



OPSAMLING

Styregruppen for "Værftshallernes fremtid", Helsingør Kommune

STUDIETUR til VEJLE og AARHUS

D. 21. AUGUST 2018

FORMÅL

Studieturen havde til formål at få viden og inspiration om omdannelse af gamle industribygninger i en bynær kontekst.

Dagens program havde særligt fokus på følgende emner:

- Iværksætter
- Fællesskab og synnergi
- Overgangen fra midlertidig til permanent anvendelse
- Organiserings- og samarbejdsformer

Vi besøgte tre cases – én i Vejle og to i Aarhus -, der belyser disse emner. Både i Vejle og Aarhus har man mange års erfaring med midlertidighed og omdannelse i samarbejder mellem kommunen og private aktører. Her mødtes vi med relevante aktører, som viste os rundt og gav os indblik i deres erfaringer og overvejelser.

Spinderihallerne og Kedelbygningen, Vejle

Vi mødtes med Lene Lawaetz, innovationschef i Spinderihallerne, og Søren Nellemann, byplanlægger, Vejle Kommune

Institut for (X) bag Godsbanen, Aarhus

Vi mødtes med Mads Peter Laursen, CEO i Institut for (X)

Sydhavnskvarteret, Aarhus

Vi mødtes med Sarah Jarsbo, forkvinde i Foreningen Sydhavnen, der i 2017 modtog Aarhus Kulturpris

På de følgende sider har vi samlet input fra dagen, dels generelle læringspunkter og dels mere information om hvordan de enkelte steder er bygget op og drives.



PROGRAM

07.30	Afgang fra Helsingør med introduktion til dagens program i bussen
11.-12.45	Omvisning og møde i Spinderihallerne og Kedelbygningen, Vejle
14.-15.30	Omvisning og møde i Institut for (X), Aarhus
15.45-16.45	Omvisning og møde med Foreningen Sydhavnen i Sydhavns kvarteret, Aarhus
17.30-18.45	Molslinjen til Sjællands Odde

Læring fra de tre cases vi besøgte:

1. Beslutningskompetencen og ansvaret ligger ét klart defineret sted/ hos én person. f.eks. i forhold til hvilke virksomheder man gerne vil have og hvad lejerne må.
Beslutnings- og ansvarskompetencerne skal være forankret i udviklings- og visionsarbejdet for stedet. Dvs. arbejdet skal samles i én enhed der går på tværs.
2. Overvej det ”**kulturbegreb**” der skal arbejdes med. Kultur er mange ting, kreativitet og kommercielle aktiviteter behøver ikke at udelukke hinanden. Man bør dog overveje om aktiviteterne primært indgår i byudvikling eller erhvervsudvikling.
3. Sats på **byproduktion** og åbne værksteder frem for events. Byproduktion er detailhandel med oplevelser: Produktet bliver produceret og solgt samme sted. Events er fint, men det kan ikke stå alene.
4. Vær opmærksom på ”**splash**”/ **satelliteffekt**. Fysisk behøver man kun en lille del af byen til at skabe noget der kan smitte positivt af på resten af byen. F.eks. kan kommunen facilitere netværk og samarbejder med lokale virksomheder og institutioner.
5. Arbejd i **zoner**, stillezoner med arbejdsro, åbne zoner til eks. events, værkstedszonen / den kreative baghave osv.
6. Det kræver en **kommunal helt (!)** og politisk mod, - at man er rummelig og har resultatet for øje.
7. Overvej at have begrænsede lejeperioder (for at skabe dynamik i området) Uanset hvordan man vægter i udvælgelsen af lejere, skal man som kommune *bruge* det kreative vækstlag hvis man vil tiltrække og huse det.

SPINDERIHALLERNE og KEDELBYGNINGEN, VEJLE

SE MERE <http://www.spinderihallerne.dk/>

Historie

I over 100 år var bomuldsspinderiet hjertet i Vejles historiske arbejderkvarter, Vestbyen. Bomuldsindustrien var en livgivende kilde til byen og gav engang arbejde til 25 % af byens industrielle arbejdsstyrke. En del af Spinderiet stod tomt efter 1969, bl.a. to store buehaller, som blev lejet ud til midlertidige formål.

