



LEVENDE LOKALER

En kunnskapsrapport om
hvordan bruk av tomme lokaler
kan skape liv i sentrum

Kolofon

Utgitt 2016

Norsk Design- og Arkitektursenter
www.doga.no
post@doga.no

Redaktører:
Arild Eriksen
Joakim Skajaa

Team:
Oda Solberg
Mattias Josefsson
Joachim Haug
Cathrine Finnema

Eriksen Skajaa Arkitekter AS
www.eriksenskajaa.no
post@eriksenskajaa.no

Forside og Illustrasjoner:
Esben S. Titland
www.esbentitland.no
esbenslaatrem@gmail.com

Grafisk design: Ian Brown
Trykk: Zoom Grafisk
Papir: Cyclus Offset 115g og 240g
Opplag: 200
ISBN: 978-82-452-0040-9



Innhold

FORORD	5
INTRODUKSJON	6
PROBLEMSTILLINGER	9
ENKELTPROSJEKTER	15
Grandhotel Cosmopolis	16
Intervju med Michael Adamczyk	17
Det lille hotell	21
Shop Lifting	22
Another Space	23
Bok på Veitvet	24
Torpedo Bokhandel	25
Homebaked	26
Die Gärtnerrei	27
Intervju med Christof Mayer / Raumlabor	28
PB43	32
Bolsjefabrikken	33
Fellesverkstedet	34
Ex-rotaprint	35
Intervju med Les Schliesser og Daniela Brahm / ExRotaprint	36
Skrev	42
Uroens bokhandel	43
Tre kaféer på tre dager	44
Plutselig Kunst	45
Oslo Pilot	46
Nyksund Fiskevær	47
ZKU Berlin	48
Makværket	49
Claire de Wangen produksjoner	50
FORMIDLING	51
Giv Rum	53
Intervju med Jesper Kofoed-Melson	54
Enterspace	59
We are pop-up	60
Empty Shops Network	61
Kulturetaten	62
Intervju med Karianne K. Sætre og Mari Opsahl	63
Meanwhile Space	65
Kulturhuset / Trøbbelskyter	66
The Trampery	67
Wisselwinkel	68
ZZZ	69
Intervju med Micheal Ziehl	70
Der Leerstandsmelder	75
Miles	76

STEDSUTVIKLING	77
Röstånga Tillsammans	78
Intervju med Nils Phillips / Röstånga Tillsammans	79
Oranssi	85
Vardø Restored	86
Croydon Meanwhile Use	87
Larvik By	88
Intervju med Larvik By	89
Participatory City	93
Brixton Village	94
Gaden Finder Vej	95
Intervju med Gaden Finder Vej	96
I Love Chatsworth Road	100
Papirøen	101
Bureau Detours	102
Gängeviertel	103
Urgent Agency	104
Intervju med Christian Pagh / Urgent Agency	105
Tøyen Startup Village	108
Stipo	109
Haushalten	110
Coopolis	111
MYNDIGHETSKRAV OG REGELVERK	112
SAMMENSTILLING AV FUNN	121
RESSURSER	135

Nasjonal dugnad for levende lokaler

Norsk design- og arkitektursenter (DOGA) har i flere år reist land og strand rundt og diskutert kjøpesenterutviklingen og tomme lokaler, men sentrumsdød oppgis fremdeles som en av de største utfordringene norske kommuner står ovenfor. Hvordan kan tomme lokaler bidra til å skape levende sentrumsområder for fremtiden?

Spørsmålet er bakgrunnen for DOGAs toårige stedsutviklingsprosjekt Levende lokaler. Prosjektet har som mål å skape levende sentrumsområder i norske kommuner og tettsteder gjennom å utvikle nye verktøy og metoder for aktivisering av tomme lokaler. Tre utvalgte pilotkommuner, Arendal, Lærdal og Tromsø, et nasjonalt nettverk av kommuner og private aktører, en referansegruppe og et forskerteam skal bane vei for utprøving, forskning og formidling underveis.

Kunnskapsrapporten Levende lokaler er laget av Eriksen Skajaa Arkitekter på oppdrag fra DOGA og markerer startskuddet for prosjektet Levende lokaler. Rapporten peker både på utfordringer og muligheter knyttet til tomme lokaler, og samler sammen gode eksempler på nasjonale og internasjonale prosjekter i tomme lokaler. Utfordringene rapporten peker på skal DOGA ta med seg inn prosjektet og forsøke å løse underveis, mens mulighetene er ment for å utvide leserens horisont og inspirere til nye tanker, samarbeidsformer og prosjekter.

