



DET ÅBNE VINDUE

Vidensprojekt 2025

BARK
BARK



Scener fra bymidten før og nu. Fotos fra Stadsingeniørens direktorats filmsamling, TMF, Nordisk film] kbh billeder.dk

Det Åbne Vindue

Vidensprojektet Det Åbne Vindue er udarbejdet af BARK Rådgivning med støtte fra Lokale- og Anlægsfonden og Grundejernes Investeringsfond.

Tekst og redaktion:

BARK Rådgivning

Fotos, illustrationer og grafisk design:

Hvis ikke andet er oplyst: BARK Rådgivning

August 2025

BARK
RÅDGIVNING

GI GRUNDEJERNES
INVESTERINGSFOND

LOKALE
OG
ANLÆGS
FONDEN



INDHOLD

5	FORORD
6	LÆSEVEJLEDNING
10	BYMIDTEN I DAG
12	ANALYSE
	- Nye potentialer og tendenser
	- Barrierer og dilemmaer
	- Vejen videre frem
32	INSPIRERENDE CASES
	- Cranks and Coffee
	- HELIKON Musik- og Teatercafé
	- Café Brætspil
	- SKØL
	- Butik Værdig
	- SYNERGI
59	KILDER





Bymidten er et mødested. Foto: 1962, fra Stadsingeniørens direktorats filmsamling, TMF, Nordisk film



Handel og liv i gaden i 1980'ernes Frederikshavn. Foto: Gågade, Danmarksgade Juni 1985, Frederikshavn Stadsarkiv [af Teknisk Forvaltning, Frederikshavn]

FORORD

Bymidten har altid været byens hjerte. Stedet, hvor man handlede, gik på posthuset, fik klippet håret og mødte naboen på vej hjem. Her lå torvet, lægen og bageren side om side som et fælles centrum for hverdagens vænner og nødvendigheder. Men det billede er under forandring. I takt med at vi handler mere på nettet, og færre fysiske butikker har brug for store arealer, ændrer vores hverdag og forbrugsmønstre sig, og det kan mærkes helt nede på gadeplan.

Rundt omkring i landet vokser antallet af tomme butikslokaler i disse år, og i kølvandet følger et presserende spørgsmål: Hvordan bevarer vi livet i bymidten, når butikkerne ikke længere fylder det hele? Hvad skal der ske med de kvadratmeter, der ikke har en åbenlys funktion? For selv om bymidtens indhold forandrer sig i disse år, er den stadig vigtig. Den er byens ansigt, både udadtil og indadtil. Et sted, vi identificerer os med, og som vi opsøger – ikke kun for at købe noget, men for at opleve og være sammen.

Med denne rapport stiller vi skarpt på butiksvinduet som genstandsfelt. Ikke fordi det rummer hele løsningen, men fordi det er et tydeligt symptom på bymidtens udfordringer og et konkret afsæt for forandring. I dag er det i stigende grad oplevelser og fællesskab, der trækker os ind til byen, og meget tyder på, at fritidsaktiviteter, bevægelse, kultur eller mere oplevelsesbaserede butikskoncepter kan finde plads bag ruderne på de butikslokaler, som ikke længere sælger sko og skjorter.

Spirende initiativer er allerede i gang. Rundt omkring i landet går foreninger, frivillige, bygningsejere og lokale ildsjæle forrest med idéer, energi og aktiviteter, som ikke ligner det, vi tidligere har forbundet med bymidten, men som bringer nærvær, diversitet og nye målgrupper med sig. Samtidig vokser nye former for bymidtesamarbejder frem. Flere steder ser vi, at foreningsliv og civilsamfund tager en større og mere aktiv rolle i udviklingen, og på den måde bidrager de både til at styrke byliv og handel.

Skal stueetagens tomme lokaler dog for alvor bringes i spil som ramme om nye aktiviteter, kræver det, at flere tør se sig selv i nye roller. Kommunen kan bidrage som planmyndighed, medudvikler og samlende kraft, der kan skabe rammer, afklare regler og bringe aktører sammen. Foreninger og fritidsliv kan gentænke deres behov for faciliteter og overveje, hvordan nye aktiviteter kan udspille sig i samklang med bymidtens liv. Og ikke mindst kan bygningsejerne forsøge at engagere sig på nye måder, der både styrker deres egen ejendom og bymidtens samlede attraktivitet.

Med *Det Åbne Vindue* ønsker vi at sætte fokus på de væsentligste barrierer for at skabe og opretholde liv i de tomme butikslokaler. Samtidig vil vi vise, hvordan nye partnerskaber og anderledes løsninger kan åbne dørene for noget andet og mere. For bymidten er ikke nogen enkelt aktørs ansvar alene. Den er en fælles opgave og en fælles mulighed. Og hvis vi formår at genaktivere de tomme lokaler, er der noget at vinde for alle.

Én ting er sikkert: Fremtidens bymidte bliver ikke som fortidens. Men den kan stadig være levende, hvis vi samarbejder, tænker nyt og inviterer flere med om bord.

Det er jer – bygningsejere, kommuner og foreninger – denne rapport taler til.

Oliver Vanges, Lokale og Anlægsfonden
Søren Meyer, Grundejernes Investeringsfond

Læsevejledning

Hvordan kan tomme butikslokaler i danske bymidter aktiveres til nye formål – og styrke både byliv, fællesskab og lokal identitet? Sådan lyder det overordnede spørgsmål bag denne rapport, som især henvender sig til kommunale aktører, byudviklere, ejendomssejere, civilsamfund og andre med interesse i udviklingen af mere levende bymidter.

Det Åbne Vindue er bygget op således:

- Forord, læsevejledning og metode
- Overblik over bymidtens forandrede rolle og spirende tendenser og potentialer
- De vigtigste barrierer og dilemmaer for aktivering af stueetager ridses op, og der peges på nye veje videre frem.
- Afslutningsvis præsenteres en række inspirerende cases.

METODE:

Indsigterne i rapporten bygger på en kombination af kvalitative metoder og omfattende research. Vi har:

- Gennemført interviews med otte eksperter, rådgivere, detailhandelsaktører, ejendoms-ejere og foreningsrepræsentanter.
- Undersøgt eksisterende cases og initiativer fra hele landet.
- Udfoldet seks udvalgte deep dive-cases, hvor vi har talt med de mennesker, der til daglig arbejder med og kæmper for at skabe liv i bymidtens tomme lokaler.
- Ved at kombinere erfaringsbaseret viden med konkrete eksempler ønsker vi at inspirere til handling og skabe et fælles sprog for, hvad der skal til for at genåbne byens stueetager.



68 procent af unge under 30 år vurderer bymidten som vigtig, ifølge Dansk Erhverv. Foto: Aarhus, Kit Böhnke, VisitDenmark





BYMIDTEN IDAG

Både identitet, livskvalitet og fællesskab er på spil, når vi ikke længere skal ind til byen for at handle. Derfor må vi gentænke bymidtens rolle.

Vi kender alle klichéen om den klassiske bymidte: Duften af bagværk i luften, summende butiksliv, glade børn på torvet og frugthandlerens råb mellem byens mure. Det er en forestilling, som stadig lever i gamle børnebøger og i mange voksnes nostalgiske erindringer – og som kan være svær at slippe.

Men virkeligheden har længe været en anden. Over tid har nye teknologier, nye levemåder og demografiske forskydninger skabt grobund for ændrede forbrugsmønstre og gjort grunden usikker under bymidtens traditionelle rolle som handelscentrum. I dag forbruger vi mere end nogensinde før¹, men vi gør det på andre måder, og samtidig vinder nye digitale og udenlandske handelsplatforme frem².

Det kan både ses og mærkes: I perioden fra 2012–2022 måtte 4000 fysiske butikker, svarende til hver femte, dreje nøglen om, ifølge SMV Danmark³. Og i mange byer vokser antallet af tomme butikslokaler.

Detailhandelsspecialist Per Nyborg udtrykker det sådan her:

”Det er især de små specialbutikker, som har svært ved at konkurrere med de store digitale platforme, og selv loyale kunder vælger i dag oftere at få varerne leveret til døren i stedet for at tage ind til bymidten. Det har betydet, at byens centrum ikke længere er det naturlige samlingspunkt for handel. Og det gør det svært for butikkerne at overleve og for bymiljøet at opretholde sin vitalitet.”

Bymidten skal genopfindes

Denne nye virkelighed betyder dog ikke, at en levende bymidte ikke længere er relevante. Tværtimod. Senest viser en analyse fra Dansk Erhverv [2025]⁴, at 7 ud af 10 storbybeboere tillægger en levende bymidte stor betydning for deres boligvalg, og at 68 procent af unge under 30 år vurderer bymidten som vigtig. Men det betyder til gengæld, at bymidten skal til-



Hvis vi ikke kun skal ind til byen for at handle, må vi derind af andre grunde. Foto: Ribe, VisitDenmark

¹ Kilde: <https://www.csr.dk/ny-rapport-fra-2030-panelet-danskerne-forbruger-og-smider-mere-ud-end-nogensinde-for>

² Kilde: <https://www.danskerhverv.dk/presse-og-nyheder/nyheder/2025/februar/ny-analyse-forbruget-pa-nettet-vokser-desvarre-mest-i-kinesiske-butikker/>

³ Kilde: <https://smvdanmark.dk/analyser/temaanalyser/faerre-forretninger-i-danmark>

⁴ Kilde: <https://www.danskerhverv.dk/politik-og-analyser/regional/fremtidens-bymidter-9-anbefalinger/>



Atmosfære er afgørende for fremtidens levende bymidte. Foto: København, Viggo Lundberg, VisitDenmark

byde noget andet og mere end før. For når vi ikke kun skal ind til byen for at handle eller foretage vores daglige gøremål, må vi derind af andre grunde.

