



AALBORG UNIVERSITET
K Ø R F N H A V N

Aalborg Universitet København
A. C. Meyers Vænge 15
2450 København SV
Danmark

Studiesekretær: Silpa Stella Rondón Pinto
Telefon: 9940 2285
Mail: ssp@sbi.aau.dk

Studenterrapport

Uddannelse: By, Bolig og Bosætning

Semester: 10. semester

Titel på projekt:

Borgbjergsvej-modellen; Et casestudie om udviklingen af by- og handelslivet på Borgbjergsvej

Projektperiode:

1.februar 2020 – 10. Juni 2020

Vejleder: Jesper Ole Jensen

Studerende:


Jonas Clausen



Oliver Bohse Larsen

Resume:

This thesis is a social science case study that deals with the expansion and involvement of the local business community in urban developments. The study investigates a strategy involving the commercial lease for the Borgbjergsvej in Sydhavnen. In 2015, *Områdefornyelse Sydhavnen* and the general housing company *AKB, København* entered into a partnership to strengthen urban and commercial life on Borgbjergsvej. The strategy was implemented by *AKB, København* as a coordinated business rental strategy, which in the thesis is referred to as '*Borgbjergsvejs-modellen*'. In the thesis, the model is examined through comparison with models for public and *Privat-offentlige bysamarbejder* (POB), as well as models where the local business community has an active role in the urban development of a *Business Improvement District* (BID). In addition, the significance for urban and commercial life as well as for local and social development is investigated, since the development in the district has had this purpose since 2015. Theoretically, the thesis draws on theories of POB and BID, as well as theories of social and sustainable development in cities by Nicola Dempsey, Glen Bramley, Sinead Power, Caroline Browns and Yvonne Rydins. The scientific theoretical framework is inspired by social constructivism. The primary empirical data consists of qualitative interviews with experts, local actors, business, residents and a local NGO. The use of document analysis allows for an understanding of the strategies behind the area renewal, the urban and commercial strategy, the social housing plan, and the coordinated business model by *Copenhagen Municipality, Områdefornyelse Sydhavnen* and *AKB, København*. The Master's thesis arrives at the following conclusions: I) that the previous voluntary private-public cooperation between the Housing Company *AKB, København* and *Copenhagen Municipality* and *Områdefornyelse Sydhavnen*, has played an important role in the creation and implementation of the *Borgbjergsvejs-modellen*; II) that the model shares several identical elements with BID, but differs in that the main actor is a general housing company that has hired a business coordinator who is employed to facilitate the cooperation - which is voluntary; III) that the *Borgbjergsvej-modellen* has helped to increase the quality of the commercial life on Borgbjergsvej, whereby the model fulfills the main purpose of the initiated efforts; IV) that the current businesses have a local as well as social interest in the development, contributing to broader social and sustainable development in the local area in relation to cohesion, increased accessibility to goods and experiences, affiliation with the area, and improved opportunities for social gatherings. However, the *Borgbjergsvej-modellen* carries a risk of a socially-distorted distribution (V). The experience gained from the model can be used in other similar urban projects, subject to an awareness of the given conditions, as well as conditions such as location and accessibility of the particular case.

Antal normalsider: 100 sider

Vedlagt kvittering fra Digital Eksamen

Afleveringsdato: 10/06/2020

KØBMAND

BORGBJERGSVEJ-MODELLEN

– Et casestudie om udviklingen af by- og handelslivet på
Borgbjergsvej



Oliver Bohse Larsen
Jonas Clausen
By, Bolig og Bosætning
2020
Antal tegn: 242.812

Summary

This thesis is a social science case study that deals with the expansion and involvement of the local business community in urban developments. The study investigates a strategy involving the commercial lease for the Borghjergsvej in Sydhavnen. In 2015, Områdefornyelse Sydhavnen and the general housing company *AKB, København* entered into a partnership to strengthen urban and commercial life on Borghjergsvej. The strategy was implemented by AKB, København as a coordinated business rental strategy, which in the thesis is referred to as '*Borghjergsvejs-modellen*'. In the thesis, the model is examined through comparison with models for public and *Privat-offentlige bysamarbejder* (POB), as well as models where the local business community has an active role in the urban development of a *Business Improvement District* (BID). In addition, the significance for urban and commercial life as well as for local and social development is investigated, since the development in the district has had this purpose since 2015. Theoretically, the thesis draws on theories of POB and BID, as well as theories of social and sustainable development in cities by Nicola Dempsey, Glen Bramley, Sinead Power, Caroline Browns and Yvonne Rydins. The scientific theoretical framework is inspired by social constructivism. The primary empirical data consists of qualitative interviews with experts, local actors, business, residents and a local NGO. The use of document analysis allows for an understanding of the strategies behind the area renewal, the urban and commercial strategy, the social housing plan, and the coordinated business model by *Copenhagen Municipality*, Områdefornyelse Sydhavnen and *AKB, København*. The Master's thesis arrives at the following conclusions: I) that the previous voluntary private-public cooperation between the Housing Company AKB, København and Copenhagen Municipality and Områdefornyelse Sydhavnen, has played an important role in the creation and implementation of the *Borghjergsvejs-modellen*; II) that the model shares several identical elements with BID, but differs in that the main actor is a general housing company that has hired a business coordinator who is employed to facilitate the cooperation - which is voluntary; III) that the *Borghjergsvej-modellen* has helped to increase the quality of the commercial life on Borghjergsvej, whereby the model fulfills the main purpose of the initiated efforts; IV) that the current businesses have a local as well as social interest in the development, contributing to broader social and sustainable development in the local area in relation to cohesion, increased accessibility to goods and experiences, affiliation with the area, and improved opportunities for social gatherings. However, the Borghjergsvej-modellen carries a risk of a socially distorted distribution (V). The experience gained from the model can be used in other similar urban projects, subject to an awareness of the given conditions,

as well as conditions such as location and accessibility of the case.

Indholdsfortegnelse

Kapitel 1 Indledning og problemfelt	5
1.0. Problemfelt	5
1.1. Problemformulering	9
1.2. Specialets formål	9
1.3. Specialets opbygning.....	10
Kapitel 2 Sydhavnen som kontekst	11
2.0. Sydhavnen som område	11
2.1. Erhvervslivet i Sydhavn	13
Kapitel 3 Metoder.....	15
3.0. Et videnskabsteoretiske udgangspunkt – socialkonstruktivismen	16
3.1. Casestudiet – som undersøgelsesstrategi	18
3.2. Borgbjergsvejs-modellen som case	20
3.3. Interview	22
3.3.1 Det semistrukturerede interview	23
3.3.2. Interviewguide	24
3.3.3. Transskribering	24
3.4. Anvendelse af data.....	25
3.4.1. Data fra spørgeskemaundersøgelsen	26
3.4.2 Informantbeskrivelser	26
3.5. Observation	29
3.6. Dokumentanalyse	30
Kapitel 4 Eksisterende forskning	33
4.0. Redegørelse for udvalgt eksisterende forskning og undersøgelser	33
Kapitel 5 Teori.....	37
5.0. Indledning	37
5.1. BID i en dansk og international kontekst.....	38
5.2. Privat-offentlige bysamarbejder	40
5.3. Social bæredygtighed i en bymæssig sammenhæng	41
5.3.1. Lokalsamfundets bæredygtighed	42
5.3.2. Social interaktion og sociale netværk i lokalsamfundet.....	43
5.3.3. Deltagelse i kollektive grupper og netværk i samfundet.....	44
5.3.4. Stolthed og følelse af sted	45
5.3.5. Sikkerhed og beskyttelse	45
5.4. Sammenhængen mellem udvikling af handelsliv og social bæredygtighed	46
5.4.1. Lokale handelsområder og social bæredygtighed	46
5.4.2. Opsamling og anvendelse af teorien	47
Kapitel 6 Analysen	48
6.0. Analyseovervejelser	48
6.1. Kodning og meningskondensering.....	48
6.2 Dokumentanalyse og udredning af Borgbjergsvej-modellen	50
6.2.1 Indledende bemærkninger	50
6.2.2 Etableringen af Borgbjergsvej-modellen	50
6.2.3. Borgbjergsvejs-modellens udvikling siden etablering	53
6.2.4. Borgbjergsvejs-modellen.....	53
6.2.5. Erhvervskoordinatorens rolle i Borgbjergsvej-modellen	57
6.2.6. Afrunding af første analyse	60
6.3. Aktøranalysen.....	61
6.3.1. Indledning	61
6.3.2. Den samlede strategi for erhvervslivet på Borgbjergsvej – valget af de erhvervsdrivende	61
6.3.3. Motivationen for at åbne erhverv på Borgbjergsvej.....	66
6.3.4. Samarbejdet mellem aktørerne i Borgbjergsvej-modellen	68
6.3.5. Butikkernes lokale forankring og lokale engagement.....	73

6.3.6. De lokale beboere på Borgbjergsvej.....	75
6.3.7. De lokale beboere på Borgbjergsvej og deres rolle i den lokale udvikling.....	80
6.3.8. De udsatte borgere på Anker Jørgensens plads.....	81
6.3.9. Opsamling.....	85
Kapitel 7 Diskussion.....	87
7.0. Diskussion af resultater	87
7.1. Butikker til lokale borgere – på Borgbjergsvej	87
7.2. Butikker for alle eller en gentrificering af butikslivet på Borgbjergsvej?	90
7.3. Modellens betydning for den sociale udvikling	91
7.4. Borgbjergsvej-modellen – en almen boligsektor - model?	93
7.5. Mulighed for udbredelse af Borgbjergsvej-modellen	94
7.6. Diskussion af anvendte metoder	97
Kapitel 8 Konklusion	99
Litteraturliste	102

Kapitel 1 Indledning og problemfelt

1.0. Problemfelt

Dette speciale er en samfundsvidenskabelig undersøgelse af et bysamarbejde om udvikling af by-og handelslivet i en bydel i København. Gennem de sidste årtier er interessen for byudvikling vokset blandt politikere og faglige aktører, hvorfor nye strategier og visioner for byerne i højere grad efterlyses end tidligere (Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter 2015, Institut for Fremtidsforskning 2018). Samtidig har det offentlige økonomiske forudsætninger for at udvikle, vedligeholde og drifte byer ændret sig, hvilket har medført, at det offentlige nu indtager andre roller og indgår i nye former for samarbejder om byudvikling. Det betyder blandt andet, at private aktører som erhvervslivet i et større omfang inddrages i en udvikling, som det offentlige tidligere stod for. Der kan være mange grunde til at inddrage erhvervslivet, men én vigtig grund er, at man i de senere år er blevet opmærksom på betydningen af et rigt handels- og byliv i byerne. Når forretninger står tomme, forfalder et område med alle de konsekvenser, det medfører, som utryghed og kriminalitet, hvorved erhvervslivet og det sociale liv i byen aftager. Flere faktorer har haft betydning for en tilbagegang i detailhandlen i byers midte, således har en voksende internethandel spillet en væsentlig rolle for et aftagende butiksliv. En årlig vækst i omsætningen på internethandel på mere end 10% har reduceret efterspørgslen til fysiske butikker. Det samme har flere års placeringer af storcentre og større indkøbssteder uden for byen medvirket til. Men også andre faktorer som finanskrisen fra 2007 til 2010, som blev efterfulgt af en gældskrise fra 2010 til 2013 har haft en betydning (Richner og Olesen 2018: 6).

Samtidig med denne udvikling har man politisk længe haft øje for, at det offentlige byrum er betydningsfuldt for attraktiviteten af et område og dermed også, hvor konkurrencedygtigt området er i forhold til andre dele af byen eller andre byer. I den danske velfærdsmodel har det offentlige rum traditionelt været et offentligt anliggende, men med et krav om at reducere stigende offentlige udgifter på grund af færre økonomiske ressourcer, har man politisk lade sig inspirere af modeller, hvor offentlige og private aktører samarbejder om byudvikling (Holck 2016, Realdania 2015: 2). Det har givet anledning til, politisk men også hos aktører som Kommunernes Landsforening og Realdania, at se på modeller, der har et fokus på at styrke samarbejde med private aktører, som i fællesskab står for f.eks. markedsføring og samskabelse. Et samarbejde hvor de private aktører deltager i udviklingen af det offentlige rum og får et ansvar for driften og vedligeholdelsen af byrummet. Med inspiration fra blandt

andet USA, Storbritannien og Tyskland har der været en interesse for ”BID”. Business Improvement Districts (BID), hvor private aktører indtager nye positioner i samarbejdet og samfinansierer projekter med henblik på at skabe en positiv udvikling i et givent afgrænset område (Holck 2016, Realdania 2015: 2-4). Udviklingen og en stigende interesse for BID skal forstås på baggrund af en generel national interesse for forskellige former for private-og offentlige bysamarbejder, siden 1990'erne og 00'erne som løsningen på de mere komplekse udfordringer danske byer stod overfor (Formandskabet 2020:11) Da BID modellen indtænker erhvervslivet på nye forpligtende måder, understøttet af de nationale lovgivninger, har det givet anledning til en særlig opmærksomhed på BID i Danmark. Erfaringer fra mere traditionelle private-offentlige bysamarbejder viste nemlig, at det var svært at engagere lokale erhvervsdrivende og virksomheder i de mere traditionelle byfornyelsesprojekter, hvorfor man havde brug for at lade sig inspirere og eksperimentere med andre modeller (Formandskabet 2020: 9-11, Richner og Olesen 2018: 1-2).

Interessen for private-offentlige bysamarbejder skal samtidig ses i lyset af en række politiske og økonomiske samfundsmæssige ændringer gennem en længere årrække (Richner og Olesen 2018: 1-2). Indenfor den politiske arena har de traditionelle styringsformer vist sig at være mindre effektive til at imødekomme nye udfordringer i det 21. århundrede, hvorfor nye styringsformer er vokset frem med en stigende interesse på samskabelse og inddragelse af private, såvel som lokale aktører i beslutningsprocesserne (Meijer 2016: 599, 603). Denne politiske og økonomiske udvikling har gjort det muligt at inddrage private aktører i et større omfang end tidligere i byudviklinger, hvilket også kan forklare, hvorfor interessen for samarbejder som BID er steget, samtidig med at BID ofte har et specifikt fokus på detailhandlen og erhvervslivet som aktører, - og af flere ses som et relevant planlægningsværktøj i nyere byudvikling. De organisatoriske rammer i BID modellen ses således som en nøgle til at løse mange af de aktuelle udfordringer indenfor byudvikling (Richner og Olesen 2018: 8). På trods af, at der i Danmark ikke er en lovgivning som forpligter et bysamarbejde eller gør et muligt at opkræve en BID-afgift og en realisering af BID stadig er i sin tidlige fase i en dansk kontekst, er der blandt flere danske kommuner, sociale organisationer, private virksomheder og i forskningen opstået en interesse for, hvordan et offentligt-privat bysamarbejde med inspiration fra BID-modellen kan fremmes og indtænkes i udviklingen af lokalområder. Det er derfor dette speciales interesse at undersøge, hvilke former for samarbejde om byudvikling mellem erhvervslivet og det offentlige der kan opstå i en dansk kontekst.

Interessen skyldes dog ikke kun en begejstring for denne type nye samarbejder med erhvervslivet. I Martin Richner og Kristian Olesens undersøgelse af BID i Danmark kritiserer de, at der ikke har været et større fokus på BID-modellens negative konsekvenser i takt med en voksende interesse for modellen i Danmark. BID-modellen skal ifølge Richner og Olesen også forstås som et liberalt planlægningsinstrument, der fokuserer på at fremme økonomisk vækst og aktiv styring af det offentlige byrum, både i forhold til handelslivet og hvem der må opholde sig i byrummet. BID-modellen kritiseres ligeledes for at fremme en kapitalistisk logik i det offentlige byrum, en logik som har et skærpet fokus på kommercialisering, samt udbud og efterspørgsel af varer og ydelser. En logik som står i modsætning til planlovens mål om at sikre alle borgere lige adgang til offentlige og private tjenester i byens rum (Richner og Olesen 2018: 11).

Med afsæt i en national interesse for at afprøve og introducere nye private-offentlige bysamarbejder med erhvervslivet har vi derfor i specialet, valgt at undersøge fænomenet gennem en dansk case, Borgbjergsvej i Sydhavnen, hvor man i 2017 igangsatte en strategisk koordineret erhvervsudlejning '*Aktive erhvervsudlejere – strategi og koordinering som redskaber*' med henblik på at bidrage til udviklingen af lokalområdet (KAB 2017). I 2015 satte Københavns kommune en større områdefornyelse i gang, Områdefornyelse Sydhavnen. Et af Områdefornyelse Sydhavnens anbefalinger var, at der skulle lægges en strategi for udviklingen af by-og handelslivet (Områdefornyelse Sydhavnen 2015: 7-9). Det almene boligselskab AKB, København, som administrerer samtlige lejemål på gaden, blev hovedaktøren bag strategien og implementeringen af den. Borgbjergsvej havde før været en livlig handelsgade, men var nu præget af tomme butikker og erhvervslejemål og mange af de samme typer butikker, som ikke bidrog til et byliv, hvorfor man ønskede en genopretning af handelslivet som et bidrag til udvikling af området generelt (Områdefornyelse Sydhavnen 2015 og 2017). I denne forbindelse viste en undersøgelse foretaget af Reteam Group, at flere af beboerne i Sydhavnen ønsker en anden type butikker end dem, der allerede eksisterer i området (Reteam Group 2016: 12, 24).

I en dansk kontekst findes der ikke mange erfaringer eller forskning om strategisk erhvervsudlejning og særligt ikke cases, hvor hovedaktøren er et alment boligselskab. Det eksempel som kommer tættest på en sådan model i en dansk kontekst, er Jægersborggade, en gade som udelukkende består af andelsboliger med erhverv i kælder- og stueplan, et projekt som aktørerne i Sydhavnen har brugt som stor inspirationskilde (KAB 2017: 10). Konteksten

og forholdene i Sydhavnen må dog påpeges at være anderledes end i Jægersborggade, særligt fordi de fleste boliger på Borbjergsvej er ejet af det almene boligselskab KAB og områdets udfordringer har været anderledes. Forud for udviklingen på Borbjergsvej var der derfor allerede vedtaget en række nye udviklingsplaner for Sydhavnen, herunder Borbjergsvej. Bl.a. *Kvarterplanen områdefornyelsen 2015 og Den boligsociale helhedsplan Sjælør-Sydhavnen 2017-2020 - Fællesskaberne*. Den boligsociale helhedsplan blev iværksat, idet Sydhavnen er blandt de seks mest udsatte boligområder i København (AKB et al. 2017, Områdefornyelse Sydhavnen 2015). Et vigtigt formål med såvel den boligsociale helhedsplan *Fællesskaberne* som Områdefornyelse Sydhavnen har derfor været at bidrage til en social udvikling og højne den sociale mobilitet for området. Samtidigt har udviklingen skulle medtænkes i forhold til, at København skal være en inkluderende og mangfoldig by med plads til alle (Områdefornyelse Sydhavnen 2015: 3). På denne baggrund finder vi det ligeledes interessant at undersøge bidraget, af indsatsen af den koordinerede erhvervsudlejnings, til den sociale og lokale udvikling af området.

Konkret er vores interesse udviklingen af handelslivet på Borbjergsvej som case i forhold til; Hvordan denne udvikling og samarbejdet omkring Borbjergsvej kan skabe et attraktivt handelsliv, som kan tiltrække og fastholde butikker. Hvordan en udvikling af et handelsliv kan skabe et byliv kan skabe en udvikling for de lokale beboere som benytter området med en undren over, hvem vil den strategiske erhvervsudlejningsmodel på Borbjergsvej gavne? Samtidig er vi optaget af, hvordan disse tiltag også kan forstås som en del af en social udvikling af dette geografiske afgrænsede område. Sidst nævnte interesse skyldes de førnævnte sociale mål for bydelen samt, at Borbjergsvej er kendetegnet ved en høj procentdel af almene boliger, et højt antal udsatte beboere og en række sociale organisationer. I denne forbindelse er det desuden relevant at spørge om disse grupper og aktører vil få del i udviklingen, eller om den erhvervskoordinerede indsats primært vil gavne de økonomisk ressourcestærke borgere? Det leder os alt i alt frem til følgende problemformulering for speialet:

1.1. Problemformulering

Hvordan kan en øget koordinering og styrkelse af det lokale erhvervsliv bidrage til en positiv udvikling af et område, en udvikling som opleves relevant for området og dets lokale aktører? Dette med afsæt i en case om ”Udviklingen af by- og handelslivet på Borghjergsvej i Sydhavnen”?

Arbejdsspørgsmål?

Hvad kan den strategiske erhvervsudlejningsmodel identificeres som, og på hvilke punkter er denne inspireret af BID og privat-offentligt bysamarbejde?

Hvilke muligheder og udfordringer skaber Borghjergsvej-modellen i udviklingen af Borghjergsvej i forhold til social bæredygtighed?

Hvorvidt vil modellen være levedygtigt fremover i Sydhavnen og vil den kunne bruges til at udvikle andre byområder, nationalt?

1.2. Specialets formål

Specialets formål er altså med afsæt i ovenstående problemformulering at undersøge Borghjergsvej-casen, hvor vi vil undersøge, hvad der udgør de centrale elementer i Borghjergsvej-casen og sammenholde disse med teori om BID-modellen og andre modeller for privat-offentligt bysamarbejde (POB). Dernæst undersøges, hvilke muligheder og udfordringer Borghjergsvej-modellen bidrager til, i forhold til den sociale og lokale udvikling af Borghjergsvej og Sydhavnen ud fra teoretiske forståelser af en social bæredygtig udvikling. Dermed vil specialet bidrage til en specifik undersøgelse af byudvikling i et samarbejde med erhvervsdrivende og en mere generel diskussion af betydningen af nye byudviklingsmodeller i en dansk kontekst. I specialet har vi valgt at betegne organiseringen af den koordinerede erhvervsudlejnings indsats på Borghjergsvej for ”Borghjergsvej-modellen”. Borghjergsvej-modellen består af de særlige og specifikke elementer som kendetegner netop denne model, og som vil blive beskrevet gennem specialets undersøgelser af modellen.

1.3.Speciallets opbygning

Specialet består af 8 kapitler samt en række bilag. Det **første** kapitel præsenterer specialets problemfelt herunder baggrund og motivation samt problemformuleringen. Det **andet** kapitel præsenterer Sydhavnen som områder og den bredere kontekst for den case specialet undersøger. Det **tredje** kapitel formidler projektets videnskabsteoretiske ramme, det valgte undersøgelsesdesign ” casestudiet” og de anvendte metoder. Det **fjerde** kapitel ” Eksisterende forskning” er en redegørelse af udvalgt forskning, studier og undersøgelser som vi har fundet relevante. Der indgår derfor også rapporter fra aktører som Kommunernes Landsforening og Realdania Byg og By. Det **femte** kapitel præsenterer projektets teoretiske ramme, som dels består af rapporter og teorier om BID (f.eks. Richner og Olsen 2018), teorier om social bæredygtighed (Dempsey et al. 2009 og 2012) og Rydins teori om handelsliv og social bæredygtig udvikling (Rydin 2019). Det **sjette** kapitel formidler analysens to hovedafsnit. Det første hovedafsnit er analysen af Borghjergsvej-modellen og det andet hovedafsnit er aktøranalysen. Det **syvende** kapitel er specialets diskussionsafsnit og det **ottende** kapitel formidler specialets resultater i en afsluttende konklusion.

Bilag

- (Tabel 1, bilag 1)
- (Kvartermanageren bilag 2)
- (Erhvervskoordinatoren, bilag 3)
- (Interview butik 1 bilag 4)
- (Interview butik 2 bilag 5)
- (Interview det gamle posthus bilag 6)
- (Interview handelsforeningen bilag 7)
- (Interview butik 3 bilag 8)
- (Beboer, 1 bilag 9)
- (Beboer, 2 bilag 10)
- (Butik 4, bilag 11)
- (Observation bilag 12)

Kapitel 2 Sydhavnen som kontekst

I det følgende kapitel redegøres der kort for den historiske og nyere udvikling i Sydhavnen ved at tage udgangspunkt i områdefornyelsen fra 2014-2022ⁱ og visionerne, der har været i denne forbindelse. Desuden vil vi redegøre for relevante demografiske parametre, samt hvad kendetegner Sydhavnen som område. Den historiske udvikling og de demografiske kendetegn for området er væsentlige for at forstå baggrunden for igangsættelsen af områdefornyelsen og dermed den strategisk koordinerede erhvervsudlejning.

2.0.Sydhavnen som område

Sydhavnen udmærker sig ved dens høje andel af almene boliger, og er et område som opstod i takt med industrialiseringens frembrud som i Danmark regnes fra 1850 (Webkilde 8). I denne periode voksede industrier frem, der var centraliseret omkring byen og havnen, og behovet for boliger i nærområderne steg. I 1913 blev Arbejdernes Kooperative Byggeforening (AKB) stiftet for at imødekomme en arbejdsløshed og et stort boligbehov til de arbejdende - og som siden har bygget utallige boliger blandt andet i Sydhavnen (AKB u.å.). AKBs formål var at udbyde attraktive boliger til arbejderne i lokalområdet samt afhjælpe en arbejdsløshed. I et nyere jubilæumsskrift beskrives deres formål som at være ”socialt boligselskab” (AKB u.å.). De mange - små - almene boliger har dog vist sig siden hen at have en større social slagside, da der gennem mange år er blevet anvist mindrebemidlede borgere fra kommunen til området, gennem kommunens anvisningsret, hvilket har bidraget til øget sociale problemer (Områdefornyelse Sydhavnen 2015: 16).

I Områdefornyelse Sydhavnens indsatser fokuseres der på to konkrete områder, henholdsvis “Det grønne Sydhavnen” og “Sydhavnens Port”. Områderne er relativt forskelligartede, men alligevel har de nogle af de samme problemer: høj ledighed, en stor beboergruppe uden for arbejdsmarkedet, lav indkomst og dårligt isolerede boliger.

‘Det grønne Sydhavnen’ er det område med flest beboere, og boligmassen består hovedsageligt af andels- og ejerlejligheder med 1- eller 2-værelser.

‘Sydhavnens Port’ består hovedsageligt af almene boliger (97%) og stikker mest ud i forhold til det resterende København. I området er der en stor andel af enlige, ældre og socialt udsatte borgere - som bl.a. er en konsekvens af de små boliger, og at kommunen ligeledes har udnyttet den boligsociale anvisningsret til den almene boligmasse i området (Områdefornyelse Sydhavnen 2015: 9-11).

SOCIOØKONOMISKE NØGLETAL	Uden for arbejds- markedet	Ledighed	Ingen ud- danelse	Under ud- danelse	Lav indkomst	Boliger u.60m ²	Almene boliger	Enlige u. børn
Områdefornyelse Sydhavnen	22,1 %	8,8 %	32 %	18,9 %	40,2%	48 %	53 %	70,6 %
Det Grønne Sydhavnen	18,5 %	7,5 %	28,2 %	19,1 %	44,9%	58,6 %	30,5 %	70,9 %
Sydhavnens Port	28,9 %	11,9 %	39,4 %	16,5 %	37,9%	28,6 %	96,7 %	69,9 %
Tegl- og Sluseholmene	9,6 %	2,9 %	15,8 %	13,7 %	21,7 %	0,4 %	7%	44,9 %
København gennemsnit	17,1 %	5,9 %	21,3 %	22,7 %	30,6 %	30,2 %	20,1 %	64,2 %

Områdefornyelse Sydhavnen skiller sig ud fra resten af København på en række centrale socioøkonomiske forhold. Særligt skellet mellem kvarteret og de nyere boligområder på Tegl- og Sluseholmene er markant. Forskellen mellem kvartererne gør, at områdefornyelsens kvarter fremstår økonomisk svagere med borgere, der har et lavt økonomisk råderum. Der er også et skel mellem de to områder, som kvarteret består af. I Sydhavnens Port er antallet af borgere uden for arbejdsmarkedet og borgere uden uddannelse højere end i Det Grønne Sydhavnen og væsentligt højere end i resten af København.

Socioøkonomiske nøgletal (Områdefornyelse Sydhavnen 2015: 10)



Den grønne streg er om 'Det grønne Sydhavnen', den røde er om 'Sydhavnens Port' og den gule prikkede er hvor partnerskabsaftalen med AKB finder sted
(Områdefornyelse Sydhavnen 2015: 10)

Den største handelsgade i dette område er Borghjergsvej med 57 butikslokaler, gaden er også kendt som den gade, hvor Anker Jørgensen (fhv. socialdemokrat og statsminister) boede det meste af sit liv indtil hans død i 2016 (Webkilde 1). Til minde for den forhenværende statsminister blev 'Anker Jørgensens Plads' indviet i 2017, og den nye plads i Sydhavn ligger som en sidegade til Borghjergsvej (Webkilde 2). Pladsen har dog været i mediernes søgelys de seneste par år, da en stor gruppe socialt udsatte, har indtaget pladsen i takt med metrobyggeriet begyndte på Mozarts plads i 2018. Denne gruppe af socialt udsatte har skabt overskrifter, eftersom flere lokale har oplevet truende adfærd, vold, larm og chikane fra medlemmer af gruppen (Webkilde 3). Samtidig beskrives bydelen af Områdefornyelse Sydhavnen som en bydel med plads til sociale og kulturel diversitet (Områdefornyelse Sydhavnen 2015: 8-10)



Borghjergsvej i 1960'erne (Sydhavnenshistorie.dk)

2.1. Erhvervslivet i Sydhavn

Områdefornyelsen er en helhedsorienteret strategi, som skal løfte området ved at forbedre infrastrukturen og skabe helhed omkring anlægsprojekter (Områdefornyelse Sydhavnen 2015: 9). Sydhavnen er et af de 6 udsatte byområder i Københavns Kommune, som har udviklet sig negativt de sidste årtier baseret på de basale sociale parametre. Denne udvikling

har gjort, at Københavns Kommune har vedtaget 'Det Store Sydhavnsløft' og den boligsociale helhedsplan 'Fællesskaberne' som skal vende den negative udvikling (AKB et al. 2017). Områdefornyelsen i Sydhavnen er ikke en isoleret indsats, men består af et stort antal af investeringer i området, hvor den største af disse er Sydhavnsmetroen, som forventes færdig i 2023. Blandt udfordringerne i den ældre del af Sydhavnen er i 2015: en boligmasse som ikke er tidssvarende, et område med dårlig sammenhængskraft, få forbindelser som forbinder Sydhavnen til resten af København, et stort antal socialt udsatte borgere og en mangel på grønne arealer, der fungerer som samlingspunkter i bydelen (Områdefornyelse Sydhavnen 2015: 9,12).

De meget forskelligartede problemer i Sydhavnen bliver i kvarterplanen inddelt i tre forskellige temaer: *Livet mellem husene*, *Energi og miljø* samt *Mennesker og kultur*. De forskellige temaer indeholder en række projekter - hvor nogle af dem er underopdelt i andre delprojekter. Som et yderligere tiltag til de tre temaer har områdefornyelsen ligeledes indgået et partnerskab med Sydhavnens største boligselskab AKB, København - partnerskabet indbefatter, at boligselskabet udfører en række projekter, der går igen i kvarterplanen el. understøtter projekterne i planen (Områdefornyelse Sydhavnen 2015: 12).

Københavns Kommune har i høj grad prøvet at skabe en helhedsorienteret indsats med kvarterplanen. Ud af de fire tiltag som er en del af kvarterplanen, er det *Livet mellem husene* og samarbejdet med AKB, København, vi finder interessant i forhold til vores undersøgelse af Borghjergsvej-modellen. *Livet mellem husene* har til formål at forbedre byrummene, bylivet og bystrukturen i Sydhavnen. De forskellige byrum skal gennem investeringer forbedres og tilpasses til byens borgere - det er blandt andet de to strøggader, Borghjergsvej og Mozartsvej, som der fokuseres på i områdefornyelsen. Strøggaderne skal løftes - primært gennem et stort fokus på by- og handelsliv. Handelslivet skal nemlig udvikles sideløbende med de nye boliger og skal sammen understøtte Sydhavnens sammenhængskraft til resten af København (Områdefornyelse Sydhavnen 2015 :19).

I kvarterplanen beskrives det, at Sydhavnen har været præget af nedgang i detailhandlen, hvor lokaler står tomme, og de to banker der eksisterede i området, er blevet erstattet med spillehaller. Variationen af butikker vurderes for lav og flere butikker har lukkede facader. Erfaringer viser at det kan have en påvirkning på det sociale liv i kvarteret. Desuden har det nye metrobyggeri en stor effekt på butikslivet aktuelt pga. den byggeplads der er etableret, hvilket aktuelt påvirker muligheden for det sociale liv i området. Når metrobyggeriet er

færdigt forventes det modsat, at metrostationen får en positiv effekt på området. Grundet de mange omstændigheder, der har haft negativ indvirkning på sammenhængen i området, ønskes der en styrket indsats af butikslivet, et butiksliv som også kan håndtere den fremtidige tilstrømning af mennesker, som den nye metrostation forventes at bibringe området (Områdefornyelse Sydhavnen 2015: 19). Løftet af gademiljøerne og butiksudbuddet skal ligeledes kunne tiltrække flere af de lokale beboere og samtidig hele Københavnsområdet. Af kvarterplanen fremgår det, at det er i et samarbejde med boligselskabet AKB, København, at butikslivet skal løftes gennem flere delprojekter, som koordineres samlet, men kan udføres, implementeres og styres hver for sig (Områdefornyelse Sydhavnen 2015: 20). Ét af delprojekterne er AKB, Københavns indsats, Borbjergsvej-modellen, som skal sikre en koordineret erhvervsudlejning og dermed bidrage til et bedre erhvervs- og byliv men for AKB også til en lavere husleje til gavn for de almindelige beboere (KAB 2017). Tiltagene skal kunne tiltrække nye erhvervsdrivende og skabe en øget koordinering af, hvilke butikker som kan leje sig ind. Ét af Områdefornyelse Sydhavnens initiativer har, i denne forbindelse, været at ansætte en kvartermanager, hvorimod AKB, København ansatte en erhvervskoordinator til at implementere modellen. Planen var at kvartermanageren og erhvervskoordinatoren skulle samarbejde om indsatsen i forhold til at forbedre gadens handel. Områdefornyelse Sydhavnen har i den del af kvarterplanen der handler om by- og handelslivet været inspireret af andre lignende tiltag i København som i Jægersborggade og indsatserne på Nørrebro og i Valby (Områdefornyelse Sydhavnen 2015: 23).