Ved å se tomme lokaler som en ressurs fremfor et problem håper vi kommuner, gårdeiere, innbyggere og ildsjeler landet over vil være med å utvikle levende lokaler, gater, steder og byer for fremtiden!

Les mer om prosjektet på doga.no/levende_lokaler og følg det på facebook.com/levendelokaler. Ta gjerne kontakt med oss dersom du har spørsmål eller innspill!

Marte Marstrand (mm@doga.no) og *Siri Holmboe Høibo* (shh@doga.no),
prosjektledere DOGA, Levende lokaler

Levende Lokaler

Kunnskapsrapporten Levende Lokaler er utført av Eriksen Skajaa Arkitekter på vegne av Norsk Design- og Arkitektursenter (DOGA). Målgruppen er myndigheter, kommuner, gårdeiere og aktører som ønsker å ta i bruk tomme lokaler. Rapporten inneholder rundt 50 ulike initiativer, aktører og prosjekter, og har som hovedmål å gi inspirasjon ved å vise til nasjonale og internasjonale eksempler med overføringsverdi for norske byer og tettsteder. Den skal identifisere de viktigste utfordringene for å få til lignende prosjekter i Norge og undersøke hvordan det midlertidige kan ses i sammenheng med byutviklingen.

Hovedmålet med kunnskapsrapporten er å samle en stor mengde ulike referanseprosjekter som viser metoder for midlertidig bruk av tomme lokaler. Noen av prosjektene er med fordi de viser hvordan midlertidighet kan brukes som metode, mens andre er med fordi de viser ulike former for ny bruk av tomme lokaler. Kunnskapsrapporten er først og fremst ment som en kilde til inspirasjon. Den kan også ses på som et verktøy for å diskutere hvilke virkemidler og prosjekter som fungerer.

AVGRENSING AV OPPGAVEN

I arbeidet med rapporten har vi i hovedsak sett på tomme butikklokaler på gateplan i sentrum av små og store steder. Tomme butikklokaler har inngang direkte fra gateplan og gjerne store vinduer ut mot gaten. Ofte er store deler av lokalet synlig fra gaten selv om det kan være et bakrom, toalett og lager tilknyttet. Man finner gjerne denne type lokaler i eldre boligbygg og bygårder, og størrelsen vil være preget av leilighetene over, ofte rundt 100 m². Dette gjør at de kanskje ikke lenger er egnet for moderne butikkjeder som ønsker seg store og effektive lokaler. Samtidig har de en størrelse som passer godt for mindre bedrifter, butikker, gallerier og kafeer. Det er lokaler som er synlige og på mange måter attraktive. Utfordringen er at de ofte finnes i eldre bygningsmasse, noe som kan medføre utfordringer i forbindelse med vern, teknisk standard, varme, ventilasjon og tilgjengelighet.

Det er imidlertid et stort spenn i ulike typer lokaler og hvordan de tas i bruk. Det vil også være ulikt fra sted til sted hva som er tilgjengelig og hva slags muligheter det innebærer.

Kontorlokaler er ikke på samme måte som butikklokaler synlige for publikum, og ikke i så stor grad en naturlig del av kunnskapsrapporten, selv om noen eksempler er tatt med. Typisk for kontorbygg er at man finner større sammenhengende lokaler med lys fra flere sider. Det kan gi plass til andre typer aktiviteter, som felle-sarbeidsplasser, delte lokaler for oppstartsbedrifter, undervisning, verksteder, produksjon og bolig.

Tidligere fabrikker, verksteder og bygg knyttet til matproduksjon finnes det mange av. Dette er lokaler som har et stort potensial for utvikling. Potensial for større prosjekter som produksjon og fremføring av dans, musikk og drama, nye produksjonsfellesskap og andre kollektive prosjekter er mulig, og er noe vi ser på i rapporten. Utfordringen er at det er en stor bygningsmasse som kanskje har stått ubrukt og uten oppsyn i lang tid, og som har stort behov for oppgradering og vedlikehold.

