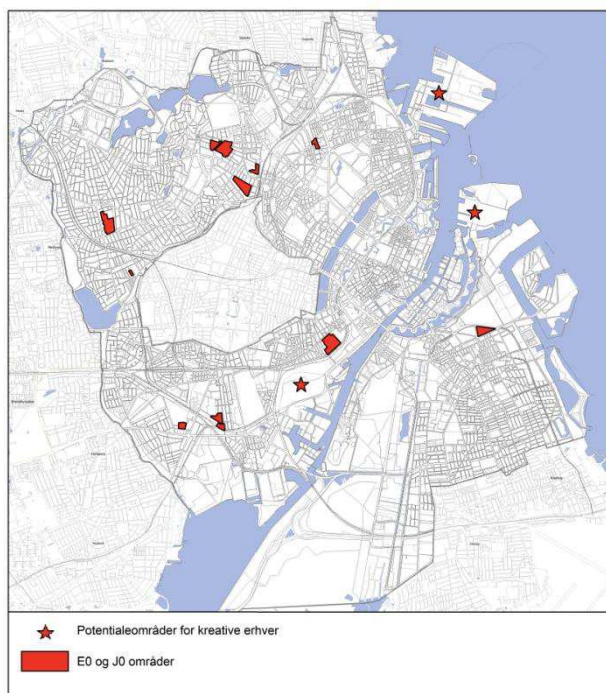
Baggrund

Siden udpegningen af de første kreative zoner i Kommuneplan 2005, er zonerne er blevet evalueret og revideret i forbindelse med Kommuneplan 2009. Evalueringen viste, at de kreative zoner samlet set havde oplevet en større vækst blandt de kreative virksomheder end København som helhed. Evalueringen viste også, at de enkelte kreative zoner, som i udgangspunktet var meget forskellige med hensyn til deres størrelse, bebyggelse og virksomhedsstruktur, havde udviklet sig forskelligt. Nogle kreative zoner havde oplevet en tilbagegang i tilstedeværelsen af kreative erhverv, mens andre zoner havde oplevet en markant fremgang. På baggrund af evalueringen blev det besluttet at videreføre de kreative zoner med mindre justeringer samt at udpege to nye områder som kreative zoner.

København Kommune har i 2013 besluttet at gennemføre en ny evaluering af de kreative zoner for at sikre, at områderne fortsat tilbyder gode rammebetingelser for både nuværende og fremtidige virksomheder i områderne.

Gældende planlægning for de kreative zoner

København har i dag 10 kreative zoner og 3 potentialeområder for kreative erhverv, som er udpeget i Kommuneplan 2011. Se kortet nedenfor.



De kreative zoner kan udlægges i industri- og blandede erhvervsområder. De kreative zoner er fastlagt som enten E0- eller J0-områder i kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen.

For de kreative zoner er der fastsat en maksimal bebyggelsesprocent på 60 %. Denne bestemmelse har til formål at bevare den eksisterende bygningsmasse og sikre billige lejemål for håndværksvirksomheder og kreative erhverv.

Det er endvidere ikke tilladt at opføre boliger i de kreative zoner. Dog er det muligt at indrette en boligfunktion i tilknytning til den enkelte virksomhed, så længe boligandelen ikke overstiger 40 procent af virksomhedens areal.

Potentialeområderne for kreative erhverv er ikke omfattet af rammebestemmelserne for de kreative zoner, men skal udvikles ud fra områdernes særlige forudsætninger i henhold til bestemmelserne om midlertidighed i kommuneplanen. Formålet med bestemmelserne om midlertidighed i potentialeområderne for kreative erhverv er at skabe rammer for kreative iværksættere og medvirke til at skabe en ny identitet i funktionstømte områder.

Kommuneplanen giver mulighed for midlertidige aktiviteter i områder, hvis oprindelige anvendelse til havneformål, industri eller tekniske anlæg er delvist under afvikling eller ophørt.

Der vil ikke kunne opføres ny bebyggelse til de midlertidige aktiviteter, bortset fra mindre servicebygninger til brug for anvendelsen, f.eks. til renovation, toilet- og badeforhold m.v.

Hensyn i planlægningen af de kreative zoner

I planlægningen af de kreative zoner er der en række forhold, der skal tages hensyn til.

Billige og fleksible lejemål til de kreative erhverv

De kreative erhverv har både på nationalt niveau og i København fået særlig opmærksomhed på grund af deres potentiale til at skabe vækst, og de kreative zoner i København har til formål at tilbyde attraktive lokaliseringsmuligheder til kreative erhverv, der ønsker billige og fleksible lejemål.

De kreative erhvervs særlige behov for billige og fleksible lejemål udspringer af flere forhold. For det første er de kreative erhverv typisk karakteriseret ved at arbejde projektbaseret, hvilket betyder, at de ofte har store udsving i deres indtægter og udgifter, f.eks. til ansættelse af ekstra personale i perioder med mange eller store projekter. For det andet er mange kreative erhverv iværksættervirksomheder med begrænset finansiel kapital, og endelig har mange kreative erhverv et stort arealbehov per medarbejder.

Udviklingsmuligheder for eksisterende virksomheder i områderne

Den forestående revision af de kreative zoner skal ud over at tage hensyn til de kreative erhverv også forholde sig til andre eksisterende virksomheder, organisationer og grundejeres udviklingsønsker. Grundejere og virksomheder i de kreative zoner har i nogle tilfælde berettiget, at rammebestemmelserne for de kreative zoner udgør en barriere for virksomhedernes udvikling. For eksempel har bestemmelsen om en maksimal bebyggelsesprocent på 60 % betydet, at virksomhederne ikke har kunnet udvide med tilbygninger.

Revisionen skal derfor indeholde en vurdering af, om udpegningen af kreative zoner i nogle tilfælde udgør en barriere for eksisterende virksomheder, organisationer og grundejere uden nødvendigvis at give en tilsvarende værdi for kreative erhverv og håndværksvirksomheder. Dette kan for eksempel være tilfældet, hvis en ejendom i en kreativ zone ikke vurderes at have potentiale for kreative erhverv og håndværksvirksomheder, for eksempel på grund af ejendommens karakter, indretning, alder eller stand.

Sikring af erhvervsområder i Københavns Kommune

De kreative zoner er udpeget i traditionelle erhvervs- og industriområder, hvilke der er relativt få tilbage af i København. Københavns Kommune ønsker at sikre, at der fortsat er plads til traditionelle erhverv og et bredt udbud af lokale arbejdspladser til københavnere.³ Endvidere ønsker Københavns Kommune at sikre, at

³ At skabe plads til de mindre håndværksvirksomheder er endvidere en af anbefalingerne til Københavns Kommune fra kommunens Ekspertgruppe for

københavnerne har adgang til by-services, såsom håndværksvirksomheder, automekanikere, bilforhandlere med flere. Bevarelsen af eksisterende erhvervsområder er derfor et hensyn i revisionen af de kreative zoner.

Hensyn til den overordnede byudvikling

Endelig skal revisionen af de kreative zoner tage højde for den overordnede byudvikling i København, herunder udviklingen af nye kollektive trafikknudepunkter, som eksempelvis de nye metrostationer. Revisionen har således også til formål at vurdere, om udpegningen af de kreative zoner understøtter en hensigtsmæssig byudvikling for byen som helhed.

Metode

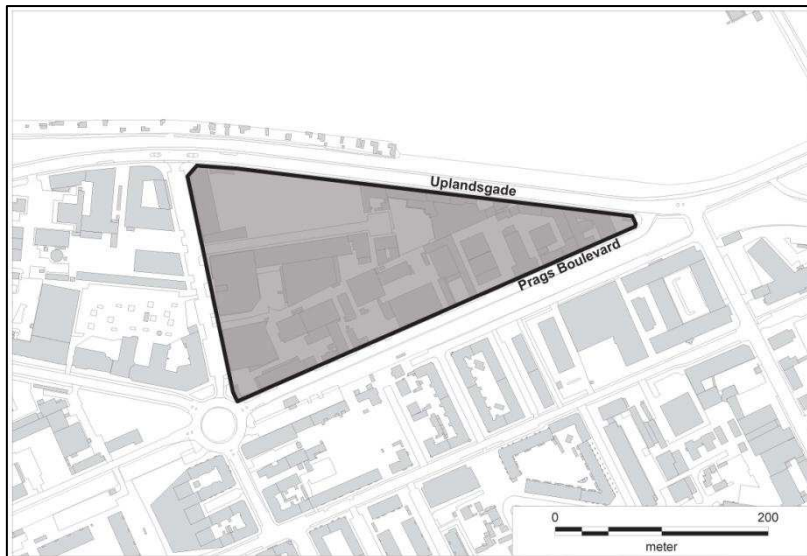
Evalueringen er baseret på oplysninger om virksomheder og arbejdspladser baseret på udtræk fra Registerbaseret Arbejdspladsstyrkestatistik (RAS) og Det Centrale Virksomhedsregister (CVR), oplysninger om ejendomme og bygningsmassen baseret på udtræk og beregninger på oplysninger fra Bygge- og Boligregisteret (BBR) samt besigtigelse af områderne.

I Bilag 1 findes en oversigt over hvilke brancher, der i denne sammenhæng er defineret som kreative. Det bemærkes, at afgrænsningen af de kreative erhverv i denne evaluering er relativ snæver. Det kan derfor ikke udelukkes, at der i de kreative zoner findes virksomheder, som opfatter sig selv som kreative, men som ikke er medregnet i nærværende evaluering.

Sideløbende med evalueringen af de kreative zoner har Københavns Kommune indkaldt ideer og forslag til revisionen af de kreative zoner gennem en forudgående offentlig høring fra den 2. december 2013 til den 5. januar 2014. Hvor det er fundet relevant, er de indkomne høringssvar inddraget i evalueringen. Alle høringssvar samt forvaltningens bemærkninger til disse fremgår af Hvidbogen.

