

By og Byg Dokumentation 016

Udvikling i erhvervsstrukturen i byfornyelsesområder

Første del af Erhvervsudvikling, nye byerhverv og byfornyelse

Udvikling i erhvervsstrukturen i byfornyelsesområder

Første del af Erhvervsudvikling, nye byerhverv og byfornyelse

Kresten Storgaard
Dan Ove Pedersen
Stine Jensen

Titel	Udvikling i erhvervsstrukturen i byfornyelsesområder
Undertitel	Første del af Erhvervsudvikling, nye byerhverv og byfornyelse
Serietitel	By og Byg Dokumentation 016
Udgave	1. udgave
Udgivelsesår	2001
Forfattere	Kresten Storgaard, Dan Ove Pedersen, Stine Jensen
Sprog	Dansk
Sidetæl	34
Litteratur-henvisninger	Side 30–31
English Summary	Side 32–34
Emneord	Erhvervsudvikling, byerhverv, byfornyelse, arbejdspladser
ISBN	87-563-1106-0
OISSN	1600-8022
Pris	Kr. 80,00 inkl. 25 pct. moms
Tekstbehandling	Connie Kieffer og Pernille Glahn
Udgiver	By og Byg Statens Byggeforskningsinstitut, P.O. Box 119, DK-2970 Hørsholm E-post by-og-byg@by-og-byg.dk www.by-og-byg.dk

Eftertryk i uddrag tilladt, men kun med kildeangivelsen: *By og Byg Dokumentation 016: Udvikling i erhvervsstrukturen i byfornyelsesområder. Første del af Erhvervsudvikling, nye byerhverv og byfornyelse.* (2001).

Indhold

Forord	4
Indledning	5
Sammenfatning	6
Fremgangsmåde	8
Valg af områder	8
Det statistiske materiale.....	8
Valg af periode.....	9
Valg af aggregeringsniveau	9
Undersøgelsens områder	10
Sankt Hans Torv-området, Nørrebro i København	10
Birkegade-karréen.....	11
Fælledvej-karréen	11
Ahornsgade-karréen	12
Egegade-karréen	12
Sankt Hans Torv	13
Byfornyelsen omkring Sankt Hans Torv.....	13
Brandts Klædefabrik-området, Odense	14
Frederiksbjerg, Århus	15
Strukturanalyse.....	18
Erhvervsstrukturen i 1997 og udviklingen siden 1983.....	18
Erhvervsbeskæftigelsen i byfornyelsesområderne	19
Indre Nørrebro og København.....	22
Området omkring Brandts Klædefabrik og Odense.....	25
Frederiksbjerg og Århus	27
Byernes udvikling og byudviklingsområderne	28
Den samlede udvikling.....	29
Litteratur	30
Summary	32

Forord

Byfornyelsen retter sig mod forbedring af boligforhold. Imidlertid er der kommet mere fokus på den betydning, de nære omgivelser og hele bykvarteret har på beboernes levestandard, ligesom man er blevet mere opmærksom på, at nogle byerhverv kan bibringe kvaliteter til et bykvarter. Denne undersøgelse er igangsat af By- og Boligministeriet for at tilvejebringe viden om disse nye byerhverv.

Nærværende rapport er den første af undersøgelsens tre delanalyser og belyser den strukturelle udvikling i tre bykvarterer, hvor der har været byfornyelse.

Undersøgelsen bygger på materiale, der er tilvejebragt via Københavns Kommunes Statistiske Kontor, Odense Kommunes Statistiske Kontor og Århus Kommunes Statistiske Kontor, ligesom Byfornylingsselskabet København/Byfornylingsselskabet Danmark har leveret materiale om den gennemførte byfornyelse. Også Københavns Kommunes Byudviklingskontor og Teknisk Forvaltning i Odense og i Århus Kommune har velvilligt ydet bistand til projektet. Alle takkes hermed for deres værdifulde bidrag.

Den statistiske analyse er gennemført af seniorforsker, mag.scient.soc. Kresten Storgaard (projektleder), seniorforsker, cand.polit. Dan Ove Petersen og studentermehjælper stud.scient.soc. Stine Jensen.

By og Byg, Statens Byggeforskningsinstitut
Afdelingen for Byer og Boliger
November 2000

Hans Kristensen
Forskningschef

Indledning

Erhvervene har fået en ændret betydning i byudviklingen og byfornyelsen.

Hovedsigtet med byfornyelse har først og fremmest været at sikre og forbedre boligforhold. Kun i de tilfælde hvor erhverv og bolig er sammenfaldende, eller hvor bygninger anses for særligt bevaringsværdige, er erhvervsspørgsmål indgået i byfornyelsesarbejdet. I både saneringsarbejdet og byfornyelsesarbejdet er endvidere ofte indgået overvejelser om omlokalisering af erhverv, som man ud fra boligrelaterede overvejelser har skønnet lå uhensigtsmæssigt.

I stigende grad er erhvervsspørgsmål imidlertid også blevet aktuelle i den omdannelse af byen, der potentielt finder sted i forbindelse med byfornyelsen. Dette har typisk været i forbindelse med byfornyelsesarbejde i bymidter, hvor nye typer af erhvervstilstedeværelse er blevet anset for ønskværdig, eller i ældre erhvervsområder der også ønskes anvendt til boligformål.

I og tæt på bymidter er der endvidere interesse i at rekonvertere kontorlokaler til boligformål. Det har vist sig at byfornyelsesarbejdet ofte kan være en katalysator for en større omdannelse af bykvarterer. Da erhverv ofte er en vigtig del af de aktiviteter, der finder sted i betydende dele af byen, er der behov for at tilvejebringe viden, der sikrer en hensigtsmæssig udnyttelse af byfornyelsens muligheder for indflydelse.

Denne udvikling rejser spørgsmål om hvilken erhvervsstrukturel udvikling der finder sted i byfornyelsesområder. Hvilke erhverv er forsvundet, hvilke er forblevet og hvilke er tilkomne. Særlig interesse knytter der sig til de nye byerhverv, der kan komme til at spille en vigtig rolle i den fremtidige byudvikling. Men hvilke kvaliteter er det, de kan berige byen med, og hvad er ulemperne? Hvordan kan byfornyelsen bruges til at fremme de faciliteter sådanne erhverv efterspørger?

Det er også vigtigt at få undersøgt, hvordan det rent faktisk er gået med de gamle byerhverv – de erhverv der blev udsaneret. På hvilken måde bidrog byfornyelsen til deres omlokalisering, hvorledes blev erhvervene støttet i deres omstilling og hvorledes kan byfornyelsesaktiviteterne forbedres, så de bedre kan støtte omdannelsesprocessen.

I analysen er udvalgt tre områder, hvor byfornyelsen har fundet sted, og hvor der i dag kan ses eksempler på typer af erhverv, der synes at skulle have en stigende rolle i årene fremover. De tre områder er området omkring Skt. Hans Torv på Nørrebro i København, området omkring Brandts Klædefabrik i Odense og dele af Frederiksbjerg i Århus. Alle tre områder er karakteriseret ved, at der har foregået en ret omfattende byfornyelse, og at der er sket en vis udskiftning i de typer af erhverv, der er i områderne.

Nærværende rapport er den første af tre delanalyser, der belyser ovenstående. Analysen omhandler den erhvervsstrukturelle udvikling, der har fundet sted i de tre udvalgte byfornyeede områder, herunder hvilke nye byerhverv der er kommet til, og hvilke der er forsvundet. Der sammenlignes med regionale og nationale ændringer.

I den anden delanalyse (Storgaard, Skovdal & Jensen, 2001) er disse byerhverv beskrevet nærmere, og deres positive og negative bidrag til byernes liv er beskrevet.

I den tredje og afsluttende delanalyse (Storgaard & Skovdal, 2001) fokuseres på de erhverv, der flytter fra de byfornyeede områder.

Sammenfatning

De tre byfornyelsesområder, i henholdsvis København, Odense og Århus, viser forskellige strukturelle udviklingstræk, både sammenlignet med hele landet, med de byregioner de er en del af og i forhold til hinanden.

I den betragtede periode, fra midten af firserne til slutningen af halvfemserne, fortsætter de seneste mange års udvikling med en fortsat reduktion af de primære og sekundære erhverv og en vækst i serviceerhvervene.

På landsplan er de tre største brancher fremstilling, handel m.v. og social og sundhedssektoren, hver med 16 til 18 pct. af samtlige arbejdspladser. I alle tre storbyregioner er der i forhold til landsgennemsnittet en underrepræsentation af de primære og sekundære erhverv, men herudover er mønstret mere blandet.

Særlig København afviger fra landsgennemsnittets struktur. I København er det privat service og offentlig administration, der udgør de klart største beskæftigelsesområder med over 20 pct. af samtlige arbejdspladser. Til gengæld er fremstillingserhvervene væsentligt underrepræsenteret i København (8 pct.), og mere overraskende er også handel m.v. og social- og sundhedsområdet under landsniveau. Antallet af arbejdspladser inden for undervisningsområdet i København er på landsniveau, men under det niveau vi finder i de to andre byområder.

I Odense ligner arbejdspladsstrukturen i høj grad det nationale niveau, idet der dog er en overrepræsentation inden for social- og sundhedsområdet og inden for undervisning.

Også i Århus er der store ligheder med det nationale gennemsnit, men ligesom i Odense er der flere arbejdspladser inden for social- og sundhedsområdet samt inden for undervisning. Til forskel fra Odense, men ligesom i København, er der flere arbejdspladser inden for privat service, om end der er langt op til det niveau, man finder i København.

I de tre byfornyelsesområder er nogle af disse tendenser forstærket betydeligt. Dette gælder særligt i området omkring Brandts Klædefabrik, mindre i området omkring Sankt Hans Torv og mindst på Frederiksbjerg i Århus.

I alle tre områder er der en mindre andel beskæftiget inden for fremstilling og inden for social- og sundhedsområdet end i hele landet.

I Odense og i København finder vi herudover den tydeligste specialisering i de to byfornyelsesområder.

Handel m.v. og privat service udgør de to absolut mest dominerende brancher, især i området omkring Brandts Klædefabrik hvor ca. 75 pct. af samtlige arbejdspladser findes inden for de to delbrancher. På Nørrebro er specialiseringen omkring de to brancher mindre entydig, men også her er det de to største beskæftigelsesområder med godt 50 pct. af samtlige arbejdspladser.

På Frederiksbjerg er specialiseringen mindre udtalt. Handel m.v. og privat service er vigtige beskæftigelsesbrancher, men slet ikke så dominerende som på Nørrebro eller i området omkring Brandts Klædefabrik. På Frederiksbjerg er knap 20 pct. beskæftiget inden for hver af disse to brancher hvilket stort set er på niveau med beskæftigelsen inden for offentlig administration og undervisning. Også fremstillingserhvervene udgør en ret stor beskæftigelsesbranche med knap 15 pct. af samtlige arbejdspladser.

Når der ses nærmere på hvilke erhverv, der faktisk karakteriserer de specialiserede brancher, viser statistik og adresselister, at der er ganske mange erhverv, der orienterer sig mod kultur, mode og design, IT, rådgivning, reklamer og kommunikation. Hertil kommer, at der er et betragteligt antal virksomheder inden for restauration, cafeer, pizzerier m.v. Denne gruppe er

blandet og indeholder tilbud inden for forskellige kvalitetsniveauer, ligesom der indgår en del med et etnisk præget udbud.

Meget tyder på, at der i kvarteret omkring Brandts Klædefabrik og i kvarteret omkring Sankt Hans Torv er koncentration af to typer af erhverv, der gensidigt stimulerer og forudsætter hinandens tilstedeværelse. På den ene side virksomheder – typisk inden for kultur, mode, cafeer m.m. – der udbyder service og samtidigt skaber et miljø, der på den anden side tiltrækker en række firmaer typisk inden for forretningsservice. Disse virksomheder både skaber og bruger de lokale rammer. De er således selv vigtige elementer i bybilledet. De to typer af virksomheder er samtidigt i et vist omfang kunder hos hinanden. Dog er en væsentlig del af forretningsservicen rettet mod kunder uden for det lokale område.

Begge typer af virksomheder bidrager således til bybilledet. Det er et gensidigt afhængighedsforhold, der opbygges. Det kan være vanskeligt at etablere over en kort årrække og med en bevidst indsats. Alligevel er der meget der tyder på, at bl.a. byfornyelsens aktiviteter er ét af flere virkemidler, der har som konsekvens, at den pågældende udviklingsspiral kan igangsættes.

I Frederiksbjerg er udviklingen delvis en anden. Dels er der en langt større andel af fremstillingserhverv og håndværk, dels er der et andet forhold mellem de virksomheder, der især bidrager til at give området synlig identitet og den private service. Det fremstår endnu som et åbent spørgsmål, om man her kan danne nogle af de positive kvaliteter, der findes i de to andre byfornyelsesområder. Det kan også være, at mixet med den større andel af fremstillingserhverv rummer særlige kvaliteter, der er ønskværdige i et byområde. Det er blandt andet disse spørgsmål, der belyses i den anden delanalyse (Storgaard, Skovdal & Jensen, 2001).

Fremgangsmåde

Valg af områder

Undersøgelsen er baseret på erfaringer fra tre områder: et område på Nørrebro omkring Sankt Hans Torv i København, et område i Odense samt et område i Århus. Et væsentligt udvælgelseskriterium har været, at der i dag er tilstedeværelse af erhverv, der anses for at bidrage positivt til områdernes og/eller byens aktiviteter og udvikling.