Vi har også inkludert hele bygg som av ulike grunner står tomme. Det kan være mindre bygninger som villaer, og det kan være tidligere institusjonsbygg som skoler og sykehjem. Selv om dette ikke er urbane funksjoner i seg selv, er det en type bygg man vil finne på mange små steder, og som har stort potensial for ny aktivitet. Mange byer, spesielt ved kyst og fjord, preges av ferieboliger som står tomme store deler av året, og det er også steder som opplever fraflytting av ulike årsaker. Tomme boliger krever ofte rehabilitering og ombygging, og vi ser på flere modeller for dette.

Årsaken til at sentrumsområder tømmes for aktivitet, er mange og varierer fra sted til sted. I denne kunnskapsrapporten vil ikke årsakene til dette være et hovedtema, men vil bli drøftet til en viss grad innledningsvis for å forstå konteksten. Det samme gjelder hvorfor lokalene ikke blir tatt i bruk til nye aktiviteter, både temporære og permanente. Grunnene til det ubrukte potensialet er mange, og det er derfor viktig å avgrense oppgaven. I denne eksempelsamlingen kommer vi hovedsakelig ikke til å ta for oss midlertidig bruk av offentlige uterom, men fokusere på de lokalene som står tomme på gateplan og kan gi liv til gaten.

ARBEIDSMETODE

Innledningsvis går vi gjennom de viktigste problemstillingene som er utgangspunktet for rapporten. Kunnskapsrapporten består av eksempler på prosjekter som på ulike måter bruker tomme lokaler, og i de fleste tilfeller med midlertidighet som verktøy for aktivisering. De fleste eksemplene er fra Norge, Danmark, Tyskland og England, men noen er også fra Finland, Nederland og USA, og disse er sortert i ulike kapitler.

Vi har funnet frem til de fleste eksemplene gjennom profesjonelt nettverk, og mange av prosjektene har en eller annen løs tilknytning til hverandre. Eksempelutvalget er ikke tenkt som en oversikt over alt som finnes, men snarere som et utvalg av interessante prosjekter som kan vise et spenn og peke på muligheter for aktører i Norge. De ulike eksempelprosjektene er videre sortert etter hovedkategorier og nøkkelord. De tre hovedkategoriene i Levende lokaler-prosjektet er kunst og kultur, frivillighet samt handel og næring.

I tillegg til informasjon hentet fra hjemmesider og andre kilder, har vi gjennomført reiser til England, Danmark og Tyskland for å besøke initiativer og møte de involverte i prosjektene. Intervjuene gir mer detaljert informasjon om mulighetene og utfordringene aktørene møter.

Til slutt har vi foretatt en gjennomgang av de ulike metodene og virkemidlene vi har funnet i referanseprosjektene. Vi gir også noen oppsummerende råd til de viktigste temaene man bør tenke på før man innleder prosjekter for aktivisering av tomme lokaler.

PROBLEM- STILLINGER

Problemstillinger

I dette kapittelet går vi gjennom de viktigste problemstillingene som er utgangspunktet for rapporten. Disse er basert på innspill fra kommunene, fra oppdragsgiver og fra andre samarbeidspartnere, og peker på en rekke sammenfallende utfordringer. Eksemplene og intervjuene i kunnskapsrapporten gir interessante forslag til løsninger på mange av utfordringene. I rapportens siste kapittel sammenstiller vi funnene og forsøker å trekke paralleller mellom eksemplene.

DØENDE SENTRUM

Tomme lokaler og nedleggelse eller flytting av offentlige tilbud fører til det vi opplever som sentrumsdød¹. Det fører til at vi ikke lenger bruker lokalsentrumet vårt, men heller drar til nærmeste tettsted som tilbyr det vi savner. Sentrumsdød er noe svært mange kommuner opplever. Hva er konsekvensene ved sentrumsdød med tanke på tap av tilhørighet og attraktivitet?

Selv om det er åpenbart at mange steder ikke vil kunne tilby den bredden av tilbud vi ønsker, må vi utvikle verktøy for å muliggjøre endring. Hva kan vi gjøre selv og sammen med lokalsamfunnet vårt for å snu en slik utvikling? Hvilke ressurser finnes lokalt?