Analyser af udviklingen i hver enkelt kreativ zone og potentialeområde for kreative erhverv

Område 1. Siljangade



Områdets fysiske fremtræden

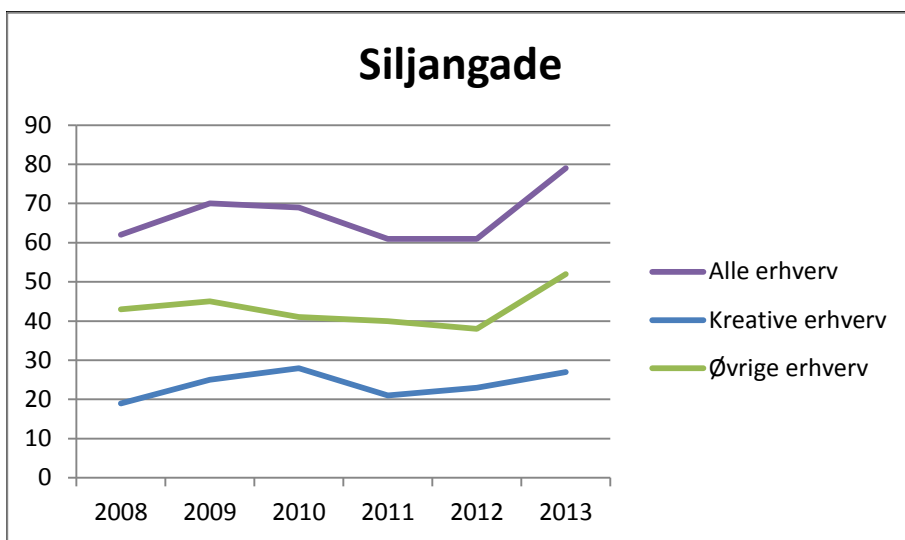
Området ligger mellem Prags Boulevard, Uplandsgade og Laplandsgade. Området er præget af en vis nedslidning, særligt langs Siljangade og i de tilknyttede baggårde. Nedslidningen præger både bygningsmassen, belægninger og friarealer. Bygningerne langs Prags Boulevard har højere kvalitet. En produktionsbygning i 6 etager fra 1920'erne i rød teglsten, der ligger trukket tilbage fra Prags Boulevard, udgør et markant fixpunkt i området.

Virksomhederne i området har en sammensat karakter med flere små og mellemstore håndværksvirksomheder, autoreparation, engroshandel samt fremstillingsvirksomheder, herunder trykkeri m.fl. Der er desuden en række kreative virksomheder inden for musik, design, kunst, reklame m.fl.

Kreative erhverv i området

Mens mange af områdets traditionelle virksomheder har været i området i hele perioden fra 2008 til 2013, har der været en større dynamik inden for de kreative brancher. Antallet af virksomheder er således vokset fra 1 til 7 inden for kunst og fra 2 til 6 inden for musik, mens antallet af arkitekter faldt fra 5 i 2010 til 0 i 2013.

Samlet set har antallet af kreative erhverv i området svinget fra 19 til 28 i perioden 2008-2013 med tendens til en stigning fra 2011 og frem. Se Figur 1 nedenfor.



Figur 1. Antal virksomheder i området Siljengade.

Der har været 180-250 ansatte i området i perioden fra 2008 til 2011, heraf 40-65 inden for de kreative erhverv.

Umiddelbart uden for området er der opstået et kreativt miljø på ejendommen Prags Boulevard 43, der er ejet af AkzoNobel. Her er de eksisterende bygninger indrettet til små kreative virksomheder og et spillested, og på udearealerne er byhaven Prags Have etableret. Initiativet har været støttet af Amager Øst Lokaludvalg.

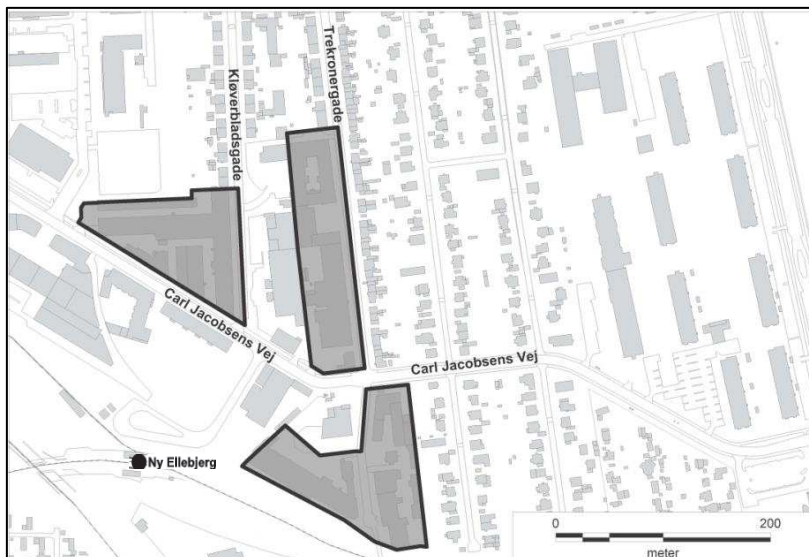
Vurdering og anbefaling

Den kreative zone Siljengade ligger som en del af et større industriområde mellem Uplandsgade og Prags Boulevard. Området er udlagt til byudvikling i anden del af planperioden (efter 2017) i kommuneplanens rækkefølge for byudvikling.

Den kreative zone indeholder en høj andel kreative erhverv, og det vurderes samlet set, at områdets bygningsmasse og karakter er med til at understøtte de kreative erhverv i området.

Sammenholdt med kommuneplanens bestemmelser om, at området ikke kan byudvikles på nuværende tidspunkt, anbefales det derfor, at området videreføres som kreative zone.

Område 2. Carl Jacobsens Vej



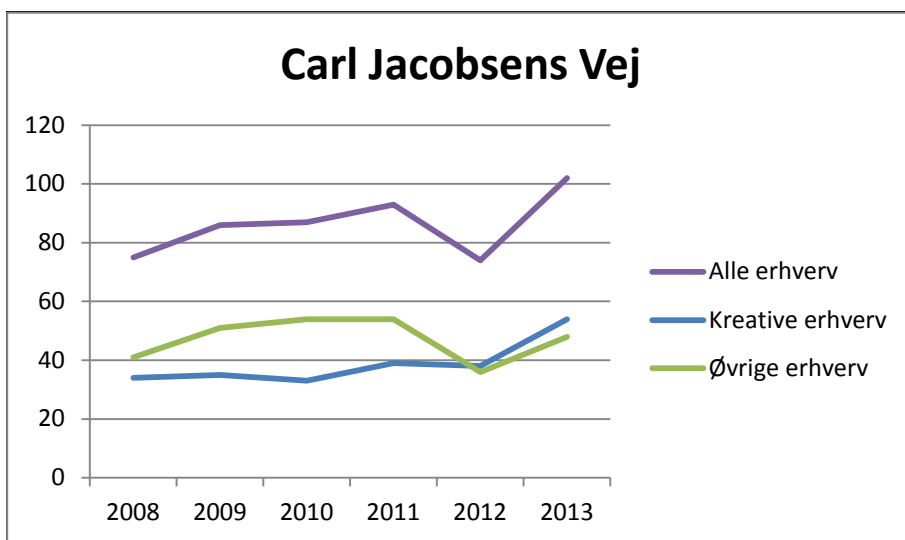
Områdets fysiske fremtræden

Området omkring Carl Jacobsens Vej er et blandet erhvervsområde, som de senere år har oplevet en tilstrømning af kreative erhverv. Området er afgrænset af meget forskellige bebyggelsesstrukturer og bygningstyper. Mod øst ligger et homogent villakvarter, mod nord den karakteristiske byggeforening Kløverbladet. På den vestlige side ligger en del større produktionsbygninger, hvor nogle er blevet omdannet og genanvendt, og mod syd ligger Ny Ellebjerg Station.

Bygningsmassen i området består af ældre, større produktionsbygninger og nyere kontorlokaler. Størstedelen af bygningsmassen i området er i rimelig god stand. Blandt de markante bygninger i området er bl.a. den gamle pressefabrik, som er et større bygningskompleks fra 1929. Pressefabrikken husede i 2005-2007 et større antal gallerier. Gallerierne blev hårdt ramt af finanskrisen og lukkede eller flyttede ud af pressefabrikken. I 2012 flyttede arkitektfirmaet Bjarke Ingels Group (BIG) ind i den gamle fabrik, og siden da er antallet af arkitektvirksomheder og tegnestuer i området steget fra 3 i 2012 til 9 i 2013. Bygningen har således gentagne gange fungeret som facilitator for udviklingen af kreative miljøer, der har blomstret og forgået under påvirkning af konjunkturer og udviklingen i samfundet. Pressefabrikken huser i dag over 70 virksomheder af forskellig størrelse, hvoraf de fleste kan betegnes som kreative.

Kreative erhverv i området

Antallet af kreative virksomheder i området er steget de seneste år, og området rummede i 2013 således et lille flertal af kreative erhverv. Se Figur 2 nedenfor.



Figur 2. Antal virksomheder i området Carl Jacobsens Vej.

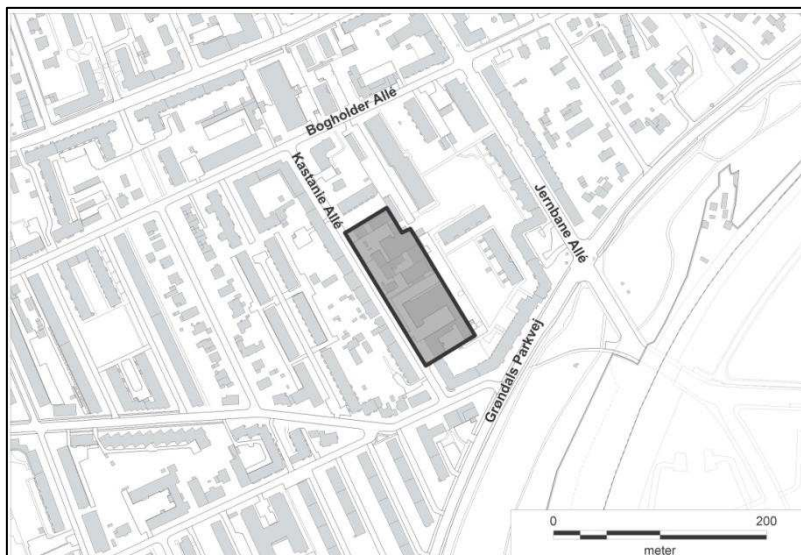
De kreative virksomheder er dog generelt relativt mindre end de øvrige virksomheder, der fortsat står for flertallet af arbejdspladserne i området. I perioden 2008 til 2011 har der været cirka 390-450 ansatte i området. Af disse har 120-170 eller 30-40 % været ansat i et af de kreative erhverv.

