

Udvikling af Refshaleøen som en blandet bydel
Baggrundsnotat med fokus på boliger, håndværk og kreative erhverv



Det er grundejernes ønske med dette bilag at formidle, hvorledes den gennemførte visionsproces og inddragende dialog har været medvirkende til formuleringen af tema IV – udviklingen af Refshaleøen som en blandet bydel - og til den aktuelle vision for udviklingen af Refshaleøen.

Grundejerne ønsker desuden at pege på statistisk materiale og bidrag fra rapporter, der kan være understøttende i forhold til besvarelserne i tema IV.

Visionsproces

Vi har som grundejere arbejdet med at udarbejde en vision for det kommende udviklingsarbejde. Visionen er nu præsenteret ved i alt 4 dogmer.

Arbejdet er gjort dels ved sparring med en Visionsfølgegruppe, der består af 14 fageksperter, dels gennem en åben "Indsparksfase", hvor borgere og interessenter har kunnet formidle idéer og synspunkter til udviklingen, og hvor der også er afholdt to åbne "værkstedsmøder" undervejs.

Fra borgere og interessenters indspark er temaet blandt andet knyttet til nedenstående bemærkninger:

- *Plads til mennesker i alle faser i livet. (Anonym, indspark fra værkstedsmøde 4. marts 2023).*
- *Refshaleøen bør udvikles som et moderne københavnsk brokvarter med et tæt samspil mellem eksisterende bebyggelse, nye karréer og med plads til grønne og blå byrum i bydelens kanter. (Karsten Pålsson, indspark 25. marts 2023).*
- *Smuk arkitektur + Boliger mange har råd til at bo i - studerende, ældre og lavtlønnede. (Anonym, indspark fra værkstedsmøde 4. februar 2023).*
- *Stor byggediversitet, mange byggezoner, små nye enheder. (Peter Holst, indspark fra værkstedsmøde 4 februar 2023)*
- *Jeg foreslår (...), at man allerede fra starten udarbejder en arkitekturpolitik som en tilføjelse til de allerede formulerede dogmer. (Rita Breum, indspark 19. marts 2023).*

På baggrund af input fra ovenstående proces og diskussioner indeholder den bearbejdede vision dogmet: *Vi skaber en ny ærkekøbenhavnsk bydel!*

I dogmet indgår betragtninger om den blandede bys kvaliteter og den blandede bys forudsætninger, og det er dette dogme som tema IV tager sit udgangspunkt i (visionen indgår i konkurrenceprogrammet i sin fulde form). I idékonkurrencen ønsker vi at sætte fokus på de udfordringer, som knytter sig til at skabe en reelt blandet bydel, der både har stor variation i boligformerne og plads til kreative erhverv baseret på håndværk og lokal produktion, og som en hjælp til konkurrencedeltagerne har vi udvalgt relevant tekst og statistisk materiale, der vil kunne tjene som baggrund og inspiration for konkurrencebesvarelsen.

Fire centrale temaer – inputs fra visionsfølgegruppe og baggrundsrapporter

Fire af de centrale temaer i visionsfølgegruppens arbejde og baggrundsrapporterne er:

- Københavns demografiske udvikling
- Udviklingen i boligsammensætningen
- Social bæredygtighed og mangfoldighed
- Håndværkserhverv og kreative erhverv

Københavns demografiske udvikling

Refshaleøens udvikling skal ses i lyset af den demografiske udvikling i København. Kommunens befolkningsprognose, Boligredøgørelsen 2022 og data fra Danmarks Statistik er her centrale kilder.

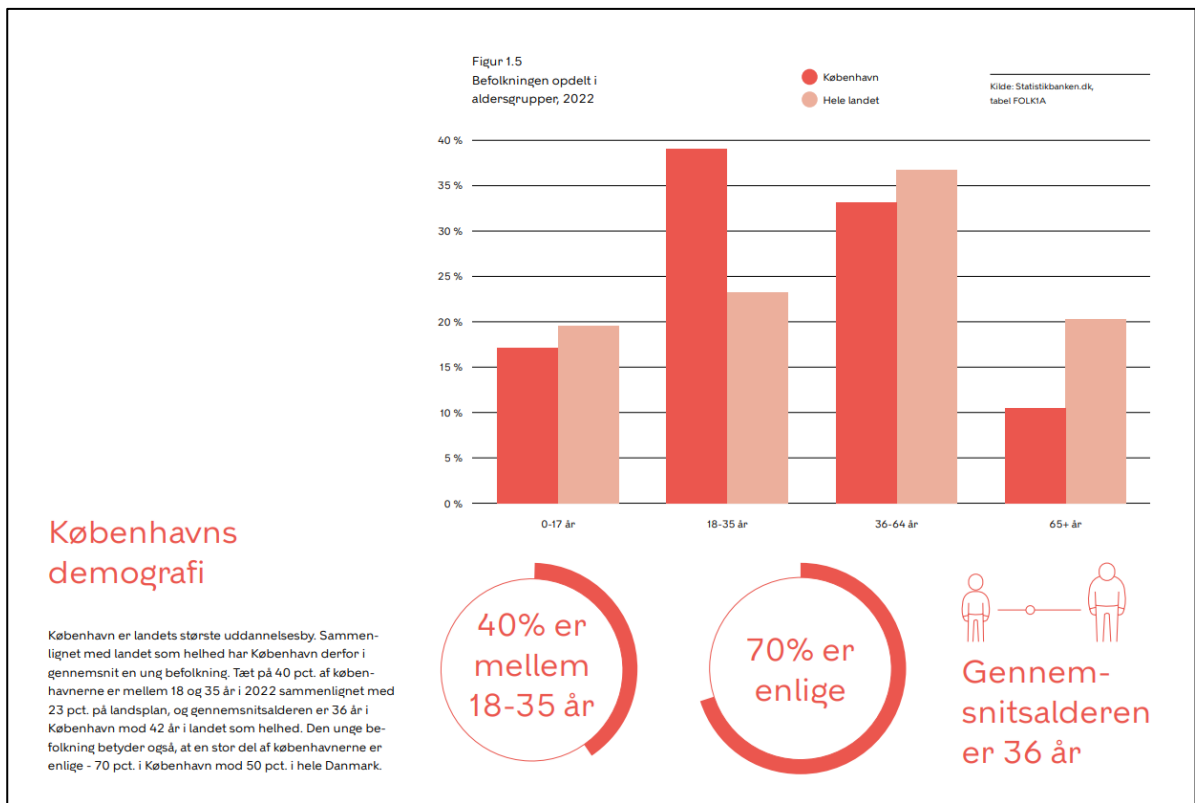
Københavns Kommune Boligredøgørelse 2022 redegør for udviklingen i befolknings- og boligsammensætningen de senere år samt i et fremadrettet perspektiv. Boligredøgørelsen rummer herunder hovedtal for kommunens befolkningsprognose frem mod 2045.

