

Værdien af placemaking i byudvikling

Erfaringsopsamling og metodeudvikling

Marts 2025

RAMBØLL

Henning
Larsen



Indholdsfortegnelse

Introduktion

Sammenfatning

1. Fra mennesker til oplevelser

Hvad er placemaking?

2. Fra oplevelser til målbarhed

Hvorfor måle på placemaking og hvordan?

3. Fra målbarhed til økonomisk værdi

Hvordan anvender vi metoden?

Perspektiver og videre udvikling

Mod en bredere forståelse af effekten

Appendix

Case-besøge

Metodeudvikling

Tak til

Realdania

Rambøll Fonden

Helsingør Kommune, Esbjerg Kommune, Frederikssund Kommune

Statens Kunstfond

Game

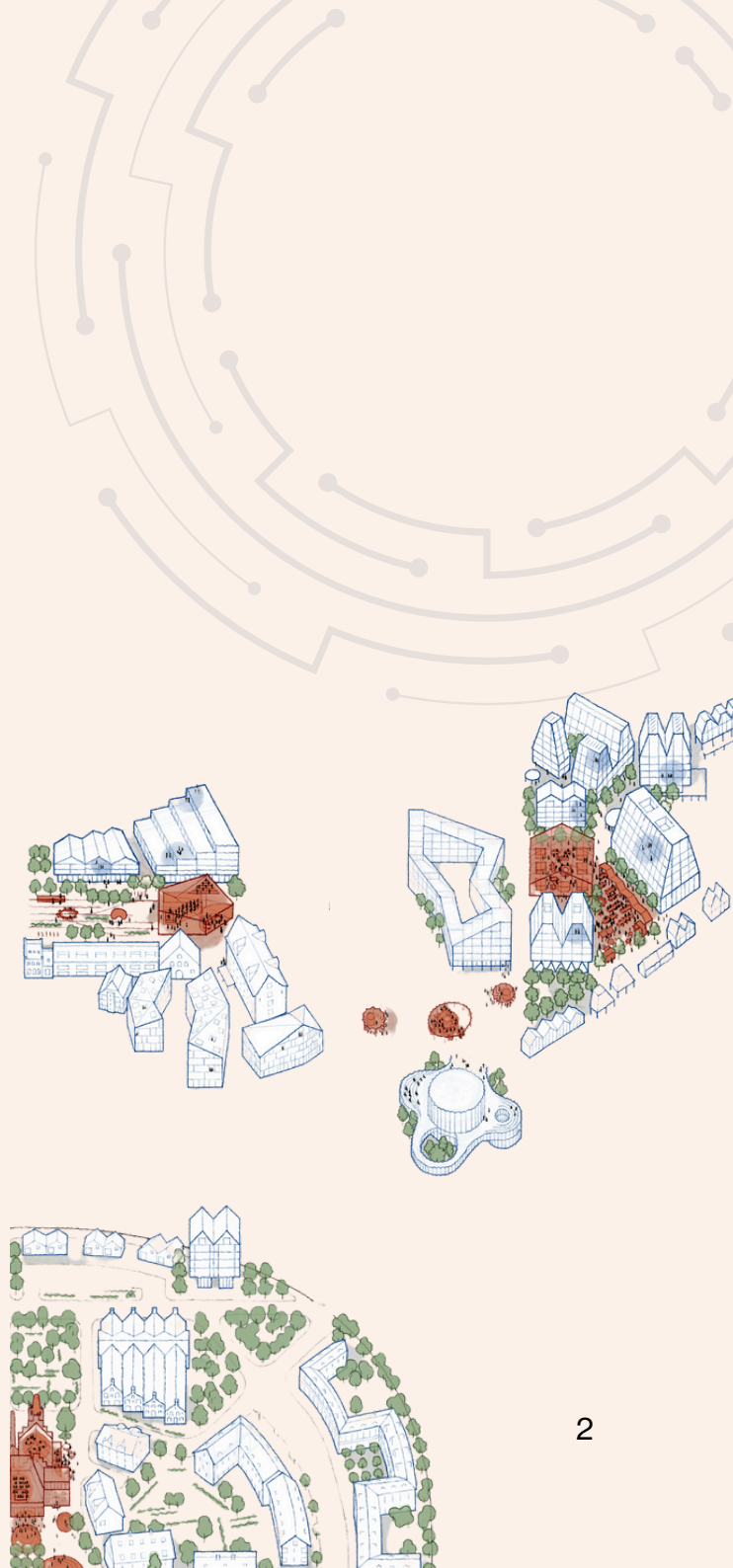
Urban Partners

Udarbejdet af:

VOLCANO, Rambøll Management Consulting, Henning Larsen

Illustrationer:

floryn.art / Ewa Floryn + Paweł Floryn



Introduktion

Systematisering af placemaking – en kompleks størrelse

Denne erfaringsopsamling er resultatet af udviklingsprojektet "Værdien af Placemaking i Byudvikling", der har til formål at udvikle en metodisk tilgang til at dokumentere og måle den økonomiske værdi af placemaking i byudvikling.

Projektet er initieret af VOLCANO i samarbejde med Rambøll Management Consulting, Henning Larsen og flere kommuner og er støttet af den filantropiske fond Realdania samt Rambøll Fonden. Desuden har Statens Kunstfond støttet projektet. En række eksperter har bidraget med viden og sparring gennem projektet, bl.a. som en del af konferencen "Placemaking Conference – The Value of Placemaking in Urban Development"

Projektets ambition har ført projektet i mange retninger. Undervejs er der indsamlet viden fra eksperter, kortlagt erfaringer fra case besøg i Esbjerg Kommune, Frederikssund Kommune og Helsingør Kommune samt udvalgte områder i København.

Gennem en systematisk tilgang er der udviklet en metodisk tilgang, som viser effekter og værdien af placemaking-indsatser.

Tilgangen udfolder de sociale og mere skjulte effekter ved placemaking-tiltag, som er svære at gøre målbare.

Med den beskrevne tilgang tilbyder projektet en måde at bryde placemaking ned til et begreb, der kan måles på. Nærværende erfaringsopsamling tilbyder ikke en komplet kortlægning af placemaking-tiltag og deres afledte værdi i alle de omtalte cases, ligesom den ikke udgør en løsningsmodel i sig selv, da kontekst, tid, demografi og en række andre faktorer spiller ind i etableringen af levede byrum.

Et centralt element i projektet var den afsluttende conference, som blev afholdt i februar 2025, med deltagelse af både danske og udenlandske eksperter på området. Konferencen indeholdt spændende drøftelser mellem praktikere, developere, kommuner og andre aktører indenfor feltet om de mange muligheder for værditilførsel gennem placemaking.