Områderne i København og Odense er begge karakteriseret ved et interessant miks af forskellige erhverv inden for såvel kreative fag, IT-området, kultur, erhvervsservice m.v. Det er bl.a. dette mix nærværende undersøgelse nærmere skal præcisere.

Set ud fra en byfornyelsessynsvinkel repræsenterer områderne forskellige typer af udviklingsforløb. Området omkring Sankt Hans Torv repræsenterer et område, hvor byfornyelsen synes at have været på forkant og måske har været igangsættende for udviklingen i området. En udvikling der som resultat har, at området i dag anses for attraktivt for mange typer af virksomheder.

I Odense er byfornyelsen først kommet i gang senere. Omdannelsen af Brandts Klædefabrik fra traditionel industrivirksomhed til et moderne udviklingscenter, der fungerer som dynamo både for modeerhverv, konsulenter, uddannelse og kultur, startede med private investorers initiativer i samarbejde med Odense Kommune, der først og fremmest sikrede udlejning. Senere er byfornyelsen så kommet til; senest med en byfornyelsesbeslutning om helhedsorienteret byfornyelse.

Området Frederiksbjerg i Århus Kommune adskiller sig fra de to andre. Det er ikke så erhvervstungt, og der er flere fremstillings-erhverv. Alligevel er erhvervsspørgsmål indgået som meget væsentlige i byfornyelsesovervejelserne, og det er lykkedes at samle nogle erhverv i en byfornyet bygning. Også her er der altså tale om nye byerhverv, men de adskiller sig delvist fra de typer af erhverv, der indgår i de to andre områder. Kan byfornyelsen og disse nye erhverv også bidrage med noget positivt til områderne? Kan de være med til at igangsætte en udvikling der ligner den udvikling, vi finder i de attraktive områder i de to andre bydele, særlig i området omkring Sankt Hans Torv?

Det statistiske materiale

Analysen af den strukturelle erhvervsudvikling er baseret på statistiske data fra de pågældende kommuner og Danmarks Statistik samt fra oplysninger fra saneringselskaber.

Fra Københavns Kommunes Statistiske kontor er udkørt statistiske fordelinger på rodeniveau samt virksomhedsfordelinger på vejniveau. Det er her analysen har haft adgang til det mest detaljerede statistiske materiale.

Fra Odense Kommunes Statistiske kontor er udleveret statistiske fordelinger på kvartersniveau, ligesom det har været muligt at få virksomhedsfordelinger for dele af dette område på vejniveau for så vidt angår den sidste del af den periode, der analyseres.

Fra Århus Kommunes Statistiske kontor er indhentet statistisk materiale for et område, der inkluderer det område hvor byfornyelsen har fundet sted, men som også omfatter områder, der endnu ikke er berørt af byfornyelse.

Der er først og fremmest fokuseret på udviklingen i antallet af arbejdspladser. Det er her de største interesser er i form af beskæftigelsesspørgsmål. Men også antallet af arbejdssteder er inddraget. Det er i høj grad den enkelte virksomhed der er synlig i bybilledet, og det er virksomheden, der leverer ydelser, der evt. efterspørges af kunder i området.

Valg af periode

Det har været ønsket at belyse udviklingen før og efter, at byfornyelse har fundet sted. Det vil sige i perioden fra midten af firserne til slutningen af halvfemserne. Det er tilstræbt at gøre dataene sammenlignelige, men på grund af opgørelsestidspunkter har det ikke været muligt i alle tilfælde at få udkørsler fra eksakt samme år. I København er der data fra 1983, og i Odense og Århus er der data fra 1984, 1985 eller 1986. Byfornyelsen i de tre områder er alle forløbet over en længere periode, men har som hovedregel fundet sted efter disse årstal.

For alle områder gælder, at de seneste opgørelser stammer fra 1997, i enkelte tilfælde suppleret med tal fra 1998 eller 1999. I alle områder pågår der fortsat en byfornyelse, men den valgte periode belyser en udvikling, hvor byfornyelsen har sat sine spor i de valgte områder. Det er ikke muligt – og det har heller ikke været undersøgelsens formål – at udskille den præcise indflydelse byfornyelsen har haft på erhvervsudviklingen i de pågældende områder. Men materialet kan bruges til at beskrive de strukturelle udviklingstræk.

Valg af aggregeringsniveau

Erhvervsfordelingerne er kørt ud på hovedgruppeniveau for de enkelte områder. I København og for en gade i Odense foreligger endvidere mere detaljerede oplysninger (sekciferniveau). Det betyder, at de strukturelle udviklingstræk beskrives på hovedgruppeniveau, mens der på gadeniveau kan gives en langt mere detaljeret beskrivelse. Disse beskrivelser bruges først og fremmest til eksemplificering af de erhvervsstrukturelle udviklingstendenser. Strukturanalysen fremkommer med.

Undersøgelsens områder

Det er undersøgelsens formål at analysere udviklingen i nogle udvalgte byområder, der har gennemgået byfornyelse. Ét af disse områder skulle være i København. I undersøgelsens programoplæg er antallet af områder begrænset til to. Vi har valgt at inddrage et tredje for herigennem at sammenligne byudviklingen og byfornyelsen i områder, der har udviklet sig til at være center- eller bymidtelignende, med udviklingen i områder, der i højere grad er præget af boliger, og som måske har potentialet til, at dele af området kan udvikles til et markant, attraktivt og identitetsskabende element i bydelen.

I København faldt valget på området omkring Sankt Hans Torv på Nørrebro, da dette område har gennemgået en omfattende byfornyelse, der har givet erhvervslivet i området andre betingelser end tidligere. Alene det forhold at områdets midte er blevet omdefinert fra et trafikknudepunkt til en egentlig plads anlagt til menneskelig benyttelse har spillet en væsentlig rolle. I provinsen faldt valget dels på området omkring Brandts Klædefabrik i Odense og dels på Frederiksbjerg i Århus.

Området omkring Brandts Klædefabrik blev medtaget, da omdannelsen af dette område er af særlig interesse både for forholdet mellem private og offentlige investeringer i byfornyelsen og i forhold til omdannelsen af tidligere erhvervsbygninger til andre formål. Yderligere er der i dette område påbegyndt et forsøg med helhedsorienteret byfornyelse, der skal skabe bedre sammenhæng mellem Brandts Klædefabrik og en traditionel karré med blandet anvendelse.

Valget af Frederiksbjerg er truffet ud fra områdets forholdsvis almindelighed. Området kan beskrives som et bykvarter med blandede funktioner i en større by, og der er dermed tale om en type område, der forekommer mange steder i landet. Byfornyelsen på Frederiksbjerg omfatter desuden et interessant projekt om renovering af nedslidte erhvervsbygninger, hvor erhvervsmæssige og økologiske perspektiver indgår.

De tre områder er forskellige mht. karakter, størrelse, andel af erhverv m.m., og de skal hver især opfattes som eksempler på, hvorledes erhvervenes situation generelt kan inkluderes i overvejelserne om bykvarterers udvikling i forbindelse med byfornyelse, såvel som på de faktiske erhvervs konkrete situation i de meget forskellige områder.

Yderligere er udvælgelsen af de tre områder sket på baggrund af en undersøgelse foretaget af Statens Byggeforskningsinstitut i efteråret 1999 (Storgaard & Skovdal, 2001) og via indsamlet informationsmateriale.

Sankt Hans Torv-området, Nørrebro i København

Sankt Hans Torv-området grænser op til den østlige del af Nørrebrogade, der gennemskærer Indre Nørrebro i København, og undersøgelsens område er afgrænset af gaderne Fælledvej, Nørrebrogade, Elmegade, Birkegade, Ahornsgade og Nørre Allé. Derved rækker undersøgelsesområdet samlet set ind i tre statistiske distrikter (rode 113, 120 og 121), hvorfor det bliver nødvendigt at anvende alle tre rodenumre, på trods af at det ikke er samtlige karreer i de statistiske distrikter, vi medtager i undersøgelsen. De tre distrikter er en del af et karakteristisk brokvarter, i de tre distrikter bor 2.562

indbyggere, og der er 1.460 arbejdspladser¹. Området dækker et areal på 14,6 ha, og der foregår mange forskelligartede dag- og aftenaktiviteter.



Kort 1. Kort over Sankt Hans Torv-området, Nørrebro. Det sorte område markerer de tre statistiske distrikter (rode 113, 120 og 121), mens det grå område er selve undersøgelsesområdet.

Birkegade-karréen

I 1983 påbegyndtes en renovering af Birkegade-karréen, der afgrænses af Birkegade, Egegade og Elmegade. Karréens ejendomme er alle bevaret, kun gårdens skure, toiletter m.v. er nedrevet for at skabe plads til et nyt samlet gårdanlæg. Ejendommene er blevet istandsat med vedligeholdelse af tage, vinduer, døre, porte, facader, trapper m.m., og moderniseret med indlæggelsen af centralvarme, wc og bad. Karreens etageareal var i 1983 fordelt med 88 pct. til boligareal og 12 pct. til erhvervsareal og bolig i høj kælder (tidligere erhverv). Knap 60 pct. af erhvervslokalerne stod før istandsættelsen tomme eller blev anvendt til beboelse. Af erhverv fandtes der syv hvoraf fem var inden for privat service og handel m.v., en var malermester (bygge og anlæg) og en var møbelpolstrer (fremstilling). I dag findes der ligeledes syv erhverv i karréen, der alle falder ind under kategorierne handel m.v. og privat service. Privat service omfatter bank- og finansieringsvirksomhed, revisorer, ejendomsmæglere og konsulenter, og i denne opgørelse og rapport tillige organisationer, kultur og forlystelser og rengøring, der ellers normalt samles i hovedgruppen offentlige og private serviceydelser.

Fælledvej-karréen

I 1987 påbegyndtes renoveringen af Fælledvej-karréen, der er afgrænset af Fælledvej, Nørrebrogade, Elmegade og Sankt Hans Torv. Karréen havde før istandsættelsen en høj bebyggelsesprocent med en tæt randbebyggelse på fire til fem etager og mange bygninger i karréens midte, og der var derfor stor mangel på friarealer.

¹ Se tabel 1, side 20.

Etagearealet var fordelt med 70 pct. til boligareal og 30 pct. til erhvervsareal. Omkring tre fjerdedele af de registrerede erhverv var inden for privat service og handel m.v., mens håndværk og småindustri udgjorde knapt en femtedel. Karréens største virksomhed var Post Danmark med over 60 ansatte. Detailhandlen var fordelt på de tre strøggader², og de liberale erhverv var koncentreret på Nørrebrogade og Fælledvej. Elmegade var karakteriseret af typiske sidegadebutikker så som antik, marskandisere og videoudlejning. Fremstillingsvirksomhederne var primært placeret i side- og baghuse- ne mod Fælledvej og Nørrebrogade. I dag findes der i karréen knapt 70 erhverv, hvoraf hovedparten findes inden for handel m.v. (53 pct.) og privat service (34 pct.). Erhvervene er på alle fire gader primært beliggende i stue- etagen, dog findes der flere erhverv inden for privat service på øvrige etager.

Ifølge saneringsplanen nedrives de bygninger der er til hinder for en tilve- bringelse af rimelige bebyggelses- eller friarealforhold, eller som ikke kan bringes op til tidssvarende standard. Derudover nedrives størstedelen af den dårlige bagbebyggelse ved forlodssanering³. Dermed er en betydelig del af baggårdsbygningerne nedrevet, så der er skabt luft mellem karréens øvrige ejendomme. Der er placeret fem virksomheder i de ejendomme der nedri- ves, og for de virksomheder der har lokal tilknytning, vil der blive forsøgt skaffet egnede erstatningslokaler. Karréens blivende ejendomme istand- sættes og moderniseres, så de lever op til en tidssvarende standard. I fem opgange i karréen er der foretaget så omfattende ombygningsarbejder, at beboerne midlertidigt måtte genhuses, og ved denne ombygning nedlagdes 18 lejligheder. Karréens gårdareal blev udvidet ved nedrivninger af bygnin- ger og andre skel, hvilket muliggjorde skabelsen af et samlet stort fælles op- holdsareal i karréens midte.

Ahornsgade-karréen

I begyndelsen af 1996 vedtog Københavns Borgerrepræsentation byfornyel- sesbeslutning for Ahornsgade-karréen der er afgrænset af Guldbergsgade, Sankt Hans Torv, Nørre Allé og Ahornsgade. Karréen er karakteriseret som primært en beboelseskarré, og ved registreringen i 1996 fandtes der blot 12 erhverv, heraf een fremstillingsvirksomhed og 11 inden for handel m.v. (her- af fire cafeer/barer). I dag er antallet af erhverv reduceret til ni hvoraf fem udbyder privat service, mens fire findes inden for handel m.v. (alle er cafe- er/barer).