Boligredøgørelsen redegør bl.a. for at København som landets største studieby har en forholdsvis ung befolkning. Gennemsnitsalderen i København er 36 år mod ca. 42 år på landsplan. 70 pct. af københavnere er enlige, og andelen af borgere, der deler boliger med andre, som de ikke er i familie eller parforhold med, er på 22 pct. og stigende.

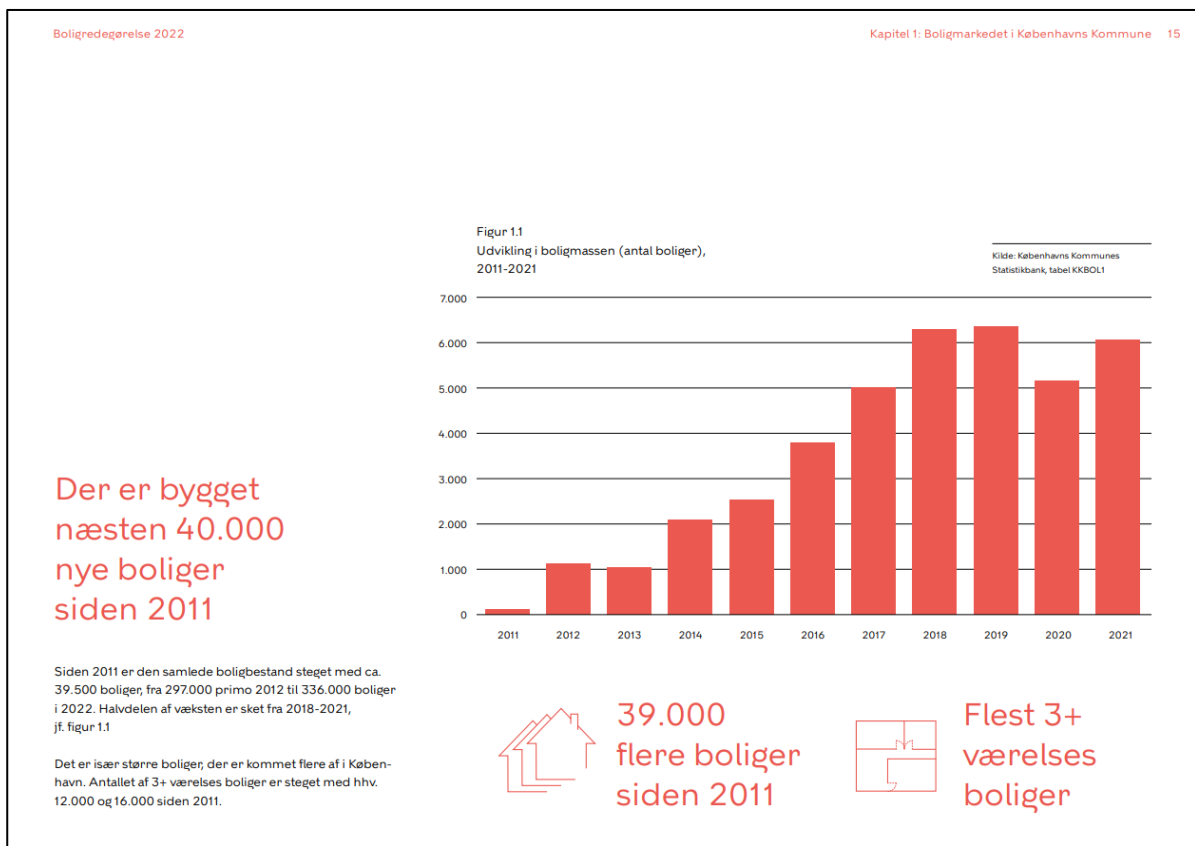
Det fremgår også af redegørelsen, at København er vokset med 140.000 borgere de seneste 15 år, svarende til 80.000 nye familier. Men boligproduktionen i København er ikke fulgt med befolkningsudviklingen. Der er kun produceret boliger til ca. halvdelen af de nye familier, hvilket har medført et pres på boligmarkedet med stigende priser til følge.

Befolkningsprognosen viser, at København ventes at vokse med knap 120.000 borgere frem mod 2050. Kommunens prognoser peger på, at der vil være behov for 36.600 nye boliger frem til 2030. Fra 2031 til 2050 vil der blive behov for yderligere 35.400 boliger, hvis de nye familier skal kunne bo sådan, som københavnere gør i dag.

Eksempler på data og grafer fra Boligredøgørelsen er vist nedenfor.



Kilde: Boligredøgørelsen 2022, Københavns Kommune (2022).

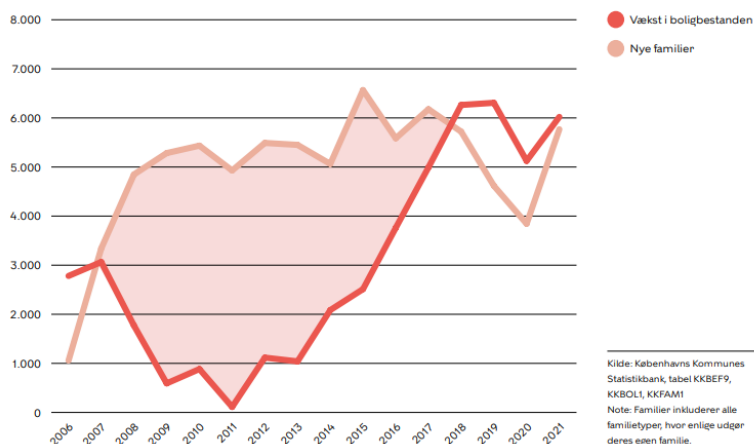


Kilde: Boligredøgørelsen 2022, Københavns Kommune (2022).