Vurdering og anbefaling

Med udgangspunkt i den positive udvikling af kreative miljøer, som området og dets bygningsmasse lader til at facilitere, anbefales det, at den kreative zone videreføres.

Det anbefales, at der foretages en mindre justering af afgrænsningen af den kreative zone, hvorved en ejendom, som kun ligger delvist i den kreative zone, og som vurderes at have begrænset potentiale for kreative virksomheder, udgår af den kreative zone. Det foreslås, at den del af ejendommen, som ligger i den kreative zone (E0) ændres til blandet erhverv (E1).

Område 3. Kastanie Allé

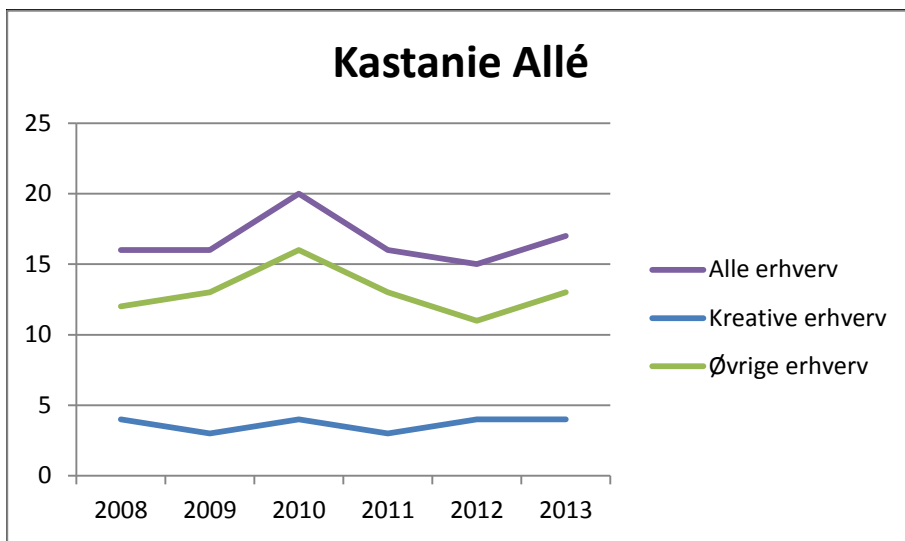


Områdets fysiske fremtræden

Den kreative zone ved Kastanje Allé er den mindste af de kreative zoner. Kastanje Allé ligger i Vanløse, nær krydset af Jernbane Allé og Grøndals Parkvej. Kvarteret bærer overvejende præg af boligkvarter, mens selve den kreative zone består af villabebyggelse og etagebyggeri suppleret med baghuse, garager eller værkstedsbygninger. I dag er flere af de traditionelle værkstedsbygninger og garager indrettet til kulturerhverv. Eksempelvis har et børneteater siden 1990 haft lokaler i en tidligere smedehal, og et crossfit-center er sammen med et yoga-center og en religiøs forening flyttet ind i en af de større bygninger i området. Flere andre steder er forskellige mindre virksomheder flyttet ind i de eksisterende bygninger.

De kreative erhverv i området

Som den mindste af de kreative zoner har Kastanje Allé haft mellem 15 og 20 virksomheder i perioden 2008-2013. I samme periode har antallet af kreative virksomheder ligget på mellem 3 og 4. Se Figur 3 nedenfor. Set i forhold til områdets begrænsede størrelse, har de kreative erhverv udgjort en betydelig andel af virksomhederne på mellem 18-27 %. I 2009-2011 stod de kreative virksomheder for mellem 25 og 33 % af de ansatte i området.



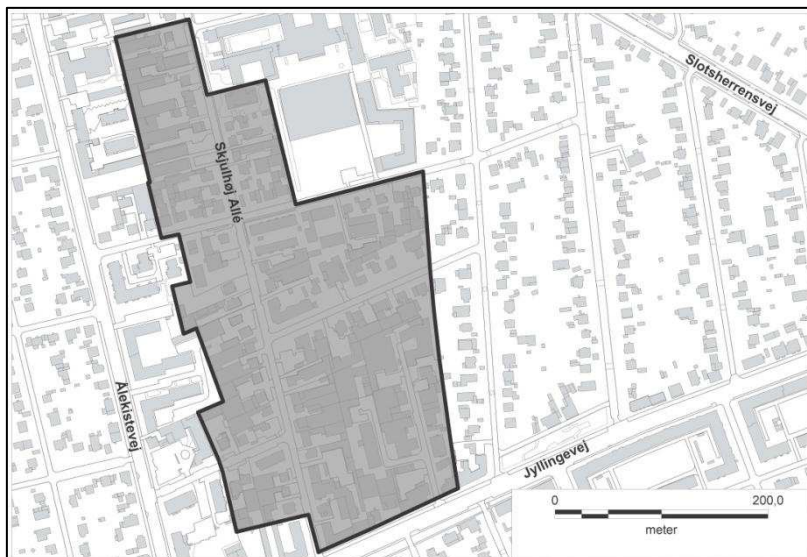
Figur 3. Antal virksomheder i området Kastanie Allé.

Vurdering og anbefaling

Området omkring Kastanie Allé vurderes at indeholde ejendomme, som er velegnede til kreative erhverv, og de kreative erhverv lader til at have en stabil tilstedeværelse i området. Endvidere er udpegningen af Kastanie Allé som kreativ zone med til at skabe en blandet bydel i Vanløse, som ellers overvejende udgøres af boligområder.

Det anbefales, at området videreføres som kreativ zone.

Område 4. Skjulhøj Allé



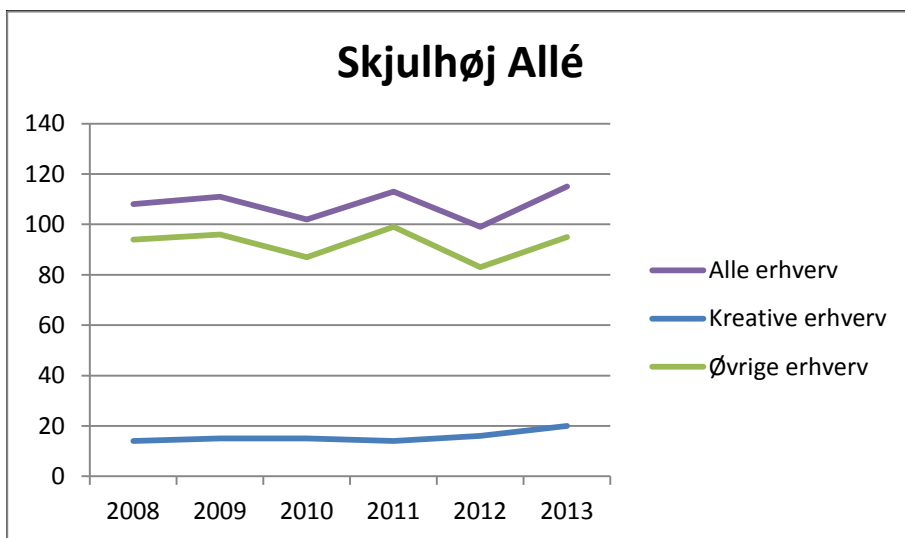
Områdets fysiske fremtræden

Området ligger i Vanløse mellem Ålekistevej og Jyllingevej og koncentrerer sig hovedsageligt omkring Skjulhøj Allé, Skalbakken samt nogle enkelte sideveje. Områdets blanding af villabebyggelse og selvgroede småerhverv giver området en særlig karakter. Den traditionelle villabebyggelse fra 1920'erne er gennem årene blevet suppleret med værksteder, baghuse, lagre og andre tilbygninger (særligt i 1940'erne og 1950'erne), som gør det muligt at drive erhverv. Områdets struktur medfører sammen med virksomhedernes pladskrav, at parkering optager en stor del af vejarealet. Erhvervs karakteren understreges yderligere af skiltning og reklamering, som præger vejforløbet.

Bebyggelserne i området består af forskellige typer villaer af meget svingende stand og kvalitet. Enkelte bebyggelser er barrikaderede og nedslidte, andre er nylig istandsat og moderniserede. Dette medvirker til at give området et meget sammensat udtryk, hvor den enkelte ejers punktvis investering bliver meget tydelig. Autoværksteder og håndværksvirksomheder dominerer området, men private og offentlige institutioner, kulturelle foreninger samt enkelte restauranter ligger også i området. De mange forskelligartede erhverv er med til at opbløde den traditionelle, mere grove erhvervsstruktur med værksteder og engroshandel.

De kreative erhverv i området

Antallet af kreative erhverv i området har været forholdsvis stabilt i analyseperioden 2008-2013 med en tendens til en lille stigning sidst i perioden. Se Figur 4 nedenfor. I 2013 havde området 20 kreative erhverv svarende til 17 % af virksomhederne i området. De kreative virksomheder har bestået af forholdsvis få ansatte.



