

MIDLERTIDIGHED

EN HOW-TO GUIDE



Sammen med forskellige borgergrupper er Skoletorvet i Silkeborg Kommune blevet aktiveret via borgerskabte aktiviteter grønt filt, ny lysætning og planter. Initiativet har åbnet mange borgeres øjne for potentialet ved torvet. Successen omkring torvet har gjort at der arbejdes med nye midlertidige tiltag andre steder i byen. Foto: Silkeborg Kommune

KOLOFON

© GivRum 2018

Forfatter og layout: Christian Fumz

Medforfatter: Rasmus Brorly

Faglig sparring: Hauxner

Ophavsret til billeder er noteret i billedtekst.

Finansieret af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen



INDHOLD

Indledning	4
Fase 1 - Forberedelse og opstart	5
Tag kontakt til ejer	5
Lav udkast til projektbeskrivelse	7
Fase 2 - Drift	11
Roller og ansvar	11
Organisering	12
Fase 3 - Overlevering	14
Skriv et prospekt (forlængelse)	14
Synergi og støttemidler	15
Find alternativ placering	15
Sikkerhed og opsparing	15
Fase 4 - Permanens	16
De 3 succeser	16
Den Gode By	18



INDLEDNING

Denne How-to-guide er en komprimeret version af Rapporten *Midlertidighed i byudviklingen*.

Rapporten viser, at der er mange forskellige tilgange til arbejdet med midlertidighed og at der reelt ikke er nogen begrænsninger i størrelsen, økonomien og varigheden af de midlertidige projekter.

Denne guide præsenterer en struktureret proces, der gør det muligt at skabe midlertidige projekter, der kan fungere som kreative rammer for nye fællesskaber og oplevelser, der potentielt tiltrækker nye beboere til kommunen.

Midlertidige projekter gør det muligt at forskønne byrum og sætte gang i tomme lokaler og bygninger, der både involverer lokale kræfter og synliggør mulighederne ved fremtidig byudvikling og nye investeringer som vist i figur 1.



Fig 1. Ideelt forløb omkring midlertidighed, hvor de brugerskabte aktiviteter, der opstår i løbet af det midlertidige forløb medfører større viden omkring lokale behov og dermed bidrager til intelligente investeringer fremadrettet i kommunen.

Den Gode By

Sammen med denne udgivelse er der oprettet et online videndelingsforum, hvor alle med interesse for byudvikling kan oprette en brugerprofil og finde inspiration til midlertidige projekter og relevante dokumenter, såsom skabeloner til vedtægter, lejekontrakter og partnerskabsaftaler mm.

Planlæggere kan desuden oprette lokale byudviklingsgrupper og styrke samarbejdet på tværs af lokale parter i en lettilgængelig platform.

Læs mere her: www.dengodeby.dk

FASE 1

FORBEREDELSE

OG OPSTART

Forberedelserne til et midlertidigt projekt kan begynde når kommunen eller borgerne bliver opmærksomme på en bygning, eller et byrum, som har behov for at blive genaktiveret og få tilført nyt liv. Hvis det vurderes at et midlertidigt projekt kan bidrage til at en levende udvikling, kan og ejerforholdene afklares via hjemmesiden www.ois.dk. og udviklingen af ideen til en midlertidig indsats kan påbegyndes.

TAG KONTAKT TIL EJER

Før projektet kan gå i gang, kan der sættes et møde i stand med grundejeren, hvor de indledende tanker omkring det midlertidige projekt præsenteres.

Den første udfordring ved at skabe et midlertidigt projekt, der aktiverer en ejendom, er at der som udgangspunkt ikke er en økonomi eller nogen brugere af stedet. Det er derfor nødvendigt at finde en økonomisk aftale, der sikrer de involverede parter bedst muligt. Her kan der evt. indgås en aftale om trappeleje, hvor huslejen justeres alt efter aktivitetsniveauet eller at grundejeren låner ejendomme ud til projektet.