Der er et efterslæb på byggeri af boliger

København er vokset med ca. 140.000 borgere, eller ca. 80.000 familier, herunder børnefamilier, enlige, og par uden børn, de seneste 15 år. I samme periode er boligbestanden steget med 43.000 boliger. Det vil sige, at der kun er opført boliger til omkring halvdelen af de nye familier, jf. figur 1.6. Det har bl.a. medført en fortætning i boligmassen med færre kvadratmeter pr. beboer, flere personer pr. bolig og flere deleboliger til følge. Københavnerne er altså rykket tættere sammen i perioden. Den højere boligproduktion og lavere befolkningstilvækst de seneste år har imidlertid bremset fortætningen i byen.

Figur 1.6
Udviklingen i boligbestanden (antal boliger)
og antallet af familier,
2006-2021



Kilde: Københavns Kommunes
Statistikbank, tabel KKBEF9,
KKBOL1, KKFAM1
Note: Familier inkluderer alle
familietyper, hvor enlige udgør
deres egen familie.

Kilde: Boligredegørelsen 2022, Københavns Kommune (2022).

Københavns demografiske udvikling kan desuden belyses ved brug af data fra Danmarks Statistikbank.

Data fra Statistikbanken kan bl.a. belyse de nuværende familiestrukturer. København er i høj grad præget af små husstande og få klassiske, familier. 84% af de Københavnske familier omfatter kun 1-2 personer og kun 9,0% af familierne er ægtepar med forskelligt køn og med mellem 1 og 3 børn:

- Singler M/K + 0 – 1 anden (børn): 268.124 familier 1. jan. 2023
- Traditionel kernefamilie ægtepar med forskelligt køn + 1 – 2 andre (børn): 31.342 familier 1. jan. 2023

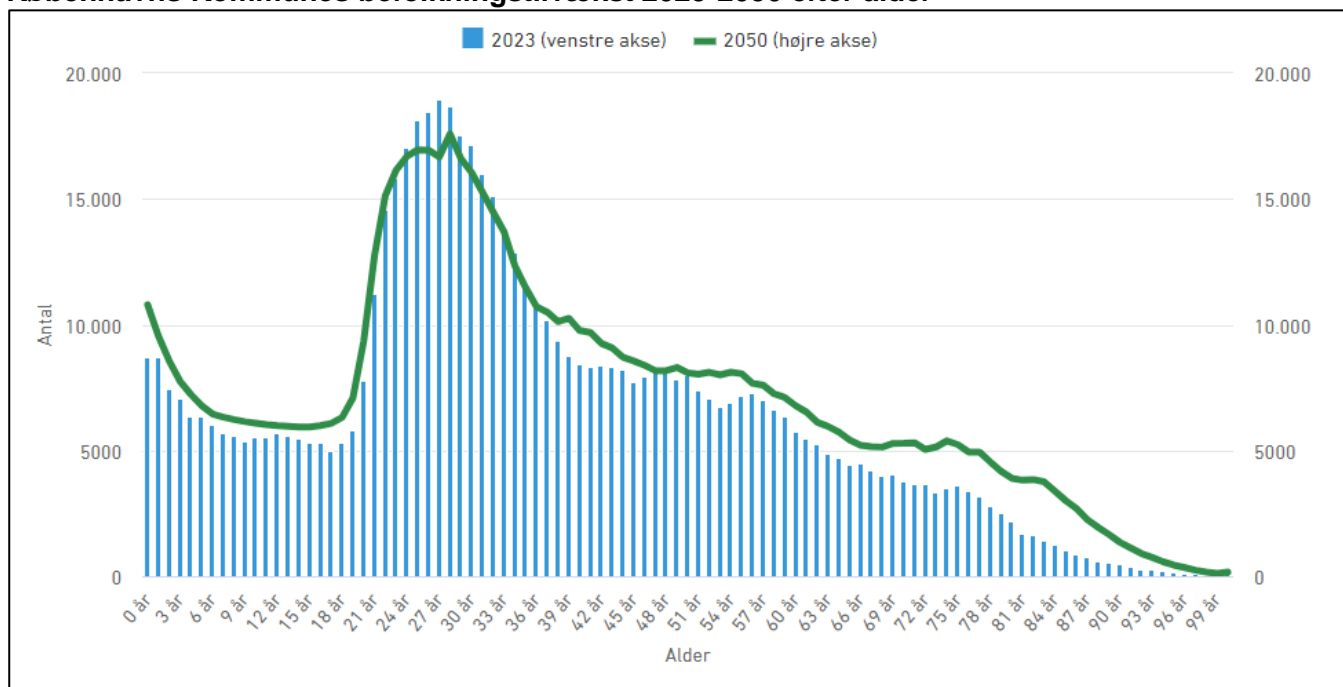
Familiestruktur i Københavns Kommune 1. januar 2023

| | 1 person | 2 personer | 3 personer | 4 personer | 5 personer | 6 personer og derover |
|-----------------------------|----------|------------|------------|------------|------------|-----------------------|
| København | | | | | | |
| 2023 | | | | | | |
| Enlige mænd | 127 213 | 3 067 | 665 | 97 | 17 | 1 |
| Enlige kvinder | 125 081 | 12 763 | 5 808 | 1 173 | 267 | 101 |
| Ægtepar med forskelligt køn | 0 | 30 851 | 14 088 | 17 254 | 4 835 | 867 |
| Ægtepar med samme køn | 0 | 795 | 133 | 91 | 16 | 1 |
| Registreret partnerskab | 0 | 427 | 32 | 52 | 6 | 0 |
| Samlevende par | 0 | 998 | 9 540 | 5 943 | 988 | 210 |
| Samboende par | 0 | 35 384 | 1 067 | 337 | 67 | 19 |

Kilde: Statistikbanken.dk (1).

Udtræk fra Statistikbanken kan desuden belyse forventede, fremtidige ændringer i alderssammensætningen, som indikerer, at der de kommende årtier vil ske en aldring af befolkningen og et fald i de unge aldersgrupper, der dog stadig vil være dominerende.

Københavns Kommunes befolkningstilvækst 2023-2050 efter alder



Kilde: Statistikbanken.dk (2).

Det skal bemærkes at der her er tale om en fremskrivning gennemført af Danmarks Statistik, som ikke er sammenfaldende med kommunens befolkningsprognose, men som dog giver indikationer på samme forventede, demografiske ændringer.