Kapitel 3 Metoder

I det følgende kapitel vil vi udfolde vores videnskabsteoriske inspiration, vores valgte design *casestudiet* og vores valg af undersøgelsesmetoder *interview*, *dokumentanalyse* og *observationer*. Formålet med casestudiet som undersøgelsesdesign er at frembringe så detaljeret og nuanceret viden om Borbjergsvej-modellen, og den udvikling den bidrager til. Vi har været interesseret i forskellige aspekter af og perspektiver på iværksættelsen, udformningen af denne by- og handelsstrategi og specifikt hvordan den igangsatte udvikling forstås, opleves og opfattes af de involverede aktører. Det er bl.a. samarbejdet mellem forskellige aktører og hvordan dette kan bidrage til koordineringen, mobiliseringen og udviklingen af byrummet. De valgte metoder skal bidrage til at belyse Borbjergsvej-modellen fra flere perspektiver samt give en dybere og mere nuanceret forståelse af modellen.

Først vil vi redegøre for vores videnskabsteoretiske forståelse, som er inspireret af socialkonstruktivismen. Herefter vil vi redegøre for casestudiet som undersøgelsesdesign. Såvel vores videnskabsteoretiske standpunkt som valget af designet har været retningsgivende for de benyttede metoder. Afslutningsvis redegøres der for vores to primære metoder det *kvalitative interview* og *dokumentanalyse* og til sidst *observationer*, som har fungeret som sekundær empiri og benyttet til at understøtte til de primære metoder.

3.0. Et videnskabsteoretiske udgangspunkt – socialkonstruktivismen

Specialet tager afsæt i en samfundsvidenskabelig vidensforståelse, der er inspireret af de socialkonstruktivistiske tilgange til vores problemstilling og undersøgelse. Det videnskabsteoretiske afsæt skal ikke forstås som en isoleret ramme for det meta videnskabelige perspektiv eller en dogmatik, men derimod som vores overvejelser om, hvad viden er og hvordan viden skabes. Socialkonstruktivismen er grundlæggende optaget af relationen mellem et aktørniveau og et strukturniveau (Esmark et al. 2005: 17-18). Viden er ikke neutral eller objektiv vi er derimod medfortolkere og medskabere af den sociale virkelighed vi befinder os i, hvad enten vi er informanter eller undersøgere. Den sociale virkelighed er i udgangspunktet den kontekst, hvor vi befinder os samtidig med at den skal forstås bredere end det (Esmark et al. 2015: 16-18). Vi er derfor interesserede i, hvordan vores informaners udsagn og handlen skal forstås, ikke kun i den nære kontekst de befinder sig i, men også som en del af en større samfundsmæssig kontekst. Med andre ord: hvordan vores informaners udsagn og handlen relaterer sig til deres subjektive forståelser af formålet med Borgbjergsvej-modellen og de tiltag og forandringer den medfører, og hvordan disse udsagn og handlinger er indlejret i en samfundsmæssig forståelse af, området, Sydhavnen som bydel og betydningen af at bo i byen. I henhold til vores case, har vi derfor også været interesseret i at relatere vores empiri dominerende forestillinger og forståelser, der omhandler Sydhavnen som specifikt område i Københavns Kommune.

Fundamentet for socialkonstruktivismen er, at der skabes ny viden ved at sætte spørgsmålstejn ved den eksisterende viden. Socialkonstruktivismen interesserer sig for fænomener, hvori sandheder tages for gode vare af de implicerede aktører, men som i stedet skal forstås på baggrund af en social konstruktion. Socialkonstruktivismen indeholder således både et kritisk perspektiv i forhold til de sandheder, der er vedtaget gennem tiden, som f.eks.

sandheder i et samfund eller en udvalgt kontekst, og stræber desuden efter at opstille nye teorier og forståelser, som kan give alternative handlemuligheder (Esmark et al. 2005). Vi er derfor opmærksomme på, at Borgbjergsvejs-modellen ikke kun kan forstås i sin egen kontekst, men må forstås på baggrund af visioner og strategier for hele bydelen. I den forstand er Borgbjergsvej-modellen en del af en større politisk "vedtaget sandhed" om, hvad god byudvikling er, og hvilke mål denne bør tilstræbe. Det betyder, at flere af de mål, som Borgbjergsvej-modellen forsøger at opnå i forhold til udviklingen af Borgbjergsvej, i høj grad er præget af sandheder, som består af implicite samfundsmæssige forestillinger om, hvad en god handelsgade udgør, og "sandheder" som ændrer sig alt efter de involverede aktører og den konkrete samfundsudvikling. F.eks. at der på et kommunalt plan gennem Områdefornyelse Sydhavnen og den boligsociale helhedsplan "Fællesskaberne" allerede er udstukket retningslinjer for udviklingen af Sydhavnen, hvilket påvirker de muligheder og forhindringer som Borgbjergsvej-modellen påvirkes af (AKB et al. 2017, Områdefornyelse Sydhavnen 2015)

Socialkonstruktivismen er som mange andre videnskabsteoretiske retninger ikke en entydig retning, men karakteriseret af en flertydighed. Vores inspiration tager afsæt i den klassiske forståelse, som Berger og Luckmann introducerede med deres bog i 1966 "The Social Construction of Reality" (Petersen 2005). Berger og Luckmann var inspireret af Max Scheler, som fremhævede, at de samfundsmæssige diskurser er udgangspunktet for, hvad der opfattes som sandt og virkeligt. Scheler mente, at viden er givet i samfundet forud for de individuelle erfaringer, og giver mennesker en følelse af orden. For det enkelte menneske, fremstår denne betydning af orden, som en naturlig måde at betragte verden på. I den forbindelse fremhæver Scheler, at den måde vi opfatter fænomener på, er både kulturelt og historisk betinget. For eksempel er der inden for byudvikling allerede fastlagt bestemte rammer, som er kulturelt og historisk betinget, og gennem dem skabes der nye modeller for, hvordan man udvikler byen i en given retning. Sociologen Alfred Schutz inspirerede Luckmann og Berger til at interaktionen mellem mennesker i hverdagslivet skulle være spille en central rolle i undersøgelser og forståelser af vores konstruktioner af sandheder og den sociale orden. Hverdagslivet anså de derfor som dannende for rammen af værdi, meningsskabelse og hermed også produktion og reproduktion af, hvad der er sandt og falsk, eller rigtigt og forkert (Juul og Pedersen 2012: 195).

Denne retning inden for socialkonstruktivismen er optaget af, hvordan sociale fænomener er

konstrueret, hvilke magtforhold der har haft betydning for at fastholde bestemte sandheder, men også hvordan disse er blevet institutionaliseret i samfundet og en del af politikken og kulturen. Nogle af disse konstruerede sandheder er bredt accepteret i samfundet, og de etablerer dermed en herskende diskurs og en opfattelse, som de fleste er enig i. En opfattelse som der eksempelvis ikke behøves at argumenteres yderligere for, kunne f.eks. være, at klimakrisen eksisterer og ikke betvivles (Juul og Pedersen 2012: 189). Den sandhedsopfattelse eller virkelighed der er, skabes og reproduceres efterfølgende af individer ud fra deres handlinger, som de foretager på baggrund af deres fortolkning og viden om virkeligheden. Gennem beslutninger i hverdagslivet og inden for politisk praksis bliver disse sandheder omdannet til strukturelle rammer for vores handlinger. Dette udmønter sig i samfundet gennem f.eks. lovgivning og ændret adfærd hos individet (Juul og Pedersen 2012:190-191).

Med dette i mente har det krævet en selvkritisk og reflekteret opmærksomhed på, at implementeringen af Borgbjergsvej-modellen i høj grad er et resultat af en udbredt opfattelse af, at dette er en relevant måde at udvikle en handelsgade på. I et socialkonstruktivistisk perspektiv vil den udbredte og dominerende opfattelse af disse beslutninger ses som et resultat af magtkampe og interesser, som bl.a. har fundet sted på et højere politisk niveau. Ligeledes er det et resultat af individernes sociale praksis på Borgbjergsvej, f.eks. er der inden modellen blev besluttet lavet en del forundersøgelser af områdefornyelsen som også har påvirket udfaldet (Områdefornyelse Sydhavnen 2016). Casestudiet har derfor virket som en måde undersøge at ideen, iværksættelsen, og intentionerne i tilknytning til modellen, og hvad den bliver til i praksis som en kulturel og social konstruktion. Det har givet mulighed for at inddrage bagvedliggende dokumenter samtidig med at forskellige aktørers opfattelser kunne bringes i spil. Det betyder ligeledes, at selvom vi i specialet ikke har lagt vægten på en magtanalyse, så har vi været opmærksomme på, at modellen og dens praksis er betinget af bagvedliggende magtkampe og interesser, som er baseret på samfundsmæssige og historiske forhold.

3.1. Casestudiet – som undersøgelsesstrategi

Designet af specialets undersøgelse er inspireret af casestudiet som samfundsvidenskabelig forskningsstrategi. Forskningsstrategien har været anvendt i studier af byplanlægning, hvor

blandt andet Bent Flyvbjerg brugte det i sin afhandling ” *Rationalitet og magt* ” fra 1998, hvorefter han sidenhen har argumenteret for casestudiets relevans, fordi det giver anledning til minutøse og konkrete detaljer (Flyvbjerg 2010: 464, 471 og 483). Et casestudie er en detaljeret undersøgelse af det enkeltstående og konkrete tilfælde, men rummer ligeledes en kompleksitet. Casestudiet bliver ofte forbundet med kvalitative metoder, som netop giver mulighed for at undersøge detaljer og processer. Kvantitative metoder kan dog sagtens indgå som en del af metoderne i studiet af den valgte case (Flyvbjerg 2010: 471, 483).

Casestudiet udmærker sig ved, at man afgrænser en given case, som undersøges og bearbejdes grundigt, hvorfor overvejelserne over hvilken case, og hvordan en case skal afgrænses, spiller en central rolle i denne undersøgelsesstrategi. Valget af case og valget af metoder der benyttes, afhænger som i mange andre studier af den problemstilling, man ønsker at undersøge. Fordelen ved casestudiet er, at man får et langt større indblik i de forskellige dynamikker og de forskellige påvirkninger af det fænomen eller de problemstillinger, der undersøges (deVaus 2001: 50-51). Den viden der skabes gennem et casestudie, er kontekstafhængig, reel praktisk og erfaringsbaseret viden, samt giver en tæt forbindelse til virkelige situationer, hvilket er intentionen for at kunne få et nuanceret syn på den virkelighed, der undersøges (Flyvbjerg 2006). Casestudiet giver ofte gode muligheder for gode fortællinger om det virkelige livs komplekse, modsætningsfyldte dilemmaer, som kan være svære at sætte en videnskabelig formel på. Med casestudiet er det muligt at afdække en særlig problematik i detaljer, tvetydigheder og bagvedliggende forhold eller forståelser. Til gengæld mister casen sin betydning, hvis man omformulerer den til generelle begreber (Flyvbjerg 2010: 465- 470).

En case kan henholdsvis være opbygget af én eller flere cases, men der er delte meninger om, hvorvidt det ene bør foretrækkes frem for det andet. Flere cases foretrækkes oftest, når teori skal afprøves - her selekteres der en række lignende cases - og hvordan de forskellige omstændigheder i de forskellige cases påvirker teorien (deVaus 2001: 226-227). Det er ikke dette speciales hensigt. Vi er optaget af én case som en detaljeret beskrivelse af et udvalgt eksempel på byudvikling og bysamarbejder med inddragelse af erhvervsdrivende. Casestudiet er historisk blevet kritiseret for, at en enkelt case ikke kan generaliseres (Flyvbjerg 2006: 219-221). Kritikken af casestudier har desuden handlet om, hvorvidt forskeren har kunne holde en kritisk afstand til det, han eller hun undersøgte. Disse påstande gør Bent Flyvbjerg op med i ’ *Five Misunderstanding About Case-Study Research* ’, her argumenterer han netop

for, at casestudiet sagtens kan stå alene og er velegnet til at identificere “sorte svaner”. De sorte svaner betegner Flyvbjerg som en case, der bekræfter undtagelsen eller helt afkræfter noget - f.eks. en antagelse om, at alle svaner er hvide. En velvalgt case kan derimod give en værdifuld indsigt i dynamikker og mekanismer f.eks. i en udviklingsproces og under hvilke omstændigheder, disse dynamikker og mekanismer fungerer eller ikke fungerer (Flyvbjerg 2006: 229-232, Flyvbjerg 2010: 478). Flyvbjergs argument er ligeledes, at casestudiet ikke har større tendens (bias) til verifikation af forskerens forudfattede meninger end andre undersøgelsesmetoder. Tværtimod viser erfaringen, at casestudiet har større tendens (bias) til falsifikation af forudfattede meninger end til verifikation, fordi man sjældent finder en case, der tilfredsstiller det, man søger fuldstændigt med henvisning til eksemplet med de sorte svaner (Flyvbjerg 2010: 469-471).

Det væsentlige er, hvordan casen konstrueres, og - som i alle undersøgelser - refleksioner over, hvilke metoder man anvender i casestudiet, samt hvordan man har udpeget og afgrænset sin case - både efter og undervejs i studiet. Er det f.eks. en ekstrem case / atypisk case, en sandsynlig case, en kritisk case, eller med andre ord hvilken type case er der tale om? Det rejser spørgsmålet om, hvilke metoder der bør udvælges, og hvilke muligheder for detaljeringsgrader af data de giver. Formålet med et casestudie er ikke en generalisering eller at skabe den alvidende fortælling men at undersøge kompleksiteten. Dette ikke for kompleksitetens egen skyld, men fordi kompleksiteten ofte repræsenterer den sociale virkelighed som den konstrueres gennem sociale processer. Til dette lægger vi det til, med vores videnskabsteoretiske tilgang, at udvælgelsen af en case også er en konstruktion, som til enhver tid kunne konstrueres anderledes. Det væsentlige er derfor, som nævnt, løbende at overveje, hvad denne udvælgelse og konstruktion betyder for de resultater, vi når frem til i specialet.

3.2.Borgbjergsvejs-modellen som case

Udgangspunktet for vores case som en single case er initiativet ‘*Strategisk og koordineret erhvervsudlejning*’, som AKB, København har udrullet på Borgbjergsvej i Sydhavnen. Vi undersøger en model, som er ny i en dansk kontekst og den første af sin slags, hvorfor vi i høj grad finder det relevant at opnå reel praktisk og kontekstafhængig viden om denne model og dens betydning for lokalsamfundet og de lokale aktører, hvilket vi mener, at casen af kan bidrage til. Det er ud fra en forståelse af, at forudsigende teorier og universelle begreber ikke findes i studiet af mennesker og samfund, hvorfor den kontekstbundne viden, i denne

sammenhæng, er værdifuldt, hvilket er casestudiets styrke (Brinkmann og Tangaard 2010, Flyvebjerg 2010: 467-468).

Borbjergsvej eksisterer som en del af Sydhavnen, og er desuden en del af Københavns Kommune. Når vi udvælger Borbjergvej indgår den også i en udvidet kontekst, dvs. det er en bestemt vej, i en bestemt bydel, som er del af en bestemt kommune. Borbjergs-modellen er derfor udtryk for et lokalområdes politik, men også en del af en større politisk dagsorden indenfor byudvikling. Det forbinder netop casestudiet forbinder sig til vores videnskabsteoretiske ramme. For at undersøge selve modellen, ideen bag og den udvikling der kan igangsættes og det bidrag den er til en større lokal og social udvikling har vi valgt tre metoder til frembringelse af empiri; observationer, dokumentanalyse og interview. Da specialet desværre er skrevet i en tid med en international Corona pandemi, har vi undervejs måtte omprioritere pga. begrænset adgang til felten og dermed empirien. Således udgør de kvalitative interviews vores primære empiri sammen med dokumentanalysen. Observationer har fået en mere sekundær placering end først tænkt, da vi ikke vurderede, at vi ville få et retmæssigt billede af at foretage observationer i en periode, som var præget af politisk og sundhedsfagligt begrundede restriktioner med mange midlertidige nedlukninger af butikker og færre handlende. Derfor fylder dokumentanalysen modsat mere end oprindeligt tænkt. Dertil kommer at vi har suppleret vores empiri med en mindre semistruktureret spørgeskemaundersøgelse, hvor vi har gået rundt til de erhvervsdrivende og spurgt dem om konkret spørgsmål efter landet er blevet lukket op.

Der er således, som bekendt, tre dimensioner, vi har ønsket at undersøge i vores case. Først og fremmest ville vi undersøge selve Borbjergsvej-modellen og finde ud af, hvordan den placerer sig i forhold til allerede eksisterende by- samarbejdsmodeller. Dernæst har vi været interesserede i, hvilken betydning modellen har haft for de partnere, der indgår i samarbejdet - erhvervsudlejerne. Vi har ligeledes været interesseret i, hvordan den strategiske udlejning kan bidrage til at skabe mere værdi for lokalsamfundet og for de lokale borgere da den bredere udvikling af området har til formål at skabe en social positiv udvikling og et løft af området. Vi antager, at vores konstruktion af casen og casestudiet som undersøgelsesstrategi netop gør det muligt og er optaget af de processer, dynamikker, modsætninger og mangfoldigheder, der viser sig i en case som Borbjergsvej-modellen. Casestudiet skaber en mulighed for, at vi som undersøgere kan forsøge at komme udover den umiddelbare opfattelse af modellen, og dermed også identificere de sorte svaner, dvs. de forhold i

modellen som ikke er optimale. På samme måde som vi vil kunne identificere muligheder for samarbejde mellem forskellige aktører i byudvikling gennem nye samarbejdskonstellationer.

3.3. Interview

Med interviewet kan vi få viden om, hvordan forskellige aktører forstår og oplever Borgbjergsvej-modellen, og dermed også hvilken betydning de tillægger denne samt de forandringer den skaber. Det er den detaljerede, nuancerede og kontekstbundne erfaring og med inspiration fra socialkonstruktivismen giver det anledning til at overveje, hvad det er for en viden, der kan skabes gennem interviewet, og hvordan det skabes. Interviewet som metode er brugbart til at undersøge, hvordan tiltagene bliver til gennem den sociale praksis, der udspiller sig mellem de forskellige aktører på Borgbjergsvej. Den daglige sociale praksis er blandt andet der, hvor normer, værdi og mening skabes og dermed også produktion og reproduktion af, hvad der etableres som rigtigt og forkert. Modellen betragter vi som en del af hverdagslivet på Borgbjergsvej, hvorfor dens betydning også bliver til i den sociale praksis, hvor lokale aktørers opfattelser og italesættelser af dens betydning bliver til en virkelighed for dem (Brinkmann og Tanggaard 2010: 33).

Et interview er ikke en almindelig samtale, men en samtale med et særligt formål, hvorfor det har været relevant at gøre sig overvejelser om, hvordan interviewet skulle foregå, og hvilken viden man som interviewer er interesseret i. Gubrium og Holstein fremhæver således, at interviewet er en samtale mellem to eller flere personer, som leder til et socialt forhandlet kontekstuel baseret svar. Bestemte spørgsmål kan altså fremme bestemte svar. Vi anser derfor heller ikke interviewet som en teknik, hvor objektive svar fra informanten kan opnås (Brinkmann og Tanggaard 2010; 29-30). Interviewet er ikke en neutral måde at skabe viden på, men en konstrueret samtale, hvor vi som interviewere på forhånd har gjort os tanker om, hvad vi er optaget af og dermed også, hvad vi søger viden om. Vi er selv medkonstruerende af svarene, idet vores spørgsmål kan fremme bestemte svar fra vores informanter, det sker med andre ord i den sociale interaktion mellem interviewer og informant. Det kan skabe en begrænsning for detaljeringsgraden af den viden vi får om Borgbjergsvej-modellen. For at imødekomme dette, har vi forsøgt at frembringe empiri fra forskellige kilder, med forskellige roller, og vi har ligeledes brugt vores dokumentanalyse til at understøtte udsagn fra vores informanter og omvendt.

3.3.1 Det semistrukturerede interview

Det semistrukturerede interview placerer sig mellem det strengt strukturerede interview, som følger en klar struktur med fastlagte spørgsmål, og det løst strukturerede interview, som mest af alt har karakter af en mere uformel samtale (Brinkmann og Tanggaard 2010: 34-35). Der er forskellige opfattelser af, hvordan man bedst forbereder sig på et semistruktureret interview. Således anbefaler Brinkmann og Tanggaard, at intervieweren på forhånd har gjort sig tanker om, hvad han/hun ønsker at vide noget om, før man overvejer, hvordan man bedst muligt opnår den ønskede viden. Derfor anbefales det, indenfor denne forståelse, at intervieweren har sat sig ind i de relevante teorier, der er indenfor genstandsområdet. Det kan f.eks. være tidligere studier og undersøgelser af genstanden, som vil tydeliggøre, hvad man bør være opmærksom på i sine interviews. Andre er kritiske overfor, at man som interviewer har en stor forhåndsviden, da de mener det vil begrænse interviewerens udsyn og mindske neutraliteten og objektiviteten (Tanggaard og Brinkmann 2010). Men da vi netop ikke antager, at interviews kan være neutrale, men altid er bestemt af forskerens dagsorden og dermed ofte teoretisk begrundet, har vi valgt at være forberedte med en vis mængde af forhåndsviden om emnet, inden vi lavede interviewguiden, som bidrog til at gøre det mere klart for os, hvad vi ville fokusere på. Det var med en inspiration fra Brinkmann og Tanggaards anbefalinger om, at de bedste interviews laves af interviewere, som har stor viden om det emne, de interviewer om, eftersom dette vil kunne bidrage til de bedste og mest relevante spørgsmål. Vores interviewguide blev udarbejdet på denne baggrund og med inspiration fra vores teoriramme. Dette er dog ikke ensbetydende med, at vi ikke er gået åbent og nysgerrigt til interviewene og har fået informanterne til at udtrykke sig med sine egne ord. Det betød i praksis at vi havde forberedt os på Sydhavnen som område, gennem tidligere rapporter og undersøgelser. Samtidig afveg vi også fra vores spørgsmål. Den specifikke samtale med informanter kan nemlig kræve, at man forfølger den historie, som informanten selv er mest optaget af at fortælle (Brinkmann og Tanggaard 2010: 37-38). Efterfølgende blev interviewene transskriberede og empirien fra interviewene analyseret empirisk og teoretisk (Brinkmann og Tanggaard 2010; Brinkmann og Kvale 2015: 100-107).

For at kunne få et detaljeret og dybdegående billede af, hvordan Borgbjergsvejs-modellen og den tilsigtede udvikling forløb i praksis i Sydhavnen, fandt vi det relevant at interviewe flere af de ledende aktører i processen. Ledere som vi anser som eksperter indenfor området, og som i specialet benævnes ekspertinterview. Derudover har vi foretaget interviews med andre relevante aktører såsom beboere og erhvervsdrivende, da de er en del af den virkelighed, som

udspiller sig og i høj grad bliver berørt af den udvikling, som finder sted. Vi har båret benyttet os af gatekeepere som erhvervskoordinatoren, af en "Snowball" metode, hvor nogle informanter anbefaler andre og af et tilfældighedsprincip.

3.3.2. Interviewguide

I vores semistrukturerede interviews udføres selve interviewene på basis af en interviewguide. En interviewguid kan være mere eller mindre styrende for selve interviewet og er ofte teoristyret af den forforståelse man har af, hvad interviewet skal handle om, og af hvilke metodologiske rammer man vil lade interviewet foregå indenfor. Derfor har vi som beskrevet ovenfor gjort et forarbejde inden interviewet (Brinkmann og Tanggaard 2010: 38-40). Ud fra vores problemformulering, arbejdsspørgsmål, teoriramme og forforståelser har vi udarbejdet nogle forskningsspørgsmål og derudfra formuleret interviewspørgsmålene.

Grunden til at vi skelner mellem forskningsspørgsmål og interviewspørgsmål er, at forskningsspørgsmål sjældent fungerer som gode interviewspørgsmål. Forskningsspørgsmål søger ofte forklaringer på fænomener, sammenhæng og processer, hvor interviewspørgsmål ofte søger konkrete beskrivelser af disse (Brinkmann og Tanggaard 2010: 38-40). Dog har nogle informanter bedst har kunnet svare på forskningsspørgsmålene. Derfor blev der udarbejdet forskellige interviewguides til informanterne, hvor tyngden har været lagt forskelligt alt efter om det var eksperter, erhvervsdrivende, beboere eller lokale NGO'er. På grund af den nationale Corona krise har det kun være muligt at interview pr telefon. Til gengæld har vi begge været til stede og har kunnet optage samtalen.

3.3.3. Transskribering

Alle interviews er blevet transskribering, hvilket først og fremmest skyldes den bearbejdningsproces det giver anledning til, dertil kommer overskueligheden og muligheden for at bruge de korrekte udsagn. Transskriberings-processen kalder Tanggaard for en oversættelse. Det skyldes, at man i talesprog ikke altid afslutter sætninger og ofte begynder nye, før den forrige er afsluttet. Det er ligeledes heller ikke klart, hvor kommaer og tegn skal placeres i de talesprog. Der sker dog også et tab ved en transskribering af en samtale: kropssprog, tryk og variation i stemmeføringen forsvinder. I den nævnte situation har stemmeføringen, således spillet en større rolle i vores forståelse af informanten end kropssproget. Det kan desuden være svært at tolke ironi eller sarkasme ved blot at læse den transskriberede samtale igennem udenfor den givne kontekst i interviewsituationen (Tanggaard og Brinkmann 2010: 43). En af de klare fordele i vores transskriberingsproces har

været, at samtlige interviews, som er blevet transskriberet, er interview hvor vi begge har været tilstedeværende telefonisk. Der er dermed en vis fælles forståelse for den kontekst, de forskellige ting er blevet sagt i, og hvorfor der eksempelvis blev grinet på et givent tidspunkt. Da vi selv har transskriberet samtlige interviews, har vi derfor også haft indflydelse på transskriberingen og resultatet af den. Desuden er alle interviews transskriberet få dage efter interviewet, så de har været friske i hukommelsen, hvor det stadig stod klart, hvad der blev sagt (Tanggaard og Brinkmann 2010: 43).

3.4. Anvendelse af data

I det følgende afsnit forklares og begrundes, hvilke informanter vi har interviewet i forbindelse med vores undersøgelse. Vi har fulgt Aalborg Universitets regler for behandling af personoplysninger GDPR (Webkilde 4). I den forbindelse har vi fået mundtligt samtykke fra informanter om, at vi gerne må bruge deres udtalelser i vores opgave. Deres samtykke er optaget i begyndelsen af interviewet. Dog er der enkelte informanter, som har givet udtryk for, at hvis vi bruger kontroversielle udtalelser fra dem, vil de gerne godkende disse inden, hvilket vi har imødekommet. I forhold til vores etiske overvejelser i brugen og behandlingen af vores data er vi bevidste om, at vi undersøger et lokalområde, hvor de fleste kender hinanden. Det betyder, at meget kontroversielle og kritiske udtalelser vil kunne skade den enkelte og de forskellige aktørers fremtidige relationer og arbejdsforhold. Derfor har vi valgt at anonymisere alle informanter bortset fra to: kvartermanageren og erhvervskoordinatoren. Alternativet til ikke at anonymisere informanterne ville være, at vi ikke kunne bruge disse udtalelser. Når kvartermanageren og erhvervskoordinatoren fremgår ved navns nævnelse, skyldes det, at de begge har en helt central rolle i Borgbjergsvejs-modellen, samt at de har indvilliget i det. Personfølsomme data som politiske og religiøse overbevisninger, biometriske data m.m. har vi valgt at undlade i specialet. Vi har informeret hver informant om, hvad vores undersøgelse handler om, og hvilke formål interviewet tjente, og de har haft mulighed for løbende at kontakte os. Udover de 10 formelle interviews vi har foretaget i vores undersøgelse, har vi også haft uformelle samtaler med flere af de ældre erhverv, f.eks. Tips og Lotto Kiosken, Sydhavns Bageriet og Palermo Pizzeria. Vi havde et ønske om at foretage et eller flere formelle interviews med flere blandt dem, men eftersom de gav udtryk for, at de enten ikke havde lyst til at indgå i et formelt interview eller var udfordret i forhold til Corona- pandemien eller travlhed i butikken, var det ikke muligt. De uformelle samtaler er ikke blevet optaget, og indgår derfor mere som feltnoter i opgaven.

3.4.1.Data fra spørgeskemaundersøgelsen

Eftersom vi har været udfordret i at få interviews med de ældre erhverv i gaden, valgte vi at foretage en mindre spørgeskemaundersøgelse med butikker i gaden ud fra et tilfældighedsprincip, dvs. hvem vi kunne få fat i (Tabel 1, bilag 1). Her spurgte vi lejerne af butikkerne ind til, hvor lang tid de har ligget i gaden, om de var medlemmer af handelsforeningen "Sydhavnen Handler", om de kendte erhvervskoordinatoren, og om de kendte til strategien bag Borbjergsvej-modellen. Spørgeskemaundersøgelse inkluderede i alt 27 af de erhvervsdrivende på Borbjergsvej. Tallet repræsenterer ikke alle de erhvervsdrivende da det ikke var muligt at få kontakt til et par butikker. Men i vores egen optegnelse er der ca. 31 aktive erhverv på gaden selv om Områdefornyelse Sydhavnen har lavet en anden optælling i 2015 (Områdefornyelse Sydhavnen 2015) Vi tænker dog ikke, at differencen kan forklares på baggrund af butikker der er lukket, tværtimod. I spørgeskemaundersøgelse fandt vi ud af, at 7 ud af de 27 af butikkerne dvs. 25,9 % var åbnet inden for de seneste 3 år. Derudover at 15 ud af 21 butikker kendte til erhvervskoordinatoren dvs. 71,4 % og at 8 ud af 16 butikker dvs. 50 % kendte til strategien bag Borbjergsvej-modellen. Vi fandt det relevant at foretage denne mindre spørgeskemaundersøgelse for at kunne danne os et overblik over forholdet mellem antal nye og gamle butikker på Borbjergsvej, samt hvor mange butikker, der er kommet til efter Borbjergsvej-modellens implementering. Derudover fandt vi det også interessant, hvor mange af butikkerne som egentlig kendte til modellen rolle. Spørgeskemaundersøgelsen er ikke statistisk repræsentativ og skal læses som et supplement og et øjebliksbillede. Den er lavet med henblik på at styrke vores empiri med de ældre erhvervsdrivende og indgår mere indirekte i analysen. Undersøgelsen er vedhæftet som bilag.

3.4.2 Informantbeskrivelser

Vores første informant, Øystein Leonardsen, er ansat i Teknik- og miljøforvaltningen i Københavns Kommune - hvor hans arbejdstitel er kvartermanager. Øystein har været meget involveret i forbindelse med områdefornyelsen i Sydhavnen fra 2014-2019 og især omkring by- og handelslivet, som den bliver beskrevet i kvarterplanen for Sydhavnen. I specialet er Øystein interviewet som ekspert, da vi har vurderet, at hans store involvering har givet ham væsentlig indsigt i de processer, som har ledt op til de endelige beslutninger. Beslutninger, der bl.a. har resulteret i den koordinerede erhvervsudlejning for Borbjergsvej

(Kvartermanageren, bilag 2).

Vores anden informant, Lars Strand, er ansat af AKB og har rollen som erhvervskoordinator. Han arbejder tæt sammen med et erhvervsstrategiudvalg for Borgbjergsvej. Han har været tildelt denne rolle siden 2017. Vi bruger ligeledes Lars Strand som ekspert, da han står for den daglige koordinering af Borgbjergsvej og endvidere er med til at koordinere strategien for gaden. Lars Strand har ligeledes stor indsigt i, hvad et strategisk erhvervssamarbejde kræver ift. samarbejde fra de forskellige parter; boligafdelinger, kommunen, beboerne og ikke mindst erhvervslejerne (Erhvervskoordinatoren, bilag 3).

Vores tredje informant er ejer af en butik på Borgbjergsvej og er relativ uerfaren i at drive forretning. Butikken er forholdsvis ny på Borgbjergsvej, og konceptet er moderne med en blanding af flere forskellige koncepter. Butikken har fået sin beliggenhed på Borgbjergsvej gennem erhvervskoordinatoren og er dermed også én af de butikker, som er kommet til via Borgbjergsvej-modellen, hvilket gjorde at vi fandt den interessant. Derudover var vores indtryk, at det er en velkendt butik i Sydhavnen, som flere lokale beboere har kendskab til, og i den forstand er lokal forankret. Derudover har butikken et anderledes koncept end mange af de andre butikker på Borgbjergsvej (Butik 1, bilag 4).

Vores fjerde informant er ejere af en ny butik på Borgbjergsvej, men har arbejdet inden for dette erhverv i mange år. Butikkens koncept er moderne og har fokus på kvalitet og økologi til fornuftige priser, og der findes ikke en butik med et lignende koncept på Borgbjergsvej. Vi fandt det relevant at interviewe ejerne af denne butik, da den på mange måder skiller sig ud fra de butikker, man førhen har haft på gaden og i området. Derudover gjorde erhvervskoordinatoren os opmærksom på, at han selv havde været med til at få butikken ind på Borgbjergsvej. Set i lyset af dette, fandt vi det ekstra relevant at tale med ejerne af butikken. Derudover er den i høj grad et eksempel på den type af butikker, man gerne vil tiltrække gennem Borgbjergsvej-modellen (Butik 2, bilag 5).

Vores femte informant er butikschef i en butik, som ligger på Borgbjergsvej. Butikken er en del af en butikskæde med en række butikker, som ligger forskellige steder i København. Butikken er forholdsvis ny og har ligget på Borgbjergsvej i ca. 3 år. Butikken har et moderne koncept med fokus på bl.a. økologi. Vi fandt det interessant at inddrage denne butik, da den er åbnet inden for de seneste par år. Konceptet bag butikken er moderne og konceptet passer på mange måde ind i den profil, der ønskes i Borgbjergsvej-modellen. Ud fra dette var der en

stor sandsynlighed for, at den erhvervsdrivende havde et kendskab til Borbjergsvej-modellen og derfor relevant for vores undersøgelse (Butik 3, bilag 8).