I Fredensborg har en midlertidighedspulje bidraget til at en gruppe borgere har skabt et kunstværk formet som en labyrint, der skaber leg og nye traditioner i bymidten. Læs mere om dette projekt og andre lignende projekter i Rapporten **Midlertidighed - i byudviklingen**. Foto:Marie Louise Hartvig Widding - Setilsiden.dk

Hvis en ejendom ikke kan sælges eller udlejes på de gældende markedsvilkår, mister grundejeren intet ved at låne ejendommen ud i en midlertidig periode til et formål der bidrager til lokal vækst. I den sammenhæng kan der findes mange gode grunde til at sætte gang i midlertidige projekter - her er tre former for værdiskabelse, som midlertidige projekter kan medføre:

Økonomisk værdi

Tomme bygninger kan huse iværksætterier, hvor start-ups udvikler nye virksomheder, som med tiden kan vokse sig større. Arealer og bygninger kan desuden være gode rammer for lokale projekter, hvor brugere søger støttemidler til nye aktiviteter fra fonde og puljer, der tilfører midler, som stimulerer lokal vækst og nye tiltag indenfor mange forskellige områder.

Social værdi

Kreative mødesteder i aktiverede bygninger giver lokalt engagerede borgere mulighed for at udvide deres netværk og få nye samarbejdspartnere. Lokale fællesskaber er i stigende grad et aktiv for at styrke bosætningen i et lokalområde.

Kulturel værdi

Midlertidige projekter rummer ofte muligheder for at afprøve nye kulturelle oplevelser og arrangementer mm. At skabe mere levende byer er på dagsordenen for alle der arbejder med byudvikling.

Ambitionen er at værdiskabelsen også gavner grundejeren. Et mere attraktivt lokalmiljø kan på længere sigt medføre en øget bosætning og dermed lokke nye investorer til, som det beskrives i indledningen til CASE #1 Polymeren i rapporten.

LAV UDKAST TIL PROJEKTBEKRIVELSE

For at skabe lokal opbakning til et midlertidigt projekt er det nødvendigt at engagere lokale borgere så tidligt som muligt. Som det beskrives i rapporten er succesfulde midlertidige projekter i høj grad afhængige af et lokalt ejerskab, hvor der er plads til at borgere kan byde ind med ideer og løsninger på kreative udfordringer undervejs i det midlertidige projekt.

1. Idéen

Hvad er ideen med det midlertidige projekt? Hvad er formålet på kort og på langt sigt? Hvordan gør projektet byen bedre?

2. Lokalitet

Optegn området på et kort over området. Det kan fx printes ud fra Google maps. Plantegninger over bygninger, kan findes i kommunens tinglysning.

3. Tidsramme

Hvor lang tid kan eller skal det midlertidige projekt vare? Hvad har grundejeren gået med til? Hvad harmonerer med de potentielle brugeres behov?

4. Overvej projektets faser

1. *Åbningsfest (startskud)*

Hvordan kan projektet bedst promoveres fra første dag?

2. *Organisering (formalisering)*

Hvad er den optimale organisering? Lav blot et udgangspunkt for en debat til opstartsmødet.

3. *Drift og vedligeholdelse (daglig drift)*

Hvordan skal projektet drives og vedligeholdes? Hvem skal koordinere

aktiviteter? Kræver projektet en administration fx brugerråd eller en daglig leder eller evt. en flad struktur, hvor alle løfter lige meget i det daglige være bedre?

4. *Overlevering og permanens*

Når det midlertidige projekt er færdigt, opstår en ny situation, hvor projektet overgår til en anden form. Det er altid gavnligt at tage forskud på snakken og begynde udviklingen af den efterfølgende permanente tilstand. Med andre ord: Hvad vil man have ud af projektet på langt sigt? Flere fællesskaber, ny anvendelse af bygning etc.

5. **Lovmæssige begrænsninger**

I forhold til lovgivningen er der forskellige udfordringer, når det kommer til arbejdet med midlertidighed. Her er nogle opmærksomhedspunkter, der uddybes i juraafsnittet i rapporten.

Byfornyelsesloven

For at kunne få støtte til midlertidige projekter under byfornyelsesloven, skal projekterne beskrives i ansøgningen om byfornyelsesstøtte. Der oprettes løbende tematiserede forsøgsprojekter, som kan søges via ministeriets hjemmeside.

