

Videreudvikling af Refshaleøens kreative miljø
-kortlægning af det kreative miljø og de kulturelle aktiviteter
August 2023



Siden Burmeister & Wain gik konkurs i 1996, er et kreativt miljø vokset frem på de tidligere værftsarealer på Refshaleøen.

I første omgang skete dette i en ikke organiseret proces, men som tiden, gik blev processen mere planlagt og mere kurateret. På nuværende tidspunkt har der været midlertidige aktiviteter i mere end 27 år, hvilket er et særsyn for et kommende udviklingsområde.

Fra årsskiftet 2008/09 rettede Refshaleøens Ejendomsselskab et strategisk fokus på udviklingen af midlertidige aktiviteter i bestræbelserne på at forberede området til en fremtidig byudvikling.

Aktiviteterne blev i første omgang sammensat ud fra en samlet overskrift, der handlede om, hvilke aktiviteter der ville være interessante i en fremtidig bydel.

Siden blev aktiviteterne kurateret ud fra overordnede værdier om autencitet, kreativitet, mangfoldighed og bæredygtighed, bl.a. med det formål at udvikle stedet som destination, opbygge en stærk stedsidentitet og genskabe forbindelsen med den øvrige by.

I takt med at aktivitetsniveauet på området voksede, blev det et supplerende fokus, at aktiviteterne også havde verdensklasse og kant, og Refshaleøen har i dag ca. 2.000.000 årlige gæster og brugere.

Aktiviteterne spænder vidt – her er alt lige fra musikøvelokaler, klatrehal, boliger, madmarked, kunstcenter, værksteder, koncerter og bylandbrug til kontorlokaler og lagerfaciliteter.

De mange blandede aktiviteter har givet Refshaleøen en kreativ og kulturel profil, som ikke ses i andre områder i København. Aktiviteterne spiller sammen i et stærkt økosystem af gensidig interaktion.

Mellem lejerne er der opbygget en social og kulturel infrastruktur, som vi også i den videre udvikling skal værne om.

Anvendelser og lejevilkår

By & Havn (B&H) og Refshaleøen Ejendomsselskab A/S (RE) ejer tilsammen i omegnen af ca. 100.000 m² i eksisterende bygninger, og det samlede projektområde er i alt 80 hektar.

Ejendomsporteføljen er ligesom aktiviteterne meget forskelligartet og i varierende stand, hvilket ligeledes ses afspejlet i lejeniveauerne, der spænder bredt.