1994 lejede "Foreningen Spinderihallerne" de tomme buehaller af kommunen. Borgerinitiativet dannede grundlag for Vejle Kommunes beslutning om at opkøbe og genanvende komplekset i 2004. Kedelbygningen blev indviet i 2015.

I dag er Spinderihallerne og Kedelbygningen et af Danmarks største udviklings- og innovationsmiljøer, hvor kreative mikrovirksomheder, etablerede virksomheder, viden- og kulturinstitutioner og det offentlige mødes og skaber vækst og forretningsudvikling gennem netværk, samarbejde og brug af hinandens kompetencer.

De fysiske rammer

Spinderihallerne er på 13.000 m², dertil kommer Kedelbygningen.

At indrette gamle industribygninger til kontorer mv. er ikke uden udfordringer; hvad lærte I undervejs?

Der er selvfølgelig altid udfordringer når man renoverer, særligt da bygning blev varmet op igen efter at have været uopvarmet. Bygningerne er primært fra 30'erne og 40'erne. Fra starten var det vigtigt at bevare de store åbne rumforløb og karakteren af værksted. De små studier er placeret langs ydervægge og vender alle ud mod det store fælles areal med ovenlys. De er 22 studier deles op i flere lejemål. Det er også kun studierne der lever op til krav om arbejdsmiljø mht. opvarmning. I fællesarealet er der ca. 19 grader om vinteren, hvilket betyder at de ikke kan indrettes som arbejdsplads for ansatte, men kun kan bruges af enkeltmandsvirksomheder.

Ombygningen af Spinderihallerne: Schmidt, Hammer & Lassen Arkitekter.

Aktører og organisering

Udviklingsteamet Innovation & Entreprenørskab, er en uafhængig enhed i Vejle Kommune der arbejder med tværgående udviklingsprojekter og refererer til kommunaldirektøren.

Spinderihallerne huser 100 kreative virksomheder, bl.a. VejleMuseerne - Kulturmuseet Spinderihallerne; Xeneriet/Spotlight; Vejle Amatørscene; Bokseklubben Wedala og Vejle Muay Thai; Vejle Seniorklub og et FabLAB (Værksted).

Hvordan sikres den rette blanding af funktioner?

Ansøgere til lejemål udfylder et interesseskema, og ledelsen udvælger de virksomheder der passer ind i miljøet. Spinderihallerne lejer kun ud til iværksættere indenfor "de kreative erhverv" her defineret som: Produktudviklere – grafikere – designere - arkitekter – fotografer – techvirksomheder – kunstnere – og

folk der arbejder med oplevelsesøkonomi, proces og lederudvikling. Den enkelte virksomhed må leje sig ind i Spinderihallerne i maks. 4 år, herefter frigøres lejemålet til nye iværksættere.

Hvordan sørger man for, at området ikke lukker sig om sig selv - men giver arbejdsro til dem, der er der, samtidig med, at der opstår et fællesskab og synergi?

Her understøtter de fysiske rammer at man både kan trække sig tilbage og arbejde i sit studie, men også deltage i fælles netværksaktiviteter og events i det fælles område.

Hvordan beriger Spinderihallerne byen?

FabLab (værkstedet) har åbent om eftermiddagen og kan bruges af borgere i byen, projektet FabLab School når ud til kommunens skoleelever. Der afholdes 500 arrangementer om året, heraf 72 store events.

Spinderihallerne arbejder med "holistisk erhvervsudvikling" dvs. at kommunen og områdets store virksomheder (eks. Siemens og Lego) bruger iværksætternes ydelser, og hermed viser at de har brug for deres kompetencer.

Det er ikke nok at have et hus, - stedet skal også tilbyde faglige og sociale netværk og hjælpe med forretningsudvikling.

Økonomi

Udviklingsteamet Innovation & Entreprenørskab betaler ikke husleje men ud over det får de ingen kommunal støtte. Virksomhederne betaler 1450 kr. pr. m² pr. år (markedsleje) og husets økonomi går i nul. Kommunen køber ydelser hos iværksætterne i huset, og har også to andre iværksætterhuse i byen.