Derfor skal nutidens og fremtidens bymidte tale til vores lyst, nysgerrighed og vores behov for at være sammen med andre. Det handler blandt andet om atmosfære, mødesteder, kultur, oplevelser og relationer. Om de korte møder på hovedgaden, den uventede samtale med en bekendt eller pausen i solen på torvet. Og om følelsen af at høre til. For det er netop her, at bymidten stadig kan noget særligt – den kan understøtte det nære, det uformelle og det menneskelige.

Ifølge Realdanias undersøgelse *Vores Livskvalitet* [2025] er sociale relationer den vigtigste enkeltstående faktor for, hvordan vi trives, og det gælder ikke kun de tætte bånd. Også de lette, spontane relationer, som at hilse på naboen eller sludre med kioskejeren, har en markant positiv effekt på vores livskvalitet.

Blandt andet derfor er aktive, åbne og udadvendte stueetager så afgørende. For når lokaler i gadeplan rummer butikker, caféer, værksteder, mødesteder eller fælles aktiviteter, opstår et inviterende bymiljø, som bidrager til lokal stolthed, identitet og tilhørsfor-

hold. Levende butikslokaler er ikke bare funktion. De er byens visitkort og scene.

Omvendt sender tomme butiksvinduer et helt andet signal. Som bystrateg Niels Bjørn skriver i sin bog *Det menneskelige habitat* [2025], oplever mange, at byens hjerte smelter væk i takt med, at ruderne mørknes, og skiltene tages ned.

”Det er selve identiteten, der er på spil,” skriver han. Og videre: ”Byernes identitet er i århundreder blevet formidlet af bymidten – af torvet, rådhuset, stationen. Det er her, man støder på hinanden, ser hinanden og færdes.”

Nye idealbilleder

Derfor skal vi udvikle inviterende byrum og give slip på de vante forestillinger om, hvad bymidten skal være. Det kræver nye idealbilleder, nye begreber og et nyt fælles sprog, og det kræver, at vi tør at tænke anderledes om både funktioner, aktører og de tomme lokaler i stueetagen. Kun på den måde kan de lukkede butikker også blive en invitation til at skabe noget nyt – med udgangspunkt i det, vi allerede har.



ANALYSE



Levende bymidter kræver også oplevelser og aktiviteter.
Foto: Aarhus, Photopop, VisitDenmark

NYE POTENTIALER OG TENDENSER

Når butikkerne lukker, åbner sig rum for, at noget nyt kan ske. Med kreativitet, fællesskab og lokale kræfter spirer nye funktioner frem i bymidtens stueetager - fra kultur og bevægelse til oplevelsesbaseret butiksliv og nye forretningsmodeller.

Bymidternes tomme lokaler er ikke kun de triste spor fra en svunden tid. For mange af de tomme butikker rummer fortsat en både bygningsmæssig og lokal værdi, som kan bringes i spil igen. Både fordi de er del af en større fortælling om byens identitet og historie, og fordi det er langt mere klimavenligt, og ofte også billigere, at genanvende eksisterende bygninger end at bygge nyt. Og mens nogle ser forfald, ser andre muligheder. Hvad man ser, afhænger af hvem man er, og om man er butiksejer, kulturaktør, ungt menneske eller blot en beskuer til byens forandring.

Udviklingen er i gang, og flere steder spirer initiativerne, ført an af blandt andre unge, iværksættere, ildsjæle og kulturaktører – og når et initiativ lykkes, kan det inspirere andre til at følge trop.

Særligt tre overordnede potentialer vinder frem:

1. Butikskoncepter med oplevelsesfokus

En tydelig tendens i større og mindre byer er opblomstringen af oplevelsesbaserede café- og butikskoncepter, som tilbyder noget ud over det klassiske varesalg. Her kombineres salg af produkter med aktiviteter, fællesskab og selvforkælelse, og lokalet bliver en scene for deltagelse snarere end blot forbrug.

Et eksempel er de kreative cafeer, hvor kunderne kan drikke kaffe og samtidig fremstille keramik, strik, smykker eller spille brætspil. Her er der fokus på fællesskab, fordybelse og kreativ udfoldelse - det er fx Café Selvskab i Roskilde et godt eksempel på. (se nedenfor)

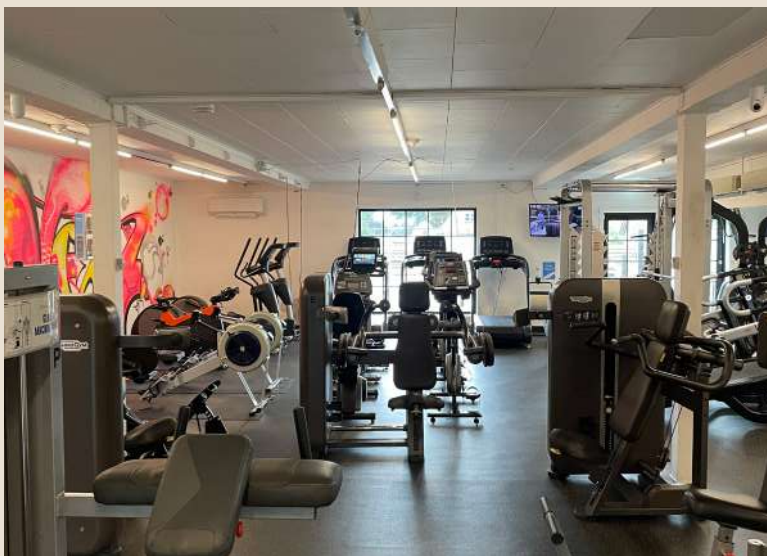
Et andet eksempel findes i Kalundborg, hvor 'ølvirksomheden' SKØL kombinerer nanobryggeri, bar og butik med en bred vifte af events: løbeklub, koncer-



Café Selvskab i Roskilde

Café Selvskab er en kreacafé i en sidegade til Roskildes gågade, hvor de to søstre Stina Grube og Maria Grube Andersen har bygget en forretning op omkring kreativitet, formidling og værtskab. I stedet for alene at sælge kaffe og produkter, inviterer de deres gæster til at fordybe sig og skabe selv – fra smykkeværksted og keramik til workshops og fødselsdage. Caféen afspejler en voksende tendens i både store og små byer, hvor butik og café smelter sammen med oplevelse og selvforkælelse. "Tiden kalder på fordybelse og det fælles tredje – folk bliver overraskede over, hvor dejligt det er at lave noget kreativt," fortæller de. Med egen bygning, en stærk formidlingsvision og en varm atmosfære har de skabt et socialt samlingspunkt.

Foto: Café Selvskab



4736 Fitness

I den tidligere dagligvarebutik i Karrebæksminde driver Per og Gitte Knudsen i dag 4736 Fitness – et lokalt forankret træningscenter med stærkt fokus på fællesskab og nærhed. Centret blev oprindeligt etableret i 2017 og har siden 2019 været drevet i ny form, med renoverede lokaler, nye faciliteter og direkte ejerskab af bygningen. 95 % af medlemmerne er lokale, og mange – især ældre – bruger stedet som både træningssted og socialt mødested. Med 700 medlemmer, åbent dagligt fra kl. 05–22, og en atmosfære præget af personligt engagement, fungerer 4736 Fitness som en moderne version af forsamlingshuset – midt i byens tidligere butikslokale. Eksemplet viser, hvordan bevægelse og lokal forankring kan skabe nyt liv i byens eksisterende bygninger.

Foto: 4736 Fitness

ter og ølsmagninger. Her er oplevelsen ikke et ekstra tilbud, men en integreret del af forretningsmodellen. Medindehaveren af SKØL Klaus Peter Nielsen udtaler blandt andet:

”Vores tilgang er, at du skal have noget oplevelsesbaseret ind over din forretning – uanset om du er en specialforretning, servicevirksomhed eller fødevarerproduktion. Du skal have et element af oplevelsesøkonomisk tænkning, hvis dit koncept skal overleve.”

Selvom de kreative caféer stadig er et forholdsvis nyt fænomen, findes der allerede flere kæder herhjemme, og det vidner om en bymidte i forandring, hvor nye oplevelser og fællesskaber får fodfæste i de tidligere butikslokaler.

Ejendomsmægler Frank Heskjær, chef for detail i EDC Erhverv Poul Erik Bech Aarhus, sætter ord på tendensen på EDC.dk:

”Det er en ny måde at mødes på – fx en vennegruppe eller familie, eller som teambuilding for en arbejdsplads. Og det er blevet ekstremt populært. Det hænger nok sammen med, at det under Corona-nedlukningerne blev meget udbredt at være kreativ med fx at strikke og hække, så mange har vænnet sig til, at de gerne vil involveres og selv skabe noget.”