Karréen består dels af fire- til femetagers sammenbygget randbebyggelse på Ahornsgade og på Sankt Hans Torv og dels af en åbning i bebyggelsen midt på både Guldbergsgade og Nørre Allé – de to gader er modstående – og der er derfor en forholdsvis fritliggende passage gennem karréen⁴. I den nordlige ende af passagen ligger Nørre Allés Skole lidt tilbagetrukket fra ve- jen, der spærrer for en fuldstændig fri passage. Byfornyelsen af karréen er karakteriseret ved en istandsættelse og modernisering af den tætte randbe- byggelse, så ejendommene lever op til tidssvarende standard, mens bag- gårdsbygningerne i randbebyggelsens nærhed nedrives. Bygningerne i den forholdsvis frie passage er ikke blevet berørt af byfornyelsesbeslutningen. Der etableres to separate gårdanlæg i umiddelbar tilknytning til karréens nordlige og sydlige randbebyggelser.

Egegade-karréen

Karréen, der afgrænses af gaderne Egegade, Elmegade, Guldbergsgade og Birkegade, har ikke gennemgået nogen form for offentligt støttet renovering, og der er på nuværende tidspunkt ingen planer om en sådan. Karréen er op-

² Elmegade, Nørrebrogade og Fælledvej.

³ En sanering der gennemføres umiddelbart før den egentlige saneringsplan for karréen.

⁴ Det er på dette område at "Have på en nat" etableredes i sommeren 1996. En tidligere asfalteret bold- bane omdannes til en økologisk have af De Økologiske Igangsættere (en alternativ uddannelse). Det er dog nu endelig vedtaget at bebygge grunden, hvilket betyder en nedlæggelse af haven.

bygget af en tætsluttende randbebyggelse på fire til fem etager der primært anvendes til beboelse. Erhvervsstrukturen ser i dag således ud: seks erhverv findes inden for handel m.v. og fire tilbyder privat service.

Sankt Hans Torv

Sankt Hans Torv var ikke et egentligt torv inden omlægningen i 1992/93, men snarere en sammenføring af ikke mindre end seks gader, og torvet var dermed defineret som et trafikknudepunkt med tilhørende trafikløb, støj og vanskelige forhold for fodgængere. Omdannelsen medførte, at stykket over for Elmegade mod Nørre Allé blev lukket for trafik og omdannet således, at området fik karakter af en faktisk plads belagt med ensartede chaussé- og bordursten. På pladsen opførtes Jørgen Haugen Sørensens vældige skulptur "Huset, der regner", karakteriseret ved en stærk og geometrisk form, udarbejdet i tunge materialer og med de tilhørende syv vandstråler på række, der sender vand lodret op i luften. Omdannelsen er finansieret af Statens Kunstfond og Københavns Kommune med et mindre tilskud fra Foreningen til Hovedstadens Forskønnelse. Der er således ikke givet tilskud efter Byfornyelsesloven til omdannelsen.

De tre store gader omkring torvet fungerer stadig som brede indfaldsveje til Nørrebrogade, mens de øvrige veje er lokalveje. Selve torvet fremstår i dag som et fint byrum afgrænset af pæne velholdte bygningsfacader i fem etager. Pladsen fungerer som lokalt mødested og anvendes i stor udstrækning af områdets cafégæster.

Byfornyelsen omkring Sankt Hans Torv

Området omkring Sankt Hans Torv har over en næsten 20-årig periode gennemgået en omfattende byfornyelse. De enkelte karréer er renoveret enkeltvis og uafhængig af hinanden, og torvet i områdets midte er omdannet til et egentligt torv. Det er karakteristisk at området har været udsat for en massiv byfornyelse, dvs. at næsten alle ejendomme og baggårde er blevet renoveret og ikke kun de dårligste. Området fremstår i dag som tilnærmelsesvis færdigrenoveret.

Byfornyelsen har primært haft karakter af bevaring af randbebyggelsen med enkelte og spredte nedrivninger og efterfølgende infill nybyggerier, mens flere baghuse og baggårdserhverv med tiden er nedrevet. I denne forbindelse har der dog ikke været tale om massive nedlæggelser af erhverv, da hovedparten af disse var ophørt inden byfornyelsen. De fire karréer, der udgør undersøgelsens område, indeholder tilsammen 94 erhverv, hvilket svarer til 21 pct. af alle erhverv⁵ i de tre roder tilsammen. Af disse erhverv udgør handel m.v. 53 pct. og privat service 37 pct. Denne procentvise fordeling er til sammenligning for alle tre roder kun 30 pct. inden for handel m.v. og hele 49 pct. inden for privat service.

I den handlingsplan for Indre Nørrebro, der i 1979 blev udarbejdet i forbindelse med saneringen af den meget omtalte "Sorte Firkant"⁶, lægges der op til en koordineret og integreret saneringsproces i hele bydelen, og således også en helhedsfornyelse⁷ af området omkring Sankt Hans Torv. Men fornyelsen af området omkring Sankt Hans Torv blev som nævnt ikke en metodemæssig fortsættelse af helhedssaneringen, men derimod en karrévis, enkeltstående, massiv fornyelse.

Omdannelsen af området har for alle karréerne taget afsæt i den første lov om byfornyelse vedtaget i 1982, som erstattede de tidligere saneringslo-

⁵ 94 ud af 448 erhverv, se tabel 3, side 24.

⁶ Helhedsplan 1979, Indre Nørrebro, udarbejdet af Kooperativ Byggeindustri.

⁷ Helhedsfornyelse dækker i denne sammenhæng over, at alle ejendomme i et område indgår i en samlet plan for bygningsfornyelse og må ikke forveksles med helhedsorienteret byfornyelse, der ud over bygningsfornyelse (der ofte er punktvis), også indeholder andre sociale, kulturelle, økologiske m.m. aspekter af et område.

ve⁸. Den nye lov adskiller sig fra de tidligere primært på to områder; dels ændres navnet til det mere positivt ladet "Byfornyelse", og dels indføres der krav om inddragelse af ejere og lejere i planlægningen og gennemførelsen af selve byfornyelsen. Ingen af byfornyelsesbeslutningerne for området er vedtaget under Byfornyelsesloven fra 1997, hvor der stilles krav om inddragelse er større og mere helhedsorienterede vinkler på byomdannelsen.

Brandts Klædefabrik-området, Odense

Det valgte undersøgelsesområde i Odense er afgrænset af gaderne Kongensgade, Vestergade, Vesterbro og Vindegade, hvilket udgør lidt under halvdelen af det statistiske distrikt 170. Distriktet er den vestligste del af Odense Bymidte og markerer dermed overgangen til beboelsesområderne. Distriktet er 19,1 ha stort, der bor 1.296 indbyggere, og der findes 1.981 arbejdspladser⁹. Inden for distriktet findes der to adskilte byfornyelsesområder, som er udvalgt til undersøgelsesområde, mens den øvrige del af distriktet ikke vil blive undersøgt i denne rapport.



Kort 2. Kortet viser det vestligste Odense. Det sorte område markerer det statistiske område (nr. 170), mens det grå område markerer de to byfornyelsesområder.

Brandts Klædefabrik er beliggende centralt i Odense i tæt tilknytning til gågaderne Kongensgade og Vestergade. Brandts åbnede i 1777 som farveri, men blev 100 år senere omdannet til klædefabrik. Grundet den stigende konkurrence, særligt fra østen i 1950–1960'erne, påbegyndtes en afvikling af fabrikken, hvis produktion endelig ophørte i 1977 – præcis 200 år efter den blev oprettet. Fabrikken blev derefter opkøbt af en købmand fra Vejle der finansierede renoveringen. Inden lukningen havde arkitekten Kristian Isager undersøgt og gennemtegnet bygningerne, og han bistod 1980 kommunen ved udarbejdelse af en plan for genanvendelsen af de tidligere fabriksbygninger. Der blev indgået en aftale med Odense Kommune, hvor kommunen garanterede for udlejningen af halvdelen af arealet til offentlige formål.

Klædefabrikken åbnede igen i 1987, men denne gang for publikum. Brandts Klædefabrik rummer i dag museer, café, biograf, udvalgsvareforretninger, undervisning m.v., og som noget særligt ved Brandts Klædefabrik findes der således en kombination af offentlige og private lejemaal i samme kompleks, arealmæssigt næsten ligeligt fordelt. Der er ca. 20 private forret-

⁸ Saneringslovene fra 1959 og 1969.

⁹ Se tabel 1, side 20.

ninger i området, hvoraf de fleste har til huse i Brandts Passage, mens de offentlige funktioner er beliggende i hovedbygningerne. De private forretninger domineres af erhverv inden for handel m.v. (over 60 pct.), mens erhverv inden for privat service udgør 25 pct. af erhvervene.

Der har ikke været byfornyelsesmidler involveret i selve omdannelsen af den gamle fabrik, der er finansieret gennem et samspil af private og kommunale investeringer. Enkelte karréer i de omkringliggende gader er derimod blevet byfornyset, men der har ikke fundet nogen gennemgribende byfornyelse sted i området. Der er fra offentlig side blevet investeret i gadebelægninger i Pantheonsgade og Vestergade (gader omkring Brandts Klædefabrik).

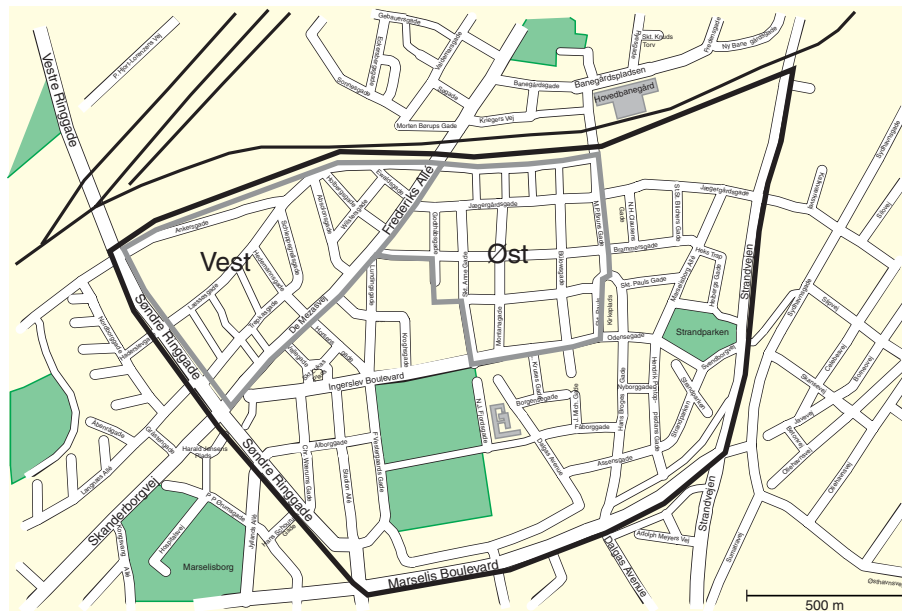
I 1999 blev der truffet en byfornyelsesbeslutning for et område i umiddelbar tilknytning til Brandts Klædefabrik. Der er således igangsat et forsøg om helhedsorienteret byfornyelse på vestsiden af Pantheonsgade, hvortil der er meddelt tilsagn om støtte fra By- og Boligministeriet på 9,4 mio. kroner. Området er i modsætning til Brandts Klædefabrik en traditionel beboelseskarré tæt på centrum, hvorfor der i karréen også findes en del erhverv. Byfornyelsesbeslutningen indebærer ud over traditionel bygningsfornyelse opførelse af nyt byggeri til en kombination af erhverv og boliger, samt indretning af et torv, der skaber forbindelse til Brandts Klædefabrik. Området består af en relativt åben karré med randbebyggelse i 1–4 etager med en del side- og baghuse. Det er tanken at placere infill-byggeri i randbebyggelsen til blandede bolig- og erhvervsformål. Der er ikke planer om at omdanne erhverv til bolig, da de blandede funktioner anses som en ressource og det fra kommunens side vurderes, at nuværende tomme erhvervslejemål i fremtiden vil kunne udlejes. I karréen findes der en del erhverv i form af butikker i stueetagen og andet erhverv på de øvrige etager og i baggårdene.

Byfornyelsen i området er karakteriseret ved to meget forskellige fremgangs- og finansieringsmåder. Selve omdannelsen af bygningerne i den gamle fabrik er gennemført uden offentlige midler, mens der er en del offentlige midler involveret i driften, eksempelvis husleje til Kunsthallen og Kunstakademiet. Desuden betaler kommunen el, vand og varme, ligesom der gives tilskud til særarrangementer. Den byfornyelse der er under opstart i området i umiddelbar tilknytning til Brandts Klædefabrik, foretages af Odense Kommune med støtte fra den nyeste byfornyelseslov om helhedsorienteret byfornyelse, hvor der gives tilskud til andre aktiviteter end blot bygningsfornyelse. Eksempelvis forbedres udearealerne, og der etableres aktiviteter for beboerne på de offentlige torvearealer. Derudover inddrages beboerne tidligt i processen, eksempelvis er der oprettet fire borgergrupper der allerede i planlægningsfasen var involveret i løsningen af områdets problemer.

Frederiksbjerg, Århus

Brokvarteret Frederiksbjerg i Århus er beliggende umiddelbart syd for byens centrum, og dele af området har siden 1985 gennemgået offentlig byfornyelse. Kvarteret kaldes statistisk for Lokalsamfund Frederiksbjerg, og er 100 ha stort. Der bor i området 15.485 indbyggere og der findes 3.995 arbejdspladser¹⁰. I forbindelse med byfornyelsen i kvarteret, blev området opdelt i en vestlig og en østlig del, der hver repræsenterer en etape i byfornyelsen. Disse to områder udgør tilsammen omkring 40 pct. af det statistiske distrikt og udgør undersøgelsens område, mens det øvrige område ikke vil blive undersøgt nærmere. De to byfornyelser er begge planlagt og gennemført under den første byfornyelseslov fra 1982.