Vores sjette informant er ejer af en butik på Borbjergsvej. Informanten har boet et par år i Sydhavnen og åbnede sin butik for cirka et år siden. Informanten har, udover butikken i Sydhavnen, også startet en anden butik i udlandet. Butikkens koncept er moderne med en blanding af forskellige brugsting og nicheprodukter. Men butikkens primære fokus er innovations- og startup virksomheder. Virksomheden startede i udlandet, hvor informanten har boet i en årrække. Vi fandt det interessant at interviewe ejeren af denne butik, da den er ny og med et moderne koncept og også er kommet til gennem erhvervskoordinatoren. Vores antagelse var, at indehaveren derfor havde kendskab til Borbjergsvej-modellen og kunne bidrage med viden om denne (Butik 4, bilag 11).

Vores syvende informant er ansat på Det Gamle Posthus, som er en cafe og genbrugsbutik, der ligger på Borbjergsvej og er ejet af NGO'en *SydhavnsCompagniet*. Informanten har været ansat på Det Gamle Posthus i en årrække og har tidligere erfaring med NGO-arbejde. Ifølge denne informant er Det Gamle Posthus, udover at være butik og cafe, desuden et netværksskabende hus til gavn for lokalmiljøet og de lokale borgere. Det Gamle Posthus har ligget på Borbjergsvej i ca. 3 år. Vi fandt det relevant, først og fremmest, at interviewe den ansatte på *Det Gamle Posthus*, fordi han arbejder i en butik/ NGO med beliggenhed på Borbjergsvej, med en forventning om, at informanten ville kunne bidrage med egne oplevelser og erfaringer om udviklingen af Borbjergsvej-modellen. Da vedkommende er ansat i en lokal NGO, kunne det måske give os nogle mere sociale perspektiver på udviklingen og muligvis kritiske vinkler på udviklingen af Borbjergsvej og Borbjergsvej-modellen (Det Gamle Posthus, bilag 6).

Vores ottende informant er medlem af handelsstandsforeningen i Sydhavnen ved navn ”*Sydhavnen Handler*” foreningen for by- og handelslivet og har en meget aktiv rolle heri. Informanten har derudover selv butik i Sydhavnen. Vi fandt det relevant at interviewe dette medlem af handelsforeningen, da informanten har et stort kendskab til handelslivet og de erhvervsdrivende i Sydhavnen og på Borbjergsvej. Vi fandt det ligeledes interessant at blive klogere på, hvilke holdninger informanten havde til Borbjergsvej-modellen og udviklingen af Borbjergsvej. Vi blev anbefalet at interviewe denne person gennem én af vores andre informanter, som gjorde os opmærksom på, at vedkommende havde et stort kendskab til handelslivet i Sydhavnen (Handelsstandsforeningen, bilag 7).

Vores niende informant er beboer og medlem af beboerbestyrelsen i en karré, som ligger ud til Borgbjergsvej. Informanten arbejder i en kommune som kommunikationsansvarlig, og har boet i Sydhavnen i 5 år sammen med sin familie. Informanten har været en del af bestyrelsen i sin karré i 2 år. Vi fandt det relevant at interviewe ham, eftersom han er lokalkendt i Sydhavnen. Det forventes dermed, at han har erfaringer, oplevelser og meninger om Sydhavnen, Borgbjergsvej og den udvikling, der har fundet sted de sidste par år. Derudover er han medlem af bestyrelsen, og vi håbede i den forbindelse på, at han kunne fortælle os noget om processen med implementeringen af Borgbjergsvej-modellen. Desværre viste det sig, at der ingen erhvervsudlejning var i beboerens karré, samt at hele bestyrelsen var blevet skiftet ud for 2 år siden, hvorfor han ikke var bekendt med Borgbjergsvej-modellen. Men som bestyrelsesmedlem og lokal beboer bidrog han stadig med relevant viden om Borgbjergsvej, udviklingen og handelslivet, hvorfor vi inddrog interviewet som en del af den samlede empiri (Beboer 1, bilag 9).

Vores tiende informant er beboer og formand i karre x på Borgbjergsvej og har boet på Borgbjergsvej siden 1980. Beboeren har udover sin formandspost i karre x også en plads i erhvervsstrategiudvalget, som er med til at sætte retningslinjerne for Borgbjergsvejs-modellen. Vi ønskede at interviewe formanden for, at få indsigt i, hvilken medbestemmelse beboerne reelt havde på strategien for Borgbjergsvejs-modellen. Ønsket var ligeledes at få et bredere beboerperspektiv, som informanten ligeledes har bidraget med (Beboer 2, bilag 10).

3.5. Observation

Deltagende observationer giver mulighed for at få viden om den sociale praksis og den sammenhæng, denne praksis foregår i. Denne observationsmetode kan siges at have to formål: 1) at deltage i de givne aktiviteter på en passende måde, 2) at man som deltager observerer, hvad der sker, hvilke aktiviteter som udspiller sig, hvilke mennesker som deltager i aktiviteten og desuden observere de fysiske aspekter i situationen (Spradley 1980: 53-54). Der er ligeledes en balancegang i forhold til tilgangen til feltet. Som ordinær deltager er ens opfattelse af de givne situationer, man befinder sig i, subjektiv. Her betragtes en deltagelse, hvor observatøren kan være mere eller mindre aktiv (Spradley 1980: 56-57). Vi valgte at bruge observation som metode i vores opgave, da vi indledningsvis i vores undersøgelse blev inviteret til et samarbejds-møde mellem AKB, AAU og forskellige aktører i Sydhavnen. Det gav os mulighed for at få en kontekstuel viden om, hvordan samarbejdet mellem de forskellige aktører i Borgbjergsvej-modellen udspillede sig i praksis. En viden som kunne

supplere den empiri, vi fik fra interviewene. Vi havde fra start af en forventning om, at mødet var relevant i forbindelse med vores undersøgelse og i forhold til at blive klogere på Borbjergsvej-modellen. Vores rolle som observatør var primært at lytte aktivt til, hvad de forskellige aktører bidrog med på mødet, som blev noteret. Derudover noterede vi de vigtigste punkter, som blev taget op på mødet, noterne er vedhæftet som bilag til opgaven (Observation, bilag 12). Nogle af de aktører, som vi senere fik lov at interviewe, deltog ligeledes i mødet. Derudover fik vi et indblik i, hvilke ambitioner der bl.a. er til butikslivet på Borbjergsvej. Mest af alt blev det tydeligt, at mange af de aktører, som deltog i mødet, var interesseret i, hvordan Borbjergsvejs-modellen kunne være med til at løfte sociale opgaver i Sydhavnen, f.eks. gennem beskæftigelsesindsatser. Den sociale opgave var mødets primære punkt og gav os en viden som inspirerede os videre frem i specialet til at inkorporere en mere social vinkel på, hvordan Borbjergsvej-modellen kan bidrage til en mere social bæredygtig udvikling.

I vores design var planen at lave flere deltagende observationer af handelslivet på Borbjergsvej, hvor vi blandt andet ville undersøge handelsaktiviteterne på forskellige tidspunkter af døgnet. Vores interesse var ligeledes at undersøge, om de handlende var koncentreret forskellige steder på gaden eller spredt omkring hele gaden, deltage i aktiviteter og møder hvis muligt. Vores oprindelige tanke med at bruge observation som metode måtte dog sættes i bero, da Corona pandemien ramte Danmark, og som tidligere nævnt lukkede store dele af handelslivet ned. Vi vurderede i den forbindelse, at observationsstudier af Borbjergsvej ikke ville give noget retvisende billede af aktiviteterne. Dog skal det påpeges, at vi flere gange har været ude og besøge Borbjergsvej både i forbindelse med interviews af de erhvervsdrivende, men også for at få et indtryk af gaden. I den forbindelse har vi også taget flere billeder af gaden og butikkerne, som er indgået mere indirekte i vores analyser.

3.6.Dokumentanalyse

I vores casestudie benytter vi os af flere metoder herunder dokumentanalyse. Med dokumentanalysen er det muligt at undersøge de forestillinger og beslutninger, der er truffet af forskellige aktører omkring Borbjergsvej-modellen, fikseret som sprog i tekst og tid (Lynggaard 2010: 138) For at få indblik i aktører som Københavns Kommune, KAB og AKBs overvejelser, intentioner og forudgående visioner for Borbjergsvejs-modellen, har vi valgt at inddrage dokumentanalyse som en del af vores metoder i casestudiet. Herunder også en nysgerrighed på, hvordan modellen er tænkt i forhold til udviklingen af lokalområdet.

Dokumentanalyse er kendetegnet ved, at det er dokumenter, som udgør empirien og er genstand for analysen, f.eks. officielle dokumenter, lovtekster eller andet, oftest for at give indblik i de nedskrevne beslutninger, retningslinjer, processer eller overordnede dagsorden indenfor et givent område. En af de væsentlige faktorer indenfor dokumentanalyse er, hvordan man udvælger de dokumenter, som indgår i forskningen og analysen: hvordan og med hvilken begrundelse er dokumenterne udvalgt (Lynggaard 2010: 137). Man skelner mellem primære, sekundære og tertiære dokumenter, hvor vi med en elementær dokumentanalyse har valgt sekundære dokumenter. Vigtigheden i denne skelnen mellem primær, sekundær og tertiære skyldes den tidsmæssige konsekvens i dokumenternes tilblivelse. De primære og sekundære dokumenter er således dokumenter, som er skrevet tæt på den praksis eller proces de omhandler, og de tertiære dokumenter er skrevet efterfølgende (Lynggaard 2010: 138). Sekundære dokumenter vil ofte danne afsæt for den praksis og proces for, hvordan en model som Borghjergsvejs modellen skal iværksættes. Dokumenterne som anvendes i specialet, hører til kategorien af policy-dokumenter. Et policy-dokument kan vise, hvilke mere overordnede intentioner der er i f.eks. en byudvikling eller byplanlægning af et område.

Dokumentanalysen vil blive brugt i sammenhæng med vores kvalitative interviews for at understøtte udtalelser eller sammenhænge og derved skabe en større detaljeringsgrad af vores case i forhold til Borghjergsvej-modellen. Med anvendelse af flere metoder i specialet lægges der op til en større tæthed af empirien i beskrivelsen af den valgte case, og den bidrager samtidig til en højere validitet af undersøgelsen (Bowen 2009: 27-29). Dokumenterne er primært anvendt i analysens første del, hvor de suppleres med vores ekspertinterviews. I vores undersøgelser af Borghjergsvej-modellen har selve udvælgelsen af dokumenter ikke spillet en stor rolle, eftersom der kun findes få dokumenter vedrørende Borghjergsvej og Den koordinerede erhvervsudlejning. Vi har med andre ord ikke været nødt til aktivt at til- og fravælge konkrete dokumenter. De pågældende dokumenter som er blevet brugt og inddraget i analysen, er hovedsageligt rapporter og visionspapirer. Derfor er der tale om idealforestillinger og beskrivelser af modellen og dens formål - og ikke evalueringer. Det er væsentligt at have for øje, og vi har fundet det interessant at læse på tværs af empirien for at undersøge, hvornår der refereres til dokumenter og af hvilke informanter. I dokumentanalysen har vi brugt samme fremgangsmåde som ved vores kvalitative interviews. Også her har vi meningskondenseret de relevante tekstpassager i dokumentet og derefter kodet dem under samme temaer, som i de interviews, vi har foretaget.

I vores dokumentanalyse inddrager vi tre forskellige dokumenter som hoved empiri. Det første er *'Kvarterplan for Områdefornyelse Sydhavnen'*, som er udgivet af Teknik- og Miljøforvaltningen, Københavns Kommune 2015. Dette dokument beskriver en lang række investeringer i Sydhavnen, som bliver gennemført i perioden 2014-2023, og beskriver hvilke visioner og udviklingsplaner, der er og har været for det gamle Sydhavnen. Dokumentet er relevant, da Borgbjergsvej er en del af det gamle Sydhavnen og dermed indgår i kvarterplanens visioner. Derudover udspringer Borgbjergsvej-modellen af et fokus, der har været i områdefornyelsens sigte på at løfte strøggaderne og handelslivet i det gamle Sydhavnen.

Det andet dokument, vi har inddraget, er *'Aktiv erhvervsudlejere, strategi og koordinering som redskaber'* udgivet af KAB 2017. Dokumentet omhandler de grundlæggende tanker bag den strategiske og koordinerede erhvervsudlejning og udgør dermed også de nedskrevne retningslinjer for det, vi betegner Borgbjergsvej-modellen, og det er derfor særdeles relevant for analysen. Dokumentet er det eneste af sin slags, der kan sige noget om ideerne og tankerne bag Borgbjergsvej-modellen, selvom det ikke specifikt omhandler Borgbjergsvej, men mere generelt beskriver den tænkning, der ligger bag at arbejde strategisk med et butiksliv i et lokalområde frem for ad hoc løsninger.

Det tredje dokument, vi inddrager, er et internt dokument, som erhvervskoordinatoren har sendt til os. Dette beskriver de 14-kriterier, som han har udarbejdet med beboerdemokraterne i de forskellige beboerbestyrelser på Borgbjergsvej (figur 1). Dokumentet finder vi relevant, da det afspejler de lokale beboeres ønsker til erhvervslivet og udstikker nogle retningslinjer, som erhvervskoordinatoren skal tage højde for i sin udvælgelse af butikker.

Udover disse tre dokumenter, inddrager vi også Områdefornyelsen Sydhavnens *'Afsluttende status og evaluering Områdefornyelse'* 2019, Landsbyggefondens Boligsociale Helhedsplan *'Fællesskaberne i Sjælør og Sydhavnen 2017-2020'*, Københavns kommunes *'Strategi for Sydhavnens by- og handelsliv 2017-2020'* og Områdefornyelsen Sydhavnen *By- og handelsliv i Sydhavnen - potentialer og anbefalinger* 2016. Disse dokumenter har ikke været inddraget i samme omfang, som vores tre hoveddokumenter, men fungerer som baggrundsdokumenter i analysen og diskussionen. Vi har ligeledes, når det var relevant inddraget offentlige tilgængelige beslutningsreferater fra Teknik-og miljøforvaltningens møder som har omhandlet den koordinerede erhvervsudlejning på Borgbjergsvej.

Kapitel 4 Eksisterende forskning

Dette kapitel har til formål at give en introduktion til et udvalg af de forskellige studier, undersøgelser og eksisterende forskning, der belyser dele af det felt, vi undersøger i specialet. Kapitlet præsenterer dermed også vores indledende teoretiske forforståelser og tilgange til feltet forud for vores gennemførte empiriproduktion. I kapitlet redegøres der for studier, undersøgelser og forskning om områdefornyelser og forskellige modeller for samarbejde om byudvikling som Business Improvement District (BID), Privat- offentlig bysamarbejder (POB) og Town Center Management (TCM). Dette for at give en forståelse og et indblik i den viden og begrebsverden, som allerede eksisterer forud for dette speciale, som vi har været inspireret af og som specialets undersøgelse kan ses som et bidrag til. Det skal dog bemærkes, at hovedparten af studierne vi trækker på, er internationale, hvilket betyder at de foregår i en anden kontekst end den danske, og dermed også inden for anden lovgivning. Vi har i dette kapitel fravalgt at gennemgå studier i sociale bæredygtige udvikling i relation til handelslivet, da det i stedet indgår i specialets teoriramme.

4.0. Redegørelse for udvalgt eksisterende forskning og undersøgelser

Indenfor de emner som omhandler byudvikling med fokus på handelslivet, findes en del forskning, bl.a. fra USA, Canada og Storbritannien, som har haft en lang tradition for BID-samarbejder. Forskning er her tæt relateret til den nationale kontekst, og dermed den eksisterende lovgivning indenfor området, som igen adskiller sig fra land til land. Lovgivningen kan i disse lande tvinge virksomheder ind i et BID-samarbejde, hvilket ikke er tilfældet i Danmark, hvor et BID-samarbejde udelukkende afhænger af virksomheder, kommuner og statens velvillighed til at indgå i det frivilligt. Vi har dog fundet stor inspiration i de udenlandske artikler om BID og BID-lignende samarbejder hos; Phil Prentice & Ian Davison Porter 2014, Realdania By og Byg 2019, Martin Richner & Kristian Olesen 2018, Kevin Ward 2007 og Noriko Otsuka og Alan Reeve 2007.

I en britisk og europæisk kontekst er Town Centre Management (TCM) benyttet i lige så høj grad, som BID er det i USA og Canada. Konceptet opstod i 80'erne og havde til formål, at

bekæmpe den stigende kundestrøm ud til storcentrene, som i høj grad var på bekostning af “de traditionelle handelsgader” i bycentrene. TCM fokuserer, i modsætning til BID, på at genskabe samt udvikle bycentre og de centrale handelsgader i byernes centrum - bymidten. TCM er som BID inspireret af måden, hvorpå storcentre styres og kurateres på (Prentice & Porter 2014: 228-231). Otsuka og Reeve beskriver i *‘Town Centre Management and Regeneration: The Experience in Four English Cities’* de forskellige måder, hvorpå TCM har udspillet sig i fire britiske byer. De beskriver TCM som et værn mod det udefrakommende pres, som involverer udvikling, styring og promovering af både private og offentlige områder inden for bycentrene (Otsuka & Reeve 2007: 435-437). Udviklingen som TCM bidrager til, skal ifølge Otsuka og Reeve ikke kun gavne en gruppe aktører f.eks. butikkerne, men også beboerne, turisterne og de besøgende (Otsuka & Reeve 2007: 437-440).

TCM adskiller sig også fra vores case - Borghjergsvej-modellen - ved, at der ikke er en direkte kommunal involvering i den strategiske erhvervsudlejning i gaden. I Borghjergsvej-modellen har Københavns Kommune været med til at opstarte og lægge fundamentet for modellen ved at foretage en række undersøgelser af, hvilke ønsker lokalbefolkningen i Sydhavnen havde til deres by- og handelsliv (Områdefornyelse Sydhavnen 2016).

Kommunen var og er dog kun involveret, så længe Områdefornyelse Sydhavnen er i gang og træder ud ved dennes afslutning i 2020. Det er derfor udelukkende AKB, København, som har den fulde styring over Borghjergsvejs-modellen.

I en dansk kontekst findes der derimod flere studier indenfor privat-offentlige bysamarbejder (POB); blandt andet har Netværket for bysamarbejder i 2019 og 2020 udgivet rapporter på området: *‘Privat-offentlige bysamarbejder’* og *Privat-offentlige bysamarbejder. Rapport fra et netværkssamarbejde*. Rapporterne er udarbejdet i samarbejde med Realdania By & Byg, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og Kommunernes Landsforening (KL)(Realdania By og Byg *et al* 2019, Formandskabet 2020). Rapporterne trækker på danske erfaringer indenfor private-offentlige by samarbejder, f.eks. Esbjergs byforum, Gladsaxe erhvervsby og Vejle centerbyer bymidte, men også på erfaringer fra hhv. Sverige og Norge (Formandskabet 2020: 36-38). I rapporterne bliver det skitseret, hvordan mange af de privat-offentlige samarbejder i de nordiske lande oftest er stærkt inspireret af BID, men baseret på frivillighed (Formandskabet 2020: 13).

I de nordiske lande adskiller et POB-samarbejde sig fra BID, ved at det som nævnt baserer sig på frivillighed fra de forskellige aktører, hvor man inden for rammerne af lovgivningen

organiserer sig - med hinanden og kommunen - for at gennemføre en idé. Det kan være alt fra en række konkrete aktiviteter til at opgradere et specifikt lokalområde - og kan omfatte fysiske såvel som kommunikationsmæssige tiltag (Realdania By og Byg 2020: 10).

Derudover er det f.eks. er det ikke lovligt at opkræve en BID-afgift i Danmark, som der er utallige eksempler på fra udlandet (Richner og Olesen 2018: 8). I Danmark er det heller ikke muligt at tvinge lokale grundejere med i et BID-samarbejde, hvis der ikke er flertal for det lokalt, i modsætning til den udenlandske lovgivning (Realdania By og Byg 2019: 5).

Derudover adskiller de danske POB-samarbejder sig også fra TCM og BID ved, at de private aktører ofte primært varetager ad hoc-opgaver, som de offentlige aktører udbyder til dem.

Der er derfor heller ikke, på samme måde som i flere BIDs og TCM'er, tale om et partnerskab, hvor offentlige og private aktører sammen definerer et behov, en vision og en strategi. I både TCM og BID er der ofte en forventning om, at man både udarbejder en vision og en strategi for et kontinuerligt samarbejde. Kontinuiteten er ensbetydende med, at man ikke kun iværksætter, men, at man deler ansvaret efterfølgende for at vedligeholde og drifte det område, der er blevet udviklet gennem samarbejdet (Holck 2016: 3).

Statens Byggeforskningsinstitut (Larsen et al. 2011) har i deres rapport *'Virksomheders stedstilknytning, byfornyelse og socialt ansvar'* fra 2011 undersøgt, hvilken relation virksomheder har til konkrete steder, samt hvilket ansvar de tager i den forbindelse. I rapporten undersøgte de blandt andet virksomheders rolle i bydele under byfornyelse i Danmark og udlandet. De undersøgte, hvilke interesser virksomhederne havde til det konkrete område, deres tilbøjelighed til at deltage i aktiviteter i forbindelse med byfornyelse, og samt deres villighed til at udvise et socialt ansvar (Larsen et al. 2011: 15). Undersøgelsen viste, at virksomhederne havde en stor interesse ift. lokalområdet, hvilket i høj grad var baseret på en vurdering af, om det var rentabelt at flytte ind i lokaler i et givent område. Undersøgelsen inddrog også områdets sociale profil: om det kan betegnes som udsat, og risikoen for kriminalitet. Såfremt et område var særligt udsat, var virksomhederne mere tilbøjelige til at fraflytte området. Virksomheder ser dog også kvaliteter ved udsatte områder, da konkurrencen er mindre, mens efterspørgslen for varer ikke behøver at være påvirket (Larsen et al. 2011: 19). Ifølge SBI er det ikke kun økonomiske incitamenter, som styrer virksomheders beslutninger, men også faktorer såsom hvor attraktivt et område er. Dette betegner SBI som sociale og kulturelle fortolkninger af omgivelserne på en konkret beliggenhed. Det henviser til, hvordan deres kundesegment og lokale lejere opfatter området i

forhold til den givne virksomhed og virksomhedens profil (Larsen et al. 2011: 21). Samme pointer fremhæves i nyere studier (Jensen og Hansen 2018).

COWI har lavet et omfattende studie af byer og butiksliv i '*Butikker og byliv - en værktøjskasse til udvikling af levende bymidter*.' Publikationen trækker på 24 danske og udenlandske cases og giver et overblik over, hvilke redskaber forskellige byer har brugt til at forbedre bylivet og til skabe et bedre handelsliv (Jørgensen 2016: 4). Publikationen fungerer i høj grad, som navnet også indikerer, som en værktøjskasse for dem, der har ambitionerne om at styrke deres lokalområde. Publikationens eksempler tager dog primært udgangspunkt i mindre og mellemstore byer (Jørgensen 2016: 9). Tematikkerne i publikationen dækker bredt, fra hvordan man skaber faciliteter som er attraktive, til hvordan man gør det bekvemmeligt for trafikanter at besøge et givent område. Desuden fokuseres der på, hvordan butiksmiljøet kan forbedres, hvordan man skaber en mere koncentreret bymidte, og hvordan man skaber liv i byerne (Jørgensen 2016: 30-35). Publikationen fra COWI er dermed et alsidigt opslagsværk, der trækker på erfaringer fra danske byer indenfor områdefornyelser i mindre og større grad. I gennemgangen af eksisterende forskning, har vi valgt ikke at gå nærmere ind i studier af BID, da udvalgte af disse indgår i teorirammen for specialet.

Gennemgangen af eksisterende forskning, studier og undersøgelser af forskellige former for byudvikling, områdefornyelser og samarbejder mellem forskellige aktører, viser at specialet placerer sig i et allerede eksisterende felt. Et felt hvor der findes en del viden og erfaringer, også, når det drejer sig om erhvervsdrivendes involvering og roller i udvikling af byer, hvilket vi har trukket på i specialets videre undersøgelse og analyser. Specialet bidrager derfor med viden til feltet om, hvordan en koordineret indsats af erhvervslivet i et lokalområde, kan forstås som en del af et byudviklingsprojekt. Dertil kommer at specialets case udmærker sig ved at det er et boligselskab som er hovedaktør af realisering, implementering og koordinering af modellen. Vores undersøgelse og analyse af Borgbjergsvej-modellen vil dermed være et bidrag til viden om, hvordan en model med erhvervsdrivende som lokale aktører kan være med til at forbedre handels- og bylivet og løfte et lokalområde, i en dansk kontekst men også hvilke dilemmaer og udfordringer det er forbundet med når det undersøges empirisk på hverdagsniveau.

Kapitel 5 Teori

I det følgende kapitel beskrives relevante modeller for bysamarbejde og teorier om social bæredygtighed, som samlet udgør vores teoriramme til at belyse specialets problemformulering i analysen

5.0. Indledning

Første del af teorirammen er en redegørelse af to overordnede modeller for bysamarbejder. Indledningsvis redegøres der for Business Improvement District (BID) med afsæt i Martin Richner og Kristian Olesens (2018) artikel '*Towards business improvement districts in Denmark: Translating a neoliberal urban intervention model into the Nordic context*'. Vi har valgt denne artikel om BID, eftersom vi finder den videnskabeligt velfunderet, og den konkret beskriver BID i en dansk kontekst. I artiklen inddrages dog også eksempler fra udlandet. Derudover fremhæver artiklen fordele og ulemper ved BID-modellen, med udgangspunkt i den generelle kritik, der har været af BID, samtidig med at det i artiklen også fremhæves, hvilke potentialer og fordele danske aktører ser ved denne model. I vores kapitel omkring BID har vi suppleret med flere rapporter fra Realdania og Netværk for bysamarbejde (Realdania By 2015, Realdania By og By 2019, Formandskabet 2020). Afslutningsvis beskrives begreber for social bæredygtighed i byudviklingen som primært tager afsæt i Nicola Dempsey, Glen Bramley, Sinead Power og Caroline Browns begreber beskrevet i '*The Social Dimension of Sustainable Development: Defining Urban Social Sustainability*' (2009) og Nicola Dempsey, Glen Bramley, og Caroline Browns *The key to sustainable urban development in UK cities? The influence of densite on social sustainability* af (2012) samt Yvonne Rydins '*Planning for a sustainability; lessons for from studying neighbourhood shopping areas*' (2019), en artikel om relationen mellem handelsliv og social bæredygtighed i byudviklinger.

I vores undersøgelse af Borgbjergsvej-modellen er vi opmærksomme på, at dens primære formål er at udvikle handelslivet og ikke har som primært mål øge den sociale bæredygtighed. Vi finder det dog relevant at inddrage teorier om social bæredygtighed af flere grunde. For det første, fordi vi gennem observationer til et møde, i forbindelse med Borgbjergsvej-modellen, blev klar over, at man har været interesseret i at lokale aktører, som de erhvervsdrivende skulle, bidrage til en social bæredygtighed i området. For det andet, fordi Borgbjergsvej er karakteriseret ved at have en høj andel af udsatte borgere og AKB er et

boligselskab med en social interesse, hvorfor vi ikke mener, at Borgbjergsvej-modellen kan forstås uafhængigt af området eller uafhængigt af den sociale udvikling, man tilstræber på kommunalt plan i området. For det tredje, fordi BID, som vi sammenholder modellen med, har været kritiseret for at fremme eksklusion af bestemte grupper fra byrummet. For det fjerde, fordi teorien kan give pejlemærker i analysen i forhold til, hvornår en udvikling opleves som relevant for andre lokale aktører end erhvervslivet i et bysamarbejde. Teorien giver derfor muligheder i analysen for at belyse de forhold, som eksplicit eller implicit får betydning i Borgbjergsvejs-modellen og udviklingen af Borgbjergsvej. Denne mulighed understøttes i analysen af Rydens artikel, som netop beskriver relationen mellem at udvikle handelslivet og den sociale bæredygtighed i et lokalområde. Sammen med teorier og beskrivelser af BID- og POB-udgør de valgte teorier om social bæredygtighed den teoretiske ramme i specialet. Samtidig trækkes der også på kapitel 4 om eksisterende forskning i analyseafsnittet kapitel 6.

5.1. BID i en dansk og international kontekst

Fremvæksten af Business Improvement District (BID) hænger sammen med de udfordringer som byerne står overfor, særligt i forhold til en nedgang i handels- og bylivet, samt lokalområder som mister deres attraktionsværdi. Da løsningerne på disse problemer fordrer deltagelse og engagement fra forskellige aktører, er BID blevet et af svarene. I en dansk kontekst efterspørger kommunerne i en stigende grad partnerskaber, hvor der i fællesskab kan udvikles områder og fleksible løsninger på de problemerne kommunerne står overfor (Realdania By og Byg 2019: 5). I udlandet har der siden 70'erne været gode erfaringer med at udvikle områder med BID og POB. Ideen bag BID opstod i 1970 i Toronto, Canada (Wiezorek 2004). Siden har modellen spredt sig til omkring 2500 forskellige lokationer i verden, heriblandt en række europæiske lande (Realdania 2015). Først i 90'erne begynder lignende projekter at opstå i Danmark, det er i samme periode, som områdefornyelser og kvarterløft for alvor vokser frem. I dag er interessen og behovet for viden om velfungerende samarbejdsmodeller og offentlige-private bysamarbejder stadigt stigende (Holck 2016, Realdania 2019: 6).

Overordnet henviser BID til et geografisk afgrænset område, typisk et centralt beliggende forretningsområde, hvor størstedelen af erhvervslejerne eller forretnings ejere beslutter sig for at indgå et samarbejde, i visse tilfælde med det offentlige, og indfører en obligatorisk BID-afgift. Afgiften er med til at finansiere offentlige tjenester inden for området, det kan f.eks.

være til oprydning, sikkerhedsforanstaltninger og markedsføring af området (Richner og Olesen 2018: 2). Hvis der i et geografisk område er flertal for at etablere BID, er det muligt at tvinge mindretallet af aktører i området til indgå i et samarbejde og medfinansiere de nødvendige ydelser. Lovgivningen i Danmark gør det endnu ikke muligt at tvinge aktører ind i et BID-samarbejde, derudover skal det også påpeges, at der på nuværende tidspunkt, blandt nationale aktører nødvendigvis ikke er et ønske om at indføre BID-lovgivning i Danmark. Erfaringerne fra udlandet viser, at et BID-samarbejde typisk starter op omkring et begrænset antal opgaver, hvorefter samarbejdet breder sig til en række andre opgaver (Realdania By og Byg 2015: 9-10). Formålet med implementeringen af BID varierer afhængigt af, hvordan BID samarbejdet er konstrueret det givne sted. I USA etableres BID normalt af erhvervslejerne og ejendomsejerne med henblik på at øge ejendomsværdierne, mens BID i England oftere konstrueres af forretningsejerne, der søger at øge omsætningen i deres forretninger. Generelt ses BID af lokale myndigheder som en mulighed for at tiltrække investeringer og skabe økonomisk vækst. BID kan derfor spille en væsentlig rolle for at genoplive handelsmiljøer og understøtte byfornyelse (Richner og Olesen 2018: 2).

Flere af de danske aktører, som er fortalere for BID, fremhæver en række fordele ved at implementere den i en dansk kontekst. I den forbindelse fremhæves det f.eks., at BID-afgiften kan ses som en investering for virksomhederne og ejendomsejerne. En investering, der kan give afkast i form af stigende ejendomspriser eller et mere attraktivt område, hvor flere kan arbejde og handle, og på den måde kan de private aktører skabe et større økonomisk afkast (Richner og Olesen 2018: 8). Derudover fremhæver flere danske fortalere for BID den offentlig-private partnerskabsdimension i modellen som et levedygtigt supplement til områdefornyelser, da dette fordrer en medfinansiering fra private og lokale aktører. Det understreges i den forbindelse, at BID-modellen ligeledes kan bidrage til, at aktørerne i et lokalområde i højere grad tager ansvar for de investeringer, der foretages, og dermed forlænger virksomhedernes levetid (Richner og Olesen 2018: 9). BID fremhæves som en velegnet platform til at skabe en tættere dialog mellem kommunen, de lokale erhvervsdrivende og private aktører (Realdania By 2015: 19). I den forstand ses BID-modellen også som et værktøj, der kan bidrage til involvering af borgere og erhvervslivet i udviklingen af lokale områder. Det giver kommunen nye aktører, som de kan samarbejde tættere med i den lokale byudvikling (Richner og Olesen 2018: 9). For handelslivet i et lokalområde menes BID at kunne bidrage til at styrke en øget kundestrøm, bedre netværksmuligheder, bedre markedsføring af området og mere indflydelse i forhold til

udviklingen af området (Realdania By og Byg 2015: 19)

Men BID-modellen har også mødt stor kritik, og er blevet betegnet som et 'indkøbscenter uden vægge' og dermed til at indeholde de samme ekskluderende egenskaber som indkøbscentre. Dette fordi der sker en privatisering af det offentlige rum, hvor der aktivt kan reguleres og begrænses i adgang og brug, hvilket kan have ekskluderende effekter på f.eks. uønskede aktører. Men også fordi BID medfører, at der f.eks. kan kræves entré for det, som foregår i byrummet, eller kræves at folk skal købe mad el. drikke, hvis de vil opholde sig et bestemt sted (Realdania By og Byg 2015: 25). Indførelsen af BID i lokalområder kan dermed medføre en risiko for at skabe eksklusion f.eks. gennem bymiljøer, som er forbeholdt bestemte typer af butikker og borgere. I den forbindelse er det også blevet diskuteret, om BID bidrager til en stigende fragmentering af byrummet (Richner og Olesen 2018: 2-3).