Håbet med denne publikation er at bygge videre på samtalerne fra konferencen samt videregive projektets erfaringer til inspiration og refleksioner hos byplanlæggere og developere, så der rundt om i landet skabes byrum, der er bæredygtige – både socialt, kulturelt og økonomisk.



Sydhavns kvarteret, Aarhus
Foto: Teknik og Miljø, Aarhus Kommune

Sammenfatning

Læsevejledning og key findings

1. Fra mennesker til oplevelser

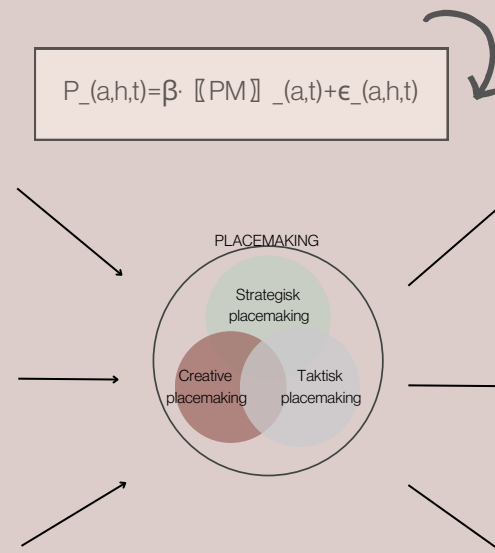
Vi udfolder, hvad det betyder at arbejde med placemaking som rammesætning for projektet. Vi udfolder kompleksiteten ved at arbejde med byrummet som oplevelsesrum. Og vi identificerer forskellige strategier bag placemaking og eksempler på placemaking.

“De steder med stærke sociale fællesskaber er de steder, hvor mennesker kommer igen og igen.” Pernille Krogh, Chefkonsulent, Frederikssund Erhverv

“Sprog, tillid og tid betyder alt for den måde, vi går til udviklingen af Det Internationale Kvarter” Christina Korsbek, Sekretariatsleder Esbjerg Kommune

2. Fra oplevelser til målhed

Vi udvikler en metode til at kunne kvantificere den oplevede værdi af byrum. Ved at introducere værktøjet placemaking-score udvikler vi den metodiske rammesætning og etablerer forståelse for placemaking som statistisk metode fremfor tilfældige sammenhænge.



3. Fra målbarhed til økonomisk værdi

Vi etablerer sammenhængen mellem værktøjet placemaking-score og kobler det til økonomisk data. Vi zoomer ind på København som case og perspektiverer til øvrig samfundsrelevant værdiskabelse.

Tilhørsforhold	Ensomhed
Lokal handel	Beskæftigelse
Erhvervslejemål	Øvrige
Besøgende og turister	Øvrige
Boligpriser	Øvrige



1. Fra mennesker til oplevelser

“Placemaking er en tilgang, hvor vi skaber steder, der binder mennesker sammen. Steder, hvor vi kan mødes, grine, vente på bussen sammen og engang imellem blive længere, fordi vi føler os trygge og inspirerede.”

Kristian Riis,
CEO Volcano

1.1 Hvad er placemaking?

Placemakingindsater og -strategier er mangeartede

Placemaking er en holistisk tilgang til byudvikling, der i stedet for at koncentrere sig om bygninger og byrums fysiske udformning, sætter menneskers behov og livskvalitet i centrum. Det handler om at skabe aktive, levende og bæredygtige offentlige byrum, der fremmer social interaktion, kulturel udveksling og en følelse af fællesskab.

Placemaking fremmer ikke alene fællesskaber – det fremmer også lokale økonomier ved at tiltrække nye beboere, virksomheder og turister. Dette udfoldes i detaljer i nærværende publikation.

Indenfor placemaking findes der 3 bredt anerkendte underkategorier: Strategical placemaking, creative placemaking og tactical placemaking dækker over flere strategiske tilgange til by- og områdeudvikling.

Strategical placemaking fokuserer på at skabe attraktive steder, der tiltrækker arbejdstagere, hvilket fører til jobskabelse og økonomisk vækst. Projekterne er ofte langsigtede og foregår i tæt befolkede områder. Eksempler kunne være blandet bolig- og erhvervsudvikling i centrale områder langs vigtige korridorer og knudepunkter.

Creative placemaking handler om at revitalisere offentlige og private rum, forbedre lokale erhverv og sikkerhed. Projekterne består af samarbejder mellem offentlige-, private- og samfundsaktører, der går sammen om at forme et områdes fysiske og sociale rum gennem kunst og kulturaktiviteter. Eksempler kunne være offentlige kunstudstillinger og aktiviteter som udendørs koncerter eller kunst i parker.

Tactical placemaking fokuserer på midlertidige, lavomkostnings- og hurtigt implementerbare projekter for at forbedre offentlige rum og skabe livlige, engagerende steder. Eksempler kan være målrettede indsatser som pop-up-events eller gadeaktiviteter, der hurtigt kan ændre et områdes atmosfære og tiltrække mennesker.

Projektet havde oprindeligt til hensigt at fokusere på creative placemaking, men erfaringerne fra vores case-studier har vist, at en bredere tilgang er nødvendig. Først når vi har fastlagt den metodiske ramme for placemaking overordnet, vil vi kunne differentiere og udvikle metoder til at måle og analysere effekterne af de forskellige underkategorier.

Visualisering af forskellige strategiske tilgange til at arbejde med placemaking



Kilde: The MSU Land Policy Institute, USA

1.2 Hvad er placemaking?

Placemaking er kontekstafhængigt og relationelt

Placemaking involverer uanset underkategori samarbejde mellem en bred vifte af aktører, herunder lokale beboere, boligforeninger, byplanlæggere, private virksomheder, myndigheder og flere.

Gennem projektet er det blevet tydeligt, at placemaking i mange af de besøgte cases er en relationel proces, hvor succes afhænger af ejerskab, engagement, ansvar og effekt. Det handler ikke kun om at beslutte, hvilke indsatser der skal iværksættes, men også om at udvikle strategier for, hvordan disse tiltag organiseres og forankres i lokalsamfundet.

Placemaking finder sted i et urbant landskab, der er dynamisk og konstant i forandring, hvor mange faktorer spiller ind og påvirker processen. Denne konstante forandring og de mange aktørers engagement gør placemaking til en kompleks og tilpasningsdygtig proces, hvor agilitet og fleksibilitet er nøglebegreber.

Dette skaber en udfordring, når det kommer til at måle placemakings værdi, da succes ikke altid kan vurderes ud fra faste parametre eller kortsigtede mål. I stedet kræver det en vurdering af, hvordan et sted udvikler sig over tid og tilpasser sig de skiftende behov og ønsker i samfundet.

