



# KUNSTNERMILJØER UDVIKLINGEN AF DEN BLANDEDE BY

FORUNDERSØGELSE AF KUNSTNERES BEHOV, EKSISTERENDE KUNSTNERMILJØER OG BUD PÅ NYE MODELLER

November 2023



Billedkunstnernes Forbund  
Danish Visual Artists

UKK



#### ARBEJDSGRUPPE

Lars Autrup, Direktør, Akademisk Arkitektforening

Mette Marcus, Iværksætter og bestyrelsesmedlem

Dina Vester Feilberg, Kunstchef, Bikubenfonden

Klaus Ib Jørgensen, Senior udviklingspartner, Bikubenfonden

Jeppe Bo Rasmussen, Chef for public affairs og kommunikation på kunstområdet, Bikubenfonden

Jeanne Cleemann Betak, Formand, Foreningen Kunstnerboliger af 1873

Michala Paludan, Forperson, UKK Organisation for Kunstnere, Kuratorer og Kunstformidlere

Hannibal Andersen, Tidl. Næstforperson, Billedkunstnernes Forbund (BKF)

Lars Pehrsson, Rådgiver for direktionen, Merkur Andelskasse

Leif Djurhuus, Advokat og Partner, Klar Advokater

Forundersøgelsen er udarbejdet for og i tæt samarbejde med Akademisk Arkitektforening, Bikubenfonden, Foreningen Kunstnerboliger af 1873, UKK Organisation for Kunstnere, Kuratorer og Kunstformidlere og Billedkunstnernes Forbund (BKF) og er løbende kvalificeret af arbejdsgruppen. Forundersøgelsen er støttet af Bikubenfonden og Dreyers Fond og udført af BARK Rådgivning i december 2022 - juni 2023, og er lanceret november 2023.

Fotos er taget af BARK Rådgivning, hvor intet andet fremgår.

# INDHOLD

Forord	3
<b>INTRODUKTION OG BAGGRUND</b>	<b>4</b>
Kunstmiljøer bidrager til den blandede by	5
En by med kant, men med høje priser	6
Kunstmiljøers potentiale i byen	7
Kunstnernes forskellige behov	8
Tre eksisterende kunstmiljøer i København og omegn	9
Nye internationale kunstmiljøer	11
<b>KONCEPT OG PROGRAM FOR NYE KUNSTMILJØER</b>	<b>12</b>
Udviklingsprincipper	13
Koncept for kunstmiljøer	16
Konceptuelt rumprogram	17
Delefællesskaber	18
Model 1 [12 boliger]	19
Model 2 [22 boliger]	19
Model 3 [44 boliger]	20
<b>ORGANISERING OG FINANSERING</b>	<b>21</b>
Scenarier for organisering	22
Scenarier for finansiering	26
Eksempler på finansiering	29
<b>SCREENING AF BYUDVIKLINGSOMRÅDER</b>	<b>32</b>
<b>KILDER</b>	<b>38</b>



# FORORD

Levende kunstnermiljøer kan bidrage til at realisere ambitionerne om kreative bymiljøer, hvor kunsten og kunstnerne kan skabe værdi for den omkringliggende by. Men at skabe betalbare boliger er en stor udfordring generelt. For kunstnere er det særligt svært, fordi indkomsten ofte er lav og svingende. At skabe betalbare boliger, gode atelierforhold og bidragende kunstnermiljøer er derfor ofte en stor udfordring.

I Hovedstaden skyder nye byudviklingsområder op og gamle militær-, havne- og industriområder transformeres – ofte med en vision om at skabe et kreativt, diversit og blandet bymiljø. Samtidig presser stigende grund- og boligpriser udgifter til atelier og boliger i vejret – og kunstnere ud af byen.

Derfor er Akademisk Arkitektforening, Foreningen Kunstnerboliger af 1873, UKK Organisation for Kunstnere, Kuratorer og Kunstformidlere og Billedkunstnernes Forbund gået sammen om at skabe en forundersøgelse for Kunstnermiljøer i København og andre store byer. Forundersøgelsen er udviklet i tæt samarbejde med og med støtte fra Bikubenfonden samt Dreyersfond og er udarbejdet af BARK Rådgivning.

Ambitionen med forundersøgelsen er at skabe et grundlag, der kan kvalificere det videre arbejde med udvikling og etablering af betalbare kunstnermiljøer med boliger og atelier – i Hovedstaden såvel som i landets andre større byer. Forundersøgelsen er skabt gennem dialog med en lang række aktører, organisationer og kunstnere, som har bidraget med viden, erfaringer og inspiration. Der skal lyde en stor tak til alle, der har bidraget undervejs i processen.

Vi håber, I finder inspiration i forundersøgelsen, og ser frem til det videre samarbejde omkring udvikling og etablering af kunstnermiljøer.

**Lars Autrup**

Direktør, Akademisk Arkitektforening



AMBITION:

**UDVIKLE BLANDEDE BYER MED GODE  
KUNSTNERMILJØER**





**INTRODUKTION  
OG BAGGRUND**



# KUNSTNERMILJØER BIDRAGER TIL DEN BLANDEDE BY

Kunsten er en central del af vores samfund, og kunstnermiljøer bidrager positivt til den blandede by. Op gennem tiden er der etableret særlige kunstnerboliger med tilhørende atelier, som har bidraget til vores byudvikling. Der er dog ikke opført nye kunstnerboliger i København siden 1953, og det er svært at komme ind i de få, eksisterende kunstnerboliger.

Udgifter til kunstneres atelierer og boliger er steget i takt med stigende grund- og boligpriser i København og andre større byer. Det presser kunstnere ud af byerne, og dermed forsvinder de kunstnermiljøer, der kan bidrage til en blanded by.

## Behov for særlig indsats

Der er behov for en særlig indsats for at fremme udvikling og etablering af betalbare kunstnermiljøer – særligt i Københavnsområdet og på Frederiksberg. Forundersøgelsen består af en analyse af kunstneres vilkår og behov samt eksempler på kunstnermiljøer med bolig både i Danmark og udlandet. På den baggrund er der udviklet et koncept og program for et fremtidigt kunstnermiljø med betalbare boliger og atelierer.

*Kunstnere forsvinder p.t. fra København grundet manglende atelier- og værkstedspladser. Hvis de først forsvinder, kommer de ikke igen. Det er ikke kun sjæl, byen mister, men også vigtig økonomi. Undersøgelser fra både ind- og udland peger på væsentligheden af at bibeholde de kreative miljøer i byerne – for økonomien, diversiteten og turismens skyld."*

Atelier- og Værkstedspadser i København,  
Rådet for Visuel Kunst & Kultur- og fritidsforvaltningen

## Det har vi gjort

Forundersøgelsen er baseret på eksisterende viden suppleret med nye studier:

### BESIGTIGELSER, TRE EKSISTERENDE KUNSTNERMILJØER

- Foreningen Kunstnerboliger af 1873, København
- Atelierhusene, Grønnemose
- Kunsterbyen, Birkerød

### BRUGERUNDERSØGELSE, KUNSTNERE

- Online survey med 276 besvarelser
- 11 interviews med kunstnere med spredning ift. alder og kunstpraksis

### STUDIER, UDENLANDSKE CASES

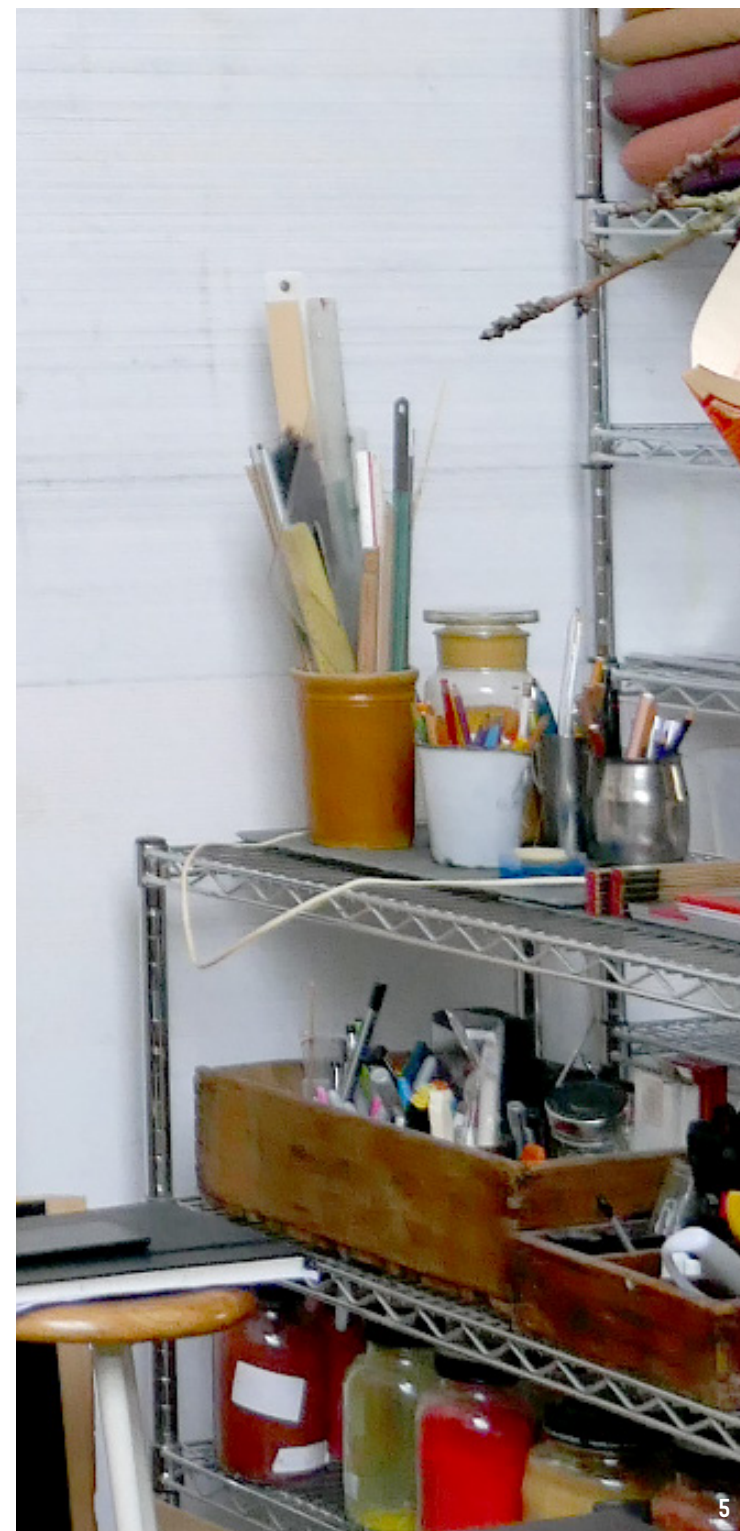
- Kunstnerboliger, Oslo
- A House For Artists, London
- Spinnerei, Leipzig

### SCREENING, BYUDVIKLINGSOMRÅDER I KØBENHAVNS-OMRÅDET

- Frederiksberg Hospital
- Jernbanebyen
- Vridsløse, Albertslund
- Nyholm

### UDVIKLING AF SCENARIER, FINANSERING OG ORGANISERING

- Dialog med aktører inden for det byggede miljø bl.a. arkitekter, almennyttige- og private bygherrer/ejere, en erhvervsdrivende fond med et almennyttigt formål, boligadvokater, finansiel rådgiver m.fl.



# EN BY MED KANT, MEN MED HØJE PRISER

I Københavns Kommunes vision for 2025 er et af de tre pejlemærker: En by med kant.

*En by med kant kan kun opstå, hvis dens indbyggere og virksomheder er forskellige. Derfor er det vigtigt, at alle typer af mennesker har mulighed for at bo i København."*

Københavns Kommune, Fællesskab København, Vision for 2025

Det er dog sværere end som så at skabe betalbare bolig- og arbejdssteder for alle.

## Kunstnermiljøer forsvinder fra byen

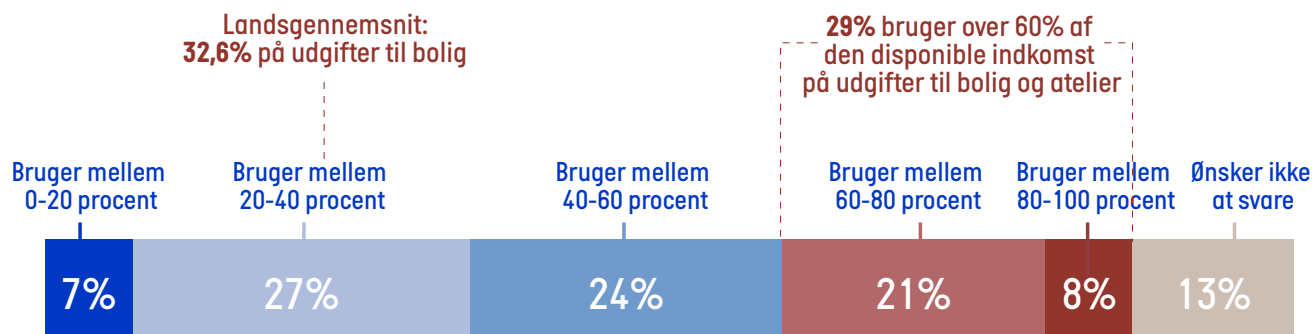
Boligpriserne er de seneste årtier steget markant. Efter en periode med udflytning frem til slut 1980'erne er indbyggertallet i København steget fra ca. 460.000 i 1992 til ca. 650.000 i 2022<sup>1</sup>. Med den øgede efterspørgsel er priserne på boliger steget, samtidig med at byen er vokset – også ud til de industriområder, hvor det tidligere har været muligt at få et betalbart atelier.

De stigende udgifter til bolig og atelier presser kunstnere ud af byerne og fjerner de nødvendige fysiske rammer, som også bidrager til kollegial og faglig udveksling – og ikke mindst til kunstnerisk udvikling i samspil med byens rum og øvrige borgere; kunstnermiljøer forsvinder fra byen.

## Kunstneres smalle økonomiske råderum

At skabe betalbare boliger er en stor udfordring generelt. For kunstnere er det særligt svært, fordi indkomsten ofte er lav og svingende. En spørgeundersøgelse med 276 respondenter viser, at kunstnere på tværs af praksisser har en lavere årsindkomst sammenlignet med andre indkomstgrupper med lignende uddannelsesmæssig baggrund. Derudover viser andre undersøgelser, at indkomstfordelingen er skævvredet, idet få kunstnere tjener meget og mange tjener lidt.<sup>2</sup>

Knap en tredjedel af de adspurgte kunstnere bruger over 60% af deres disponible indkomst på udgifter til bolig og atelier<sup>3</sup>, hvilket afviger markant fra landsgennemsnittet, der bruger 32,6% af den disponible indkomst på bolig.<sup>4</sup>



"HVOR MANGE PROCENT AF DIN DISPONIBLE INDKOMST BRUGER DU PÅ UDGIFTER TIL BOLIG OG ATELIER SAMLET SET OM ÅRET?"  
[BRUGERUNDERSØGELSE, BARK RÅDGIVNING]

## Kunstneres økonomiske råderum

- **Gennemsnitsindkomsten** blandt billedkunstnere ligger på **242.000 kr.** om året før skat. Medianindkomsten før skat er 202.000 kr. om året.
- **50%** har en indkomst på **under 200.000 kr.** om året før skat. **15%** har en årsindkomst på **under 100.000 kr.** før skat, hvilket er under den danske fattigdomsgrænse.
- **29%** af kunstnerne bruger over **60% af deres disponible indkomst** på udgifter til bolig og atelier<sup>3</sup>.