Udviklingen i boligsammensætningen

Boligformer og ændringer i boligsammensætningen var centrale temaer i visionsfølgegruppens drøftelser. Det blev bl.a. drøftet af der bygges mange private udlejningsboliger i København, og at andelsboligen har spillet en væsentlig rolle i en varieret boligsammensætning i en række Københavnske bydele, men at denne boligform ikke spiller en rolle i de nye bydele. Alternativer til private udlejningsboliger, ejerboliger og almene boliger blev således drøftet i visionsfølgegruppen.

Tænk ud over de fire klassiske ejerformer ifb. boligudvikling på Refshaleøen – fx kunne der være et potentiale i udvikling af medejerboliger og almene andelsboliger, og der kan eksperimenteres med nye boformer, der bidrager til at løse nogle af de aktuelle samfundsudfordringer som fx ensomhed, energikrise og flygtninge. (Solveig Råbjerg Tingey, møde i visionsfølgegruppen 19. januar 2023).

Boligreddegørelsen 2022 rummer redegørelse for udviklingen i de fire primære boligtyper i København og de udfordringer, der knytter sig til disse. (her citeret fra Boligreddegørelsen)

- **Private udlejningsboliger:** "Ca. to tredjedele af nybyggede boliger siden 2012 er private udlejningsboliger. Andelsboligen har i mange år udgjort den største del af det Københavnske boligmarked med en andel på ca. 30 pct., men bl.a. på grund af skærpede finansieringsregler for andelsboliger, bliver der oprettet meget få nye andelsboligforeninger. Samtidig bliver der bygget mange private udlejningsboliger i København, hvilket gør, at denne boligtype bliver den mest udbredte de kommende år.
- **Almene boliger:** Når der bygges boliger i nye byudviklingsområder, stiller kommunen krav om, at 25 pct. af boligerne skal være almene. De almene boliger, bliver dog ikke altid bygget i samme hastighed som de private boliger. I de lokalplaner, hvor almenboligkravet er stillet, og hvor der alene er tale om private grundejere, er eksekveringsgraden af det private byggeri på 52,4 pct., mens det for det almene er på 18,7 pct.
- **Andelsboliger:** En andelsboligforening er en forening, der er stiftet for at købe, eje og drive den ejendom, som foreningens medlemmer bor i. Andelsboligforeningen ejer ejendommen. Andelshaverne – foreningens medlemmer – ejer hver en del af foreningens formue og har ret til at bo i en bolig i foreningens ejendom. Mange af de andelsboligforeninger, vi kender i København i dag, er opstået i 1970'erne, hvor der blev indført tilbudspligt ved salg af udlejningsejendomme. Dvs. at lejerne skulle tilbydes at købe en ejendom for at omdanne den til en andelsboligforening, hvis ejendommen blev sat til salg. Det store antal andelsboliger i hovedstaden er specielt for København. Mens andelsboliger udgør knap 29 pct. af boligmassen i København, udgør andelsboliger kun ca. 9 pct. af det samlede antal boliger i Danmark, og blot 4 pct. af boligerne i fx Aarhus Kommune.
- **Ejerboliger:** Ejerboligen er danskernes foretrukne bolig. Ejerboliger, som bebos af ejeren/ejerne selv udgør 50 pct. af boligmarkedet i Danmark. I København er ca. 21 pct. af boligmassen ejerboliger. Prisen på boligen afgøres af markedet, som dog er reguleret og påvirket af forskellige faktorer. Siden finanskrisen er der sket en stor stigning i prisen på ejerboliger i København.

Kilde: Boligreddegørelsen 2022, Københavns Kommune (2022).

Kilde: Københavns Kommunes Statistikbank, tabel KKBOL1 og Danmarks Statistik
 Note: Opregørelser af boligens ejerforhold er behæftet med en vis usikkerhed jf. note 1 på side 82.

Almene boliger

19,9% af boligmarkedet
 64.500 boliger
 5.000 flere almene boliger siden 2011

Ejerbolig

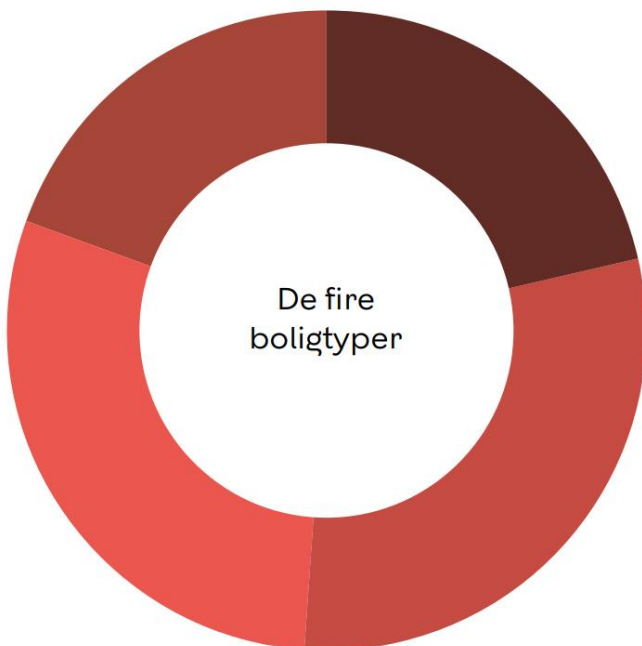
21,2% af boligmarkedet
 71.300 boliger
 125% prisstigning siden 2012

Privat udlejning

29,3% af boligmarkedet
 98.700 boliger
 Største boligtype i København

Andelsboliger

28,9% af boligmarkedet
 97.200 boliger
 Få nye andelsboliger



Kilde: Boligrederegørelsen 2022, Københavns Kommune (2022).

Adgangen til boligmarkedet bliver påvirket af forskellige faktorer

Hver af de boligtyper, der udgør det københavnske boligmarked, er karakteriseret ved forskellig regulering. Derfor er det ofte en blanding af forskellige forhold, der påvirker adgangen til den enkelte boligtype. Det kan fx være:

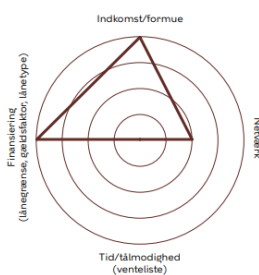
Tid/tålmodighed → Der kan være lange ventelister for almene boliger og andelsboliger. Det kræver ofte lang tid og tålmodighed at få adgang til en sådan bolig.