Realdania gav 75 mio. til ombygningen af Spinderihallerne og der blev givet 10 mio. kr. i kvarterløft støtte. Realdania var ikke kun interesserede i at bevare bygningsarven, men havde også fokus på det efterfølgende liv i bygningen og hvordan stedet skulle drives, - dette har været en fordel i udviklingen af stedet. Til renovering af Kedelbygningen gav RealDania 35. mio. kr. (uden kommunal medfinansiering)



INSTITUT FOR (X), AARHUS

SE MERE <http://institutforx.dk/>

<https://www.facebook.com/institutforx/>

<http://godsbanen.dk/>

Historie

Institut for (X) blev grundlagt på et tidligere jernbaneområde, bag Godsbanen, som midlertidigt projekt i 2009. (X) fungerer som platform og praktisk fællesskab for unge entreprenører, designere, musikere, kunstnere og håndværkere. (X) vejleder, støtter og faciliterer aktiviteter, som kombinerer kreativitet med iværksætteri og dermed skaber og bidrager til et kreativt vækstlag i Aarhus.

Alle betaler husleje, som holdes så lavt som muligt ved at holde administrationen på et absolut minimum og ved at inddrage alle brugere aktivt i vedligeholdelsen mv. (X)'s aktiviteter har altid kulturel og kommerciel karakter, og har en årlig omsætning på ca. 20 mio kr.

I 2017 besluttede Aarhus Kommune, at det populære og centralt beliggende område skal halveres for at gøre plads til en ny arkitektskole, 1.000 boliger, en produktionsskole og erhvervslejemål. Institut for (X) får hermed betragtelig færre m² (ca. 8.500), til gengæld er det tanken, at (X)'s kreative kapacitet skal vokse og at instituttet får en mere fremtrædende rolle.

"ARoS beskæftiger sig med kunsten, Moesgaard med arkæologien, og Institut for (X) beskæftiger sig med det vilde" Mads Peter Laursen, daglig leder for Institut for (X) i Politiken, 27.10.2017

De fysiske rammer

Området er pt. ca. 22.000 m². Projektet startede på et tomt godsbanearreal med enkelte bygninger, bl.a. A Huset, der var den første bygning Aarhus kommune stillede til rådighed. Senere er der bygget containerbyggeri, knopskydninger og ombygninger af eksisterende bygninger, og småt eksperimenterende byggeri primært i træ. Ved siden af området ligger Godsbanen som minder lidt om Helsingørs Kulturværft dog med flere offentligt tilgængelige funktioner som f. eks. åbent værksted.

Aktører og organisering

Kultur- og foreningsplatform Institut for (X) Ca. 50 virksomheder, 25 foreninger, 90 værksteder, 250+ aktive medlemmer.

Det kræver mod fra kommunens side at stole på at vi gør det godt og sikkert. "Kommunale helte" kan sikre at tingene kan lykkes selv om man gør tingene på en ny måde og ikke altid følger reglerne.

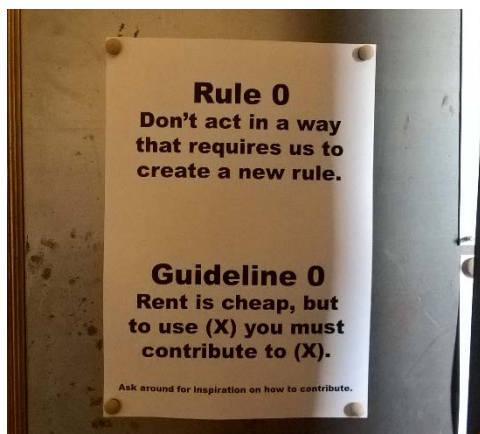
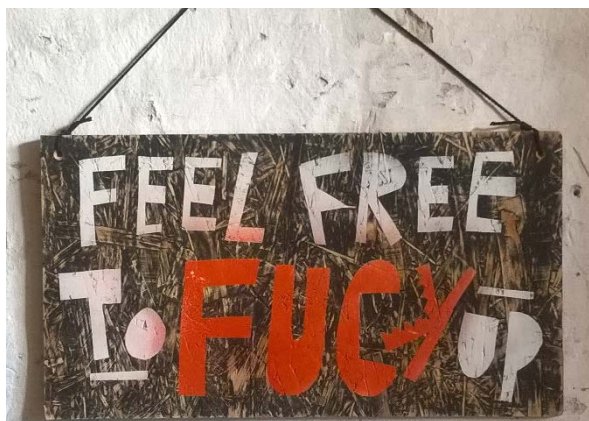
Institut for (X) er mere et værksted end et besøgssted. Vi producerer ting til ude i byen, det skal ikke bare være underholdningsindustri.