Udvalgte refleksioner om, hvad der kendetegner succesfulde og vellykkede placemaking indsatser:

- Lokalsamfundet er eksperterne! Lokalsamfundet har den bedste forståelse for steders behov og ønsker.
- Levende steder frem for fysisk design! Steder skal fremme interaktion, engagement og en følelse af at være velkommen.
- Samarbejde! Samarbejde på tværs af aktører er essentielt for at imødekomme forskellige behov og perspektiver.
- Funktion før form! Design med henblik på at understøtte funktion og praktisk brug af stedet.
- Agilitet! Placemaking handler om at skabe fleksible og tilpasningsdygtige steder.
- Samspil i byrum! Placeringen af byrumselementer skal fremme sociale interaktioner i samspil.
- Kontinuitet! Placemaking er en løbende proces, steder bør udvikles og tilpasses kontinuerligt.



Banegården, København
Foto: Realdania, Bjarke Ørsted

An architectural site plan of a city district, showing various building footprints, streets, green spaces, and a waterfront area with a canal and boats. The plan is rendered in a stylized, hand-drawn manner with blue outlines for buildings and green for trees and parks. The text is overlaid on the right side of the plan.

2. Fra oplevelse til målbarhed

”Placemaking er nøglen til byer, der både fungerer for mennesker og skaber langsigtet økonomisk værdi – for at prioritere det, må vi også kunne måle det.”

Sanni Breining, Director Sustainable Economics
Ramboll Management Consulting

2.1 Hvorfor bør vi måle placemaking?

Placemaking som investering – de skjulte værdi-drivere

I traditionel byudvikling har investeringer primært fokuseret på hårde, målbare faktorer som infrastruktur, arkitektur og kvadratmeterpriser. Disse elementer – sammen med en grundlæggende beslutning om beliggenhed og lokalitet – er afgørende for steders værdi, men de fortæller kun en del af historien.

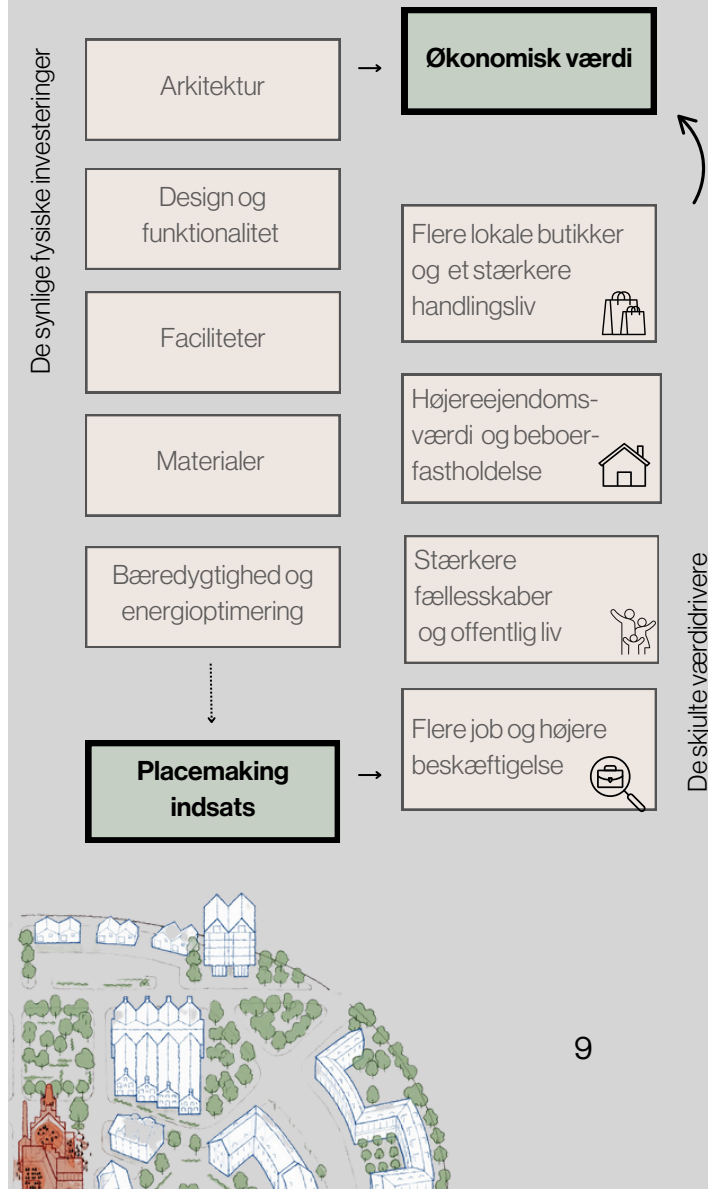
Levendegørelsen af byrum, skabelsen af sociale mødesteder og styrkelsen af identitet og fællesskab bidrager også væsentligt til økonomisk og social værdi. Men fordi placemaking ofte ikke har en umiddelbart kvantificerbar effekt, bliver det ofte overset i traditionelle investeringsmodeller.

Som figuren til højre viser, er forholdet mellem traditionelle investeringer og økonomisk afkast tydeligt: Arkitektur, design og funktionalitet har en direkte forbindelse til økonomisk gevinst.

Placemaking, derimod, skaber mere indirekte, men stadig stærke økonomiske effekter, såsom øget lokal handel, højere ejendomsværdier, stærkere fællesskaber og flere jobmuligheder. Placemaking og opholdskvalitet kan fx understøtte detailhandel, caféer og byliv, som bidrager til øget butiksetablering og lokal omsætning. Vi kalder dem de skjulte værdi-drivere.

For at vurdere steders fulde investeringspotentiale er det derfor nødvendigt at se ud over de synlige, fysiske investeringer og også tage højde for de skjulte værdidrivere. Hvis placemaking ikke inkluderes i vores økonomiske modeller, risikerer vi at undervurdere det fulde afkast af byudviklingsprojekter, og vi risikerer, at vores investeringer og prioriteringer ikke er optimale.

Men hvordan kan vi systematisk definere og måle placemaking, så det ikke blot forbliver et subjektivt eller intuitivt begreb? For at finde svar på dette spørgsmål har vi vendt os mod en af de førende tænkere inden for menneskecentreret byudvikling Jan Gehl. Jan Gehl har udviklet 12 kriterier for at skabe menneskecentrerede byrum, der understøtter social interaktion, sundhed og livskvalitet. Når vi skal forstå og måle værdien af placemaking, kan Gehls 12 kriterier hjælpe med at identificere de faktorer, der giver et offentligt byrum værdi.