Indkomst og/eller formue → Jo højere indkomst, jo større muligheder er der for at betale høj husleje eller låne penge til en ejerbolig. I takt med at priserne på ejerboliger er steget, bliver det sværere at låne penge til en ejerbolig.

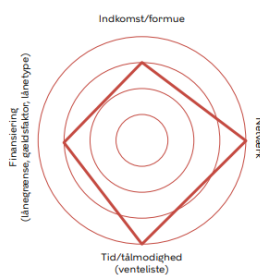
Netværk → Et bredt netværk kan være en fordel fx ifm. køb af andelsbolig, da mange andelsboliger sælges under markedspris, og efter som det er op til andelsboligforeningen at beslutte, hvem man kan sælge til. På den anden side er netværk ikke er relevant for at bo i en almen bolig, da disse fordeles via gennemsigtige ventelister. Nogle private udlejningsboliger udlejes også primært via netværk.

Låneregler (lånemuligheder og lånetyper mv.) → Statsregulerede lånekrav afgør, hvor meget man kan låne til at købe en bolig for, og der er forskel på, om det er en ejer- eller andelsbolig. Lånereglerne kan være særligt begrænsende for singler og førstegangskøbere, der oftere ikke har en stor opsparing eller friværdi.

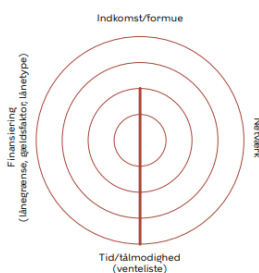
Ejerbolig



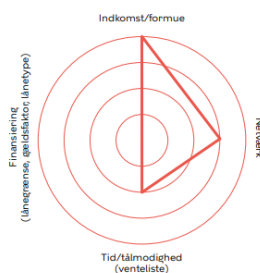
Andelsbolig



Almen bolig



Privat udlejningsbolig



Kilde: Boligrederegørelsen 2022, Københavns Kommune (2022).

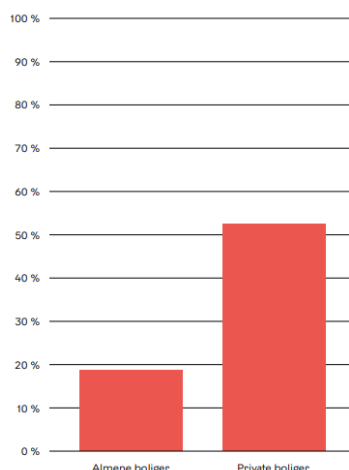
Almene boliger bliver ikke bygget i samme takt som private boliger

Kommunerne har siden 2015 kunnet stille krav om op til 25 pct. almene boliger i områder, hvor der skal vedtages en lokalplan, som giver mulighed for nyt boligbyggeri. Københavns Kommune stiller altid krav om almene boliger medmindre området allerede har en høj andel af almene boliger, eller er socialt udsat. Kommunerne kan dog p.t. ikke fastsætte krav om, hvornår i udviklingsperioden de almene boliger skal opføres. Dette har i en række tilfælde betydet, at de almene boliger opføres på den mindst attraktive placering til sidst i udviklingsperioden, eller endnu ikke er opført.

Tal fra Københavns Kommune viser, at i de lokalplaner, hvor almenboligkravet er stillet, er 29 pct. af de planlagte almene boliger opført/under opførelse, mens det for de private boligens vedkommende er 40 pct., der er opført/under opførelse. Samtidig viser tallene også, at hvis der alene kigges på lokalplaner, hvor der kun er tale om private grundejere (det vil sige, hvor hverken Københavns Kommune eller det kommunaltstatslige selskab By & Havn er grundejer), så er 18,7 pct. af de planlagte almene boliger opført/under opførelse, mens det gælder 52,4 pct. af de private boliger jf. figur 1.9. Det er en forskel på 33,7 pct.-point.

Ca. en fjerdedel af de boliger, der årligt bygges i Københavns Kommune, bygges i eksisterende by. Her kan kommunen kun stille krav om almene boliger, hvis der udarbejdes en ny lokalplan med ret til at bygge flere boliger, og det er ikke altid tilfældet.

Figur 1.9
Eksekvering af almene boliger i lokalplaner med private grundejere i procent



Kilde: Egne beregninger på baggrund af tal fra Københavns Kommune
Note: Tabellen viser andelen af boliger, der er givet byggetilladelse eller ibrugtagningstilladelse til (ifl. antallet af boliger, som lokalplanen giver mulighed for at bygge).

Kilde: Boligreddegørelsen 2022, Københavns Kommune (2022).

Social bæredygtighed og mangfoldighed

Med afsæt i dogmet om at skabe en blandet bydel diskuterede visionsfølgegruppen hvordan der kan arbejdes med mangfoldighed som led i at skabe en social bæredygtig bydel.

- *Målet for byudvikling på Refshaleøen må være at skabe en blandet bydel, hvor forskellige socioøkonomiske grupper bor i boliger med blandede ejerformer og side om side. (Curt Liliegreen, møde i visionsfølgegruppen 10. januar 2023).*
- *Tilstræb ikke at få det samme liv over det hele, men skab forskellighed. Der skal være områder der er særligt designet til at tage imod de mange mennesker og andre steder der egner sig til at tage imod hverdagslivet. (Marie Stender, møde i visionsfølgegruppen 30. marts 2023).*

Curt Liliegreen, direktør i Realdania Boligøkonomisk Videncenter og deltager i Visionsgruppen, præsenterede i diskussionerne et bud på hvad der i relation til boliger og beboere kendetegner en mangfoldig og blandet bydel samt mulige værktøjer, som fremgår af boksen nedenfor.