"The introduction of BIDs in town centres comes with the risk of producing exclusionary and elitist urban environments, in which public space is turned into a commodity for consumers, whilst contributing to an increasing splintering of urban space. So far, this critical issue has been worryingly absent from the Danish debate on BIDs, which raises concerns about the extent to which Danish towns and cities will experience the full magnitude of the negative side-effects of introducing BIDs which have been documented elsewhere." (Richner og Olesen 2018:3)

Richner og Olesen argumenterer for, at BID-modellen kan fortolkes som et planlægningsredskab, som søger at overføre servicelevering fra den offentlige til den private sfære, fokuserer på økonomisk vækst, fremmer privat forvaltning af det offentlige rum og skaber overvågningsmekanismer med det formål at skabe 'rene og sikre' forretningsmiljøer (Richner og Olesen 2018: 4). I den forbindelse fremhæver de også, at BID-modellen i dette perspektiv kan forstås som et politisk koncept, som udspringer af et liberalt ideal, med en forståelse af det offentlige byrum som en vare, der kan styres på bestemte måder for at maksimere det økonomiske afkast. Modellen baserer sig dermed på normative antagelser om, at markedsmekanismer repræsenterer en bedre model til at genoplive økonomien i bycentre end andre modeller (Richner og Olesen 2018: 5).

5.2. Privat-offentlige bysamarbejder

Der eksisterer ingen BID-lovgivning i de nordiske lande, og det betyder, at alle bysamarbejder er frivillige og ikke forpligtende. Denne samarbejdsform kaldes også privat-offentligt bysamarbejder (POB) og er en organisationsform, som er kendetegnet ved at

offentlige og private aktører, på frivillig basis og indenfor lovens rammer, mobiliserer et samarbejde om at gennemføre en idé. Dette kan f.eks. være en række aktiviteter, som har til formål at udvikle et område. De potentielle aktører i et sådant samarbejde kan omfatte alle, der har interesse i områdets udvikling (Realdania By og Byg 2019: 6). I Danmark er disse frivillige samarbejder blevet etableret for at finde nye måder at imødekomme de komplekse udfordringer, byerne står overfor. De private-offentlige bysamarbejder udspiller sig i mange forskellige former og varierer meget i forhold til geografi, aktører, temaer, byrum, tilgang og økonomi. De er blevet udarbejdet i forskellige områder, både i store og små byer samt erhvervsområder der står overfor en række udfordringer.

Realdania By og Byg, KL og Trafik-, Bygge-, og Boligstyrelsen har i deres rapport om private-offentlige bysamarbejder i Danmark påpeget en række fællestræk for, hvordan disse samarbejder drives og organiseres (Realdania By og Byg 2019: 8). For det første påpeges det, at samarbejdet oftest opstår med afsæt i et specifikt problem i et givent område. Enkelte problemstillinger kan i den forstand skabe grundlaget for et samarbejde vedrørende udviklingen af et lokalområde for både private og offentlige aktører. Samarbejdet kan udmønte sig i en vedvarende proces, hvor der med tiden gennemføres flere forbedringsprojekter, og hvor der bliver etableret et partnerskab mellem forskellige aktører.

For det andet påpeges det, at en forudsætning for et succesfuldt privat-offentligt bysamarbejde er, at der blandt aktørerne er enighed om, hvad problemets kerne er. Med andre ord er det vigtigt, at der er et relevant problem, som kan samle de forskellige lokale aktører om en fælles målrettet indsats. I et POB er engagementet vigtigt, da dette skaber relationer, hvis aktørerne har fokus på at praktisere samskabelse og netværksledelse. Det konkluderes også, at ressourcer og organisering er væsentlige for samarbejdet, med ressourcer menes der ildsjæle, finansiering, ideer, netværk og tid. Derudover påpeges det, at kommunen spiller en vigtig rolle i samarbejdet, dette særligt i Danmark og de andre nordiske lande, hvor der ikke eksisterer BID-lovgivning (Realdania By og Byg 2019: 8-11, Jensen og Hansen 2018: 50-52).

5.3. Social bæredygtighed i en bymæssig sammenhæng

I byudviklingen har man de sidste årtier haft en stigende interesse for, hvordan man skaber bæredygtige byer og herunder socialt bæredygtige byer. I dette speciale finder vi det også relevant at inddrage begreber om social bæredygtighed i analysen af Borgbjergsvej-modellen. En bæredygtig udvikling bliver ofte forbundet med Brundtland rapporten *'Our Common*

Future’ fra 1987, hvor begrebet blev introduceret som et bredt og holistisk begreb med et fokus på den sociale, miljømæssige og økonomiske dimension af fremtidens udvikling. Ideen om bæredygtige byer har sidenhen vundet betydelig politisk momentum, og der er opstået stor interesse for at inddrage et bæredygtighedsprincip i udviklingen af flere af verdens storbyer (Dempsey et al. 2009: 290, Dempsey 2012: 93-94). Social bæredygtighed er i sig selv et vidtgående multidimensionelt begreb med et underliggende spørgsmål om *“hvad der udgør de sociale mål for en bæredygtig udvikling?”* Spørgsmålet åbner op for en række svar, uden at der teoretisk eller i praksis er en enighed om, hvordan disse mål defineres. Social bæredygtighed er i denne forstand hverken absolut eller en konstant, men skal betragtes som et dynamisk begreb, der vil ændre sig over tid og afhængigt af sted (Dempsey et al. 2009: 292, Dempsey et al. 2012: 93).

I et byudviklingsperspektiv handler social bæredygtighed om at skabe et samfund, hvor der ideelt set ikke eksisterer ekskluderende eller diskriminerende praksisser, der hindrer individer i at deltage økonomisk, socialt og politisk i samfundet (Dempsey et al. 2009: 292).

Geografisk set manifesterer social udstødelse og ulighed sig ofte i områder med dårlige opholdsmiljøer, reduceret adgang til en række offentlige tjenester og et dårligt udbud af faciliteter for beboerne, i forhold til andre lignende områder. Derfor henviser social bæredygtighed i forhold til byudvikling ofte til ”tilgængelighed” som et grundlæggende mål (Dempsey et al. 2009: 293, Dempsey 2012). Tilgængelighed skal i denne forbindelse forstås, som den adgang mennesker har i forhold til faciliteter, herunder også offentlige transportveje og veje el. stier for cyklister og fodgængere, altså funktioner som beboere har brug for at kunne opnå ”lige adgang” til faciliteter som inkluderer uddannelse, træning, anstændige boliger, offentlige tjenester, (social) infrastruktur, grønne uderum, kultur, butikker og en række andre funktioner. Social bæredygtighed kan derfor bl.a. måles ved at iagttage, hvorvidt disse faciliteter og tjenester er til stede i et område, og hvorvidt de er medtænkt i udviklingen af et område (Dempsey et al. 2009: 292-293).

5.3.1. Lokalsamfundets bæredygtighed

Et andet vigtigt aspekt ved socialt bæredygtige byer er den ønskede sociale sammenhængskraft af f.eks. et lokalområde (Dempsey et al. 2009: 293). Social sammenhængskraft henviser bl.a. til den social interaktion og netværk mellem borgerne i et givent lokalsamfund. Lokalsamfundets bæredygtighed vedrører altså de kollektive aspekter af det sociale liv. Det sociale liv kan på lokalt plan identificeres gennem følgende fem

specifikke aspekter af samfundets sociale bæredygtighed:

- 1) Social interaktion og sociale netværk i lokalsamfundet
- 2) Deltagelse i kollektive grupper og netværk i lokalsamfundet
- 3) Lokalsamfundets stabilitet
- 4) Stolthed over stedet og følelse af tilhørsforhold
- 5) Områdets sociale sikkerhed (Dempsey et al. 2009: 293-294, Dempsey et al. 2012: 93-94).

De fem kriterier kan relevant danne afsæt for opmærksomheder i analysen, men i specialet vil ikke alle fem indgå, men vi vil primært forholde os til fire af punkterne, som gør det muligt for os at undersøge den udvikling som bysamarbejdet i Sydhavnen tilstræber. Det tredje punkt "*lokalsamfundets stabilitet*" finder vi mindre relevant i denne sammenhæng, da det primært refererer til niveauet af ind- og udflytninger i et område. Begrundelsen for dette fravalg er, at Sydhavnen er et attraktivt område at bo i, og flere af de almene boligforeninger på Borgbjergsvej har lange ventelister (Webkilde 5). I det følgende afsnit vil vi redegøre for de fire punkter.

5.3.2. Social interaktion og sociale netværk i lokalsamfundet

Social interaktion og sociale netværk antages teoretisk at skabe social kapital. Social kapital er en immateriel form for kapital, som udgøres af individets sociale netværk og den sociale organisering i et miljø eller område. Det er så at sige de ressourcer, som individer eller grupper kan trække på, og som skabes gennem det sociale netværk, man indgår i. Med andre ord afhænger den sociale kapital af, hvor og med hvem relationerne skabes, samt hvilken tillid et socialt netværk rummer. Tilliden får betydning i forhold til, hvor tilbøjelige deltagerne i netværket er til at kunne samarbejde med andre. Den sociale kapital og omfanget af social kapital har en direkte indflydelse på den sociale sammenhængskraft i et område, hvilket gør at der er store forhåbninger til social kapital i meget af den udvikling, der sættes i gang med byudvikling og udvikling af lokalområder (Dempsey et al. 2009: 294). Dog er social sammenhængskraft og social kapital ikke nødvendigvis kun positive begreber, men kan bidrage til, at individer eller grupper kan ekskluderes og begrænses i deres individuelle frihed, f.eks. hvis et netværk er meget lukket, og der gælder særlige regler og normer for at være en del af netværket, eller netværket ikke indoptager nye deltagere. Når det er sagt, antages det generelt, at begge begreber er fremmende for en positiv udvikling, der skaber sociale goder. I den by-sociologiske litteratur fremhæves det, at lokalområdet er en vigtig

arena for sociale aktiviteter (Dempsey et al. 2009: 295, Dempsey et al. 2012: 97).

Lokalområdet har derfor betydning for hvilken social interaktion, der kan foregå i forhold til, hvor stor tæthed der er mellem mennesker og hvilken arealanvendelse en gade eller i et lokalområde lægger op til;

"Examples of the claimed relationships between the urban form and social interaction and networks relate to the density, layout and extent of mixed land uses in a street or neighbourhood. For example, high-density mixed-use streets with overlooking (flatted) residences are claimed to facilitate social interaction because of the increased range of people (and motivations) using the street over wholly residential ones (Jacobs, 1961; Talen, 1999), although this is refuted elsewhere" (Dempsey et al 2009: 295)

F.eks. fremhæves det her af Dempsey *et al.*, at gader med mulighed for forskellige aktiviteter muliggør en social interaktion på grund af den øgede variation af mennesker, som bruger gaden (Dempsey et al. 2009: 294-295). Med dette teoretiske afsæt er det derfor muligt at identificere forhold, som bidrager til en større social interaktion og dermed en social bæredygtighed i et lokalområde ved at undersøge, hvilke muligheder for sociale interaktion et erhvervsliv kan bidrage med.

5.3.3. Deltagelse i kollektive grupper og netværk i samfundet

Deltagelse i såvel lokale som samfundsmæssige aktiviteter kan altså fremhæves som et vigtigt element i at skabe social interaktion og sammenhængskraft, og er dermed en væsentlig dimension i en social bæredygtig udvikling. Det kan vise sig i et lokalområde ved borgernes deltagelse i forskellige lokale gruppers aktiviteter, som er engageret i den lokale udvikling. Det skaber en tilknytning til sit lokalområde. Dog kan det ikke konkluderes, at hvis deltagelsen i aktiviteter i et lokalområde er mangelfuld, så er den sociale sammenhængskraft svag. Mennesker kan indgå i mange og forskellige typer af sociale netværk, både i og uden for nabolaget, hvilket betyder, at der ikke altid er tid til at deltage regelmæssigt i lokale aktiviteter. Derudover har alle muligvis ikke lysten eller ønsket om at deltage (Dempsey et al. 2009: 295, Dempsey et al. 2012: 93-94). På trods af disse forbehold anses deltagelse i organiserede aktiviteter i vid udstrækning for at bidrage positivt til denne udvikling. En blandet arealanvendelse og øget diversitet i tilbuddene kan give beboerne en større variation af aktiviteter, som de kan deltage i. Niveauet af tilgængelighed af samfundets faciliteter kan dermed have indflydelse på deltagelsen af aktiviteter i et lokalområde (Dempsey *et al* 2009: 295-296). I specialet anvendes kriteriet til at undersøge, hvilke muligheder Borghjergsvejs-

modellen kan siges at skabe for deltagelse i lokalsamfundet.

5.3.4. Stolthed og følelse af sted

Når man beskæftiger sig med social bæredygtighed, er beboernes tilknytning til deres lokalområde væsentligt. Det fysiske miljø, aktiviteter i miljøet og den betydning et område tillægges, er indbyrdes forbundne (Dempsey et al. 2009: 296). En positiv følelse af tilknytning til et sted kan ses som en integreret del af den glæde, man som menneske har ved at bo, der hvor man bor. Følelsen af tilknytning til stedet er ikke kun relateret til det fysiske miljø, men også til den tilknytning, man som beboer har til de mennesker, der bor i samme område. Derudover relaterer følelsen sig til den sociale orden og de fælles normer, der eksisterer lokalt, hvilket kan beskrives som en ”følelse af fællesskab”. Fællesskabsfølelsen kan manifestere sig gennem det fysiske miljø, for eksempel gennem fælles normer og adfærdskoder om at holde udearealerne rene. Stolthed og stedsfølelse er ligeledes knyttet til opfattelsen af kvaliteten af det fysiske miljø (Dempsey et al. 2009: 296). Hvis et område f.eks. er præget af rod og hærværk, kan beboere i området føle, at ingen holder øje med det, passer på det eller værdsætter det. Det kan betyde, at beboere ikke identificerer sig med området, og det kan medføre negative konsekvenser for følelsen af, om et givent område er sikkert, hvilket så igen kan reducere den sociale interaktion og brugen af området (Dempsey et al. 2009: 296-297). Ved at undersøge de aktiviteter og det fysiske miljø, som Borgbjergsvej-modellen har intention om at skabe eller skaber i praksis, kan vi belyse, om den kan bidrage til en følelse af tilknytning til og stolthed over Borgbjergsvej blandt de lokale.

5.3.5. Sikkerhed og beskyttelse

Den enkeltes opfattelse af om et område er sikkert, er en grundlæggende dimension af social bæredygtighed, ligesom social sammenhængskraft ikke kan opnås uden en følelse af sikkerhed i området. I et område der er fri for kriminalitet og uro, kan beboerne føle sig sikre i deres sociale interaktion med andre mennesker og i deres deltagelse i samfundsaktiviteter. Shaftoe argumenterer for, at folk hader at føle sig usikre eller at bo et utrygt sted, og de af den grund simpelthen ønsker forsikringer om, at de ikke har noget at frygte for fra naboer og medborgere (Dempsey et al. 2009: 297). Følelsen af sikkerhed øger derfor tillid og gensidighed mellem beboere og bidrager til følelsen af fællesskab. Sammenhængen mellem sikkerhed og det fysiske miljø inkluderer naturlig overvågning, f.eks. kan det være boliger

som har vinduer med udsigt over gaderne, hvilket skulle øge opfattelsen af komfort og sikkerhed, når folk interagerer med hinanden på gadeplan. Samtidigt kan et område som ikke er vedligeholdt, hvor der er hærværk og forladte bygninger invitere til mere hærværk og utilpasset adfærd (Dempsey et al. 2009: 297). Det teoretiske perspektiv om “*sikkerhed og beskyttelse*” er relevant at inddrage i forhold til Borgbjergsvejs-modellen, eftersom Sydhavnen har været og stadig er plaget af uro og kriminalitet, dette afspejler sig særligt i problemerne på og omkring Anker Jørgensens plads på Borgbjergsvej.

5.4. Sammenhængen mellem udvikling af handelsliv og social bæredygtighed

I det følgende vil vi med inspiration fra Yvonne Rydin ‘*Planning for a sustainability; lessons for from studying neighbourhood shopping areas*’ (Rydin 2019) argumentere for, at der er en sammenhæng mellem social bæredygtighed og udvikling af handelslivet i et lokalområde. Rydin undersøger og beskriver i sin artikel betydningen af detailhandlen i lokal byplanlægning, og hvordan denne kan bidrage til social bæredygtighed (Rydin 2019: 1-2). Erfaringerne er fra en engelsk kontekst, som kan være anderledes end en dansk kontekst. Med dette forbehold har vi dog ladet os inspirere af studiet i vores analyser.

5.4.1. Lokale handelsområder og social bæredygtighed

Rydin argumenterer for, at et handelsliv i et lokalområde kan bidrage til social bæredygtighed på flere måder, når det defineres ud fra mere konkrete eksempler. Lokal handel kan f.eks. være med til at opfylde behovene hos ældre og handicappede, der på grund af deres begrænsede fysiske mobilitet ikke er i stand til at rejse langt i forbindelse med indkøb af dagligvarer. Dertil kommer, at den lokale detailhandel kan fungere som samlingspunkt for social interaktion, f.eks. ved mødet med hinanden, når der handles. Det sker blandt andet, fordi de lokale butikker ofte vil være orienteret mod at afdække hverdagens behov og derfor besøges dagligt, hvorved beboerne i området ofte vil mødes i de lokale forretninger. Men også fordi det skaber et lokalt tilhørsforhold som giver mulighed for at skabe sociale relationer og netværk og kan dermed hjælpe med at opbygge en lokal forankret social kapital.

“In addition to the benefits of greater social capital, such areas may help embed a sense of local identity. Mace in his study of city suburbs emphasises the importance of everyday experience for identity; he initially focussed almost entirely on the residential dimension, however, ‘it soon became evident that they [shops] were an important consideration for local people’. He sees this importance in cultural as well as functional terms, supporting a sense of place, the ‘textures of place’ (to

reference Adams et al., 2001)” (Rydin 2019; 524)

Antagelsen er dog ikke, som citatet også peger på, at der dermed er skabt mulighed for stærke sociale bånd, men derimod spæde anslag til et socialt kendskab og sociale relationer til hinanden, som har potentialet til at blive til stærkere sociale netværk gennem gentagende social interaktion. Det kan føre til bekendtskaber og måske endda venskaber. Disse former for socialnetværk kan understøtte et slags lokalt sikkerhedsnetværk, som kan iværksættes, når enkeltpersoner har brug for det. De erhvervsdrivendes bidrag er på trods af dette måske mest at være medskabende af en lokal identitet (Rydin 2019: 522-523). Dertil kommer at hvis de skal have en rolle i udviklingen af et socialt bæredygtigt lokalsamfund skal de mindre butikker sikres og understøttes økonomisk i flg. Rydin. Der kan nemlig være det problem, at deres varer er dyrere og kvaliteten lavere end i de større butikker, f.eks. supermarkederne, hvor der er stordriftsfordele og hurtige forsyningskæder. Dermed er effekten den modsatte. De mindre uafhængige butikker kan derimod være villige til at oprette et slags ad hoc-kreditsystem, der kan hjælpe lokale borgere, som er i midlertidige økonomiske vanskeligheder. Man kan f.eks. forestille sig muligheden for at ”købe på klods” eller ”købe på regning” (Rydin 2019: 523-524). Den økonomiske dimensions betydning for, hvordan handelsliv og handelsgader kan bidrage til social bæredygtighed, er lige så relevant at være opmærksom på. Ofte består områder med en lokal detailhandel af andet end butikkerne selv. Der er med andre ord forskellige arealanvendelser ud over detailhandelens, f.eks. tjenester, små kontorer og indimellem småindustri. Områder med lokale butikker tilbyder derfor ofte også en række lokale beskæftigelsesmuligheder som understøtter en positiv social udvikling (Rydin 2019: 523-524).

5.4.2. Opsamling og anvendelse af teorien

Ved at sammenholde vores empiri om Borgbjergsvej-modellen med BID og privat-offentlige bysamarbejder, er det muligt for os at identificere, hvilke fællestræk Borgbjergsvej-modellen har med allerede eksisterende og udbredte modeller, samt hvorledes modellen adskiller sig fra disse. Vi finder denne analyse relevant, idet modellen i en dansk kontekst er ny, hvorfor det er interessant at vide, hvilken type model for bysamarbejde der er tale om, før vi mere konkret går i dybden med, hvilken udvikling modellen bidrager til, og hvorledes det opleves af forskellige aktører. Teorien om social bæredygtighed skal belyse, hvordan modellen understøtter og bidrager til en ønsket social og lokal udvikling eller modsat modvirker denne udvikling. Teorirammen fungerer dermed som et tænkeredskab for de empiriske analyser.

Kapitel 6 Analysen

6.0. Analyseovervejelser

Analysen er som problemstillingen todelt. Kapitlet består derfor af to store hovedafsnit 6.2 og 6.3 som formidler analysen. I det første analyseafsnit 6.2 reflekteres og sammenholdes Borgbjergsvej-modellen som model med POB og BID samt de teoretiske studier af BID. Derfor har dette afsnit karakter af en redegørelse og en analyse. Denne del trækker på første del af teorirammen og består primært af en dokumentanalyse med inddragelse af empirien fra interviewene. Det andet analyseafsnit 6.3 er en aktøranalyse som trækker på teorien om social bæredygtighed, hvor den primære empiri der analyseres stammer fra interviewene og kun sekundært fra dokumenterne. Undervejs inddrages notater fra observationer og fra den uformelle spørgeskemaundersøgelse. Analysen har været foretaget gennem kodning af materialet og en meningskondensering.

6.1. Kodning og meningskondensering

Analysen af vores interviewmateriale og dokumenter er foretaget gennem kodning og meningskondensering af materialet men i to forskellige analyseprocesser. Kodning giver mulighed for et analytisk overblik ved at inddele større tekstpassager i analytiske tematikker. Denne proces er gentaget ved samtlige interviews og dokumenter. Kodningen af et materiale giver mulighed for at skille materialet ad og udpege nuancer indenfor en bestemt tematik, sammenligne holdninger eller eventuelt finde begreber som går igen. Den kodning vi har benyttet os af i analysen af i vores datamateriale, er i høj grad det, Tanggaard og Brinkmann kalder for 'begrebsdrevne koder'. De begrebsdrevne koder er opstået igennem arbejdet med teori, eksisterende forskning og materiale vedrørende områdefornyelse, BID og Borgbjergsvej-modellen (Tanggaard og Brinkmann 2010: 45-47). Vores tematikker vil derfor også være inspireret af disse. I vores første kodning havde vi dog ikke på forhånd fastlagt konkrete tematikker, men fokuserede mere bredt på fordele, ulemper, dilemmaer og kontraster som vores informanter kom ind på i interviewene. I dokumentanalyse identificerede vi på samme måde beskrivelser af formål, forhåbninger og ambitioner med Borgbjergsvej-modellen. Hvad var den et svar på, hvad skulle den løse og for hvem? På samme måde var vi optaget af hvordan forskellige aktører opfattede og oplevede de forandringer der blev sat i gang med modellen i forhold til sammenhængskraft i lokalområdet. Dette i form af oplevet, tilhør til området, byliv, aktiviteter, områdets identitet

og muligheder for at møde andre mennesker. Derudover trak vi på den undren og umiddelbare erfaring, vi havde fået ved fysisk at bevæge os i gaden (Tanggaard og Brinkmann 2010: 47). Efterhånden som vi havde kodet flere og flere interviews og flere og flere dokumenter, fremkom flere af de samme temaer i de to empirimaterialer.

Meningskondenseringen var vores andet analysegreb og efterfulgte de kodninger vi havde arbejdet med. I analysen blev det brugt til at kondensere større tekstpassager ned til et koncentreret tekststykke, hvor meningen fremstod mere tydeligt og afgrænset. Dette for at skabe et andet overblik over materialet, de forskellige oplevelser og erfaringer, som gengives i interviewene, og som opstod i forbindelse med empirifrembringelsen. Ifølge Brinkmann betyder meningskondensering at koncentrere et større tekststykke ned til en præciseret mening, som kan kategoriseres eksempelvis efter tematikker (Tanggaard og Brinkmann 2010: 50-51). Tilgangen kræver en nærlæsning af samtlige interviews for at identificere de forskellige meninger fra de forskellige aktører på Borgbjergsvej. Det samme gør sig gældende for dokumenterne, selvom det ofte har været kortere tekster. I forbindelse med en meningskondensering sker der ufravigeligt en fortolkning af den pågældende udtalelse fra et interview eller dokument. Dette anser vi ikke nødvendigvis som værende negativt, eftersom formålet er at forstå aktørernes erfaringer og oplevelser af den udvikling, der er sat i gang gennem Borgbjergsvejs-modellens rammer, og hvilken betydning udviklingen har for dem og for området. Derudover har formålet med dokumentanalysen været at undersøge selve modellen, dens elementer, muligheder og udfordringer. På baggrund af kodningen og efterfølgende meningskondensering blev undersøgelsen af selve modellen til gennem følgende tematikker; a) etableringen, b) udviklingen, c) mulighederne og d) samarbejdet

I analysen af aktørerne dannede nedenstående seks tematikker grundlag for strukturen:

- 1) Den samlede strategi for erhvervslivet på Borgbjergsvej- valget af de erhvervsdrivende
- 2) Motivationen for at åbne erhverv på Borgbjergsvej
- 3) Samarbejdet mellem aktørerne i Borgbjergsvej-modellen
- 4) Butikkernes lokale forankring og lokale engagement
- 5) De lokale beboer på Borgbjergsvej
- 6) De udsatte borgere på Anker Jørgensens plads

6.2 Dokumentanalyse og udredning af Borgbjergsvej-modellen

6.2.1 Indledende bemærkninger

I det følgende afsnit vil vi redegøre for Borgbjergsvejs-modellen gennem relevante dokumenter. Det vi sige hvordan modellen er blevet til, og hvilke tanker og ideer som ligger bag denne. I den forbindelse ønsker vi også at undersøge, hvilke aktører der står bag modellens tilblivelse, samt hvilke former for samarbejde der eksisterer i modellen. Empirien sammenholdes, som bekendt, med to allerede eksisterende byudviklingsmodeller fra vores teoriramme, BID og POB.

6.2.2 Etableringen af Borgbjergsvej-modellen

Vi har tidligere belyst, hvordan Borgbjergsvej-modellen i store træk blev etableret i et samarbejde mellem Områdefornyelse Sydhavnen og AKB, København i 2015. Modellen blev vedtaget af organisationsbestyrelsen hos AKB, som en model der havde til formål at, udvikle handels-og bylivet på Borgbjergsvej (KAB 2017: 32). Områdefornyelse Sydhavnen havde allerede foretaget en række tiltag, som sammen skulle styrke Sydhavnen i perioden 2014-2023. Der skulle etableres nye mødesteder, opholdssteder, grønne områder og derigennem skabes en stærk identitet af området og specifikt gaden. Et særligt indsatsområde for Områdefornyelse Sydhavnen var netop by- og handelslivet, hvilket var stor motivation for *etableringen af* samarbejdet med AKB. Det primære fokus var at genoprette handelsgaden med en særlig opmærksomhed på de år, hvor metrobyggeriet ville adskille Mozartsvej og Borgbjergsvej. Det var ligeledes et mål, at ved metrostationens færdiggørelse i 2023 skulle Borgbjergsvej være et attraktivt sted at handle, og at man derigennem kunne tiltrække nye og flere handlende til området. Ligeledes var der et generelt ønske om at skabe positive forandringer i et område, hvor flere butikker lukkede, uden at nye dukkede op.

“Metrostationen vil på langt sigt have en positiv indflydelse på kvarteret, men på kort sigt udgør byggeriet et stort indgreb, der vil have negativ indflydelse på sammenhængen i kvarteret. Derfor er det nødvendigt med en indsats, der styrker butikslivet og tager højde for det sociale liv, som Mozarts Plads danner ramme om. Et løft af handelslivet vil også sætte butiksgaderne i bedre stand til at imødekomme den øgede tilstrømning af mennesker, som metroen forårsager.” (Områdefornyelse Sydhavnen 2015: 20)

Samarbejdet blev dermed etableret med to formål; at kunne modstå de negative effekter, som metrobyggeriet ville medføre, samt at forberede området på til de positive effekter man antog

fem færdige metrostationer ville give området. Samarbejdet bestod i begyndelsen af, at kommunen gennem Områdefornyelse Sydhavnen understøttede KAB (AKB) i at etablere Borghjergsvej-modellen, f.eks. ved at skabe aktiviteter i gaden og dermed opmærksomhed om projektet bl.a. via events og ved at inddrage borgerne gennem workshops (Kvartermanageren, bilag 2: 1). Men også Boligministeriet støttede projektet. Således fik AKB, København i 2016 og Områdefornyelse Sydhavnen bevilliget et større beløb af *Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter* til analyser af området, butikkerne og de handlende. Københavns Kommune var interesseret i at få skabt en udvikling, som lå i forlængelse af den igangsatte områdefornyelse, og indgik derfor som partnere i strategien for Borghjergsvejs-modellen. Det skete via Områdefornyelse Sydhavnen og den kvartermanager der var ansat blandt andet til at varetage denne opgave. I begyndelsen af samarbejdet deltog kommunen mere direkte som offentlig aktør i udviklingen af de to handelsstrøg, Borghjergsvej og Mozartsvej. Kvartermanageren uddyber her, hvordan Områdefornyelse Sydhavn har været med til at inspirere AKB, København til at etablere Borghjergsvejs-modellen:

“Vi har haft et ønske om det, og vi har støttet dem i det. Jeg vil ikke tage æren for det, og vi har ikke proppet noget ned i halsen på dem, men i dialog med AKB, København (red.), om hvad virker og ikke virker. Der har vi været med til at pege på denne model og været med i at søge de penge, der skulle til, for at det kunne lade sig gøre for at lave analyserne af ting og sager. Så jeg synes vi har været en aktiv medspiller” (Kvartermanageren, bilag 2: 2)

Kvartermanageren definerer ligefrem Københavns Kommune, som en aktiv medspiller i etableringen af Borghjergsvej-modellen. Samarbejdet bygger hovedsageligt på et frivilligt samarbejde, mellem en privat og offentlig aktør, som i fællesskab forsøger at løse et problem eller en fælles udfordring. AKB overtog sidenhen implementeringen af modellen, mens der sideløbende stadig foregår et samarbejde med Områdefornyelsen Sydhavnen omkring f.eks. områdeforskønnelse på Borghjergsvej. AKB, København ansætter i 2017 en erhvervskoordinator på Borghjergsvej for en periode på tre år. Erhvervskoordinatorens opgave er at operationalisere de erfaringer, der er gjort gennem de allerede udarbejdede analyser fra samarbejdet mellem AKB, København og Københavns Kommune og beboerrepræsentanterne. På den måde er kommunen fortsat en del af strategien, på trods af de overlod opgaven at operationalisere modellen, til AKB. Selve modellen som officielt kaldes for *“Aktiv erhvervsudlejere - strategi og koordinering som redskaber”* indbefatter et strategisk erhvervsudvalg bestående af repræsentanter fra de ni afdelinger, som findes på

Borgbjergsvej plus to repræsentanter fra AKBs organisationsbestyrelse samt erhvervskoordinatoren.

Etableringen af Borgbjergsvej-modellen må fremhæves som et frivilligt samarbejde mellem AKB og Københavns Kommune. Det frivillige samarbejde er også det, som karakteriserer POB som samarbejdsmodel, idet den fungerer uden eksisterende lovgivning på området. På samme måde som i POB er det ligeledes centralt i Borgbjergsvejs-modellen, at der er et fælles mål for aktørerne i samarbejdet. Det kortsigtede mål for modellen er at sørge for et sammenhængende område, mens metroen etableres, og ligeledes at modstå de negative effekter metrobyggeriet vil have på handelslivet i området. Under og efter metrostationens færdiggørelse er modellens formål at løfte handels- og bylivet og skabe en forandring af området. Det beskrives således i kvarterplanen for *Områdefornyelse Sydhavnen*:

“Områdefornyelsen vil arbejde med en fysisk forbedring af gader og byrum i kombination med en ambitiøs by- og handelslivsindsats, så handelslivet i Sydhavnen styrkes. Gademiljøet og butiksudbuddet skal gøres attraktivt, så det tiltrækker både de lokale beboere og beboere fra de omkringliggende kvarterer. Udviklingen af indsatsen skal ske i nært samarbejde med Boligselskabet AKB København og KAB.” (Områdefornyelse Sydhavnen 2015: 20-21).

Etableringen af Borgbjergsvej-modellen opfylder dermed i høj grad, det som karakteriseres som værende et POB-samarbejde. I Realdania rapporten beskrives tre faktorer som værende væsentlige for et sådant samarbejde: 1) Et fælles mål, 2) En organisering af samarbejdet, som skaber en ramme for samarbejdet, 3) Ressourcer, dvs. økonomiske, kompetencer, netværk og tid (Realdania By og Byg 2019: 14-15). Disse tre faktorer gør sig ligeledes gældende i etableringen af Borgbjergsvej-modellen, hvor der gennem Områdefornyelse Sydhavnen, blev skabt et fælles mål og samarbejdet blev organiseret ved at ansætte den førnævnte erhvervskoordinator som blev tildelt dette ansvar. Ressourcerne kommer både fra AKB; København og Københavns Kommune. Kommunens direkte rolle i forhold til modellen har været som igangsætter. Derudover har de stået for den områdefornyelse som indirekte gør det muligt at realisere modellen i form af forbedringer og forskønnelse af de fysiske rammer på Borgbjergsvej, Områdefornyelse Sydhavnen og AKB samarbejder dermed om udviklingen af gaden (Områdefornyelse Sydhavnen 2015: 20-22).

Samarbejdet mellem kommunen og AKB minder i høj grad om POB-modellen, hvor en offentlig og privat aktør indgår et samarbejde om byudviklingen og ses her i en form, hvor AKB står for implementeringen af strategien og Københavns Kommune står for forskønnelse

og forbedring af det fysiske miljø på Borbjergsvej gennem områdefornyelsen.

6.2.3. Borbjergsvejs-modellens udvikling siden etablering

Det privat-offentlige bysamarbejde mellem AKB, København og Københavns Kommune har efter etableringen af Borbjergsvej-modellen ændret karakter, da samarbejdet hovedsageligt opstod i forbindelse med områdefornyelsen i Sydhavnen. Efter Borbjergsvejs-modellens implementering er Københavns Kommune ikke længere en central aktør i modellen, og det er nu AKB, som står for organiseringen af den koordinerede erhvervsudlejning. Tre år senere er Borbjergsvej-modellen udelukkende styret af AKB og erhvervskoordinatoren.

