

Midlertidighed i byomdannelse

- et effektivt virkemiddel?

*Debatoplæg til netværksmøde om midlertidighed i byomdannelsen, 27. marts i Roskilde.
Forfattet af Plan09 og Hausenberg.*

Flere og flere kommuner, developere og andre private grundejere vælger i stigende grad at anvende midlertidige aktiviteter som et værktøj i forbindelse med byomdannelsesprojekter. Det er der flere gode argumenter for:

- Midlertidige aktiviteter giver mulighed for at udvikle bylivet i et nyt område helt fra starten. Alt for ofte forsøger man uden held at tilføre bylivet, når byen er færdig, som glasur på en kage.
- Midlertidige aktiviteter kan give et område en profil og identitet og være eksempler på virkeliggørelse af de værdier, som skal være bærende for udviklingen af området.
- Midlertidige aktiviteter kan give byens borgere mulighed for at opdage et område og dets potentialer på et tidligt stadie i omdannelsesprocessen. Derved øges attraktionsværdien og med den også investorinteressen.
- Midlertidige aktiviteter kan påvise nye behov og krav til områdets udvikling og dermed give input til arbejdet med udviklingsplaner og program.

Der er ingen tvivl om, at midlertidighed er på dagsorden i mange byomdannelsesprojekter, og at det kan være et effektivt virkemiddel. Plan09 vil derfor gerne facilitere et netværksmøde for kommunerne med henblik på, at:

- Finde og formidle aktuelle erfaringer med midlertidighed i forskellige byomdannelsesprojekter.
- Give bud på løsninger til aktuelle og centrale udfordringer i anvendelse af midlertidighed i byomdannelsen.

Som det første i en række netværksmøder for kommuner med interesse for byomdannelse afholder Plan09 i samarbejde med Roskilde Kommune og Hausenberg møde om "midlertidighed i byomdannelsen". Det sker:

Den 27. marts, på Musicongrunden i Roskilde, klokken 12:30 – 16:00.

Tilmelding til: lophe@blst.dk. Senest den 14. marts.

Se detaljeret program og øvrig info på:

http://www.plan09.dk/Netvaerk/Aktuellenetvaerk/netvaerk_byomdannelse.htm

Midlertidige aktiviteter i byomdannelsen

Båret frem af de seneste års fokus på stedbunde potentialer, brugerdreven innovation og en øget politisk bevidsthed om de kreative aktiviteter betydning for byens profil, image og reelle oplevelsesværdi er midlertidige aktiviteter ved at blive et institutionaliseret værktøj i byudvikling og planlægning.

Fra chillout-hygge til store lejekontrakter

Fænomenet "midlertidige aktiviteter" blev for alvor synlig i nyere dansk byudvikling i forbindelse med forvandlingen af Københavns Havn fra midten af 1990'erne. En lille gruppe kreative unge fandt på at etablere caféer i nogle af de gamle industribygninger på havnen. Sand på kajen, beachvolley, grill-parties og lounge musik satte i en årrække standarden i det københavnske caféliv. Navne som Base Camp, Thorsen, Luftkastellet, Halvandet og Pappa Hotel inviterede på en fræk cocktail af industrihavn og Ibiza. Sammen med festivalen Kulturhavn, paintball-bane, indendørs golf, open air biograf og meget andet var de midlertidige strandbarer med til åbne øjnene for industrihavnens muligheder for en hel generation af Københavnerne.



Halvandet, Refshaleøen. Foto: Refshaleøens Ejendomsselskab A/S

Disse midlertidige aktiviteter var i starten kun ideer i enkelte krøllede hjerner, som forstod at udnytte muligheden for at gøre noget anderledes på steder, som ingen andre fandt attraktive. Manden bag Base Camp, Christopher Bomann, fortæller om hans første projekt i havnen:

"Der lå den her helt fantastiske grund ude ved Pumpehuset. Der startede jeg med min sommer Base Camp, som bare var et stillads, en terrasse, et kæmpestort telt og så bare chillout-hygge. Det gav jeg 10.000 kroner i leje for i et halvt år."