En mangfoldig blandet bydel

Det kræver en inkluderende planlægningspolitik og inkluderende praktikker. Både for overordnet plan og de enkelte bebyggelser

Skal være mangfoldig over for husstandsstørrelser

- Skal være mangfoldig over for alder
- Skal være mangfoldig over for indkomst
- Skal være mangfoldig over for handicap/funktionsnedsættelse
- Må ikke lukke sig om sig selv
- Må ikke fremme segregering mellem mennesker grundet bosættelsesvalg

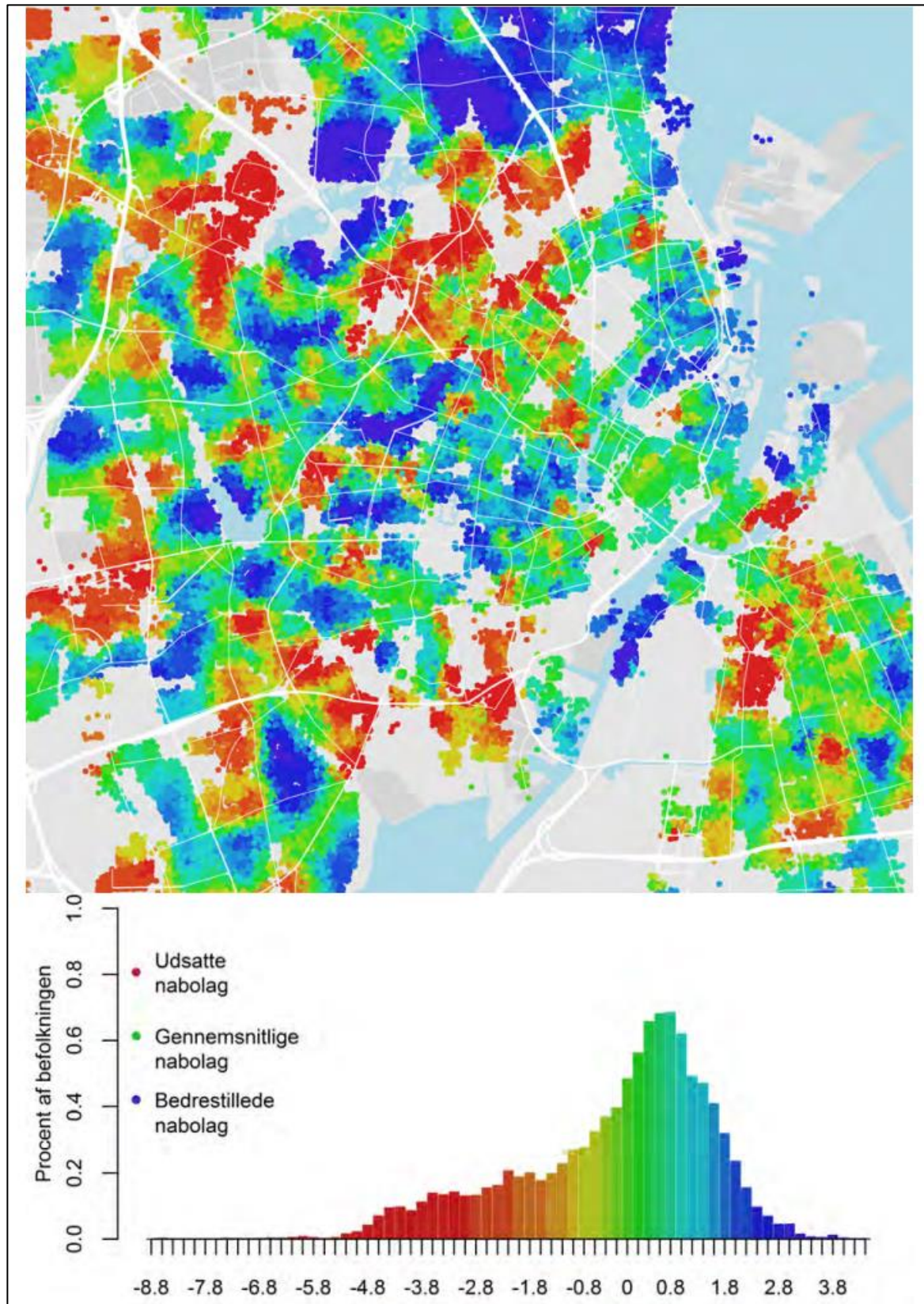
Vores værktøjer hertil er *blandt andet* sammensætningen på:

- Ejerformer (blandingen af ejer, andel, privat udlejning, almene boliger)
- Boligstørrelser (blandingen af studio, 1V, 2V, 3V osv.)
- Samlivsformer (individuel og bofællesskab)
- Udformning af adgangsveje og lejligheder (som tilgængelighed)
- Transportmuligheder

Kilde: Curt Liliiegren, møde i visionsfølgegruppen 10. januar 2023.

Emnet kan på byniveau desuden belyses vha. statistisk og analyser, der redegør for de aktuelle, sociale og socioøkonomiske forskelle i København og Danmark som f.eks. i publikationen "Udsatte boligområder i Danmark" (Dreamgruppen, 2019) hvorfra nedenstående figur er hentet.

Det socioøkonomiske naboindeks for København



Kilde: Udsatte boligområder i Danmark, Dreamgruppen (2019).

Håndværkerhverv og kreative erhverv

Med afsæt i bl.a. temaet "Bydelens identitet, liv og funktioner" diskuterede visionsfølgegruppen desuden hvordan håndværkerhverv og kreative erhverv kan spille en rolle i videreudviklingen af Refshaleøen.

Det blev drøftet hvordan dobbeltprogrammering af bolig og værksted/butik kunne være en mulighed, hvis det er teknisk muligt, og man kan holde fast i en styring på anvendelsessiden, så denne ikke bliver rent markedsreguleret. Det blev i sammenhæng hermed bemærket, at man i udviklingen skulle passe på at fokus ikke bliver alt for enøjet på de kreative og kulturelle erhverv.

Emnet er ligeledes behandlet i Kommuneplan 2019 samt i to efterfølgende analyser af planlægning for hhv. håndværkerhverv og kreative erhverv gennemført af Københavns Kommune.