¹⁰ Se tabel 1, side 20.



Kort 3. Frederiksberg i Århus er beliggende umiddelbart syd for bykernen. Det sorte område viser det statistiske område (Lokalsamfund Frederiksberg), og de grå områder viser de to byfornyelsesområder.

Frederiksberg Vest kan karakteriseres som et boligområde med enkelte små håndværksvirksomheder, mange nedlagte butikslokaler og en del forretninger langs Frederiks Allé. Langs banen lå tidligere en del erhvervsbygninger, der med byfornyelsen blev revet ned og skabte plads til en park, institutioner til børn og ældre m.m. Byfornyelsen i denne del af kvarteret påbegyndtes i 1985/86 og er i dag afsluttet. Byfornyelsen har været meget massiv, da stort set samtlige ejendomme har været berørt.

Den østlige del, hvor byfornyelsen påbegyndtes i 1991, og som i dag er i sin afsluttende fase, er præget af en blanding af boliger, en del baggårdserhverv og forretninger. Området har gennemgået en mere spredt byfornyelse, hvor ca. en tredjedel af karréerne har været omfattet af gårdforbedringer og omkring 20 pct. af boligerne har været berørt af boligforbedringer.

Byfornyelsen har i begge tilfælde involveret både istandsættelse og modernisering af ejendommene, der er opført gennem tre perioder; Købstadshusene i 1½–2½ etage fra perioden før 1900, 3½–4½-etages byhuse fra perioden omkring århundredeskiftet og endelig de yngre 5-etagers karrébyggesler.

Gennem byfornyelsen har det været intentionen at bevare kvarterets erhvervsliv hvor det var muligt (herunder kvarterets baggårdserhverv). I tilfælde hvor dette ikke var muligt, har man hjulpet erhvervet til en anden lokalisering. I den østlige del af kvarteret er Jægergårdsgade, M. P. Bruuns Gade og Frederiks Alle de primære handlegader, og det vurderes at byfornyelsen i hele kvarteret har haft en positiv effekt på netop disse handlegader, hvor der for nyligt også er påbegyndt et helhedsorienteret byfornyelsesprojekt. En introspektion af adresselister af de tre handlegader viser, at der tilsammen findes 185 erhverv som helt klart domineres af handel m.v. (60 pct.). Yderligere er den private service godt repræsenteret med 25 pct., mens de resterende erhverv ikke tydeligt fremstår som en gruppe – snarere tværtimod. Det er dog vigtigt i denne sammenhæng at huske på, at denne opgørelse kun omhandler de tre gader og derfor ikke tegner et billede af hele bydelens erhvervssituation. Gaderne kan tilnærmelsesvis sammenlignes med gaderne omkring Sankt Hans Torv, da begge er udenbysstrøggader. Omkring Sankt Hans Torv er fordelingen til sammenligning, at 53 pct. af erhvervene findes inden for handel m.v., og at privat service har en andel på 37 pct. I de dele af Frederiksberg, der ligger uden for disse tre strøggader, er der endvidere en stor andel af fremstillingsvirksomheder.

Byfornyelsen på Frederiksberg Øst har endvidere omfattet omdannelse af nedlagt erhverv til brug for nye erhvervsfunktioner, eksemplificeret ved

"Det grønne Kontorhus"¹¹, der i arkitektur og tekniske løsninger demonstrerer en miljømæssig og økologisk tankegang. Det grønne Kontorhus fungerer i dag som arbejdssted for to organisationer, der arbejder med miljøspørgsmål. Dette projekt er særligt interessant, da det er et eksempel på et samspil mellem økologi og bygningsfornyelse og muligvis kan tjene som inspirationskilde for fremtidige lignende projekter.

¹¹ Det grønne Kontorhus er geografisk placeret mellem den østlige og den vestlige del af kvarterer, men i byfornyelsessammenhæng tilhører huset den østlige del.

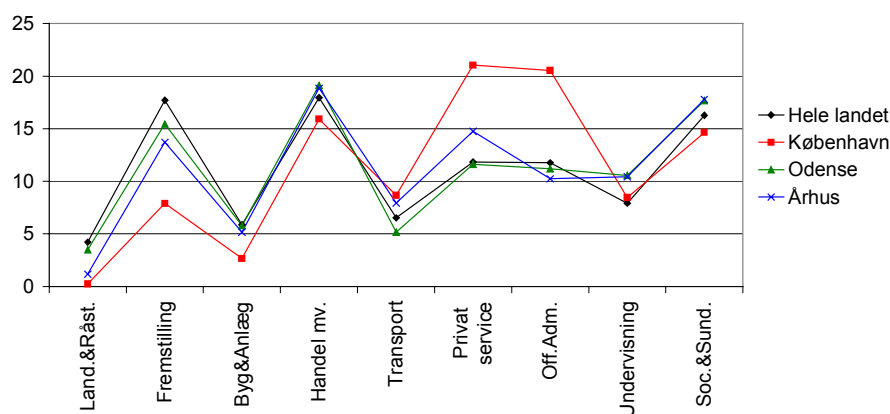
Strukturanalyse

Erhvervsstrukturen i 1997 og udviklingen siden 1983

For at vurdere om ændringerne i erhvervene i de tre byfornyelsesområder viser samme struktur som i hele landet, og i henholdsvis København, Odense eller Århus, er i det følgende først belyst erhvervsstrukturen for de valgte byer, og derefter er disse byer sammenlignet med undersøgelsens tre områder. Data stammer dels fra Danmarks Statistiks databaser og publikationer og dels fra de statistiske kontorer i København, Odense og Århus. Det er tilstræbt at gøre data sammenlignelige. Dog er data fra 1980'erne fra lidt forskellige årstal. For København er de i alle tilfælde fra 1983, men for Odense og Århus er tallene fra 1984, 1985 eller 1986. Data fra slutningen af 1990'erne er overvejende fra 1997, men nogle tal vedrørende virksomheder er fra 1998 eller 1999.

I figur 1 ses den procentvise erhvervsbeskæftigelse for alle lønmodtagere samt selvstændige og medarbejdende ægtefæller som opgjort i november 1997. I alt var der i hele landet 2.934.604 erhvervsbeskæftigede ved denne årsopgørelse. I København var der i alt 344.637 beskæftigede i Århus 175.492 og i Odense 106.824.

Figuren viser, at især København adskiller sig fra hele landet og fra Odense og Århus ved at have relativt flere beskæftigede i offentlig administration og privat service og færre beskæftigede i landbrug, fiskeri og udvinding af råstoffer ved fremstillingserhverv samt ved byggeri og anlæg. Der var desuden færre beskæftigede med handel m.v. som omfatter reparationsvirksomhed, cafeer, hotel- og restaurationsvirksomhed, samt med social og sundhed. Erhvervsstrukturen i Odense og Århus er nogenlunde ens og ligner i højere grad strukturen for hele landet, hvor der dog er relativt flere beskæftigede ved landbrug, fiskeri og råstofudvinding, samt i fremstillingserhvervene.

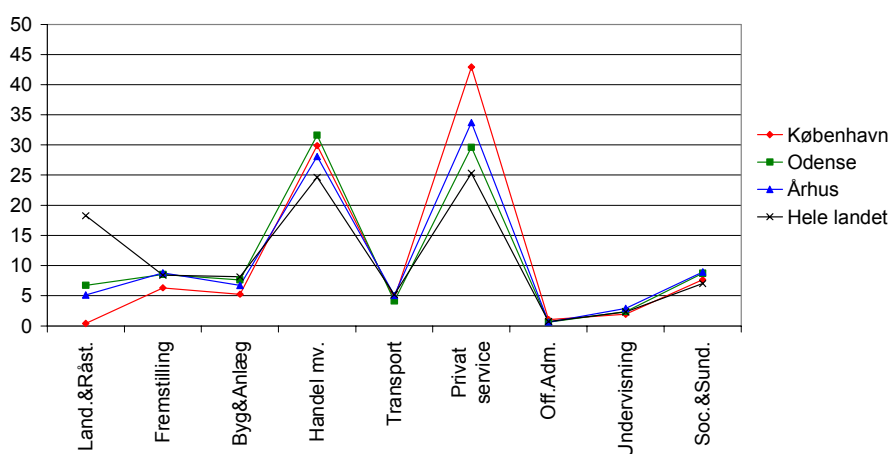


Figur 1. Arbejdspladser fordelt på erhverv i procent af alle arbejdspladser i 1997. Kilde: Statistikbanken. Erhvervsbeskæftigelsen.

Fordelingen af arbejdssteder for de samme områder er vist i figur 2. Ved arbejdssteder forstås et firma eller en del heraf, der er registreret med et beskæftigelsesforhold, som kan være en selvstændig, en medarbejdende ægtefælle eller én eller flere ansatte. Fordelingen af arbejdssteder afviger fra fordelingen af arbejdspladser ved at især industrivirksomheder, som er en del af fremstillingserhverv, og offentlige virksomheder har relativt mange be-

skæftigede sammenlignet med landbrug m.v., handel m.v. og privat service. Derfor bliver erhverv med mange små arbejdssteder relativt dominerende i figur 2 sammenlignet med figur 1 med hensyn til fordelingen af arbejdspladser.

Ses på privat service i figur 2, fremgår en rangfølge, hvor København har relativt flest arbejdssteder efterfulgt af Århus, Odense og hele landet. Den omvendte rangorden ses ved landbrug, fiskeri og råstofudvinding. Figuren viser, at strukturen for arbejdssteder i Odense mest ligner den for hele landet, mens strukturen i København er mest forskellig herfra. Sammenlægges imidlertid de tre erhverv – landbrug m.v., handel m.v. og privat service – hvor der er flest arbejdssteder i alt uden eller med kun få ansatte, fremgår det, at deres andel af arbejdssteder i de nævnte områder er omkring 70 pct. med størst andel i København (73 pct.) og med den mindste andel i Århus (67 pct.). I hele landet er denne andel 68 pct. Der er således ingen større forskel mellem byerne og hele landet på selvstændighedskulturen, vurderet som andelen af virksomheder uden eller med kun få ansatte, selv om erhvervsfordelingen er forskellig.



Figur 2. Antal arbejdssteder fordelt på erhverv i procent af alle arbejdssteder i 1997. Kilde: Statistikbanken. Erhvervsbeskæftigelsen.

Udviklingen i erhvervsbeskæftigelsen siden begyndelsen af 1980'erne viser relativ stor tilbagegang for landbrug, fiskeri og råstofudvinding og lidt mindre tilbagegang for fremstilling og transport. Handel m.v. som også omfatter reparationsvirksomhed samt hotel- og restaurationsvirksomhed m.v., finansieringsvirksomhed, forretningservice og anden privat service, viser relativ stor fremgang. Undervisning og social- og sundhedssektoren viser mindre fremgang. Byggeri og anlæg samt offentlig administration har nogenlunde samme andel af de erhvervsbeskæftigede i begyndelsen af 1980'erne og slutningen af 1990'erne. Forskydningerne i erhvervsbeskæftigelsen i hele landet er således en bevægelse væk fra de primære (føde- og råvarer) og sekundære (fremstillings-) erhverv til de tertiære (service) og kvartære (kommunikations-) erhverv.

Denne udvikling indebærer, at antallet af selvstændige og medarbejdende ægtefæller, som i 1997 udgjorde knap otte pct. af arbejdsstyrken mod knap 12 pct. i 1983, er faldende, og antallet af lønmodtagere er stigende for hele landet. Nedgangen i enkeltmandsvirksomheder inden for landbrug, transport og handel m.v. kan ikke opvejes af den fremgang, der er i små virksomheder inden for især forretningservice og private tjenesteydelser.

Erhvervsbeskæftigelsen i byfornyelsesområderne

De udvalgte byfornyelsesområder, som er roderne 113, 120 og 121 for Sankt Hans Torv-området i København, det statistiske distrikt 170 for kvarte-

ret omkring Brandts Klædefabrik i Odense og Lokalsamfund Frederiksbjerg i Århus, ligger alle i centrale og gamle bydele. Der må således forventes en anderledes erhvervs- og beskæftigelsesstruktur end i de respektive byer og i hele landet. Disse forhold beskrives i det følgende.

I tabel 1 er vist data for udviklingen i befolkningen og i antal arbejdspladser fra 1980'erne til 1997, samt den beregnede rate for antal arbejdspladser pr. beboer. Tallene viser, at i de tre roder for Sankt Hans Torv-området er befolkningstallet gået tilbage, mens antallet af arbejdspladser er øget, med det resultat at arbejdspladsraten er fordoblet fra 1983 til 1997. I området omkring Brandts Klædefabrik og i Frederiksbjerg er der sket en anden udvikling siden midten af 1980'erne. I begge områder er befolkningstallet øget, men i Frederiksbjerg er antallet af arbejdspladser faldet kraftigt, således at arbejdspladsraten er næsten halveret i perioden. For området omkring Brandts Klædefabrik er også antallet af arbejdspladser øget, men så lidt at arbejdspladsraten er faldet med en sjettedel.