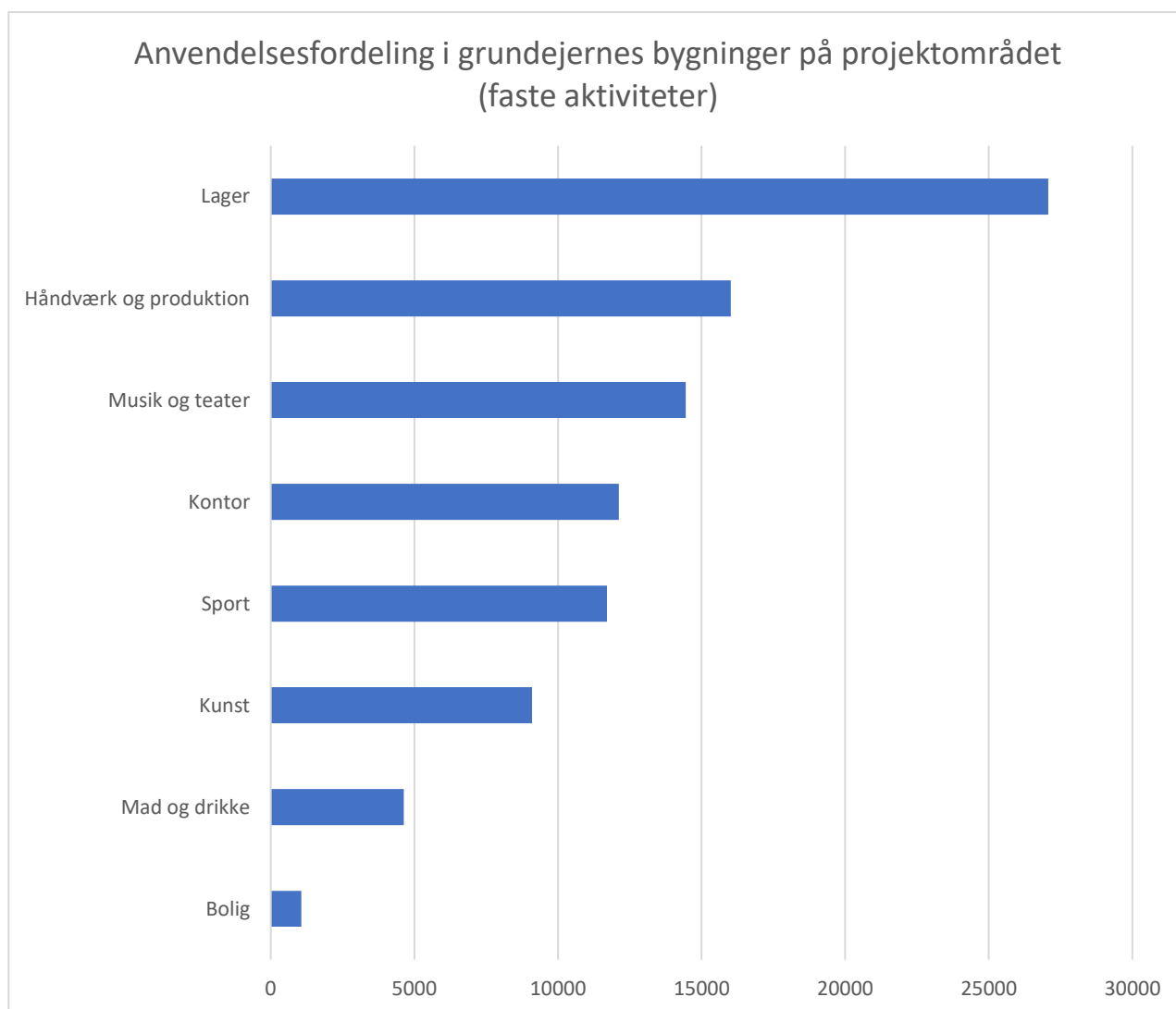
En differentieret lejepolitik har samtidig været et redskab, der har været anvendt til sikring af en mangfoldig lejersammensætning.

Lejekontrakter er indgået på tidsbegrænsede vilkår og/ eller med mulighed for en relativt kort opsigelse.

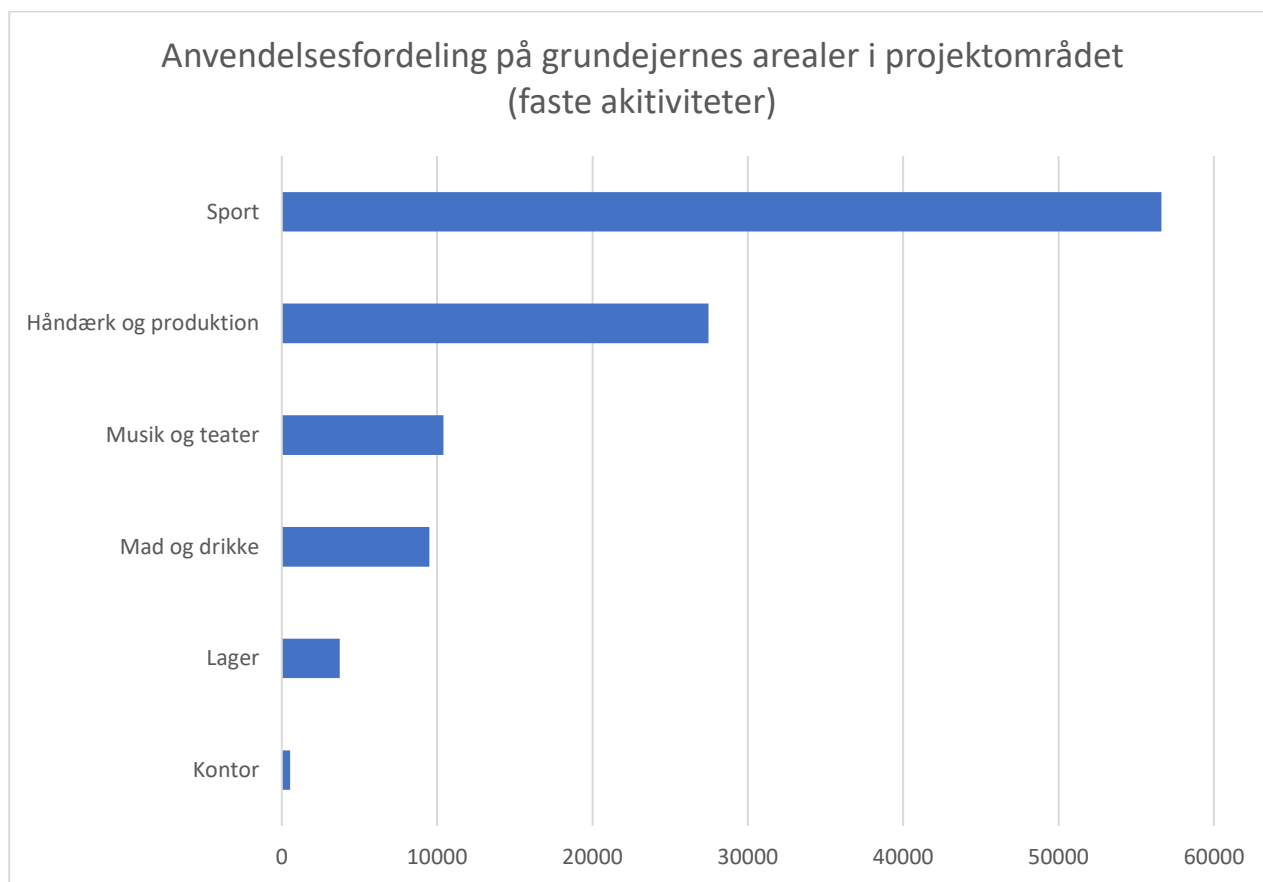
Ud over bygningslejekontrakter er der en række areallejekontrakter, liggepladsaftaler samt boliger, badezoner og erhverv på lejet vand og grund.