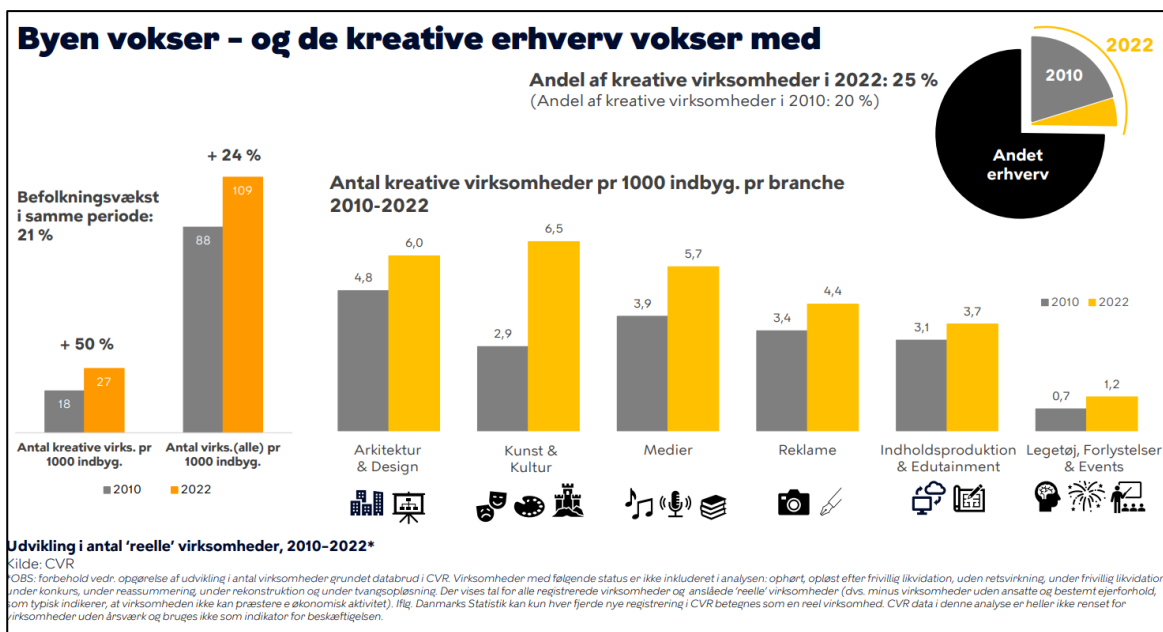
I Kommuneplan 2019 blev der således formuleret et mål om at fremme en udvikling af områder til erhverv, som sikrer et bredt udvalg af lokaliseringsmuligheder for forskellige virksomhedstyper, herunder kontor, håndværk, mindre produktion, lager og logistik samt kreative erhverv. Baggrunden var bl.a. at de seneste års befolkningsvækst og byomdannelse har påvirket håndværks- og værkstedsvirksomhedernes lokalisering i København.

I Københavns Kommuneplan 2019 blev indsatsen for kreative erhverv desuden motiveret med et fokus på at skabe rammer for skæve og kreative erhverv i gamle industriområder.

For at sikre plads til fremtidens håndværksvirksomheder blev det tilsvarende i kommuneplanen fastsat, at der skulle igangsættes en analyse af udviklingen i brancherne og deres nuværende placering i byen inklusiv en planmæssig vurdering af, hvor de i fremtiden kan lokaliseres.

Analyserne af de kreative- og håndværksmæssige erhverv omfatter udviklingen i brancherne og deres nuværende placering i byen, inklusiv en planmæssig vurdering af, hvor de i fremtiden kan lokaliseres.

Eksempler på data og grafer fra de to analyser er vist nedenfor.

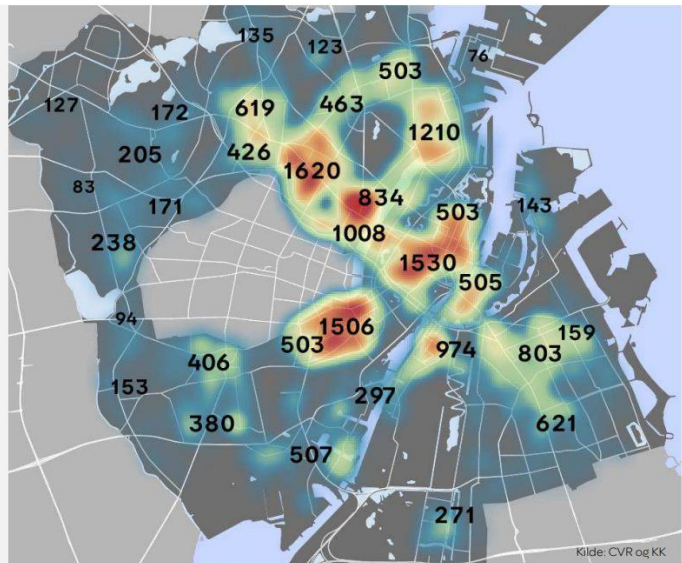


Kilde: Analyse af planlægning for kreative erhverv, Københavns Kommune (2022).

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 kontorerhverv (ex. kommunikationsvirksomheder) betyder, at lokaliseringsmønstre 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).



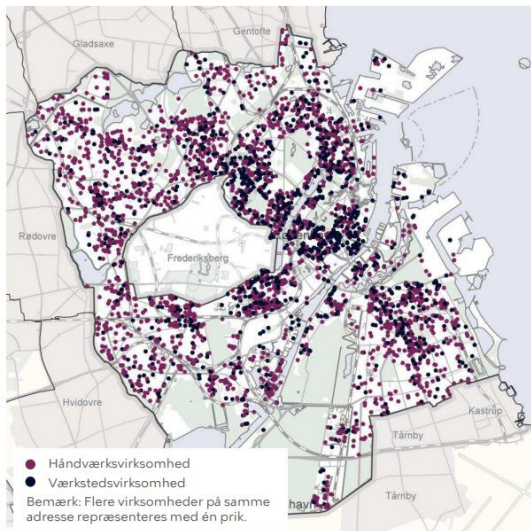
Københavns Kommune, Center for Byudvikling - Analyse af planlægning for kreative erhverv

Kilde: Analyse af planlægning for kreative erhverv, Københavns Kommune (2022).

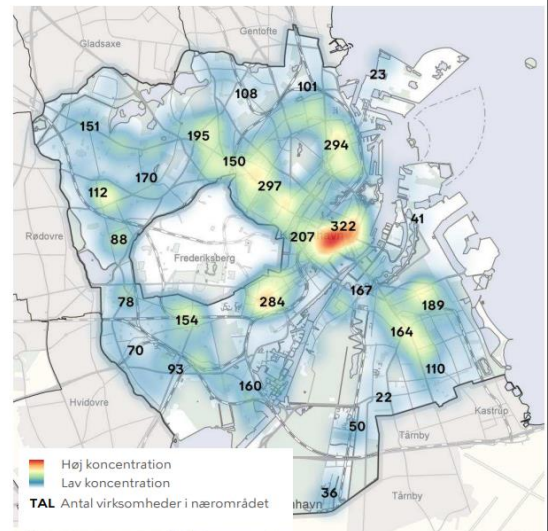
Virksomheder lokaliseret over hele byen

Lokalisering af håndværks- og værkstedsvirksomheder, 2020

I 2020 ligger de Københavnske håndværks- og værkstedsvirksomheder spredt over hele byen. Blandt de fem virksomhedsgrupper er der dog meget forskellige lokaliseringsmønstre, som det ses på de følgende sider.