2.2. Hvordan måler vi placemaking?

Fra Gehl kriterier til placemaking score

At måle den intuitivt oplevede værdi af et byrum kræver en robust og systematisk tilgang. Dette har vi blandt andet erfaret gennem projektets casebesøg, hvor samarbejdsrelationer, organisatoriske forhold og de tidsmæssige aspekter af placemaking-tiltag har spillet en vigtig rolle – og varieret meget fra case til case. Det er derfor tydeligt, at udviklingen af en metodisk tilgang er afgørende for at kunne håndtere de mange faktorer, der kan afvige i placemaking-processen.

I vores projekt har vi anvendt Jan Gehls forskning som udgangspunkt for at udvikle en placemaking-score. Denne analytiske ramme giver os mulighed for at omdanne kvalitative oplevelser til struktureret og kvantificerbar data om byrumskvalitet.

Gehls kriterie for et godt byrum

- Beskyttelse: Mennesker opholder sig kun i byrum, hvor de føler sig trygge. Det indebærer beskyttelse mod trafik, kriminalitet og vejrmæssige faktorer.
- Komfort: Et godt byrum skal være rart at opholde sig i. Det betyder adgang til siddepladser, gode gangforbindelser og en menneskelig skala, der føles inviterende.
- Oplevelse: Udover sikkerhed og komfort skal byrummet være engagerende. Det kan være gennem sociale interaktioner, kultur, grønne områder eller æstetiske kvaliteter.

Det bør bemærkes, som det bl.a. blev fremhævet på konferencen, at kriterierne ikke nødvendigvis er komplette eller fyldestgørende i den virkelighed, der præger vores verden i 2025. Forestiller man sig et udviklingsprojekt med fokus på at opdatere kriterierne, kunne man fx forestille sig at inkorporere faktorer som digitale fællesskaber, klimabeskyttelse, forurening og forsyningssikkerhed – faktorer, som er relevante i dag, og som ville supplere de 12 kriterier i forhold til, hvad der definerer et godt byrum.

Protection	Protection against traffic & accidents — feeling safe	Protection against crime & violence — feeling secure	Protection against unpleasant sensory experiences
Comfort	Opportunities to walk/cycle	Opportunities to stop & stay	Opportunities to sit
	Opportunities to see	Opportunities to talk & listen	Opportunities for play & exercise
Enjoyment	Dimensioned at human scale	Opportunities to enjoy the positive aspects of climate	Aesthetic qualities & positive sensory experience

Kilde.: Gehl, Gemzøe, Kirknes, Søndergaard, New City Life, The Danish Architectural Press, 2006

2.2. Hvordan måler vi placemaking?

Fra Gehl-kriterier til placemaking-score

For at opnå en kvantitativ måling af placemaking har vi gennemført en undersøgelse blandt 1100 borgere fordelt på 27 byområder. Respondenterne blev bedt om at vurdere deres primære hverdagsområde – det sted, hvor de typisk opholder sig, færdes og mødes med andre i dagligdagen og besvare 12 spørgsmål, der relaterer sig til Gehls kriterier.

Spørgeramme for udvikling af placemaking-score i forlængelse af Gehl:

- Beskyttelse: Oplevet tryghed, trafiksikkerhed og miljømæssige forhold som støj, forurening og vindforhold.
- Komfort: Tilgængelighed til byrum, mulighed for ophold, sociale interaktioner og fysisk aktivitet.
- Oplevelse: Arkitektonisk kvalitet, sanselighed, lokal identitet og historisk karakter.

Respondenterne har givet deres vurdering af hvert af de 12 spørgsmål på en 5-punkt Likert-skala (1 = meget dårlig, 5 = meget god). Efter statistisk behandling og datarensning er disse vurderinger blevet omdannet til en samlet placemaking-score for hvert område. Denne score giver et øjebliksbillede af beboernes oplevelse af deres byrum. Ved at bruge denne ramme kan vi gå fra subjektiv fornemmelse til en mere systematisk vurdering af placemaking.

Det bør dog bemærkes, at placemaking aldrig sker i et vakum. For at forstå den økonomiske værdi af placemaking bør vi anvende statistiske metoder til at isolere dens effekt på økonomiske resultater, som ejendomspriser og lokal vækst, samtidig med at man kontrollerer for andre faktorer, der også påvirker disse resultater. For udfoldelse af den statiske sammenhæng se appendix.



Salling ROOFTOP Aarhus
Foto Rambøll

An architectural illustration of a city, likely Copenhagen, featuring a mix of traditional and modern buildings, green spaces, and a waterfront. The illustration is rendered in a light blue and green color scheme, with a semi-transparent dark blue overlay on the right side. The text is overlaid on the illustration.

3. Fra målbarhed til økonomisk værdi

“De oplevelser, vi intuitivt mærker i livfulde og kvalitative bykvarterer, kan vi nu sætte økonomisk og samfundsmæssig værdi på.”

Signe Kongebro, Global Director
Henning Larsen / Rambøll

3.1 Anvendelse af den metodiske tilgang

Sammenhæng mellem placemaking-score og økonomisk data

For at illustrere, hvordan den metodiske tilgang anvendes i praksis, har vi gennemført en caseanalyse i København. Her operationaliserer vi placemaking-score på tværs af byområder og kobler den til faktiske økonomiske og samfundsmæssige data.

Undersøgelsen bygger på en spørgeskemaundersøgelse med 682 borgere fordelt på 113 postnumre i det centrale København. Respondenterne blev bedt om at vurdere deres primære hverdagsområde – det sted, hvor de typisk opholder sig, færdes og mødes med andre i dagligdagen. Disse områder blev aggregeret til 28 unikke byområder, som danner grundlag for analysen.

For at koble placemaking til økonomiske og samfundsmæssige resultater er scoren blevet integreret med flere eksterne datakilder:

Ejendomssalgsdata: Transaktionsdata fra det danske boligmarked, anvendt til at analysere m²-priser og prisvariationer mellem områder.

Geografiske data (GIS): Vi har estimeret og kontrolleret for afstand til tre centrale fysiske parametre: Afstand til kystlinje; Afstand til bymidten (CBD); Afstand til uddannelsesinstitution.

Ved at koble disse datakilder med den oplevede kvalitet i byrummet skaber vi en helhedsorienteret analyse, som forener menneskelig oplevelse og samfundsøkonomisk evidens.

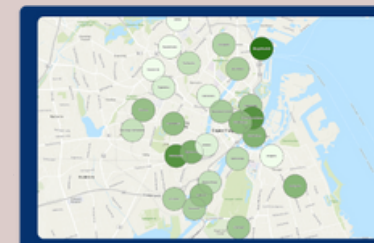
Med dette datagrundlag er vi nu i stand til at analysere, hvordan placemaking-score hænger sammen med konkrete økonomiske resultater – i første omgang kvadratmeterpriser på ejerboliger. Det ser vi nærmere på i det følgende afsnit.