Erhvervskoordinatoren står for rekrutteringen af nye lejere, kontakt til de nuværende lejere og er bindeleddet til de enkelte boligafdelinger, som ejer erhvervslejemålene i de enkelte karréer. Det kan derfor være relevant at stille spørgsmål, om Borbjergsvej-modellen har skiftet karakter fra at være et privat- offentligt bysamarbejde til nu i højere grad at have karakter af at være et BID lignende samarbejde? Dette udfoldes i det følgende, hvor Borbjergsvej-modellen analyseres ved at sammenholde den med BID og forsøge at placere den i et spektrum mellem modellerne BID og POB.

6.2.4. Borbjergsvejs-modellen

Borbjergsvej-modellen blev påbegyndt som en treårig forsøgsperiode, og Lars Strand, som er erhvervskoordinator for modellen forklarer, at det er første gang, man afprøver en model som denne i en dansk kontekst (Erhvervskoordinatoren, bilag 3: 6). I dokumentet *”Aktive erhvervsudlejere. Strategi og koordinering som redskab”* fra AKB, København, peges der på at det netop er denne form for strategi som giver mulighed for - i et samarbejde med private, kommunale og lokale partner - at arbejde fokuseret med udlejningen af butikker, hvilket kan bidrage til at skabe et godt butiks- og handelsliv (KAB 2017: 5). Således fremgår det af dokumentet:

”Der er behov for, at den enkelte udlejer forholder sig til, hvordan de enkelte butikslejemål bidrager til en oplevelsesrig handelsgade som helhed, da det er afgørende for kvarterets attraktionsværdi. Det betyder i praksis, at almene boligorganisationer og afdelinger, andels- og ejerforeninger samt private udlejere skal lære at samarbejde, så udlejningsindsatsen kan koordineres på tværs af ejendomme og ejerformer” (KAB 2017: 6).

AKB, København tillægger altså handelslivet en central rolle, når det kommer til områdets

attraktionsværdi og henviser til en undersøgelse fra Århus, der viser en direkte sammenhæng mellem et blandet og spændende handelsliv og så boligernes værdi i området (KAB 2017: 6). Der gælder dog det for Borgbjergsvej, at boligernes værdi ikke vil kunne forøges som resultatet af et forbedret handelsliv, da alle boliger på Borgbjergsvej er ejet af AKB, København. Det modsatte er da også hensigten. Ambitionen er at huslejen for beboerne kan sænkes hvis modellen lykkes. Strategien skal kunne tiltrække flere butikker, som på sigt kan betale en højere husleje (KAB 2017: 10), som i sidste ende vil komme AKB, København til gode:

”Den øgede indtægt afdelingerne får gennem lejestigninger for erhvervene, er med til at finansiere udvikling udgifterne i forsøgsperioden. Målet er, at den nye model er selvfinansierende efter tre år, og at øgede indtægter udover de estimerede 600.000 kr. pr. år, tilfalder afdelingerne” (KAB 2017: 35).

I den strategiske erhvervsudlejning fremhæves altså det økonomiske perspektiv for de afdelinger i de almene boligforeninger, som udlejer butikslokalerne til erhvervsdrivende. De øgede huslejestigninger for de erhvervsdrivende skal både finansiere udgifterne til den strategiske udlejningsmodel, men også komme beboerne i ejendommene til gode, da de kan undgå huslejestigninger (KAB 2017: 10). Borgbjergsvej-modellen kan på denne måde forstås som et værktøj for boligforeningen AKB, København til at tiltrække investeringer i form af erhvervsdrivende, der vil kunne give et afkast til de forskellige boligafdelinger. Derved kan boligselskabets formål om billige boliger indfries. Lignende former for økonomisk logik ses inden for BID samarbejder, hvor formålet ofte har været at skabe økonomisk vækst ved at tiltrække investeringer men dog med et andet formål. I USA går private ejendommejer ofte sammen og danner BID med det formål at forøge deres ejendommens værdi (Richner og Olesen 2018: 2). Dette adskiller sig fra Borgbjergsvej-modellen, idet boligerne er ejet af et alment boligselskab og ikke af beboerne selv. Derfor vil den økonomiske gevinst ikke være en stigning af den private ejendomsværdi, men derimod en billigere husleje via en højere lejeindtægt fra erhvervsudlejningen. Derudover vil modellen også kunne sikre indtægter gennem stabile erhvervsdrivende, og på den måde sikre en god økonomi i de forskellige afdelinger. Borgbjergsvej-modellen adskiller sig fra BID-modeller ved, at der er tale om en anden form for økonomisk gevinst for beboerne. Derudover er hovedaktøren et alment boligselskab, som ikke har lov til at akkumulere økonomisk profit, hvilket ofte ses som et af formålene for aktører inden for BID. På trods af dette kan der fremhæves flere ligheder mellem BID og Borgbjergsvej-modellen. Begge former for bysamarbejder er optaget af, at styrke butik- og handelslivet, understøtte områdefornyelser og udvikle et lokalområde

gennem de erhvervsdrivende. Det ene samarbejde og engagement er blot mere forpligtende end det andet (Richner og Olesen 2018: 2).

Helt grundlæggende er ideen om at gøre et område attraktivt gennem en styrkelse eller genoplivning af handelslivet ens for begge modeller. Derudover stemmer den grundlæggende ide i Borgbjergsvej-modellen, om at et geografisk afgrænset område kan reguleres og styres i forhold til, hvilke butikker der skal være i området, overens med grundlæggende ideer i BID-modellen (Realdania By og Byg 2015: 20-23). Den strategiske og aktive styring af butikslivet er et centralt element i Borgbjergsvej-modellen, hvilket erhvervskoordinator Lars Strand uddyber således:

”...og det vil sige, at der ikke har været nogen koordineret strategi for, hvilke typer erhverv man går efter, eller hvilke værdier som skal kendetegne dem, og de vi så har lavet om, det er, at vi besluttede, at udvalget skal udstikke en retning og komme med ønsker til, hvor vi skal hen. Det jeg bringer på bordet er en faglighed, hvor jeg både kigger på, hvad der kan være bæredygtigt økonomisk, hvordan kan et godt butiksliv sættes sammen, så forretningerne supplerer hinanden, så er der en vis diversitet, og så der er nogle aktører som kan tiltrække nogle kunder” (Erhvervskoordinatoren, bilag 3: 1-2)

Borgbjergsvej-modellen har et stort fokus på, hvilke typer af butikker man gerne vil have til Borgbjergsvej, og her er der 14 kriterier, som butikkerne og deres ejere udvælges efter. Med andre ord ser modellen ud til at indebære mere end blot en koordinering af butikker. Gennem de 14 kriterier udvælges, hvilke erhverv der kan få lov til at ligge på Borgbjergsvej, og hvilke butikker der er ønskværdige. De 14-kriterier, som erhvervskoordinatoren følger, er udarbejdet i samarbejde med det tidligere omtalte erhvervsstrategiudvalg. Men det er altså erhvervskoordinatoren, som tager beslutningen i sidste ende (Erhvervskoordinatoren, bilag 3: 4-5). De 14-kriterier er beskrevet nedenfor i figur 1.

Kriterium:	Points:	Score:	Begrundelse:
Interesse for Sydhavnen, lokalt engagement	0-5 points	4	
Specialprodukter (kun Sydhavn), Nær-produktion, Friske og nye varer, Miljø/økologi/bæredygtig produktion	0-5 points	4	
Spændende indretning/facade, Intim atmosfære, skaber liv.	0-5 points	4	
Socialt Ansvar, Samarbejde ml. butikker, Medmenneskelighed (ikke kun business)	0-4 points	4	
Økonomisk bæredygtig	0-4 points	3	
Service, attitude	0-3 points	3	
Prisniveau som passer til Sydhavnen	0-3 points	3	
Efterspørgsel	0-3 points	3	
Åbningstid	0-3 points	2	
Støj/gener	0-3 points	3	
Kvalitet	0-3 points	3	
Tiltrække kunder	0-3 points	2	
Diversitet, bredt butiksudbud	0-3 points	3	
Varekendskab, engagement	0-3 points	3	
Max:		Total:	
Sum	50	44	

figur 1, de 14-kriterier for Borghjergsvejs-modellen

Tankegangen i Borghjergsvej-modellen om at regulere, hvilke butikker der må ligge indenfor et bestemt geografisk område, må siges at være inspireret af samme tankegang, som ligger bag indkøbscentre, hvor det aktivt bestemmes, hvilke butikker der kan ligge i centeret. I nogle udgaver af BID til- og fravælges butikker ligeledes. I dette perspektiv kan det fremhæves, at både BID og Borghjergsvej-modellen er inspireret af samme ideer, og som er med til at fremme en form for styring af byrummet (Richner og Olesen 2018: 2-3). Før Borghjergsvej-modellen blev implementeret, var det de enkelte beboerafdelinger eller centralt i erhvervsudlejningsafdelingen hos AKB, København, der besluttede, hvilke butikker de ville leje ud til, nu foregår det mere målrettet ud fra de 14-kriterier (Erhvervskoordinatoren, bilag 3: 4-5). Gennem et pointsystem kan der tages beslutninger om hvilke erhverv der vil bidrage mest til gaden:

”Den gamle Sydhavnen er en lille landsby i storbyen på under 10.000 indbyggere, og det betyder, at hvis man kan have et diverse forretningsliv, som skulle kunne overleve, så skal kundegrundlaget være lidt større, end det er i lokalområdet, fordi samlet set i Sydhavn er der samlet set 110 erhvervslejemål og de er lidt i overkanten ift. det kundesegment som kan skaffes ud af 10.000 mennesker. Så derfor var det magtpåliggende at finde nogle aktører som også kunne interessere sig for Sydhavnen, hvis de bor andre steder i byen, altså nogle butikker eller cafeer som er så spændende at de kan få folk til at sætte sig på cyklen, hvis de bor i Valby eller på Vesterbro, det har været afgørende”

(Erhvervskoordinatoren, bilag 3: 2).

Der foreligger altså et ønske om at øge antallet af butikker, der kan tiltrække kunder fra andre dele af byen, hvilket ifølge erhvervskoordinatoren begrundes med et ønske om at skabe en økonomisk bæredygtighed for butikslivet på Borghjergsvej. De erhvervsdrivende skal kunne se en økonomisk fordel i at ligge på Borghjergsvej. En anden fortolkning af udsagnet kan være, at selv om ambitionen ser ud til at være en anden, så er mulighed for at fremme kommercialiseringen af Borghjergsvej, gennem en opgradering af butikkerne tilstede. De 14 kriterier som er vedtaget af erhvervskoordinatoren og erhvervsstrategiudvalget, viser ikke kun hvilke erhverv der ønskes, men også forventningerne til de erhvervsdrivende. Erhvervene forventes at skabe en øget opmærksomhed og branding af vejen udadtil. Borghjergsvej-modellen søger netop at skabe en positiv udvikling for lokalområdet ved at omdanne byrummet til en attraktiv handelsgade, med butikker af høj kvalitet, og som sælger varer til forbrugere lokalt men også fra resten af København og omegn. Samme ambitioner kan genfindes i BID-modellerne, hvor butiks- og handelslivet ofte indtager en central rolle i forhold til udviklingen og branding af et lokalområde, og hvor det offentlige rum omdannes til en vare for forbrugerne (Richner og Olesen 2018: 3).

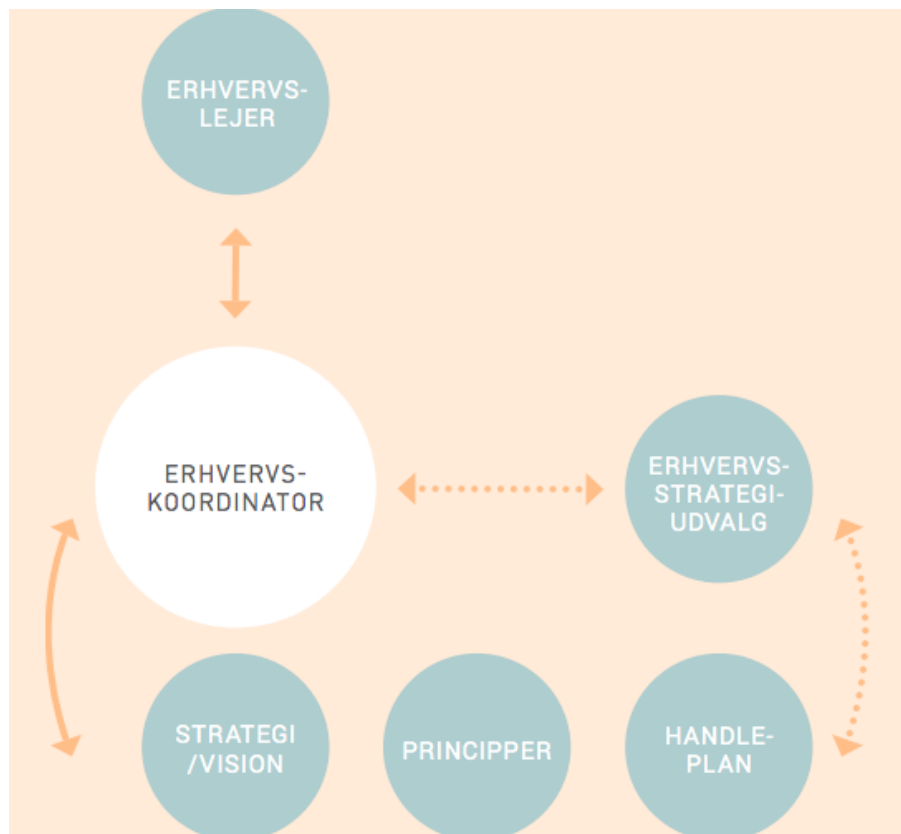
6.2.5. Erhvervskoordinatorens rolle i Borghjergsvej-modellen

Når Borghjergsvej-modellen sammenlignes med BID, er det, på trods af flere ligheder, vigtigt også at understrege, at Borghjergsvej-modellen har nogle særpræg, som adskiller den fra BID. Til forskel fra BID, så er det primære ansvar for butikslivet på Borghjergsvej placeret hos erhvervskoordinatoren, hvilket i BID typisk ville være tildelt den forening som erhvervsjere- eller erhvervsdrivende eller andre lignende aktører havde oprettet, hvorigennem BID samarbejdet blev styret. I stedet indgår der i Borghjergsvej-modellen det førømtalte erhvervsstrategiudvalg, som er et udvalg, der er med til at tilrettelægge erhvervsstrategien. Samarbejdet mellem udvalget og erhvervskoordinatoren beskrives af

AKB, København således:

”Det daglige ansvar for erhvervsudviklingen i Sydhavnen er placeret hos en erhvervskoordinator, der er ansat specifikt til dette i en treårig periode. Han samarbejder tæt med erhvervsstrategiudvalget om principper og handleplan, varetager dialogen direkte med butiksejerne samt agerer bindeled til administrationen” (KAB 2017: 32).

Det er ikke uvæsentligt, at samarbejdet i Borgbjergsvej-modellen foregår mellem AKB, erhvervskoordinatoren og erhvervsstrategiudvalget (Erhvervskoordinatoren, bilag 3: 4) I flere af de udenlandske BID indgår, til forskel fra Borgbjergsvej-modellen, butikkerne som en meget aktiv medspiller. Her er der ofte tale om et tæt samarbejde mellem butikkerne, ejendomsejerne og andre aktører i lokalområdet. Et samarbejde, hvor de i fællesskab varetager lokalsamfundets opgaver såsom gadeoprydning, sikkerhedsforanstaltninger og markedsføring af området. Det betyder da også, at man betaler til den fælles drift og er der et flertal i et område for et BID samarbejde er alle også mindretallet forpligtet på at deltage (Richner og Olesen 2018: 2). I Borgbjergsvej-modellen skal butiks- og handelslivet skabe værdi for området, de lokale og bidrage til huslejenedsættelse i de forskellige afdelinger. Men det er uklart, hvor aktiv en medspiller erhvervslivet kan være i forhold til at varetage lokale opgaver, som det ses i mange BID samarbejder. Ud fra vores interviews og uformelle spørgeskemaundersøgelse med de forskellige butikker på Borgbjergsvej viste det sig også, at flere af butikkerne kun kendte meget lidt til Borgbjergsvej-modellen og strategien bag den. Derudover oplevede flere, at der ikke blev skabt rammer for et samarbejde mellem dem (Tabel 1 bilag 1). Set i lyset af dette, er der altså flere af butikkerne, som ikke aktivt indgår i et mere formelt samarbejde med hverken beboerafdelingerne eller hinanden, men primært med erhvervskoordinatoren, på trods af, at “samarbejde mellem butikkerne” indgår som ét af de 14-kriterier (figur 1). Strukturen i Borgbjergsvej-modellen er illustreret nedenfor i figur 2:



Figur 2 (KAB 2017: 33)

Figuren viser, at erhvervskoordinatoren har en meget central rolle og både skal varetage den primære kommunikation med de erhvervsdrivende og samtidigt varetage erhvervsstrategiudvalgets ønsker, som de er beskrevet i de 14 kriterier. I den forbindelse fremhæver erhvervskoordinatoren, at de vigtigste kriterier, som beboerne blev enige om, var kendskabet til Sydhavnen og den lokale interesse og forankring. Derudover peger han selv på kriterier som *bæredygtighed*, *økologi*, *kvalitet*, *udtryk*, *udadvendthed* og *åbningstider* som vigtige (Erhvervskoordinatoren, bilag 3 4-5). På trods af at det umiddelbart ikke virker til, ud fra vores interviews med butikkerne, at der er tale om et samarbejde mellem de erhvervsdrivende, så fortæller erhvervskoordinatoren, at der har været arbejdet på at skabe et samarbejde og netværk mellem butikkerne på Borgbjergsvej:

”...det vil sige der ligger allerede en fordring om, at de indgår i nogle netværk og de bliver hinandens leverandører og vi arbejder også mere uformelt i små netværk med, at de arbejder med noget samskabelse, og at de laver nogle aktiviteter sammen, f.eks. så forsøgte de, at få en række butikker til at indgå i kulturnatten, og gøre at der også var et event ude i Sydhavnen, og sådan nogle ting vil der komme mere af, men det er stærkest og fungerer bedst hvis det kommer nedefra og op
 ”(Erhvervskoordinatoren, bilag 3: 5)

Der er altså et ønske om at skabe formelle og uformelle netværk og samarbejder mellem de erhvervsdrivende. Dog er holdningen fra erhvervskoordinatorens side, at samarbejdet skal opstå af sig selv, da denne form for samarbejde er stærkest. Samarbejdet mellem de erhvervsdrivende i Borgbjergsvej-modellen må siges at have en mere uformel karakter i forhold til flere af de BID-samarbejder, der er eksempler på i andre lande. I den forbindelse er det dog vigtigt at fremhæve, at den manglende BID-lovgivning i Danmark kan have betydning for de udfordringer, der ligger i at skabe et mere formelt og bindende samarbejde mellem butikkerne. For eksempel kan erhvervskoordinatoren ikke tvinge de erhvervsdrivende på Borgbjergsvej ind i et samarbejde, hvor de skal betale en form for kontingent, som går til fælles opgaver i lokalområdet, som det oftest ses i BID. Samarbejdet mellem de forskellige aktører i Borgbjergsvej-modellen - AKB, erhvervskoordinatoren, erhvervslivet og beboerne - bærer mere præg af at have samme karakter som et privat-offentligt bysamarbejde, hvor de forskellige aktører på frivillig basis og indenfor lovens rammer mobiliserer et bysamarbejde (Realdania By og Byg 2019: 6).

6.2.6. Afrunding af første analyse

Borgbjergsvejs-modellen har altså forskellige elementer i sig, som på visse punkter ligner POB og på andre punkter ligner BID. Vi skitserede i første del af analyseafsnittet, at opstarten af Borgbjergsvej-modellen var identisk med, hvordan opstart af et POB foregår. Efterfølgende har modellen gennemgået en udvikling, hvor den offentlige aktør, Københavns Kommune, ikke længere spiller en aktiv rolle i samarbejdet, men hvor det er *AKB, København*, erhvervskoordinatoren og erhvervsstrategiudvalget som faciliterer modellen. Borgbjergsvej-modellen har dermed flere elementer og funktioner, som er identiske med eller inspireret af BID. Her særligt modellens mål om at genoplive og styrke handelslivet, men også i forhold til den centrale rolle butiks- og handelslivet indtager i forhold til udviklingen og branding af Borgbjergsvej. Dog indeholder den også flere elementer og funktioner, som adskiller sig fra de typiske former for BID, og bærer her mere præg af at være sin egen model. Borgbjergsvejs-modellen adskiller sig fra BID ved, at der ikke eksisterer en BID-lovgivning i Danmark, hvilket også betyder at samarbejdet mellem de forskellige aktører er på frivillig basis og ikke har samme stærke forankrede karakter som i flere BID-samarbejder. Borgbjergsvej-modellen adskiller sig ligeledes fra BID ved at samarbejdet mellem de erhvervsdrivende organiseres og faciliteres af en erhvervskoordinator. Det er et alment boligselskab, som faciliterer samarbejdet og udviklingen, og det betyder, at der ikke ligger

noget direkte profitorienteret formål bag modellen. Det er dog samtidig vigtigt at påpege, at BID implementeres forskelligt fra land til land og tjener forskellige formål. Så på trods af den manglende BID-lovgivning i DK, kan det ikke udelukkes, at Borgbjergsvej-modellen kan forstås som en dansk udgave af en BID-model eller som en model, der efterhånden videreudvikles til at ligne BID i sin grundform.

6.3. Aktøranalysen

6.3.1. Indledning

Formålet med første analysedel var en dokumentanalyse af Borgbjergsvejs-modellen med inddragelse af empirien fra interviewene, hvor de vigtigste elementer i modellen blev fremhævet og sammenholdt med andre modeller for by- og erhvervssamarbejde, såsom BID og POB. I det følgende præsenteres analysen af Borgbjergsvejs-modellens aktører, og hvordan de har oplevet modellen og den udvikling, modellen har været med til at facilitere. Aktørerne som indgår i analysen, kan opdeles i tre forskellige aktørgrupper; eksperter, erhvervsdrivende og lokale beboere. Vores interviews udgør den empiri, som ligger til grund for denne del af analysen. Analysen er som tidligere nævnt opdelt i seks tematikker, som har været gennemgående i interviewene. I denne del af analysen har vi trukket primært på teoriramens anden del, som er teorien om social bæredygtighed i sammenhæng med byudvikling, samt handelslivets bidrag til dette. I den forbindelse har vi undersøgt, hvilke muligheder og udfordringer der er i Borgbjergsvejs-modellen, og hvordan disse kan belyses teoretisk netop i forhold til en social bæredygtig udvikling.

6.3.2. Den samlede strategi for erhvervslivet på Borgbjergsvej – valget af de erhvervsdrivende

En koordineret erhvervsudlejning som i Borgbjergsvej-modellen indebærer, at der træffes et valg om, hvilke butikker der skal udlejes til. Det forekommer umiddelbart som en praksis, der kan skabe en ønsket systematik i udlejningen af samtlige erhvervslejemål i de ni boligafdelinger. Valget af hvem man ønsker at tiltrække som lejere, har derfor vist sig som et væsentligt omdrejningspunkt i modellen. Erhvervskoordinatoren, de erhvervsdrivende og andre lokale aktører har hver især forskellige forventninger om, at butikkerne, cafeerne og restauranterne kan være mere end blot et sted, man handler. Erhvervene kan være direkte eller indirekte med til at skabe gadens sociale liv, identitet og attraktivitet, men også det modsatte. I den første analysedel blev det fremhævet, at handelslivet spiller en helt central

rolle i Borghjergsvejs-modellen, hvis formål er at skabe et spændende byliv samt øge gadens kulturelle og sociale værdi og dermed tiltrække flere besøgende. Det fremgår også i strategien for by- og handelsliv fra 2017, hvor det pointeres, at det er vigtigt for bylivet i Sydhavnen, at der eksisterer handelsgader i lokalområdet (Områdefornyelse Sydhavnen 2017).

Erhvervskoordinatoren forklarer, hvilke problematikker handelslivet på Borghjergsvej har stået overfor, og hvordan dette har bidraget til en negativ udvikling på gaden. Samtidigt fremhæver han, hvordan denne udvikling kan vendes gennem modellen:

”Det betyder at vi har et par spillehaller og lidt for mange kiosker, og lidt for mange pizzeriaer i den lidt dårlige ende kvalitetsmæssigt. Og vi har en masse erhverv som sammen bidrager til en nedadgående spiral, ved at gøre området mindre attraktivt. Så hvis den kurve skal vende, så er det vigtigt at når alle de nye erhvervsudlejere der kommer ud, når der er en udskiftning af lokale, så er det vigtigt at det er nogen som er attraktive, det er nogen som gør gaden bedre, fordi det man som butik har brug for først om fremmest, det er gode naboer, det vil sige at de butikker, der ligger i samme gade også har en attraktion og tiltrækningseffekt, så det kan tiltrække et kundeflow, men også signalerer en vis kvalitet og et vis niveau. Det smitter af på de andre butikker (Erhvervskoordinatoren, bilag 3: 2)”



Casino House (www.casinohouse.info)

Udvælgelsen af butikker understreges her som en central del af strategien bag Borghjergsvej-modellen. Derved sikres det, at der f.eks. ikke kommer flere pizzeriaer, spillehaller eller andre ensartede butikker inden for detailhandlen, som tidligere har domineret gaden. Gennem denne aktive styring af handelslivet bliver det muligt at skabe en overordnet strategi for vejen og derigennem gradvis nå frem til det ønskede mål om et alsidigt og attraktivt butiksudvalg,

der kan tiltrække andre kunder end de lokale. Fordelen ved en samlet koordineret strategi for handelslivet er, som erhvervskoordinatoren fremhæver, endvidere at få de forskellige AKB-afdelinger på Borgbjergsvej til at tænke i en overordnet retning for gaden, og ikke kun i hvad der gavner deres egen afdeling. Problematikken i ikke at have en overordnet retning fremhæves af erhvervskoordinatoren gennem et eksempel fra en andelsforening på Nørrebro:

”De har et erhvervslejemål i stueetagen, og der havde det en opsigelse, hvor der lå en tøjbutik og da de skulle forny den, kom der en ansøger som ville åbne en vandpibebutik, og det havde de ikke lyst til. For det første er der allerede fem-seks på Nørrebrogade i forvejen, og det var ikke lige det, de havde lyst til. De ville gerne have en anden type butik, så de sagde pænt nej tak, men en måned senere så åbnede den i naboejendommen på den anden side af gaden, så nu er den alligevel præcis i deres nærmiljø, selvom de selv har sagt nej” (Erhvervskoordinatoren, bilag 3: 6).

Eksemplet viser at interesserne og strategierne ikke altid er de samme fra ejendom til ejendom, selvom de har beliggenhed på samme gade, hvilket kan skabe en usammenhængende strategi for butikslivet på en gade. Borgbjergsvej-modellens styrke er, ifølge erhvervskoordinatoren, det modsatte af eksemplet fra Nørrebro. Når modellen koordinerer udlejningen for et helt lokalområde, sikrer den samtidig, at valget og prioriteringen af butikkerne kan styres ud fra fælles beslutninger og ud fra fastlagt strategi. Modellens mulighed for at styre udvælgelsen af butikker har dog en begrænsning i forhold til, at valget afhænger af, hvor mange butikker der er interesseret i at drive forretning på Borgbjergsvej. Erhvervskoordinatoren uddyber i det følgende, hvordan udvælgelsesprocessen mere konkret forløber:

”Så i stedet for at annoncere - for at finde nye butiksl lejere - så prøver vi i stedet at rekruttere nye butiksl lejere, det vil sige, at hvis vi har et tomt erhvervslejemål, så tager jeg det ligesom, hvis man har en ledig stilling i en virksomhed, så kan vi godt annoncere efter kandidater og håbe på, at der er nogle rigtig spændende nogen blandt dem, men jeg har også forsøgt at lave noget opsøgende arbejde, lidt ligesom når man headhunter en dygtig medarbejder til en virksomhed og prøver at gøre nogle spændende virksomheder interesserede eller nogen folk der går med en iværksætter i maven”
(Erhvervskoordinatoren, bilag 3: 2)

Denne måde at udvælge butikker på er en del anderledes, end hvordan udlejning sædvanligvis har fungeret. Tidligere har det ofte været de samme typer af erhvervsdrivende, som har henvendt sig, hvorfor det har været svært at tiltrække nye typer af butikker til Borgbjergsvej. Det kræver med andre ord en mere aktiv tilgang, hvis valget af butikker skal kunne styres.

Det indebærer, at det opsøgende arbejde bliver en del af den praksis, der følger med Borgbjergsvej-modellen. Styrken i modellen er, at den kan tiltrække butikker, som før var vanskelige at få til området. Erhvervskoordinatoren eksemplificerer det ved, at det f.eks. har været muligt at tiltrække en ny restaurant med to anerkendte kokke, som har arbejdet på Michelin-restauranter tidligere. Det giver noget særligt til gaden, idet det er den første restaurant med præcis dette kvalitetsniveau, som åbner i Sydhavnen (Erhvervskoordinatoren, bilag 3: 3). Dermed markerer restaurantens ankomst også, at der er ved at ske noget nyt i butikslivet på Borgbjergsvej. Dempsey et al. understreger netop, at når udviklingen skal forstås i et socialt bæredygtighedsperspektiv, er det et positivt bidrag, når der åbner butikker i et lokalområde, som er anderledes og har en anden funktion end de butikker, der allerede ligger i området. På gader med blandet arealanvendelse er der flere muligheder for forskellige aktiviteter, hvilket muliggør en social interaktion netop på grund af den øgede mangfoldighed af mennesker, som bruger gaden (Dempsey et al. 2009: 294-295). Her kan den nye restaurant være med til at tiltrække nye borgere til Sydhavnen. Samtidigt kan den være et sted, hvor de lokale mødes og får et glas vin. Det kan skabe mulighed for en forøget social interaktion mellem de lokale, men også med de borgere uden for området som benytter restauranten. Det kan bidrage til en tættere relation mellem borgerne, og på længere sigt være et af flere elementer i en større social sammenhængskraft i lokalområdet. Dette understøttes også af Rydins teoretiske perspektiv, hvor handelslivet i et lokalområde kan understøtte social bæredygtighed ved at fungere som samlingspunkt for sociale forbindelser og aktiviteter, idet folk møder hinanden, når de bruger de lokale butikker og tjenester. Det kan hjælpe med at opbygge lokal social kapital. Det skal alt sammen forstås i et langsigtet perspektiv. På kortere sigt skaber det først og fremmest liv, hvis restauranten benyttes af både lokale og ikke lokale borgere og det kan i sig selv skabe et byliv med mulighed for social interaktion. Det kan sammen med andre aktiviteter og tilbud have et potentiale for at skabe stærkere relationer gennem gentagende interaktion, og måske føre til bekendtskaber eller endda venskaber (Rydin 2019: 522-523). Det kan samtidig styrke tilhørsforholdet og stoltheden over lokalområdet, at folk tager til området for at benytte de lokale butikker og restauranter. Dempsey *et al* understreger, at kvaliteten af det fysiske miljø i høj grad kan være med til at påvirke lokale beboeres følelse af tilknytning og stolthed over stedet. Borgbjergsvej-modellen kan bidrage til dette ved at øge kvaliteten af det fysiske miljø, gennem erhvervskoordinatorens dialog med butikkerne om at have åbne facader, der udstråler mere liv (Dempsey et al. 2009: 296) Selv om det forekommer os, at erhvervskoordinatorens prioritering af butikker er, at de signalerer kvalitet på en særlig måde, så understreger han, at

der i Borghjergsvej-modellen er et stort fokus på at skabe et butiksliv, som rummer forskellighed og variation:

”Man kan sige, at når der nu i vores del af, altså i AKB Københavns lokaler er snart 50 erhvervslejere, så skal der være en vis diversitet, der skal være noget for alle, der findes jo ikke en butik som er for alle, så det vi arbejder rigtig meget med, eller jeg arbejder rigtig meget med, det er diversiteten, at der skal være noget på alle hylder. Hvis du både på Borghjergsvej kan få en kop kaffe for en 20’er og du kan få en latte macchiato for 40 kr., jamen så ville det være godt fordi, så er der noget til flere segmenter”(Erhvervskoordinatoren, bilag 3: 8)

Et mere varieret handelsliv, som udbyder flere forskellige varer og oplevelser kan i følge teorien anses som positivt, fordi det kan bidrage til en øget ”tilgængelighed” til en række faciliteter for de lokale beboere (Dempsey et al. 2009: 292-293). I den forbindelse er det også vigtigt at huske på, at de 14 kriterier i erhvervsstrategien kan være med til at sikre en bedre tilgængelighed af en række faciliteter, som de lokale ønsker til lokalområdet. Det kan være faciliteter som butikker, varer og oplevelser, som beboerne finder nødvendige at have en hurtig og let adgang til i deres hverdag, og som de ikke behøver at tage til andre bydele for at kunne få adgang til. Rydin fremhæver, at dette element i udviklingen af handelslivet er vigtigt, fordi muligheden for at handle lokalt kan være med til at opfylde behovene hos ældre og handicappede, der på grund af begrænset fysisk mobilitet ikke er i stand til at transportere sig langt (Rydin 2019: 522). På trods af, at den aktive styring i Borghjergsvej-modellen er en effektiv måde at skabe en overordnet retning for en udvikling frem mod et mere varieret handelsliv, så kan styringen også få uheldige konsekvenser for de erhverv, som skønnes uønskede, f.eks. hvis de ikke lever op til de 14 kriterier eller på grund af andre vurderinger af deres kvalitet (figur 1). Det kan være problematisk for de butikker, der har ligget på Borghjergsvej før modellen blev implementeret, og som ikke passer ind i den overordnede strategi, eller måske kun opfylder få af de 14 kriterier. De 14 kriterier peger netop på, at man som erhvervsdrivende på gaden skal være indstillet på noget mere end blot at have en butik. Man skal indgå i et samarbejde, være social og lokal engageret ud over, at sortiment og indretning i erhvervet samtidig skal passe til de andre kriterier. Gennem vores uformelle spørgeskemaundersøgelse og i flere af interviewene med de ældre butikker i gaden blev det tydeligt, at flere ikke havde en tæt kontakt til erhvervskoordinatoren eller kendte nærmere til strategien bag Borghjergsvej-modellen (Tabel 1, bilag 1). Derudover var der også en vis skepsis overfor Borghjergsvej-modellen hos flere af de ældre erhvervsdrivende. Det kan hænge sammen med den fraværende kontakt til erhvervskoordinatoren, som omtales i

interviewene, eller at de har haft andre forventninger til dennes funktion. Det rejser et spørgsmål om, hvilke butikker som passer eller ikke passer ind i Borghjergsvej-modellen, og hvilke butikstyper der vil få gavn af modellen. De ældre butikker vil måske også opleve en større konkurrence, hvis strategien bag modellen tiltrækker erhvervsdrivende, som opfattes som mere attraktive, hvorfor de vælger at fraflytte pga. den forøget konkurrence fra de nye erhvervsdrivende. I relation til den sociale bæredygtighed skaber det en risiko for en eksklusion af de ældre butikker, og dermed også det kundegrundlag som måske netop har haft disse butikker som deres præferencer.