Tabel 1. Befolkning og arbejdspladser i byfornyelsesområderne i 1980'erne og 1997

	Befolkning		Arbejdspladser		Rate arb./bef.	
	198x	1997	198x	1997	198x	1997
Rode 113	1.475	1.208	160	285	0,11	0,24
Rode 120	1.356	729	800	795	0,59	1,09
Rode 121	1.474	625	344	380	0,23	0,61
I alt roder	4.305	2.562	1.304	1.460	0,30	0,57
Brandts kvarter	983	1.296	1.846	1.981	1,88	1,53
Frederiksbjerg	14.148	15.485	5.916	3.995	0,42	0,26

Anm. Data for roderne er fra 1983. Data fra Brandts er fra 1985. Data fra Frederiksbjerg er fra 1986.

Som tabel 1 viser, har udviklingen i befolkningstallet i byfornyelsesområderne været meget forskellig. I roderne 120 og 121 er antallet af beboere halveret, mens nedgangen er noget mindre for rode 113. I området omkring Brandts Klædefabrik er antallet af beboere øget med en tredjedel, mens befolkningstallet i Frederiksbjerg er øget med en tiendedel.

Udviklingen i antallet af arbejdspladser fra 1983 til 1997 i de undersøgte byfornyelsesområder har også været forskellig, som det fremgår af tabel 2. I området omkring Sankt Hans Torv har der i alt været en tilvækst på 12 pct., men tilvæksten varierer i de tre roder. Området omkring Brandts Klædefabrik har haft en tilvækst på syv pct. Frederiksbjerg har derimod haft en tilbagegang på 32 pct. i antallet af arbejdspladser.

De tre områder er altså forskellige – både med hensyn til størrelse, antal beboere og antal arbejdspladser. Frederiksbjerg er geografisk langt større end de to andre områder (i alt 100 ha) mod et areal på 19,1 ha for området omkring Brandts Klædefabrik og 14,6 ha for Sankt Hans Torv-området. Frederiksbjerg rummer flere beboere (godt 15.000 i 1997), og der er numerisk flere arbejdspladser (knap 4.000). Ses antallet af arbejdspladser i forhold til den bosiddende befolkning, er Frederiksbjerg imidlertid det område, der har den laveste rate, nemlig én arbejdsplads i forhold til hver fjerde bosiddende person. I forhold til 1986 er det en reduktion på 32 pct.

Området omkring Brandts Klædefabrik er som nævnt på 19,6 ha, og i 1997 boede der ca. 1.300 personer, og der var knap 2.000 arbejdspladser, svarende til halvanden arbejdsplads pr. beboer. Af alle de analyserede byfornyelsesområder er det altså i området omkring Brandts Klædefabrik, vi finder den tætteste koncentration af arbejdspladser målt i forhold til den bosiddende befolkning. I forhold til 1985 er antallet af arbejdspladser steget lidt, men der har været en væsentlig tilflytning til området, så befolkningstallet er steget ca. 30 pct.

Området omkring Sankt Hans Torv udgør arealmæssigt det mindste område (i alt 14,6 ha), men der bor betydeligt flere end i området omkring

Brandts Klædefabrik, nemlig i alt 2.562 personer i 1997. Der er 1.460 arbejdspladser svarende til en arbejdsplads for hver anden beboer. Dette repræsenterer en stigning i forhold til 1983 hvor der var en arbejdsplads for hver tredje beboer. Der er flest beboere i rode 113, nemlig ca. 1.200 personer i 1997, og der er her en arbejdsplads for hver fjerde beboer (ligesom på Frederiksbjerg). I forhold til 1983 er det en væsentlig forøgelse af antallet af arbejdspladser; da var der en arbejdsplads for hver tiende beboer. I hver af roderne 120 og 121 er der omkring 700 beboere. I rode 120 er der flest arbejdspladser (ca. 800) hvilket svarer til 1,09 pr. beboer i området. I forhold til 1983 er antallet af arbejdspladser konstant, men befolkningstallet er reduceret. I 1983 var der en arbejdsplads for hver tredje bosiddende. I rode 121 er der knap 400 arbejdspladser svarende til mere end en arbejdsplads for hver anden beboer. I 1983 var der en arbejdsplads for hver fjerde beboer.

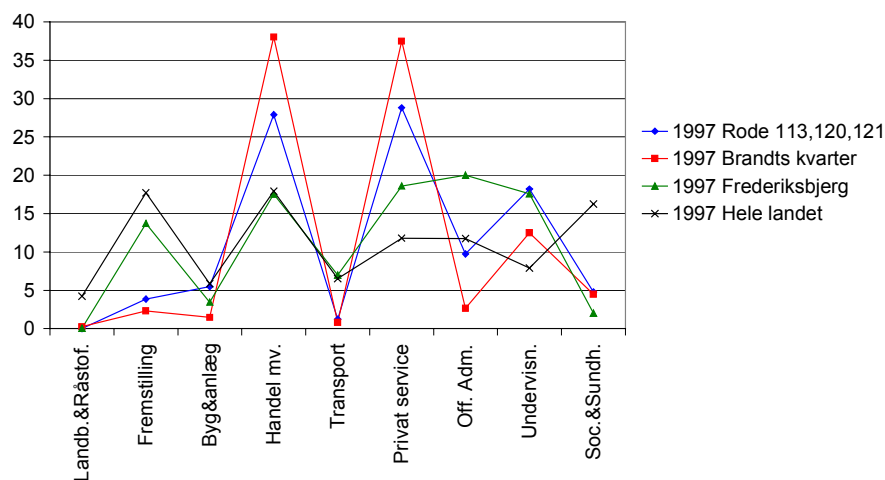
Ved vurdering af de i tabel 1 viste ændringer skal man være opmærksom på, at det absolutte antal af arbejdspladser i Odense og Århus Kommuner er øget med 10–15 pct. i den viste periode, mens antallet er gået tilbage i Københavns kommune med knap fem pct.

Tabel 2. Antal arbejdspladser 1983 og 1997 i byfornyelsesområderne

	1983	1997	Ændring	Ændring i pct.
Rode 113	160	285	125	78
Rode 120	800	795	-5	-1
Rode 121	344	380	36	10
Rode 113,120,121	1.304	1.460	156	12
Brandts kvarter	1.846	1.981	135	7
Frederiksbjerg	5.916	3.995	-1.921	-32

Kilder: Statistik fra de statistiske kontorer i de tre kommuner. Data for Brandts kvarter er fra 1985 og data for Frederiksbjerg er fra 1986.

Oversigtlig er i figur 3 vist fordelingen af arbejdspladser på erhverv i 1997 i de tre byfornyelsesområder, sammenlignet med erhvervsbeskæftigelsen for hele landet i 1997. Figuren viser, at området omkring Brandts Klædefabrik i Odense og området omkring Sankt Hans Torv ligner hinanden. Områderne har en større andel arbejdspladser i handel m.v., som er inklusiv reparationsvirksomhed, hotel- og restaurationsvirksomhed, samt i privat service end Frederiksbjerg, der i højere grad modsvarer erhvervsfordelingen for hele landet med relativt flere arbejdspladser i industri, transport og offentlige administration.

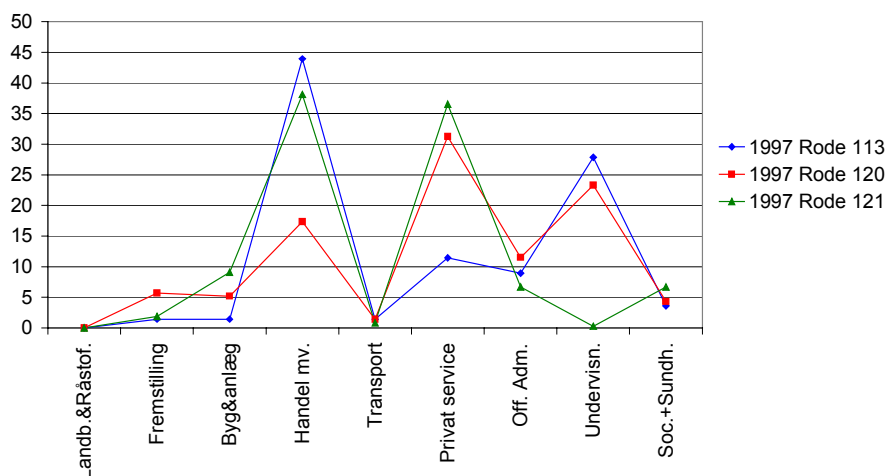


Figur 3. Arbejdspladser fordelt på erhverv i procent af alle arbejdspladser i 1997. Kilder: Statistikbanken. Erhvervsbeskæftigelsen. Statistisk materiale fra de statistiske kontorer i København, Odense og Århus.

Indre Nørrebro og København

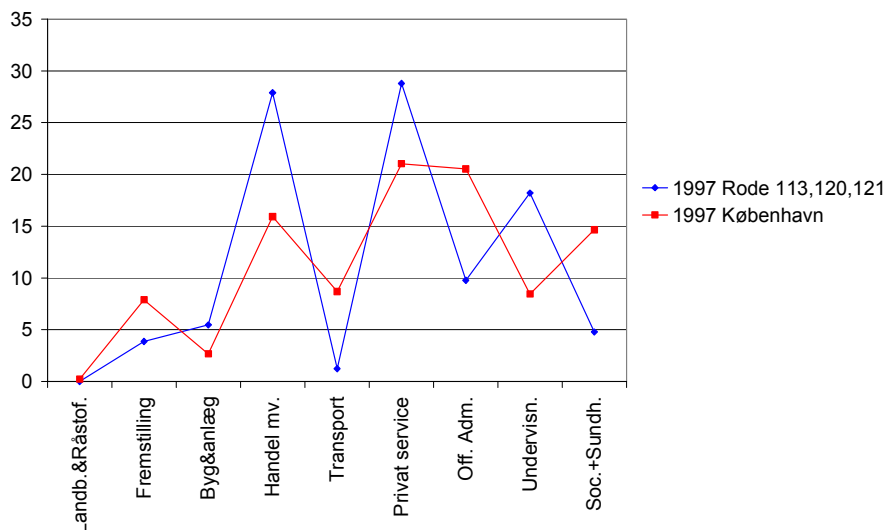
Den procentvise fordeling af arbejdspladser for de tre roder hver for sig i området omkring Sankt Hans Torv er vist i figur 4. Antallet af arbejdspladser, som fremgår af tabel 1, var i 1997 i alt 1.460.

Fordelt på hver rode medfører de få arbejdspladser store forskelle i erhvervsfordelingen, som det ses af figur 4. Rode 113 har relativt flest arbejdspladser i handel m.v., men færrest i privat service. For rode 120 er det modsat. Rode 121 har ingen arbejdspladser ved undervisning, men har relativt mange ved både handel m.v. og privat service. Ved sammenligninger med byfornyelsesområderne i Odense og Århus, hvor der er relativt flere arbejdspladser, betragtes og beregnes de tre roder sammenlagt som et sammenhængende byfornyelsesområde omkring Sankt Hans Torv.



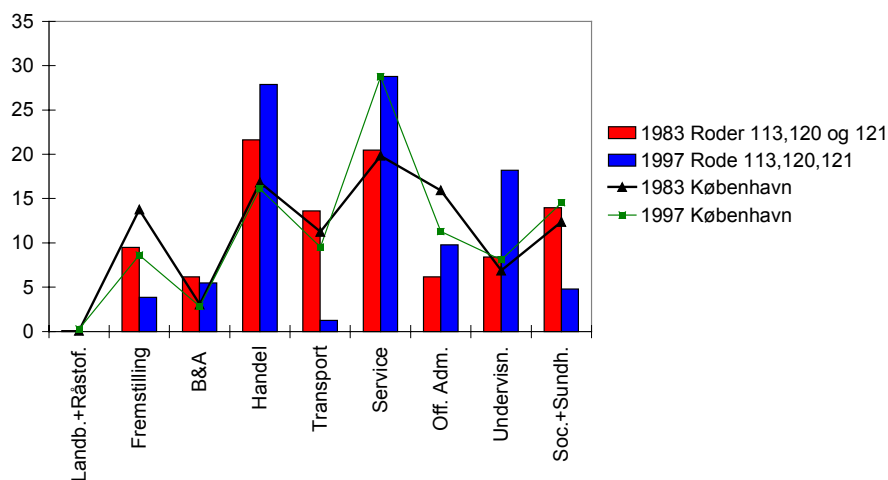
Figur 4. Arbejdspladser fordelt på erhverv i procent af alle arbejdspladser i 1997. Kilde: Data fra Københavns Kommunes Statistiske Kontor.

I figur 5 er vist fordelingen af arbejdspladser på hovederhverv for de tre roder tilsammen og for Københavns Kommune som helhed. Figuren viser, at erhvervsstrukturen for delområdet er mere centerorienteret med en større andel arbejdspladser ved handel m.v., som også omfatter reparationsvirksomhed, hotel- og restaurationsvirksomhed samt privat service, mens der er færre beskæftiget ved fremstilling og transport. Både i de tre roder og i hele København er den største andel beskæftiget ved privat service. I roderne er det knap 30 pct., og i hele København godt 20 pct. af de beskæftigede.



Figur 5. Arbejdspladser fordelt på erhverv i procent af alle arbejdspladser i 1997. Kilder: Statistikbanken samt specialkørsler fra Københavns Kommunes Statistiske Kontor.