Case analyse

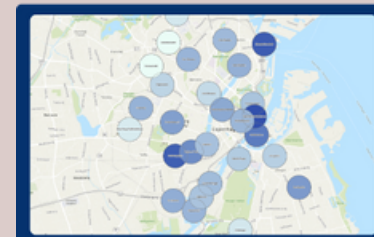
Visualisering af de indsamlede data på placemaking-score og ejendomspriser fordelt på 28 unikke byområder i København



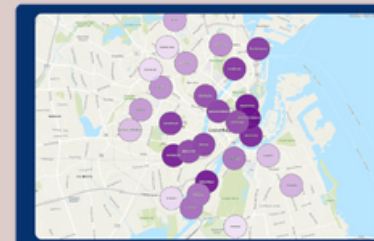
Beskyttelse



Komfort



Oplevelse



Ejendomspriser

3.2 Byrumskvalitet påvirker markedsadfærd

Sammenhæng mellem placemaking-score og ejendomspriser viser 5% stigning

Med placemaking-scoren etableret på tværs af 28 byområder i København er næste skridt at undersøge, hvordan den oplevede kvalitet i byrummene hænger sammen med konkrete økonomiske indikatorer.

Vi har i første omgang fokuseret på boligmarkedet som et centralt parameter og analyseret, hvordan placemaking-score relaterer sig til kvadratmeterpriser på ejerboliger. For at opnå et mere præcist estimat er der i analysen korrigeret for en række forhold, der vurderes at kunne påvirke både boligpris og placemaking-score, herunder: afstand til kystlinje, afstand til bymidten (CBD), afstand til uddannelsesinstitution.

Formålet med korrektionerne er at fjerne en række af de mest sandsynlige kilder til skævhed i forholdet mellem placemaking og pris. Metoden tager ikke højde for alle mulige faktorer, men fokuserer på dem, som mest oplagt kan forstyrre analysen.

På baggrund af denne tilgang estimeres det, at en forbedring af placemaking-scoren på 0,25 point medfører en stigning i boligprisen på ca. 5 %. Til sammenligning er der ca. 0,25 point forskel i placemaking-score mellem Gl. Sydhavn og Aarhusgadekvarteret – hvilket giver en konkret fornemmelse af effekternes størrelsesorden. Effekten er mest markant for boliger, der ligger tæt på byområdets midte, og aftager med stigende afstand herfra.



Perspektiver og videre udvikling

“How can we create vibrant, sustainable places through integrated area development when financing remains stuck in silos.”

Tobias Temmen, Founder Placemaking Fund Europe og
paneldeltager på "Placemaking Conference – The Value of
Placemaking in Urban Development"

En bredere forståelse

Indikationer på sammenhænge med socioøkonomiske parametre

Placemaking handler ikke kun om direkte økonomisk værdiskabelse. Gennem vores dataindsamling og analyse har vi undersøgt, om placemaking også hænger sammen med andre typer af samfundsmæssige resultater.

Tendens til sammenhæng mellem lav ensomhed og placemaking

En interessant indikation er relationen til oplevelsen af ensomhed. Med afsæt i respondenternes selvvaluerede grad af ensomhed viser de første analyser en tendens til, at: Områder med høj placemaking-score også har lavere selvrapporteret ensomhed blandt borgerne.

Denne sammenhæng er ikke nødvendigvis kausal, og resultaterne skal fortolkes med forsigtighed. Men de peger på, at kvaliteten af byrummet kan spille en vigtig rolle i menneskers oplevelse af social forbundethed – og dermed på sigt påvirke både trivsel, sundhed og samfundøkonomi. Et indledende resultat, der er værd at undersøge nærmere.

Indikationer på sammenhænge mellem besøgende til et sted og placemaking

Foruden resultaterne om boligpriser og ensomhed viser foreløbige analyser også positive tendenser mellem placemaking-score og antallet af besøgende i flere byområder.

Det peger på, at byrummets oplevede kvalitet ikke kun har betydning for dem, der bor der – men også for dem, der vælger at opsøge stedet. Dermed kan placemaking bidrage til lokal aktivitet, synlighed og stedets tiltrækningskraft. Vi arbejder derfor også på at udvide placemaking-scoren ved at integrere andre datatyper, som fx besøgsaktivitet og mobilitetsmønstre, for at opnå en dybere forståelse af, hvordan byrum tiltrækker og aktiverer liv.

Vi har valgt at undersøge ensomhed og besøgsaktivitet som to forskellige, men supplerende vinkler på placemakings betydning. Ensomhed er tæt knyttet til livskvalitet og mental sundhed, og derfor relevant, når vi undersøger, om gode byrum også styrker social trivsel.

Antal besøgende giver et indblik i, hvordan steder bruges og tiltrækker liv. Ved hjælp af nye datakilder – som mobilitets- og bevægelsesdata – kan vi begynde at måle den sociale og funktionelle tilstedeværelse i byrummet.

Disse analyser skal først og fremmest ses som et supplement til den økonomiske hovedanalyse – og som en afprøvning af, hvordan placemakings værdi kan belyses fra flere sider. Resultaterne er foreløbige, men peger på interessante tendenser, der bør udforskes videre.



Maltfabrikken, Ebeltoft
Foto Realdania, Steffen Stamp

Et skridt nærmere placemaking

Beslutningsgrundlag for fremtidens byer

Gennem dette projekt har vi taget et væsentligt skridt i retning af at bevise og kvantificere de kvaliteter, vi intuitivt fornemmer i byrummet. Ved at kombinere borgernes oplevelser med økonomiske data er vi nu tættere på at integrere disse kvaliteter i beslutningsgrundlaget for fremtidens byer. Dette betyder, at vi begynder at kunne sætte tal på det, der tidligere har været svært at måle, og dermed skabe mere målbare og effektive placemaking-tiltag.

På trods af de fremskridt, vi har gjort, er der stadig et stykke arbejde foran os. Vi er stadig i begyndelsen af at gøre placemaking til en konkret og målbar disciplin. Den metode, vi har udviklet, er ikke en endelig løsning, men snarere en fleksibel tilgang, der kan tilpasses og udbygges efter behov. Der er fortsat meget at lære om, hvordan placemaking påvirker forskellige typer byområder, og hvordan værdien af disse tiltag udfolder sig på økonomiske, sociale og kulturelle niveauer.

Metoden er allerede blevet anvendt i København som case, men har et stort potentiale for at blive brugt i andre byer og kontekster, hvor der er adgang til relevante data og en dyb forståelse af lokalområdet.