2. Når kultur, idræt og fritidslivet rykker ind

Også flere aktører fra kultur-, fritids- og foreningslivet kan se fordele i at rykke ind i handelsgadernes tomme stueetager, og især hvis huslejen er til at betale. Det viser flere cases i denne rapport. Mulighederne ligger i at gentænke de tomme lokaler som ramme om blandt andet bevægelse, kultur, kreativitet og andre funktioner, som kan gavne både bymidten og aktørerne selv. Når kultur, idræt- og foreningslivet flytter ind i gadebilledet, skaber det et flow af besøgende, som giver liv i gaden og også bidrager til at understøtte det økonomiske grundlag for de eksisterende, mere traditionelle butikker. Som fx i Herning, hvor biblioteket er rykket ind i en tidligere dagligvarebutik og har oplevet en betydelig stigning i antallet af besøgende. Det samme er sket i Nykøbing Sjælland, hvor et teater og kulturhus har overtaget en tidligere Irma-butik og også arbejder for at trække teatrets liv og energi ud i det omkringliggende byrum. I Assens er rådhuset blevet til Multiteket – et åbent kulturhus og bibliotek, der samler byens kultur- og fritidsliv og binder by og havn sammen.

Et andet eksempel findes i Karrebæksminde, hvor den gamle brugsforening på Kirkebakken er forvandlet til et lokalt fitnesscenter, 4736 Fitness, som er blevet en overvældende succes for både lokale og turister⁵. Og i Klampenborg er det kombinerede cykelværksted, butik og kaffeebar Cranks & Coffee [se side 32] rykket ind i en tidligere brudekjoleforretning og er blevet et

⁵ Kilde: <https://karrebæksminde.dk/2018/12/18/overvældende-succes-for-fitness-klub/>

knudepunkt og mødested for cykelentusiaster, lokale og forbipasserende i området.

I nogle byer er der også interesse fra foreningslivet, som har brug for centrale, synlige og fleksible lokaler, men sjældent råder over en stor økonomi. Som fx i Birkerød, hvor frivillige fra foreningen HELIKON har skabt et frivilligt drevet kulturhus i et tomt butiksløse i bymidten – med musik, teater og fællesskab i fokus. [Se side 36].

3. Nye hybride forretnings- og finansieringsmodeller

En tredje tendens centrerer sig om forretningsmodellerne hos de nye aktører, der rykker ind i tomme butiksløse. Mange lykkes ved at anvende hybride modeller, der kombinerer kommerciel drift med sociale, kreative og fællesskabsbaserede formål. Et eksempel er Café Brætspil i Haslev [se side 40], der drives i samarbejde med Ledestjernen, som er et lokalt bo- og uddannelses tilbud for sårbare unge. Her er café og brætspil ikke blot en oplevelse, men også en ramme om læring og fællesskab for unge med særlige behov. Økonomien balanceres gennem socialøkonomiske partnerskaber, og stedet fungerer som et reelt erhverv – ikke kun som social indsats.

I Butik Værdig i Ry [se side 48] anvendes en flerstrengt forretningsmodel med kaffeebar, kunsthåndværk, genbrug og fælles faciliteter, drevet uden ekstern støtte. Ved at kombinere kommissionssalg, værkstedsaktiviteter og sociale events skabes en bæredygtig butik med stærk lokal forankring og lav opstartstærskel. Og i SYNERGI i Slagelse [se side 52] er et fælleshus for yoga, kunst og behandling rykket ind. Her er økonomien afhængig af fuld udlejning og delt ansvar. Og her deles omkostninger og markedsføring mellem selvstændige yogainstruktører og behandlere, og modellen muliggør en horisontal, værdibaseret organisering uden ekstern finansiering.

Fælles for alle de nævnte modeller er, at de er tilpassningsdygtige og lokalt forankrede. De bygger ofte på egenfinansiering, fleksibel organisering og stærke værdier og kan danne grobund for både erhverv og byliv på nye måder.





THE
FISH

CRISPY CHIPS 40,-
troubled bread outlets

FISH & CHIPS 95

Fresh fish in crispy beer batter
with homemade sauce, tartar

SHRIMP BOX 79,-

Crispy shrimp, lemon
and homemade chili mayo

FISH & CHIPS 95

Fresh fish in crispy beer
batter with homemade sauce

SHRIMP BOX 79,-

FRIED CALAMARI 89,-

FISH ONLY 65,-

CRISPY CHIPS 40,-

ORDER HERE

INSPIRATION FRA HELE LANDET

Flere eksempler på nyt liv i tomme lokaler

Over hele landet spirer nye idéer og fællesskaber frem i tidligere butikslokaler og erhvervsbygninger – fra cykelkultur til klatrecentre, garnbutikker og kulturliv.

Velo Pavé i København er en kombineret cykelklub, værksted, butik og kaffebar – ligesom **We-cycle**, **Rapha Clubhouse** og **Palmarés Cykelcafé**, som også forener cykling med socialt liv i København. **Garniverset i Sønderborg**, **Nordgarn i Helsingør**, **Burslund Garn & Gaver i Silkeborg** og **Rikke M Garnbutik i Haderslev** forener garnsalg med workshops, kaffe og undervisning. **Pensler og Perler i Helsingør**, **Hillerød**, **Næstved** og **Slagelse** tilbyder kreativt værksted for keramik og smykker, mens **Kreaværk** blander keramik og events i et inspirerende miljø. **Makit- og Værkstedscafé i Virum** og **Egedal** er et kreativt værksted kombineret med café, og **Bisque Porcelænscafé i Roskilde** inviterer til porcelænsmalning og hygge i caféform. **House of Games i Støvring**, **Æ Bræt i Sønderborg**, **Oaken Vault i Maribo** og **Brætspilscaféen i Horsens** forener salg af brætspil med events og fællesskab. **Café Snakbar i Hadsten** er frivilligdrevet og danner ramme om alt fra barselscafé til brætspilsaftener og kreative workshops. **Skomagergaarden i Nysted** er en foreningsdrevet platform for åbne værksteder, foredrag, yoga, mad og kunst for både private og professionelle. **Stuen til Højre i Hurup** er en tidligere el-butik omdannet til et lokalt samlingssted med langbord og kreative materialer, mens **Smedjen i Thisted** genopliver en tidligere smedje som ramme for lokale aktiviteter.



Foto: Oaken Vault



Foto: Crancks and Coffee



Foto: Pensler og Perler

Fredensborg Boghandel i Fredensborg er en andelsdrevet butik skabt af lokale borgere for at styrke bymidten. **Operaen i Randers** skaber socialt fællesskab gennem caféaktiviteter som banko, fællessang og keramik, mens **Café Finns Paraply** i regi af KFUM i **Esbjerg** tilbyder måltider og gratis rådgivning fra frivillige. I **Hovedgård ved Horsens** er en tidligere butik blevet foreningsdrevet fitnesscenter, og i **Vordingborg** er både **PMT Gym** og **RUMstudio** rykket ind i tidligere butikslokaler og har skabt nye rammer for bevægelse og kultur. **Yum Yoga & Café i København** kombinerer yoga, meditation og café i ét samlet koncept. **Balletkompagniet** ved **City2 i Taastrup** forvandler et tidligere butikslokale til balletundervisning for børn og unge. **Odense Boulders** i Odense giver nyt liv til et tidligere supermarked med klatring og café. **Støvring eSport i Støvring** bruger et tidligere erhvervslokale som base for frivillig e-sport og gamingfællesskaber på tværs af alder. **Odsherred Teater i Nykøbing Sjælland** holder til i en tidligere Irma-butik og er blevet et moderne egnsteater midt i byens hjerte. **Campuscafé Vordingborg i Vordingborg** har omdannet et stationslokale til et studenterhus med brugerinddragelse og kommunal støtte. **Sønderby Kulturbryg i Sønderby på Ærø** er et ildsjæledrevet kulturhus i et tidligere landsbybryggeri. **Skab&Værk i Svendborg** sælger keramik skabt af lokale kunsthåndværkere, og **WHITESANDS i Hvide Sande** forener surfkultur og kaffebar i klitterne ved Vesterhavet.



Foto: Stages, Dorte Hove Olesen



Foto: Skab & Værk



Foto: Skomagergaarden, Irina Markwardt, VisitLollandFalster



BARRIERER OG DILEMMAER

At skabe nyt liv i de tomme lokaler kræver gode idéer og handlekraft, men det er ikke altid nok. Ofte spænder økonomiske hensyn, planmæssige rammer og manglende lokal forankring også ben for, at forandring kan ske.

Hvad står i vejen for at gode idéer kan blive til virkelighed – selv når lokalerne står tomme og engagementet er til stede?

I dette afsnit dykker vi ned i nogle af de centrale barrierer og dilemmaer, der præger udviklingen af bymidtens stueetager. Det handler både om økonomiske risici, planmæssige benspænd og manglende lokal forankring. Men det handler også om muligheder. Ved at gøre barriererne tydelige og synlige bliver det også nemmere at finde nye veje.

Økonomi og finansiering

”Nogle gange kan det være en økonomisk fordel med tomme stueetager, fx hvis bygningen er belånt til op over skorstenen. Hvis ejeren sænker lejen, påvirker det ejendomsværdien – hellere tomgang end at skulle indfri lånet. Det gør generationsskifte svært.”

Per Nyborg Thomsen, Detailhandelsspecialist

Selvom der er flere fordele ved at lade gamle butikker huse nye koncepter og fællesskaber, sker udviklingen ikke af sig selv. Udfordringer med økonomi og finansiering er blandt de største barrierer og rammer både bygningsejere og potentielle lejere.

Bygningsejernes incitament til skabe liv i stueetager handler bl.a. om økonomi. For mange bygningsejere er det forbundet med betydelig økonomisk risiko at udleje deres lokaler til nye, uprøvede formål, og særligt hvis det indebærer at sænke huslejen.