I figur 6 er vist ændringer i fordelingen af arbejdspladser på erhverv fra 1983 til 1997 i hele København og for de tre roder. Man skal være opmærksom på, at antallet af arbejdspladser i København er faldet med knap fem pct. i denne periode, mens den er steget med 12 pct. i de tre roder. Fordelingen i området omkring Sankt Hans Torv ændres både på grund af strukturændringer og på grund af tilvækst i antal arbejdspladser.



Figur 6. Arbejdspladser fordelt på erhverv i procent af alle arbejdspladser 1983 og 1997. Københavns Statistiske Årbog 1999 og 1985 samt statistik fra Københavns Kommunes Statistiske Kontor.

I figur 6 illustrerer søjlerne antallet af arbejdspladser i 1983 og i 1997 fordelt på erhverv for de tre roder. Kurverne viser det tilsvarende for Københavns Kommune, hvoraf det fremgår, at andelen af arbejdspladser ved fremstilling og ved transport er faldet, mens andelen er steget for offentlig administration, undervisning og social- og velfærdsinstitutioner. Tallene for de tre roder viser ikke den samme udvikling. Her har der været en betydelig stigning i andelen af beskæftigede ved undervisning, privat service, handel m.v. og offentlig administration. Der har samtidig været væsentlig nedgang i andelen beskæftiget ved social- og velfærdsinstitutioner, transport, og fremstilling.

Udviklingen i området omkring Sankt Hans Torv adskiller sig fra udviklingen i København ved et relativt større og stigende antal arbejdspladser i handel m.v., undervisning og privat service. Antallet af arbejdspladser i disse tre hovederhverv er øget fra 654 til 1.082, hvilket svarer til 65 pct. fra 1983 til 1997 i de tre roder. I hele København har der i samme periode været en svag nedgang i antallet af arbejdspladser i disse erhverv. Udviklingen i de 14 år har således medført en yderligere specialisering i erhvervsstrukturen. De to største erhvervssegmenter (privat service og handel m.v.) er begge blevet styrket og rummer tilsammen ca. 60 pct. af arbejdspladserne. Transport og Social & Sundhed var i 1983 de næststørste brancher og rummede hver knap 15 pct. I 1997 er de begge reduceret betydeligt og rummer kun fem pct. eller mindre i disse byfornyelsesområder. Til gengæld er særlig undervisningsområdet ekspanderet betydeligt og rummer i 1997 knap 20 pct. af arbejdspladserne mod ca. otte pct. 14 år tidligere.

Bag denne udvikling i antallet af arbejdspladser ligger også en udvikling i virksomhedsstrukturen. I perioden er der kommet nye virksomheder til – og andre er forsvundet. Ved at se på udviklingen i antallet af arbejdssteder, kan vi stedfæste indenfor hvilke brancheområder væksten og nedgangen er koncentreret. Et arbejdssted er i statistikken defineret som en organisatorisk del af et firma, der er beliggende på en selvstændig adresse. Antallet af arbejdssteder kan derfor godt være større end antallet af virksomheder, hvis der er nogle virksomheder, der har spredt deres aktiviteter på flere selvstændige adresser. Imidlertid vil antallet af arbejdssteder normalt ikke afvige meget fra antallet af virksomheder, hvis det geografiske område er mindre.

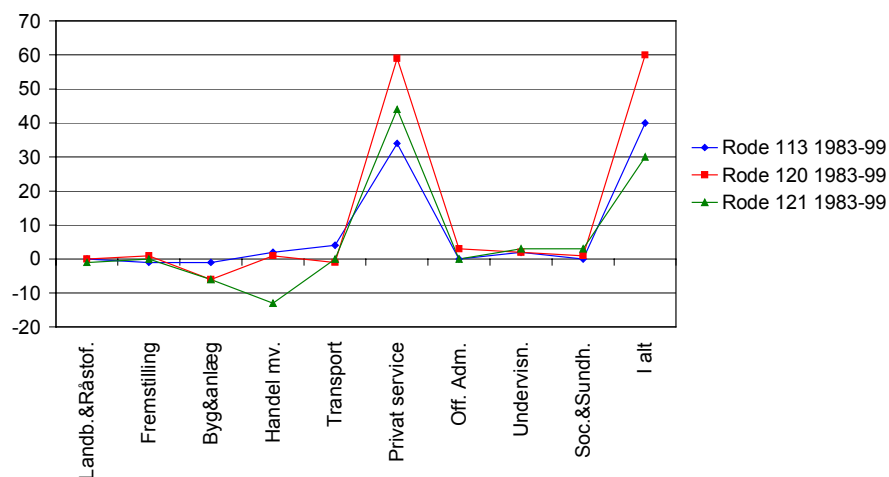
Udviklingen i antallet af arbejdssteder fremgår af tabel 3. Tallene viser, at der har været en tilvækst på 130 arbejdssteder fra 1983 til 1999. Antallet af arbejdssteder med fremstilling har været uændret, mens bygge- og anlægsområdet er halveret. Antallet af undervisningssteder er øget fra tre til ti, og der har været tilgang af arbejdssteder inden for offentlig administration og med social- og sundhedsvirksomhed. Mest markant er imidlertid, at privat service udviser en stigning på 137 pct. fra 85 til 222 arbejdssteder i denne periode. Privat service inkluderer, som tidligere nævnt, finansiering, forsikring, udlejning og ejendomsformidling, organisationer, forlystelser, kultur og rengøring.

Tabel 3. Antal arbejdssteder i rode 113, 120 og 121 på Indre Nørrebro i 1983 og 1999

	Landb./ Råstof.	Frem- stilling	Byg/ anlæg	Handel m.v.	Trans- port	Privat service	Off. Adm.	Under- visning	Soc./ sundh.	I alt
1983	1	31	26	145	11	85	1	3	15	318
1999	0	31	13	135	14	222	4	10	19	448
Ændring	-1	0	-13	-10	3	137	3	7	4	130

Kilde: Data fra Københavns Kommunes Statistiske Kontor.

I figur 7 er vist ændringerne i antal arbejdssteder for hver af de tre roder. Det fremgår af figuren, at tendensen i udviklingen er ens for de tre roder. Der er en ganske stor tilvækst af arbejdssteder, og det er hovederhvervsgruppen privat service, som tegner sig for stort set hele tilgangen.



Figur 7. Ændringer i antal arbejdssteder fordelt på erhverv 1983–1997. Kilde: Data fra Københavns Kommunes Statistiske Kontor.

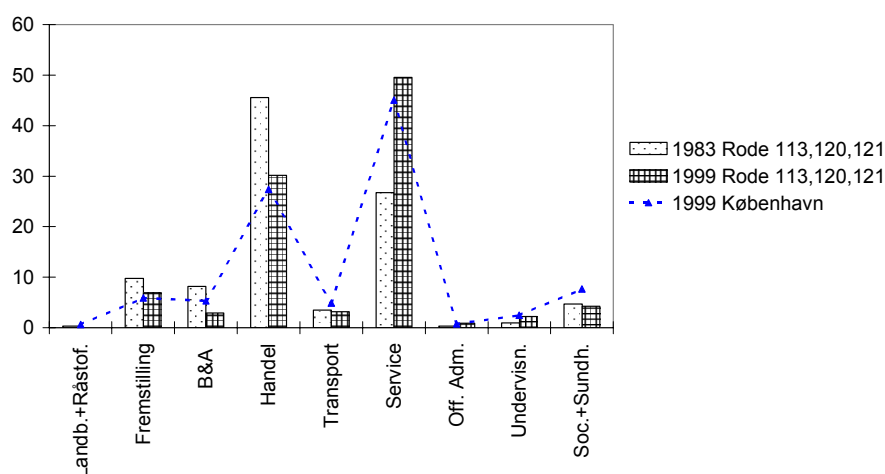
De fleste af disse arbejdssteder eller registrerede firmaer har ingen ansatte. Af de 448 arbejdssteder i 1999 var de 290 uden ansatte. 123 havde mellem én og ni ansatte, og 21 havde ti eller flere ansatte. 14 var uoplyste. De fleste arbejdssteder uden ansatte findes i erhverv med privat service og i handel m.v. Det er typisk firmaer med betegnelse som administration, revision, finansiering, reklame, data, foto, rengøring, organisation, forening m.v. Handelsvirksomheder uden ansatte er typisk udsalgssteder af mange forskellige typer.

Det er ikke muligt at belyse udviklingen i arbejdssteder uden ansatte fra 1983 på grund af for mange uoplyste firmaer. Et skøn over hvilke delbrancher, som har vist størst tilvækst i perioden fra 1983 til 1999, kan imidlertid gives. Tilvæksten sker hovedsageligt inden for nye områder for forretnings-service og inden for kreative fag. Følgende fire delbrancher tegner sig hver for ca. en femtedel af tilvæksten i antallet af arbejdssteder: 1) reklamebureauer; 2) virksomheder der yder service vedrørende data, software og anden virksomhedsrådgivning; 3) virksomheder med film, video og fotografering; og 4) selvstændige kunstnere og agenturer for underholdning. Den sid-

ste femtedel af tilvæksten kan ikke nærmere karakteriseres. Som nævnt er langt de fleste af disse virksomheder uden ansatte og må betragtes som konsulentlignende firmaer, hvor indehaveren opnår nogle arbejdsmæssige og muligvis også skattemæssige fordele ved at etablere eget firma i stedet for eller samtidig med et arbejde som lønmodtager.

Strukturen for arbejdssteder i byfornyelsesområdet omkring Sankt Hans Torv er i overensstemmelse med strukturen for Københavns Kommune (1999), som det fremgår af figur 8. Udviklingen i byfornyelsesområdet fra 1983 til 1999 må derfor antages også at stemme overens med udviklingen i hele København i samme periode.

Da andelen af personer, der udelukkende ernærer sig som selvstændige i samme periode, er faldet, må tilvæksten i antallet af registrerede virksomheder skyldes, at mange flere personer i København driver selvstændig virksomhed samtidig med, at de er lønmodtagere. Dette må formodes at være årsagen til, at kun en tredjedel af de registrerede ansættelsessteder, har ansatte. To tredjedele af de registrerede virksomheder er enmandsfirmaer eller foreninger uden ansatte med adresse i området.



Figur 8. Arbejdssteder fordelt på erhverv i procent af alle arbejdssteder i 1983 og 1999. Kilde: Data fra Københavns Kommunes Statistiske Kontor.

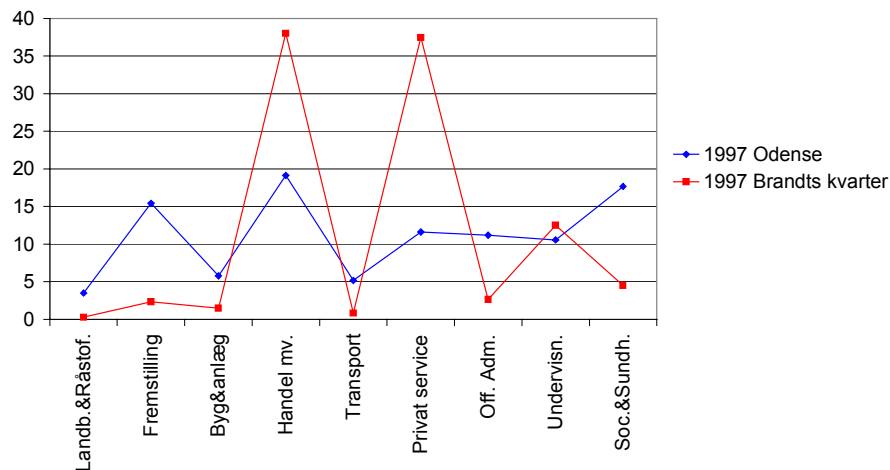
Området omkring Brandts Klædefabrik og Odense

I figur 9 er vist arbejdspladser fordelt på erhverv for området omkring Brandts Klædefabrik og for Odense Kommune. Området omkring Brandts Klædefabrik er karakteriseret ved at være domineret af udprægede centerfunktioner, idet ca. 38 pct. af arbejdspladserne er knyttet til handel m.v., reparationsvirksomhed, hotel- og restaurationsvirksomhed, og ca. 37 pct. af arbejdspladserne er inden for privat service. Dertil er ca. 13 pct. af arbejdspladserne knyttet til undervisning. Disse tre erhverv beskæftiger således ca. 88 pct. af alle beskæftigede i området omkring Brandts Klædefabrik. Sammenlignet med området omkring Sankt Hans Torv, hvor ca. 78 pct. er beskæftiget inden for disse erhverv, er området omkring Brandts Klædefabrik mere bycenterorienteret end området omkring Sankt Hans Torv.