Den nye butik BYGAARD og den gamle Tips & Lotto (Copenhagenfood.dk, Facebook.com)

6.3.3. Motivationen for at åbne erhverv på Borghjergsvej

På samme måde som valget af erhvervsdrivende er en central del af Borghjergsvej-modellen, så er modellen også afhængig af, at de erhvervsdrivende tilvælger gaden og finder det attraktivt at åbne en butik i netop dette område. En tematik, som går igen hos nogle af de erhvervsdrivende, er den billige husleje på Borghjergsvej. Det er den faktor, som ofte har haft afgørende betydning for deres valg af gaden. Placeringen er derimod knap så væsentlig for denne gruppes beslutning og er nærmere et kompromis, de har indgået med sig selv, for at få adgang til en billig husleje (Butik 2, bilag 5: 1). Andre af de nye lejere på gaden fremhæver en interesse for området og demonstrerer et relativt stort kendskab til området; hvilken type område Borghjergsvej er, hvad det er for en historie, der kan fortælles om gaden, og hvilke udviklingsmuligheder, de tror, fremtiden bringer for området. En cafejer på Borghjergsvej fortæller, hvordan han op til åbningen af sin café, havde haft andre områder i København i tankerne:

“(..) jeg havde kigget lidt efter et lokale og havde leget med tanken i lang tid og huslejen i København er jo horribel, jeg havde især nok kigget på Amager, hvor lokale priserne på Amagerbrogade, eller sådan et sted var lavere, og det her var en smule lavere, ikke meget, men en smule lavere. Og så bor jeg selv i området, og min kæreste bor i området, og jeg kendte det, jeg er født i Valby, men der er jo ingen mennesker,, som kommer i Sydhavnen eller kom i Sydhavnen før i tiden,, og det er jo en by,, som er skåret af fra tre sider af motorveje,, og den her del havde jeg faktisk ikke været i. Men mit bud,, og det tror jeg er rigtigt, at på sigt, ligesom Nordvest har været det sidste billigere sted i København, hvor der også er mange forfatter og kunstner, som bor fordi de ingen penge har, så har Sydhavnen været det sidste, som har en bymæssig bebyggelse” (Butik 1, bilag 4: 2).

Den lave husleje har haft betydning for valget af Borghjergsvej og har spillet en central rolle i beslutningen om at åbne en butik på gaden. Men der er ligeledes en optimisme i forhold til Sydhavnen som område, der har potentiale til at blive det nye “Nordvest”, hvilket også har indgået i overvejelserne. Nordvest er netop et område i København, som har oplevet en stor popularitet gennem de seneste år (Webkilde 6). Det er altså ikke kun økonomien, som er motiverende, men også en tro på området og de fremtidige muligheder, det bringer. Tilvalget af Borghjergsvej hos de erhvervsdrivende skyldes også den autentiske stemning i området pga. bebyggelsen samt at en stor del af områdets beboere er født og opvokset i Sydhavnen:

“(..) jeg tror bare, det er det sidste sted, hvor der stadigvæk er unge mennesker på 20-25 år, som bor, og som rent faktisk er vokset op her. Altså der er en fornemmelse af landsby på den der måde, og der er mange mennesker, som man nikker til, når man går ned ad gaden osv., det er utroligt hyggeligt” (Butik 1 bilag 4: 2-3).

Områdets image og identitet er altså væsentlig for informanten, hvilket også understøttes af, at de 14 kriterier prioriterer erhvervsdrivende som har en lokal interesse (figur 1).

Størstedelen af de nyere forretningsdrivende på Borghjergsvej har dog ikke selv en personlig tilknytning til Sydhavnen, men flere har et kendskab til både dens historie og til den mangfoldighed, som er en vigtig del af “Sydhavnsånden” (Områdefornyelse Sydhavnen 2017: 14-15, beboer 1, bilag 9: 6-7). Den lave husleje kan tænkes at bidrage til en større mangfoldighed blandt butiksejerne og de forretninger, som åbner på Borghjergsvej, og gør, at flere kan afprøve deres forretningside på vejen. Det er en af Borghjergsvej-modellens styrker, at den centrale organisering gør det muligt at regulere huslejen. Dette kan ifølge Dempsey et al. bidrage til den sociale bæredygtighed, da modellen har et inkluderende element i form af sin lave husleje. En inklusion, som ikke kun favoriserer de mere kapitalstærke butikker, og som derfor giver et mere mangfoldigt butiks- og byliv, der bedre kan matche den

økonomiske, sociale og kulturelle diversitet, som den lokale beboersammensætning består af (Dempsey et al. 2009). En anden erhvervsdrivende fortæller, hvordan det ikke havde været muligt for ham at starte sin virksomhed op, hvis huslejen havde været højere:

“Jeg har ledt efter en mulighed for at lave et eller andet, altså starte noget op, men jeg har ikke en eller anden kæmpestor pengepung, så det er jo altid ret svært. Jeg havde prøvet at lede lidt ude ved Refshaleøen og Nordvest og prøve at se, om jeg kunne finde et eller andet, både midlertidigt og se om jeg kunne finde noget, hvor huslejen ikke var på 60.000 kr. eller 30.000 kr. for et eller andet pis lokale” (Butik 2, bilag 5: 1).

Den lave husleje er derfor en central faktor i Borgbjergsvejs-modellen, og den gør vejen mere attraktiv for de erhvervsdrivende. Når AKB, København er hovedaktør i modellen, bliver det muligt at styre denne faktor, da de råder over alle erhvervslejemål og dermed fastlægger den husleje, de bliver udbudt til. Huslejen gør det nemmere at opfylde målsætningen om et varieret butiksliv på Borgbjergsvej. Ifølge Dempsey og Rydin er lokalområdet en vigtig arena for sociale aktiviteter, og et forskelligartet butiksliv med forskellige aktiviteter kan bidrage til flere sociale aktiviteter, hvilket kan bidrage til, at flere benytter sig af handels- og bylivet. Det kan øge den sociale interaktion mellem beboerne på grund af en større mangfoldighed hos dem, som bruger gaden. I den forstand kan butikslivet bidrage til sociale møder og relationer mellem de lokale beboere. Det er positivt, da det kan styrke det sociale netværk blandt både butikker og beboere (Dempsey et al. 2009: 294-295, Rydin 2019 524).

6.3.4. Samarbejdet mellem aktørerne i Borgbjergsvej-modellen

Borgbjergsvej-modellens prioritering af erhvervskoordineringen er tydelig; den ses blandt andet ved ansættelsen af erhvervskoordinatoren samt etableringen af og samarbejdet med erhvervsstrategiudvalget. Derimod er det knap så tydeligt, hvilke forventninger, der i modellen er til netværk og samarbejde mellem de erhvervsdrivende, erhvervskoordinatoren og de lokale aktører. Erhvervskoordinatoren fortæller, at hans ambition ikke har været at iværksætte eller skabe et netværk eller omfattende samarbejde mellem de erhvervsdrivende. Han mener, at samarbejdet fungerer bedst, hvis det opstår mellem de forretningsdrivende selv:

“(…) men det er stærkest og fungerer bedst, hvis det kommer nedefra og op - det vil sige, at hvis det er butikkerne selv, der får de her netværk med hinanden, og det prøver jeg at lægge rigtig meget i ansøgningsprocessen, sådan at vi får nogle lejere, der synes, at det er fedt, og det er en vej at gå”

(erhvervskoordinatoren bilag 3: 5).

Der er derfor heller ikke eksempler på et veletableret samarbejde blandt forretningerne på Borgbjergsvej i den indsamlede empiri. Dette kan skyldes, at butikkerne på Borgbjergsvej hovedsageligt er kendetegnet ved at være enkeltmandsvirksomheder med få eller ingen ansatte. I samtalen med de små erhverv fortæller de, at den lille størrelse betyder, at meget af deres tid går med at bestyre forretningen og tage sig af administrative opgaver, som kræver mange ressourcer. Livet som erhvervsdrivende og "start-up" virksomhed er en fuldtidsbeskæftigelse. Der er mange praktiske gøremål i forbindelse med at drive en forretning, og det kan derfor være svært at finde tid til at tage initiativ eller deltage i et samarbejde med de andre forretninger:

"Man kan sige, udfordringer ved at være den her type størrelse butik, som vi er, det er lige meget om det er en cafe eller boghandel, det er jo, at man altid arbejder, fordi det er et one-man-show, så man har faktisk ikke ret meget ekstra tid. (...) Alle er så fokuseret på deres eget, alt det, der skal laves; regnskaber, momsregnskaber osv., osv. i din egen biks, og folk skal lægge så mange timer i det, så er det ikke sådan, så man render i hælene af hinanden i en eller anden handelsforening, den eksisterer, og jeg har også været der til nogle møder, men typisk så er det sent om aftenen, hvor alt er lukket, og så er det begrænset, hvor meget energi man har til det(...)" (Butik 1, bilag 4: 6-7).

Tiden prioriteres til at drive egen forretning, hvorfor overskuddet til at engagere sig i f.eks. lokale foreninger eller de andre forretninger ikke er stort. Til gengæld findes der i området en handelsstandsforening 'Sydhavnen handler', som arrangerer møder og arrangementer, men her er det igen mangel på tid og ressourcer hos de erhvervsdrivende, som medfører, at møder og aktiviteter fravælges. Det resulterer oftest i, at samarbejdet aldrig bliver etableret på trods af, at der generelt er en velvilje til at samarbejde med de andre erhvervsdrivende på Borgbjergsvej:

"Jeg tænker helt klart, at jo mere man står sammen som handelsdrivende jo bedre. Erfaringsudveksling, jeg kan bare ikke se, hvordan vi kan få presset det ind i vores hverdag. Men jeg er rigtig glad for den her markedsdag, vi holder sammen, den viser også lidt, at vi er her sammen, og vi gør det her sammen. Jo, det ville være storartet ligesom alle mulige andre, at gå til møder sammen og udveksle erfaring" (Det Gamle Posthus, bilag 6: 9).

Den erhvervsdrivende giver her udtryk for, at der ville være fordele ved et samarbejde med de andre erhvervsdrivende på Borgbjergsvej. Der bliver ligeledes refereret til den årlige markedsdag, som bliver arrangeret af handelsstandsforeningen én gang om året, som en

positiv oplevelse. En markedsdag, som også andre aktører i vores interview beretter om som et godt initiativ (Handelsstandsforeningen, bilag 7: 9). Den manglende tid og det fraværende overskud til at indgå i et større samarbejde går igen hos flere af de erhvervsdrivende. På trods af at man i strategien har været inspireret af BID, har man ikke i Borgbjergsvej-modellen iværksat et samarbejde men derimod prioriteret at udvælge erhvervsdrivende der var interesseret i det, i flg. de 14 kriterier (fig. 1). Det kan blandt andet skyldes, som erhvervskoordinatoren også forklarede, at den del af modellen er baseret på frivillighed. Dette adskiller sig fra BID, hvor samarbejdet er obligatorisk og forpligtende (Realdania By & Byg 2015: 10). En anden forklaring kan være, at modellens primære indsats er den koordinerede erhvervsindsats, og at erhvervene i modellen hovedsageligt består af enkeltmandsvirksomheder med begrænsede ressourcer og tid. Men det er ikke kun de erhvervsdrivende på Borgbjergsvej, som har oplevet et fraværende samarbejde. Et medlem af handelsforeningen i Sydhavnen *"Sydhavnen handler"* fortæller i denne forbindelse:

"Så er jeg også ked af (...) AKB, København ikke samarbejder på nogen måde med Sydhavnen Handler..... Og det, som jeg ser med problemet med nogen af de her aktive folk, der har været med til byudvikling og alt muligt, det er deres måde at være ansatte på, det er min helt personlige mening, altså også med områdefornyelsen. Altså folk er jo kontraktansatte, så de skal hele tiden have noget på deres CV, så de skal hele tiden tage æren for alt det, der foregår i Sydhavnen, selvom de ikke bor her, og de har ikke noget med os at gøre. Områdefornyelsen har f.eks. taget æren for Sydhavnen Handler, lige meget hvad vi har lavet, om det er markedsdage eller noget, så er det dem, der har taget æren for det" (Handelsstandsforeningen, bilag 7: 5).

Handelsstandsforeningen har altså ikke oplevet stor opbakning fra Borgbjergsvejs-modellen i forhold til at etablere et samarbejde. En anden vigtig pointe, som informanten giver udtryk for, er, at aktørerne i byudviklingen ikke er lokale og mere interesserede i at skabe resultater end i at sikre lokale interesser. Derudover peger informanten på, at de større aktører i Sydhavnen, såsom *AKB, København* og erhvervskoordinatoren, ofte har taget æren for flere af de aktiviteter, som handelsforeningen står bag. Vores informant fortæller videre i interviewet, at der i starten var et samarbejde mellem handelsforeningen og erhvervskoordinatoren men at dette samarbejde ophørte, da foreningen ikke følte, at de blev anerkendt nok for deres indsats i forbindelse med forskellige initiativer (Handelsstandsforeningen, bilag 7: 5). Fraværet af et tættere samarbejde med handelsstandsforeningen i modellen er bemærkelsesværdigt, eftersom handelsstandsforeningen er en betydningsfuld aktør, som udgøres af flere af de

handelsdrivende i Sydhavnen, i alt 40 butikker, hvoraf en række af medlemmerne er butikker på Borghjergsvej (Handelsstandsforeningen, bilag 7: 1). Erhvervskoordinatoren, som repræsenterer Borghjergsvej-modellen, og handelsstandsforeningen er begge aktører, som er optaget af handelslivet i Sydhavnen. Begge har et mål om at styrke dette, hvorfor samarbejdet burde være prioriteret. På længere sigt kan det betyde, at der kommer to vidt forskellige strategier for handelslivet, som modarbejder hinanden.

Medlemmet af handelsstandsforeningen fortæller videre, at foreningen har afholdt et par markedsdage med de erhvervsdrivende på Borghjergsvej og Mozartsvej, hvor der har været fokus på bylivet og byrummet. Markedsdagene betegnes som en succes, men omtales også som uddøende pga. manglende ressourcer. Markedsdagene har heller ikke været omfattet af et samarbejde med AKB og erhvervskoordinatoren, og ofte har de været svært at afholde. Det ville ifølge informanten være optimalt, hvis AKB og erhvervskoordinatoren valgte at indgå i et samarbejde (Handelsstandsforeningen, bilag 7: 9-10). Det kan undre, hvorfor dette foregår ved siden af Borghjergsvej-modellen, og der ikke er indgået et formelt samarbejde mellem de to parter omkring markedsdagene som et lokalt initiativ. Et af de vigtigste principper, som Borghjergsvej-modellen tager udgangspunkt i, er *“lokalt engagement og socialt ansvar”* (figur 1). Alternativt kunne man forestille sig, at Borghjergsvej-modellen kunne støtte handelsforeningen med de ressourcer, som foreningen mangler og dermed holde liv i markedsdagene. Dette ville både være med til at skabe lokalt engagement og være med til at styrke handelslivet på Borghjergsvej og på den måde også indirekte være med til at opfylde Borghjergsvej-modellens mål.

Når Borghjergsvejs-modellen ikke har inkluderet en lokal forankret aktør, som handelsstandsforeningen, skaber det en svaghed i modellen. Udover at dette underminerer modellens egne principper, så underminerer dette også en social bæredygtig udvikling. Dempsey *et al* peger netop på, at deltagelse i organiserede aktiviteter og sociale netværk i vid udstrækning anses for at bidrage positivt til et lokalområdes sociale bæredygtighed (Dempsey *et al.* 2009, Dempsey *et al.* 2012). I denne forbindelse kan Borghjergsvej-modellen også ses som et netværk mellem bestemte aktører i Sydhavnen, der i praksis ikke inddrager lokale aktører i samarbejdet, på trods af at de forekommer relevante i forhold modellens formål. Det kan betyde, at der kommer til at køre flere parallelle forløb, hvor der ikke skabes en synergi mellem indsatserne. Det kan ligeledes skabe et negativt forhold mellem de lokale aktører. Medlemmet af handelsforeningen fortæller ligeledes, at flere af de mindre erhvervsdrivende

på Mozartsvej og Borgbjergsvej ikke har været tilfredse med de rammer og regler, Borgbjergsvej-modellen har sat for de erhvervsdrivende:

”Ja altså, de siger, at de ikke tager hensyn til de små erhvervsdrivende, som har butikken alene, altså det de kræver, det er, at vi skal have åbent, sådan så de har en arbejdsuge, der ligner noget på 60 timer, og det er jo kun, de der lidt større butikker, der kan det, altså hvor du har flere ansatte. Jeg ved ikke, hvordan det er nu, for jeg har faktisk ikke talt med nogen, men jeg ved, at de har talt lidt sammen om“ (Handelsstandsforeningen, bilag 7: 6).

Der fremhæves altså modstridende interesser i den ønskede udvikling i Borgbjergsvej-modellen og i forhold til de praksisser, butikkerne har. Ud fra hvad vores informant fra handelsstandsforeningen fortæller, så oplever flere af de erhvervsdrivende at støde imod de regler og kriterier, som modellen indeholder. Ét af modellens 14 kriterier er bl.a., at butikkerne skal have gode åbningstider (figur 1). Det kan betyde en lang arbejdsuge, hvis man skal have åbent alle ugens dage eller skal åbne tidligt og lukke sent. Vi har tidligere i analysen været inde på, at modellen netop søger at tiltrække mindre erhvervsdrivende og selvstændige, men som vores informant påpeger, er det samtidig lige præcis denne slags erhvervsdrivende, som vil blive presset mest af f.eks. at skulle holde åbent seks gange om ugen. Spørgsmålet er derfor også, om reglerne for de erhvervsdrivende på Borgbjergsvej er holdbare på lang sigt, eller om de små erhvervsdrivende med tiden vil opleve at Borgbjergsvej-modellens regler og kriterier som værende for hårde at efterleve, hvilket kan resultere i, at der bliver lagt et stor pres på de erhvervsdrivende, hvilket ville kunne skabe en anden udvikling, som vil have en negativ effekt på modellen

Det manglende samarbejde, som både fremhæves af de erhvervsdrivende og medlemmet af handelsforeningen, går også imod BID-teorien, som netop understreger samarbejdet mellem de erhvervsdrivende, som noget af det der skaber succes (Realdania By og Byg 2015:10-11). Det kan derfor være én af modellens svagheder, da størstedelen af rekrutteringen på Borgbjergsvej består af de mindre virksomheder, som ikke har ressourcerne til at indgå i et samarbejde på eget initiativ. Derfor er det problematisk, at der ikke eksisterer en samarbejdsgruppe eller central koordinering af samarbejdet gennem Borgbjergsvejs-modellen. Spørgsmålet er derfor, om et øget fokus på faciliteringen af samarbejdet blandt de små erhvervsdrivende ville bidrage til en positiv udvikling af modellens virke samt bidrage til den sociale udvikling på vejen. En af styrkerne ved BID er netop det fælles samarbejde om et fælles projekt. Et bedre samarbejde mellem de erhvervsdrivende ville kunne styrke deres

netværk, som de kunne drage fordele af, f.eks. gennem intern handel af varer, samarbejde omkring fælles events, tiltag der også ville styrke butikslivet, men også området som helhed (Realdania By og Byg 2015: 18-19).

6.3.5. Butikkernes lokale forankring og lokale engagement

Et andet væsentligt tema, som har været fremtrædende blandt aktørerne, har været butikkerne på Borghjergsvejs lokale forankring. Dette indgår, som nævnt, også som ét af 14 beboervalgte kriterier og fremhæves af erhvervskoordinatoren som et af de kriterier, der har været vigtigt for de lokale beboere (Erhvervskoordinatoren: bilag 4). Når butikkerne på Borghjergsvej pga. deres størrelse ofte er betjent af ejeren selv, betyder det, at ejerens mulighed for at møde de samme beboere er stor. Det skaber en mulighed for at møde de samme lokale beboere og dermed mulighed for social interaktion, som på sigt kan skabe stamkunder (Rydin 2019: 522-524). Det kan give en lokal forankring af butikken selv, men også gøre butikken til et lokalt mødested for de beboere, som benytter den. Store kædebutikker har modsat dette mange ansatte, som er på arbejde på forskellige tidspunkter, og medarbejderudskiftningen er større. Det kunne derfor meget vel tænkes, at forudsætningerne for social interaktion mellem de erhvervsdrivende og kunderne derfor er væsentlig mindre. Det er derfor positivt, når et område som Borghjergsvej har flere mindre enkeltmandsvirksomheder, da dette kan skabe gode forudsætninger for at skabe netværk og relationer beboerne imellem samt mellem beboerne og de forretningsdrivende (Rydin 2019: 523-524). Samtidig medfører det også en sårbarhed fordi engagementet afhænger af den enkelte lejer.

Generelt er der en stor velvilje fra de erhvervsdrivende til at tage hensyn til de lokale beboere i Sydhavnen; det gør de erhvervsdrivende typisk ved at holde priserne på et relativt lavt niveau. Det gør de for at kunne imødekomme de lokale kunder og deres økonomiske muligheder, og der er en generel holdning til, at alle skulle kunne være med uanset privatøkonomi. Men holdningen er også, at man som forretning ikke kan overleve ved blot at have lokale handlende, hvorfor det er vigtigt at kunne tiltrække handlende fra København og omegn:

“Og man kan sige, der er en udfordring i som forretning at forholde sig til alle de her segmenter, for det er vigtigt, tror jeg, det kan man have forskellige strategier for, om man vil, men det er vigtigt med lokal forankring, og da vi ligger på Borghjergsvej-delen, så skal vi have en eller anden form for kommunikation eller accept fra de lokale, men vi skal samtidig pleje vores kunder, dem som lægger

penge i weekenden, de kommer ikke her fra gaden, de kommer andre steder fra, og dem som kommer til vores arrangementer, de kommer heller ikke fra gaden, de kommer så fra endnu større opland. Det synes jeg, er en udfordring at balancere de her forskellige kundesegmenter, som man er nødt til alle have for at have en chance for at overleve” (Butik 1, bilag 4: 6).

Forretningerne skal balancere mellem en lokal accept fra beboerne på Borgbjergsvej og det omkringliggende område, samtidig med at forretningerne skal være attraktive for de kunder, som kommer fra København og omegn. Det gælder om at holde en vis indtjening, så forretningen kan løbe rundt økonomisk. Flere af de erhvervsdrivende på Borgbjergsvej er generelt enige om, at man ikke kan overleve ved blot at have lokale handlende, man bliver nødt til at kunne tiltrække folk fra hele København for at kunne overleve (Butik 1, bilag 4: 6). Samtidig skal der være en lokal anerkendelse og opbakning til butikken, for at en forretning skal kunne overleve på Borgbjergsvej. En erhvervsdrivende fortæller, hvordan det bliver til et spørgsmål om priser og økonomi:

“(…) vi har tænkt os at prøve at gøre det til en pris, hvor alle kan være med, så det er sgu svært at blive sure på os, altså det er ikke, fordi vi prøver at snyde folk til at komme og spise en eller anden dyr, flot, dansk fisk. Vi holder det i et niveau, hvor man kan lave god mad, men hvor det ikke behøver at være alt for fancy” (Butik 2, bilag 5: 7).

Det relativt lave prisniveau er dermed måden, hvorpå de erhvervsdrivende forsøger at være inkluderende over for de lokale. Hvis butikkerne lykkes med at være inkluderende overfor en bred del af lokalbefolkningen med de lave priser, kan dette bidrage til at flere lokale borgere vil handle i butikkerne. Dette kan styrke Borgbjergsvej som en arena for sociale aktiviteter, hvor de lokale beboere mødes i butikkerne og på handelsgaden og derigennem øger deres sociale interaktion og relationer til butikkerne og andre lokale beboere. Mødesteder skabes altså ikke kun fysisk gennem arkitektur og materialitet, de erhvervsdrivende kan også bidrage i kraft af deres butikker, cafeer og restauranter. I Borgbjergsvej-modellen indgår *“lokalt engagement”* som et kriterium for udvælgelsen af butikker, og fokuset på det lokale er derfor en vigtig komponent. Samtidig er det lokale engagement baseret på et frivillighedsprincip, hvilket betyder, at det er op til de erhvervsdrivende selv at byde ind og bevare sin interesse i at løfte området. I den forbindelse er der flere af lokale aktørinformanter på Borgbjergsvej, som giver udtryk for, at nogle af de nye forretninger er for alternative, og at de derfor ikke henvender sig til de lokale beboere:

“(…) jeg synes primært, at man skal være bedre til at varetage de lokales interesser, så man skulle

måske åbne nogle butikker, som man finder i sådan nogle almindelige nabolag f.eks. ja, jeg ved sgu ikke lige, hvad det skulle være, ja måske lidt mindre nicheagtige butikker, også fordi at det er rimelig meget et sats for de butikker, om de kan overleve herovre eller ej, og man ser mange butikker, som lukker efter et lille stykke tid. Men det tror jeg faktisk, er den generelle holdning til det herude, at der måske, at de butikker der åbner herude, måske er lidt for eksperimenterende” (Butik 3, bilag 8: 4).

Når de nyere butikker forhandler nicheprodukter og adskiller sig for meget fra det almindelige, bliver de tolket som eksperimenterende og anderledes. Dette er også en reel bekymring, for hvis ikke de er relevante for segmentet på Borghjergsvej, forsvinder muligheden for, at de kan bidrage til et rigt handelsliv, et byliv men også muligheder for sociale interaktion og netværksdannelse i området, som Dempsey og Rydin netop argumenterer for på hver deres måde, at lokale forretninger med fordel kan bidrage til (Dempsey et al. 2009, Rydin 2019: 524). Samtidig kan balancen forskydes, ved at fokuset fra de erhvervsdrivende ændres, så de bliver mere optaget af at tiltrække folk udefra med en stærkere økonomi og mere købekraft. Butikkernes engagement og lokale forankring på Borghjergsvej er, som påpeget, frivillig, hvilket betyder, at der ikke er nogen garanti for, at denne vil bibeholdes. Dette kan medføre en svagere lokal forankring, hvis butikkerne bliver mere interesserede i at drive en profitabel forretning og dermed har svært ved at henvende sig til beboerne på Borghjergsvej. De erhvervsdrivendes muligheder for at skabe en lokal forankring udfordres af deres eget behov for og strategiens ambition om at skabe en handelsgade, som både skal skabe en lokal forankring og samtidig være attraktiv for resten af byen og omegnen. Dette giver nogle udfordringer ved Borghjergsvej-modellen og for de erhvervsdrivende.

6.3.6. De lokale beboere på Borghjergsvej

I forbindelse med vores undersøgelse af Borghjergsvej-modellen har vi også fundet det relevant, at få de lokale beboeres perspektiv, på hvordan de har oplevet udviklingen på vejen, og hvordan de er blevet inddraget i udviklingen. I denne forbindelse indgår ”*De lokale beboere på Borghjergsvej*” som et tema og et perspektiv i undersøgelsen. En beboerundersøgelse fra 2017 viser, at de adspurgte opfatter Sydhavnen som en landsby i byen, hvilket de ønsker bevaret (Områdefornyelsen Sydhavnen 2016: 15). De sidste par år er der kommet en række mindre franchises el. kædebutikker, hvilket en beboerinformant også nævner, for spørgsmålet er, hvor lokalt forankret disse er, eller hvilken prioritering de er udtryk for? (Beboer 1, bilag 9: 7).

Begge vores beboerinformanter, som er medlemmer af to forskellige beboerforeninger i karreer ud til Borghjergsvej fortæller, at vejen har forandret sig gennem de sidste par år. Der er kommet flere butikker og mere liv i gaden, og ligeledes har beboersammensætningen ændret sig med flere familier og unge, hvilket de synes er positivt (Beboer 1, bilag 9:1) (Beboer 2, bilag 10: 1-2). I den forbindelse fortæller den ene beboer, som også er formand i sin beboerbestyrelse og har været med til at implementere Borghjergsvej-modellen, at han har oplevet, at modellen har været med til at løfte handelslivet på Borghjergsvej, i de år han har boet der. Bl.a. ved at de har fået nye butikskoncepter ind på vejen (Beboer 2, bilag 10: 2). En anden beboer fortæller i denne forbindelse, at han også synes, det er positivt, at der er åbnet flere cafeer, som f.eks. Cafe Pyt, og han synes særligt, at det er positivt, når de nye butikker bliver drevet af lokale kræfter (Beboer 1, bilag 9: 2). Beboeren fortæller i denne forbindelse, at der med forandringen af Sydhavnen de sidste par år er kommet en anden form for opmærksomhed på området, end der har været tidligere. Han har oplevet, at der reklameres for området, og at turister ligeledes er begyndt at besøge Sydhavnen:

”Det er jo sådan, at vi oplever det, vi er tit i udlandet, da min kone er fra udlandet, og når vi kommer tilbage til Københavns lufthavn, så er der sådan reklamer for Sydhavnen, som en del af København man skal besøge, som sådan et kulturelt urban place, og det er også lidt sjovt lige pludseligt, at så står der en flok kinesere med solhatte ude i vores baggård, så der er sådan nogle clash mellem det her moderne og urbaniseringen, der sker, og så det her gamle industrikvarter, som har rod i arbejderbevægelsen, det er et sjovt clash, som kommer ” (Beboer 1, bilag 9: 2).

I teorien om social bæredygtighed er følelsen af at bo et godt sted, en stolthed over lokalområde et vigtigt element, fordi det bidrager til en positiv følelse af tilknytning til lokalområdet for borgerne. En følelse af tilhør er medskabende af en social sammenhængskraft. Det er en integreret del af folks glæde ved at bo, hvor de bor (Demsey et al. 2009). Når Sydhavnen og Borghjergsvej får en øget opmærksomhed, f.eks. gennem reklamer i Lufthavnen og en øget turisme, så øger det følelsen af, at området er værdifuldt for flere, og det skaber en følelse af at høre til lokalområdet. Den øgede opmærksomhed på Sydhavnen fra omverdenen indikerer en form for anerkendelse af, at området er interessant og har noget at byde på. I den sammenhæng spiller Borghjergsvej-modellen en central rolle, fordi den allerede nu har været med til at forøge kvaliteten af Borghjergsvej som handelsgade, og den har ifølge informanten bidraget til at skabe en stærkere lokalfølelse. Indenfor teorien om social bæredygtighed fremhæves det netop, at beboernes følelse af tilknytning til stedet relaterer sig til det fysiske miljø, og at det fysiske miljø og dets kvalitet i

høj grad er en del af en social bæredygtig byudvikling. Når man skaber et byliv, får området et positivt omdømme; hvis et område modsat er præget af hærværk og er i dårlig fysisk stand, kan det medføre, at beboerne i området ikke ønsker at identificere sig med deres lokalområde (Dempsey et al. 2009: 296-297). Borghjergsvej-modellen har dog ikke været alene om denne udvikling, idet Områdefornyelse Sydhavnen har stået for en stor del af de fysiske forandringer og har derigennem været med til at forbedre det fysiske miljø samt skabe opmærksomhed omkring Sydhavnen (Områdefornyelsen Sydhavnen 2015).



Butik på Borghjergsvej (AKB, København 2020)



Boghandler på Borghjergsvej (Kbhliv.dk 2019)

I forbindelse med det styrkede handelsliv viser en beboerundersøgelse fra 2020, at 80% af beboerne i Sydhavnen er 'helt enig' eller 'delvist enig' i, at butikslivet i området er varieret og dækker deres daglige behov (Områdefornyelsen Sydhavnen 2020: 26). I denne forbindelse påpeger en af beboerne også, at han bruger flere af de nye butikker med undtagelse af et par enkelte, som ifølge ham er for dyre. De nye butikker har deres berettigelse på Borghjergsvej, da de efterspørges af den nye beboersammensætning. Samtidig fremhæver han, at det er vigtigt, at nye butikker både bidrager til lokalområdet og til sociale aktiviteter (Beboer 1, bilag 9: 6). Han fortæller i den forbindelse, at der de sidste par år har været en række franchisebutikker, som er åbnet på gaden, men at han håber, at mere lokalt forankrede butikker fremover vil blive prioriteret. Han begrundet det med, at det giver noget andet, når det er ens nabo, som ejer butikken nede på gaden, det gør det mere lokalt, og det er vigtigt for at bibeholde det gode ved Sydhavnen:

"(...) jeg har været på Cafe Pyt en del gange. Og BYGAARD har jeg faktisk ikke handlet i, jeg synes, det er lit for dyrt til, hvad det er. Men jeg synes, det er et dejligt initiativ, og jeg tror da, der er et marked for det. (...) det fede ved lokale steder i en gade som det er, at folk kender hinanden eller i

hvert fald genkender hinanden. Så de hilser på hinanden, så der er den der følelse af, at det er lokalt, sådan nærmiljø, og det tror jeg er alfa omega for at beholde det gode Sydhavn, det er, at de beholder det, med den urbanisering, der sker, at folk ikke kommer længere væk fra hinanden, men at man gør noget for at holde nogle butikker, som favner noget socialt også” (Beboer 1, bilag 9: 7).