Steder som opplever store endringer som nedleggelse av viktige bedrifter og offentlige kontorer, eller når viktig infrastruktur som fergeanlegg og veier, flyttes eller nedlegges, opplever ofte å måtte omstille seg. Offentlige eller sentrale funksjoner som bibliotek, bank, postkontor, rådhus, NAV og sykehus har tidligere vært en viktig grunn for folk til å besøke sentrum. Mange steder ser vi at disse funksjonene flytter ut av det tradisjonelle sentrumet. Dette er også staten og

kommunene selv er skyldige i², på tross av politikk om det motsatte. Et eksempel på dette er i Arendal, hvor politistasjonen snart flytter inn i nybygde lokaler på Stoa, om lag fire kilometer utenfor sentrum. I dag er stasjonen lokalisert midt i sentrum i Arendal.

Det siste tiåret har bruken av nettbank og e-post svekket etterspørselen etter fysiske bank- og posttilbud. Dette fører til at folk ikke i like stor grad trenger å dra til sentrum. Av ulike årsaker er det videre mange steder som opplever at biblioteker legges ned eller flyttes bort fra gateplan, og at grendehuset erstattes av kulturhus som koster for mye å leie til mindre tilstelninger eller foreningsliv³.

Mange steder har etablert videregående skoler og høyskoler utenfor byen. For Måløy og Grimstad har dette ført til at ungdom bruker bykjernen i mindre grad, selv om det ofte ikke er stor avstand. Byer sliter også med å skape gode lavterskel-møteplasser uten kommersiell aktivitet, noe som er viktig for ungdom.

En sentral utfordring mange av kommunene peker på, er derfor hvordan man kan utarbeide strategier for å trekke unge inn i sentrum og skape liv i gatene der. Og hva skjer med sentrumsområdene etter den nært forestående kommunesammenslåingen når viktige funksjoner flyttes ut? Kan de tomme lokalene utvikles av innbyggerne i fellesskap?

HANDEL OG KJØPESENTRER

Bysentre mange steder i Norge opplever *handelsflukt*⁴, enten til kjøpesentre etablert like utenfor bykjernen, eller til sentre i nabokommunen. Disse sentrene bygges ofte på store flate tomter, uten sterke reguleringsmessige føringer og med mulighet for stort parkeringsareal.

Hvordan lage et kollektivtilbud som sentrum kan dra fordel av, og som kan konkurrere med kjøpesentrenes parkeringsplasser? Fagfolk i mange kommuner er bevisste på dette, men de beskriver at kommune- og fylkestingspolitikere godkjenner store senterutbygginger som potensielt tømmer andre steder i regionen for handel. Dette til tross for bred enighet om samordnet areal- og transportpolitikk⁵ og viktigheten av levende bysentre.

Resultatet er at tettsteder og handlegater har blitt

1. Sentrumsdød er et begrep som brukes om å beskrive et sentrum med mange tomme lokaler og lite liv.

2. Ingvil Aarholt Hegna og Terje Holsen: "Politikerne sier de ønsker levende bysentrum. Men når staten selv skal bygge skjer det stort sett kilometervis utenfor

sentrum. Hvordan kan de da kreve at kjøpesentre skal gjøre det motsatte?" <http://www.nrk.no/ytring/staten-utarmet-sentrum-1.12829279>

3. Oseberg Kulturhus for dyrt for kommunen å bruke - <http://www.nrk.no/kultur/for-dyrt-a-bruke-kulturhus-1.534949>

4. Handelsflukt er en samlebetegnelse for at næring i bysentre mister kunder til kjøpesentre utenfor byen, nabokommuner eller netthandel og postordre.

5. Statlige retningslinjer har til hensikt å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen.

6. Morten Ragnøy Ednes om Brotorvet kjøpesenter i Stathelle i Aftenposten. <http://www.aftenposten.no/meninger/kronikker/En-villet-ulykke-7123056.html>

utkonkurrert av de mange kjøpesentrene som har blitt bygget. Idealet om en bilfri by har mange steder også ført til at bilene fortrenses fra sentrum uten at tiltak er på plass for å gjøre tilkomsten god. Mange steder har dette også ført til økt handel på kjøpesentrene som tilbyr gode parkeringsmuligheter gratis. Hvordan skape et parkeringstilbud i sentrum som støtter opp om den bilfrie byen?

I Rygge i Østfold er det etablert et kjøpesenter på grensen til Moss kommune. Moss i dag fremstår med svært mange tomme næringslokaler i sentrum. I byer som Florø og Stathelle⁶ er riktignok kjøpesenteret bygget inntil eller nært bykjernen, men med samme effekt: Smågater i strøket tømmes for butikker som flytter inn i et senter med god infrastruktur og tilbud som kompletterer hverandre.