KILDER:  
BILLE ET AL. (2018)  
BARK RÅDGIVNING (2023)  
RÅDET FOR VISUEL KUNST (2021)

*Det er ærgerligt, at flere kunstnere enten bliver opsagt eller presset ud med stigende lejeudgifter, og at flere bliver nødt til at rykke langt væk fra byen og deres boliger for at have et atelier."*

Kunstner, 35-49 år

1 Københavns Kommune, Statistikbank, KKBEF1  
2 Bille et al. (2018)  
3 BARK Rådgivning (2023)  
4 Danmarks Statistik (2019)  
5 BARK Rådgivning (2023)



# KUNSTNERMILJØERS POTENTIALE I BYEN

## Kunstnermiljøer som et aktiv og drivkraft

Kunstnermiljøer kan være et aktiv for den regionale økonomiske konkurrenceevne og tiltrækningskraft. Derudover bidrager kunsten og kunstnere med nye ideer til den bæredygtige omstilling af samfundet, der er brug for, og kunstnermiljøer er med til at understøtte den mangfoldige, attraktive og inspirerende by.

Etableringen af kunstnermiljøer kan spille en afgørende rolle som drivkraft i byudviklingen – både når det handler om at skabe nyt liv i eksisterende byggeri, og når det kommer til at give nybyg identitet og karakter. Kunstnermiljøer kan være nøglen til at åbne nye byområder op, involvere lokale borgere eller tiltrække investorer og tilflyttere udefra.

*I byudviklingsprojektet Køge Kyst har kunst og kultur fra begyndelsen haft en helt særlig plads og været med til at åbne området for både borgere og besøgende. Samtidig har kunsten været med til at skabe opmærksomhed omkring og give identitet til den nye bydel.*

Tove Skrumsager Frederiksen, projektdirektør, Køge Kyst

Kunstnermiljøer kan mere end at give værdi til potentielle investorer og tilflyttere. I EU-analyser har man konkluderet, at kulturel og aldersmæssig diversitet sammen med et rigt kunstnermiljø kan skabe merværdi til byen<sup>6</sup>.

## Potentiale for identitet og fællesskaber

Rapporten 'Billedkunsten i kommunerne – Potentialer og anbefalinger' beskriver, at kunst og kunstnermiljøer kan bidrage til vækst, ny identitet og fællesskaber i byen. De kreative og tværfaglige initiativer kan styrke det lokale potentiale, og gennem samarbejde på tværs af kommune, virksomheder, kunstinstitutioner og fonde m.fl. kan kunstnermiljøer skabe fundamentet for et frugtbart samarbejde. Rapporten peger på, at adgang til billigere atelierer og kunstværksteder er en vigtig rammebetingelse for vækstlaget<sup>7</sup>.

## Når bygninger skal genanvendes

I samtidens byudvikling er der en stigende opmærksomhed på at skabe nye formål og nyt liv i eksisterende rammer og fokus på de bygninger, der allerede er i verden med en omtanke for både klimaet og vores fælles kulturhistorie. Det gælder både enkeltstående bygninger og større funktionstømte områder som tidligere hospitalsområder, industri- og produktionsfaciliteter, der åbnes op for byen, og for en fremtidig byudvikling med afsæt i de historiske rammer.

Bygningerne er ofte opført i robuste materialer med godt håndværk og interessante rumligheder og har derfor et stort potentiale i at kunne omdannes til formål som atelier, værksted og udstillingsrum uden de store indgreb. Samtidig kan uopvarmede dele af bygningerne rumme funktioner som fx lager og grovværksteder.

6 European Commission  
7 Flemming & Borberg [2020]



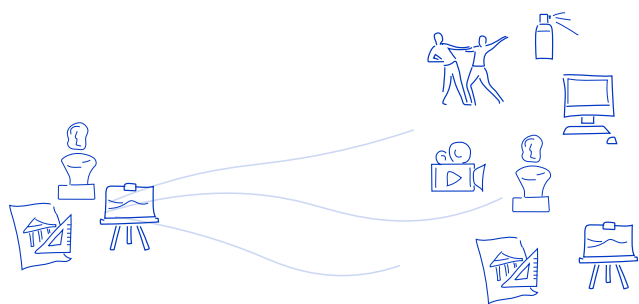
# KUNSTNERES FORSKELLIGE BEHOV

## Flere arbejder på tværs af discipliner

De kunstneriske praksisser har udviklet sig over de senere år. Flere og flere kunstnere arbejder på tværs af discipliner, og nye discipliner kommer til. Derfor er der et øget behov for en bredere vifte af faciliteter og funktioner i atelier og værksted.

Nye arbejdsmetoder har medført, at flere kunstnere oplever et behov for variation af rumligheder i deres arbejdsproces. En kunstner kan have behov for et mindre atelier på størrelse med en kontorplads i opstartsfasen og senere i processen have behov for et stort rum til at teste større værker af eller til dokumentation og affotografering af værker.

Kortlægning af et udvalg af eksisterende atelierfællesskaber i København viser, at atelierstørrelser varierer fra 6-60 m<sup>2</sup>. Oftest er disse suppleret af fælles arbejdsområder samt dele-faciliteter som tekøkken og toiletter<sup>8</sup>.



## Villige til at dele

I brugerundersøgelsen udført af BARK Rådgivning i 2023 svarer størstedelen, at de er villige til at dele faciliteter som køkken, toilet og større arbejdsrum. Flere påpeger behovet for at have et mindre, mere privat arbejdsrum, der kan fungere som atelier/kontor.

Nogle kunstnere efterspørger at indgå i et arbejdsfællesskab med andre kunstnere, hvor man deles om fællesrum, der kan bruges til at arbejde med større værker, til at øve performance eller som udstillingsrum, til tværfaglige praksisser mv.

Mange efterspørger professionelle værkstedsfaciliteter med adgang til professionelt produktionsudstyr, maskiner og medarbejdere.

# 42%

ER EN DEL AF ET FORPLIGTENDE  
FÆLLESSKAB

# 57%

DELER FUNKTIONER I FÆLLESSKAB  
MED ANDRE KUNSTNERE

KILDE: BARK RÅDGIVNING [2023]

## Kunstnerens behov

### Funktionsbeskrivelse af et atelier

I 2022 udarbejdede Den faglige organisation for kunstnere, kuratorer og kunstformidlere (UKK) en funktionsbeskrivelse af atelierer, som definerer følgende basisfunktioner:

#### ET ATELIER:

- Er som minimum 10 m<sup>2</sup>, helst < 20 m<sup>2</sup>
- Har vægge, man kan hænge værker/proces op på
- Har et bord, man kan efterlade diverse ting på
- Har adgang til vand, toilet og tekøkken/køkken
- Har varme og internet

#### ET GODT ATELIER HAR:

- Dagslys og vinduer, der kan åbnes
- Eget rum eller rum med begrænset gennemgang
- Mulighed for, at man kan arbejde i alle døgnets timer
- Tør og sikker opbevaringsplads
- Lang kontrakt (min. 3 år) og opsigelse (min. 3 mdr)
- Professionel kommunikation med udlejer og hurtig handling ift. praktiske problemer
- Transparent økonomi ift. fællesudgifter, forsikring, mv.
- Et gulv, man må svine på
- Kollegaer, man kan snakke med

KILDE: UKK [2022]



# TRE EKSISTERENDE KUNSTNERMILJØER I KØBENHAVN OG OMEGN

De tre besøgte eksisterende kunstnermiljøer ligner hinanden på flere punkter: De har alle boligenheder for kunstnere med eget atelier som en del af boligen, lange ventelister, en lav udskiftning i beboere samt en høj gennemsnitsalder. De tre steder rummer alle en variation i boligstørrelse: S-M-L med eget atelier på ca. 30-40 m<sup>2</sup>.



## Foreningen Kunstnerboliger af 1873, København Etageejendom

Kunstnerboligerne i Gothersgade er anlagt med formålet at hjælpe ældre kunstnere og disses enker til en betalelig lejlighed, samt at skaffe atelierer med bolig for ubemidlede yngre kunstnere.

Ejendommen består af 15 lejligheder med bolig og atelier. Stueetagen er forbeholdt billedhuggere, førstesalen arkitekter, mens de øvrige etager er indrettet til malere og billedhuggere, hvis arbejde er afhængigt af det naturlige lys. I kælderen findes et fælles værksted for husets beboere, som derudover også deler et fælles gårdmiljø.

## Atelierhusene, København, 1943 Rækkehuse

Atelierhusene i Grønnemose består af 21 almennyttige rækkehuse, der alle rummer et lyst atelier. Husene er opført i tre forskellige størrelser på 71 m<sup>2</sup>, 106 m<sup>2</sup> og 116 m<sup>2</sup> – altid med et atelier på 35 m<sup>2</sup>. Således er der indtænkt en mulighed for naturlig rotation efter behov og livssituation, hvor man som ung kunstner kan starte småt og senere i livet have mulighed for at rykke til en større bolig, hvilket dog har vist sig ikke at ske i praksis.

Dele af haverne var oprindeligt fællesareal med ambitionen om et kreativt fællesskab, men er i tidens løb blevet opdelt af hække til private haver.

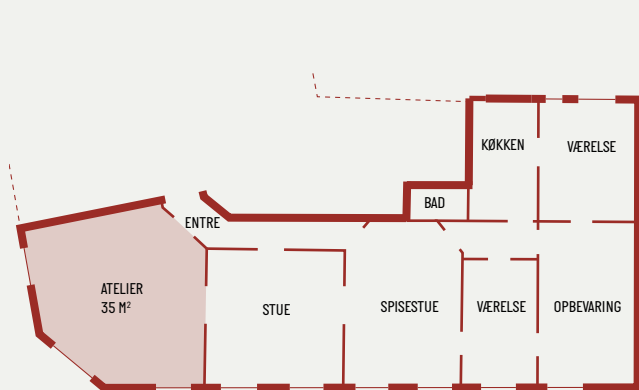
## Kunstnerbyen, Birkerød, 1953 Villaer

Kunstnerbyen i Birkerød er en mindre almennyttig boligforening bestående af 13 atelierhuse og 3 forfatterhuse. Oprindeligt var boligerne tiltænkt billedkunstnere og forfattere, men i dag bor der også beboere, der ikke beskæftiger sig med kunst.

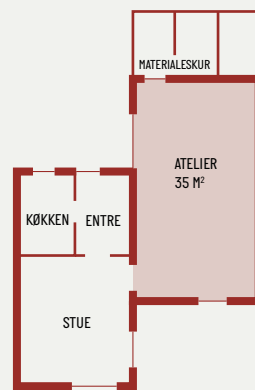
Husene er udformet som vinkelhuse, hvor entre og kammer udgør et hængsel mellem hhv. atelier og opholdsstue i den ene fløj, og køkken, bad og soveværelse i den modsatte. I tidens løb har flere af beboerne udvidet boligen med tilbygninger. Husene er indrettet med private haver og har ikke et brugbart fællesområde til ophold eller kunstnerisk arbejde.

# TRE EKSISTERENDE KUNSTNERMILJØER I KØBENHAVN OG OMEGN

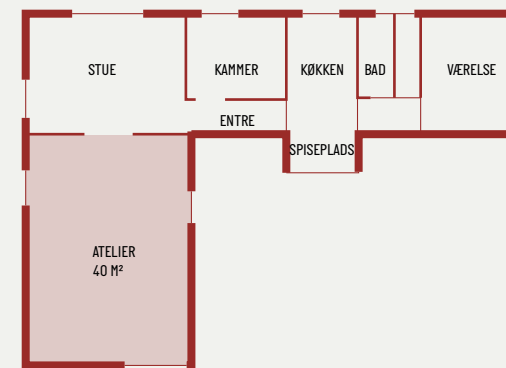
Ateliererne i de tre besøgte kunstnermiljøer er alle tidssvarende arbejdsrum, der lever op til de efterspørgsler, der er til et velfungerende atelier [s. 8]. De er 30-40 m<sup>2</sup> med en loftshøjde på 3-5 meter. De har store, nordvendte vinduespartier, arbejdsvask og plads til arbejdsborde.



PLANDIAGRAM - eksempel på lejlighed 197 m<sup>2</sup> [inkl. atelier]



PLANDIAGRAM - eksempel på stueetage i bolig på 116 m<sup>2</sup> [inkl. atelier]



PLANDIAGRAM - eksempel på bolig 106 m<sup>2</sup> [inkl. atelier]

## Foreningen Kunstnerboliger af 1873, København Etageejendom

- **Beliggenhed:** Gothersgade 143, København
- **Arkitekt:** Ferdinand Meldahl
- **Antal boliger:** 15 lejligheder
- **Boligstørrelser [inkl. atelier]:** 3 stk. 59 m<sup>2</sup> enklejligheder u. atelier, 2 stk. 109 m<sup>2</sup>, 10 stk. 189-197 m<sup>2</sup>
- **Atelier:** Omkring 30-35 m<sup>2</sup>
- **Ejerform:** Selvejende institution med lejeboliger, som udlejes til foreningens medlemmer
- **Venteliste:** 20-40 år
- **Krav:** Medlemskab af Kunstnersamfundet samt medlemskab af Foreningen for Erhvervelse af Kunstnerboliger

## Atelierhusene, København, 1943 Rækkehuse

- **Beliggenhed:** Grønnemose Allé, 2400 København
- **Arkitekt:** Viggo Møller-Jensen, C. Th. Sørensen
- **Antal boliger:** 21 rækkehuse
- **Boligstørrelse [inkl. atelier]:** 7x71 m<sup>2</sup>, 7x106, 7x116 m<sup>2</sup>
- **Atelierstørrelse:** 35 m<sup>2</sup>
- **Ejerform:** Almennyttig, FSB
- **Venteliste:** 25+ år
- **Krav:** Medlemskab af Kunstnersamfundet

## Kunstnerbyen, Birkerød, 1953 Villaer

- **Beliggenhed:** Hovedgaden 36, 3460 Birkerød
- **Arkitekter:** Tyge Juul Brask og Erik Rosenstand Holst
- **Antal boliger:** 13 atelierhuse og 3 forfatterhuse
- **Boligstørrelser [inkl. atelier]:** Originalt 96-106 m<sup>2</sup>, flere har bygget til siden
- **Atelierstørrelse:** 40 m<sup>2</sup>
- **Ejerform:** Opført som statslånhuse af kommunen, er i dag en almennyttig boligforening, Almenbo
- **Venteliste:** Pt. lukket for opskrivning
- **Krav:** Ikke krav om medlemskab af fx Kunstnersamfundet



# NYE INTERNATIONALE KUNSTNERMILJØER

## Nye og eksisterende kunstnermiljøer viser vejen

De seneste år har flere projekter i udlandet forsøgt at skabe rammerne for, at kunstnere kan bo i byen og også bidrage til lokalsamfundet. I Oslo (tv.) har et skitseprojekt til et kunstnerhus indtil videre været med til at starte en politisk debat om, hvilke forudsætninger der skal til for at fastholde kunstnerboliger i byen. I London (th.) er et kunstnerhus blevet opført med et dobbeltsigte: At fastholde kunstnere i byen og samtidig skabe kunstnerdrevene kulturaktiviteter målrettet lokalområdets beboere i en udsat bydel.