Hvordan kan Institut for (X) opretholde den særlige iværksætterånd og sikre plads til 'det skæve', når der skiftes fra midlertidighed til permanent?

På Institut for (X) er alle dage forskellige, en længere lejeaftale kommer ikke til at gøre en forskel i forhold til hvordan stedet drives. Stedet er en "kreativ landsby" med jordnær ad hoc administration og så få regler som muligt. I Kulturby 2017 blev projektet omtalt som "undergrundskultur" og det fortsætter vi med at være.

Halveringen af arealet vil gøre at vi fortætter, og at aktiviteterne kommer til at dryppe ud på andre steder i byen, det kalder vi teori splash!

I byudviklingsammenhæng arbejder vi med begrebet **"den hele by"** (lige som "det hele menneske" i undervisningsverdenen). *Der skal også være plads til noget der ikke helt virker.*



Hvordan inddrager man brugerne aktivt? Hvilke udfordringer og muligheder møder I der?

Vi arbejder meget med godt naboskab, alle behøver ikke at kende hinanden men der skal være et godt forhold til naboen. Hvis nogen er "træls" bliver de bedt om at flytte. Vi har "mikrofællesskaber" inden for de enkelte huse, eks. Plantecafe, motorcykelklub, tegnestue, produktudvikler og værksted under samme tag.

Der stræbes efter så høj diversitet som muligt, så events (3-4 pr. uge) spænder fra Kulturforvaltningens store projekter (eks. streetfood festival) til lokalt skatermiljø og lodde-workshop.

Naboerne bruger området som park.

Økonomi

Foreningen låner arealet af Aarhus kommune, omkostningsneutralt. Ved større udgifter til renovering kan der være behov for ekstrabevillinger.

Virksomhederne betaler leje til foreningen som står for driften. Denne praksis er ikke konkurrenceforvridende, det har Bech Bruun Advokater udarbejdet et notat om.

Virksomhederne der lejer sig ind betaler:

- Husleje
 - Egne anlægskroner / renoveringsudgifter
 - "Sociale udgifter" dvs. at man for eksempel giver sine kompetencer videre i form af workshops eller events. – dette styrker fællesskabet.
- Alle er pedel...



SYDHAVNSKVARTERET, AARHUS

SE MERE <https://sydhavnskvarteret.dk/>

<https://www.facebook.com/aarhussydhavn/>



AARHUS
KOMMUNE

LIVET I KVARTERET ▾

INVESTER I KVARTERT ▾

OM KVARTERET ▾

HER ARBEJDER VI



SYDHAVNSKVARTERET - ET MANGFOLDIGT ERHVERVSOMRÅDE

Historie

Sydhavnskvarteret er et centralt beliggende industrikvarter med et særligt kulturmiljø og mange bevaringsværdige bygninger, såsom Kulbroen og Slagteriet. 2015 igangsatte Aarhus' byråd udarbejdelsen af udviklingsplanen for kvarteret, med henblik på at skabe en tæt og mangfoldig bydel med plads til kunst, kulturproduktion og bevægelse, erhverv, nye arbejdspladser (6.500, efter planen), social mangfoldighed og byliv. Bl.a. skal Danske Bank bygge et nyt hovedsæde i kvarteret. Udviklingen sker i 2 overordnede faser; delområdet nord for Jægergårdsgade er i udvikling siden 2017, mens delområdet syd for Jægergårdsgade udvikles fra 2020.