Ved at tilpasse metoden til forskellige geografiske områder kan vi udvide mulighederne for, hvordan placemaking kan bidrage til at skabe livlige og funktionelle byrum.

Selvom målsætningen har været at kunne måle placemaking, er det klart, at grundlaget for at måle effekterne ligger i, at der lokalt iværksættes succesfulde placemaking-tiltag. Derfor udgør dette en strategisk udfordring for kommunerne, som skal sikre, at placemaking-tiltagene organiseres og prioriteres korrekt. Kun på den måde kan de få lov at udfolde deres fulde potentiale og dermed opnå den maksimale økonomiske gevinst.

I denne sammenhæng er det vigtigt at fremhæve nogle centrale udviklingspunkter, som kommunale aktører eller andre, der står bag placemaking-tiltag, bør have i baghovedet. Disse punkter vil kunne hjælpe med at sikre, at udviklingen af byrum bliver levedygtige – både økonomisk og socialt.

KVALIFICERING VOLCANO TEAM / KR?

Centrale udviklingspunkter for placemaking

- Skab nære og lokale funktioner.
- Skab attraktive destinationer, der er relevante for alle borgere.
- Skab langsom mobilitet og små pladser (500 m²).
- Bland variationer af størrelser og prissætning på lejemål og kuratér forretningslivet.
- Bland åbningstider og tilbud for at skabe dynamik.
- Tilpas placemaking-strategier med den kommunale planlægning for at sikre gensidige business cases og en risikoafdækket proces.
- Definér KPI'er og principper for aktiviteter for at måle effekterne af placemaking.
- Skab innovative ejerskabsmodeller for en portefølje af stueetager, som understøtter bæredygtig udvikling.



Indæt fakta boks om Volcano på bagsiden?

Vil du vide mere om projektet?

Kontakt:

VOCANO

Kristian Riis, CEO

Email: kristian@volcano.nu

RAMBØLL

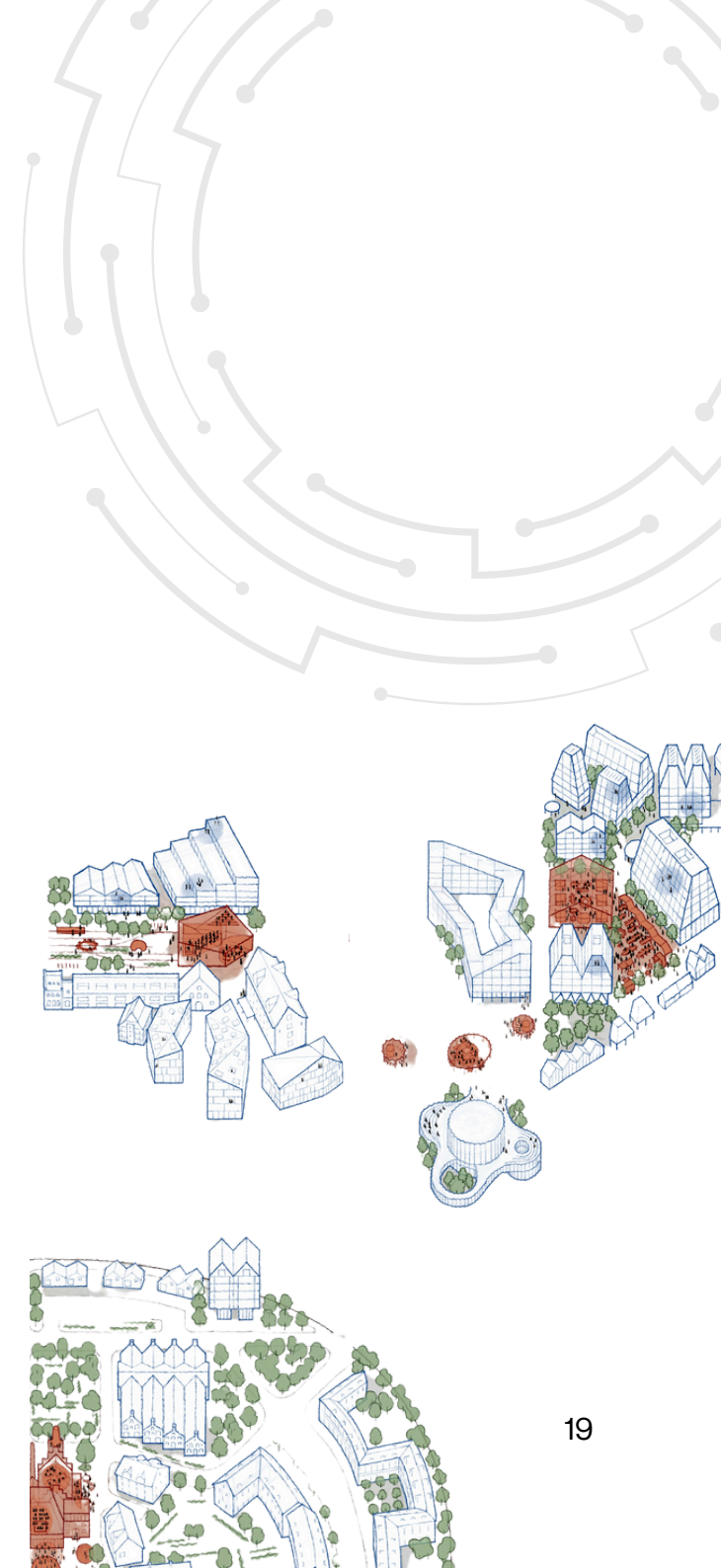
**Henning
Larsen** —



Appendix

Værdien af placemaking i byudvikling

*Casebesøg: Esbjerg, Frederikssund, Helsingør
Metodeudvikling: Den statistiske sammenhæng*



Det Internationale Kvarter

Esbjergs største almene boligområde i transformation

Det Internationale Kvarter i Esbjerg er et udviklingsprojekt, der skal omdanne området omkring Stengårdsvej og Jerne til et levende og mangfoldigt byområde med stærke fællesskaber og moderne bystruktur med afsæt i klima og kultur.

Projektet, som løber fra 2021 til 2030 er baseret på et tæt samarbejde mellem Esbjerg Kommune, Boligforeningen Ungdomsbo, lokale aktører og uddannelsesinstitutioner for at skabe et bæredygtigt og attraktivt kvarter. Beboerfastholdelse, stærkere fællesskaber og offentlig liv er blandt de ting, man vægter højt. Fokus er på at styrke beboernes stolthed, tiltrække nye beboere og fremme samarbejde for områdets langsigtede udvikling og attraktionsværdi.