Men der var naturligvis nogle som hurtigt fornemmede værdien af det, de var i stand til at skabe:

"Så var der nogen der gik mig i bedene og tjekkede mine papirer – hvor meget jeg købte øl for og sådan noget. Så gik de ind og regnede på, okay hvad kan det betale sig at betale i leje her? Året efter gik de så ind og tilbød en million for den

samme lejekontrakt. En million blev der budt over natten!" (Carlberg & Christensen, s. 60)

Det varede da også kun få år før developerne begyndte at se potentialet i de midlertidige aktiviteter. Da samme Christopher Bomann nogle år senere i 2002 startede projektet Papa Hotel i en forladt bygning i Sydhavnen skete det i dialog med grundejeren Skanska Øresund, som var i gang med en langsigtet byggemodning. Projektchef Peter Christensen fortæller til Politiken:

"Grunden til, at vi har udlejet grunden bag Fisketorvet til Pappa Hotel til en meget lav pris er, at vi gerne vil vænne folk til at tage herud. Der er ikke noget vi hellere ville end at skabe liv herude, for jo flere mennesker vi tiltrækker, jo større er værdien af det vi skaber." (Carlberg & Christensen, s. 61)

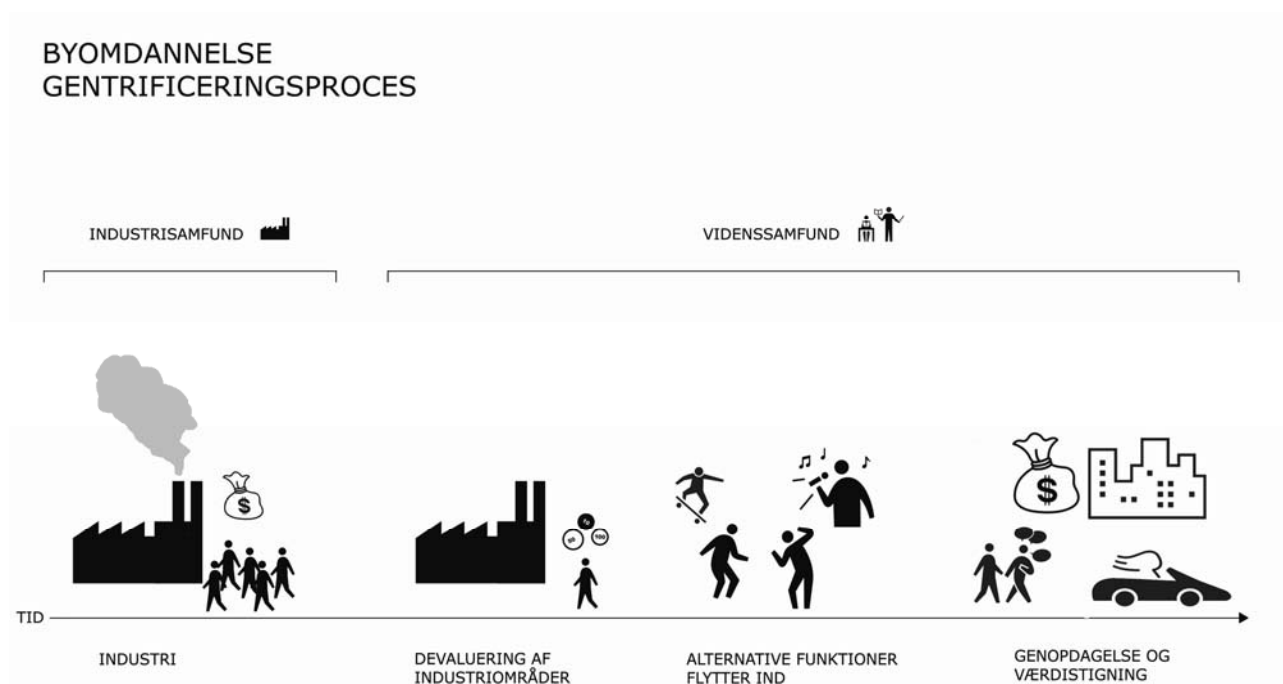


Illustration: Hausenberg

Midlertidighed bruges som indvielsesakt og til byliv

Midlertidige aktiviteter bliver typisk anvendt i to forskellige stadier i byomdannelsen. Dels bliver de midlertidige aktiviteter anvendt i en slags indvielsesakt – som et middel til at pege på nye muligheder i et område og derigennem indvie stedet til en ny æra. I stor skala har denne strategi været anvendt med stor succes i omdannelsen af Ruhrdistriktet i Tyskland. Dels er der et stigende fokus på at udvikle nye metoder til at skabe liv i områder, der allerede er langt i omdannelsen, særligt med fokus på at skabe det ønskede butiksliv og andre publikumsorienterede aktiviteter. Eksempelvis arbejder MT Højgaard aktuelt sammen med en række samarbejdspartnere på alternative strategier til at skabe et attraktivt bymiljø på Flintholm Boulevard i Frederiksbergs nye bydel. Her tænkes eksempelvis i flere generationer af lejere, hvoraf nogle eventuelt kan vokse sig stærke og blive varige, mens andre kun er inde i en overgangsfase.

Musicon