I nogle tilfælde er det faktisk mere fordelagtigt at lade lokalerne stå tomme, fordi en lavere husleje kan påvirke ejendommens samlede værdi og belåningsgrundlag negativt. Det gælder især for bygninger, som i forvejen er stærkt belånte, lyder det fra en national ejendomsmægler, som siger:

”Mange ejere frygter at skabe præcedens, og derfor lader de hellere lokaler stå tomme end gå på kompromis med prisen, selv når der er interesserede lejere med en god idé. Omvendt kan en lavere husleje indbringe en stabil indtægt, som kan være med til at sikre ejerens investering på sigt.”

Konsekvensen kan være, at mens attraktive lejemål i hovedgaden stadig kan lejes ud, står lokaler i hovedgadens ’ender’ og i sidegaderne ofte tomme i årevis, uden at huslejen af den grund sættes ned.

Med dårlig økonomi følger forfald

“Nogle gange er det en fordel, hvis kommunen går forrest med investeringer i gademiljø. Så begynder bygningsejerne også at bruge penge.”

Per Nyborg Thomsen, detailhandelsspecialist

Er den økonomiske usikkerhed for stor, kan det også betyde, at ejerne tøver med at investere i istandsættelse, fordi omkostningerne ofte overstiger den forventede lejeindtægt. Det fører til forfald, lavere ejendomsværdi og øget tomgang – en negativ spiral, som både skæmmes bybilledet og gør det endnu sværere at tiltrække nye lejere.

Nogle kommuner forsøger at bryde mønstret med støtteordninger. Det gælder fx i Nakskov, hvor en bymidtefond yder tilskud til istandsættelse af facader. Det har vist sig at have en katalytisk effekt på renoveringer i bymidten og har bidraget til øget lokal stolthed.

Dyr husleje, svært at låne

“Der er ingen pengeinstitutter, der vil låne penge til en kjolebutik. Og man kan ikke længere bruge sit parcelhus som sikkerhed”

Lokal ejendomsmægler

“Mange butikker har overlevet, fordi butiksejeren også ejer bygningen. De ville ikke ellers have råd til husleje.”

Per Nyborg Thomsen, detailhandelspecialist

At skabe en økonomisk robust forretningsmodel er en udfordring – selv for veletablerede butikker, der ønsker at flytte eller udvide, lyder det fra flere af de eksperter, som er interviewet til denne rapport. For nye aktører, små virksomheder, iværksættere og foreninger er det endnu sværere. De kommer ofte med idéer og engagement, men uden kapital, der matcher ejernes forventninger til leje eller overtagelse.

Samtidig oplever flere, at bankerne er tilbageholdende med at finansiere utraditionelle koncepter eller nye anvendelser. Selv veletablerede aktører oplever modstand, hvis de vil flytte eller udvide, og hvor man tidligere kunne stille sin bolig som sikkerhed, er den mulighed i dag langt mere begrænset, især i de mindre byer. Det kan gøre det vanskeligt at etablere sig, og det kan sætte en stopper for nye initiativer, før de kommer i gang. Konsekvensen kan blive, at bymidtens ejendomme bliver hængende i et limbo: svære at sælge, svære at leje ud, og med lukkede vinduer som synligt tegn på stilstand. Og det spænder ben for både generationsskifte og for nyt byliv.





Strukturelle og planmæssige barrierer og dilemmaer

”Anvendelsesbestemmelser i lokalplaner fastlåser udviklingen, og det er vanskeligt at få godkendt lokalplaner til andre funktioner end detailhandel.”

National ejendomsmægler

Det er ikke kun økonomien, der udgør en barriere. Når mange stueetager i dag står tomme, skyldes det også, at vanetænkning og regler gør det svært at ændre på anvendelsen af dem. Aktiviteter som foreningsfitness, dans, kampsport og ungdomskultur kunne i mange byer med fordel rykke tættere på hovedgaden og bidrage til at aktivere stueetager, der ellers står ubrugte hen. Når det alligevel ikke sker oftere, skyldes det også en række strukturelle og planmæssige forhold og dilemmaer.

Planmæssige rammebetingelser opleves som en barriere

Processen for at ændre på anvendelsen af et butikslokale er ofte langvarig og imødekommer ikke de nye aktørers behov. Heller ikke når den kommunale velvilje er til stede. Dispensationssager kan nogle steder tage op til et år, og det gør det svært for potentielle lejere, særligt dem med begrænse-

de ressourcer, at planlægge og investere, lyder det fra en rådgiver i ejendomsinvesteringer. Flere kommuner forsøger dog at ændre på denne praksis. Det gælder fx i Roskilde Kommune, hvor en lokalplan netop er justeret, så der i dag tillades flere anvendelser i sidegader og mindre centrale områder. Det åbner for, at nye aktører – fra kulturaktører til fritidsforeninger – kan finde plads i gadebilledet.

Samtidig bør kommunen overveje placeringen af idræts- og fritidslivet. Mange kommuner har i flere år arbejdet strategisk med at samle idrætslivet i haller i udkanten af byen, for dermed at skabe synergi og holde driftskronerne i ave. Men hvis dele af idrætslivet skal bidrage til at aktivere bymidten, kan det modarbejde denne målsætning. Dette dilemma kræver, at kommunen aktivt tager stilling til, hvilke aktiviteter, der skal være hvor, og inviterer nye aktører ind, lyder det fra Simon Roslyng fra DGI:

”I de mellemstore provinsbyer kan bymidten være død, mens foreningslivet omkring idrætscentret i periferien trives. Derudover kan det at flytte idræts- og fritidslivet ind bag de tomme vinduer modarbejde ambitionen om – og synergiene ved – at samle fritidslivet fysisk. Det bør man have for øje.”

Manglende lokal forankring og engagement

"Gang på gang ser vi, at når noget lykkes, er det på grund af ildsjæle."

Per Nyborg Thomsen, detailhandelspecialist

Tidligere blev mange ejendomme i bymidten ejet og brugt af lokale forretningsdrivende, som boede i området og bidrog aktivt til byens udvikling. Især i de større byer er kapitalfonde og investorer uden lokal forankring blevet en faktor.

Det betyder, at beslutninger ofte træffes på afstand, og at fokus er på afkast snarere end byens behov. Flere ejendomsmæglere beskriver, hvordan denne afstand skaber en form for passivitet. Lokaler står tomme, fordi der ikke er økonomisk incitament til at sænke lejen eller indgå i lokale samarbejder.

Også i de mindre byer er bygningsejerne kendetegnet ved at handle individuelt, uden blik eller interesse for det fælles. Det gør det svært at skabe helhedsløsninger og koordinere nye anvendelser.

Samtidig er mange af de lokale kræfter, der tidligere holdt hånden under bylivet, svækket. Foreninger, uddannelsesinstitutioner, skoler og lokale aktører, som tidligere engagerede sig i byens udvikling, lever i dag

mere isoleret. Som en efterskolelærer udtrykker det:

"Tidligere boede skolens lærere i byen og engagerede sig naturligt i det lokale liv. I dag pendler de fleste."

Et lignende billede gør sig gældende blandt uddannelsesinstitutionerne, som tidligere var en del af lokalområdets stolthed og identitet. I dag er de mange steder samlet og placeret i periferien - uden nogen særlig tilknytning til stedet og uden nogen særlig grund til at besøge eller engagere sig i bymidten.

Omvendt kan det skabe styrket lokal forankring, når foreninger og fællesskabsbårne initiativer får adgang til centralt beliggende lokaler, siger detailhandelspecialist Per Nyborg Thomsen:

"Mange står alene med gode idéer og mangler støtte, rådgivning og adgang til lokaler. Det kræver organisatorisk overblik og systematik at få tingene til at ske, og her kan kommunen træde til, og ofte følger aktivitet, tilhørsforhold og kontakt på tværs af generationer og interesser."









VEJEN VIDERE FREM

Den tætte dialog og det løbende samarbejde mellem kommuner, bygningsejere og lokalsamfund er afgørende for at skabe åbne vinduer og liv i bymidten. At holde bymidten levende er et fælles ansvar, men det er ikke et ansvar, der fordeler sig ens alle steder. Nogle løsninger skal findes i fællesskab, andre hviler på den enkelte aktørs rolle og det lokale udgangspunkt. Der findes ikke én rigtig vej – det varierer fra by til by. Men alligevel er der indsatser, som går på tværs, og som mange kan tage fat på og bidrage til.

Gennem samtaler med forskellige bymidteaktører har vi indsamlet en række konkrete indsigter – lavthængende frugter – som peger på, hvad forskellige aktører hver især efterspørger af hinanden, og hvad der kan få samarbejdet til at glide nemmere. På denne baggrund peger vi her på en række mulige greb og handlemuligheder, som kan inspirere jer, der står med hænderne i bymidten – uanset om I repræsenterer kommunen, kulturlivet, idrætten, foreningslivet eller selv ejer en bygning.

Kommunerne kan hjælpe udviklingen på vej med en mere fleksibel planlægning, hurtigere sagsbehandling og ved at være en drivkraft og medspiller i stærke bymidtesamarbejder. Planlov og lokalplaner har historisk været indrettet til at beskytte og fremme detailhandlen. Men de behov, vi står over for i dag, kalder på større fleksibilitet i anvendelsesmulighederne, der giver plads til både nye butikskoncepter, hybride løsninger og nye aktører. Hvis kultur- og fritidsliv skal have plads i bymidten, må planlægningen følge med og åbne for nye muligheder og løsninger. Samtidig er tiden måske kommet til at genoverveje bymidtens rolle og genoverveje fritidslivets placering?

Der er også brug for stærkere koordinering mellem kommunale afdelinger, så kultur-, fritids- og foreningslivets ildsjæle tænkes aktivt ind i strategier for bymidten. Når bymidtens bygninger og byrum ses som mulige rammer for fællesskab, bevægelse og nye funktioner, bliver planlægning ikke en barriere, men en løftestang for udvikling.