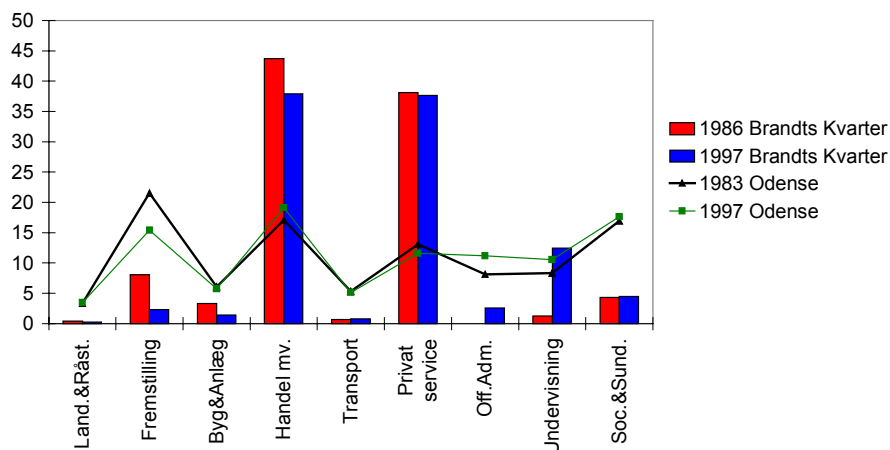
For 1997 foreligger oplysninger om erhvervsfordelingen for den del af statistikområdet, der inkluderer og omkranser Brandts Klædefabrik. Her viser det sig, at andelen af virksomheder inden for handel m.v. er 45 pct. mod 38 pct. for hele området, og 27 pct. inden for privat service mod 37 pct. for hele området. Der er altså en tendens til, at der er en større koncentration af handelsvirksomheder i området tæt på Brandts Klædefabrik, mens de øvrige private servicevirksomheder er mere koncentreret i kvarterets yderdele.

Sammenlignet med hele Odense Kommune, som vist i figur 9, fremtræder området omkring Brandts Klædefabrik som et meget tydeligt bycenter-

område. I modsætning til erhvervsfordelingen i dette område er erhvervsfordelingen i Odense relativ jævn, hvor alle erhvervstyper omfatter mellem ti og 20 pct. af de beskæftigede, med undtagelse af de mindre erhvervstyper - landbrug, fiskeri, råstofudvinding, byggeri og anlæg samt transport – som hver udgør omkring fem pct. af arbejdspladserne. Erhvervsfordelingen i Odense stemmer næsten overens med erhvervsfordelingen i hele landet, som det fremgår af figur 1.



Figur 9. Arbejdspladser fordelt på erhverv i procent af alle arbejdspladser i 1997. Kilder: Statistikbanken og data fra Odenses Kommunes Statistiske Kontor .



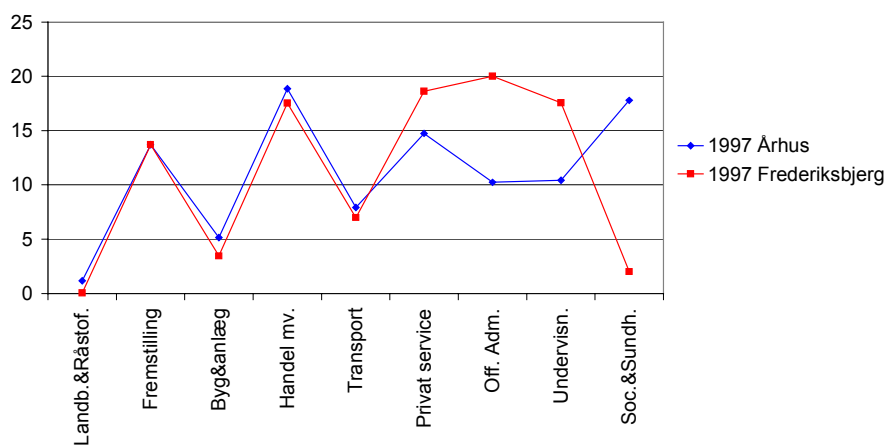
Figur 10. Arbejdspladser fordelt på erhverv i procent af alle arbejdspladser 1983 (1986) og 1997. Kilder: Statistikbanken samt Statistik fra Odense Kommunes Statistiske Kontor.

Udviklingen i området omkring Brandts Klædefabrik er imidlertid anderledes end i området omkring Sankt Hans Torv. Som det ses af figur 10, har der i området omkring Brandts Klædefabrik været relativ tilbagegang for de tunge bycentererhverv som handel m.v. og privat service, mens der for de offentligt dominerede erhverv som social og sundhed samt undervisning og offentlig administration har været fremgang. Forskydningerne hænger sammen med en vækst i antallet af arbejdspladser på 12 pct. fra 1986 til 1997, således at antallet af beskæftigede i handel m.v. og service er næsten uændret, mens antallet af arbejdspladser ved offentlig administration samt undervisning og social og sundhed er øget fra godt 100 til knap 500 arbejdspladser i perioden. Mange af disse erhverv kan være private, men virker ofte i et tæt samspil med det offentlige, som det f.eks. er tilfældet med læger, tandlæger, fysioterapeuter m.v.

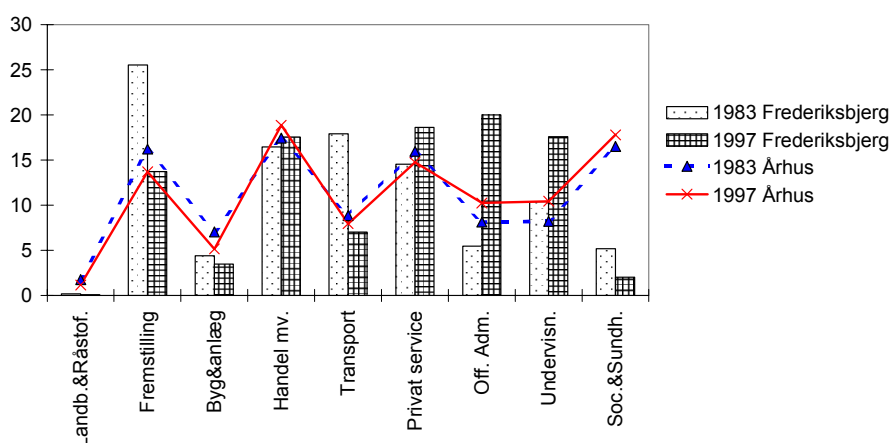
Frederiksbjerg og Århus

I figur 11 er vist erhvervsstrukturen for Frederiksbjerg i Århus og for Århus Kommune. Det ses, at Frederiksbjerg ikke har samme koncentration af bycenterfunktioner som området omkring Brandts Klædefabrik og området omkring Sankt Hans Torv. For de overvejende kommercielle erhverv er der en lidt større andel, som er beskæftiget med privat service i Frederiksbjerg sammenlignet med Århus Kommune. For de offentligt dominerede erhverv er der væsentligt flere beskæftiget ved offentlig administration og undervisning, men modsat er væsentligt færre beskæftiget med social og sundhed. Samlet set er der imidlertid næsten den samme fordeling med knap 40 pct. beskæftigede i disse tre erhverv tilsammen mod godt 38 pct. i hele Århus.

Frederiksbjerg er med de relativt mange beskæftiget med fremstilling og med transport ikke udviklet til et udpræget bycenterområde som området omkring Brandts Klædefabrik og området omkring Sankt Hans Torv. Der var i 1997 to til tre gange flere arbejdspladser i Frederiksbjerg end i de to andre byfornyelsesområder, og Frederiksbjerg har siden 1984 mistet ca. 2.000 arbejdspladser, mens de to andre områder har haft tilgang af arbejdspladser.



Figur 11. Arbejdspladser fordelt på erhverv i procent af alle arbejdspladser i 1997. Kilder: Statistikbanken og Statistisk Årbog for Århus 1999.



Figur 12. Arbejdspladser fordelt på erhverv i pct. af alle arbejdspladser 1983 og 1997. Kilder: Statistikbanken og Århus Kommunes Statistiske Årbogs forskellige årgange.

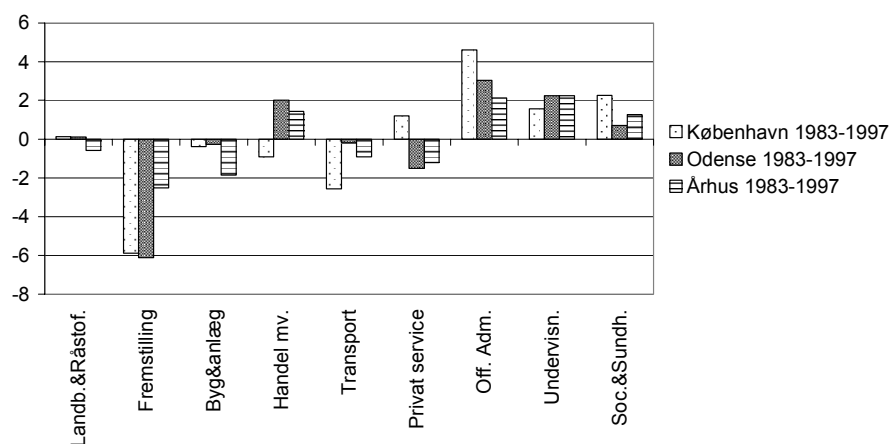
Udviklingsmønstret i Frederiksbjerg ligner udviklingen i området omkring Brandts Klædefabrik med en større andel arbejdspladser i de offentlige erhverv og nedgang i andelen af beskæftigede ved fremstilling samt byggeri og anlæg. I modsætning til Brandts Klædefabrik-området har Frederiksbjerg haft fremgang i handel m.v. og privat service. Sammenlignet med udviklingen i Århus Kommune ses det af figur 12, at udviklingen i erhvervsfordelin-

gen udviser samme tendens bortset fra privat service, hvor der har været nedgang i Århus og tilvækst i Frederiksbjerg. Antallet af arbejdspladser i Århus er i perioden øget med op til 15 pct. (på grund af forskellige opgørelsesmetoder er det ikke muligt at give et præcist tal), mens antallet af arbejdspladser i Frederiksbjerg er faldet fra ca. 6.000 til ca. 4.000.

Byernes udvikling og byudviklingsområderne

Udviklingen i byernes erhvervsstruktur fra midten af 1980'erne til 1997 viser nogle fælles udviklingslinier, selv om antallet af arbejdspladser i de tre byer har udviklet sig forskelligt. I figur 13 ses forskellen i erhvervsfordelingen fra 1983 til 1997 for de tre byer.

I alle tre byer har der været nedgang i andelen af beskæftigede især ved fremstilling, men også ved byggeri og anlæg og ved transport. Der har været fremgang for offentlig administration, undervisning samt social og sundhed. Udviklingen i de tre byer for handel m.v. samt for privat service varierer. Landbrug m.v. viser også forskellig udvikling, men disse erhverv har kun få beskæftigede i byområderne. For handel m.v. og privat service ses modsatrettede udviklinger for alle tre byer, således at hvor handel m.v. er gået frem er privat service gået tilbage og omvendt. Den samlede vægt af disse erhverv er derfor næsten uændret. Hovedtendensen i erhvervsudviklingen i disse tre byområder kan derfor sammenfattes til, at de materielt tunge erhverv – industri, byggeri og anlæg samt transport – har haft en aftagende andel af arbejdspladserne, mens erhverv inden for handel m.v., privat service eller offentlige service og administration har fået en stigende andel af de beskæftigede i perioden.



Figur 13. Ændringer i fordelingen af arbejdspladser på erhverv i procent 1983 – 1997. Kilder: Data fra de statistiske kontorer i København, Odense og Århus.

I byfornyelsesområderne er udviklingen ikke helt så entydig, som det kan ses af figur 14.

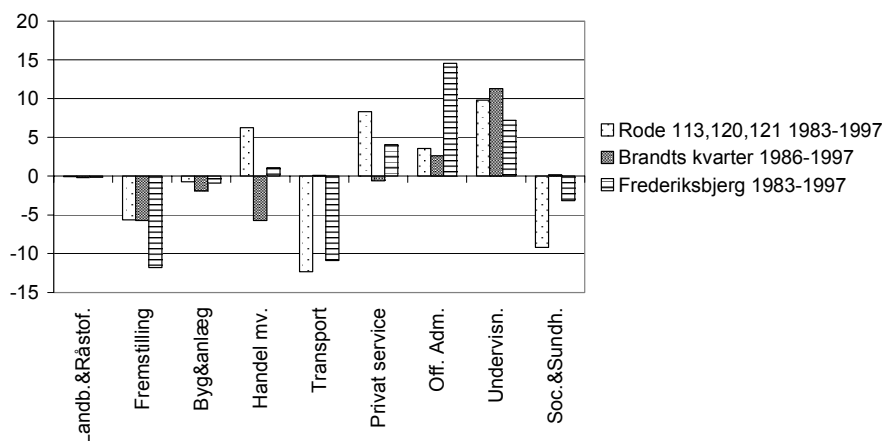
For landbrug m.v., fremstilling samt byggeri og anlæg er udviklingen ensartet og stemmer overens med byernes udvikling, dvs. tilbagegang.

Også for offentlig administration og undervisning er der en ensartet udvikling mellem byfornyelsesområderne og byerne, dvs. vækst. For social og sundhed samt for handel m.v., privat service og transport har udviklingen været mere varieret.

For social- og sundhedsinstitutioner ses det, at der har været tilvækst i byerne, men fald eller stagnation i byfornyelsesområderne. Disse erhverv, som typisk er daginstitutioner, læger og tandlæger, plejehjem og sygehuse, flytter tilsyneladende ud af byfornyelsesområderne.

For handel m.v. og privat service er der vækst i byfornyelsesområderne i Sankt Hans Torv-området og i Frederiksbjerg, men ikke i området omkring

Brandts Klædefabrik, hvor der er tilbagegang. Modsat er der i området omkring Brandts Klædefabrik ikke tilbagegang for beskæftigede ved transport hvorimod der i Frederiksbjerg og i området omkring Sankt Hans Torv er relativ stor tilbagegang.