I Esbjerg er etableret et midlertidigt kvarterhus, der fungerer som projekthus for aktører og bydelens borgere. Kvarterhuset spiller en central rolle for de mange midlertidige aktiviteter, der finder sted i bydelen.

Creative Placemaking bruges som metode til samskabelse til at skabe muligheder for områdets beboere, hvor kunst bruges som driver i udviklingen af kvarteret med fokus på kultur klima og uddannelse. Empowerment af beboeren er med til at øge selvforståelsen og bidrage til at vende fortællingen om kvarteret.

“
“Vi fandt ud af at være agil og eksplorativ er vigtigt. Vi skal prøve ting og samarbejde af.”
Kiera Conboy, projektleder
Esbjerg Kommune

“
“Sprog, tillid og tid betyder alt for den måde vi går til udviklingen af Det Internationale Kvarter”
Christina Korsbek, Sekretariatsleder
Esbjerg Kommune

Fakta

Geografi :
Havneby

Demografi
Indbyggertal for Esbjerg Kommune 115.423
(kilde 2024, Esbjerg Kommune)

Centrale aktører:
Esbjerg Kommune, Boligforeningen Ungdomsbo, Bakkeskolen , Statens Kunstfond, Lokale erhversaktører, SDU m.fl.

Centrale placemaking indsatser:
Kunst På Banen - store kunstprojekter i det offentlige rum som fx Portal og Himmelskibet, et midlertidigt Kvartershus med en dertilhørende kvartersplads, kvarters loop som er rekreativ stisystem der forbinder området, klimagaden mm.

Tidsperspektiv
Områdeindsatsen startede i 2021 og løber frem til 2030

Kerneudfordring
Social integration, beboerfastholdelse, omverdenens opfattelse af området, fraflytning mm.

Ønsket effekt / skjulte fremtidige værdidrivere
Højere ejendomsværdi og beboerfastholdelse
Stærkere fællesskaber og offentlig liv





Foto: Realdania, Torben Meyer

Creative Placemaking

Det Internationale Kvarter

Kunst på Banen og øvrige initiativer

Siden 2018 har Esbjerg Kommune og Statens Kunstfond samarbejdet om at skabe kunstoplevelser i det østlige Esbjerg gennem initiativet Kunst på Banen. Kunst bruges som et strategisk redskab til at fremme sammenhængskraft, engagement, involvering og medborgerskab, som det fundament der skal skabe en positiv transformation af kvarterets identitet. Denne tilgang er afgørende for at skabe en langvarig og meningsfuld forandring, som ikke blot forbedrer de fysiske rammer, men også styrker fællesskabet og den sociale og kulturelle lokale forankring.

3 eksempler på creative placemaking :

Et af de mest markante projekter er Portal, skabt af kunstner Tina Ratzer i samarbejde med beboerne på Stengårdsvej. Værket blev åbnet i 2021 og er blevet et ikonisk pejlemærke for området og har skabt navn til boligområdet Portaltiparken.

Blandt de nyeste kunstprojekter er Himmelskibet, en unik multibane designet til at fremme samspil og socialt samvær. Banen fungerer ikke kun som en sportsbane, men også som et kunstværk og et samlingssted, der understøtter fællesskab og kreativitet. Projektet er udviklet af arkitekt Peter Holst i samarbejde med tegnestuen 1:1.

Udover de permanente tiltag findes også midlertidige initiativer som fx den årligt tilbagevendende Lysfest, der finder sted på Kvarterspladsen i januar og fejrer lysets kraft og styrken i fællesskabet med bla. musik, danseopvisning og e21 lanterneoptog.



Udvikling af bymidten

Bedre sociale og fysiske forbindelser i Frederikssund

Frederikssund står overfor en udfordring med butiksdød i bymidten, hvilket skaber et tomt og uinspirerende miljø, der påvirker både livet og handelen negativt. Byens sociale og økonomiske dynamik er svækket, da mange butikker er lukket, hvilket afskrækker både lokale og besøgende.

Byen har dog et stort potentiale, da den er omgivet af sommerhusområder og boligkvarterer, som tiltrækker både lokale og turister. Kommunen ser muligheder for at revitalisere bymidten og skabe en mere attraktiv og levende by, der kan tiltrække både handel og turisme.

For at opnå dette mål er det vigtigt at skabe bedre fysisk sammenhæng mellem byens funktioner og udvide aktivitetsudbuddet. Frederikssund har derfor iværksat flere midlertidige tiltag, herunder cykelsti i gågaden Jernbanegade og forbedring af wayfinding med nye skilte. Disse prøvehandlinger har til formål at skabe bedre forbindelser, øge liv og handel, samt gøre byen mere indbydende og dynamisk.

“Vi skal iscenesætte det som byen allerede har og skabe et flow i byen”

Nikoline Kjær Jensen, Planlægger, Center for By og Landskab, Plan og Erhverv

“De steder med stærke sociale fællesskaber er de steder hvor mennesker kommer igen og igen.”

Pernille Krogh, Chefkonsulent, Frederikssund Erhverv

Fakta

Geografi:

Stationsby ved Roskilde Fjord

Demografi

Indbyggertal for Frederikssund Kommune 46.738
(Kilde: Frederikssund Kommune, 2025)

Centrale aktører:

Frederikssund Erhverv, Frederikssund Kommune

Centrale placemaking indsatser:

Pegeskilte, grafisk iscenesættelse af skjulte byrum

Tidsperspektiv

Prøvetiltagene løb over kalenderåret 2024

Kerneudfordring

Døende butiksliv, mangel på centrale og attraktive sociale mødesteder

Ønsket effekt / skjulte værdidrivere

Flere lokale butikker og et stærkere handlingsliv
Stærkere fællesskaber og offentlig liv





Tactical Placemaking

Prøvehandlingerne i Frederikssund omfatter midlertidige, lavomkostningsprojekter som opsætning af pegeskilte, grafisk iscenesættelse af skjulte byrum og forsøg med cyklisme i gågaden



Gang i Nordvest

Kunst og klima som sammenhængskraft i Helsingør

Gang i Nordvest er et strategisk bydelsprogram for Helsingørs største byudviklings- og byfornyelsesområde. Det tidligere Helsingør Hospital bliver omdannet til boligområde, og flere nærliggende områder planlægges også udviklet. Målet er at skabe en sammenhængende grøn struktur og en varieret beboersammensætning i hele bydelen.

Projektet gennemføres i samarbejde med Helsingør Kommune, Boliggården, Nordvestskolen, Statens Kunstfond og andre aktører. Et tidligere bibliotek er blevet omdannet til kulturhus for lokalområdet, og der anlægges klimahaver samt grønne tiltag, der engagerer beboerne. Klimahaverne er spredt ud i både villahaver og almene boligområder, som ligger tæt på hinanden. Kunst spiller en central rolle i udviklingen, bl.a. gennem projektet Kunst på banen, der skaber en langsigtet plan for at integrere kunst og kultur i borgernes hverdag og styrke lokalsamfundet.