Planloven

Planloven sikrer en kontinuitet i planlægningen af byudviklingen og er dermed som udgangspunkt en barriere for midlertidige projekter, såfremt de strider mod den gældende lokalplan. I den seneste ændring af loven åbnes der dog op for at kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanen til midlertidige projekter i en treårig periode. Såfremt den midlertidige anvendelse ikke strider mod kommunalplanen.

Selvom der gives dispensation fra planloven til midlertidig anvendelse skal projektet fortsat leve op til **bygningsreglementet**. Såfremt det ikke lader sig gøre, kan kommunen give yderligere dispensationer.

Find den gældende lokalplan via www.ois.dk og bygningsreglementet på www.bygningsreglementet.dk.

Kommunalfuldmagten

Som udgangspunkt skal kommunen skille sig af med ejendomme, der ikke anvendes, men for at undgå værdispild kan kommunen udnytte denne overkapacitet via midlertidig udlejning på markedsvilkår.

Læs CASE#1 og #2 i rapporten for at se eksempler på hvordan kommuner skaber byudvikling ved at investere i og aktivere tomme bygninger i samarbejde med lokale borgere, foreninger og mindre virksomheder.

6. Forretningsmodel

For bedst at udfolde potentialet i et midlertidigt projekt kan det være nødvendigt at skabe en sammenhængende fortælling, der redegør for projektets værdi for de involverede parter og lokalområdet, herunder hvordan projektet når ud til flest

Polymeren er en tidligere gummifabrik i Faaborg-Midtfyn Kommune der er blevet taget i brug til et væld af formål herunder: funktionel træning, skatepark, RC-klub, veteranbiler, bilværksted, iværksætttermiljø, guitarværksted, genbrugsbutik, biograf. Foto: GivRum



muligt og hvad de forskellige parter forventes at bidrage med samt hvordan projektet bliver levedygtigt.

En lettilgængelig forretningsmodel er med til at sikre et transparent projekt og kan bruges som grundlag for at søge yderligere finansiering og få opbakning til projektet fremadrettet. Forretningsmodellen beskriver værdien i et midlertidigt projekt og er med til at synliggøre hvilke muligheder der findes for at:

1. søge kommunale eller nationale støttemidler
2. finde sponsorer blandt lokale erhvervsdrivende
3. søge midler til aktiviteter hos fonde
4. få crowdfunding (læs CASE #4 i rapporten for inspiration til lokale crowdfunding initiativer, der udbreder ejerskabet til flere parter i en by)
5. tiltrække større events såsom konferencer og koncerter
6. sælge produkter eller ydelser

7. Netværk

Såfremt det midlertidige projekt er åbent nok til at de involverede borgere ønsker at tage ejerskab i dele af det, så vil projektets første brugere blive dets vigtigste ambassadører. For en planlægger er dette en uvurderlig ressource, idet de lokale borgere kan involvere deres eget netværk og tage direkte kontakt til mulige støtter og samarbejdspartnere i lokalmiljøet.

Et midlertidigt projekt kan dermed være med til at styrke de involveredes netværk og fungere som et kreativt fællesskab omkring samskabelse i byudviklingen på tværs af sektorer.

For at understøtte et lokalt netværk omkring byudvikling kan planlæggere oprette byudviklingsgrupper via www.dengodeby.dk

FASE 2

DRIFT

Når et midlertidigt projekt er sat igang og der er blevet tiltrukket en kernegruppe af brugere, er der forskellige skridt, som planlæggeren kan tage for at skabe en struktureret og transparent proces, der sikrer det lokale ejerskab.

ROLLER OG ANSVAR

I første omgang er det nødvendigt at vurdere, hvor ansvaret for projektets forskellige dele ligger og hvilke roller de involverede brugere kan påtage sig. På baggrund af den indledende forberedelse vil planlæggeren have et overblik over projektet samt direkte adgang til resten af kommunen. Dermed har planlæggeren en naturlig rolle som koordinator og sparringspartner omkring realisering af brugernes ønsker. Her er vigtigt at værdsætte de frivilliges timer højt og at kommunikationen og møder mm. foregår på de involverede borgeres præmisser.

ORGANISERING

Alt efter brugernes ressourcer skal organiseringsformen vælges. Her er nogle bud på forskellige organiseringsmuligheder:

Støtte eller følgegruppe

Dette er den mindst forpligtende organiseringsform, hvor deltagerne blot følger med i projektets gang og kan komme med input til processen.