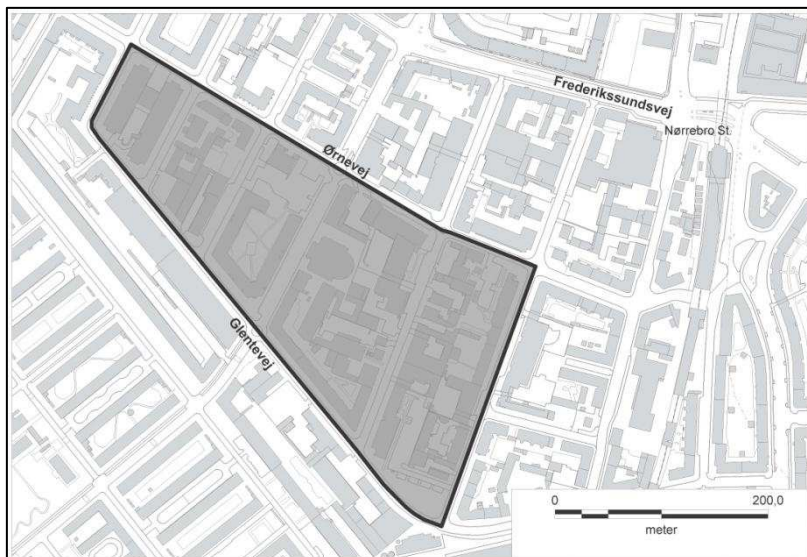
Figur 4. Antal virksomheder i området Skjulhøj Allé.

Vurdering og anbefaling

Skjulhøj Allé fremstår som et aktivt erhvervsområde med en lav lokaleledighed. Det vurderes, at udpegningen som kreativ zone understøtter muligheden for billige lejemål til både de kreative virksomheder og de pladskrævende by-services, såsom automekanikere, bilforhandlere, håndværkere og diverse værksteder.

Det anbefales derfor, at området videreføres som kreativ zone.

Område 5. Ørnevej

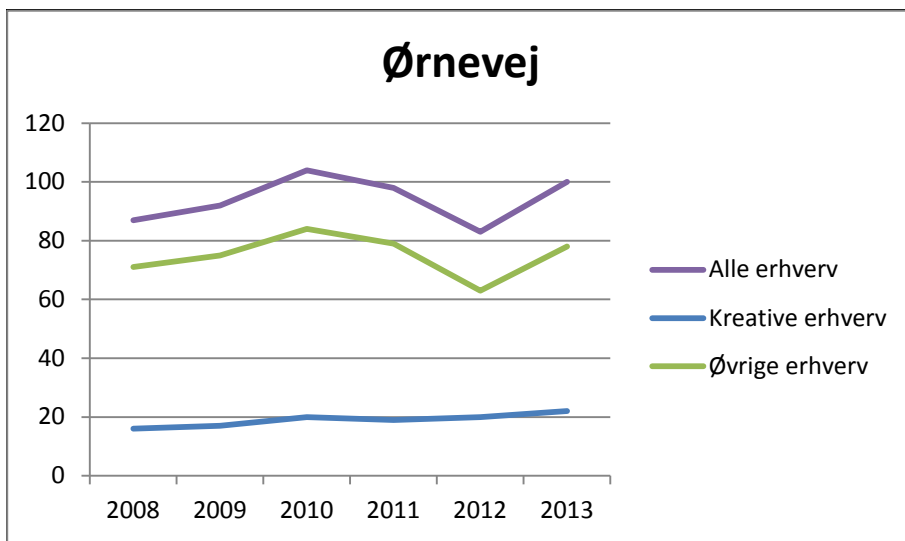


Områdets fysiske fremtræden

Området ligger i Nordvestkvarteret og omfatter Ørnevej og Glentevej samt de mindre tværgående veje. Området adskiller sig fra den omkringliggende bys strukturerende boligkarréer med sin tætte, varierede og sammensatte bebyggelse. De mange bygningstyper og strukturer giver området en sammensat karakter. Små værksteder, skorstene, baggårde, kontorer, større institutionsbyggeri og boliger fra forskellige tidsperioder bidrager til billedet. Områdets bygninger er hovedsageligt opført i 1970'erne og 1980'erne, hvilket tydeligt sætter sit præg. Der ligger desuden nogle bygninger fra omkring 1900-tallet, hvoraf nogle er blevet sat i stand og huser nye virksomheder. Området rummer også en række beboelsejendomme. Den store variation i bygningsstrukturen gør området kontrastrigt, men til dels også usammenhængende og opdelt.

De kreative erhverv i området

Området ved Ørnevej har oplevet en stabil udvikling med en lille stigning både i antallet og andelen af de kreative erhverv i perioden 2008-2013. 22 af de 102 virksomheder i området var således i 2013 beskæftiget inden for den kreative branche, hvilket svarer til 22 %. Se Figur 5. De kreative virksomheder bidrog i 2013 med arbejdspladser til cirka 6 % af områdets cirka 1.350 ansatte.



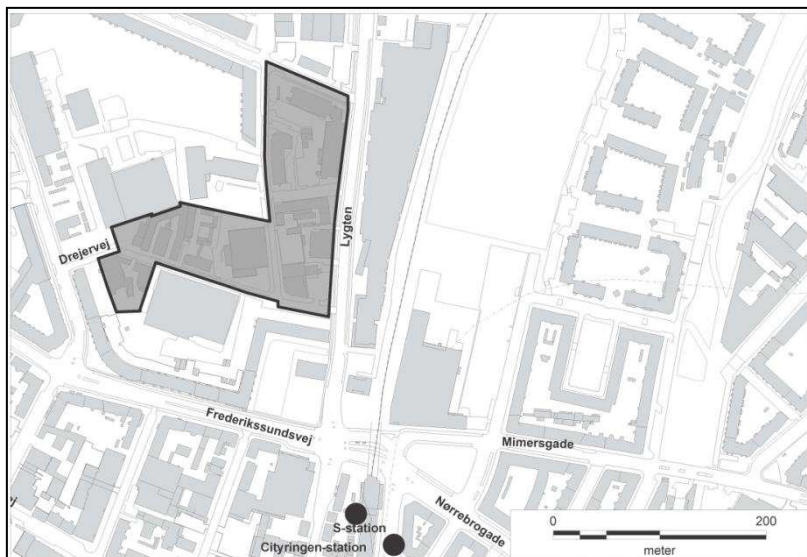
Figur 5: Antal virksomheder i området Ørnevej.

Vurdering og anbefaling

Området ligger stationsnært og er intensivt udnyttet med en høj faktisk bebyggelsesprocent på 160 % i gennemsnit for hele området. Området og dets bygningsmasse understøtter mange forskellige typer erhverv, både et jobcenter, sprogundervisning, praktiserende læger, en skole samt kreative erhverv indenfor blandt andet design, reklame og indholdsproduktion. Endvidere er en moske planlagt i området.

Med udgangspunkt i områdets blandede erhvervs karakter, den markante og let stigende tilstedeværelse af kreative erhverv samt områdets høje bebyggelsestæthed anbefales det, at området videreføres som kreativ zone.

Område 6. Drejervej



Områdets fysiske fremtræden

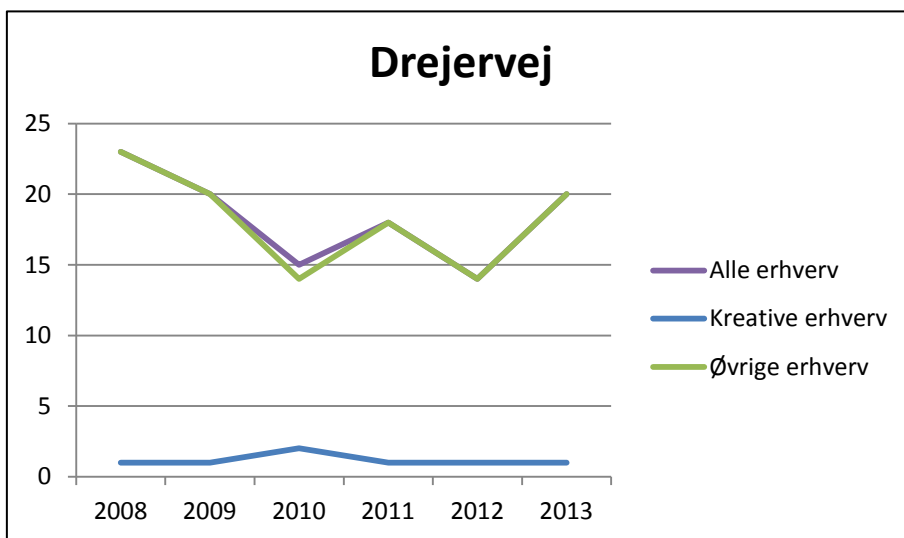
Området ligger nord for Frederikssundsvej og vest for Lygten og er dermed et flere erhvervsområder i Nordvest-kvarteret. Området danner sin egen afgrænsede enklave bag de større bygninger i området, som primært orienterer sig mod de større vejforløb Frederikssundsvej, Frederiksborgvej og Lygten. Området ligger tæt på Nørrebro Station, Nørrebrogade og de dertil knyttede byfunktioner.

Området har en stærk sammensat karakter og bærer tydelig præg af at have gennemgået forskellige udviklingstrin gennem årene. En del af bygningsmassen og friarealerne fremstår temmelig nedslidt. Især værkstedsbygningerne på Drejervej bærer præg af dårlig stand og vedligeholdelse.

Bebyggelsen i området består til stor del af værksteder og lagre og huser flere mindre virksomheder inden for især bilreparation, engrossalg og bygge og anlæg.

De kreative erhverv i området

Drejervej har i hele analyseperioden 2008-2013 haft meget få erhverv, som i denne analyse kategoriseres som kreative. Se Figur 6 på næste side. Ved besigtigelse i området fremgår det dog, at der ligger enkelte kreative virksomheder og foretagender i området, bl.a. Nørrebro Kunsthus og Værkstedsfællesskabet Lurendrejeren.



Figur 6: Antal virksomheder i området Drejervej.