Figur 14. Ændringer i fordelingen af arbejdspladser på erhverv i procent 1983 – 1997. Kilder: Statistikbanken. Erhvervsbeskæftigelse. Statistiske Efterretninger. Arbejdsmarked 1986:9.

Den samlede udvikling

Sammenfattende om udviklingen i beskæftigelsen i byfornyelsesområder kan anføres på, at udviklingsmønstret er sammenfaldende med byerne for så vidt angår tilbagegang i industri og håndværk og for så vidt angår væksten i offentlig administration og undervisning. Udviklingen i byfornyelsesområderne adskiller sig imidlertid fra byernes udvikling ved, at der ikke har været vækst i social og sundhedssektoren i disse områder, i modsætning til den vækst der finder sted på byniveau.

I to af byfornyelsesområderne (Sankt Hans Torv og Brandts Klædefabrik) er der væsentlig vækst i de private serviceerhverv. Inden for handel m.v. er der en væsentlig vækst i området omkring Sankt Hans Torv i modsætning til udviklingen i hele København. I området omkring Brandts Klædefabrik er der en væsentlig tilbagegang inden for handel m.v. i modsætningen til udviklingen i hele Odense, hvor der er en vækst. På Frederiksbjerg er der en mindre vækst inden for handel m.v., men den er væsentlig mindre end væksten for hele Århus.

For handel m.v. og privat service er der altså ikke nogen entydige udviklingstendenser i byfornyelsesområderne. Men det er inden for disse erhvervssegmenter, man finder de fleste arbejdspladser i områderne. De omfatter mange forskellige former for ydelser og service og kan derfor forventes ved mere detaljerede analyser at vise forskellige tendenser.

Litteratur

Arkitektfirmaet Gert Bech-Nielsen. (red.). (1997). *Århus kommuneatlas II: Bygningernes bevaringsværdier*. Århus Kommune. København: Miljø- og Energiministeriet, Skov- og Naturstyrelsen.

Bolving, G., et al. (2000). *Brandts Klædefabrik*. Odense: Forlaget Brandts Klædefabrik.

Byfornyelsesselskabet København. (1987). *Saneringsforslag: Tillæg til saneringsplan: Fælledvej 17B*. København.

Byfornyelsesselskabet København. (1996a). *Byfornyelse: Ahornsgade karreen: Indre Nørrebro: Byfornyelsesbeslutning vedtaget af Borgerrepræsentationen*. Københavns Kommune. København.

Byfornyelsesselskabet København. (1996b). *Byfornyelse: Ahornsgade karreen: Indre Nørrebro: Forslag til supplerende byfornyelsesbeslutning vedtaget af Borgerrepræsentationen*. Københavns Kommune. København.

Byfornyelsesselskabet København. (1996c). *Tillæg til saneringsplan for Fælledvej-karreen*. Københavns Kommune. København.

Danmarks Statistik. (1985, 1990–1999). *Statistisk årbog*. København.

Danmarks Statistik. (1991, 1999). *Statistisk tiårsoversigt*. København.

Danmarks Statistik. (1996). *Dansk Branchekode 1993* (2. udg.). København.

Danmarks Statistik. (2001). *Erhvervsbeskæftigelsen*. København. Lokaliseret 20010629 på: www.statistikbanken.dk

Det Københavnske Byfornyelses- og Saneringsselskab. (1982a). *Saneringsplan: Birkegade-karreen*. København.

Det Københavnske Byfornyelses- og Saneringsselskab. (1982b). *Saneringsplan: Fælledvej-karreen*. København.

Det Københavnske Byfornyelses- og Saneringsselskab. (1987). *Saneringsplan: Fælledvej-karreen. Revideret juli 1987*. København.

Federspiel, S., Skytte Jensen, K., & Wenzel, J. (1997). *Nørrebro – træk af en bydels historie*. København: Nørrebro Lokalhistoriske Forening og Arkiv, & Knuths Forlag.

Ferreira, A. (red.). (1997). *Odense kommuneatlas II: Bevaringsværdige bygninger 1997*. Odense Kommune. København: Miljø- og Energiministeriet, Skov- og Naturstyrelsen.

Garmund, G. (red.), et al. (1987). *Fra klædefabrik til kulturfabrik*. Odense: Forlaget Brandts Klædefabrik.

Gehl, J. (1998). *Byens rum og byens liv*. Odense: Odense Kommune.

- Gehl, J., & Gemzøe, L. (1996). *Byens rum – byens liv*. København: Arkitektens Forlag, & Kunstakademiets Forlag.
- Kooperativ Byggeindustri. (1979). *Indre Nørrebro: Helhedsplan 1979*. København.
- Københavns Kommune. (1998). *Ændring af byfornyelsesbeslutning for områderne afgrænset af Guldbergsgade, Ahornsgade, Nørre Allé og Skt. Hans Torv*. København.
- Københavns Kommune. (1988, 1992–1999). *Københavns Statistiske årbog*. København.
- Lovbekendtgørelse nr. 800 af 10. november 1998: Bekendtgørelse af lov om byfornyelse*. (1998). København: By- og Boligministeriet.
- Lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994: Bekendtgørelse af lov om byfornyelse og boligforbedring*. (1994). København: Boligministeriet.
- Maskell, P. (1993). *Liberale erhverv i hovedstadsregionen og deres betydning for ejendomsmarkedet*. Frederiksberg: Samfundslitteratur.
- Odense Kommune. (1980). *Genanvendelse af Brandts Klædefabrik*. Odense.
- Odense Kommune. (1990–1991, 1999). *Statistisk årbog for Odense Kommune*. Odense.
- Olesen, B. (1988). *Et kvarter og dets mennesker: Bolig- og livsformer gennem 100 år: Frederiksbjerg Øst, Århus* (Skriftrække 1). Århus: Købstadsmuseet "Den gamle By".
- Statistiske efterretninger: Arbejdsmarked*. (1986). (9).
- Storgaard, K., & Skovdal, A. K. (2001a). *Erhvervsudvikling, nye byerhverv og byfornyelse: Forprojekt* (By og Byg Dokumentation 013). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.
- Storgaard, K., & Skovdal, A. K. (2001b). *Udflyttede erhverv: Tredje del af Erhvervsudvikling, nye byerhverv og byfornyelse* (By og Byg Dokumentation 018). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.
- Storgaard, K., Skovdal, A. K., & Jensen, S. (2001). *Nye byerhvervs betydning for byens udvikling: Anden del af Erhvervsudvikling, nye byerhverv og byfornyelse* (By og Byg Dokumentation 017). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.
- Toft Jensen, H. (red.). (1996). *Bydelsatlas Nørrebro: Bevaringsværdier i byer og bygninger 1996*. Københavns Kommune. København: Miljø- og Energi ministeriet, Skov- og Naturstyrelsen.
- Østlund, B. (1992). *Fabrikken der ikke ville dø: (Scener fra et klædeskab)*. Assens: Fynbo.
- Århus Kommunes Statistiske Kontor. (1988, 1999). *Statistisk årbog for Århus*. Århus.

Summary

By og Byg Documentation 016: Development of businesses in urban regeneration areas

Part 1 of Urban development, urban renewal and new types of urban business

Urban renewal in Denmark has a clear social purpose: to improve housing conditions through physical improvement of buildings. But recently other factors have also been emphasised in the local urban area. Improving living conditions through renewal activities can achieve more positive results if renewal activities are not limited to a single building or flat.

The importance of firms and enterprises as potential resources, bringing qualities to a local area, has attracted special attention. Local firms and enterprises have always been important for the living conditions in an area. Hitherto firms have only been included in the process of urban renewal when they annoyed their neighbours, so it has been an important task for urban planning and renewal activities to diminish the nuisance caused by firms by relocating them outside the urban area. But some firms contribute positively to an area, not only by employment, services and goods, but also through their contribution to the urban visual space and scenery.

Urban renewal is often followed by a changed representation of firms in a local area. Some firms disappear, some stay, and some move into the area. In this study these structural changes are described first of all through the development of places of work by industry.

The Danish Ministry of Housing and Urban Affairs commissioned this project. Its purpose was to analyse the changed representation of local firms in areas where urban renewal has taken place.

This report analyses the development of the representation of firms in urban renewal areas, which types of firms have strengthened their representation in the area and which have weakened it.

A second report focused on the new firms that moved into the urban renewal areas. And a third report analyses firms, which had to move out of the urban area when urban renewal took place.

The selected areas

Three areas were selected. An area in Copenhagen: Skt Hans Torv on Nørrebro, an area in Frederiksberg in Aarhus and an area around Brandts Klædefabrik in Odense. In all areas urban renewal had taken place and firms were well represented.

The period studied

The period under study ranged from the mid 1980s to the late 1990s. Statistical data were collected showing the situation in principle before and after urban renewal took place. In all areas urban renewal took place from the late 1980s and the renewal process has not stopped yet - but is still going on, one project leading to another. This means that a clear "after" situation does not exist. It was not possible to obtain information from exactly the same years. In Copenhagen the first statistical data were from 1983. In Odense and Aarhus data were from 1984, 1985 and 1986.

For all areas information was available from 1997, in a few cases also from 1998 or 1999.

It is worth emphasising that it is not the purpose of this research project to determine the effect of urban renewal on the representation of firms, but to describe how this representation developed during a period when urban renewal was taking place.

The chosen level of aggregation

The data were described on the 9-grouping level in the NACE/DB93 Industrial Classification Index. On the level of streets in Odense and Copenhagen, information was on the 111-grouping level. Therefore the structural developments were described on the 9-grouping level, but some streets exemplified a much more differentiated picture.

Results

The development of places of work by industry was characterised by different patterns in the selected areas of Copenhagen, Aarhus and Odense as compared with the general city trend - and with regional and national patterns.

The period studied could be seen as a continued structural change with a reduction of the primary and secondary sectors, and growth in the tertiary sector. In Denmark the three largest groups of industries were manufacturing, trade and health and social affairs, which each contributed with 16 to 18 per cent of all places of work. Not surprisingly, an underrepresentation of the primary and secondary sectors was found in the three urban regions. But in the tertiary sector there was a more differentiated pattern.

Especially in Copenhagen a deviation from the national mean was found. In Copenhagen private services and public administration were by far the most dominating sectors for employment with more than 20 per cent being employed here. With only 8 per cent, manufacturing was especially underrepresented, but also trade and health and social affairs were below the national mean. Education in Copenhagen was on a level with the national mean, but the two other urban regions were found to be below this level.

In Odense the representation of places of work was very similar to the national pattern, although a smaller overrepresentation was found in health and social affairs and in education.

The same pattern was also seen in Aarhus with an overrepresentation of sectors representing health and social affairs, and education. But here more places of work were also found in private service although far from the level found in Copenhagen.

In the three selected areas where urban renewal had taken place, some of these tendencies were strongly enforced. Most in the area around Brandts Klædefabrik in Odense, less in the area near Skt Hans Torv in Copenhagen and least in the Frederiksbjerg in Aarhus.

In all areas there were fewer employed in manufacturing and in health and social affairs than found on the national level.

In Odense and Copenhagen a further specialisation in the two areas of urban renewal was found. Here trade and private services were the most dominating industries. In the area around Brandts Klædefabrik more than 75 per cent of the places of work was in these businesses. In Copenhagen it was 50 per cent.

In Frederiksbjerg the specialisation was not so clear. Also here trade and private services were the most important industries providing about 20 per cent of the places of work in each industry.

Public administration and education were nearly at the same level. And even manufacturing provided nearly 15 per cent of the places of work.

A closer inspection of the statistical material combined with lists of addresses uncovered how many firms were established in culture, fashion, design, consultancy, advertising, IT and communication. Besides, a

consider-able number of restaurants, cafés, pizzerias etc. was seen. This group was very mixed with regard to quality and ethnicity.

Especially in the areas around Brandts Klædefabrik and Skt Hans Torv a high concentration of two types of businesses was encountered which mutually stimulated and depended on the presence of the other. On the one hand businesses - typically in culture, fashion, cafés - which offered a service and an appearance that constituted a certain type of milieu - or urban frames, which on the other hand attracted other businesses, typically in trade and commerce, IT, communication and the media. The latter type of businesses used the frameworks and services offered by the first type of businesses. And by so doing, they could be important customers and fill the urban space. But they did not depend on the local market.

In this way both types of firms contributed to the urban scenery. It was a relationship of interdependency, which was established over time.

It may be difficult to establish such types of relationships over a short period of time - and without the help of conscious acts by external parties. The analyses indicate that activities in the urban renewal process could be one of more means to start up the described positive spiral of development.

Byfornyelsen retter sig mod forbedring af boligforhold. Imidlertid er der kommet mere fokus på den betydning, de nære omgivelser og hele bykvarteret har på beboernes leveforhold, ligesom man er blevet opmærksom på, at nogle byerhverv kan bibringe kvaliteter til et bykvarter. Rapporten handler om den erhvervsstrukturelle udvikling, der har fundet sted i tre byfornyede områder i København, Odense og Århus. Der ses på hvilke nye byerhverv, der er kommet til, og hvilke der er forsvundet. De tre byfornyelsesområder viser forskellige strukturelle udviklingstræk både sammenlignet med hele landet, med de byregioner de er en del af og i forhold til hinanden.

Rapporten er den første af tre delanalyser, der beskæftiger sig med byudvikling, nye byerhverv og byfornyelse

1. udgave, 2001

ISBN 87-563-1106-0

ISSN 1600-8022