## Begge projekter rummer elementer, der ligner de eksisterende kunstnermiljøer i København:

- En variation i boligstørrelse med S-M-L bolig med atelier i egen bolig eller i et fælles atelierhus.
- Flere enheder har et modulmål på ca. 35 m<sup>2</sup>.

## Sammenlignet med de eksisterende kunstnermiljøer har de nye kunstnermiljøer et større fokus på fælles funktion og udnyttelse af m<sup>2</sup> i form af tiltag som:

- Åbne stueetager med fælles værksteder, udstillings-/eventrum med køkken/toilet, som deles af husets beboere og kan benyttes af lokalområdet.
- Ankomst og fordeling via svalegange og fritstående/ude-liggende elevatorkerne og hovedtrappe.
- Overdækkede og uisolerede arbejdspladser.

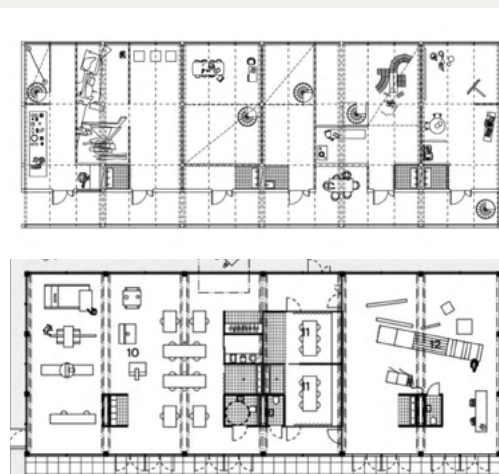


ILLUSTRATION: Fragment for UKS

### Kunstnerboliger i Hovinbyen, Oslo

Øverst: Plantegninger fra atelierhuset med 6 atelierer á 35 m<sup>2</sup>  
Nederst: Stueetagen i atelierhuset med værksteder, projektrum, eventspace, køkken/toilet som deles af de 45 beboere.

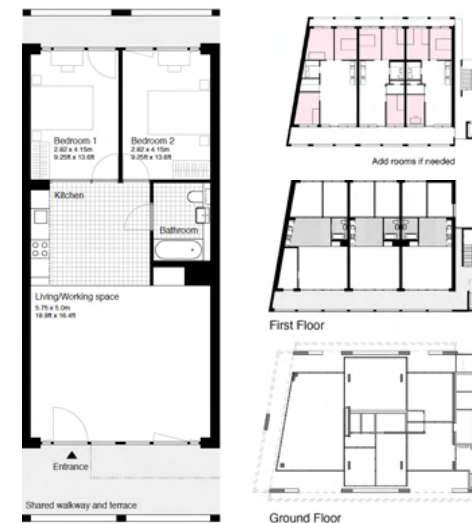


ILLUSTRATION: Apparato Architects for Create London

### A House for Artists, Barking, London

Tv: Toværelses bolig på 72 m<sup>2</sup> inklusiv 15 m<sup>2</sup> atelier.  
Th: Diagrammer over rumfordeling, 1. etage med 3 boliger samt stueetagen med fælles faciliteter.

HVOR	AREAL	ANTAL ENHEDER	BOLIGER	EGET ATELIER	FÆLLESAREAL	
A House for Artists, Barking, London	1553 etage-m <sup>2</sup> [1 bygning]	12	S: 60 m <sup>2</sup> M: 72 m <sup>2</sup> L: 72-88 m <sup>2</sup>	1 stk. 9 stk. 2 stk.	15 m <sup>2</sup> 15 m <sup>2</sup> 15 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>
Kunstnerboliger i Hovinbyen, Oslo	5000 etage-m <sup>2</sup> [5 bygninger]	45	S: 25 m <sup>2</sup> M/L: 25-88 m <sup>2</sup>	13 stk. 32 stk.	10 m <sup>2</sup> [1 bolig] 35 m <sup>2</sup> [1 atelierhus]	210 m <sup>2</sup>



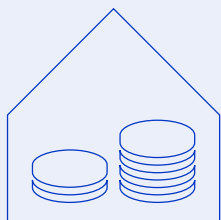
**KONCEPT OG PROGRAM FOR  
NYE KUNSTNERMILJØER**



# UDVIKLINGSPRINCIPPER

Koncept og program for nye kunstnermiljøer er udarbejdet med afsæt i den indledende analyse af kunstneres behov og værdi for det omkringliggende samfund. Konceptet er opsummeret i fire strategiske udviklingsprincipper med en fælles ambition om at skabe betalbare boliger og atelierer for kunstnere i byen på en måde, som styrker fællesskab, diversitet og kreativitet og understøtter en blandet by.

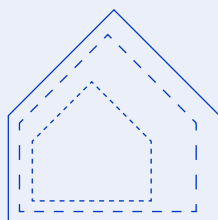
1



## SKAB BETALBARE BOLIGER OG ATELIERER

med en lille og kompakt privat bolig- og atelierkerne, der suppleres af adgang til fælles funktioner.

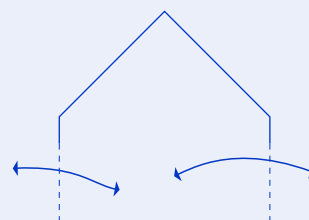
2



## VARIER BOLIGTYPER TIL FORSKELLIGE LIVSFASER OG BEHOV

med plads til forskellige generationer og livssituationer og med mulighed for eller pligt til rotation.

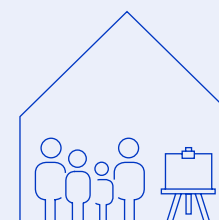
3



## ÅBN STUEETAGEN OP OG STYRK DEN KREATIVE UDFOLDELSE

for kunstnere, aktører og skabende beboere i den lokale bydel gennem offentlige og udadvendte funktioner.

4



## SÆT KUNST OG KOMPETENCER I SPIL FOR AT SÆNKE HUSLEJEN

Tænk i alternative modeller for at sænke huslejen gennem opgaver af praktisk eller kunstnerisk karakter.

- 1 SKAB BETALBARE BOLIGER OG ATELIERER** med en lille og kompakt privat kerne med adgang til fælles funktioner som et større køkken og fællesrum/eventrum/udstillingsrum, der kan deles af hele huset. Et lille, privat atelier kan suppleres af funktioner som projektrum, værksteder, opbevaring og tekøkken/toilet, som kan deles i et atelierfællesskab, der ligeledes støtter op om fagligt fællesskab.



**ET MODULÆRT BYGGESYSTEM SKABER BETALBARE BOLIGER I BYGNINGSKULTURARVEN**

Med et hus-i-hus koncept er nye boligkassetter bygget ind i de funktionstømte Fabers Fabrikker. Mellem de nye boliger og fabrikens ydre klimaskærm opstår nye mellemrum med højt til loftet, smukt lysindfald fra de store industrivinduer og egen udgang. Rummet er uopvarmet, men kan fint anvendes til atelier, værksted eller noget helt tredje. Konceptet skaber nye boliger i funktions-tømte, eksisterende bygninger på en måde, hvor eksisterende bygningdele som adgangstrapper, den ydre klimaskærm og dele af de tekniske installationer genanvendes.

KILDE: ARCGENCY.COM/FABERS



**BÆREDYGTIGT MODULBYGGERI MED ET FÆLLESSKABSORIENTERET MILJØ**

Studio[Home] er et DGNB-certificeret og Svanemærket koncept for bæredygtige og prisbillige boliger i høj kvalitet, der opføres som træmodulbyggeri i 2-4 etager. Konceptet er skalerbart, nytænken-de og helhedsorienteret. Det typiske modul rummer 1-værelses-boliger på 35m<sup>2</sup> med tekøkken og badeværelse, mens sammen-lagte moduler skaber større boligenheder, som deles af flere. I stueetagen er der udeladt et antal moduler til fællesareal, og som sammen med funktioner som vaskeri og fælleskøkken skaber mødesteder og åbne fællesrum med mange anvendelses-muligheder centralt i bygningen.

KILDE: VANDKUNSTEN.COM/PROJECTS/LUNDTOFTE

- 2 VARIER BOLIGTYPER TIL FORSKELLIGE LIVSFASER OG BEHOV** med plads til forskellige generationer og livssituationer og med mulighed for/pligt til rotation efter lyst og behov, eller i takt med at husstandens beboerantal ændres over tid.



**VARIERENDE BOLIGSTØRRELSER TIL SKIFTENDE BEHOV**

Atelierhusene i Grønnemose består af 21 almentnyttige rækkehuse, der alle rummer et lyst atelier. Husene er opført i tre forskellige størrelser på hhv. 71 m<sup>2</sup>, 106 m<sup>2</sup> og 116 m<sup>2</sup>, alle med et atelier på 35 m<sup>2</sup>. Variationen giver mulighed for rotation efter behov og livssituation, hvor man som ung kunstner kan starte småt og senere i livet have mulighed for at rykke til en større bolig, som familien og beboerantallet i husstanden vokser.

KILDE: BOLIUS.DK/KUNSTNERNES-FREDEDE-OASE-97874



**BLANDET ALMENT BYGGERI PÅ DET NYE PAPIRØEN**

På den tidligere industriø i Københavns Inderhavn opføres 40.000 etm. blandet bebyggelse, hvoraf ca. 6.800 etm. er alment boligbyggeri. Boligselskabet AKB København opfører i alt 85 nye boliger med en stor variation i størrelse fordelt på 22 ungdomsboliger på 40-50 m<sup>2</sup>, 10 familieboliger på 50-115 m<sup>2</sup> og 53 boliger i bofællesskab på 72-115 m<sup>2</sup>. Her samles flere generationer og forskellige boligtyper i samme bygning. Den månedlige husleje kommer til at ligge på ca. 4.470 kr. for de mindste boliger og 12.210 kr. for de største boliger, og alle boliger får adgang til en fælles taghave. Stueetagen lejes ud til kommercielle lejemål med fokus på at understøtte et livligt og kulturelt bymiljø.

KILDE: KAB-BOLIG.DK/PAPIRØEN



- 3** **ÅBN STUEETAGEN OP OG STYRK DEN KREATIVE UDFOLDELSE** for kunstnere, aktører og skabende beboere i den lokale bydel ved at tilbyde åbne værksteder, produktionsforhold og evt. også undervisning af høj kvalitet. Ved at placere (semi-)offentlige og udadvendte funktioner i stueetagen trækkes byens liv ind i bygningen, ligesom bygningen bidrager til et levende bybillede.



**UDVEKSLING OG MØDESTED MELLEM BEBOERE OG DEN OMKRING-LIGGENDE BY**

Kunstnerboliger i Hovinbyen i Oslo er et skitseprojekt fra 2018 med 'Åben Arkitektur', hvor råhuset opføres i et byggefællesskab, og lejligheder samt atelier færdiggøres som selvbyg. I en bygning er stueetagen semi-offentlig, kan deles med udvalgte aktører fra lokalområdet og indeholder fælles værksted, to grupperum og et projekt/eventrum, mens en anden bygning har et offentligt program placeret i stueetagen med kantine, genbrugsrum og mulighedsrums. Projektet har fokus på udvekslingen mellem beboerne, lokale og resten af byen.

KILDE: FRAGMENTOSLO.NO



**KUNST SOM IDENTITETSSKABER**

Kunstnerfællesskabet North Urban Art Studio har indgået en aftale med A. Enggaard, der udvikler og udbygger den nye bydel Spritten i Aalborg om at få 1200 m<sup>2</sup>, hvor kreative skabere - på alle niveauer - kan leje sig ind. Alle, der lejer sig ind, får et ansvarsområde fx for hjemmesiden eller som eventansvarlig for udstillinger, events, art talks, workshops mm. North Urban Art Studio rummer et lounge-område, kaffebar og kunstneriske omgivelser og driver udadvendte aktiviteter for lokalrådets beboere og besøgende. Kunstnerne får atelier til lav husleje, men bidrager til gengæld til at udleve visionen bag den nye bydel, som i særklasse skal være præget af kulturarv, kunst, arkitektur og gastronomic.

KILDE: NORTHURBANARTSTUDIO.COM

- 4** **SÆT KUNST OG KOMPETENCER I SPIL FOR AT SÆNKE HUSLEJEN.** Tænk i alternative modeller for at sænke huslejen hos en målgruppe, der har et indkomstniveau, der er lavere end gennemsnittet. Det kan være ved opgaver af praktisk karakter, fx ved at indgå i den daglige drift af bygningerne, eller af mere kunstnerisk karakter, hvor den enkelte kan planlægge og afvikle undervisningsforløb/kunstworkshops i værkstederne målrettet lokalområdet.



**FORPLIGTENDE KULTURAKTIVITETER HOLDER HUSLEJEN NEDE**

A House For Artists i London har et 'active tenants' koncept med det formål at understøtte den lokale kunst og kultur. I stueetagen ligger eventspace, køkken/toiletfaciliteter og fire arbejdsrum/atelier, som deles af husets 12 beboere og anvendes i udadvendte aktiviteter. Husets boliger er målrettet kunstnere, der udvælges efter kriterier om bl.a. lokalt tilhørsforhold. Beboere forpligtiger sig til i fællesskab at drive kunst- og kulturaktiviteter for området i stueetagen - med en nedsat husleje til gengæld.

KILDE: CREATELONDON.ORG



**BEBOERE BIDRAGER MED SELVBYG OG VEDLIGEHOLD**

AlmenBolig+ er et koncept udviklet af de almene boligforeninger KAB, 3B og Domea i samarbejde med ONV Arkitekter, hvor beboerne tager aktiv del i udformning og vedligeholdelse af egen bolig. Boligerne består af et fleksibelt basismodul, der kan sammesættes både i plan og højde og dermed udformes som enten rækkehus eller punkthuse. Enhederne bygges op omkring en bærende trækonstruktion og er variende i størrelse fra 60-130 m<sup>2</sup>. Huslejen i en AlmenBolig+ er relativ lav, fordi beboerne selv tager del i at indrette og ombygge egen bolig med fx skillevægge og hårde hvidevarer og selv står for den daglige drift med at slå græs, klippe hæk, feje og rydde sne.

KILDE: KAB-BOLIG.DK

# KONCEPT FOR KUNSTNERMILJØER

Med afsæt i udviklingsprincipperne, besigtigelser af eksisterende kunstnermiljøer, studier af fremtidige internationale kunstnermiljøer samt interviews og brugerundersøgelse af kunstnere og deres behov, er der særligt tre pointer, der kan fremhæves som afsæt for koncept og program for nye kunstnermiljøer:

- En variation af rumligheder, der følger samme grundprincipper og tilsammen udgør et slags rumligt alfabet.
- Mulighed for at sammensætte størrelse på bolig og atelier i forhold til økonomi, livssituation, behov og ønske om at dele funktioner med andre.
- Mulighed for at placere konceptet i både eksisterende bygningsmasse eller som nybyggeri.

Konceptet består derfor af et funktionelt system, hvor alle elementer følger en grundform på 35 m<sup>2</sup> med målene 5x7m, som kan sammensættes til forskellige rumprogrammer efter ønske og behov.

*Det forpligtende fællesskab kan meget. Det stjæler tid, men hvis det betyder nedsat husleje er det et fint kompromis"*

Kunstner, 35-49 år

*Gerne et mindre atelier, helt ned til størrelsen på en kontorplads, hvis jeg har let adgang til et værksted".*

Kunstner, 30 år

*Jeg har ikke brug for absolut ro"*

Kunstner, 35-49 år

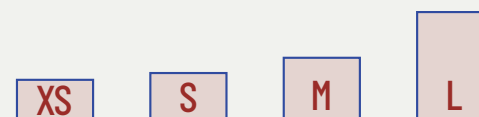
## BOLIG

X-SMALL	SMALL	MEDIUM	LARGE	X-LARGE
20 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	52,5 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	87,5 m <sup>2</sup>



## ATELIER

X-SMALL	SMALL	MEDIUM	LARGE
15 m <sup>2</sup>	17,5 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>





# KONCEPTUELT RUMPROGRAM

På de følgende sider sammensættes forskellige rumligheder til konceptuelle rumprogrammer for nye kunstmiljøer, som vises i tre forskellige modeller med hhv. 12, 22 og 44 boliger.