Helsingør Kommune har igangsat en længe ønsket renovering af Nordvestskolens bygninger, hvilket gør skolen – og hele området – mere attraktivt for børnefamilier. Klimahaven, der er etableret på skolens arealer, baner samtidig vejen for, hvordan skolens udearealer kan samtænkes med bydelens ønske om flere mødesteder.

“Mennesker der arbejder for deres lokalområde, er med til at give mere til investeringerne og løfte områder. Investeringer der gør at civilsamfundet handler selv. Vi skal udover kassetænkning. Den menneskelige faktor skal være som driver før alt det andet”
Louise Straarup, Kunst på bane, Statens Kunstfond

“Der kommer mange besøgende til Helsingør, som kommer pga de store institutioner. Vi har en 'motorvej' som er de store kulturinstitutioner [bl.a. Søfartsmuseet], der ligger ned i byen. I Nordvest går ligenu vi ad bagveje og blindgyder, men hvordan kan vi også blive en motorvej?
Maja Quist, Helsingør kommune

Fakta

Geografi:

Havneby

Demografi

Indbyggertal for Helsingør Kommune 64.360
(Kilde: Helsingør Kommune, 2024)

Centrale aktører:

Statens Kunstfond og Helsingør Kommune

Centrale placemaking indsatser:

Klimahaver, kunstprojekter samt en række events centreret omkring det midlertidige kulturhus.

Tidsperspektiv

Bydelsprogrammet Gang i Nordvest har eksisteret siden 2017. Statens Kunstfond har indgået partnerskab med Helsingør Kommune i 2023-25.

Kerneudfordring

Det centrale Helsingør er med stærke kulturinstitutioner et stærkt trækplaster, det skaber en ubalance økonomisk og kulturelt ift Gang i Nordvest som har brug for ressourcer

Ønsket effekt / skjulte værdi-drivere

Stærkere fællesskaber og offentlig liv
Højere ejendomsværdi og beboerfastholdelse





Creative Placemaking

Blandt de centrale indsatser i Gang i Nordvest er etableringen af klimahaver, kvartershus og kunstinstitiater, som fx en workshop kunster Rune Fjord på den lokale folkeskole Nordvestskolen



Fra målbarhed til økonomisk værdi

Placemaking sker ikke i et vakuum

Nu, hvor vi har oversat placemaking til målbare komponenter, kan vi tage næste skridt mod at forstå den økonomiske værdi af placemaking – for grundlæggende ønsker vi at kende sammenhængen mellem placemaking og økonomiske resultater:

Hvordan påvirker en forbedring af placemaking de økonomiske forhold i et område?
Helt forsimpelt kan sammenhængen beskrives gennem følgende ligning:

$$P_{(a,h,t)} = \beta \cdot [PM]_{(a,t)} + \epsilon_{(a,h,t)}$$

Men denne sammenhæng er ikke simpel. Placemaking sker ikke i et vakuum – økonomiske resultater som ejendomspriser og lokal vækst afhænger også af faktorer som infrastruktur, skolekvalitet og nabolagets indkomstniveau. Derfor kan vi ikke blot estimere β uden videre, men må anvende solide statistiske metoder for at isolere placemakingens reelle effekt.

Metatekst om ligningens anvendelse "den skal bruges på et stort datasæt" Metatekst om kontekst for det statistiske greb - afventer

SANNI

Ligningen i ord

Ligningen viser sammenhængen mellem, hvordan en forbedring af placemaking påvirker de økonomiske forhold i et område. Hver enkelt element af ligningen forstås på følgende måde:

P : Det økonomiske resultat:
Vi undersøger, fx ejendomspriser, lokaløkonomisk aktivitet, fraflytningsrate

PM : Placemaking-score.

β : Den effekt, vi ønsker at estimere den viser, hvor meget en forbedring i placemaking påvirker økonomiske resultater.

ϵ : Øvrige faktorer
Alle de øvrige faktorer, der også påvirker det økonomiske resultat (P), men som ikke direkte måles gennem placemaking-scoren

Fra målbarhed til økonomisk værdi

Statistiske metoder fremfor tilfældige sammenhænge

For at kunne sige noget præcist om placemakingens økonomiske betydning er det nødvendigt at anvende statistiske metoder, der sikrer, at vi måler den egentlige effekt – og ikke blot ser en tilfældig sammenhæng. Økonomiske resultater påvirkes af mange faktorer. Hvis vi ikke kontrollerer for disse, risikerer vi at over- eller undervurdere placemakingens reelle betydning.

Derfor anvender vi en systematisk tilgang, hvor vi trin for trin arbejder os tættere på en mere præcis estimering af effekten. Dette gør det muligt at fokusere på ændringer over tid inden for samme område, hvilket giver en stærkere estimering af placemakings effekt. Følgende metoder kan anvendes for at sikre os, at vi håndterer kompleksiteten bedst mulig:

1) Sammenligning af lignende områder ("matched comparisons")

2) Hedonisk regressionsanalyse

3) Fixed effects-modeller

Ved at anvende disse metoder kan vi mere præcist vurdere, hvordan placemaking bidrager til økonomiske resultater – samtidig med at vi undgår at drage konklusioner baseret på tilfældige sammenhænge. Afhængigt af datasæt og kontekst kan andre metoder også være relevante. Har vi fx før- og efterdata for placemaking-initiativer, vil en Difference-in-difference-analyse være et stærkt metodisk valg. Ingen metode er perfekt alene. Derfor kombinerer vi ofte flere tilgange for at sikre, at resultaterne er robuste og troværdige

De metodiske tilgange udfoldet

Sammenligning af lignende områder :

En grundlæggende metode til at isolere effekten af placemaking er at sammenligne områder, der ligner hinanden, men er forskellige i deres placemaking-score. Hvis vi ser forskelle i økonomiske resultater mellem områder, der ellers er ens, kan vi sandsynliggøre, at placemaking spiller en rolle.

Hedonisk regressionsanalyse:

Denne metode anvendes ofte til at analysere ejendomspriser og økonomisk aktivitet. Her kontrollerer vi for en lang række faktorer som infrastruktur, sociale forhold og demografi, så vi kan isolere den specifikke effekt af placemaking.

Fixed effects-modeller:

Hvis vi har data for flere tidsperioder, kan vi bruge fixed effects-modeller til at fjerne bias fra forskelle mellem områder, der ikke umiddelbart kan observeres.