Når flere oplever, at de har en rolle i byens udvikling, vokser både ejerskab og engagement. Et tæt og forpligtende samarbejde mellem byens private og offentlige aktører er afgørende for udviklingen af levende bymidter. Lokal forankring kan ikke tvinges frem, men kan styrkes, hvis kommunen sætter sig for bordenden og understøtter dialog mellem ejendomsejere, foreninger og erhvervsaktører og bringer alle parter med om bordet, når bymidten diskuteres og planerne tegnes. Fælles initiativer om midlertidige aktivering som pop-up-butikker, udstillinger, events eller kulturelle aktiviteter i tomme lokaler kan fungere som de første skridt.

Skal de økonomiske barrierer nedbrydes, er der behov for nye partnerskaber mellem kommuner, ejendomsejere, foreninger, investorer og fonde – gerne med kommunen som initiator. Fælles løsninger som støtteordninger, skatteincitamenter og fleksible lejemodeller kan skabe incitament til investeringer og sænke risikoen. Samtidig kan kommunen gå forrest og investere i bymiljø og midlertidige byrumsprojekter, som kan motivere bygningsejere til at istandsætte deres ejendom. Og ikke mindst kan man som kommune også spille en rolle i at facilitere matchmaking mellem udbud og efterspørgsel – og koble ildsjæle og fællesskabsorienterede aktører med de ejendomme, der har mest brug for liv.

Bygningsejerne sidder med en central nøgle til, hvordan bymidten udvikler sig, både fysisk og socialt. Ikke fordi man som bygningsejer bærer hele ansvaret, men fordi bygningerne danner rammen om meget af det liv, der skal leves i gadeplan. Vælger man som bygningsejer at engagere sig og løfte blikket, kan man også være med til at skubbe bymidten i en ny retning og samtidig styrke både værdien af ejendommen og byens samlede attraktivitet.

Det behøver ikke være store greb, der skal til. I nogle tilfælde kan en midlertidig huslejenedsættelse, en åben dør eller muligheden for at bruge et butiksvindue til en udstilling eller pop-up-aktivitet gøre en

forskel. Når lokaler stilles til rådighed, midlertidigt eller fleksibelt, kan det gøde jorden for nye aktører og eksperimenter, som på sigt kan bidrage til en mere levende bymidte.

Mange bygningsejere efterlyser i dag retning og klarhed fra kommunen. Men man kan også med fordel invitere sig selv ind i samtalen om bymidten: Tage kontakt til kommunen, række ud til nye aktører og stille spørgsmål til, hvad der ellers kan lade sig gøre. På den måde kan man bidrage til en udvikling, der både kommer hele byen og ens egen ejendom til gode. Med andre ord: Når man som bygningsejer melder sig på banen som en aktiv medspiller, skabes nye muligheder for fællesskab, ejerskab og fleksibilitet i byens vigtigste rum.

Kultur-, idræts- og foreningslivet rummer et stort potentiale til at skabe liv, tilhørsforhold og synlighed i bymidten. Foreningslivets aktiviteter kan åbne byen op, tiltrække nye brugergrupper og skabe mødesteder, hvor flere føler sig hjemme. Samtidig kan tilstedeværelsen give opmærksomhed til det arbejde, som allerede foregår i foreningslivet – og gøre det mere synligt i byens rum. For at lykkes kræver det ofte, at man giver slip på ønsket om at bruge de mere klassiske faciliteter og i stedet ser muligheder i det eksisterende. Tomme butikslokaler, pladser og byrum kan bruges til pop-up-events, træning, fællesspisning, teater eller gaming. Ved at tage byen i brug som en slags legeplads er det muligt at komme i kontakt med andre målgrupper og samtidig eksperimentere med nye formater.

Samtidig er det værd at bemærke, at kultur-, idræts- og foreningsaktører ikke nødvendigvis skal vente på, at kommunen tager initiativet. Flere foreninger har vist, at det er muligt selv at tage teten – ringe til kommunen, invitere andre aktører med og afprøve aktiviteter i fællesskab. Dette giver mulighed for samskabelighed og samspil, der styrker både byliv og fællesskab. Når kultur-, idræts- og foreningslivet bliver tænkt med i bymidten, styrkes forbindelsen mellem bygninger og byrum, og bymidten kan blive en synlig og dynamisk ramme om fællesskab, bevægelse og nye former for liv.





Der findes ikke én rigtig vej til en mere levende bymidte. Det varierer fra by til by. Foto: Gilleleje, Tine Uffelman, VisitNordsjælland



INSPIRERENDE CASES





CRANKS & COFFEE

Et specialiseret fællesskab i sadelhøjde - Cranks & Coffee er et kombineret cykelværksted, butik og kaffebar – skabt som mødested for cykelentusiaster og nysgerrige lokale. I en tidligere brudekjolebutik i Klampenborg er der opstået et cyklistunivers, hvor kvalitetsudstyr og espresso går hånd i hånd. Bag stedet står tre passionerede cyklister og en investor, der manglede et sted at mødes om sporten – og blev enige om at bygge det selv. Med lokal forankring og fleksible rammer er stedet vokset til et naturligt knudepunkt for både cykelentusiaster og forbipasserende i området.



“Vi havde brug for et sted, hvor vi kunne være sammen med andre, der brænder for cykling.”

Joakim Bukdal, stifter af Cranks & Coffee

Foto: Cranks and Coffee

FAKTA:

Navn: Cranks & Coffee

Adresse: Dyrehavevej 8, Klampenborg

Åbnet: 2017

Indhold: Cykelværksted, butik med udstyr, kaffebar, sociale events

Drift & organisering: Ejet af tre cykelentusiaster + investor

Finansiering: Egenfinansiering og ekstern investor

Lokale: Oprindeligt brudekjolebutik

Bygningsejer: Privat, ejendomsadministrator

Interviewperson: Joakim Bukdal, Stifter

“Det vigtigste er at lære, hvor folk cykler. Når de er tæt på at være hjemme, vil de hellere bare hjem. Vi har haft pop-ups i København – det var umuligt at få folk derind”.

- Joakim Bukdal, Stifter af Cranks & Coffee

Et cyklistdrevet univers med kommerciel kant

Cranks & Coffee er båret af passionen for cykelsport, men rummer også en professionel forretningsmodel. Butikken sælger high-end cykler og udstyr og tilbyder både reparationer og service. Samtidig er kaffebaren et åbent og tilgængeligt rum, som tiltrækker lokale i alle aldre – både med og uden cykeltøj. Indretning, kaffe og kvalitet er gennemtænkt og gør stedet til mere end en cykelbutik. Det er en hybrid model, hvor niche og bredde mødes. Joakim Bukdal fortæller: “Vores primære målgruppe er cykelentusiaster med købekraft, men vi gør meget ud af, at alle skal føle sig velkomne, også dem, der bare vil have en god kop kaffe”.

En tom butik blev en destination – med strategisk placering

Lokalet havde tidligere været butik uden vand, køkken eller caféfaciliteter. Der var behov for både el- og VVS-installationer samt større ombygninger. Det var dyrt, og uden hjælp fra netværk og en engageret investor, ville projektet ikke være realiserbart. Joakim Bukdal siger: “Vi havde mange bekendtskaber, der kunne hjælpe – og investoren var selv cykelinteresseret. Det var altafgørende”.

Valget af placeringen i Klampenborg var resultatet af et bevidst kompromis. Huslejen måtte ikke være for høj, men stedet skulle samtidig være tilgængeligt – tæt på offentlig transport og i nærheden af de ruter, hvor folk rent faktisk cykler. Lokalet lå ikke helt ideelt i forhold til den primære cykeltrafik, men valget blev alligevel truffet ud fra en tro på potentialet. Som Joakim Bukdal siger: “Vi tog en chance og håbede, at folk ville tage en lille omvej – og det gjorde de.”

Ejendommen blev efterfølgende totalrenoveret, og samarbejdet med både ejer og administrator har været positivt. Lokalet er i dag fuldt tilpasset funktionerne, og Cranks & Coffee har fået lov at præge det, både arkitektonisk og funktionelt.

Mikrohub i bymidten

Cranks & Coffee er ikke kun en butik – det er også et ankerpunkt for liv i Klampenborg. I sommermånederne er der fuldt hus, både med cyklister og lokale, der søger et roligt pusterum. Placeringen tæt på Dyrehaven gør stedet til et naturligt stop for både motionister og turister.



Foto: Cranks and Coffee

Læringspunkter og anbefalinger

Casen peger på flere vigtige erfaringer:

Hvad gjorde de konkret?

- Genbrugte tomt butikslokale og tilpassede det til ny funktion
- Valgte bevidst en placering med balance mellem tilgængelighed og økonomi
- Involverede en investor med interesse i cykelmiljøet
- Skabte en hybrid butik, der tiltrækker både niche- og brede målgrupper

Hvad kan andre lære?

- Placering og tilpasning til det lokale fritidsliv er afgørende for succes
- Giv plads til det uforudsete - private initiativer kan opstå



HELIKON MUSIK- OG TEATERCAFÉ

Et frivilligdrevet kulturhus har forvandlet et tomt butikslokale midt i Birkerød til et levende mødested med musik, teater og fællesskab. Bag initiativet står foreningen HELIKON, der med lokal opbakning og frivillig arbejdskraft har trodset økonomiske og bureaukratiske barrierer – og sat kulturen i centrum.