## BOLIG

Rumprogrammets grundform på 35 m<sup>2</sup> svarer til en etværelses bolig. Deles en grundform og lægges sammen med en andet opnås en toværelses bolig på 52,5 m<sup>2</sup>. Sammensættes to hele moduler fås en treværelses bolig på 70 m<sup>2</sup>.

## ATELIER

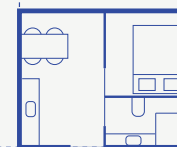
Et klassisk billedkunstneratelier er 35 m<sup>2</sup> med målene 5x7m. Nogle kunstnere efterspørger stadig denne størrelse atelier, mens andre har alternative behov i deres kunstpraksis og i højere grad efterspørger et mindre atelier med delefunktioner i et fællesskab med adgang til en større rumlig variation/udvalg af funktioner.

Konceptet bygger derfor på en organisering med seks grundenheder pr. etage med et fritliggende ydre adgangssystem, fx svalegange, som kan udbygges til også at rumme udearbejdsrum. Modellen kan også kobles eksisterende adgangssystemer ved transformation af en ældre bygning.

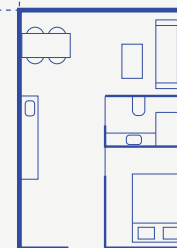
Til højre er angivet eksempler på hhv. bolig- og atelierenheder, der alle følger samme grundform på 5x7m, men varierer i størrelse fra XS - XL. De anførte m<sup>2</sup> er anført som netto etage m<sup>2</sup>. Bruttoarealet anslås til at være 15% større end nettoarealet og indeholder også lejlighedens andel af ydervægge, andel i adgangsarealer mv.

## BOLIG

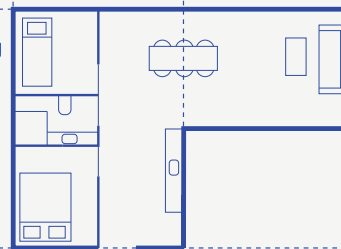
**X-SMALL**  
1-værelses bolig  
20 m<sup>2</sup>



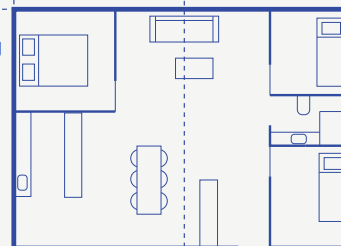
**SMALL**  
2-værelses bolig  
35 m<sup>2</sup>



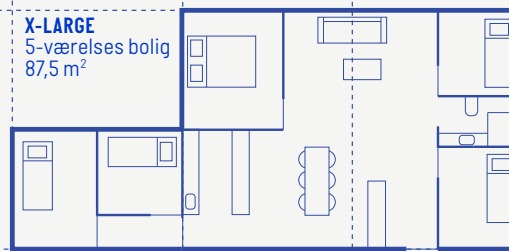
**MEDIUM**  
3-værelses bolig  
52,5 m<sup>2</sup>



**LARGE**  
4-værelses bolig  
70 m<sup>2</sup>



**X-LARGE**  
5-værelses bolig  
87,5 m<sup>2</sup>

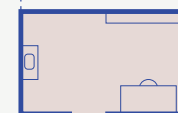


## ATELIER

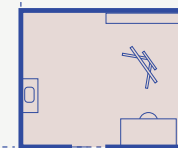
**X-SMALL**  
15 m<sup>2</sup>



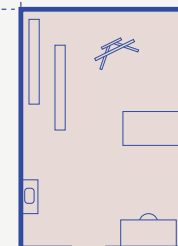
**SMALL**  
17,5 m<sup>2</sup>



**MEDIUM**  
20 m<sup>2</sup>



**LARGE**  
35 m<sup>2</sup>



# DELEFÆLLESSKABER

Flere kunstnere efterspørger fællesskab og muligheden for at dele en række funktioner med andre kolleger. Dette bunder både i ønsket om at få adgang til en variation af rumligheder med professionelle faciliteter, som understøtter en bred kunstnerisk praksis, for at undgå udgifter til leje af ekstra atelier/værksteder, og ønsket om at styrke det faglige fællesskab kunstnere imellem.

## Efterspurgte fælles funktioner:

- Projektrum af forskellig størrelse til at teste større værker af, øve performance eller som udstillingsrum.
- Grovværksted med mulighed for at svine.
- Opbevaring der kan låses/lukkes.
- Værkstedsfaciliteter med professionelt produktionsudstyr og maskiner (og evt. medarbejdere) inden for fx ler/keramik, metal, træ, grafik.
- Direkte adgang til atelier/værksteder ente via placering i stueetagen, ramper eller elevator.

## ATELIERFÆLLESSKABER

De konceptuelle rumprogrammer i de følgende modeller sammensætter ateliererne i forskellige atelierfællesskaber, så 8-12 personer deler et areal på 210 m<sup>2</sup>.

## FÆLLESAREALER FOR HELE HUSET

I nogle af modellerne findes fælles faciliteter for alle husets beboere – både dem som har eget atelier i forlængelse af deres boliger, og dem som er en del af et atelierfællesskab. Disse arealer kan fx rumme fællesrum med køkken til fællesspisning eller udadvendte events og arrangementer som udstillinger og workshops.

*“Det vil være oplagt at dele plads til større produktion, lager, køkken og toilet. Men det er vigtigt at have eget rum til mindre aktiviteter, værkproduktion, skitser, møder og kontorarbejde”*

Kunstner, 50-64 år

*“Det er vigtigt for billedkunstneren at kunne gå tilbage og betragte lærredet, så der bliver afstand til billedet. Derfor har billedkunstneres atelier altid samme grundmål på 5 x 7m”*

Kunstner, 82 år

*“En vigtig del af atelieret er, at der er et eget sted, som også er bibliotek for materialer, referencer, igangværende processer, en kropsliggørelse af praksissen”*

Kunstner, 35-49 år

**72%**  
MENER, AT ET VÆRKSTED MED  
FORDEL KAN DELES MED ANDRE

*“Jeg vil gerne dele alle funktioner. Det er svært at få økonomien til at løbe rundt, så alt ville hjælpe her”*

Kunstner, 18-34 år

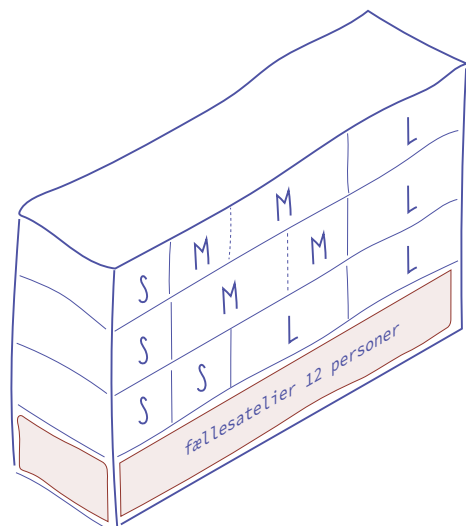
KILDE: BARK RÅDGIVNING [ 2023]



# TRE MODELLER

Erfaringerne fra de ældre, nye og visioner for fremtidige kunstmiljøer - både danske og internationale - viser, at et kunstmiljø typisk udgøres af mellem 12-45 boliger med tilhørende atelier. Nedenfor ses tre modeller som skitserer, hvordan kunstmiljøer kan sammensættes med hhv. 12, 22 og 44 boligenheder med tilhørende atelier.

<b>SMALL</b> 35 m <sup>2</sup>	4 stk.
<b>MEDIUM</b> 52,5 m <sup>2</sup>	4 stk.
<b>LARGE</b> 70 m <sup>2</sup>	4 stk.



## MODEL 1 12 BOLIGER MED ATELIER

Modellen rummer 12 boliger i tre forskellige størrelser fra S til L ligeligt fordelt. I stueetagen deler beboere et atelierfællesskab, som består af private atelierer i varierende størrelser samt fælles faciliteter som tekøkken og toilet.

**12 boliger**  
**12 atelierer**

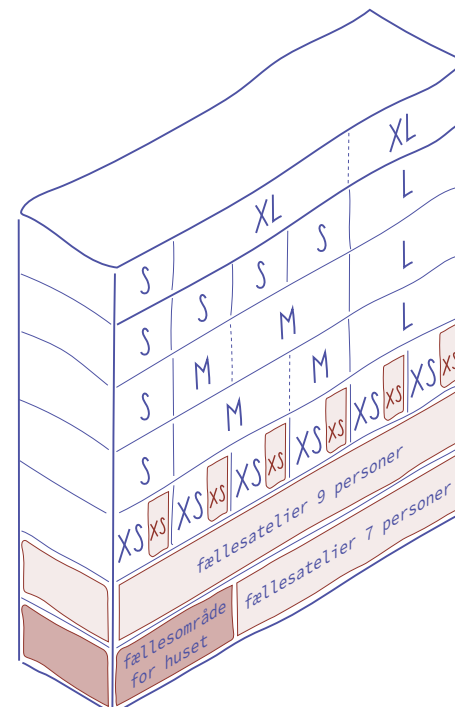
**NETTO I ALT:**  
**BRUTTO I ALT:**

**630 m<sup>2</sup>**  
**210 m<sup>2</sup>**

**840 m<sup>2</sup>**  
**966 m<sup>2</sup>**

\*Bruttoarealet indeholder også lejlighedens andel af ydervægge, andel i adgangsarealer mv. og er som tommelfingerregel 15 % større end nettoetagearealet.

<b>X-SMALL</b> 20 m <sup>2</sup>	6 stk.
<b>SMALL</b> 35 m <sup>2</sup>	7 stk.
<b>MEDIUM</b> 52,5 m <sup>2</sup>	4 stk.
<b>LARGE</b> 70 m <sup>2</sup>	3 stk.
<b>X-LARGE</b> 87,5 m <sup>2</sup>	2 stk.



## MODEL 2 22 BOLIGER MED ATELIER

Model 2 er et bofælleskab der rummer 22 boliger i fem forskellige størrelser fra XS til XL. Øverst ligger rene boligetager med varierende boligstørrelser. På 3. etage ligger seks XS-boliger med tilhørende XS-atelierer i forlængelse af boligen.

**22 boliger**  
**22 atelierer**  
**fælles for huset**

**NETTO I ALT:**  
**BRUTTO I ALT:**

**960 m<sup>2</sup>**  
**440 m<sup>2</sup>**  
**70 m<sup>2</sup>**

**1.470 m<sup>2</sup>**  
**1.690 m<sup>2</sup>**

Modellen indeholder to etager med atelierfællesskaber for beboerne i huset, og i stueetagen er 70 m<sup>2</sup> tiltænkt fællesarealer, som deles af hele huset og som fx kan indrettes med store fælles værksteder/udstillingsrum/eventspace el. lign.

\*Bruttoarealet indeholder også lejlighedens andel af ydervægge, andel i adgangsarealer mv. og er som tommelfingerregel 15 % større end nettoetagearealet.

## MODEL 3

### 44 BOLIGER MED ATELIER

Model 3 rummer flere generationer og forskellige boligtyper til unge, familier og seniorer. Modellen består af 44 boliger og 44 atelierer i en separat bygning.

Den ene bygning rummer rene boligetager med alle fem boligstørrelser fra 20 - 87,5 m<sup>2</sup>, så der er mulighed for en varieret beboersammensætning. I bygningens stueetage er 210 m<sup>2</sup> udlagt til fællesområde, som deles af husets beboere.

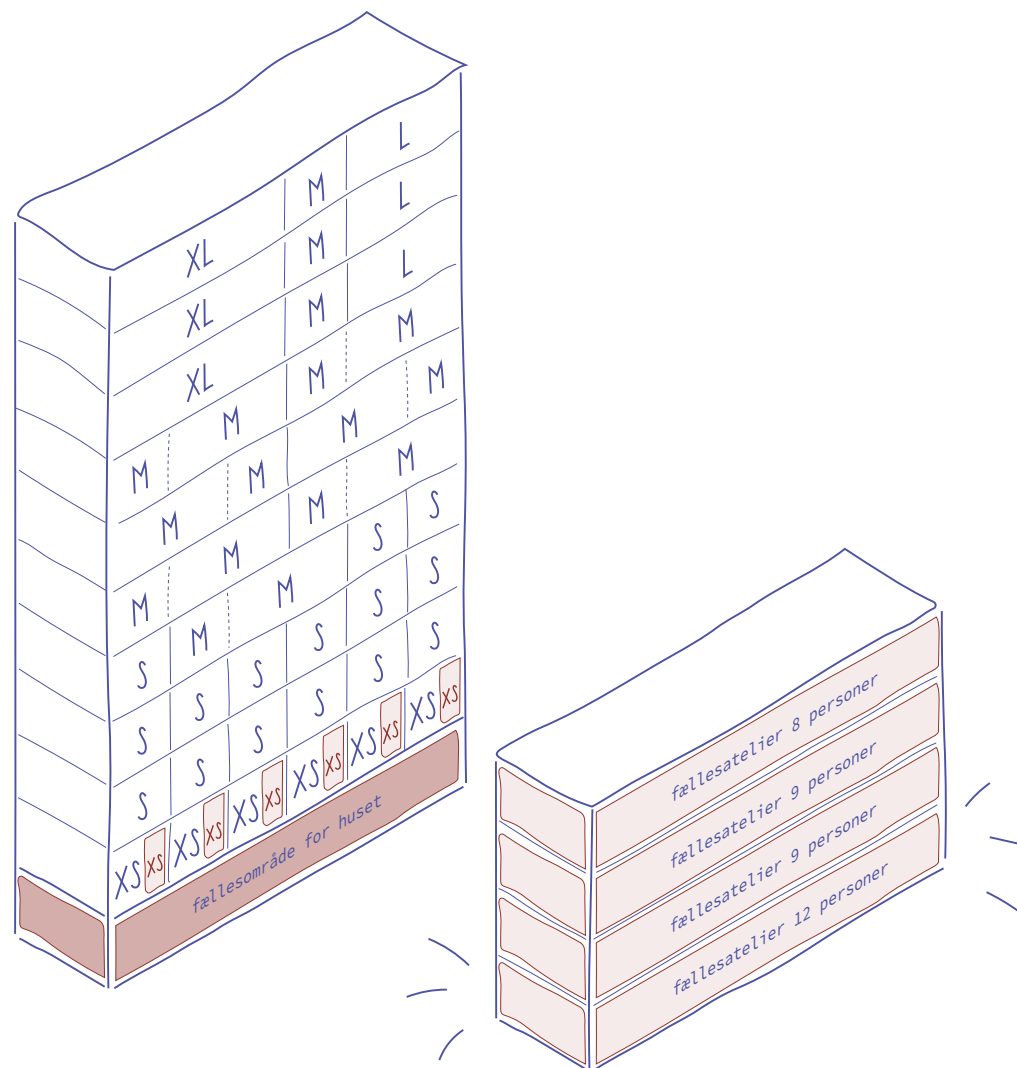
Atelierhuset rummer fem etager på 210 m<sup>2</sup> hver med fællesatelierer, som deles af 6-12 kunstnere. Disse varierer i størrelsen S til L og kan frit kombineres med de forskellige lejlighedsstørrelser alt efter behov og betalingsvillighed.