En følgegruppe, kan også være det rigtige valg, hvis der er tale om konkrete projekter, som fx opstilling af byrumselementer for at afprøve nye funktioner mm. Her kan en følgegruppe komme med konstruktive input undervejs i processen.

Styregruppe eller brugerråd

En styregruppe og et brugerråd er en uformel forsamling, der tager stilling til forskellige dispositioner i projektet. Her kan enhver, der er involveret i projektet, bidrage med tanker og løsninger på udfordringer. Det giver en dynamisk gruppe, som er drevet af de parter, der har ambitioner og i bedste fald sætter handling bag det midlertidige projekt.

Forening

Foreningen er traditionelt set en meget fleksibel organisering, der kan tilpasses de fleste formål. Fordelene ved en forening er, at der let kan skabes en juridisk enhed, med eget CVR-nummer, hvilket gør det lettere at ansøge om støttemidler og håndtere medlemsbetalinger mm.

Foreninger kan drives stringent eller tilpasses behovene i den enkelte projektgruppe.

En stram organisering med bestyrelsesmøder og referenter risikerer at afskrække de yngre generationer. Hvordan der findes den rigtige foreningsstruktur, hvor der er plads til de enkelte brugere, må være op til deltagerne i de enkelte projekter.

Organiseringen af et projekt er en fleksibel størrelse, som kan tilpasses undervejs i projektet. I CASE #1 i rapporten overgik styregruppen i Polymeren til en forening efter 1,5 år for at tilgodese den videre udvikling af det midlertidige projekt.



I Svendborg Kommune har lejerne af de nedslidte bygninger på Frederiksø i havnen, oprettet et livligt brugerråd, hvor beslutninger om aktiviteter på havnen drøftes og nye lejere får mulighed for at præsentere sig. Foto: Charlie Vejlgard Larsen

Udlejning

I midlertidige projekter, hvor der er tale om udlejning af lokaler eller tomme bygninger, kan der laves midlertidige lejeaftaler, som matcher vilkårene for det overordnede midlertidige projekt.

Partnerskabsaftale

For at forpligte de individuelle lejere i forhold til det overordnede midlertidige projekt, kan der i forlængelse af en lejekontrakt udformes en partnerskabsaftale, som beskriver, hvad lejerne har af forpligtigelser i forhold til det overordnede midlertidige projekt fx åbningstider, aktiviteter og samarbejde.

Læs mere om lejekontrakter og partnerskabsaftaler i CASE #2 Fremtidens Havn i rapporten og find skabeloner på www.dengodeby.dk.

FASE 3 - OVERLEVERING

Når det midlertidige projekt når til sin afslutning, er det nødvendigt af have overvejet, hvad der efterfølgende skal ske. Her følger et par forslag til forskellige indsatser, der kan medvirke til en god overlevering:

SKRIV ET PROSPEKT (FORLÆNGELSE)

Til et prospekt skal brugerne eller lejerne overveje, hvad en forlængelse af den midlertidige periode kan indebære af nye initiativer og aktiviteter, der bygger oven på det oprindelige midlertidige projekt. Projektet er nu mere modent og den akkumulerede viden samt de fagligheder, der nu er involveret i projektet, kan åbne for nye muligheder ved at formulere nye tiltag i forbindelse med en forlængelse af det midlertidige projekt.

Hvis alle skal høres er det godt at tage hul på denne proces så tidligt som muligt i det midlertidige projekt. Her får brugerne mulighed for at samarbejde omkring at formulere en samlet større vision for det midlertidige projekt. Et prospekt kan dermed tilføre yderligere engagement til de engagerede brugere, idet der arbejdes mod et fælles mål.

SYNERGI OG STØTTEMIDLER

Såfremt formålet med det midlertidige projekt matcher nogle af kommunens fokusområder vil der i løbet af det midlertidige projekt opstå en række spændende tiltag, hvor borgere engagerer sig i at udvikle nye kreative løsninger på de lokale kommunale udfordringer.

For at understøtte disse initiativer kan kommunen oprette lettilgængelige puljer for de borgerinitierede projekter, og hermed fortsat understøtte borgerne i at bidrage med løsninger til de lokale udfordringer. Hermed kan de midlertidige initiativer overgå til mere faste tilbud i kommunen.