FAKTA:

Navn: Helikon Musik- og Teatercafé

Adresse: Hovedgaden 37A, Birkerød

Åbnet: Maj 2024

Indhold: Musik, teater, poesi, fællessang, netværk og café

Drift & organisering: Frivillige fra foreningen Helikon

Finansiering: Lokale midler og erhvervsklub

Lokale: Tidligere dametøjs- og genbrugsbutik

Bygningsejer: Privat [repræsenteret af advokat]

Interviewperson: Erling Dybkær, formand for Helikon

“Vi ville skabe et sted, hvor alle føler sig velkomne – og hvor der sker noget i byen, også efter kl. 17.”

– Erling Dybkær, formand for HELIKON

Fra flygel til fællesskab

Det hele begyndte med et flygel, som manglede et hjem. Foreningen HELIKON havde i årtier drevet kulturelle aktiviteter i Birkerød, men da deres eksisterende rammer ikke længere kunne rumme musikken og de voksende ambitioner, begyndte de at lede efter nye lokaler.

I Hovedgaden 37A stod et tidligere butikslokale tomt. Lokalet havde tidligere huset både en dametøjsbutik og en genbrugsforretning, men havde i en periode stået uden lejer. Foreningen så en mulighed – ikke kun for at finde et hjem til flyglet, men for at etablere et mødested, hvor byens borgere kunne mødes omkring musik, teater, poesi og fællessang.

Motiveret af ønsket om at underholde og samle byens borgere “fra 10 til 100 år”, har HELIKON siden åbningen tiltrukket både borgere og erhvervsliv.

Et centralt lokale – med høje omkostninger og svær opstart

Lokalet i Hovedgaden 37A havde stået tomt i en periode, men det blev hurtigt tydeligt, at det ikke var “plug and play”. For at kunne bruge rummet til kulturelle formål, krævede det både installation af branddøre og inddragelse af en certificeret brandrådgiver. Det tekniske niveau og kravene til dokumentation kom bag på foreningen, som ikke havde professionel rådgivning til rådighed. Ifølge Erling Dybkær blev byggesagsforhandlingen gradvist mere kompleks – og dyr: “Det blev vanskeligere og vanskeligere. Vi måtte have fat i en certificeret brandrådgiver – det koster meget bare at få materialet læst igennem”.

Udgifterne løb op i et par hundrede tusinde kroner ud over det planlagte, og projektet kunne ikke få støtte fra fonde, fordi man ikke kunne levere en flerårig forretningsplan.

Selvom placeringen midt i byen giver god synlighed og tiltrækker folk i dagtimerne, beskriver HELIKON det som en udfordring, at bymidten lukker ned efter kl. 17. Dermed bliver det i høj grad deres opgave at skabe aktivitet, også når butikkerne har lukket. Erling Dybkær pointerer: “Fordelen er, at vi ligger centralt – men byen er død efter lukketid.”

Lokalt engagement – men uden lokal ejer

HELIKON drives 100% af frivillige kræfter. En lokal erhvervsklub har bidraget økonomisk, og huslejen dækkes gennem donationer og støttearrangementer. Men presset er stort – huslejen er blandt de højeste i Birkerød. En ekstra udfordring har været, at bygningsejeren ikke er lokal forankret og i stedet repræsenteres af et advokatkontor. Det har i perioder gjort det vanskeligere at etablere en direkte og fleksibel dialog omkring lejeaftalen.

Foreningen har dog arbejdet målrettet på at styrke den lokale forankring. De er blevet en del af den lokale bylivsforening og forsøger gennem kulturelle aktiviteter at skabe nyt liv i bymidten. På kort tid har HELIKON bidraget til at revitalisere et ellers tomt butiksvindue og trække nye aktører og besøgende ind i centrum.

Læringspunkter og anbefalinger

Casen peger på flere vigtige erfaringer:

Hvad gjorde de konkret?

- Tænkte kreativt og pragmatisk: Brugte eksisterende inventar og byggede videre på foreningens egne ressourcer
- Mobiliserede lokalt netværk: Inddragede erhvervsliv og borgere i finansiering og drift
- Navigerede i systemet: Kom igennem komplekse myndighedskrav, selv uden professionel projektorganisation

Hvad kan andre lære?

- Foreninger skal være forberedte på lange sagsforløb og bør inddrage professionelle rådgivere tidligt
- Kommuner kan med fordel tilbyde teknisk rådgivning til mindre aktører
- Fonde kan med fordel tænke i fleksible støttemodeller, der også rummer små, værdidrevne projekter uden kommerciel forretningsplan



CAFÉ BRÆTSPIL

I en tidligere tøjbutik i Haslevs hovedgade har Café Brætspil skabt et socialt og inkluderende mødested, hvor brætspil, samarbejde og social ansvarlighed går hånd i hånd. Med støtte fra Ledestjernen og tæt samarbejde med STU'en er caféen blevet en ny type aktør i bymidten – én der både bidrager til byliv og menneskeligt nærvær.



**"Café Brætspil er en trædesten til civilsamfundet
– et sted hvor alle føler sig velkomne."**

Anders Olsen, medejer og STU-ansvarlig

Foto: Café Brætspil

FAKTA:

Navn: Café Brætspil

Adresse: Jernbanegade 18B, Haslev

Åbnet: Februar 2023

Indhold: Café, brætspil, events, STU-praktik og socialt fællesskab

Drift & organisering: Privat, med kobling til socialøkonomisk aktør [Ledestjernen]

Finansiering: Egne midler og støtte fra Ledestjernen

Lokale: Tidligere tøjbutik

Bygningsejer: Privat, lokal bygningsejer

Interviewperson: Anders Olsen, medejer

En ny begyndelse – og et strategisk skifte

Café Brætspil blev først etableret i Køge bymidte, men måtte flytte grundet høje omkostninger og utilstrækkelig økonomisk bæredygtighed. Flytningen til Haslev var både en økonomisk og strategisk beslutning: lavere husleje og større lokaler gav mulighed for at knytte tættere bånd med den lokale STU [Særligt Tilrettelagt Ungdomsuddannelse] og reetablere caféen med et stærkere socialt sigte. Den sociale dimension er afgørende. Caféen fungerer som læringsrum og praktiksted for unge med særlige behov, og deres tilstedeværelse giver caféen en særlig karakter. Her er man ikke bare kunde, men medskaber af et rummeligt fællesskab.

Indretning og myndighedskrav – barrierer og benspænd

Overtagelsen af det tidligere butikslokale i Haslev krævede ikke blot investeringer i indretning – ca. 300.000 kr. til køkken, badeværelse og gulv – men også håndtering af tekniske krav, der oversteg caféens reelle brug. Især kravet om installation af en fedtudskiller blev en tung post, både økonomisk og tidsmæssigt. Selvom caféen kun håndterer lettere servering og opvask af kaffekopper og bestik, blev de mødt af standardkrav, der ikke tog højde for driftsomfanget.

Kommunikationen med kommunen blev håndteret internt af caféens ledelse, som havde erfaring fra sociale tilbud og samarbejde med offentlige instanser. Der blev ikke benyttet ekstern rådgivning, men erfaringen med formelle processer gjorde det muligt at navigere i kravene – om end det kostede både tid og fleksibilitet.

Centralt placeret og godt forankret

Placeringen på Jernbanegade 18B blev valgt med omhu: tæt på stationen, midt i byen og med god synlighed for forbipasserende. Haslevs bymidte er præget af få tomme lokaler og en stærk sammenhængskraft blandt lokale aktører. Caféen er i tæt kontakt med både bibliotek, kirke og erhvervsliv, og deltager i fælles arrangementer og netværk. Det har skabt en naturlig forankring og gjort caféen til en del af hverdagslivet i Haslev.

En mangfoldig brugergruppe – og bred appel

Café Brætspil tiltrækker en mangfoldig brugergruppe. Der er de dedikerede brætspilsentusiaster, der bruger stedet som et nørdet og anerkendende fællesskab. Der er bedsteforældre, som kommer med deres børnebørn og spiller et spil over en milkshake. Og der er de unge, som finder en tryk ramme til at hænge ud. Caféen danner også rammen om fødselsdage og events, og formår dermed at tiltrække både tilbagevendende gæster og nye brugere.

Økonomisk bæredygtighed – og viljen til at gøre en forskel

For at Café Brætspil kan fungere som et meningsfuldt læringsmiljø for STU-elever, skal den drives som en reel virksomhed – ikke blot som et hyggeligt opholdssted. Som Anders Olsen udtrykker det: "Det må ikke bare være et rart sted for de unge at være – det skal være en rigtig butik." Det er afgørende, at de unge oplever sig som en del af et ægte arbejdsfællesskab, med betydning og legitimitet i lokalsamfundet – ikke en simuleret virkelighed.

Derfor er økonomisk bæredygtighed en central del af caféens filosofi. Den drives på markedsvilkår uden banklån, betaler husleje til markedspris og får økonomisk og administrativ støtte fra STU-institutionen Ledestjernen. Ambitionen er, at caféen på sigt skal kunne bære sin egen drift, løn og leje – og udvikle sig til en bæredygtig socialøkonomisk virksomhed med synlig og legitim forankring i bybilledet.

Læringspunkter og anbefalinger

Casen peger på flere vigtige erfaringer:

Hvad gjorde de konkret?

- Flyttede caféen til lokaler med væsentlig lavere omkostninger
- Udnyttede socialøkonomiske partnerskaber til at realisere projektet uden banklån
- Navigerede selvstændigt i tekniske krav og myndighedsdialog ved hjælp af tidligere erfaring
- Etablerede tæt samarbejde med STU og involverede sig aktivt i lokale fællesskaber med kirke og bibliotek

Hvad kan andre lære?