<b>X-SMALL</b> 20 m <sup>2</sup>	6 stk.
<b>SMALL</b> 35 m <sup>2</sup>	15 stk.
<b>MEDIUM</b> 52,5 m <sup>2</sup>	17 stk.
<b>LARGE</b> 70 m <sup>2</sup>	3 stk.
<b>X-LARGE</b> 87,5 m <sup>2</sup>	3 stk.

**44 boliger**  
**44 atelierer**  
**følles for huset**

**NETTO I ALT:** 3.150 m<sup>2</sup>  
**BRUTTO I ALT:** 3.622 m<sup>2</sup>

\*Bruttoarealet indeholder også lejlighedens andel af ydervægge, andel i adgangsarealer mv. og er som tommelfingerregel 15% større end nettoetagearealet.





A photograph of a cluttered desk or workspace, overlaid with a semi-transparent reddish-brown filter. The desk is covered with various items: several brown plastic containers filled with pens and pencils, a white router, a long ruler, a saw with a red handle, and a white chair. The background shows a window with a view of a landscape and a wall with a brass faucet and a black hose. The overall scene suggests a busy, unorganized workspace.

# ORGANISERING & FINANSIERING



# SCENARIER FOR ORGANISERING

I de eksisterende kunstmiljøer med bolig og atelier i København og omegn, som er besøgt og analyseret i foranalysen, er der flere udfordringer, som går igen.

De betalbare boliger med atelier er meget eftertragtede med meget lange eller lukkede ventelister og meget lav udskiftningsgrad blandt beboerne.

Beboersammensætningen er ensartet og kendetegnet ved en høj gennemsnitsalder. Der er intet incitament for at fraflytte de store boliger, og selvom alle tre steder indeholder en variation i boligstørrelse, er der stort set ingen interne flytninger mellem små, mellem og store boliger.

Det er svært at håndhæve i praksis, at beboerne er aktivt udøvende kunstnere. Alle tre eksisterende kunstmiljøer står over for store udgifter til vedligehold og energirenovering af bygningsmassen. Flere steder har beboerne medindflydelse på udgifter til og udførelse af vedligeholdelsen, hvorfor udgifterne generelt holdes lave.

Der er brug for en nytænkning af organiseringen og finansieringen af fremtidige kunstmiljøer, så de tilbyder betalbare boliger med atelier med kunstnerne som udvalgt målgruppe og samtidig bidrager til at realisere ambitionerne om kreative og kunstdrevne bymiljøer, der kendetegner flere af de nye byudviklingsområder i København og omegn.

I de følgende tre scenarier for organisering er kunstmiljøet tænkt opført som almen boligforening, fonds- eller privatejet ejendom. De tre scenarier er udviklet med afsæt i caseeksempler for hvert organiseringscenarie.

Scenarierne skal give inspiration til organisering af fremtidige kunstmiljøer og kan eventuelt kombineres og suppleres til andre organisationsformer fx. i samarbejde mellem almennyttig bygherre/ejer [boliger] og fonds-, offentlig- el. privat bygherre/ejer [kreative erhverv med atelierer].

På tværs af organisationsformer anbefales det, at:

- Nye kunstmiljøer bliver tilgængelige for et bredt udsnit af kunstnere fx via open calls når ledige enheder opstår fremfor via ventelister, som "sander til".
- Det sikres, at beboerne er aktivt udøvende kunstnere, evt. vurderet af eksternt organ fx med repræsentanter fra forskellige kunstneriske praksisser og organisationer.
- De fysiske rammer ejes og drives i en organisationsform med et overordnet og langsigtet formål, som sikrer stedets levedygtighed nu og i fremtiden.



## DEFINITION:

Kunstnere defineres her som billedkunstnere, der opfylder et eller flere af disse kriterier:

- Medlem af Billedkunstnernes Forbund (BKF)
- Medlem af Kunstnersamfundet
- Modtagere af Statens Kunstfonds arbejdslegater for billedkunst
- Dimittender fra kunstakademier, danske såvel som internationale

# ALMENNYTTIG BOLIGFORENING

## V. ALMENNYTTIG BYGHERRE

### ORGANISERING

Kunstnermiljøet kan opføres af et almennyttigt boligselskab med en lokal boligafdeling som Almenbolig+ eller som et Kunstnerbofællesskab med et fælleshus, hvor der findes værksteder, køkken, vaskerum etc. Modellen består af lejeboliger med tilhørende atelier - enten i forlængelse af eller løsrevet fra boligen.

### MULIGHEDER

- Krav om 25% alment boligbyggeri i flere nye områder.
- Bofællesskabskoncept med mulighed for screening og udlejning efter kriterier opstillet af boligselskabet. I et bofællesskab kan et fælleshus rumme vaskeri og fælleskøkken, men også atelierer (Ikke omfattet af samme rammebeløb pr. m<sup>2</sup> som bolig).
- Almenbolig+ koncept giver mulighed for lavere husleje, hvor driftsopgaver er en del af huslejen.
- Mulighed for samarbejde mellem almen (boliger) og fond/privat ejer (kreative erhverv med atelierer)

### UDFORDRINGER

- Loft på erhverv og indtjening
- Mikroerhverv i almennyttig boligforening jf. sideaktivitetsbekendtgørelsen
- Svært med rotation grundet lejeloven. Små boligenheder kan være med til at sikre rotation

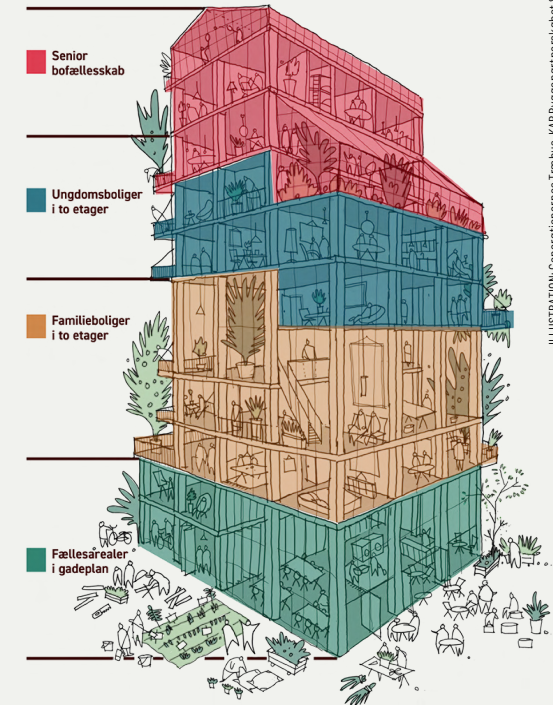


ILLUSTRATION: Generationernes Træhus, KAB Byggepartnerskabet & OS



ILLUSTRATION: Generationernes Træhus, KAB Byggepartnerskabet & OS

**CASEEKSEMPEL: Generationernes Byhus** er et boligkoncept med fokus på **maksimal udnyttelse af de fælles faciliteter**, som bl.a. rummer selskabslokaler, kontor/læsesal, fælles dagligstue og værksted/krearum.

**CASEEKSEMPEL: Det nye Sølund** kommer til at bestå af blandede generationer med plejecenter, ungdomsboliger og børneinstitution. Visionen er at skabe åbne og inkluderende rammer samt etablere **mikrobutikker** i stueetagen, der **inviterer lokalområdet ind**.



# FONDSEJET EJENDOM

## V. PRIVAT BYGHERRE (EN NY FOND)

### ORGANISERING

Kunstnermiljøet kan fx. opføres af kunstfremmende og filantropiske fonde, som efterfølgende donerer bygningen til en ny fond fx 'Kunstnermiljøer KBH anno 2023'. Bygningen ejes af en erhvervsdrivende fond med et almennyttigt formål og har ekstern administration tilknyttet. Modellen kan sammentænkes med en andelsmodel, hvor kunst- og kulturinteresserede kan købe folkeaktier/andelsbevis og støtte kunstnermiljøet uden ansøgningsret.

### MULIGHEDER

- Værdiskabende ift. fonds indsatsområde.
- Mulighed for ny 'andelsbevægelse' med støtteforening.
- Den nye fond kan dels sælge folkeaktier el. andele og dels søge om midler fra filantropiske og kunstfremmende fonde til opførsel og drift af Kunstnermiljøet.
- En selvejende fond kan definere screening, kriterier, huslejeniveau, evt. udleje til kommercielle aktiviteter som indtægtskilde eller indgå i partnerskaber med andre aktører som fx udbygning af erhvervs<sup>2</sup> til atelier og værkstedsfunktioner.

### UDFORDRINGER

- Kræver stor investering i udvikling og drift af organisation m. oprettelse af en ny fond evt. med professionel bestyrelse og tilknyttet 'støtte'forening.
- Behov for fundraising og store donationer.



**CASEEKSEMPEL: Kunstnerkollegiet i Skindergade** blev oprettet 1970'erne og består af 32 **studieboliger på 29-79 m<sup>2</sup>** med eget bad, toilet og køkken. Kollegiet ejes af **Den Selvejende Institution Kunstnerkollegiet** og giver **fortrinsret** for studerende fra Kunstakademiet.

**CASEEKSEMPEL: Tietgenkollegiet** er blevet til på baggrund af en **donation** fra Nordea-fonden. Opførsel og drift varetages af et **selvstændigt organ, Fonden Tietgenkollegiet**. Daglig administration og drift varetages af kollegiets administrationsafdeling med et nedsat kollegieråd bestående af **beboere som sparringspartner**.



# PRIVAT UDLEJNINGSEJENDOM

## V. PRIVAT BYGHERRE

### ORGANISERING

Kunstnermiljøet kan opføres af private investorer og udviklere, fx en pensionskasse. Den private ejendomsudvikler/bygningsejer udlejer lejelejligheder og erhvervslejemål (atelier/værksted) i sammenhæng på én samlet eller to opdelte lokaliteter. Kunstnermiljøet drives af ejer og lejere i fællesskab efter en beboerforeningsmodel, hvor kunstnerne er individuelle lejere, men har anvendelsesret til kreative erhvervslejemål med atelier/værksteder.

### MULIGHEDER

- Beboerne bidrager til udviklingen og mangfoldigheden i et nyt område ved at drive kunstnerisk praksis.
- Udviklingsselskabet kan have en interesse i at finansiere åbne værksteder, som både kan bruges af kunstnerne, men også af lokalområdet som en del af deres udviklingsstrategi.
- Prisen for leje af bolig bliver formentlig til markedspris, men udviklingsselskaber kan stille værksteder/atelierer til rådighed til meget lave omkostninger (forbrug) mod aftale om, at kunstnerne bidrager med kompetencer/faciliterer et antal aktiviteter om året el. lign.
- Hurtig etablering af nyt kunstnermiljø i København.

### UDFORDRINGER

- Midlertidighed – Permanens. Der er en risiko for, at kunstnerne skubbes ud, når udviklingsområdet er etableret, og interessen samt m<sup>2</sup>-priserne stiger.
- Risiko for salg til ny ejer med en anden dagsorden.



**CASEEKSEMPEL:** Coop Byen er visionen om en ny bydel bestående af **1.800 boliger** med fokus på bæredygtighed og fællesskab. Planen er blevet til gennem et **samarbejde mellem Coop og PensionDanmark**. I dag ejes Coop Byen udelukkende af PensionDanmark.



**CASEEKSEMPEL:** Konstabelskolen, der tidligere har huset Søværnets konstabler, blev i 2015 omdannet til 84 studie- og ungdomsboliger af **private bygherrer** i form af Sjælsø A/S og PKA. Bygningen er transformeret for et relativt **lille budget**, fordi store dele af den eksisterende bygning genanvendes. Huslejen ligger på 3.700-6.500 kr./md. for 28-64 m<sup>2</sup>.

# SCENARIER FOR FINANSIERING

De følgende scenarier for finansiering for hhv. et alment, fondsejet eller privatejet kunstmiljø bygger på erfaringstal for anskaffelsessum og huslejeniveau fra 2023, for projekter som er under opførsel i København og omegn v. den almennyttige bygherre KAB og den private bygherre Pension Danmark. Erfaringstal for huslejeniveau i Københavns Kommune er oplyst v. andre private bygherre.

## ALMENNYTTIG BYGHERRE

- Anskaffelsessum: 34.429 kr. pr. m<sup>2</sup>\*
- Huslejeniveau: 1.300 kr. pr. m<sup>2</sup>. bolig pr. år.

## PRIVAT BYGHERRE

- Anskaffelsessum: 30.000 kr. pr. m<sup>2</sup>\*\*
- Huslejeniveau, Albertslund: 1.700 kr. pr. m<sup>2</sup>. bolig pr. år.

Huslejeniveau, privat udlejer i Københavns Kommune:

- 2.125 kr. pr. m<sup>2</sup>. bolig pr. år. for boliger under 100 m<sup>2</sup>
- 2.090 kr. pr. m<sup>2</sup>. bolig pr. år. for boliger over 100 m<sup>2</sup>

Samlet anskaffelsessum inkluderer grundudgifter, entreprisedgifter, administrative udgifter herunder rådgiverhonorar og gebyrer, fra grundkøb til færdigt byggeri for begge scenarier. Huslejeniveauet for erhvervs m<sup>2</sup> er typisk lavere end for bolig m<sup>2</sup>. I dette eks. skelnes ikke ml. bolig og erhverv og alle m<sup>2</sup> tæller som bolig m<sup>2</sup>.

\* Budgettal for nybyg, Oplyst v. KAB. 2023

\*\* Baseret på erfaringstal fra Pension Danmark 2023

9 BARK Rådgivning [2023]

10 BARK Rådgivning [2023]

11 Danmarks Statistik [2019]

De to projekter beskrives yderligere i det efterfølgende afsnit 'Eksempler på finansiering'. Scenarierne skitserer hvilken finansiering, det vil kræve i 2023-priser at opføre et kunstmiljø med boliger og atelier som Model 1 -12 enheder, Model 2 - 22 enheder eller Model 3 - 44 enheder som hhv. alment eller privat. Mange faktorer kan indvirke på det endelige regnestykke; scenarierne giver en indikation af omkostninger og betalingsvillighed og dermed også på gabet mellem omkostninger og betalingsvillighed.

Det konceptuelle rumprogram består af kompakte boligenheder for blandt andet at imødekomme betalbarhed, og alligevel er der en markant difference mellem kunstnernes betalingsevne og det beregnede huslejeniveau.

Beregningerne tager afsæt i det oplyste huslejeniveau, som blandt andet dækker ydelse og bidrag på lån af anskaffelsessum samt kunstnernes ønske om at anvende 40%<sup>9</sup> af deres disponible indkomst på udgifter til bolig og atelier.

Det forudsættes, at der bor en voksen kunstner i boligenhederne XS og S og 2 voksne i boligenhederne M, L og XL. I beregningen har alle voksne beboere en gennemsnitsindkomst på 242.000 kr. med en disponibel indkomst på 160.560 kr. (median indkomst før skat: 202.000 kr. om året). I modellerne er kunstnernes betalingsvillighed beregnet som 40% af den enkeltes disponible indkomst, ganget med forventet antal voksne beboere.