Kilde: CVR og Københavns Kommune



Kilde: Analyse af planlægning for håndværkerhverv, Københavns Kommune (2022).

Virksomhedernes fremtidige lokalisering i København

Fremtidige lokaliseringstendenser

Analysen har vist, at de fem grupper håndværks- og værkstedsvirksomheder er vidt forskellige i deres arealbehov og lokaliseringstendenser. Kun få ligger i kommunens erhvervsområder, og størstedelen er byintegrerbare og har begrænset arealforbrug, men nogle brancher er pladskrævende, og nogle virksomheder forurenser og anbefales lokaliseret med afstand til miljøfølsomme anvendelser. De fremtidige lokaliseringstendenser forventes derfor også at være meget forskellige.



Bygge- og anlægsvirksomhed

Størstedelen af virksomhederne i bygge- og anlægsbranchen har et arealbehov, der begrænser sig til et lille kontor og i mindre omfang oplag af udstyr og materiel samt behov for parkering. I enkelte brancher er der dog også behov for værksteder og større lager.

I en analyse af erhvervslokalisering i hovedstadsområdet fra 2018 vurderede COWI¹, at efterspørgslen efter ejendomme til håndværksvirksomheder vil være stabil over tid, men at en konsolidering af brancherne kan betyde, at der i højere grad efterspørges større og mere effektive, velbeliggende ejendomme. Der forventes dog også fremadrettet at være efterspørgsel på mindre, lokale ejendomme.

I fremtiden vil en del virksomheder derfor fortsat have behov for at lokalisere sig i erhvervsområderne i Københavns Kommune, herunder i de kreative zoner, hvor der typisk er billigere lejemål, større ejendomme og afstand til støjfølsom anvendelse, men mange virksomheder vil ligge i boligområderne og de blandede byområder, hvor særligt begrænset mulighed for oplag og parkering er et opmærksomhedspunkt.



Håndværksbaseret fremstilling

De håndværksbaserede fremstillingsvirksomheder er i vidt omfang en integreret del af den blandede by, og størstedelen kan indpasses i bystrukturen uden afstand til følsom anvendelse. Snedker- værksteder mv. påvirker dog omgivelserne, hvilket fordrer mindre afstand til boliger ol.

Det forventes, at en fortsat vækst i gruppen af håndværksbaserede fremstillingsvirksomheder primært vil omfatte flere designprægede virksomheder, der kan indpasses i bystrukturen uden særlige hensyn, men som i mange tilfælde vil efterspørge små, billige lejemål, f.eks. i de kreative zoner. Der ses i dag en tendens til, at virksomhederne søger fællesskabet og mulighederne for samllokalisering, så udstyr og faciliteter kan deles, hvilket også forventes at være tilfældet fremadrettet. Det forventes desuden, at der kun vil komme ganske få nye pladskrævende værksteder med mulige miljøpåvirkninger, evt. i form af fællesfaciliteter som skaberværksteder, der understøtter den kreative del af branchen. Disse vil typisk have behov for at lokalisere sig i erhvervsområder, herunder kreative zoner, eller ejendomme, der også tidligere har været anvendt til lignende formål.



Reparation af computere og varer til personligt brug og husholdningsbrug

Værkstederne i denne gruppe, der bl.a. omfatter mobilreparatører, cykelsmede og skomagere, har en naturlig tilknytning til byens detailhandel og servicere typisk et lokalt opland.

Virksomhederne forventes også fremover primært at lokalisere sig i synlige og tilgængelige erhvervslokaler i bymidterne og langs hovedfærdselsårene i øvrigt.



Reparation og installation af maskiner og udstyr

Der er kun få større værksteder i København, der reparerer maskiner og udstyr, og mange af disse ligger i erhvervsområder eller områder til tekniske anlæg eller havneformål.

Der forventes et fald i antallet af virksomheder i denne gruppe fremadrettet pga. den igangværende og planlagte byudvikling af flere større erhvervsområder, og eventuelle nye værksteder af en sådan karakter vil sandsynligvis blive etableret i tilknytning til kollektive infrastrukturanlæg, på havnearealer m.v.



Vedligeholdelse og reparation af motorkøretøjer

Autoværksteder, autolakerier o.l. er pladskrævende funktioner, der belaster omgivelserne, og derfor kun kan placeres i områder til industri, havneformål, tekniske anlæg og i visse tilfælde blandet erhverv.

Gennem de sidste 10 år er ca. en fjerdedel af de københavnske værksteder lukket, og fremadrettet forventes flere lukninger som resultat af den igangværende og planlagte byudvikling af flere større erhvervsområder samt strukturelle ændringer i bilbranchen, som sker pga. den teknologiske udvikling. Det forventes ikke, at der i fremtiden kommer nye autoværksteder m.v. i København, da disse i stedet vil lokalisere sig på billigere og mere tilgængelige lokaliteter i erhvervsområder i omegnskommunerne.

¹ COWI, Analyse af erhvervslokalisering i hovedstadsområdet, 2018.

Kilde: Analyse af planlægning for kreative erhverv, Københavns Kommune (2022).

Kilder

Analyse af planlægning for håndværkserhverv, Københavns Kommune (2022)

https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/1c237c5c-d496-41aa-937a-cbc3d77f2a01/0103ec3b-3d01-432c-8d22-a82bf1f2bc52-bilag-3_0.pdf

Analyse af planlægning for kreative erhverv, Københavns Kommune (2022)

https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/1c237c5c-d496-41aa-937a-cbc3d77f2a01/0103ec3b-3d01-432c-8d22-a82bf1f2bc52-bilag-1_0.pdf

Boligredgørelse 2022, Københavns Kommune (2022)

<https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/348858af-3ecf-47aa-9ef3-4becfba8beff/dbf68493-c8b3-4f56-8e29-93f728565899-bilag-4.pdf>

Statistikbanken.dk (1): <https://www.statistikbanken.dk/FAM44N>

Statistikbanken.dk (2): <https://www.statistikbanken.dk/FRKM123>

Udsatte boligområder i Danmark; Dreamgruppen (2019)

<https://dreamgruppen.dk/publikationer/2019/juni/udsatte-boligomraader-i-danmark/>