Det er ikke alltid butikkene flytter til senteret. Ofte etablerer senteret konkurrerende butikker som fører til at lignende butikker i bykjernen legger ned.

Det ble innført en nasjonal kjøpesenterstans⁷ i 1999 som varte til 2004, og som så har blitt videreført i fylkeskommunale planer. På tross av slike restriksjoner, i tillegg til at man har lagt vekt på å styrke sentrum gjennom miljøgater og andre tiltak, er utbygging av kjøpesentre fortsatt en stor trussel mot handelssentrum.

Viktige spørsmål er derfor hvordan det kan skapes bedre tilknytning mellom sentrum og sentrumsnære kjøpesentre? Hvordan konkurrere med kjøpesentrene om de samme butikkene eller skal sentrum være noe annet? Kan næringslivet i sentrum etablere nye modeller for samarbeid? Hva skal framtidens sentrum være for de som bor der?

Mange av eksemplene i heftet handler direkte eller indirekte om denne problematikken.

Netthandel har også sin del av ansvaret for handelsflukt, selv om det på den andre siden også byr på nye muligheter og behov i form av fysiske visnings- og prøverom og steder der man må hente produkter⁸.

Sesongbasert handel har egne utfordringer. Mange kommuner i Distrikts-Norge preges av sesongbasert produksjon og næring. Men etter hvert blir byene også produksjonssteder for grønnsaker, honning, øl og bakervarer. Dette har gjerne resultert i midlertidige butikker like før jul, som av ulike årsaker ikke har mulighet til å fortsette resten av året. Småskala-matprodusenter ønsker gjerne et samlingspunkt for bearbeiding, utstilling og salg av sine produkter utover Bondens Marked, og gjerne hele året.

Flere av kommunene oppgir at det finnes mange og gode handelstilbud, men at de er spredt og har dårlig sammenheng.

De ønsker mer kunnskap om, inkludert eksempler, på ny bruk av tomme lokaler som en del av en planlagt strøksutvikling hvor hele gater eller plasser gis ny karakter og nytt liv. Hvordan kan man ha innflytelse på sammensetning av brukere av lokalene? Hva er det som skaper gode gågater, og hvordan skaper man sammenheng og forbindelser i et sentrum der tilbudene har blitt spredt utover? Hvordan få gårdeiere som ikke har inntjeningsbehov, til å engasjere seg? Hvordan få eiere som kun er opptatt av bunnlinjen, til å tenke på byutvikling?

Et sentralt tema i arbeidet med å styrke sentrum er å finne modeller for samarbeid. Mange handelsforeninger jobber mye for å holde på sentrumshandelen. Finnes det erfaringer fra tiltak som styrker konkurranseevnen i bykjernen, som for eksempel omhandler beregning av riktig husleie og om den skal være fast eller omsetningsregulert?⁹

Det er åpenbart at et bysentrum med tomme lokaler ikke tiltrekker seg nye kunder. Hvordan kan man for eksempel markedsføre sentrum på samme måte som et kjøpesenter, og få til den variasjonen i tilbud og møteplasser som et kjøpesenter kan tilby?

*Folk flytter tilbake til bysentrum*¹⁰. Etter andre verdenskrig flyttet mange ut av bysentre til forstedene, og helt frem til 80-tallet ble også svært mange bolighus i bysentre omgjort til kontorer.

De siste ti årene har imidlertid denne tendensen snudd. Byer som Tromsø og Steinkjer oppgir enten at det er for få boliger i sentrum, eller at sentrum er for ensartet med for eksempel områder preget av klynger av kontorbygg. På tross av at sentrum blir utfordret fra ulike hold, ser vi stor tilflytting til bykjernene og i økende grad at kontorer igjen blir omgjort til boliger.

Dette vil på sikt styrke bysentre gjennom å styrke handel og byliv. Det er klart at også mindre steder ser det som et fortrinn å kunne tilby en form for urbanitet, og vi spør oss derfor om hva som er framtidens sentrum.