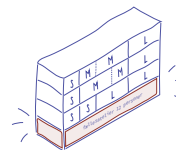
## Kunstnernes betalingsevne og betalingsvillighed

- **Gennemsnitsindkomsten** blandt billedkunstnere ligger på **242.000 kr.** om året før skat, hvilket svarer til en årlig disponibel indkomst på **160.560 kr.** efter skat og fradrag. Medianindkomsten før skat er 202.000 kr. om året.
- **29%** af kunstnerne bruger **60% af deres disponible indkomst** på udgifter til bolig og atelier<sup>10</sup>, hvilket afviger markant fra **landsgennemsnittet, der bruger 32,6%** af den disponible indkomst på bolig.<sup>11</sup>
- Gennemsnitligt har kunstnerne et ønske om at bruge **40%** af deres disponible indkomst på bolig og atelier, hvilket svarer til **5.352 kr.** pr. måned.

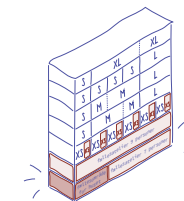


# HUSLEJENIVEAU OG DIFFERENCE I DE TRE MODELLER

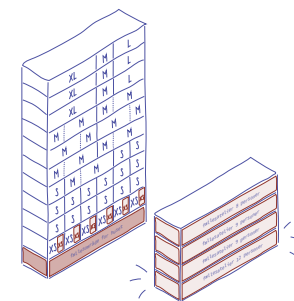
Tabellen viser sammenhængen mellem anskaffelsessum kr./m<sup>2</sup> og opførelse af Model 1, Model 2 og Model 3 som hhv. alment og privatejet opført i København. Beregningerne tager afsæt i det oplyste opførelses- og huslejeniveau for 2023 samt kunstnernes betalingsvillighed. Det skitserede huslejeniveau i de to forskellige scenarier peger begge på differencer imellem huslejeniveauet og kunstnernes betalingssevne. Differencen viser behovet for finansiering fra en fond eller på anden vis i de fleste scenarier.



12 boliger  
20 beboere (voksne)\*\*\*\*  
966 m<sup>2</sup> [brutto]  
48,3 m<sup>2</sup>/voksen



22 boliger  
31 beboere (voksne)\*\*\*\*  
1.690 m<sup>2</sup> [brutto]  
54,5 m<sup>2</sup>/voksen



44 boliger  
67 beboere (voksne)\*\*\*\*  
3.622 m<sup>2</sup> [brutto]  
54,1 m<sup>2</sup>/voksen

HUSLEJENIVEAU OG DIFFERENCE PR. MODEL	ERFARINGSETAL	MODEL 1	MODEL 2	MODEL 3
<b>ALMEN BYGHERRE / UDLEJER</b>				
Samlet anskaffelsessum for nybyg kr./m <sup>2</sup> * (inkl. 20% tilskud til rammebeløb)	34.429	33.258.414	58.185.010	124.701.838
Rammebeløb ifølge lovgivningen kr./m <sup>2</sup> **	28.691	27.715.506	48.487.790	103.918.802
Huslejeniveau kr./m <sup>2</sup> .bolig./år	1.300	1.255.800	2.197.000	4.708.600
Kunstnernes betalingsvillighed/år		1.284.480	1.990.944	4.303.008
Difference pr. år		+ 28.680 [2%]	- 206.056 [9%]	- 405.592 [9%]
<b>PRIVAT BYGHERRE / UDLEJER</b>				
Samlet anskaffelsessum for nybyg kr./m <sup>2</sup> *	30.000	28.980.000	50.700.000	108.660.000
Huslejeniveau kr./m <sup>2</sup> .bolig./år i gns.	2.100	2.028.600	3.549.000	7.606.200
Kunstnernes betalingsvillighed/år		1.284.480	1.990.944	4.303.008
Difference pr. år		- 744.120 [37%]	- 1.558056 [44%]	- 3.303.192 [43%]
Samlet difference, anskaffelsessum		10.722.600 [37%]	22.308.000 [44%]	46.723.800 [43%]

\* Samlet anskaffelsessum Inkl. grundudgifter, entreprisedgifter, administrative udgifter og gebyrer, fra grundkøb til færdigt byggeri.

\*\* Samlet anskaffelsessum for alment. Nybyg, fratrukket ekstra støtte/tilskud på 20%

\*\*\* Lejeniveau på erhverv er typisk 1200 kr./m<sup>2</sup>./år el. efter forholdene. I dette eks. skelnes ikke ml. bolig og erhverv og alle m<sup>2</sup> tæller som bolig m<sup>2</sup>.

\*\*\*\* Boligerne: XS og S = 1 voksen. M, L og XL = 2 voksne.

# HUSLEJENIVEAU OG DIFFERENCE PÅ ENHEDSNIVEAU

Tabellen herunder viser eksempler på huslejeniveau for den enkelte enhed, når bolig og atelier af samme størrelse er koblet. Forskellen mellem de almene og de private scenarie er mellem 30-48 %.

Forudsætninger: Den største boligstørrelse XL kobles med et M atelier, af hensyn til betalbarhed. Der bor 1 voksen kunstner i boligene XS og S. Der bor 2 voksne kunstnere i boligene M, L og XL. Huslejeniveau for XS, S, M [under 100 kvm] = 2.125 kr. pr. m<sup>2</sup>. bolig pr. år. Huslejeniveau for L, XL [over 100 kvm] = 2.090 kr. pr. m<sup>2</sup>. bolig pr. år.

SKITSERET HUSLEJENIVEAU	XS	S	M	L	XL
	XS	S	M	L	M
	1 beboer 40 m <sup>2</sup> (brutto) i alt 40 m <sup>2</sup> /voksen	1 beboer 60 m <sup>2</sup> (brutto) i alt 60 m <sup>2</sup> /voksen	2 beboere 83 m <sup>2</sup> (brutto) i alt 41,5 m <sup>2</sup> /voksen	2 beboere 120 m <sup>2</sup> (brutto) i alt 60 m <sup>2</sup> /voksen	2 beboere 124 m <sup>2</sup> (brutto) i alt 62 m <sup>2</sup> /voksen
ALMENNYYTTIG BYGGERE	52.325 kr./m <sup>2</sup> /år = <b>4.360 kr./mdr.</b>	77.740 kr./m <sup>2</sup> /år = <b>6.478 kr./mdr.</b>	108.388 kr./m <sup>2</sup> /år = <b>9.032 kr./mdr.</b>	156.975 kr./m <sup>2</sup> /år = <b>13.081 kr./mdr.</b>	160.713 kr./m <sup>2</sup> /år = <b>13.393 kr./mdr.</b>
Kunstnernes betalingsvillighed	5.352 kr./mdr.	5.352 kr./mdr.	10.704 kr./mdr.	10.704 kr./mdr.	10.704 kr./mdr.
<b>Difference</b>	<b>+ 992 kr. [23%]</b>	<b>- 1.126 kr. [17 %]</b>	<b>+ 1.672kr. [19 %]</b>	<b>- 2.377 kr. [18 %]</b>	<b>- 2.689 kr. [20 %]</b>
PRIVAT UDLEJER (NYBYGGERI)	85.531 kr./m <sup>2</sup> /år = <b>7.128 kr./mdr.</b>	127.075 kr./m <sup>2</sup> /år = <b>10.590 kr./mdr.</b>	177.172 kr./m <sup>2</sup> /år = <b>14.764 kr./mdr.</b>	252.368 kr./m <sup>2</sup> /år = <b>21.031 kr./mdr.</b>	258.376 kr./m <sup>2</sup> /år = <b>21.531 kr./mdr.</b>
Kunstnernes betalingsvillighed	5.352 kr./mdr.	5.352 kr./mdr.	14.764 kr./mdr.	10.704 kr./mdr.	10.704 kr./mdr.
<b>Difference</b>	<b>- 1.1776 kr. [25%]</b>	<b>- 5.238 kr. [49 %]</b>	<b>- 4.060 kr. [28 %]</b>	<b>- 10.327 kr. [49 %]</b>	<b>- 10.827 kr. [50 %]</b>

\*Bruttoarealet indeholder også lejlighedens andel af ydervægge, andel i adgangsarealer, basis fællesarealer mv. og er som tommelfingerregel 15 % større end nettoetagearealet.



What You Really Touch? (2021), Do You Know Who Else Is Playing with Your Family? (2021), Holiday's Over! (2021), Gorms Just Can't Reproduce! (2021) fra serien Monster Soup (2019- ) af Jens Settergren. Dette er en Kaldy' udstilling hos Space 10, Arrangeret af Art Hub Copenhagen Foto: Christian Brems





## GENERATIONERNES BYHUS ØRESTAD NYT STORSKALA ALMENBOLIGHUS

Generationernes Byhus er konceptuelt udviklet af den almene boligorganisation KAB for at skabe et godt naboskab på tværs af generationer med fokus på maksimal udnyttelse af de fælles faciliteter. I Ørestad bygges et Generationernes Byhus med seniorbofællesskab, familieboliger og ungdomsboliger og med fællesfaciliteter, der skal styrke fællesskabet.



### MULIGHEDER

- **RAMMEBELØB** Det almene byggeri etableres med offentlig støtte med forskellig fordeling mellem stat, kommune og beboere. Maksimumbeløbet differentieres på boligtype og geografi. Rammebeløbet inkl. forhøjelse for Generationernes Byhus Ørestad = 34.429 kr. pr. m<sup>2</sup>\*
- **VARIATION I BOLIGTYPER OG STØRRELSER:** Der er i alt 122 boliger fordelt på et seniorbofællesskab, familieboliger og ungdomsboliger med boligenheder mellem 25 og 94 m<sup>2</sup> [ekskl. fælles adgangsarealer og fællesarealer]
- **VÆRKSTEDER SOM FÆLLESAREALER** I stueetagen findes husets fællesarealer med fælleslokale til fest og fællesspisning, et cafevaskeri til ungdomsboligerne, et værksted, en byttebørs og et rum til arbejdsfællesskab, studiepladser og hjemmearbejdspladser.

### HUSLEJENIVEAU

Huslejen i almennyttige boliger reguleres efter almenboligloven og må maksimalt koste 1.200-1.300 kr./m<sup>2</sup> bolig pr. år. Huslejen omfatter den private bolig samt andel i fællesarealerne ekskl. forbrug og dækker drift, vedligehold af bygningen samt udgifter til boligforeningen.

Eksempler på gennemsnitlige månedlige ydelser:

- Ungdomsbolig, 37 m<sup>2</sup>, 3.890 kr./mdr.
- Ungdomsbolig, 50 m<sup>2</sup>, 5.260 kr./mdr.
- Familiebolig, 51 m<sup>2</sup>, 5.640 kr./mdr.
- Familiebolig, 79 m<sup>2</sup>, 8.730 kr./mdr.

**Bygherre og ejere:** KAB er bygherre på opførelsen af Generationernes Byhus Ørestad.

**Arkitekter:** SWECO/JJW

**Placering:** Ørestad Syd, København

**Årstal/Tidshorisont:** Udførelse fra august 2024. Indflytning juni 2026

**Areal og boligantal:** 9206 m<sup>2</sup>, 9056 etagem<sup>2</sup> fordelt på 122 boliger heraf 287 m<sup>2</sup> fælleshus.

\*Budget Feb.2023 for samlet anskaffelsessum Inkl. grundudgifter, entrepriseudgifter, administrative udgifter og gebyrer. Rammebeløb ifølge lovgivning inklusiv et midlertidigt statstilskud på 20%. Oplyst v. KAB.

## TIETGENKOLLEGIET FONDSSTØTTET OG FONDSDREVET

Tietgenkollegiet er en gave fra Nordea-fonden til Fonden Tietgenkollegiet. Med afsæt i en ambitiøs vision fra Nordea-fonden, der ønskede at nytænke og udvikle kollegiet som boligform og skabe et referencebyggeri på internationalt niveau.



### MULIGHEDER

- **ARKITEKTUR SOM VISITKORT** Nordea-fonden har i alt doneret 704.000.000 kr. til byggeriet, som er opført i eksklusive byggematerialer. Byggeomkostninger pr. m<sup>2</sup>: 704 mio. kr. / 26.500 m<sup>2</sup> = 26.566 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2006.\*\*
- **ET MILJØ SOM GIVER NOGET TILBAGE TIL BYEN** Det indre gårdrum har offentlig adgang og giver på den måde et nyt lokalt byrum og en forbindelse mellem de to kanaler tilbage til bydelen. Gårdrummet bruges til kulturelle begivenheder som koncerter, arkitekturløb mv.
- **ET HUS TEGNET TIL FÆLLESSKAB MED LIV I STUEETAGEN** De 360 boliger ligger ude i facaden mod den omkringliggende by, organiseret i 30 grupper á 11, hver med sit fælles køkken, opholdsrum og terrasse. Stueetagen indeholder fællesfunktioner for hele kollegiet med administration, møde- og studierum, værksteder, vaskeri, postrum og festlokale. Det skaber liv i stueetagen og i de omkringliggende byrum.

### HUSLEJENIVEAU

Huslejen er i gennemsnit 1.727 kr./m<sup>2</sup> bolig pr. år. og omfatter den private bolig samt andel i fællesarealerne men ekskl. forbrug. Huslejen dækker løn til de 8,5 fuldtidsansatte i Fonden Tietgenkollegiet. Huslejen for de fire forskellige boligtyper:

- 1 rum, 26 m<sup>2</sup>, 3.862 kr./mdr.
- 1 rum, 29 m<sup>2</sup>, 4.161 kr./mdr.
- 1 rum, 33 m<sup>2</sup>, 4.460 kr./mdr.
- 2 rum, 45 m<sup>2</sup>, 6.690 kr./mdr.

**Bygherre og ejere:** Bygherre: Fonden Tietgenkollegiet og Nordea-fonden. Ejer i dag: Fonden Tietgenkollegiet.

**Arkitekter:** Lundgaard Tranberg Arkitekter

**Placering:** DR Byen/Ørestad, København

**Årstal/Tidshorisont:** Opført 2003-2006

**Areal og boligantal:** 26.500 m<sup>2</sup>, 21.900 etage m<sup>2</sup> fordelt på 360 studieboliger og fællesarealer.

\*\* Erfaringstal fra 2006 ekskl. udgifter til grund samt inventar i bygningen oplyst v. Fonden Tietgenkollegiet.

## KONSTABELSKOLEN TRANSFORMATION AF MILITÆRBYGNING

Margretheholm er et tidligere kaserneområde i København, som er blevet omdannet til by- og boligområde. Den bevaringsværdige gamle konstabelskole fra 1938 stod tom og forladt i en årrække, indtil bygningen blev transformeret til i dag at rumme kompakte ungdomsboliger centralt placeret i København.



### MULIGHEDER

- **TRANSFORMATION AF TIDL. INDUSTRI- OG ERHVERVSEJENDOMME** Flere bynære industri-, militær- og hospitalsområder med bebyggelsestyper af samme karakter som Konstabelskolen skal byudvikles over de kommende år til by- og boligområder.
- **HØJ GRAD AF GENANVENDELSE MED ET RELATIVT LILLE BUDGET** Transformationen rummer en høj grad af genanvendelse af konstruktioner mv. Bygherre og projektudvikler oplyser, at byggeomkostningerne på 38 mio. kr. skal øges med ca. 50% for at opjustere til 2023 priser = 38 mio. kr x 1,5 = 57. mio. kr. / 3.400 m<sup>2</sup> = 16.765 kr. pr. m<sup>2</sup>.
- **KOMPAKT BYGNING MED BOLIGER OG FÆLLES UNDERETAGE** Bygningen rummer i dag 84 ungdomsboliger med 1, 2 og 3 rum alle med eget bad og køkken samt underetage på 780 m<sup>2</sup> med fællesarealer indrettet til bl.a. fællesrum med fælleskøkken, ophold og vaskeri samt depotrum og cykelparkering i kælderens.