"LAV NYE ORGANISERINGSFORMER – HVAD ENTEN DET HANDLER OM SAMARBEJDE MED ERHVERV, SOCIALT UDSATTE ELLER KUNST OG KULTURPRODUKTION" - ADVISORY BOARD

Udviklingsplanen for Sydhavnskvarteret og et Værdi- og Kvalitetskatalog, der indeholder proces-, værdi- og funktionskrav i forbindelse med udviklingen, kan downloades her: <https://sydhavnskvarteret.dk/>

Sydhavnskvarteret adskiller sig fra mange af de andre områder, der i disse år er under udvikling i Aarhus, i det der ikke kan etableres boliger i området.

De fysiske rammer

I udviklingsplanen er der skitseret mulighed for 120.000 m² byggeri i området.

Aktører og organisering

Aarhus Kommune

En kommende bydelsforening (sekretariat betjenes af Aarhus Kommune) vil samle eksisterende og kommende grundejere og brugere

Ca. 50 små virksomheder på tværs af kreative erhverv: kunst, arkitektur, design, musik, lyd, lyddesign, teknikere, hardware, film, spil og animation

Foreningen Sydhavnen (modtager af Aarhus Kulturpris 2017). Foreningen er "anarkistisk" og består af individer der tager initiativ, der er ingen leder. De arrangerer bylivsvandringer, og ønsker at brande området uden at man mister det byliv der er nu.

Hvordan kan man bevare stedets særegne karakter når der kommer nybyg, nye arbejdspladser og brugere til? Er alle interessenter enige om, hvad 'det oprindelige' er?

Alle er ikke enige, men med dannelsen af foreningen får de nuværende lejere en stemme i den kommende bydelsforening. Foreningen agerer som bindeled mellem kommunen og de nuværende lejere.

Transform (arkitektfirma) har udarbejdet en struktur for hvordan der skal byudvikles, der ikke blot er en traditionel masterplan. Der er tegnet et projekt for Kulbroen der bliver det nye "udsigts byrum" og forbindelse til byen, og der er etableret et Bydelslab og en plads som er naviget af brugerne.

Hvordan kan det nye og det gamle leve sammen – og ikke bare ved siden af hinanden? Jakkesæt og socialt udsætte – er det realistisk, at de kan bruge området side om side?

Det vil tiden vise. Kommunen lægger op til at alle skal have en stemme. Der kommer flere udsatte til området fordi de presses ud af andre dele af byen. Håbet er at undgå gentrificering (dvs. de kreative rykker ind og skaber værdi i området, priserne stiger og dem der kan betale rykker ind, de udsatte og de kreative presses ud). Borgmesteren vil satse på iværksætteri og startup, så der er spotligt på området fra kommunens side.

Sydhavnen ligger centralt i Aarhus, men alligevel for sig selv. Området har lidt 'by i byen' karakter – skal området åbnes mere op, fysisk og mentalt, og hvordan?

Kultransporten bliver den fysiske forbindelse, og fællesskabet i det kommende bylivshus bliver omdrejningspunktet. Pt. er der ikke noget hierarki, alle typer virksomheder er repræsenteret. Et "økokredsløb" som dette kommer ikke af sig selv, det er groet over en lang periode.

Det primære for områdets iværksættere og virksomheder er produktion. Der afholdes også events men det er ikke hovedformålet.



KONTAKTOPLYSNINGER

Spinderihallerne og Kedelbygningen, Vejle

Søren Nellemann

Byplanlægger

Teknik & Miljø / Vejle Kommune

M: 23 62 54 14

T: 76 81 22 47

E: sorne@vejle.dk

Lene Lawaetz

Innovationschef for Spinderihallerne

Innovation & Entrepreneurskab / Vejle Kommune

M: +45 5150 1157

E: lena@vejle.dk

www.vejle.dk/erhverv

Institut for (X), Aarhus

Mads Peter Laursen, CEO

Skovgaardsgade 3-5

8000 Aarhus C

M: 3023 4729

E: info@institutforx.dk

Sydhavnskvarteret, Aarhus

Sarah Jarsbo

Forkvinde i Foreningen Sydhavnen

M: +45 60245165

E: sarahjarsbo@gmail.com

Studieturen blev arrangeret af Center for Bygningsbevaring RAADVAD, i samarbejde med Team Byudvikling, Helsingør Kommune



Vera Noldus, Rådgiver / projektleder, MA PhD

Raadvad 40, 2800 Lyngby

M: 2939 8187

E: veno@bygningsbevaring.dk