Midlertidighed har lige fra starten været et integreret element i udviklingen af Musicongrunden i Roskilde. Musicongrunden er betonfabrikken Unicons tidligere arealer beliggende mellem centrum og festivalpladsen i Roskilde. Den overordnede vision for byomdannelsen er at udnytte den særlige lokalisering og således skabe synergi mellem centrum og festival. Musicongrunden skal være et område baseret på oplevelser, musik, innovation og kreativitet. Her skal være rockmuseum, international højskole, væksthuse for kulturvirksomheder og meget mere.

Lejeindtægter = vedligeholdelse og grobund for nye aktiviteter

Mens der foretages undersøgelser og byggemodning af området, udlejes de gamle industrihaller til tidsbegrænsede formål. Roskilde Festivalen, RUC og forskellige iværksættere bruger lokalerne til opbevaring, kontorer og arrangementer. Lejeindtægterne går til vedligehold og danner grobund for nye aktiviteter.



"Nomadeinstallationer" - betonrør man kan bo i. Foto: Roskilde Kommune.

Kommunen købte arealet i 2003 og har siden indledt et tæt samarbejde med mange parter, med det formål at forpligte de vigtigste aktører på udvikling af visionen for området. Byrådet har vedtaget en strategiplan og etableret et selvstændigt sekretariat, som skal stå for etablering, tiltrækning af aktører og projektudvikling.

Frizone forbinder midlertidighed med permanens

I begyndelsen vil mange arealer blive brugt midlertidigt. Hvis de midlertidige aktiviteter kan bære, kan de blive permanente. For at forsøge at lave en blød overgangsfase fra midlertidighed til permanens, vil der på længere sigt blive friholdt min. 5 pct. af Musicongrunden til midlertidigt brug. Området Frizonen skal fungere efter egne love og fortrinsvis rumme de midlertidige aktiviteter, særligt kulturerhverv.

Netværksmødet den 27. marts vil blandt andet byde på en rundvisning på Musicongrunden og en debat om de erfaringer Roskilde her gør sig med brugen af midlertidige aktiviteter.



Festivalfest i hallerne på Musicongrunden. Foto: Roskilde Kommune.

Midlertidighed som urban katalysator

En række andre kommuner arbejder aktuelt med forskellige former for midlertidighed i forbindelse med byomdannelseprojekter.

Mental byomdannelse

I Ålborg søger man fra starten at give identitet og energi til udviklingen af Østre Havn gennem projektet Mental Byomdannelse. Gennem borgerinddragelse, bevidstgørelse og kulturarrangementer aktiverer kommunen området og gør omverden opmærksom på dets udviklingspotentialer.



Ålborgs Østre Havn er udviklingsområde og afprøvningssted for idéerne om mental byomdannelse. Visualisering: Metopos.