### HUSLEJENIVEAU

Boligerne er 1-, 2- og 3-rums boliger på 28-64 m<sup>2</sup> med en husleje på ca. 3.700-6.500 kr. Huslejen omfatter den private bolig samt andel i fællesarealerne ekskl. forbrug og dækker drift og vedligehold af bygningen. Eksempler på husleje ekskl. forbrug:

- 1-værelsesbolig: 28 m<sup>2</sup>, 3.700 kr./mdr. = 1.586 kr./m<sup>2</sup>. bolig pr. år.
- 3-værelsesbolig: 64 m<sup>2</sup>, 6.500 kr./mdr. = 1.218 kr./m<sup>2</sup>. bolig pr. år

I gennemsnit 1.402 kr./m<sup>2</sup> bolig pr. år

**Bygherre og ejere:** Bygherre og projektudvikler: Sjælsø Margretheholm A/S. Ejer i dag: PKA.

**Arkitekter:** Tegnestuen Vandkunsten

**Placering:** Margretheholm, København

**Areal:** 3.400 m<sup>2</sup>

**Årstal/Tidshorisont:** 2012-15

## BOLIGER OG ERHVERV I COOP BYEN NYBYG OG TRANSFORMATION DØR OM DØR

I løbet af de næste 10 år skal Coops store industrigrund i Albertslund med centrallager og hovedsæde omdannes til nyt by- og boligområde. Målet er at skabe boliger og hverdagsarkitektur af høj kvalitet til en fair pris, hvor der er plads til både børnefamilier, unge studerende og seniorer i et nyt bykvarter efter bæredygtige kriterier, hvor fællesskabet gør det til et særlig sted at bo.



### MULIGHEDER

- **NYBYG OG TRANSFORMATION AF LAGERHALLER ÉT STED** I Fase 1 opføres 360 boliger, et fælleshus, cykelværksted og en bypark rundt om Coops nuværende hovedsæde. I Fase 2 skal flere eksisterende lagerhaller og værksteder transformeres, så de i fremtiden kan rumme nye funktioner. Her er der store potentialer for at etablere atelierer og værksteder målrettet kunstnere.
- **FAMILIEBOLIGER OG LEJLIGHEDER** ca. 350 boliger på mellem 60-130 m<sup>2</sup> fordelt på 2-5 værelses lejligheder og rækkehuse forventes opført med byggeomkostninger på 30.000 kr. pr. m<sup>2</sup>. baseret på erfaringstal fra PensionDanmark 2023.

### HUSLEJENIVEAU

Lejpriser vil afspejle markedsvilkår for områdets øvrige nyopførte boliger og erhvervslejemål. Forventeligt bliver lejen på en bolig ml. 1.600-1.700 kr. pr. m<sup>2</sup>. bolig pr. år. i fase 1. Lejen på erhverv til fx atelier og værksteder tilpasses de konkrete muligheder og forventes at blive på omkring 1.200 kr. pr. m<sup>2</sup>.

**Bygherre og ejere:** Coop Byen Vest (Fase 1): Udviklet i samarbejde ml. Coop og PensionDanmark, men nu 100% ejet af PensionDanmark

**Arkitekter:** Masterplan Henning Larsen. Fase 1 – Coop Byen Vest: Arkitema, Mangor & Nagel og ONV

**Placering:** Coop Byen, Albertslund Kommune, (Hovedstadskommune)

**Boligareal Fase 1:** 32.000 m<sup>2</sup>

**Årstal/Tidshorisont:** Første spadestik Fase 1 forventes i efteråret 2023. Forventet indflytning af første beboere i ultimo 2025. Hele COOP byen forventes at stå færdig omkring 2030



# SCREENING AF BYUDVIKLINGSOMRÅDER



# SCREENING AF BYUDVIKLINGSOMRÅDER

Som en del af forundersøgelsen er der foretaget en indledende screening af fire byudviklingsområder i Københavnsområdet. Udviklingen i de fire områder er på forskellige stadier, men alle fire områder arbejder strategisk med kunst og har visioner om at skabe en blandet by som giver noget tilbage til det omkringliggende miljø.

De fire byudviklingsområder er på forskelligvis arketyper for lignende områder rundt omkring i landet, og er valgt fordi de tilsammen illustrerer hvordan et Kunstmiljø vil kunne indarbejdes i andre projekter som omhandler:

- Udvikling af tidligere hospitalsområde
- Udvikling af tidligere industriområde
- Udvikling af tidligere militærområde/statslige institution

Inden for disse områder er der oftest identitetsbærende bygninger, som fortæller en historie om stedets tidligere brug. Det er steder, som er en del af byens fortælling og som er særligt karakteristiske og derfor vigtige at finde nye måder at benytte. Den type bygninger kan være bevaringsværdige eller fredede, og derfor svære at omdanne til nye funktioner og formål som fx beboelse.

Der er et stort potentiale i, at placere et Kunstmiljø med arbejdende værksteder og atelierer i denne type byudviklingsområde. Både fordi kunstmiljøer kan være med til at skabe liv, men i særdeleshed også fordi kunstnerne med fordel kan indrette atelier og værksteder i bygninger som er svære at indrette til andre formål. Følgende opsummeringer af de fire områder er baseret på en gennemgang af de gældende udviklingsplaner for hvert område, samt en indledende og uforpligtigende dialog med repræsentanter fra grundejere eller projektdaviklere inden for det enkelte område.



# VÆRKSTEDSBY I TIDLIGERE INDUSTRIBYGNINGER

## JERNBANEBYEN

**Status:** Helhedsplan og lokalplan for området vedtages 2024.

Forventet byggeperiode 2024 - 2040

**Grundejere:** DSB Ejendomme og Baneby Konsortiet. Freja Ejendomme har solgt deres andel til Baneby Konsortiet bestående af NREP, Novo Holdings og Industriens Pension. Mindre delområder ejes af Metroselskabet, Københavns Kommune og HOFOR.

**Strategier:** Blandet by med små, betalebare boliger, 25% almene boliger, familieboliger og store boliger, bygge- fællesskaber eller som råhus-overtagelse. Nye værkstedsfunktioner som kan sikre byen en levende, udadvendt stueetage og sikre, at der kan etableres fx små virksomheder, madsteder, fælles faciliteter, hybridfunktioner, kulturtilbud eller arbejdende butikker, hvor produkter udvikles, produceres og sælges lokalt.

### Potentialer

- **Værkstedsbym:** Masterplanens vision for området er at skabe grobund for kreative virksomheder og værksteder. Værkstedsbym er ligeledes central for områdets identitet og strategi for at skabe byliv.
- **Samtænkning med det almene:** Der skal bygges 25% almene boliger. I den forbindelse kunne der tænkes i alternative baner som fx bofællesskab for kunstnere gennem en almen boligforening med brugsret til værksted, som også bruges af bydelens beboere.

### Udfordringer

- **Markedsdrevne udvikling:** DSB ejendomme og Freja Ejendomme er statsejede developere, og derfor er fokus på udlejning og salg til markedspris.
- **Timing/plads:** Der er allerede planer for alle bygningerne på sitet og dermed er mulighedsrummet begrænset.

*Strategien omfatter bevaring og transformation af bydelens karakterfulde bygningsarv, og den handler desuden om, hvordan værkstedstankegangen skal skabe grobund for at understøtte og udbrede det spirende vækstlag af startups, kreative producerende kræfter og kultur i bydelen som helhed"*

Jernbanebyen – på sporet af en grøn, bæredygtig bydel (Team COBE), 2021

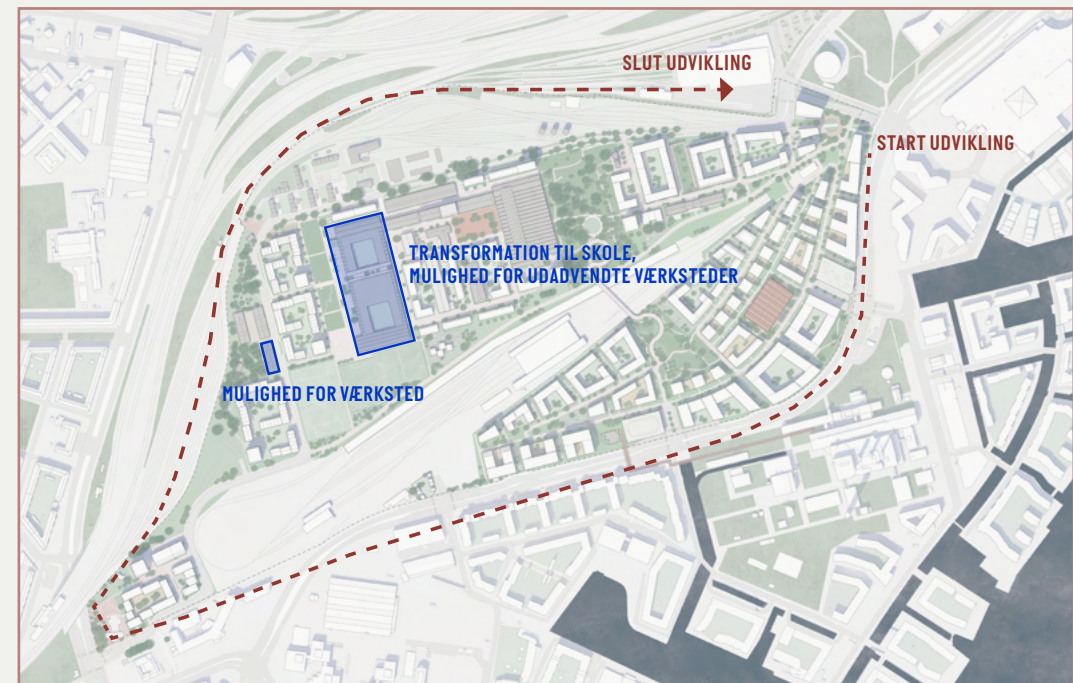


ILLUSTRATION: Diagram over mulighedsområder og potentialer. BARK Rådgivning  
Underliggende illustrationsplan, Jernbanebyen: COBE, 2023



# KOMMUNALT DREVET UDVIKLING MED KUNST I FOKUS

## FREDERIKSBERG HOSPITAL

**Status:** Udviklingsplanen færdiggøres 2023, Partnerskabsdialog efterår 2023, Hospitalet fraflytter 2026

Etape 1: Klargøring til salg 2023 - 2027

Området udvikles i fire etaper fra 2023 - 2040.

**Grundejere:** Frederiksberg Kommune

**Strategier:** Kunststrategi og fokus på kunst som en central identitetsmarkør – særligt i underommene og i Kapellet.

Fokus på blandet by og et ønske om at tilbyde betalbare boliger.

Etablering af bydelsforeninger med kvarterhuse med aktiviteter (fx. kunst/kultur drevet af kunstnervært.)

### Potentialer

- **Fokus på udvikling af kulturelt erhverv:** Fx. 'hovedhuset' mod den centrale park. Mulighed for partnerskaber mellem kommune og kultur/kunstaktører for at imødekomme behov for værksteder på Frederiksberg.
- **Midlertidige, betalbare værksteder:** Flere eksisterende (erhvervs)bygninger skal omdannes, nogle med skæve rumligheder som store, højloftede kældre, lokationer tæt på vej, som med fordel kan omdannes til atelierer / kreativt erhverv.
- **Almene boliger:** Ønske om almene boliger som en del af første etape.

### Udfordringer

- **Høj m<sup>2</sup>-pris:** Attraktiv beliggenhed med høj m<sup>2</sup>-pris.
- **Midlertidighed:** Vision om betalbare atelierer og værksteder til kunstnere er en del af områdets indledende midlertidige faser, og det er uklart, hvorvidt disse tilbud gøres permanente.

*"I bygninger til midlertidige funktioner foreslår vi atelierpladser for unge kunstnere. Unge kunstnere har ofte ikke råd til at betale for atelier i København, derfor vil det være en god fortælling, hvis Frederiksberg Kommune giver plads til unge kunstnere i Hospitalskvarteret"*

Frederiksberg Hospital - Gro det nye af det gamle [Team Effekt], 2022

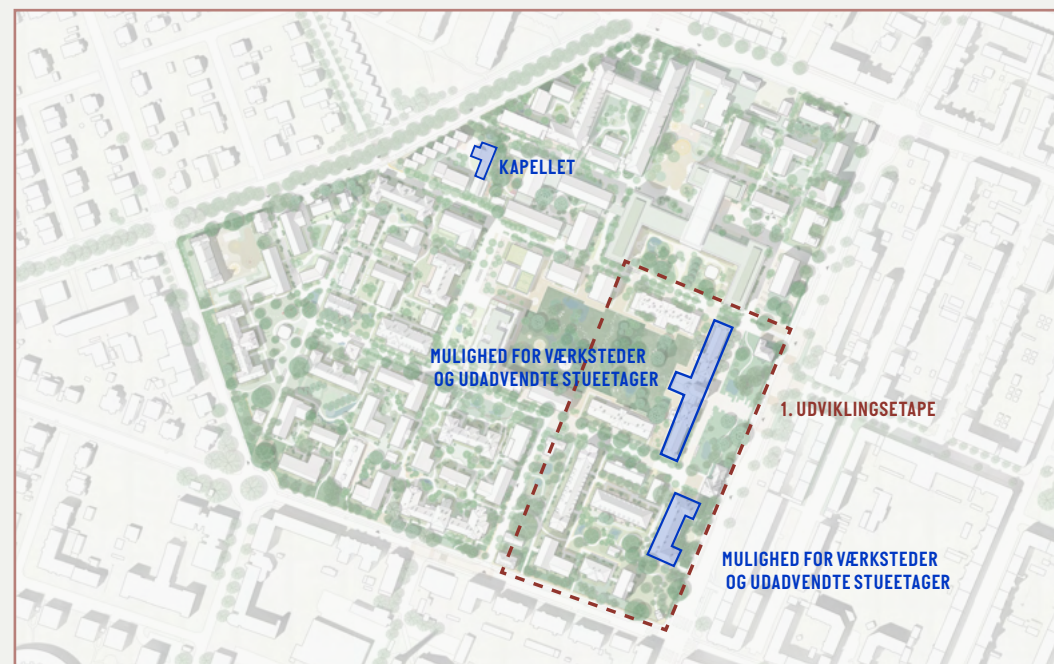


ILLUSTRATION: Diagram over mulighedsområder og potentialer, BARK Rådgivning  
Underliggende illustrationsplan, Frederiksberg Hospital: Team Effekt, 2023



# KUNST OG KULTUR SOM FÆLLESSKABSDRIVENDE RAMME

## VRIDSLØSE

**Status:** Første lokalplan forventes færdig ultimo 2023.

Vurdering af bygningsmassen pågår.

Første spadestik forventes 2030.

**Grundejere:** A. Enggaard, PKA og Freja Ejendomme

**Strategi:** Masterplanen har et gennemgående fokus på at skabe kulturtilbud, fx omdanne op til 10.000 m<sup>2</sup> af de eksisterende fængselsbygninger til nye bylivs- og fællesfunktioner.