Vurdering og anbefaling

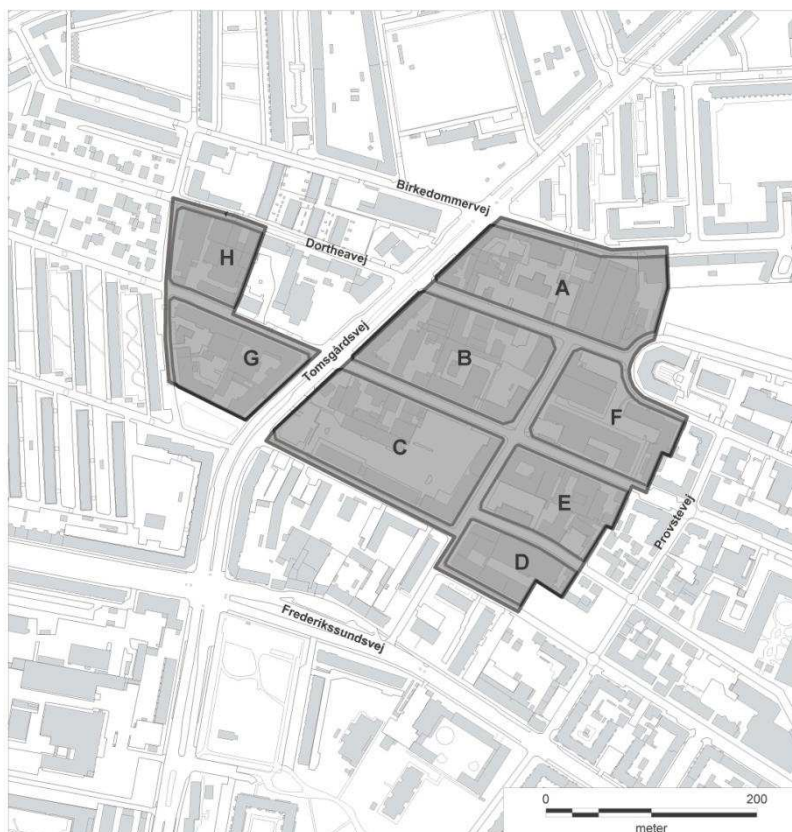
Området ligger stationsnært ved Nørrebro Station, som også vil blive betjent af den nye Metro Cityring. I forhold til den stationsnære beliggenhed er området relativt lavt udnyttet med en faktisk bebyggelsesprocent på 90 % i gennemsnit for området. En stor del af bygningsmassen er opført i perioden 1980-1999 og vurderes ikke at være velegnet for kreative erhverv, mens størstedelen af den resterende bygningsmasse er nedslidt.

På trods af udpegningen som kreativ zone i 2005 er antallet af kreative erhverv ikke steget i området. Eksemplet illustrerer, at en udpegning som kreativ zone ikke alene kan understøtte udviklingen af et kreativt miljø.

Bygningsmassens indretning, alder og stand vurderes at have afgørende betydning for områdets egenskab til at sikre billige, fleksible og attraktive lejemål til de kreative erhverv.

Med udgangspunkt i det overvejende fravær af kreative erhverv i området og områdets tilsyneladende begrænsede potentiale til at tiltrække og understøtte kreative erhverv anbefales det, at området udgår som kreativ zone. Det anbefales, at området i stedet udlægges som S3-område for at udnytte potentialerne i stationsnærheden.

Område 7. Tomsgårdsvej



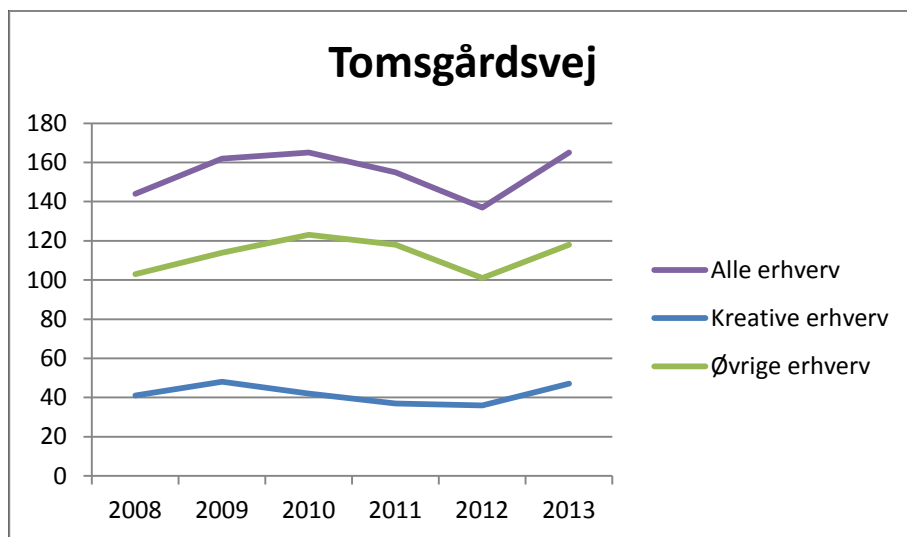
Områdets fysiske fremtræden

Området ligger omkring Rentemestervej og gennemskæres af Tomsgårdsvej. Områdets blandede erhvervsstruktur står tydeligt frem i mødet med omgivelsernes markante boligkarréer. Bygningerne i området er forskellige både i forhold til struktur, størrelse og stand. Der ligger enkelte karakteristiske ældre erhvervsbygninger, hvoraf enkelte bygninger er sat i stand og har fået nye funktioner.

I området ligger der hovedsageligt forskellige enkeltvirksomheder i mindre eller større komplekser, men der er også eksempler på, at virksomhederne lokaliserer sig fælles i større ejendomme. Et eksempel er det gamle jernstøberi på Rentemestervej, som danner ramme for små, kreative virksomheder. Virksomhedsprofilen i området viser en relativ stor spredning inden for brancher. Der ligger en del offentlige og private institutioner og foreninger, bl.a. fagforeninger og religiøse foreninger. De traditionelle erhverv er repræsenteret ved en del autoværksteder samt engroshandel inden for bl.a. fødevarer og catering. Området rummer en række store virksomheder, blandt andre ISS Facility Management, Handicapcenter København, SDI Media og 3F.

Kreative erhverv i området

Området omkring Tomsgårdsvej rummer en betydelig andel kreative erhverv, se Figur 7.



Figur 7: Antal virksomheder i området Tomsgårdsvej.

Antallet af kreative erhverv i området har ligget på mellem 36 og 48 i perioden 2008-2013. Dette har svaret til mellem 24 % og 30 % af antallet af virksomheder i området. Området oplevede et fald i antallet af kreative erhverv fra 2010 til 2012, mens der fra 2012 til 2013 er sket en markant stigning.

I perioden 2008-2011 har de kreative erhverv i området haft mellem cirka 270 og 330 ansatte, hvilket gør Tomsgårdsvej til en af de kreative zoner med flest ansatte inden for de kreative erhverv.

Vurdering og anbefaling

Området består af otte karréer af forskellige karakter. De kreative erhverv er koncentreret i seks af de otte karréer (henholdsvis karré A, D, E, F, G og H på kortet ovenfor).

Det anbefales, at de pågældende karréer videreføres som kreativ zone.

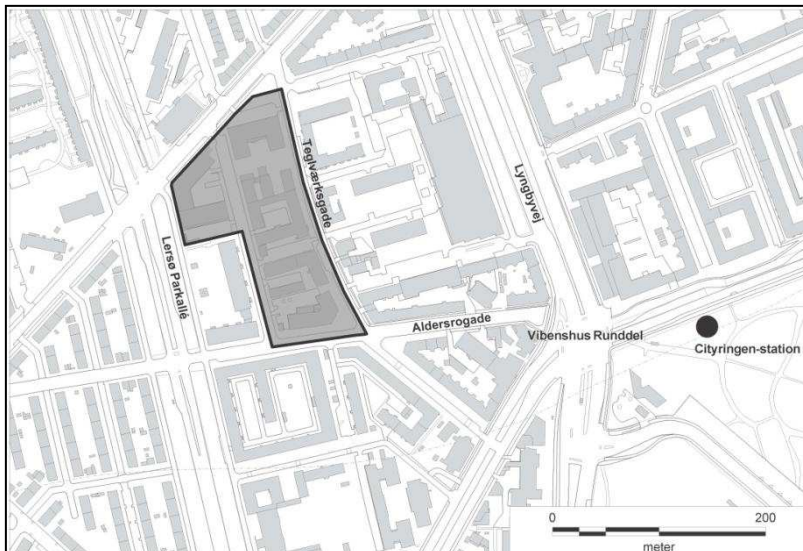
Karré B og C lige øst for Tomsgårdvej indeholder ingen eller få kreative erhverv. Karréerne består hovedsageligt af større kontorbygninger, som vurderes at have ringe værdi for de kreative erhverv på grund af bygningsmassens indretning og stand. I karréerne ligger blandt andre 3F København, Muslimske Trossamfund og ISS Facility Services store kompleks.

I forbindelse med den forudgående høring om kommuneplantillæg for de kreative zoner har Københavns Kommune modtaget høringsvar fra 3F og Det Muslimske Trossamfund, som begge ønsker at bygge til eller om på deres eksisterende adresser i området, men som ikke har

mulighed for det på grund af den gældende maksimale bebyggelsesprocent på 60 %.

Med udgangspunkt i karréernes bygningsmasse og manglende potentiale til at understøtte kreative erhverv samt eksisterende virksomheders og foreningers udviklingsønsker anbefales det, at karréerne udgår som kreativ zone og i stedet udlægges som E1-område med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 %.

Område 8. Teglværksgade



Områdets fysiske fremtræden

Teglværksgade er et mindre erhvervsområde beliggende mellem Lersø Parkallé, Haraldsgade og Lyngbyvej. To høje kontorbyggerier fra 60-erne dominerer den nordlige del af området op mod Haraldsgade, mens bebyggelserne mellem Rønnegade og Teglværksgade er mindre og mere forskelligartede. Området fremstår trods de forskellige bygningsstrukturer veldefineret og struktureret, og bygningerne er generelt velholdte og i god stand.