I CASE #4 Slotslegepladsen i rapporten blev der oprettet en pulje til borgerinitierede midlertidige projekter, som understøttede det lokale engagement og bidrog til udformningen af den endelige helhedplan for bymidten i Fredensborg.

FIND ALTERNATIV PLACERING

Da midlertidige projekter opstår ud fra forskellige omstændigheder, så er lokaliteten muligvis ikke optimal for de opståede aktiviteter. Derfor kan der med fordel afsøges alternative placeringer af de enkelte dele af projektet, når den midlertidige periode ophører.

Efter en periode med fordelagtige lejeforhold som del af et midlertidigt projekt, er det mere sandsynligt at enkelte aktiviteter har været succesfulde og er i stand til at betale en markedsleje.

SIKKERHED OG OPSPARING

Som del af den økonomiske model for det midlertidige projekt kan brugerne indbetale et fast månedligt beløb på en låst konto hos grundejeren.

Denne opsparing fungerer i første omgang som sikkerhed for at der er økonomi til at rydde ejendommen, når det midlertidige projekt ophører, og er samtidig en opsparing til at videreføre projektet et andet sted.

FASE 4 - PERMANENS

I arbejdet med midlertidige projekter vil der være både succeshistorier og mere negative aspekter.

I mange tilfælde har kommunen fået afprøvet nye arbejdsformer og skabt nye relationer med lokale drivkræfter, ligesom de lokale borgere har lært mere om sine egne kompetencer og har fået et større netværk samt muligvis startet nye virksomheder.

Det er oplagt at synliggøre de mange positive aspekter i det permanente scenarie, der følger efter et midlertidigt projekt for alle de parter der har været engageret i det midlertidige projekt.

DE 3 SUCCESER

Når et midlertidigt projekt er slut, opstår der et naturligt vakuum og muligvis frustrationer over, hvorfor et midlertidigt projekt skal ophøre. Dette er en naturlig reaktion og særligt for de parter, der ikke selv har været en del af processen og derfor er udenforstående i forhold til de bagvedliggende dynamikker. I forbindelse med ophør af midlertidige projekter, kan der tales om tre forskellige succeser:

1. Konsolidering

Det midlertidige projekt forbliver og fortsætter på lokaliteten.

Dette er et udtryk for at det midlertidige projekt har været en succes og har genereret nok værdi til at kunne fortsætte. Ved konsolidering skal der givetvis udformes en ny organisering, der har en permanent tilstand for øje.

2. Knopskydning

Det midlertidige projekt flytter til en eller flere lokaliteter.

Det midlertidige projekt har skabt nye fællesskaber, men det er ikke muligt at blive på lokaliteten. Da et af hovedformålene med at skabe liv i tomme bygninger er at give rum til fællesskaber er det en succes når fællesskaberne fortsætter efterfølgende.

3. Nedlukning

Det midlertidige projekt lukker ned.

De enkelte brugere og lejere har haft mulighed for at realisere egne drømme om at starte virksomheder eller projekter op. Initiativtageren, hvad enten det er borgere eller en kommunal planlægger, har fået konkrete erfaringer med samskabelse på tværs af borgere, foreninger og virksomheder.

Læs mere om afslutningen af det midlertidige projekt i rapporten.

Kære læser af denne udgivelse!

For at understøtte etableringen af nye midlertidige byudviklingsprojekter og andre samskabelsesprojekter i hele landet, er der oprettet en online videndelingsplatform for alle med interesse for byudvikling.

På Den Gode By kan læsere af denne How-to-guide og andre med interesse for at bidrage til udviklingen af vores byer oprette en brugerprofil og dele viden, erfaringer og inspiration omkring nye tiltag, der gør vores byer bedre.

Planlæggere og andre professionelle kan desuden oprette lokale byudviklingsgrupper, der understøtter samskabelse på tværs af involverede samarbejdspartnere omkring områdefornyelser og lignende initiativer.

Via Den Gode By kan deltagere i lokale projekter få et større netværk og finde lokale og nationale samarbejdspartnere.

Læs mere på: www.dengodeby.dk

Velkommen til!

DEN GODE BY