- Socialøkonomiske aktører kan skabe byliv og sociale effekter samtidigt
- En central beliggenhed skaber synlighed, men kræver gennemtænkt økonomisk model
- Tæt kontakt med lokale aktører er afgørende for legitimitet og forankring



SKØL

I en tidligere bagerforretning midt i Kalundborg åbnede SKØL i 2022 – et lokalt forankret nanobryggeri, bar og socialt mødested, der hurtigt har udviklet sig til en løftestang for byliv og fællesskab. Bag stedet står to lokale ildsjæle med en ambition om at skabe det sted, de selv mangede som tilflyttere. Med primært egne midler og begrænset ekstern støtte har de opbygget et kombineret produktions- og oplevelsessted, hvor mikrobryg og møder smelter sammen i et fleksibelt og kommercielt kraftcenter.



Foto: SKØL

FAKTA:

Navn: SKØL

Adresse: Skibbrogade 55 tv, Kalundborg

Åbnet: 2022

Indhold: Bryggeri, bar, butik, løbeklub, quiz, ølsmagning og events

Drift & organisering: Anpartsselskab ejet af to partnere

Finansiering: Egne midler

Lokaler: To lejemål i tidligere bageri og restaurant

Bygningsejere: To private, en lokal, en udenbys

Interviewperson: Klaus Nielsen, medejer

“Her kommer folk fra 18 til 78 år – fra studerende til afdelingsledere i store virksomheder.”

– Klaus Nielsen, medejer

Brygget på fællesskab og tilhørsforhold

SKØL blev etableret af Klaus Nielsen og Søren Frøkiær, to Kalundborg-borgere, som vendte hjem efter mange år i København. Deres motivation var todelt: en passion for ølbrygning og ønsket om at skabe et sted, de selv ville opsøge. Kombinationen af sociale ambitioner og produktionsmæssig ekspertise gjorde det muligt at skabe et bæredygtigt og lokalt forankret mødested med høj kvalitet og lav barriere for deltagelse. Gunstige fysiske rammer og effektiv sagsbehandling

De to butikslokaler, SKØL råder over, havde tidligere været anvendt til hhv. bageri og restaurant og rummede derfor allerede de tekniske installationer, der gjorde opstarten relativt ukompliceret. Installationen af bryggeri var den største investering, men både indretning og myndighedskrav blev håndteret hurtigt og effektivt ifølge Klaus Nielsen: “Det fungerede upåklageligt, da vi først fik fat i de rigtige i kommunen. Vi oplevede dem som imødekommende og kompetente.”

Sagsbehandlingen hos Kalundborg Kommune samt Fødevarestyrelsen beskrives som håndholdt, dialogbaseret og løsningsorienteret – en vigtig forudsætning for en glidende etableringsfase.

Midtbyens nye mødeplads

SKØL er åbent ca. 250 dage om året og fungerer som helårsaktivitet i en midtby, der ellers har kæmpet med tomgang og butiksdød. Ved at prioritere synlighed og centralt tilgængelige lokaler skabes en konstant tilstedeværelse i bybilledet, og mange lokale samt ansatte i Kalundborgs store industrivirksomheder bruger SKØL som samlingspunkt.

Arrangementer som løbeklub, quiz og ølsmagninger supplerer den daglige drift og skaber kontinuitet og variation i kundestrømmen.

Et selvbærende koncept – med bred appel

SKØL er finansieret med begrænset fondsstøtte og ingen banklån, og huslejen betales til markedsniveau. Anpartsselskabet har 7–8 ansatte i baren samt bogholder og en eventkoordinator. Økonomien bæres primært af bar- og eventdrift, samt i stigende grad salg til lokale og nationale forhandlere.

Valget om at undgå ekstern finansiering var bevidst: SKØL skal stå på egne ben og demonstrere, at bæredygtige oplevelsesøkonomiske koncepter kan være kommercielt levedygtige – uden at være afhængige af støtteordninger eller fondsfinansiering.

Samarbejde, ikke konkurrence

SKØL har opbygget stærke samarbejdsrelationer med andre erhvervsdrivende i Kalundborg. Det gælder både konkrete arrangementer og en generel kultur af vidensdeling og gensidig støtte – fx med lokale restauranter og events. Klaus Nielsen fortæller: "Vi er på ingen måde hinandens konkurrenter – det skal være et samspil."

Samarbejdet med bygningsejerne er også forløbet positivt – trods den ene ejer ikke er lokal. Gensidig fleksibilitet og løsningsvilje har gjort det muligt at rydde op i gamle installationer og etablere en professionel drift.

Læringspunkter og anbefalinger

Casen peger på flere vigtige erfaringer:

Hvad gjorde de konkret?

- Valgte lokaler med eksisterende installationer og minimalt behov for ombygning
- Investerede egne midler og holdt omkostningsniveauet overskueligt
- Skabte partnerskaber og netværk med andre lokale erhvervsaktører
- Tænkte oplevelsesøkonomi ind i produkt og sted fra starten

Hvad kan andre lære?

- Central placering og helårsdrift skaber synlighed og lokal forankring
- Bymidten styrkes, når nye tilbud appellerer til en bred målgruppe
- Lokale aktører, der skaber noget, de selv savner, kan være stærke drivere for ny udvikling



BUTIK VÆRDIG

I hjertet af Ry har en tidligere skobutik fået nyt liv som Butik Værdig – en fællesskabsdrevet butik, café og kreativ platform. En anden aktør havde tidligere forsøgt sig med et lignende koncept i den ene del af lokalet, men måtte lukke på grund af manglende økonomisk bæredygtighed. Da Pers hustru en dag kom hjem fra en skoshoppingtur og meddelte, at hun havde ”købt en butik”, tog idéen fart. Initiativet er dermed ikke opfundet fra bunden – men genoplivet og videreudviklet med ny energi og struktur. Butikken er i dag blevet en lokal drivkraft, hvor kaffeduft, kunsthåndværk og nærvær går hånd i hånd. Bag initiativet står Per og hans hustru, som med et stærkt værdigrundlag har skabt et sted, der både fungerer som arbejdsfællesskab, salgsplatform og hverdagsrum.



Foto: Butik Værdig

FAKTA:

Navn: Butik Værdig

Adresse: Bytorvet, Ry

Åbnet: 2020

Indhold: Kaffebar, kunsthåndværk, genbrug, boghandel, værksteder og arrangementer

Drift og organisering: Kommission, egenproduktion og fælles faciliteter

Finansiering: Egenkapital og afkast fra tidligere investeringer

Lokale: 230 m², tidligere skobutik

Bygningsejer: Privat

Interviewperson: Per Bille, medindehaver af Butik Værdig

“Vi regner ikke timer – det skal være sjovt. Ellers giver det ikke mening.” ... “Det kan ikke gå galt. Ikke når man har noget på hjerte – og lidt på kistebunden.”

- Per Bille, medindehaver, Butik Værdig

Et samskabt butikskoncept – med lokal forankring

Butik Værdigs målsætning er ikke blot at være en butik, men en helhedsoplevelse. De mange kunsthåndværkere, der er tilknyttet stedet, bidrager med alt fra keramik og grafik til strik og træarbejde, og står selv for salget, hvilket understøtter en ramme, hvor nærvær og fællesskab kan opstå, og hvor relationen mellem kunde og udstiller foregår i øjenhøjde.

Butikken rummer også en kaffebar, en skrædder og en tatovør, og danner ramme om både kreative workshops og fællessangsarrangementer. Men det er ikke et kaotisk markedsrum. Stedet er bevidst kurateret og styres af et tydeligt værdisæt med fokus på fællesskab og bæredygtighed.

Gør-det-selv og lokal mobilisering – med blik for bylivet

Da Per Bille og hans hustru Anne overtog den 230 m² store skobutik på Bytorvet, stod det hurtigt klart at der skulle en del til, før at lokalet kunne fungere som fællesskabsbutik. Inventar, belysning og indretning blev håndteret med egne hænder – drevet af praktisk snilde og en vision om at skabe et sted med liv og nærvær. De mange udstillere har individuelle kontrakter og står selv for indretning og vedligeholdelse af deres stande, hvilket både sænker opstartsomkostningerne og styrker det lokale ejerskab.

Opstarten indebar også en række juridiske og praktiske spørgsmål, herunder ansvarsforsikring, adgangsforhold og alkoholbevilling. Alt blev håndteret uden ekstern konsulentbistand, men via netværk og dialog. Per Bille har oplevet, at kommunen generelt har været opbakkende, selvom tilladelser til brug af nærliggende torvearealer har krævet tålmodighed og dokumentation.

Butik Værdig har siden arbejdet målrettet for at skabe liv omkring torvet med initiativer som opholdsmøbler og sandkasse til børn. Det er lykkedes at opnå tilladelser til opsætning af disse elementer, og projektet har været med til at forvandle området fra et tomt og vindblæst torv til et sted med aktiviteter og opholdsværdi, særligt for børnefamilier og lokale beboere.

En forretning med hjerte og bæredygtig bundlinje

Økonomien er baseret på enkel logik og delt ansvar. Per Bille lavede fra start et simpelt regnestykke: Hvis huslejen kunne dækkes af indtægterne fra udstillernes kommissionssalg, kunne butikken løbe rundt. Det har vist sig at holde stik. Stedet drives uden banklån, med fleksibel lejekontrakt og støtte fra en flexjobansat i daglig drift. Den største værdi er dog den sociale: at være sammen om noget, der giver mening.