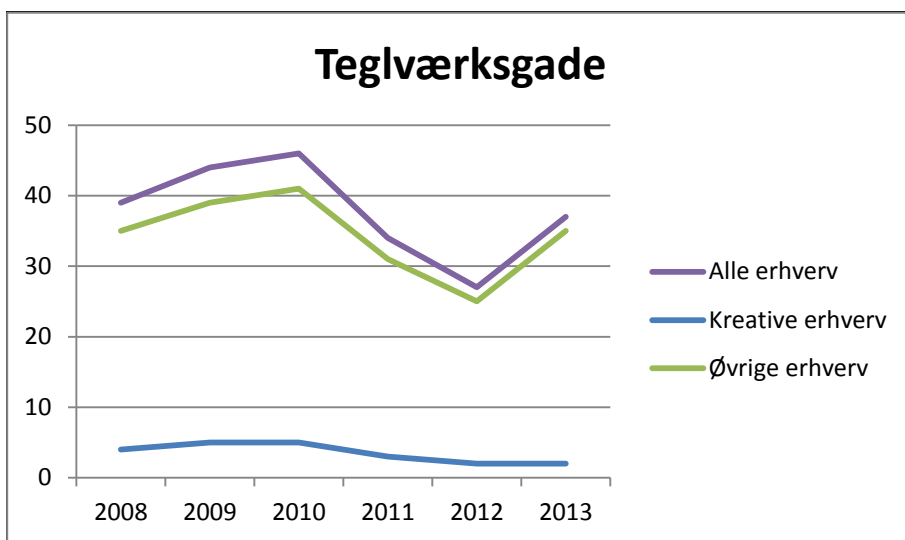
Området rummer en klynge af virksomheder inden for bioscience. Iværksætermiljøet og kontorfællesskabet Symbion lå tidligere i området, og Symbions gamle lokaler bruges også i dag af forskellige vidensintensive virksomheder.

I området ligger desuden en del institutioner inden for arbejdsformidling, voksenundervisning og videreuddannelse samt et privat gymnasium.

Området ligger stationsnært med mindre end 500 meter til den kommende metrostation ved Vibenshus Runddel.

Kreative erhverv i området

Den kreative zone omkring Teglværksgade har i analyseperioden 2008-2013 kun haft et begrænset antal kreative erhverv, se Figur 8 nedenfor.



Figur 8: Antal virksomheder i området Teglværksgade.

I 2012 og 2013 har området kun haft 2 virksomheder, som i denne evaluering karakteriseres som kreative, og begge virksomheder har beskæftiget sig med it.

De kreative virksomheder har haft forholdsvis mange ansatte og har fra 2009 til 2011 bidraget med mellem 14 og 19 % af arbejdspladserne til områdets ansatte.

Vurdering og anbefaling

Området er tæt bebygget og har en gennemsnitlig faktisk bebyggelsesprocent på 243 %. Dog er der enkelte ejendomme med en lavere bebyggelsesprocent.

Områdets bygningsmasse vurderes kun i ringe grad at have potentiale til at tiltrække og understøtte kreative erhverv og håndværksvirksomheder. Bygningsmassen vurderes i højere grad at være attraktiv for etablerede virksomheder, der efterspørger mere traditionelle kontorfaciliteter. Det anbefales derfor, at området udgår som kreativ zone.

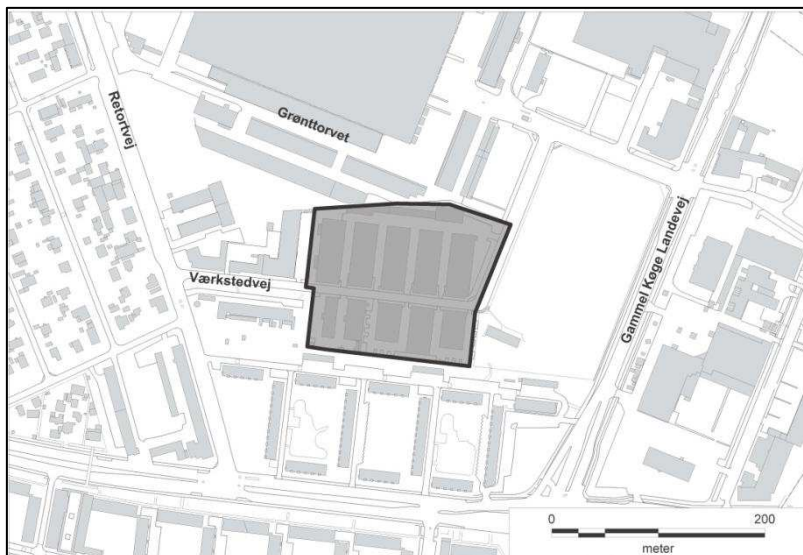
Det anbefales, at området i stedet udlægges som S3-område, hvilket bedre afspejler den faktiske anvendelse af mange af ejendommene i området.

I forbindelse med den forudgående høring om kommuneplantillæg for de kreative zoner har Københavns Kommune modtaget høringssvar fra ejerne af Rønnegade 5 ApS, som ønsker mulighed for at opføre to infill byggerier på deres grund, som er beliggende i den kreative zone. Det ene byggeri skal skabe mulighed for, at det eksisterende private

gymnasium på adressen kan udvide, og det andet byggeri skal bestå af ungdomsboliger.

Den foreslåede rammeændring vil give mulighed for en vis fortætning af bygningsmassen på Rønnegade 5.

Område 9. Håndværkerbyen



Områdets fysiske fremtræden

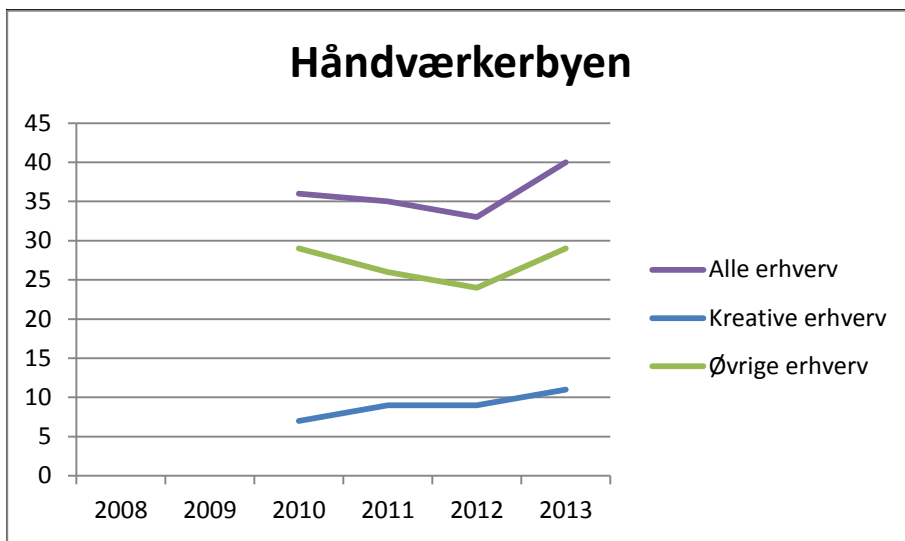
Håndværkerbyen er beliggende i Valby syd for Grøntorvet. Håndværkerbyen blev bygget frem til 1962 med støtte fra Marshallhjælpen for at skaffe bedre lokaler til håndværksmestre og mindre industrier. Området er meget karakteristisk og består af ens enetages værkstedsbygninger med shedtage, der giver gode lys- og luftforhold samt enkelte mindre bygninger og garager.

Håndværkerbyen er udpeget som nationalt industriminde af Kulturarvsstyrelsen, og Københavns Kommune har udpeget området som et kulturmiljø.

Området rummer primært små virksomheder, blandt andet en række virksomheder beskæftiget inden for engroshandel og fremstilling af blandt andet fødevarer, hvilket formentlig skal ses i forbindelse med beliggenheden nær Grønttorvet. Dertil kommer en række VVS'ere, et crossfit-center og forskellige former for ejendomsservice.

Kreative erhverv i området

Håndværkerbyen blev udpeget som kreativ zone med Kommuneplan 11. Fra 2010 til 2013 har området oplevet en stigning i antallet af kreative erhverv fra 7 virksomheder i 2010 til 11 virksomheder i 2013, se Figur 9 nedenfor. Området indeholder i dag en lille klynge af kreative erhverv, der beskæftiger sig med scenekunst af forskellig art.



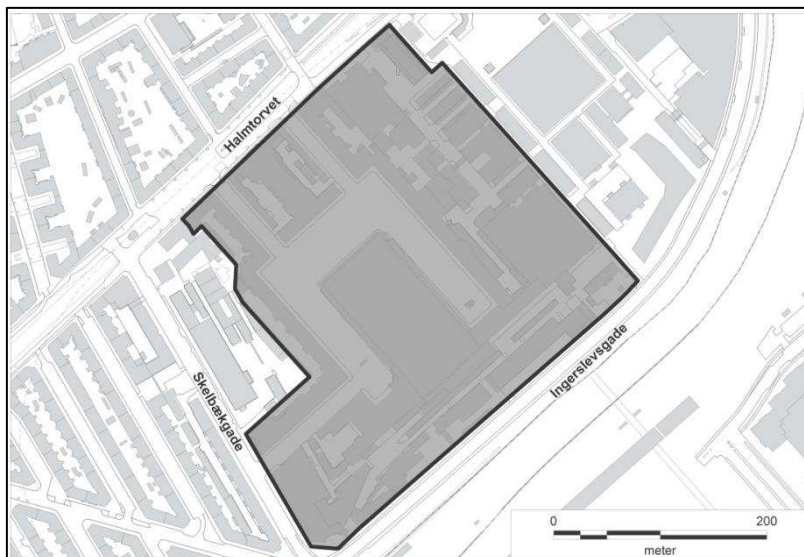
Figur 9: Antal virksomheder i området Håndværkerbyen.

I 2011, som er de seneste årstal med en opgørelse over antal arbejdspladser, var knap 8 % af de cirka 90 ansatte i området ansat i en kreativ virksomhed. Hertil kommer arbejdspladserne i enkeltmandsvirksomhederne, som ikke indgår i statistikken.

Vurdering og anbefaling

Håndværkerbyen har i kraft af sin arkitektur en særlig karakter. Bygningsmassen lader til at understøtte forskellige typer af erhverv, og senest er en række kreative erhverv flyttet til området, og et kreativt miljø er under udvikling. Bygningsmassens indretning med mindre, højloftede værksteder med godt lysindfald er formentlig med til at gøre området særligt attraktivt for de kreative virksomheder. Det anbefales, at området videreføres som kreativ zone.