Fordeling på anvendelser

Fordelt på hovedkategorier ser lejeaktiviteterne i grundejernes bygninger ud som nedenfor (se kort på bilag 4_a):



Fordelt på hovedkategorier ser lejeaktiviteterne på grundejernes arealer ud som nedenfor (se kort på bilag 4_a):



Dertil kommer boliger (husbåde, studieboliger samt flygtningeboliger), erhverv (havneaktiviteter) og badezoner etableret på lejet vand og grund (se kort på bilag 4_a) samt en række lejekontrakter til små og større events (se eventkalender for sommerhalvåret 2023 (i vinterhalvåret er der langt færre aktiviteter) på bilag 4_b).

Lejerundersøgelse

RE og By & Havn har i foråret 2023 gennemført en lejerundersøgelse hos selskabernes nuværende ca. 135 lejere, hvoraf ca. 60 pct. besvarede undersøgelsen.

Helt overvejende ønsker lejerne (ca. 85%), at deres aktiviteter tænkes ind i den kommende byudvikling af Refshaleøen, og at de får plads i den blivende by. Få lejere (ca. 13%) vurderer at ville være en del af området, så længe det er muligt i en byggeperiode, men ikke i en færdig bydel. Et fåtal af lejerne (ca. 2%) vurderer at ville forlade området, når byggearbejderne går i gang.

I undersøgelsen har grundejerne ligeledes spurgt lejerne, om der er faciliteter, de kunne forestille sig at dele med andre lejere og aktører på området.

Hertil svarer ca. 70% af lejerne "ja" - det kunne de godt tænke sig. Det kunne være faciliteter som f.eks. kontorer, kantine, maskiner, mødelokaler og andet.

De eksisterende bygninger forventes at blive transformeret i den videre udvikling, hvorfor RE og B&H har spurgt lejerne, hvilken mulig fremtidig placering de ser sig selv i.

En tredjedel af lejerne svarer, at de kun vil være på deres nuværende placering. Ca. 65% af lejerne tilkendegiver, at de gerne bliver på deres nuværende placering, men at alternative placeringer potentielt også er mulige for dem. Kun 1% ønsker en helt ny placering.

Grundejerne har afslutningsvis spurgt lejerne mere specifikt til en fremtidig placering. Langt størstedelen af lejerne svarer, at de gerne vil være i en ombygget og renoveret bygning.

Endvidere oplyser en større del af lejerne, at de kan se sig selv i et nybyggeri.