Foto: Butik Værdig, Per Bille

Læringspunkter og anbefalinger

Casen peger på flere vigtige erfaringer:

Hvad gjorde de konkret?

- Valgte lokaler med eksisterende installationer og minimalt behov for ombygning
- Investerede egne midler og holdt omkostningsniveauet overskueligt
- Skabte partnerskaber og netværk med andre lokale erhvervsaktører
- Tænkte oplevelsesøkonomi ind i produkt og sted fra starten

Hvad kan andre lære?

- Tydelige værdier og god kuratering skaber kvalitet og fællesskab
- Det hjælper at have noget på hjertet og på kistebunden
- Et stærkt fællesskab kan rumme mange funktioner, hvis rammen er klar og fælles



SYNERGI - KUNST KROP SIND

Et samskabt hus for krop, kunst og fællesskab

SYNERGI er et dynamisk fællesskab af yogalærere, behandlere og kreative sjæle skabt i et tidligere butikslokale i Slagelse Midtby. Her kombineres selvstændige praksisser med fælles aktiviteter og sociale formål i et atmosfærisk hus, hvor trivsel og relationer er lige så vigtige som erhverv. Medstifter af SYNERGI Simonne Gorju fortæller: "Vi ville skabe et sted med rum til nærvær og helhed – og det blev muligt, fordi vi gjorde det sammen."

Med nænsom istandsættelse, personlig indretning og fælles koordinering er det lykkedes at omdanne det tomme butikslokale til en oase midt i byen – et hus med energi, varme og en åben dør til byens borgere.



Foto: Synergihuset

FAKTA:

Navn: SYNERGI - Kunst Krop Sind

Adresse: Priorgade 1a, Slagelse

Start: 2021

Indhold: Kunst, yoga, behandlinger, yoga i lokale skoler

Drift & organisering: Fællesskab af selvstændige iværksættere og behandlere. Delt lejeansvar, mini-bestyrelse, fælles markedsføring.

Lokale: 300 m², tidligere butikslokale

Bygningsejer: Privat

Interviewperson: Simonne Gorju, medstifter

**“Vi havde en drøm om, at det skulle være et fællesskabs-
hus, hvor vi kunne skabe noget på kryds og tværs. Og
hvor fællesskabet absolut var en del af det.”**

– Simonne Gorju, medstifter af SYNERGI

En atmosfære bygget med hænder og hjerte

SYNERGI opstod ud fra en holistisk tankegang om at samle alternative sundhedstilbud og kreative udtryk i én fælles ramme. Lokalet havde stået tomt i flere år, men rummede både potentiale og plads. Med egne midler og hænder gik initiativtagerne i gang – vægge blev fjernet, gulve lagt, og der blev skabt behandlerrum, yogasal og et fælles opholdsrum.

Indretningen er skabt med fokus på funktionalitet og bæredygtighed og er præget af genbrugte materialer, enkle løsninger og bevidste valg. Rummet skal føles rart, både for den, der modtager en behandling og den, der underviser et yogahold.

Økonomisk robusthed i fællesskab

SYNERGIs drift hviler på en model med fuld udlejning af behandlerrum og fælles koordinering. Økonomien er stram, og alle deltagere betaler leje for deres del. Der er ingen fonde eller støtte i ryggen, men til gengæld et stærkt engagement og ejerskab blandt aktørerne. Simonne Gorju tilføjer: “Hvis ikke vi er fuldtallige i det her hus, så kører det ikke.”

En mini-bestyrelse med tre personer, herunder Simonne Gorju, står på lejekontrakten og varetager det praktiske, mens beslutninger om husets udvikling træffes i fællesskab. Nye lejere udvælges ikke kun ud fra faglighed, men også evnen til at indgå i fællesskabet.

En rolig oase – midt i byen

SYNERGI ligger lidt uden for det centrale handelsstrøg – en placering, der giver både ro og tilgængelighed. Der er nem adgang til parkering, og mange brugere opsøger huset aktivt. Det er blevet et sted, man søger hen, ikke bare falder ind i. Med yoga for skoleklasser, udstillinger fra lokale kunstnere og fælles events, er huset med til at støtte civilsamfundet og lokalområdet i byen.

Ejeren af bygningen har været positiv og bidragende – blandt andet ved at forbedre akustikken og faciliteterne. Det har været afgørende for husets funktion.



Foto: SYNERGI – Kunst, Krop, Sind

Læringspunkter og anbefalinger

Casen peger på flere vigtige erfaringer:

Hvad gjorde de konkrete

- Omdannede et tomt butikslokale på 30 dage med egne hænder
- Skabte et fællesskab på tværs af fagligheder og funktioner
- Organiserede driften horisontalt og værdibåret
- Etablerede samarbejde med lokale skoler og aktører

Hvad kan andre lære?

- Atmosfære og hjemlighed er en stærk drivkraft i bymidten
- Delt ansvar og stærke værdier kan bære økonomien i fællesskaber
- Fleksible bygningsejere og horisontale strukturer skaber handlekraft
- Støt fleksibel anvendelse af tomme lokaler til nye formål
- Gør det lettere at organisere sig horisontalt og dele ressourcer
- Anerkend værdien af steder, der forener trivsel, kreativitet og fællesskab



KILDER

Interviewdeltagere

Indsigterne i rapporten bygger på en kombination af kvalitative metoder og omfattende research. Vi har gennemført interviews med eksperter, detailhandelsaktører, ejendommejere, foreningsrepræsentanter samt udført en række caseinterviews med de mennesker der dagligt arbejder med at skabe liv i bymidtens tomme lokaler. De enkelte interviewpersoner fremgår af nedenstående liste.

Ekspertinterviews:

- Per Nyborg Thomsen, Detailhandelsspecialist
- Frank Heskjær, chef for detail i EDC Erhverv Poul Erik Bech i Aarhus
- National Ejendomsmægler
- Lokal ejendomsmægler, Nykøbing Falster
- Lokal ejendomsmægler, Nykøbing Sjælland
- Simon Roslyng, chefkonsulent i DGI
- Bystrategisk medarbejder fra Assens Kommune
- Efterskolelærer fra Glamsbjerg, Assens Kommune
- Repræsentant for eSportsforening beliggende i tidligere butiksløkke

Interviewpersoner fra cases:

- Joakim Bukdal, Stifter af Cranks & Coffee i Klampenborg
- Erling Dybkær, Formand for Foreningen Helikon, Birkerød
- Anders Olsen, Botilbudsleder af Ledestjernen og med-ejer af Café Brætspil, Haslev
- Klaus Nielsen, medejer af SKØL, Kalundborg
- Per Bille, medindehaver af Butik Værdig, Ry
- Simonne Gorju, medstifter af SYNERGI, Slagelse
- Per Knudsen, ejer af 4736 Fitness, Karrebæksminde
- Stina Grube & Maria Grube Andersen, ejere af Café Selvskab, Roskilde

Baggrundsviden

- **Bolig- og Planstyrelsen (2021):** Vejledning om strategisk planlægning for landsbyer
- **By-, Land- og Kirkeministeriet (2021):** Vejledning om strategisk planlægning for landsbyer. VEJ nr. 10033 af 13/12/2021.
- **Dansk Erhverv (2025):** Fremtidens bymidter
- **DI Handel (2024):** Omni-channel i detailhandlen – 2024. Dansk Industri.
- **Ejendomstorvet.dk / Dansk Ejendomsmæglerforening (2023):** Ejendomstorvet Statistikken – 1. kvartal 2023.
- **Fertner, Christian; Smidt-Jensen, Søren & Jørgensen, Gertrud (2023):** Byfortætning i Danmark – Eksempler, data og nye perspektiver. IGN Rapport, Institut for Geovidenskab og Naturforvaltning, Københavns Universitet.
- **Institut for Center-Planlægning (2017):** Detailhandelen og bymidterne – Udvikling og udfordringer. Udgivet af Realdania og Lokale & Anlægsfonden.
- **Institut for Center-Planlægning & Umland (2021):** Detailhandlens udvikling – under og efter corona. Udgivet af Realdania.
- **Jørgensen, Torsten Bo (2016):** Butikker og byliv – værktøjskasse [Pixi-udgave]. Udgivet af COWI.
- **Kural, René m.fl. (2020):** Bevæg Byen – med børn, unge og seniorer. APEN [KADK, KU & SDU].
- **LivingCities v. Julie Holck (2016):** Nye former for bymidtesamarbejde – Muligheder og potentialer. Udarbejdet for Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet
- **Realdania (2019):** Hovedbyerne på forkant – Baggrundsdata. Realdania.
- **Realdania (2020):** Længe leve landsbyerne – en metode til strategisk planlægning for levedygtige landsbyer.
- **Realdania By & Byg, Rambøll & Red Associates (2010):** Fremtidens By.
- **SMVdanmark (2025):** Færre forretninger i Danmark – detailhandlen under pres. Tema-analyse om udviklingen i antal forretninger siden 2012.
- **Sundhedsstyrelsen (2019):** Omgivelsernes betydning for fysisk aktivitet – litteraturstudie.
- **Palsgaard, Sofie & Hjortkjær, Camilla (2022):** "Strategisk landsbyudvikling i praksis". Byplan Nyt, nr. 1-22. Dansk Byplanlaboratorium.
- **Udvalget for Levedygtige Landsbyer (2018):** Anbefalinger fra Udvalget for Levedygtige Landsbyer [Pixi-udgave]. Erhvervsministeriet.