De butikker, der ligger på Borgbjergsvej, skal ifølge vores informant, kunne bidrage til den lokale forankring og skal ikke blot være et sted, hvor man kan handle. Butikkerne skal gøre det muligt, at man taler sammen og måske skaber sociale relationer. Dette understøttes teoretisk af Rydin, som argumenterer for, at den lokale detailhandel kan bidrage til at skabe social bæredygtighed, fordi butikkerne kan fungere som samlingspunkter for social interaktion og relationer (Rydin 2019: 523). Beboeren giver videre et eksempel med en lokal cafe, som en beboer i hans opgang ejede på Borgbjergsvej. Desværre lukkede cafeen, bl.a. fordi den ikke kunne få tilladelse til at udvide og installere udluftning, så der kunne serveres mad. Butiksejeren valgte i stedet at sælge butikken til kædebutikken ”Bagerdygtig”, men herefter forsvandt nærværet i butikken (Beboer, 1 bilag 9: 3). Ønsket om en lokal forankring retter sig ikke kun mod butikstypen, men også mod personen som ejer butikken. Den lokale forankring og forestillingen, tager her afsæt i et personligt kendskab og personlige relationer. Borgbjergsvej-modellens 14 kriterier støtter ligeledes op om dette ønske, idet de vigtigste principper, ifølge erhvervskoordinatoren, har været ”lokal forankring og kendskab til Sydhavnen” (Erhvervskoordinatoren, bilag 3: 4). Det gør det muligt at prioritere erhvervsdrivende med lokalt kendskab og muligvis et lokalt tilhørsforhold, selvom det ikke altid kan opfyldes. De sidste par år er der kommet en række mindre franchise- og kædebutikker samt en række special- og nichebutikker. Spørgsmålet er, hvor lokalt forankret disse er, eller hvilken prioritering de er et udtryk for, og om kriteriet om den lokale forankring tilgodeses, i den grad beboeren udtrykker et ønske om.

På mange måder har Borgbjergsvejs-modellen vist sig som effektiv til at skabe et udbud af butikker, som lever op til strategien og de 14 kriterier. En vigtig faktor har dog været den regulerede husleje, som flere forretningsejere peger på som afgørende for deres valg af Borgbjergsvej. Man kan dermed sige, at modellens mål om et mere varieret udbud af butikker, med mere åbne facader, er godt på vej. Siden 2017 har mange nye virksomheder åbnet på Borgbjergsvej, alt fra spisesteder til kontorfællesskaber. I forhold til den sociale bæredygtighed er det positivt, at det er små lokalt forankrede virksomheder, som åbner på gaden. Det er dog væsentligt, at de lokale nye butikker har en relevans for de lokale beboere, og at beboerne dermed også benytter sig af dem i deres dagligdag. Hvis butikkerne bliver for

specielle og henvender sig mere til et kundesegment udenfor Sydhavnen, kan det betyde, at lokalbefolkningen begrænses i adgang i forhold til prisniveau eller præference (Beboer 1, bilag 9 : 7). I den forbindelse vil udviklingen ikke bidrage til at skabe en social interaktion eller et netværk mellem beboerne lokalt, hvilket kan være en udfordring i forhold til at skabe en mere social bæredygtig udvikling på Borgbjergsvej, som den samlede strategi for Sydhavnen tilsigter (Områdefornyelse Sydhavnen 2015: 16). Desuden kan tiltrækningen af nye kunder give området en anden status og gøre det attraktivt, hvilket flere af informanterne i interviewene har understreget vigtigheden af.

6.3.7. De lokale beboere på Borgbjergsvej og deres rolle i den lokale udvikling

Overordnet er meget af arbejdet med inddragelse af Sydhavnens borgere i udviklingen af området sket gennem Områdefornyelse Sydhavnens arbejde, hvor der på baggrund heraf er blevet udarbejdet forskellige strategier for udviklingen med afsæt i ønsker fra borgerne (Områdefornyelsen Kvarterplan 2015). Men specifikt i forhold til Borgbjergsvej-modellen er inddragelsen foregået gennem de 14 kriterier og repræsentanter for de ni afdelingsbestyrelser (Erhvervskoordinatoren, bilag 3: 4). I denne forbindelse fremhæver en formand for en af beboerafdelingerne på Borgbjergsvej, at deres beboerbestyrelse har haft stor indflydelse på strategien bag Borgbjergsvej-modellen (Beboer 2, bilag 10: 2). Modellen understøtter dermed en lokal medbestemmelse, hvor de lokale beboere gennem deres bestyrelser kan være med til at bestemme, hvilken udvikling der ønskes for handelslivet og på den måde sikre en fastholdelse af lokal forankring. Erhvervskoordinatoren fortæller i denne sammenhæng, at han sammen med beboerafdelingerne har evalueret de 14 kriterier efter to år, og besluttet at fastholde de samme kriterier (Erhvervskoordinatoren, bilag 3: 13-14).

I forbindelse med udviklingen af handels- og bylivet samt de forandringer, der sker på Borgbjergsvej, opstår forskellige dilemmaer, som peger på det komplekse i at få modellen til at fungere i praksis. Det gælder eksempelvis i forhold til omfanget af inddragelse af beboerne i udviklingen med de nævnte initiativer. Selvom det i modellen er erhvervskoordinatoren, som i sidste ende træffer beslutninger om, hvilke erhvervsdrivende der skal udlejes til, så er beslutningerne i høj grad betinget af, at de lokale beboere er tilfredse med den udvikling, som erhvervskoordinatoren faciliterer. Dette skyldes især, at de butikker, han vælger, kommer til at være en del af beboernes hverdag, hvorfor det også er et valg, som påvirker beboerne. Hvis beboerne føler, at deres ønsker til lokalområdet ikke bliver tilgodeset, vil det kunne påvirke

deres tilfredshed med at bo i området, men også den tillid de har til Borghjergsvej-modellen og ligeledes til erhvervskoordinatoren. Det kan medføre, at samarbejdet påvirkes negativt, hvilket kan få betydning for modellen. Derfor er det også vigtigt, at de lokale beboere bliver hørt og har mulighed for at blive bidragende, hvilket har været en vision med modellen. Dog kan der sættes spørgsmålstejn ved, om beboerne eller beboerbestyrelsen burde blive inddraget yderligere i de afgørende beslutninger for på den måde at sikre de lokale ønsker i endnu højere grad.

6.3.8. De udsatte borgere på Anker Jørgensens plads

En repræsentant fra en af de lokale NGO-virksomheder på Borghjergsvej, *SydhavnsCompagniet*, fortæller også at have oplevet en udvikling på vejen de sidste par år, særligt i forhold handelslivet, hvor der er kommet flere små cafeer og butikker. Denne informant finder på samme måde som vores beboere, at udviklingen har været positiv, men påpeger, at det ikke er alle beboere, som har fundet udviklingen positiv og gavnlig:

”Hmm jeg synes den er positiv, jeg synes, at det er rigtig fint, at der er kommet flere små butikker. Men jeg tror, at hvis du spørger en god gammel ”Sydhavner”, så tror jeg nok, at de vil sige noget andet. Så tror jeg, det bliver sådan lidt for økologisk og lidt for speltagtigt. Sydhavnen er jo et gammelt arbejderkvarter, så det tror jeg, der er delte mening om, for mit vedkommende (...) synes jeg da bare, at det er fedt, at der er noget liv, og der er nogen små butikker, og der er nogle butikker, som ikke er de samme. Det giver en rigtig fin og hyggelig stemning til Sydhavnen” (Det Gamle Posthus bilag 6: 5).

Informanten påpeger, at det særligt er gruppen af ældre sydhavnere, som ikke får meget gavn ud af den udvikling, som Borghjergsvej-modellen har været med til at facilitere på gaden, da flere af de butikker, som åbner, er for moderne til denne gruppe. Sydhavnen er et gammelt arbejderkvarter, og størstedelen af den ældre borgergruppe i området har muligvis ikke samme interesse for butikker, der forhandler økologiske fødevarer og specialprodukter, som den yngre beboergruppe har. Informanten peger desuden på en anden gruppe i Sydhavnen, som er blevet overset og ligefrem føler, at de kan være uønskede. Det er de mere udsatte borgere i Sydhavnen, som er brugere af Det Gamle Posthus. Denne gruppe mangler en stemme i udviklingen ifølge informanten, idet de angiveligt føler sig som en *”lus mellem to negle”* i forhold til den udvikling, der foregår (Det Gamle Posthus bilag 6: 5). Som tidligere nævnt i specialet består *Sydhavns Porten*, og dermed også Borghjergsvej, af 97% almene boliger, hvor kommunen har benyttet sig af den kommunale anvisningsret

(Områdefornyelsen Sydhavnen 2015: 11). Dermed er der også en forholdsvis stor gruppe af borgere, som bor på og i området omkring Borgbjergsvej, der kan betegnes som udsatte borgere. Det er derfor en vigtig gruppe at inkludere og medtænke i udviklingen af Borgbjergsvej. Det er en gruppe, som fylder i gadebilledet og har været problematiseret af de andre beboere i Sydhavnen, særligt i forhold til deres brug af *Anker Jørgensens Plads* som møde- og opholdssted (Det Gamle Posthus bilag 6: 2020).



Anker Jørgensens Plads 2020 (BT.DK)

At Borgbjergsvej-modellen ikke har særligt øje for denne gruppe i udviklingen, kan skyldes, at dette ikke er modellens primære formål, og ansvaret for inddragelsen af de mere udsatte borgere ligger et andet sted. For eksempel varetages en række af de sociale initiativer i Sydhavnen og på Borgbjergsvej af *Det Gamle Posthus*, *SydhavnsCompagniet* og andre lokale NGO-virksomheder, og derudover har der været mere målrettede sociale indsatser i områdefornyelsen (Områdefornyelse Sydhavnen 2020: 58). Men som vi også har fremhævet tidligere i vores analyse, er der også enkelte butikker, som tager et ansvar for de socialt udsatte borgere. Erhvervskoordinatoren har dog et ønske om, at det lokale erhvervsliv på langt sigt vil kunne være med til at løfte de sociale opgaver i området (Erhvervskoordinatoren, bilag 3: 7). Det er dog stadig en udfordring for den igangsatte

udvikling, og det rejser et spørgsmål om, hvilken rolle de udsatte borgere har i den forandring, som Borgbjergsvej-modellen har igangsat.

Når gruppen samles på Anker Jørgensens Plads, problematiseres deres tilstedeværelse af de øvrige beboere, da de drikker sig fulde, indtager og sælger stoffer og generelt har en adfærd, som bidrager til, at de andre beboere på Borgbjergsvej føler sig utrygge. En informant forklarer, at han ikke synes, at det er specielt rart, at han skal klemme sig igennem denne gruppering, hver gang han skal handle i Fakta (Beboer 1, bilag 9: 5-6). Selvom gruppen af udsatte ikke er tænkt direkte ind i Borgbjergsvej-modellen, så skaber de en udfordring for strategien gennem deres tilstedeværelse. Deres adfærd kan betyde, at der er beboere og handlende, som føler sig utrygge ved at færdes på Borgbjergsvej og dermed fravælger at handle området. Beboernes opfattelse af sikkerhed i et område er ligeledes en grundlæggende dimension af social bæredygtighed, idet kriminalitet og uro i et lokalområde bidrager negativt til brugen af områder og til den sociale interaktion blandt de lokale beboere i området. Oplevelsen af tryghed og sikkerhed i et område er derfor væsentlig for en social bæredygtighed og på denne måde viser eksemplet et dilemma i forståelser af social bæredygtighed, for hvem skal imødekommes og hvem kan dermed ikke imødekommes? (Dempsey et al. 2009). Den udsatte gruppes tilstedeværelse på Anker Jørgensens plads er et relevant problem, som Borgbjergsvej-modellen i et vist omfang er nødt til at forholde sig til, af den grund at flere fra gruppen bor på Borgbjergsvej.



Anker Jørgensens Plads 2020 (kbhliv.dk)

Erhvervskoordinatoren fortæller, at han i samarbejde med politiet, socialforvaltningen og områdefornyelsen har taget initiativet til en række tiltag, som skal skabe en større tryghed for de andre lokale beboere. Initiativet har til formål at begrænse støjen og antallet af mennesker på pladsen. Dette gøres blandt andet ved hjælp af at opsætte et hegn, som gør det muligt for beboerne at komme til og fra deres opgange, kameraovervågning på pladsen og øge politiets bevågenhed og tilstedeværelse på pladsen. Ifølge erhvervskoordinatoren er der et stort potentiale for udeservering på pladsen, hvilket måske kan bidrage til at få reduceret den udsatte gruppes tilstedeværelse på pladsen (Erhvervskoordinatoren, bilag 3: 15).

Medarbejderen fra Det Gamle Posthus mener, at de udsatte borgere i virkeligheden, ikke ønsker at stå på Anker Jørgensen plads, fordi de føler sig overvåget og udstillet, og at en bedre løsning ville være at tilbyde dem et andet opholdssted. For eksempel kunne de benytte nogle af de grønne arealer i Sydhavnen, hvor der kunne laves et shelter til dem.

Udviklingen af Borghjergsvej bidrager på den ene side til en social udvikling, bl.a. ved at vælge lokalt orienterede erhvervsdrivende, som har øje for områdets sociale sammensætning. På den anden side forstærker modellen de udsatte gruppers udsathed. Dette afspejles også i den dobbelthed eller tvetydighed, der er i den teoretiske forståelse af social bæredygtighed. På den ene side handler det om at skabe tryghed, og på den anden side handler det om at

inkludere de socialt udsatte grupper i den lokale udvikling. Medarbejderen fra Det gamle Posthus fremhæver i interviewet, at man burde spørge de udsatte borgere, hvad de ønsker. Problematikken peger på, at udviklingen af Borbjergsvej er kompliceret. Der har dog, som beskrevet i vores observationsafsnit, været indkaldt til et samarbejds møde mellem AKB, København, erhvervskoordinatoren, Aalborg Universitet CPH og andre aktører fra Sydhavnen. Mødet handlede primært om, hvordan handelslivet og Borbjergsvej-modellen kunne være med til at understøtte den sociale indsats i Sydhavnen, f.eks. gennem beskæftigelsesindsatser (Observation, bilag 12). Selvom disse indsatser endnu ikke er realiserede, så viser det, at erhvervskoordinatoren indgår i netværks møder som disse, samt at man medtænker sociale indsatser og problematikker for området i udviklingen af Borbjergsvejs-modellen. Derudover uddyber erhvervskoordinatoren i interviewene, at han arbejder sammen med den boligsociale helhedsplan, som har en beskæftigelsesindsats. Her kan der skabes mulighed for, at de erhvervsdrivende f.eks. kan ansætte lokal arbejdskraft, tage praktikanter og deltage i mentorordninger (Erhvervskoordinatoren, bilag 3: 8). Det peger på nødvendigheden af at opretholde et samarbejde mellem de forskellige aktører i Borbjergsvej-modellen efter områdefornyelsen afsluttes i 2020.

6.3.9. Opsamling

Borgbjergsvejs-modellen har på de tre år, den har eksisteret vist sig som en effektiv måde at tiltrække nye og mangfoldige butikker med åbne facader ud til vejen. Modellen mødes dog af en vis skepsis blandt flere af de ældre erhvervsdrivende. I analysen påpeges det, at der er en risiko for, at modellen skaber en mulig kategorisering og sortering af erhvervene, om hvorvidt de er ønskede eller uønskede, med afsæt i de 14 kriterier og erhvervskoordinatorens vurdering. Når netop valg og fravalg af butikker bliver et omdrejningspunkt i modellen, medfører dette også de nævnte konsekvenser. Spørgsmålet bliver derfor, hvilket bidrag til udviklingen af området, som Borbjergsvej-modellen skaber, og hvad det kommer til at betyde for de erhvervsdrivende, som ikke passer ind i strategien for by- og handelslivet på vejen. Flere af de nye butikker har i kraft af at de er mindre virksomheder eller enkeltmandsvirksomheder samt deres interesse for lokalområdet gode forudsætninger for at opnå en lokal forankring på vejen, som også er positivt i forhold til den ønskede udvikling for modellen. For de erhvervsdrivende på Borbjergsvej er det dog en balancegang, som på den ene side handler om at vise lokalt engagement og blive lokalt forankret, og på den anden side handler om at skabe en profitabel forretning, som kræver, at der kommer handlende fra

København og omegn. En udvikling af handelslivet kan være med til at skabe et bedre byliv og ligeledes bidrage til en øget følelse af stolthed over lokalområdet hos beboerne. Det kan få positiv indflydelse på det sociale liv blandt de lokale beboere og dermed skabe bedre forudsætninger for social bæredygtighed i området. Når de erhvervsdrivende tager et socialt hensyn til beboersammensætningens økonomiske grundlag, kan det skabe muligheder for, at butikkerne, cafeerne og restauranterne kan blive lokale mødesteder, som giver mulighed for en øget social interaktion for områdets beboere. Vores analyse peger på, at de erhvervsdrivende kan skabe en anden form for social bæredygtig udvikling, end sociale indsatser som f.eks. beskæftigelse alene kan.

Samarbejdet mellem de erhvervsdrivende i modellen er minimalt og ukoordineret samt baseret på frivillighed. På samme måde forekommer samarbejdet med handelsstandsforeningen heller ikke at være prioriteret. Flere af de erhvervsdrivende er positivt indstillet overfor et samarbejde og ønsker sparring med de andre erhverv på vejen, men de har ikke ressourcer til at etablere dette samarbejde selv. I den forbindelse kan Borgbjergsvej-modellen med fordel fokusere på at fremme samarbejde blandt de erhvervsdrivende. At der ikke har været et større fokus på at fremme dette, kan ses som en svaghed i modellen, idet samarbejdet ville kunne understøtte flere af Borgbjergsvejs-modellens formål.

Generelt er der en tilfredshed med den udvikling, som er sket med handelslivet på Borgbjergsvej blandt de lokale aktører. Dog er de udsatte borgere, som opholder sig midt på Anker Jørgensens Plads kommet i klemme i udviklingen, og er nu til gene for både dem selv og beboerne på Borgbjergsvej. På trods af, at udviklingen af Borgbjergsvej på flere punkter har bidraget til en social udvikling, så forstærker modellen også den meget udsatte gruppes malplacerethed på gaden. De tiltag, som indtil videre er foretaget for at imødekomme dette problem, har primært haft fokus på at få gruppen væk fra gaden. Der har dog været indkaldt til et samarbejds møde mellem aktører fra Sydhavnen, omkring hvordan handelslivet og Borgbjergsvej-modellen kunne være med til at understøtte den sociale indsats i Sydhavnen. Det kan være et positivt tiltag i forhold til at inddrage de udsatte grupper mere i udviklingen.

Kapitel 7 Diskussion

7.0. Diskussion af resultater

I dette kapitel diskuteres en række spørgsmål og dilemmaer, som specialets analyser har givet anledning til. Det er en diskussion af, hvordan forskellige typer af butikker, som er åbnet siden modellens implementering, har haft betydning for Borbjergsvej og for de lokale beboere, samt hvorledes de spiller sammen med allerede etablerede butikker. I dette kapitel diskuteres ligeledes, hvordan man undervejs i udviklingen balancerer mellem forandring af området og bevarelse af dets kendetegn, og dermed også hvilke dilemmaer der opstår, f.eks. hvorvidt udviklingen tilgodeser butikkernes mulighed for drive en profitabel forretning, og hvordan deres rolle i at bidrage til udviklingen af området bliver mere sekundær. Også de sociale dilemmaer, der opstår, vil blive diskuteret, eftersom Borbjergsvej-modellen er igangsat i et område, som har en særlig social og lokal profil. Til sidst vil vi diskutere, hvordan Borbjergsvej-modellen passer ind i den almene boligsektor, og om denne model vil kunne overføres til andre almene boligområder i Danmark.

7.1. Butikker til lokale borgere – på Borbjergsvej

I vores analyse af Borbjergsvej-modellen blev det fremhævet af flere lokale aktører, at de stillede sig en smule skeptisk overfor de nye butikker på Borbjergsvej. Her lød kritikken på, at butikkerne ikke var noget lokalbefolkningen efterspurgte, butikkerne var for specielle og priserne var for høje i forhold til de lokales behov. Målet for Borbjergsvejs-modellen er at lave et koncept, som skal kunne tiltrække interessenter og kunder fra hele København til bydelen og vejen. Modellen skal dog på samme tid være lokalt forankret og rumme en lokal tilpasning ifølge erhvervskoordinatoren og kvartermanageren for området (Erhvervskoordinatoren, bilag 3: 4). Det peger på dilemmaet, at modellen på den ene side skal tage et lokalt hensyn, være til gavn for de lokale, og på den anden side skal øge kundegrundlaget, som f.eks. kommer fra andre dele af København, hvor den gennemsnitlige indkomst er højere, og hvor kunderne af den grund har andre præferencer for varer, eksempelvis økologiske varer. Spørgsmålet er, om det overhovedet er muligt at håndtere dette dilemma i en udvikling, så alle ønsker imødekommes? I denne forbindelse har vi inddraget to eksempler på udviklinger af lokalområder: Boxhanger Platz i Berlin og Jægersborggade på Nørrebro. Det er begge områder, som har haft et skærpet fokus på handelslivet. I det følgende

vil vi diskutere disse to eksempler i forhold til den udvikling, som vi finder tendenser på i vores undersøgelse af Borgbjergsvejs-modellen.

Mary P. Corcoran har undersøgt byfornyelser i en europæisk kontekst med fokus på mobilisering af den private sektor og engagering af lokalbefolkningen i processen. Corcoran fokuserer på områdefornyelser, og hvordan et lokalsamfund kan opbygges gennem erhvervslivet samt af lokale aktører i stedet for staten eller kommunen. Eksemplerne er blandt andet fra Boxhanger Platz (*Boxion project*), som er et gammelt de-industrialiseret område i Berlin præget af høj arbejdsløshed. Områdefornyelsen af området bestod bl.a. i at genoplive butikkerne i stueetagen. Det gjorde man ved at tilbyde en lavere husleje til mindre virksomheder, som hovedsageligt repræsenterede kreative erhverv. *The Boxion project* i Corcorans udlægning har visse ligheder med Borgbjergsvejs-modellen, hvor strategien ligeledes var at tiltrække det, som betegnes som spændende butikker og erhverv, gennem en lav husleje. Det var ligeledes i en bydel, som har oplevet de-industrialisering og havde en høj andel af udsatte borgere. De umiddelbare fund, som Corcoran gjorde ved Boxion projektet, var, at de nytilkomne butikker bidrog med en forskønnelse af området på gadeplan. Forskønnelsen skete via butiksfacaderne, som fik et mere æstetisk udtryk og som kunne have en effekt på følelsen af tryghed på gadeplan (Corcoran 2006: 411). I Borgbjergsvejs-modellen er der ligeledes fokus på butiksfacader og deres udseende. Før modellens implementering havde man problemer med lukkede butiksfacader og butikker, hvor man ikke kunne se, hvad der foregik inde bag den tildækkede facade, hvilket Borgbjergsvej-modellen ændrede på.



Billedet er fra en af de nyere cafeér på Borgbjergsvej med åben facade

Der er dog også flere kritiske røster, som mener, at de nyere butikker ikke nødvendigvis henvender sig til de lokale beboere på Borgbjergsvej og omegn (Butik 3, bilag 8 : 5)(Det Gamle Posthus, bilag 6: 5). Corcoran gjorde lignende fund på Boxhanger Platz, hvor hun fandt, at de nyåbnede butikker i Boxion-projektet ikke tiltalte de lokale og derfor kunne virke fremmede for dem. Yderligere var der ligeledes hos de lokale tvivl om, hvorvidt de nye kreative erhverv i Boxion-projektet overhovedet var butikker eller blot kreative værksteder. Det kan vække forvirring hos de lokale, når der opstår disse kreative butikker, som kan opfattes som værende *“ikke-butikker”*. Det kan være et stort problem i forhold til den lokale forankring, som vi tidligere har redegjort for, og ligeledes i forhold til det økonomiske aspekt af en forretning.

De positive effekter ved Borgbjergsvejs-modellen er blandt andre den fysiske fremtoning af butikkerne med åbne facader, der virker mere indbydende og skaber tryghed i gaden både for de besøgende og beboerne. Udover den fysiske forskønnelse af butikkerne og gaden, så kan åbningen af de mange nye erhverv skabe en speciel synergi, som kan være med til at brande

et givent sted og skabe et større kundegrundlag blandt besøgende og turister. De mange nye forretninger på Borbjergsvej kan være med til at markedsføre vejen for det resterende København og dermed være med til at tiltrække flere handlende til vejen. Det at kunne generere flere handlende er ifølge Corcoran en essentiel del af en områdefornyelse, og den værdi, som forandringerne skaber, kan tiltrække yderligere ressourcer i form af investorer og flere nye spændende butikker til området (Corcoran 2006: 412-413). Det problematiske i modellen kan være at indfri begge mål; om både at tage lokalt hensyn og gøre bydelen attraktiv for en bredere målgruppe.

7.2. Butikker for alle eller en gentrificering af butikslivet på Borbjergsvej?

Borgbjergsvejs-modellen er på mange måder inspireret af Jægersborgsgade, som ligeledes har en strategisk udlejning af butikkerne i stue- og kælderetagen. Jægersborgsgade er dog domineret af andelsboliger og har en anden demografi end den på Borbjergsvej, som udelukkende består af almene boliger. Dette har også været medtænkt i etableringen af den nuværende udlejnings strategi på Borbjergsvej. Erhvervskoordinatoren forklarer det med, at købekraften er lavere i området, bl.a. på grund af en højere andel af borgere på overførselsindkomst end andre områder i København (Erhvervskoordinatoren, bilag 3: 8). Erhvervskoordinatoren understreger, at det derfor ikke er intentionen, at Borgbjergsvejs-modellen skal være en replikering af udlejningsstrategien på Jægersborggade. Han påpeger i den forbindelse vigtigheden af en stor diversitet i butikslivet på Borbjergsvej. Der skal være nye smarte butikker, som kan udstikke en markør for forandring, men på samme tid skal der være plads til den lokale "brune" bodega (Erhvervskoordinatoren, bilag 3: 9-10). Målet med Borgbjergsvejs-modellen er ikke et forsøg på en traditionel gentrificering af butikslivet, men den skal kunne tiltrække nye kræfter og besøgende, men stadig også være relevant for de lokale beboere. Om strategien på Borbjergsvej reelt adskiller sig væsentligt fra Jægersborggade, kan der imidlertid sættes spørgsmålstegn ved.

Dilemmaet ved Borgbjergsvej-modellen er ikke kun balancen mellem lokalt hensyn og et øget kundegrundlag. Butikkerne udgør udviklingsmotoren i modellen, og valget af dem er derfor centralt. Men butikkernes formål er dybest set at tjene penge, og de er ikke nødvendigvis sociale og lokale ambassadører (Corcoran 2006: 410).

På den ene side er det rent faktisk lykkedes at skabe et varieret butiksliv gennem

Borgbjergsvejs-modellen. På den anden side henvender det nye butiksliv og udviklingen af Borgbjergsvej sig ikke nødvendigvis til alle i lokalområdet. En lokal NGO og butiksbestyrer på Borgbjergsvej mener ikke, at de nye butikker på Borgbjergsvej henvender sig de socialt udsatte borgere på vejen og i området (Det Gamle Posthus, bilag 6: 7). Ifølge Corcoran er butikker generelt profit-orienterede, og der altid er en underliggende “*whats in it for me?*” logik indbygget i deres måde at handle på. Det kan derfor være svært at få butikker til at løfte sociale opgaver, eftersom det ikke nødvendigvis medfører nogen direkte økonomiske gevinster for de erhvervsdrivende (Jensen og Hansen 2018: 51-52). Denne problematik understreger det problematiske ved at forvente at de erhvervsdrivende kan være sociale aktører i en social forandring af et område.

I et kritisk perspektiv er det værd at diskutere, om udviklingen i henholdsvis Jægersborggade og Boxhanger Platz har bidraget til en lokal forankring og større mangfoldighed, eller om det i virkeligheden har bidraget til en proces som i sidste ende kan sammenlignes med andre gentrificeringsprocesser (Corcoran 2006: 412). Det er derfor uvist, om Borgbjergsvej-modellen med tiden vil forstærke gentrificeringslignende tendenser i området, selvom ønsket er at skabe et handelsliv for alle. Borgbjergsvej adskiller sig fra de ovennævnte områder ved at have en del almene boliger. Her er det ikke muligt at løfte huslejen efter udbud og efterspørgsel (markedsleje), lejen er derimod en omkostningsbestemt. Beboere kan derfor ikke presses ud ved en pludselig, voldsom stigning af huslejen.

En gentrificering vil derfor forløbe anderledes end i de ovenstående eksempler, men ændringerne på Borgbjergsvej kan med tiden gøre det lokale handelslivet mindre attraktivt for lavindkomstgrupperne. Det er dog væsentligt, at der i Borgbjergsvej-modellen forsøges at opnå en balance mellem at skabe en udvikling, som både er lokalt forankret og tilgodeser lokalområdet, men også tiltrækker handlende fra hele København.

7.3. Modellens betydning for den sociale udvikling

Da Københavns Kommune i 2015 besluttede at lave et områdeløft af Sydhavnen, var det bl.a. på baggrund af, at den sociale skævhed i Sydhavnen var markant højere end i resten af København. Områdefornyelse Sydhavnen havde det derfor som et af sine mål at skabe en

social udvikling og højne den sociale mobilitet i området. Man ønskede ligeledes at bevare en inkluderende og mangfoldig by med plads til alle (Områdefornyelse Sydhavnen 2015). Beboersammensætningen i Sydhavnen adskiller sig væsentligt fra resten af København, med et højt antal enlige, ældre og socialt udsatte borgere (Områdefornyelse Sydhavnen 2015: 9-11). Dertil kommer, at Sydhavnen er blandt de seks mest udsatte boligområder i København og derfor er underlagt krav fra den boligsociale helhedsplan. Vi mener i denne forbindelse ikke, at Borgbjergsvej-modellen kan forstås uafhængigt af hverken området eller den sociale udvikling, der tilstræbes på kommunalt plan. Heller ikke selvom Borgbjergsvej-modellens primære formål er at udvikle et by- og handelsliv (KAB 2017). Vi mener derfor, at det er væsentligt at være opmærksom på, om der med modellens implementering sker en uhensigtsmæssig udvikling, som går imod den sociale udvikling, som Københavns Kommune tilstræber for området.

Men diskussionen handler ikke kun om de lokale aktører og deres forventninger til de nye butikker og til området. Den handler også om, hvordan en social udvikling skal forstås. En social udvikling kan forstås ud fra forskellige perspektiver, f.eks. hvordan man løfter et givent område ved at få folk i beskæftigelse. Derfor er det blandt andet tiltag som mentorordninger, ansættelser og fritidsjob, der ønskes, når erhvervslivet inddrages i områdefornyelser. Tiltag som også fremgår i Områdefornyelsen Sydhavnen og den boligsociale helhedsplan (AKB *et al* 2017, Områdefornyelsen Sydhavnen 2020: 58). Men som vores analyse har gjort os opmærksom på, kan udviklingen også løftes ind i et socialt bæredygtighedsperspektiv. Her handler det om at skabe sammenhængskraft, tilhørsforhold til et område, muligheder for sociale mødesteder og dermed rammer for et bedre grundlag for sociale bånd og relationer. Det kan betyde, at erhvervslivets bidrag skal forstås som mere end blot at jobskabende. På den ene side rummer Borgbjergsvej-modellen en række muligheder for at understøtte mere sociale mål gennem udviklingen af et varieret handelsliv. Dette kan bidrage til at tiltrække mange forskellige slags handlende og besøgende, som måske ikke ville have besøgt Sydhavnen før. Det kan skabe en øget diversitet og bidrage til områdets attraktivitet. På den anden side giver nogle af informanterne udtryk for, at den sociale dimension i modellen er fraværende, og hvor især de udsatte borgere føler, at udviklingen tager en form, som de ikke mere passer ind. Dertil kommer, som vi ser det på Anker Jørgensens Plads, at udviklingen af Borgbjergsvej kan komme til at udstille de mest udsatte i endnu højere grad.

Dette rejser spørgsmålet om, hvorvidt Borgbjergsvej-modellen og modeller inspireret af BID, fremover skal have en større opmærksomhed på hensynet til de udsatte beboergrupper. Det vil være relevant, så længe målet for en given model er at bidrage til den sociale udvikling af bylivet. Man kan derfor diskutere, hvorvidt målene i disse modeller kan sammentænkes med mere sociale mål for lokalområder, samt hvilke fordele det vil kunne bibringe området. Men det kan også være, at opgaven i stedet skal varetages af mere specifikke sociale indsatser. F.eks. som når AKB, København indgår i partnerskabet "*Sydhavnen handler for job og værdighed*" sammen med Områdefornyelse Sydhavnen, Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen, SydhavnsCompagniet, Statens Byggeforskningsinstitut, Opzoomerne, Aalborg Universitet og den boligsociale helhedsplan Fællesskaberne. Denne indsats har bl.a. ført til beskæftigelsestilbud i Sydhavnen som er placeret i Kvarterhuset ved Anker Jørgensens Plads (Områdefornyelse Sydhavnen 2020: 58)

7.4. Borgbjergsvej-modellen – en almen boligsektor - model?

Vi har siden begyndelsen af vores undersøgelse fundet det interessant, at det i vores case var et alment boligselskab, som stod for implementeringen af Borgbjergsvej-modellen. Dette har også givet anledning til en række spørgsmål undervejs, f.eks. om udviklingen i modellen er i overensstemmelse med, eller i kontrast til, de principper, den almene boligsektor bygger på. Dette særligt også i forhold til at modellen på flere punkter er inspireret af BID. BID-modellerne er båret af en liberal ide om at udvikle et område gennem økonomiske mål og ideer om at skabe profit (Richner og Olesen 2018: 2-3). Det er typisk ikke værdier, som de almene boligselskaber forbindes med. Først og fremmest fordi almene boligselskaber er non-profit-organisationer, der har et grundprincip om at skabe "gode og billige boliger, for alle" (SBI 2006: 7-9). AKB vægter på samme måde også det boligsociale ansvar højt, hvor der lægges vægt på "*at sikre gode og sunde boliger til rimelige priser, men også være med til at skabe gode rammer for livet i boligerne og mellem boligerne*" (webkilde 7). I den sammenhæng kan det diskuteres, hvordan disse værdier harmonerer med det skærpede fokus på handelslivet og de økonomiske mål som karakteriserer Borgbjergsvej-modellen og BID. Dertil kommer, at mange almene boligområder er kendetegnet ved at have en høj andel af økonomisk udsatte borgere, hvilket - som påpeget tidligere- de socioøkonomiske nøgletal for Sydhavnen (Københavns Kommune 2019 og 2020) også viser. Det kan derfor virke modsætningsfyldt at iværksætte en udviklingsstrategi med fokus på handelslivet, hvor succesraten i høj grad afhænger af omsætning og borgere med økonomisk råderum til

forbrug. Et forbedret handelsliv kan dog også være med til at mobilisere beskæftigelsesindsatser for områdets arbejdsløse beboere, som der generelt er en overrepræsentation af i almene boligområder. Et styrket handelsliv vil måske også kunne bidrage til at gøre almene boligområder mere attraktive og fungere som et godt supplement til de boligsociale helhedsplaner, hvor målet er at øge trygheden og den sociale mobilitet (AKB 2017). Det kan altså fremhæves, at Borgbjergsvej-modellen giver en række interessante muligheder i forhold til at bidrage til udviklingen af de almene boligområder. Dog kræver dette, at erhvervslivet i området, er villigt til at understøtte mere sociale mål som f.eks. beskæftigelsesindsatser, men også at der medtænkes en bredere social bæredygtighed. I vores case kan det diskuteres, om Borgbjergsvej har nogle særlig gunstige vilkår for at implementere denne type model - placeringen tæt på indre København kan bl.a. fremhæves som et forhold, der har været en fordel, eftersom der er et stort kundesegment indenfor en kort afstand. Placering er både en fordel i forhold til potentielle kunder, men også i forhold til at tiltrække erhvervsdrivende til Borgbjergsvej. Lignende forhold er ikke nødvendigvis til stede i andre områder med almene boliger, og det er derfor et spørgsmål om modellen kan bruges generelt. Hvis et alment boligområde f.eks. ligger ude i forstæderne eller udenfor de store byer, kan det være mindre attraktivt for butikker og for kunder at tage turen dertil. Sydhavnen har desuden i et stykke tid været udpeget som det nye ”*up-coming*” sted i København, hvilket flere af vores informanter påpeger. Området er derfor interessant for erhvervsdrivende, fordi beliggenheden har et stort udviklingspotentiale. De særlige vilkår for Borgbjergsvej-modellen betyder dog ikke, at erfaringerne fra modellen ikke kan anvendes andre steder, men blot at det er væsentligt at være opmærksom på de givne forhold, der muligvis *ikke* er til stede i de boligområder, som kunne tænkes at ville bruge modellen som inspiration.