Område 10. Hvide Kødby



Områdets fysiske fremtræden

Kødbyen ligger centralt i København mellem Hovedbanegården, Dybbølsbro, Skælbækgade og Halmtorvet. Området består af Den Brune og Den Hvide Kødby, som blev opført henholdsvis 1878-1901 og i begyndelsen af 1930'erne og fungerede som det største kvæg- og kødmarked i Danmark. Navnene Den Brune og Den Hvide Kødby henviser farverne på bygningerne.

Først i 1990'erne begyndte Kødbyen at få andre funktioner, og i 1995 blev Kødbyen fredet af Kulturarvsstyrelsen (nuværende Kulturstyrelsen) som vurderede, at området er et bevaringsværdigt industriminde.

I Kommuneplan 2009 blev Den Hvide Kødby er udpeget som kreativ zone.

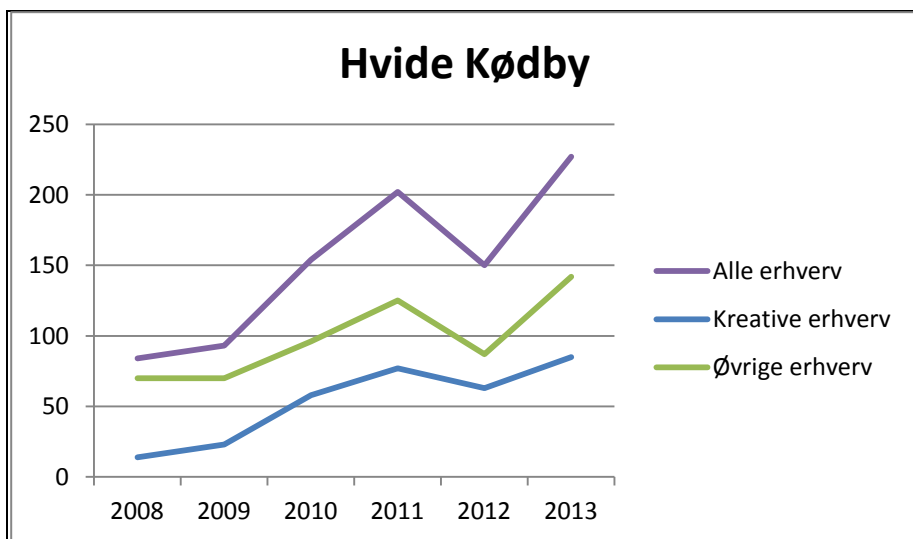
I dag rummer området fødevarevirksomheder side om side med et stort antal kreative virksomheder, såsom arkitekt- og designvirksomheder, værksteder, gallerier, fotografer, restauranter, cafeer og barer.

Desuden har Kødbyen gennem de seneste år sat rammerne for flere store events, blandt andet madfestivalen Nordic Taste, musikfestivalen START!, Distortion og CPH Moves.

Kreative erhverv i området

Den Hvide Kødby har siden 2008 oplevet en stigning i antallet af erhverv, herunder også de kreative erhverv. Fra i 2008 at have haft 14 kreative erhverv, rummede Hvide Kødby i 2013 85 kreative erhverv.

Se Figur 10. Dette svarer til en 5-dobling af antallet af kreative erhverv.



Figur 10: Antal virksomheder i området Hvide Kødby.

Tilsvarende er antallet af ansatte i de kreative erhverv fra 2008 til 2011 steget fra 91 til 270. I 2011 beskæftigede de kreative erhverv knap 20 % af de ansatte i området.

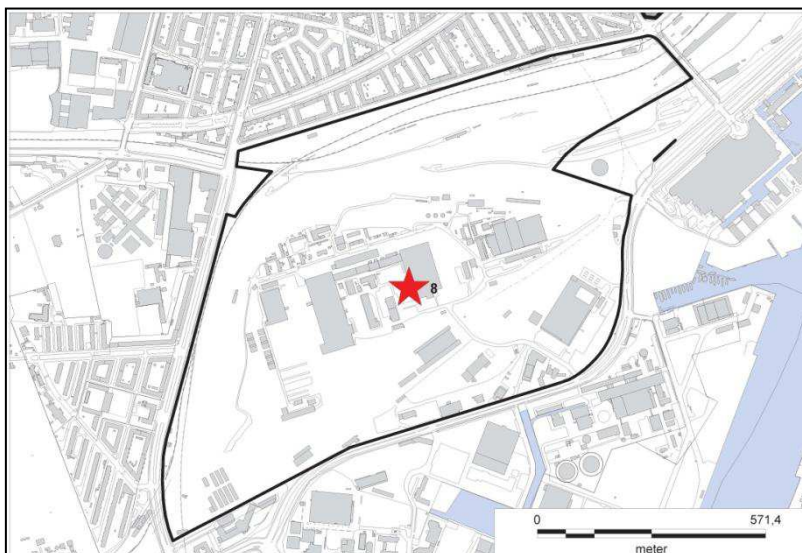
Vurdering og anbefaling

Hvide Kødby har oplevet en opblomstring som et kreativt samlingspunkt i København. Den historiske bygningsmasse og mikset mellem kreative erhverv, caféer og de gamle kødgrossister skaber en spændende kontrast i området. Samtidig spiller den centrale placering i byen afgjort også en rolle for områdets succes. Københavns Kommune har haft fokus på området og arbejder for at understøtte udviklingen af Hvide Kødby som en kreativ bydel.

Med udgangspunkt i områdets særlige attraktionsværdi for kreative erhverv, de eksisterende bygningsfredninger og Københavns Kommunes vision om at videreudvikle Hvide Kødby som en kreativ bydel, anbefales det, at området videreføres som kreative zone.

Der kører en selvstændig proces omkring bebyggelsesmuligheder på to kommunalt ejede ejendomme, som ikke er fredede. Der tages i denne evaluering ikke stilling til den igangværende proces.

Område 11. Godsbaneterrænet (potentialeområde for kreative erhverv)



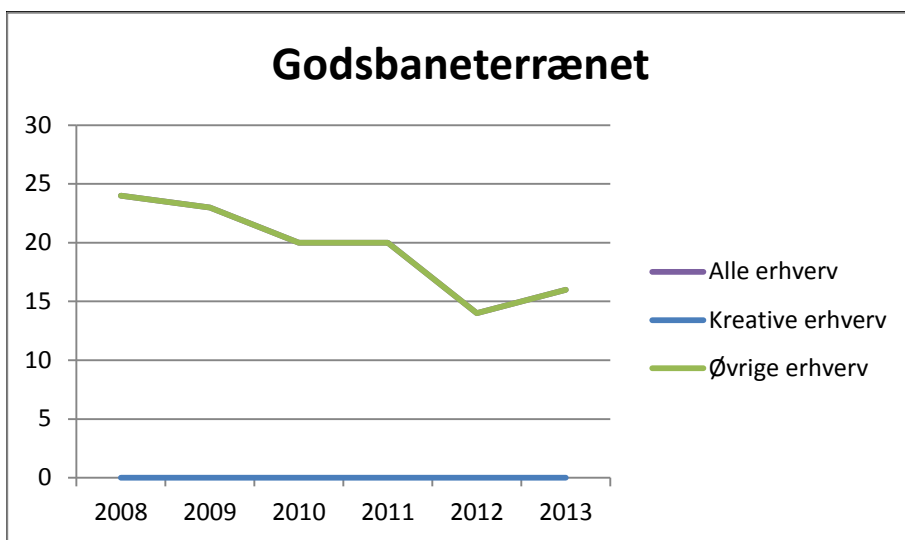
Beskrivelse af området

Godsbaneterrænet ligger på Vesterbro og afgrænses af jernbanen i nord og Vasbygade i syd og gennemskæres af Otto Busses vej.

Godsbaneterrænet er i Kommuneplan 11 udlagt som perspektivområde i rækkefølgeplanen for byudvikling.

Godsbaneterrænet anvendes af DSB til remisseanlæg og tilknyttede kontorfunktioner m.v. Området omfatter desuden "Den gule by", der består af tidligere banearbejderboliger.

Som Figur 11 nedenfor viser, rummer området omkring Godsbaneterrænet ingen kreative virksomheder. I stedet bruges bygningsmassen i vid udstrækning fortsat til dens primære anvendelse af DSB, i modsætning til eksempelvis på Refshaleøen, hvor det gamle B&W-værft er lukket, og nye, kreative virksomheder flyttet ind. Der har dog tidligere været afholdt enkeltstående arrangementer i området, blandt andet i forbindelse med Copenhagen Fashion Week.



Figur 11: Antal virksomheder i potentialeområdet Godsbaneterrænet.

Vurdering og anbefaling

Godsbaneterrænet vurderes fortsat at have kvaliteter for kreative erhverv i fremtiden, i fald den primære anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer i forbindelse med banefunktionen gradvist afvikles. Det anbefales derfor, at området videreføres som potentialeområde for kreative erhverv.

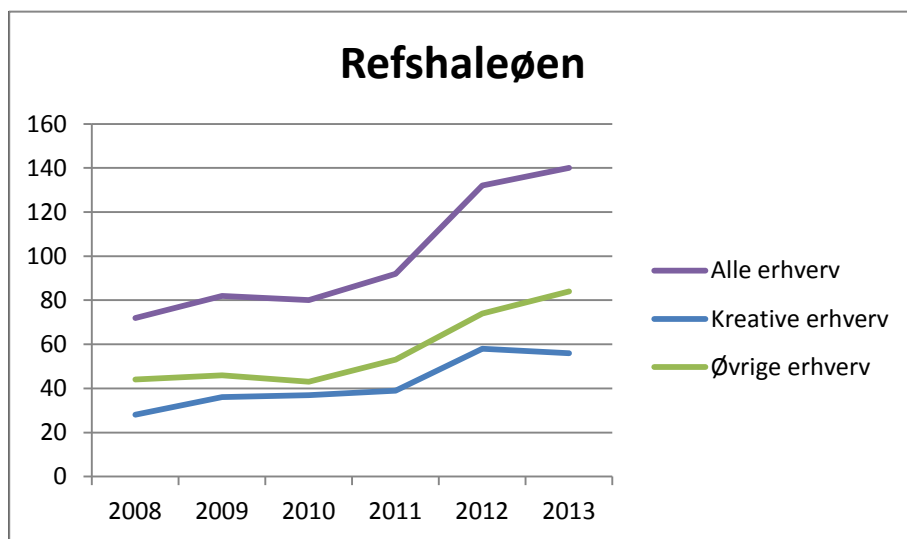
Område 12. Refshaleøen (potentialeområde for kreative erhverv)



Beskrivelse af området

Refshaleøen er i Kommuneplan 11 udlagt som perspektivområde i rækkefølgeplanen for byudvikling. Refshaleøen har været et vigtigt industriområde i København og var indtil 1996 hjemsted for skibsværftet Burmeister & Wain. Efter værftets lukning har områdets bygninger og arealer set en tilflytning af nye virksomheder og funktioner.