Borgerne genopdager havnen

I omdannelsen af Odense Havn genanvender kommunen bygninger og uderum til midlertidige aktiviteter så som Havnekulturfestivalen 2006 og 2007. Borgerne involveres og genopdager havnen og dens muligheder inden de endelige fremtidsplanerne bliver lagt. De midlertidige

aktiviteter udnyttes til at bringe produktivitet og originalitet ind i området, markedsføre det og bane vej for permanente virksomheder som caféer og restauranter. "Hvis der kommer liv i de forladte bygninger, er det med til at skabe en samlet kontekst for området og gøre det interessant for tilflyttere", siger projektleder for havneomdannelsen Birthe Papsø.



Havnekulturfestival 2007. Foto: Odense Kommune

Udfordringer

Man kan hævde at *midlertidighed* er led i et fremvoksende skift i planlægningen mere generelt. Et skift, hvor der i stigende grad fokuseres på de lokale kvaliteter – både fysiske og sociale - som udgangspunkt for udviklingen, og hvor udviklingen ikke sker skematisk, men gennem en høj grad af inddragelse af interessenter og borgere fra et meget tidligt tidspunkt i processen. Derved bliver midlertidighed et spørgsmål om at udvikle livet parallelt med de fysiske rammer. Den tidligere byplanchef i Malmø, Mats Olsson, der blandt andet står bag Bo01, taler om et skift fra restriktionsplanlægning til mulighedsplanlægning.

Her kan anvendelse af midlertidighed være et effektivt virkemiddel, men det er ikke uden udfordringer. Dem er der flere af; og fælles for dem alle er, at de handler om at udnytte de midlertidige aktiviteter strategisk:

- Midlertidige aktiviteter kræver kontant planlægning – hvordan møder man lokalt engagement og gode ideer spontant og ubureaukratisk?
- Hvordan sikrer kommunerne sammenhæng mellem nye metoder og de traditionelle redskaber i planloven?
- Hvordan bygger man bro mellem midlertidige og mere permanente aktiviteter?
- Hvornår er en midlertidig aktivitet moden til at blive permanent?
- Hvordan byggemodner man, når man har valgt at satse på midlertidighed i byomdannelsesstrategien?

- Hvordan håndterer man de konflikter, der uvægerligt dukker op, når midlertidigheden ophører til fordel for mere varige aktiviteter i området?

Netværksmødet i Roskilde vil gøre os lidt klogere på, hvad der virker, hvordan man kommer omkring de værste udfordringer, hvor der er gode erfaringer at høste, hvem der aktuelt er i gang med lærerige processer og meget mere.

I er meget velkomne til at sende os en mail med ideer, hvad der er centralt at arbejde med, når midlertidighed er valgt som udviklingsstrategi.

Send mail til lophe@blst.dk

Program og tilmelding på:

http://www.plan09.dk/Netvaerk/Aktuellenetvaerk/netvaerk_byomdannelse.htm

Læs mere om midlertidighed i byomdannelsen:

Florian Haydn, Robert Temel (red.), *Temporary Urban Spaces – Concepts for the Use of City Spaces*, Birkhäuser, Basel 2006

Studio UC/Klaus Overmeyer m.fl.: *Urban Pioneers – Temporary Use and Urban Development in Berlin*, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Jovis Verlag 2007 (Tysk og engelsksproget)

Carlberg, Nicolai og Søren Møller Christensen: *Byliv og Havnefront*, Museum Tusulanums Forlag, København 2005

"Temporary City", Philipp Oswalt (red.), *Shrinking Cities – Interventions*, Hatje Cantz, Ostfildern 2006

Internetressourcer

Urban Catalysts:

<http://www.urbancatalyst.net/index.php?lang=en>

Odense Havn:

<http://www.odense.dk/upload/havnen/waterfront/fokuspunkter.pdf>

Musicon i Roskilde:

<http://www.roskildekom.dk/webtop/site.aspx?p=3405>

http://www.roskildekom.dk/everest/tmp/080110141615/Musiconstrategi_dec07.pdf

http://www.niras.dk/upload/artikel_unicon_fra_bagside_til_forside.pdf

Temanummer af Tribune, Lokale og Anlægsfonden:

<http://www.loa-fonden.dk/cache/article/file/Tribune8LAV.pdf>