7.5. Mulighed for udbredelse af Borgbjergsvej-modellen

Erhvervskoordinatoren, som er ansat til at implementere modellen, ser selv et stort potentiale i Borgbjergsvejs-modellen og fortæller om et projekt i et andet lokalområde, der allerede har ladet sig inspirere af modellen. Ifølge erhvervskoordinatoren er den største udfordring i forhold til at overføre Borgbjergsvej-modellen til andre lokalområder, at de lokale aktører skal blive enige om at afgive deres mandat til en erhvervskoordinator, som de skal have tillid til. Han mener, at det derfor er lettere at gennemføre modellen og det nødvendige samarbejde i et lokalområde, hvor erhvervslokalerne er ejet af samme boligselskab, hvorfor almene

boligområder er oplagte. (Erhvervskoordinatoren, bilag 3: 16). Det kan derfor diskuteres, om der ville være større udfordringer i at overføre Borghjergsvej-modellen til områder eller handeleggader, hvor der er mange forskellige ejere, f.eks. gader med en blanding af forskellige boligformer. Både erhvervskoordinatoren og kvartermanageren peger på et lignende projekt om byfornyelse på Mozartsvej, hvor der er flere små private udlejningsselskaber, andelsselskaber og ejerforeninger osv. Her viste det sig at blive sværere, end man havde regnet med, at samle udlejningen, idet der ikke på samme måde eksisterede et etableret fællesskab mellem aktørerne (Erhvervskoordinatoren, bilag 3: 6)(Kvartermanageren, bilag 2: 6). At udbrede Borghjergsvej-modellen er én af hensigterne med planen, hvilket også fremgår af Områdefornyelse Sydhavnens slutevaluering af områdefornyelsesindsatsen:

”Erhvervsmodellen var et treårigt forsøg og har resulteret i at AKB, København nu undersøger mulighederne for at fortsætte modellen og udbrede den til andre lignende områder, hvor AKB har til huse” (Københavns Kommune 2020: 26).

Eftersom Borghjergsvej-modellen på flere måder har vist sig som en effektiv måde til at styrke handelslivet på, ville andre lokalområder, som har oplevet en tilsvarende tilbagegang i handelslivet, med fordel kunne lade sig inspirere af strategien bag Borghjergsvej-modellen. Det er dog vigtigt at være opmærksom på ulemperne ved at udbrede BID og lignende modeller. Det kan medføre en skærpet konkurrence mellem lokalområder eller endda mellem almene boligselskaber om at tiltrække de rigtige butikker og de nødvendige økonomiske investeringer for at styrke udviklingen. Sociologen Ward hævder, at fremkomsten af BID er med til at skabe en opdeling af byen i mindre, styrbare rum. De mindre rum tilskynder en konkurrence, da det ene BID-projekt vil konkurrere med et andet for at tiltrække værdi og få del i forbrug, forbrugere og vækst. Han understreger, at dette står i modsætning til de nuværende traditioner for omfordeling af ressourcer mellem steder i byerne og mellem byer inden for regionerne. BID-projekter kan i den forstand være med til at fremme uligheder og skabe en opdeling af den bymæssige sfære i indbyrdes konkurrerende enheder (Ward: 2007: 667-668).

I Borghjergsvej-modellen rekrutteres nye butikker og erhverv af en fuldtidsansat erhvervskoordinator. Dette kan blive en udfordring for modellen på sigt, for man kan sætte spørgsmålstejn ved, om der uden en fuldtidsansat stadig vil kunne rekrutteres efter de 14

kriterier, som sikrer den ønskede diversitet. Flere af de nye butikker på Borbjergsvej er hvervet gennem erhvervskoordinatorens eget netværk, som han har brugt tid på at akkumulere og som højst sandsynligt vil gå tabt med hans stilling, hvis han ikke længere er koblet projektet (Erhvervskoordinatoren, bilag 3: 5).

Det er derfor væsentligt, at der kommer tilpas attraktive erhverv på Borbjergsvej, som selvforstærkende gør området mere attraktivt for andre investorer og butikker, og dermed letter og helst helt overflødiggør erhvervskoordinatorens arbejde.

Erhvervskoordinatoren fortæller, at der på langt sigt *ikke* skal være en koordinator ansat på fuldtid. Derfor hviler modellens fremtidige virke på, at man finder en effektiv måde at opretholde rekrutteringen på, eller ved at området på og omkring Borbjergsvej, som nævnt, bliver selvforstærkende attraktivt (Erhvervskoordinatoren, bilag 3: 14).

I det følgende har vi diskuteret Borbjergsvej-modellen, og hvilke muligheder og udfordringer den kan forventes at skabe i forhold til en konkret lokal udvikling af Borbjergsvej. Dette har vi bl.a. diskuteret med henblik på det handelsliv, modellen har haft fokus på at skabe og den betydning, det har for lokalområdet. Vi har diskuteret, hvordan Borbjergsvej-modellen, med de inspirationer den henter fra BID, passer ind i den almene boligsektor, og om modellen vil kunne appliceres andre steder end på Borbjergsvej og hermed bruges i udviklingen af andre lokalområder. I Borbjergsvej-modellen er der flere muligheder for at imødekomme relevante udfordringer indenfor den almene boligsektor, som andre almene boligområder og lokalområder med fordel vil kunne lade sig inspirere af. Det er derfor også relevant at være opmærksom på, hvilke udfordringer modellen kan forstærke, og hvilke dilemmaer der ligger i selve modellens konstruktion og formål. Her særligt i forhold til om modellen er med til at fremme et butiksliv, som er relevant for lokalbefolkningen, eller om handelslivet på sigt vil rette sig mod et større og andet kundesegment.

Derfor har den sociale dimension af modellen og det sociale hensyn hos de erhvervsdrivende været vigtigt at diskutere. I denne forbindelse har vi påpeget, at der i modellen er indbygget flere dilemmaer i forhold til at bidrage til en social udvikling. Vi har ligeledes understreget, at den sociale udvikling de erhvervsdrivende skaber, ikke kun skal forstås som beskæftigelsesindsatser, men også kan forstås som et bidrag til en social bæredygtighed af lokalområdet. Det bliver særlig relevant at diskutere, hvorvidt der er tilstrækkeligt fokus på mere sociale mål, hvis Borbjergsvejs-modellen fremover bliver en model, som andre almene

boligområder vil lade sig inspirere af.

7.6. Diskussion af anvendte metoder

I specialet har casestudiet været den primære metoderamme for undersøgelsen. Begrundelsen har været at, casestudiet har gjort det muligt at fokusere på Borgbjergsvej-modellen samt at afdække nuancerne og detaljerne i modellen, herunder den lokale kontekst den udspiller sig i. De anvendte metoder har været kvalitative metoder, og kun i et mindre omfang er der refereret til undersøgelser af kvantitative data, f.eks. når vi refererer til beboersammensætningens socioøkonomiske data. Det kan altid diskuteres, om et casestudie baseret på en metodetriangulering af kvantitative og kvalitative metoder ville have bidraget med andre resultater. Men formålet med vores undersøgelse har været at undersøge denne specifikke model, samt den subjektive forståelse og oplevelse af udviklingen hos de erhvervsdrivende og lokale aktører. De data, som er blevet skabt på baggrund af de kvalitative metoder i specialet, har derfor været brugbare i forhold til at analysere, hvordan udviklingen opleves som social bæredygtig hos de relevante aktører.

Social bæredygtighed forbindes oftest med undersøgelser af renovering eller bebyggelse. Det særlige i denne case er, at fokus er på de erhvervsdrivende, og hvordan disse kan bidrage til øget social bæredygtig i en byudvikling. Men som flere peger på, er det stadig til diskussion, om det er muligt at måle social bæredygtighed. På samme måde kan det diskuteres, om det er muligt at ”måle” effekterne af de igangsatte bysamarbejder og byudviklinger, en proces som endnu ikke er afsluttet. (Dempsey et al. 2009, Formandskabet, 2020, Stender, 2018).

Typen af systematik og anerkendte samfundsvidenskabelige metoder har styrket den indsigt, vi har fået af Borgbjergsvejs-modellen og har bidraget med kvalitative nuancer, som ville være sværere at undersøge i en kvantitativ dataindsamling. Dog giver brugen af kvalitative metoder som primær empiri også anledning til en diskussion af validiteten og reliabiliteten af forskningen. I forhold til dette har vi tidligere diskuteret fordele og ulemper ved casestudiet med referencer til Bent Flyvbjerg og hans '*Five Misunderstanding About Case-Study Research*' (Flyvbjerg 2006).

Validiteten ved casestudier, er som nævnt en velkendt diskussion, som også vedrører denne undersøgelse af Borgbjergsvej-modellen. For har casen om Borgbjergsvej en gyldighed, der gør, at erfaringerne kan anvendes andre steder i byudviklinger?

På den ene side har vi argumenteret for, at resultaterne kan bruges i andre sammenhænge og give inspiration til andre områder, som ønsker at igangsætte en udvikling af handelslivet. På den anden side har vi argumenteret for, at det kun kan lade sig gøre, hvis man tager den særlige kontekst i betragtning. Hovedformålet med undersøgelsen har ikke været at beskrive og analysere en model, som kan generaliseres nationalt, men derimod at lave en grundig analyse af Borgbjergsvejs-modellen og få en detaljeret og dybdegående viden om, hvordan modellen fungerer i den givne kontekst. Vi har prøvet at forstå de muligheder og udfordringer, modellen skaber for udviklingen af Borgbjergsvej og dens aktører. Casestudiets validitet kritiseres ofte for, at forskerens bias og indflydelse er stor. Det har også i dette speciale givet anledning til en del diskussioner. For det første har vi valgt en kvalitativ tilgang til vores undersøgelse, som ikke nødvendigvis tilstræber objektivitet, men til gengæld en empirisk omhyggelighed. For det andet har vi undervejs i processen og i analysen forsøgt at forstyrre vores egne forståelser med teoretiske begreber og andre modeller såsom POB og BID.

I casestudiet har vi primært brugt interview og dokumentanalyse som metoder. Eksterne faktorer satte som nævnt en stopper for de planlagte observationer af, hvordan Borgbjergsvej-modellen sætter sig igennem i den daglige praksis på vejen. Til gengæld har vi prøvet at vælge informanterne ud fra et repræsentativt aktørniveau, hvor det har været muligt at spørge ind til detaljer om forståelser og oplevelser, men også hvordan modellen fungerer i praksis. Ekspertinterviewene har på den ene side givet mulighed for at interviewe aktører, som er særligt involveret i processen og har et stort kendskab til strategien bag modellen, på den anden side har det krævet en opmærksomhed i analysen, da disse eksperter netop også er fortalere for strategien og har forholdt sig mindre kritisk til modellen. Derfor bruger vi også vores beboer-, NGO- og butikks interview og observationer til at sammenholde med vores ekspertinterviews for på den måde at få et mere nuanceret – og kritisk - syn på projektet. I specialet har de forskellige metoder suppleret og understøttet hinanden, f.eks. har vi gennem vores dokumentanalyse fået et bredt overblik over de tanker og visioner, som ligger bag Borgbjergsvej-modellen. Dette har vi har kunnet sammenholde med vores interviews, for at undersøge hvordan det opleves i praksis i den specifikke kontekst. De tre benyttede metoder supplerer dermed hinanden i at understøtte pointer og udtalelser omkring Borgbjergsvejs-modellen. Denne kvalitative metodetriangulering giver specialet en større validitet, da pointer fra informanter, observationer og anden forskning “testes” mod hinanden (Olsen 2003: 12-13)

Vi har dokumenteret og beskrevet de kvalitative fremgangsmåder, som er blevet benyttet undervejs; hvordan vi har selekteret informanter, hvordan empirien er blevet bearbejdet, og hvordan vi har foretaget observationer. Dette, vurderer vi, vil give læseren et relevant indblik i de processer, som har ledt frem til de fundne resultater i specialet. Pålideligheden i undersøgelsen er tilstræbt ved en gennemsigtighed i design, i metodeanvendelsen, teoretiske forforståelser og i selve analyseprocessen. Derudover har vi i specialet arbejdet med denne reliabilitet ved at anvende velbeskrevne metoder inden for samfundsvidenskaberne som interview, observationer og dokumentanalyse, og vi mener derfor, at det vil være muligt at gentage et lignende casestudie andre steder, men derimod ikke at opnå nøjagtig de samme resultater, da empirien netop er kontekstafhængig.

Kapitel 8 Konklusion

I specialet har vi været optaget af, om en øget koordinering og styrkelse af det lokale erhvervsliv kan bidrage til en positiv udvikling af Borghjergsvej, og hvordan udviklingen opleves hos områdets aktører og beboere. I vores case, Borghjergsvejs-modellen, har vi undersøgt, hvordan erhvervslivet kan indtænkes i en byudvikling af et afgrænset geografisk område. I den første analysedel redegjorde for, hvilken type byudvikling Borghjergsvejs-modellen kunne kategoriseres som. Strategien bag modellen opstod i et privat-offentligt bysamarbejde mellem København Kommune og AKB, København som hovedaktører, og strategien blev efterfølgende konkretiseret af AKB, København. I dag er modellen udelukkende drevet af AKB, København. Modellen indeholder følgende elementer: erhvervskoordinator, erhvervsstrategiudvalg, erhvervslejere og 14 beboerbestemte kriterier.

I vores dokumentanalyse og aktøranalyse påviste vi, at modellen besidder flere elementer og funktioner, som er inspireret af BID. Modellens fokus på at styrke handels- og butikslivet, samt dens aktive styring af handelslivet, er i særdeleshed inspireret af BID. Borghjergsvej-modellen adskiller sig fra BID ved, at den ikke har et formelt og bindende samarbejde mellem de erhvervsdrivende. Der er i stedet ansat en erhvervskoordinator, der står for operationaliseringen og driften af Borghjergsvejs-modellen, og som er ansat af AKB, København. Samarbejdet mellem de erhvervsdrivende i Borghjergsvej-modellen kan derfor konkluderes ikke at være veletableret og i høj grad baseret på frivillighed, engagement og initiativ. Det kan blandt andet skyldes, at der ikke eksisterer konkret lovgivning indenfor

området i Danmark, hvilket sætter begrænsninger for, hvad der kan kræves af et samarbejde.

I kvarteret findes allerede en ældre handelsforening, som ønsker at styrke samarbejdet med de erhvervsdrivende og erhvervskoordinatoren, hvilket dog ikke ser ud til at fungere. Vi vil derfor konkludere, at erhvervskoordinatorens rolle i modellen, som primært er rettet mod koordineret udlejning, med fordel kunne udvides til også at fokusere på at fremme samarbejdet mellem de erhvervsdrivende og med eksisterende handelsforeninger. De erhvervsdrivende - nogle enkeltmandsvirksomheder - har ikke de nødvendige ressourcer til at tage initiativ til et samarbejde. Det svækker modellens muligheder for at skabe et styrket netværk om lokal udvikling. Vi har flere steder peget på, at Borgbjergs-modellen adskiller sig væsentligt på en række områder fra BID, alligevel kan det ikke udelukkes, at modellen kan blive til en dansk udgave af BID.

Gennem specialets empiri vil vi konkludere, at Borgbjergsvej-modellen har bidraget til at forøge kvaliteten af handelslivet i området. Modellen opfylder dermed det primære formål med den igangsatte indsats. Butikslivet på Borgbjergsvej består i dag af flere nye butikker med varierende koncepter, og vi finder ligeledes, at vejen fremtræder med en større variation og kvalitet, f.eks. har flere butikker åbne facader. Samtidig skaber de nye erhverv også vis opmærksomhed udenfor Borgbjergsvej. Udfordringen ved denne udvikling er, at de ældre butikker ikke føler, at de passer ind i udviklingen. Dette kommer bl.a. til udtryk ved, at ejerne af disse butikker udviser stor skepsis overfor de nye butikker og deres koncepter.

Generelt fremhæver flere af de lokale butiksejere og beboere dog en generel tilfredshed med udviklingen af handelslivet på Borgbjergsvej. En af modellens væsentlige tiltag har været den lave husleje, som har igangsat en interessant udvikling af området og har medvirket til at gøre vejen attraktiv for de nye og anderledes erhverv.

I specialet har vi endvidere undersøgt, hvilken rolle Borgbjergsvej-modellen har haft i udviklingen af lokalområdet, og hvad denne udvikling har betydet for områdets beboere. Helt konkret har vi været optaget af, hvordan en model gennem et bedre handels- og byliv kan skabe lokal forankring og social udvikling i området på og omkring gaden. Ud fra specialets teoretiske perspektiv om social bæredygtig udvikling, har vi således kunne konkludere, at der gennem det handelsliv, som modellen udvikler, er gode muligheder for at skabe nye sociale interaktioner, nye sociale mødesteder og større social sammenhængskraft og tilhørsforhold til området, selvfølgelig i en kombination med andre projekter der er igangsat i området.

Konklusionen er dog også, at modellens fordel samtidig bliver dens ulempe. Særligt gruppen af udsatte borgere, som har Anker Jørgensens Plads som ét af deres mødesteder, bliver påpeget som et problem, både af de erhvervsdrivende og de lokale beboere. De udsatte borgere føler ikke, de er en del af udviklingen, som udspiller sig på Borghjergsvej. Modellens indbyggede dilemma er at den både skal være sensitiv overfor lokalområdets behov og samtidig skabe forandring ved at tiltrække nye kunder fra hele København. Balancen kan være svær at opnå, og vores undersøgelse viser, at det er betænkeligt at overlade det til de erhvervsdrivende at fremme en udvikling, hvor der er sociale parametre, der skal opfyldes. Dette skyldes bl.a., at de mindre erhvervsdrivende generelt er profitorienterede, da deres forretning er deres primære indtægtskilde. De har derfor hverken tid eller ressourcer til at opfylde de "sociale klausuler", som Borghjergsvejs-modellen også ønsker at fremme.

Det peger på, at modellen i sig selv ikke har et særligt greb i forhold til meget socialt udsatte grupper, men må indgå i et samarbejde med de andre sociale foranstaltninger i området. Det handler om at være klar over modellens begrænsninger, og hvilke andre instanser der kan samarbejdes med, f.eks. Områdefornyelse Sydhavnen og områdets NGO'er og skabe en større synergi mellem aktørerne. De erhvervsdrivende kan derimod bidrage til en social udvikling på andre måder i modellen. Som analysen har peget på, kan den udvikling, som erhvervslivet skaber, forstås som et bidrag til en bredere social bæredygtig udvikling, og her ikke kun i form af beskæftigelses- og uddannelsesindsatser, men som ansatser til en social udvikling via bidrag til øget tilgængelighed til varer og oplevelser, tilhørsforhold til området, muligheder for sociale mødesteder og dermed grundlag for at skabe sociale bånd og relationer i nærmiljøet.

Afslutningsvis har vi været optaget af, hvorvidt modellen er levedygtig i Sydhavnen og kan bruges til at udvikle andre byområder. Gennem vores undersøgelser har vi påvist, at der både er nogle klare fordele, men også ulemper ved at implementere modellen. Dette skal indgå i overvejelserne, hvis modellen skal overføres i til andre boligområder. Erfaringerne med Borghjergsvej-modellens bidrag til at understøtte en bred social udvikling gennem et øget handels- og byliv giver en række muligheder for at overføre disse erfaringer til andre almene boligområder og her indgå som et supplement til områdefornyelser og boligsociale helhedsplaner. Det er dog vigtigt at være opmærksom på de givne forhold i boligområdet og være opmærksom på, at Borghjergsvej adskiller sig fra mange andre almene, udsatte boligområder, idet vejen ligger åbent og tilgængeligt. Borghjergsvej ligger desuden tæt på

centrum i en storby, hvorfor nye erhvervsdrivende har en forventning om et endnu ikke indfriet potentiale i området. I forhold til at udvikle by- og handelsliv i andre boligområder med samme ejerforening eller et bredt forankret samarbejde, vil der være et godt fundament for at overføre erfaringerne fra Borgbjergsvejs-modellen.

Litteraturliste

AKB m.fl. (2017): *Den Boligsociale Helhedsplan. Fællesskaberne i Sjælør og Sydhavnen. 2017-2020*. AKB. Finansieret af Landbyggefonden

AKB (u.å.) *AKB 1913-2003. 90 år*
[file:///C:/Users/VL6/Downloads/AKB Jubilæumspjece 90aar%20\(3\).pdf](file:///C:/Users/VL6/Downloads/AKB%20Jubilaemspjece%2090aar%20(3).pdf). Lokaliseret 5 juni.

Andersen, H., & Fridberg, T. (2006). *Den almene boligsektors rolle i samfundet Hvad ved vi fra hidtidig forskning og undersøgelser?*. (1. udgave) Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet. s. 1-110.

Realdania By og Byg (2015) *BID i Danmark? Er business improvement districts en brugbar model for offentlig/privat samarbejde omkring byudvikling i Danmark?*. København.

Realdania By og Byg
[file:///C:/Users/VL6/Downloads/Rapport%20BID%20i%20Danmark%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/VL6/Downloads/Rapport%20BID%20i%20Danmark%20(1).pdf). Lokaliseret 5 juni

Bowen, Glenn A., 2009, 'Document Analysis as a Qualitative Research Method', *Qualitative Research Journal*, vol. 9, no. 2, pp. 27-40. DOI 10.3316/QRJ0902027. This is a peer-reviewed article.

Brinkman, S. & Tanggaard, L.,(2010) Interviewet : Samtalen som forskningsmetode. I: Brinkmann, S. & Tanggaard, L., *Kvalitative metoder. En grundbog* (s. 29-52) København: Hans Reitzels Forlag.

Brinkmann, & L. Tanggaard (2010). Metoder. I S. Brinkmann, & L. Tanggaard (red.), *Kvalitative Metoder: En Grundbog*. Hans Reitzels Forlag. Side: 41-57

Corcoran, M. (2006) The Challenge of Urban Regeneration in Deprived European Neighbourhoods: a Partnership Approach*. *The Economic and Social Review*, Vol. 37, No. 3, (s. 399–422)

De Vaus, D. A. (2001) *Research design in social research*. 2. print. London: SAGE.

Dempsey, N., Brown, C., Bramley, G., (2009) The social dimension to sustainable development. Defining urban social sustainability. *Sustainable Development*. Volume 19 nr. 5. P 289-300.

Dempsey, N., Brown, C., Bramley, G., (2012) The key to sustainable urban development in UK cities? The influence of densite on social sustainability. *Elsevier Progress in Planning*.

Volume 77, Issue 3. 2012 p 89-141.

Esmark, A, Laustsen, C.,B, Andersen, N., Å, (2005) Socialkonstruktivistiske analysestrategier – en introduktion I; Esmark, A, Laustsen, C.,B, Andersen, N., Å, *Socialkonstruktivistiske analysestrategier*. Roskilde. Roskilde Universitetsforlag

Flyvbjerg, B. (2006): "Five misunderstandings about case-study research", *Qualitative Inquiry* 12(2): side: 219-245

Flyvbjerg, B. (2010) Fem misforståelser om casestudiet. I: Brinkmann, S. & Tanggaard, L., *Kvalitative metoder* (s. 463-485) København: Hans Reitzels Forlag.

Formandskabet for Netværk for privat-og offentlig bysamarbejde (2020) *Private- offentlige bysamarbejder. Rapport fra Netværkssamarbejdet København*. Realdania By og Byg https://www.byplanlab.dk/sites/default/files/POB_rapport_WEB_opslag.pdf
Lokaliseret 5 juni.

Holck, J (2016) *Nye former for bymidtesamarbejde. Muligheder og potentialer*. Udgivet af Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet. København.
<https://www.byplanlab.dk/sites/default/files/Nye%20former%20for%20bymidtesamarbejde%20Muligheder%20og%20potentialer.pdf>
Lokaliseret 5 juni.

Institut for Fremtidsforskning (2018) *8 fænomener der vil forme fremtidens urbanisering. Sammenhængskraft og det byggede miljø*. Rapporten er udarbejdet for Realdania.

Jensen, J. O., & Hansen, J. R. (2018). Samarbejde med det lokale erhvervsliv. I Agger, A og Kahr, C., A., (red) *Stedsans - samskabelse gennem omverdensinddragelse. Trafik-, Bygge- og boligstyrelsen, 2018*. (s. 48-55). København. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

Juul, S. & Bransholm Pedersen, K. (2012). *Samfundsvidenskabernes videnskabsteori : en indføring*. Kbh: Hans Reitzel. Side: 189-195.

Jørgensen, T. (2016) Butikker og Byliv: *En værktøjskasse til udviklingen af levende bymidter*. COWI. s. 1-160

KAB (2017): *Aktive erhvervsudlejere: Strategi og koordinering som redskaber*. Side: 5-43. <https://www.kab-bolig.dk/Files/Files/KAB-BOLIG.DK-dokumenter/Om%20KAB/Rapporter/Erhvervsprojekt-aktive-erhvervsudlejere.pdf>
Lokaliseret 5 juni.

Kvale, S., og Brinkmann, S. (2015) *Interview. Det kvalitative forskningsinterview*. København. Hans Reitzels Forlag.

Larsen, J., Clementsen, A., Jensen, E., Jensen, J., & Kjærulf, A. (2011). *Virksomheders stedstilknytning, byfornyelse og socialt ansvar* (1. udgave) Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet. s. 1-68.

Lynggaard, K. (2010). Dokumentanalyse. I S. Brinkmann, & L. Tanggaard (red.), *Kvalitative Metoder: En Grundbog*. Hans Reitzels Forlag. Side: 137-152

Meijer, A. (2016) Coproduction as structural transformation of the public sector, *International Journal of Public Sector Management*, Vol. 29 Iss 6 pp. 596-611

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. 2015. *Regional – og landdistrikts politisk redegørelse*. Regeringens redegørelse til Folketinget

Olsen, H. (2003) ”Veje til kvalitativ kvalitet? Om kvalitetssikring af kvalitativinterviewforskning”. *Nordisk Pedagogik* 1/2003. Side 1-20
http://www.idunn.no.zorac.aub.aau.dk/ts/np/2003/01/forum_veje_til_kvalitativ_kvalitet_om_kvalitetssikring_af_kvalitativ_interv. Lokaliseret 5 juni.

Områdefornyelse Sydhavnen (Teknik og Miljøforvaltningen) Københavns Kommune (2015) *Kvarterplan for Områdefornyelsen Sydhavnen 2015*. København. Teknik-og Miljøforvaltningen. https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1350. Lokaliseret 5 juni

Områdefornyelsen Sydhavnen (2016) *By- og handelsliv i Sydhavnen – potentialer og anbefalinger*. København Kommune.

Områdefornyelsen Sydhavnen (2017) *Strategi for Sydhavnens by- og handelsliv 2017 – 2020*. København. Teknik-og Miljøforvaltningen

Områdefornyelsen Sydhavnen (2020) *Afsluttende status og evaluering Områdefornyelse Sydhavnen*. København. Teknik- og Miljøforvaltningen

Otsuka, N. & Reeve, A. (2007). Town Centre Management and Regeneration: The Experience in Four English Cities. *Journal of Urban Design*, Vol. 12. No. 3, (s. 435–459)

Petersen, L., A. (2005) Videnssociologi – viden og samfund hos Mannheim, Mertin og Berger og Luckmann. I; Esmark, A, Laustsen, C.,B, Andersen, N., Å, *Socialkonstruktivistiske analysestrategier*. Roskilde. Roskilde Universitetsforlag.

Prentice, P., & Porter, D. (2014). Business Improvement Districts and Town Centre Management: What has been their effectiveness and what are the future directions for these strategies?. *Journal of Urban Regeneration and Renewal*, Vol. 8. s. 228-232

Realdania By og Byg (2015) *Business Improvement Districts. Nye samarbejder øger livskvaliteten i byerne*. København Realdania

Realdania By & Byg (2019): *Privat-offentlige bysamarbejder*.
<https://realdania.dk/publikationer/realdania-by-og-byg/privat-offentlige-bysamarbejder---inspirationsh%C3%A6fte>
Lokaliseret 5 juni.

Reteam group (2016) *Sydhavnens detailanalyse. Opsummering på workshop 1-2*. Koordinerende erhvervsudlejning Sydhavnen 2016

Richner, M. and Olesen, K. (2019) ‘Towards business improvement districts in Denmark: Translating a neoliberal urban intervention model into the Nordic context’, *European Urban and Regional Studies*, 26(2), side: 1-18.

Rydin, Y. (2019) Planning for Sustainability: Lessons from Studying Neighbourhood Shopping. Areas. *Journal Planning Practice & Research*, vol. 34. issue 5 (s. 522-536)

Rønnow, Kofod, C. S. (2017) *Aktive erhvervsudlejere, strategi og koordinering som redskaber*: KAB, 2017

Spradley, J. P. (1990/1980) *Participant observation*. Waveland Press Inc, Long Grove. USA

Stender, M (2018) *Social bæredygtighed og DGNB*. København. Aalborg Universitet. https://vbn.aau.dk/ws/portalfiles/portal/306032210/Social_baeredygtighed_og_DGNB_Rapport_Digital_Endelig_140618.pdf.

Teknik- og Miljøforvaltningen, Københavns Kommune (2015) *Notat Dagsorden for 14 Godkendelse af Kvarterplan for Områdefornyelse Sydhavnen* (2015 – 0008141)

Teknik- og Miljøforvaltningen, Københavns Kommune (2015) *Bilag 2 Frederiksholm partnerskabet med AKB, København*.

Ward, K. (2007). Business Improvement Districts: Policy Origins, Mobile Policies and Urban Liveability. *Geography Compass*, vol. 1, (s. 657–672)

Webkilder:

(Webkilde 1) Altinget.dk (2016),. Anker Jørgensen Er Død. Altinget.dk. <https://www.alinget.dk/artikel/anker-joergensen-er-doe>
Lokaliseret d. 8 juni 2020

(Webkilde 2) Altinget.dk (2017). Anker Jørgensen Får Sin Egen Plads I Sydhavnen. <https://www.alinget.dk/artikel/anker-joergensen-faar-sin-egen-plads-i-sydhavnen>
Lokaliseret d. 8 juni 2020

(Webkilde 3) TV 2Lorry.dk (2020). Plads Plaget Af Vold, Druk Og Narko: Nu Vil Boligselskab Have Tv-Overvågning. <https://www.tv2lorry.dk/koebenhavn/plads-plaget-af-vold-druk-og-narko-nu-vil-boligselskab-have-tv-overvaagning>

(Webkilde 4) Universitet, AAU., (2020). GDPR For Studerende. Studerende.aau.dk. <https://www.studerende.aau.dk/gdpr>. Lokaliseret 5 juni.

(Webkilde 5)
Kab-selvbetjening.dk. (2020). Find Bolig. https://www.kab-selvbetjening.dk/Ansoger/Find-bolig?fbclid=IwAR1sCKwUZ76wH9GywpHJsatiTNuqkPv3xCAeuvQCOPEeLz49BSmW_4q3F58#!?vejkode=704&kommunenr=101. Lokaliseret 5 juni

(Webkilde 6)
Berlingske.dk. (2018). Boligguld I Københavns Ydmyge Bydel: Priserne I Nordvest Er Fordoblet På Fem År.

<https://www.berlingske.dk/privatoekonomi/boligguld-i-koebenhavns-ydmyge-bydel-priserne-i-nordvest-er-fordoblet-paa-fem>. Lokaliseret 5 juni.

(Webkilde 7)

AKB-KBH.dk. 2020. AKB København - Mere Om Boligsocialt Ansvar. <http://www.akb-kbh.dk/boligsocialt-ansvar/mere-om-boligsocialt-ansvar>. Lokaliseret 5 juni.

(Webkilde 8) <https://danmarkshistorien.dk/leksikon-og-kilder/vis/materiale/industrilandet-danmark/>

ⁱ Områdefornyelsen i Sydhavnen er planlagt for perioden 2015-2020. Når vi her skriver 2014- 2022 skyldes det dels perioden for de forberedende undersøgelser inden starten af Områdefornyelse Sydhavnen og dels at metrobyggeriet som er en del af fornyelsen først slutter 2022, hvilket pt er udsat til 2023.