### Potentialer

- **Udadvendte byrumsfunktioner og kunst:** I masterplanen udpeges 'Porten' og Portkvarteret til at skulle rumme udadvendte byrumsfunktioner, som skal gøre området til et kulturelt centrum. Eksempler på disse er bl.a. småerhverv, galleri, værksteder gennem bylivsforeningen mm. I Porten findes i dag allerede foreninger, som arbejder med kunst samt udstillinger af kunstværker.
- **Udviklers referencer:** A. Enggaard har på Spritten i Aalborg etableret atelierfællesskaber i stueetagen og har gode erfaringer med lav husleje på erhvervs-kvadratmeter mod engagement i fx bydelsforeningen med beboerrettede kunstaktiviteter.
- **Kunst og kultur som fællesskabsdrivende ramme:** der sikrer byliv og tryghed i området.

### Udfordringer

- **Trykthed som hovedvision:** Masterplanens hovedfokus handler om fællesskaber, trykke bymiljøer og i mindre grad om kunst.
- **Boligtper:** I masterplanen udtrykkes et ønske om at supplere den eksisterende boligmasse i Albertslund med målet om blandet by. Da området allerede har en høj andel af almene, betalbare boliger, har planen ikke et udpræget fokus på flere af disse.
- **Bolig til markedspris,** behov for exitplan, hvis en udlejningsejendom skal 're-serveres' til en specifik målgruppe.

*Vridsløse skal være en levende bydel, hvor man som beboer, borger i byen eller besøgende kan spise, drikke og lave mad sammen, opleve kunst og kultur og selv være kreativ. Både beboere, lokale ildsjæle, iværksættere og erhvervsdrivende, kulturinstitutioner og foreninger inviteres til at bidrage til bylivet"*

Masterplan for Vridsløse [Team COBE], 2022

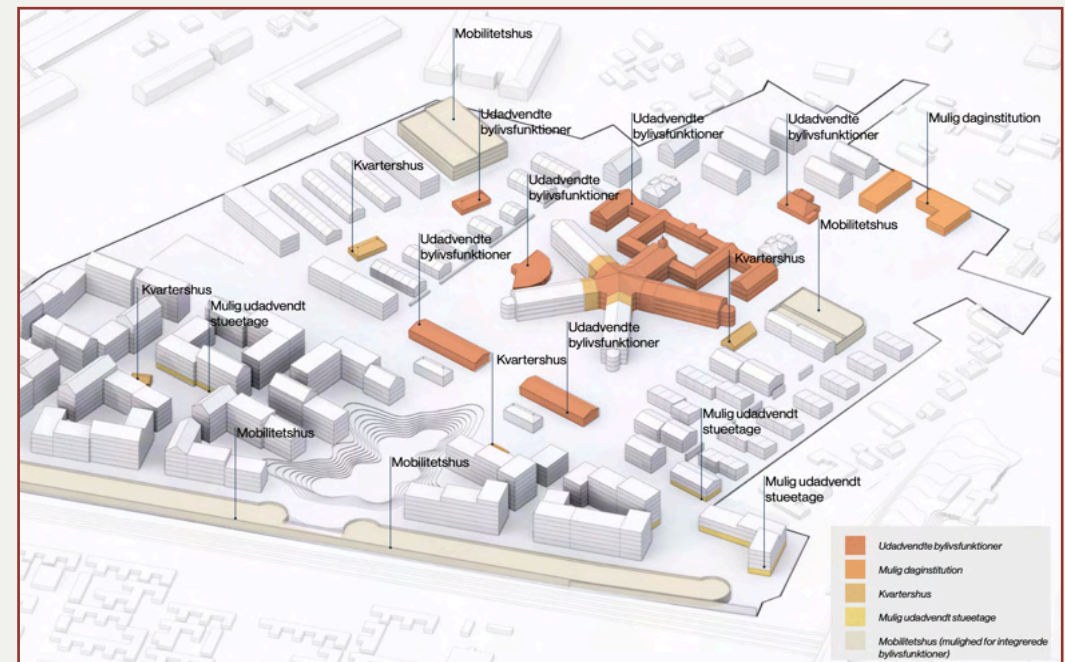


ILLUSTRATION: Diagram over mulighedsområder og potentialer, BARK Rådgivning  
Underliggende illustration, Vridsløse: COBE, 2021

# TRANSFORMATION AF BYGNINGSKULTURARV

## NYHOLM

**Status:** Planlagt frasalg af bygninger til Freja Ejendomme fra 2018-2023. Forsvaret forventes fraflyttet i 2025.

**Grundejere:** Forsvarsministeriet, Freja Ejendomme

**Aktører:** Slots- og Kulturstyrelsen, Københavns Kommune

### Potentialer

- **Ønske om kunstnerboliger:** Vedtaget forslag i Borgerrepræsentationen Københavns Kommune, som indeholder konkret forslag om at skabe rum for kunstnerboliger, værksteder og mindre erhvervsdrivende i området.
- **Mulighedsområde mod nord:** Den gamle Marinekaserne er fredet og har små rumligheder, der gør den oplagt til kunstnerboliger. De omkringliggende bygninger er oplagte til værksteder/atelierer, fx den store hal Planbygningen og de mange bunkere langs volden, som kan udnyttes til værkstedsrum.
- **Historien om håndværk:** Nyholm har historisk set været et sted for skabere og for håndværk, hvilket med fordel kan blive en stærk identitetsmarkør fremadrettet og et sted, hvor offentligheden kan komme og indgå i kunstnermiljøet.

### Udfordringer

- **Boligpriser:** Områdets høje m<sup>2</sup>-priser er en udfordring ift. at bygge betalbare boliger.
- **Ejerskab og timing:** Det er endnu ikke fastlagt, hvilke/hvor mange ejendomme forsvaret ønsker at frasælge samt hvornår.

*Partierne ønsker, at eksisterende bygninger skal bevares, både af kulturhistoriske og klimamæssige hensyn, men bygningerne kan anvendes til nye funktioner, fx maritimt museum, erhvervsskole for maritime håndværk, ungdomsboliger fortrinsvis til de unge på skolen, forskerboliger, kunstnerboliger, seniorbofællesskab og plejehjem."*

Medlemsforslag om Nyholm – Københavns Kommune [hjemmeside], 2022

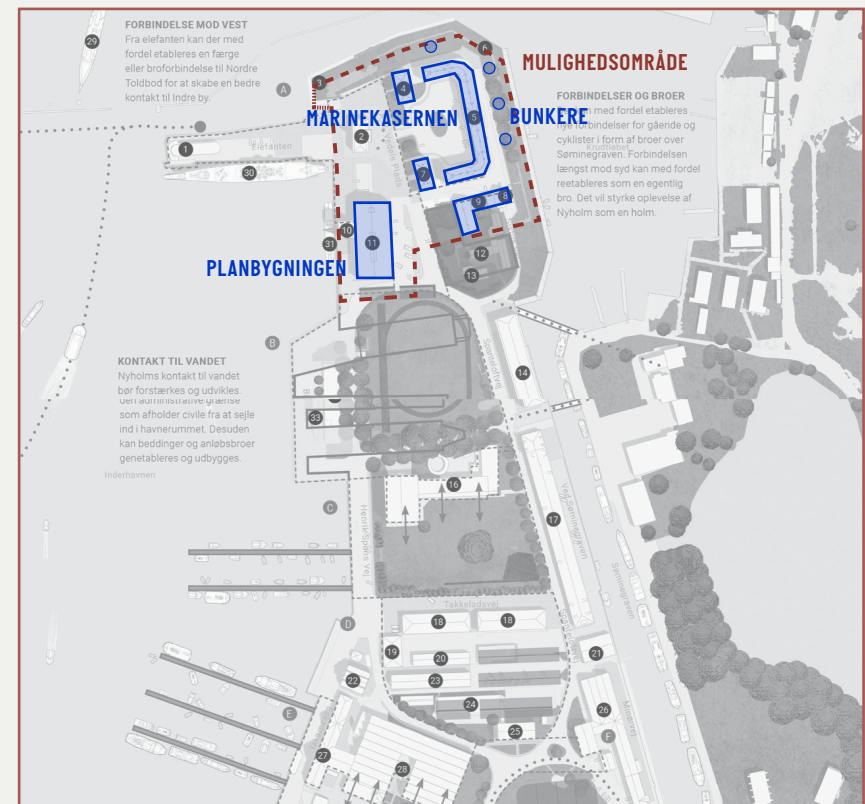


ILLUSTRATION: Diagram over mulighedsområder og potentialer, BARK Rådgivning  
Underliggende illustrationsplan: Nyholm – Analyse, registrering og værdisætning, Lundgaard & Tranberg Arkitekter og Varmings Tegnestue for Slots- og Kulturstyrelsen, 2021





**KILDER**



# KILDER

## KILDER

BARC Rådgivning [2023]: Brugerundersøgelse Kunstnermiljøer

Bille, T., Olsen, F. & Horndrup, S. [2018]. Billedkunstens økonomiske rum. Pixi-udgave. CBS – Copenhagen Business School. Lokaliseret den 27. april 2023

Link: [https://issuu.com/bikubenfonden/docs/billedkunstens\\_ekonomiske\\_rum\\_-\\_pixi](https://issuu.com/bikubenfonden/docs/billedkunstens_ekonomiske_rum_-_pixi)

Danmarks Statistik [2019]. Halvdelen af budgettet gik til bolig, mad og tøj. Lokaliseret den 27. april 2023

Link: <https://www.dst.dk/da/Statistik/nyheder-analyser-publ/nyt/NytHtml?cid=32131>

European Commission [u.å.]. Culture and Creativity: Kulturen i byer og regioner. Lokaliseret den 27. april 2023

Link: <https://culture.ec.europa.eu/da/policies/culture-in-cities-and-regions>

Olsen, Flemming & Borberg, Hjern von Zernichow [2020]. Billedkunsten i kommunerne: Potentialer og anbefalinger. Billedkunstneres Forbund

Link: [https://bkf.dk/wp-content/uploads/2020/02/200120\\_BIF\\_billedkunstikomm\\_20x26\\_net.pdf](https://bkf.dk/wp-content/uploads/2020/02/200120_BIF_billedkunstikomm_20x26_net.pdf)

Rådet for Visuel Kunst [2021]. Rapport om atelier og værkstedspladser i København. Københavns Kommune

Link: [https://www.kk.dk/sites/default/files/2021-07/rapport\\_om\\_atelier\\_og\\_vaerkstedspladser\\_i\\_koebenhavn.pdf](https://www.kk.dk/sites/default/files/2021-07/rapport_om_atelier_og_vaerkstedspladser_i_koebenhavn.pdf)

UKK- Organisationen for Kunstnere, Kuratorer og Kunstformidlere [2022]. Billedkunstens Fysiske Rammer – Atelierforhold i kommunerne. Lokaliseret den 27. april 2023

Link: <https://ukk.community/da/Information/Aabne-Breve/Billedkunstens-Fysiske-Rammer-Atelierforhold-I-Kommunerne>

## SCREENING AF BYUDVIKLINGSOMRÅDER

### Frederiksberg Hospital

Frederiksberg Kommune [u.å], Frederiksberg Hospital - hele byens nye kvarter! Lokaliseret den 27. april 2023

Link: <https://www.frederiksberg.dk/frederiksberghospital>

### Jernbanebyen

Jernbanebyen [u.å]. Lokaliseret den 27. april 2023

Link: <https://jernbanebyen.dk/>

### Vridsløse

Vridsløse [u.å]. Lokaliseret den 27. april 2023

Link: <https://www.vridsløse.dk/>

### Nyholm

Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S [u.å]. Nyholm. Lokaliseret den 27. april 2023

Link: <https://www.itarkitekter.dk/nyholm-da>

Christianshavns Lokaludvalg [2022]. Afgørelse i fredningssag. Lokaliseret den 27. april 2023

Link: <https://christianshavnslokaludvalg.kk.dk/nyheder/afgoerelse-i-fredningssag>

## SCENARIER FOR ORGANISERING OG FINANSIERING

### Generationernes Byhus

KAB [u.å]. Generationernes træhus. Lokaliseret den 27. april 2023

Link: <https://www.kab-bolig.dk/traebyggeri>

### Tietgenkollegiet

Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S [u.å] Tietgenkollegiet. Lokaliseret den 27. april 2023

Link: <https://www.itarkitekter.dk/tietgen-da-0>

Tietgenkollegiet [u.å]. Lokaliseret den 27. april.

Link: <http://tietgenkollegiet.dk/>

### Konstabelskolen

Vandkunsten [u.å]. Bæredygtig renovering af den gamle funkisbygning. Lokaliseret den 27. april 2023.

Link: <https://vandkunsten.com/projects/konstabelskolen>

Lehrskov-Schmidt, M. [2014]. PKA investerer 77 millioner i 86 nye studieboliger. Lokaliseret den 27. april 2023

Link: <https://byensejendom.dk/article/pka-investerer-77-millioner-i-86-nye-studieboliger-12304>

### COOP Byen

Coop [u.å]. Om Coop Byen. Lokaliseret den 27. april 2023.

Link: <https://byen.coop.dk/om-coop-byen/>

## CASES

### Kunstnerboliger, Norge

Unge Kunstneres Samfund [u.å]. Exhibition UKS Kunstnerbolig. Lokaliseret den 27. april 2023

Link: <https://www.uks.no/archive/kunstnerbolig/>

Fragment A/S & Unge Kunstneres Samfund [2018]. Kunstnerboliger i Hovinbyen. Lokaliseret den 27. april 2023

Link: [https://issuu.com/fragmentoslo/docs/kunstnerboliger\\_i\\_hovinbyen](https://issuu.com/fragmentoslo/docs/kunstnerboliger_i_hovinbyen)

### A House For Artists, London

Create London [u.å]. A House for Artists. Lokaliseret den 27. april 2023

Link: <https://createlondon.org/event/a-house-for-artists/>

Architecture Today [u.å]. A House for Artists. Lokaliseret den 27. april 2023

Link: <https://architecturetoday.co.uk/a-house-for-artists-apparata-barking/>

Williams, F. [2022]. Home is where the art is: Apparata Architects co-housing in Barking. I Architects' Journal.

Lokaliseret den 27. april 2023.

Link: <https://www.architectsjournal.co.uk/buildings/home-is-where-the-art-is-apparata-architects-co-housing-in-barking?tkn=1>

Wainwright, O [2021]. 'A wake up call to the industry': the artist homes blazing a trail for affordable UK housing. I The Guardian. Lokaliseret den 27. April 2023

Link: <https://www.theguardian.com/artanddesign/2021/dec/09/made-in-dagenham-the-artist-homes-designed-to-slow-gentrification>

#### **Maltfabrikken, Ebeltoft**

Maltfabrikken [u.å]. Organisation. Lokaliseret den 27. april 2023

Link: <https://maltfabrikken.dk/om-maltfabrikken/organisation/>

#### **Spinnerei, ILeipzig**

Spinnerei [u.å]. Lokaliseret den 27. april 2023.

Link: <https://www.spinnerei.de/>

Coloured Fields [u.å]. About. Lokaliseret den 27. april 2023.

Link: <https://www.colouredfields.com/en/about/>

### **DE TRE KUNSTNERMILJØER**

#### **Kunstnerboliger af 1873**

Kunstnerboliger [u.å]. Lokaliseret den 27. april 2023

Link: <http://www.kunstnerboliger.dk/>

#### **Atelierhusene, Grønnemose,**

Atelierhusene [u.å]. Lokaliseret den 27. april 2023

Link: <https://atelierhusene.fsb.dk/>

#### **Kunstnerbyen i Birkerød**

Kunstnerbyen [u.å]. Lokaliseret den 27. april 2023

Link: <https://kunstnerbyen.nu/>