Antallet af kreative virksomheder i området er vokset markant fra 28 virksomheder i 2008 til 58 i 2012 og med en lille nedgang til 56 i 2013. Udviklingen svarer til en fordobling i antallet fra 2008 til 2013.



Figur 12: Antal virksomheder i potentialeområdet Refshaleøen.

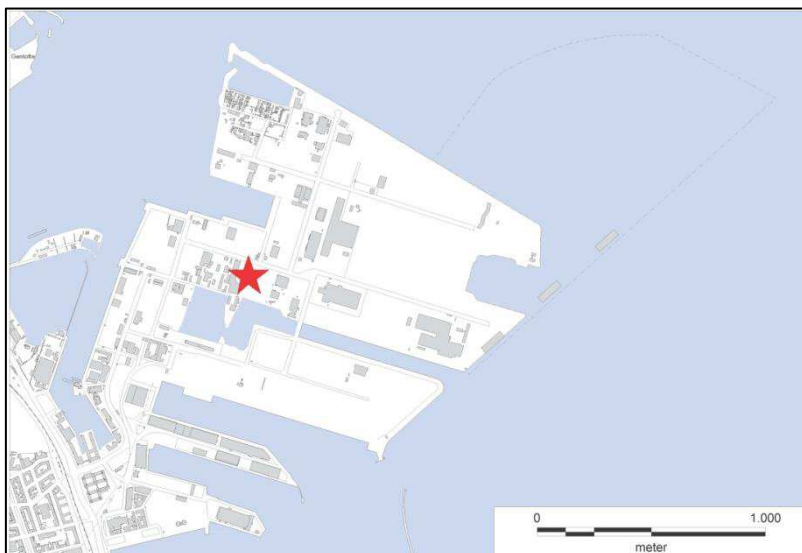
Vurdering og anbefaling

Området har oplevet en markant udvikling til i dag at fungere som et centrum for kreative virksomheder og rekreative formål. Området danner blandt andet ramme om musikfestivalen Copenhell samt om Eurovision Song Contest 2014.

Områdets succes må blandt andet tilskrives grundejerens arbejde med at udnytte den eksisterende bygningsmasse og arealer til kreative og rekreative formål.

Det anbefales, at området videreføres som potentialeområde for kreative erhverv.

Område 13. Nordhavn (potentialeområde for kreative erhverv)

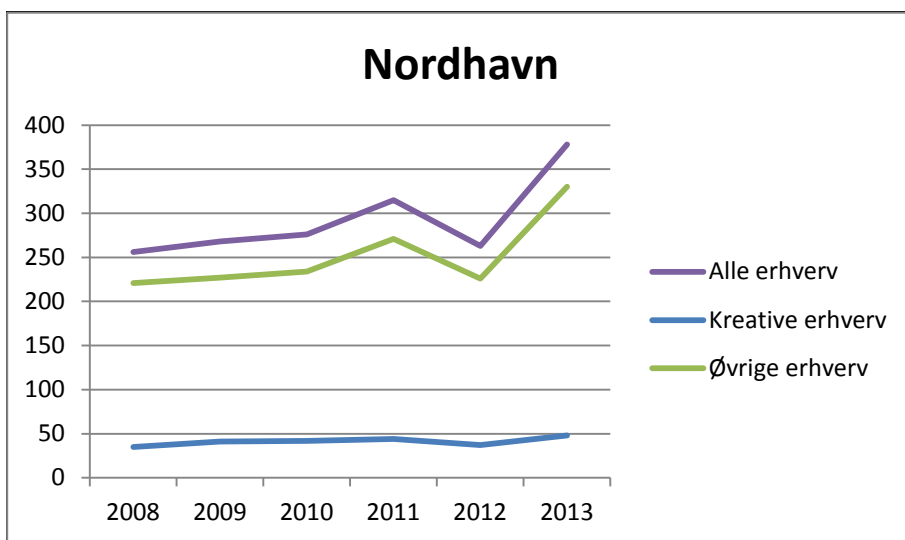


Beskrivelse af området

Nordhavn er et gammelt havne- og industriområde i den nordlige del af København. De første etaper af byudviklingen af Nordhavn er i gang, og i løbet af de næste årtier vil området udvikles til en ny bydel med boliger, erhverv og kulturelle og rekreative tilbud.

Nordhavn har i analyseperioden 2008-2013 oplevet en markant stigning i antallet af virksomheder. Dette viser en tydelig tendens, hvor nye virksomheder i stigende grad etablerer sig i det gamle havneområde.

Nordhavn har også oplevet en stigning i antallet af kreative virksomheder fra 35 i 2008 til 48 i 2013, se Figur 13 nedenfor. Udviklingen svarer til en stigning på 37 %.



Figur 13: Antal virksomheder i potentialeområdet Nordhavn.

Vurdering og anbefaling

Havnedriften er fortsat en betydelig aktivitet i Nordhavn, men nye virksomheder etablerer sig i stigende grad i området, og området har oplevet en markant procentuel fremgang i antallet af kreative virksomheder.

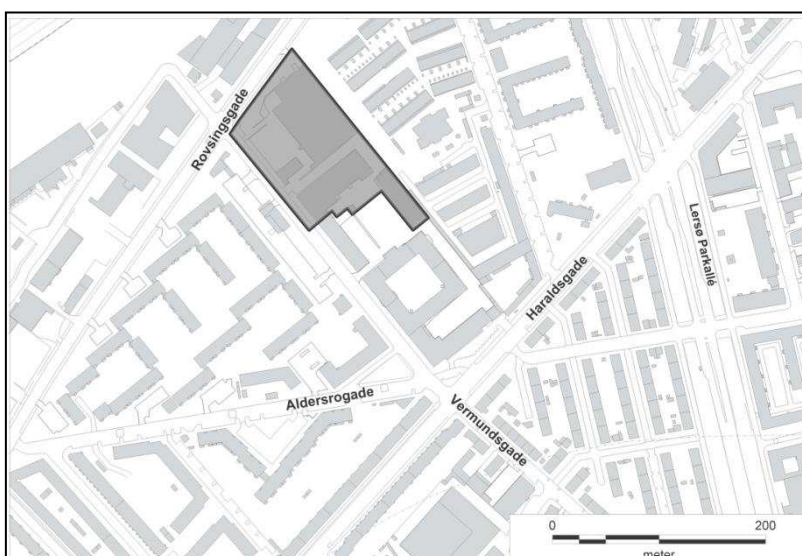
Området rummer flere karakteristiske, ældre pakhuse, hvoraf en væsentlig del bevares i den forestående byudvikling. En række gallerier og showrooms er flyttet ind i de gamle lokaler, som på grund af deres størrelse og rå karakter gør dem velegnede til udstillinger.

Nordhavn vurderes at have en særlig attraktionsværdi for kreative virksomheder på grund af områdets karakter, historie og bygningsmasse, og det anbefales derfor, at området videreføres som potentialeområde for kreative erhverv.

Forslag til udpegning af en ny kreativ zone

Udover analysen af udviklingen i de eksisterende kreative zoner har evalueringen indebåret en analyse af mulighederne for at udpege nye, kreative zoner i København.

Det anbefales på den baggrund, at den nordlige del af erhvervsområdet afgrænset af Vermundsgade, Rovsingevej, Emblasgade og Haraldsgade udpeges som kreativ zone. Se kortet nedenfor.



Området består af en række ældre produktionsbygninger opført fra 1936-1959. Området rummer blandt andet en meget markant bygning i 5 etager med store glaspartier, som hæver sig over de omkringliggende bygninger og skaber et fixpunkt i området.

Lauritz Knudsen etablerede virksomhed i området i 1917 til udvikling og produktion af el-installationsmateriel. Produktionen er i dag ophørt, og bygningsmassen bruges i dag af en række kreative virksomheder.

Området er tæt og højt bebygget og har et samlet erhvervsareal på knap 18.000 kvadratmeter. Områdets bygningsmasse har således en volumen til at understøtte udviklingen af et kreativt miljø.

Endvidere har områdets bygningsmasse en karakter, som lader til at tiltrække kreative erhverv. De gamle produktionsbygninger har store lokaler, og mange af lokalerne har gode lysindfald på grund af de store vinduespartier. Endelig har bygningerne en rå karakter og særlig historie.

Området rummer i dag 40 kreative virksomheder af forskellig størrelse. Der synes at være opstående et særligt miljø eller en lille klynge indenfor film/video og reklame.

Det vurderes, at udpegningen af området som kreativ zone vil være med til at bevare de eksisterende bygninger og kreative miljø og dermed sikre et centrum for etablering af kreative virksomheder og udvikling af nye produkter, design og forretningsydelser.

Bilag 1: Oversigt over kreative brancher

Nedenfor findes en oversigt over de brancher, som i forbindelse med denne evaluering er defineret som kreative.

Overigt over kreativ brancher:

Musik

Film/video

Radio/tv

Indholdsproduktion/edutainment

Forlagsvirksomhed

Event

Arkitektur

Design

Reklame

Legetøj/forlystelser

Kunst

Kulturinstitutioner