7. "Rikspolitisk bestemmelse om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder", ble fastsatt ved Kgl.res. 8. januar 1999 og trådte i kraft 1. februar 1999. Link: <https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kilde/md/bro/2001/0012/ddd/pdfv/143998-t-1365.pdf>

8. Morten ragnøy Ednes i artikkelen "Endret handel gir ny fremtid for byene". <http://doga.no/nyhet/endret-handel-gir-ny-framtid-for-byene>

9. Omsetningsleie: <http://www.nenyheter.no/43539>

10. Historisk folkemengde Oslo, Statistikkbanken. <http://statistikkbanken.oslo.kommune.no/webview/>

AKTØRER OG ROLLER

Eksempelene i kunnskapsrapporten viser også hvilke ulike aktører som tar initiativ til midlertidig bruk av tomme lokaler. Vi ser på hvilke roller de har: Hvem betaler, hvem eier, hvem muliggjør, og hvordan jobber disse sammen?

Et sentralt punkt i mange kommuner er spørsmålet om hvordan man kan gi ildsjeler handlingsrom. Hvordan tiltrekke seg samfunnsentreprenører¹¹ og innholdsaktører¹², og hva trenger de for å kunne utvikle varige konsepter? Et viktig spørsmål er også hvilken rolle kommunen kan ha.

Ulike grupper har ulike interesser i et prosjekt. Det er viktig å synliggjøre interessekonflikter og fellesinteresser for å kunne etablere et bærekraftig samarbeid rundt aktivisering av tomme lokaler.

KARTLEGGING OG FORMIDLING

Det er utfordrende å få oversikt over tilgjengelige tomme lokaler som ikke leies ut på det åpne marked gjennom kjente og etablerte kanaler.

Dette gjelder lokaler som forvaltes av kommuner eller ulike kommunale foretak, men også for eksempel nedlagt industri og lokaler som ikke leies ut på grunn av at de er i dårlig stand og koster mye å rehabilitere. Det kan også handle om eiendomme som avventer en leietaker som er villig til langtidsleie.

Hvilke ulike modeller for formidling finnes som kommuner og andre kan ta i bruk, eller som kan videreutvikles?

HVA SKAL LOKALENE BRUKES TIL?

En problemstilling kommunene ønsker eksempler på er hva slags aktiviteter de tomme lokalene kan fylles med.

Hva finnes av aktiviteter som passer i et tomt lokale og hvilke behov har disse aktivitetene? Finnes det eksempler på bruk som kan være utgangspunkt for slike prosjekter i Norske kommuner?

Vi har sett etter eksempler på bruk som kan ha overføringsverdi og metoder for å finne den rette aktiviteten.

ØKONOMISKE MODELLER OG ORGANISERING

Det vil videre være behov for å se på andre modeller for økonomi og organisering for leieforholdet.

11. En samfunnsentreprenør er en person som driver fram nye aktiviteter, tjenester eller aktiviteter med et mål om å skape et kollektivt gode i sitt nærmiljø. For en slik aktør er ikke økonomisk gevinst hovedmålet, men et virkemiddel for å styrke den kollektive velferden. https://www.researchgate.net/publication/255701698_ildsjeler_og_samfunnsentreprenorer

12. Innholdsaktør brukes om aktører som på ulike måter bidrar med innhold til de tomme lokalene. Det kan være initiativer, enkeltpersoner, bedrifter osv.

Hvordan gjøre det mulig å for eksempel prøve ut en forretningsidé eller et sosialt initiativ uten store investeringer, eller hvordan etablere rimelige visnings- og produksjonssteder for kunst i et sentrumsområde?

VERN GJENNOM BRUK

En sentral utfordring de fleste byer og tettsteder har i dag, er hvordan man kan fortette, bygge ut, oppgradere eller gjøre om et vernet historisk sentrum.

Kan man blande funksjoner? Hva kan de historiske bygningene tilføre av egenart som kan være attraktivt for næring eller kultur i sentrum?

I Lærdal er det for eksempel mange tomme hus med kulturhistorisk verdi, spesielt i Gamleøyri. Mange av de verneverdige husene er feriehus som står tomme hele året, bortsett fra noen få uker om sommeren.

Byer med stor grad av verneverdig bebyggelse med uhensiktsmessige lokaler for større butikker står også i fare for å miste disse butikkene til kjøpesentre og områder langs hovedveiene utenfor byene.

Hvordan tilrettelegge for ordninger for leie, bruk og vedlikehold av verneverdige bygninger?

Hvordan bygge opp turismen ved å trekke folk til lokale severdigheter eller begivenheter? Hvordan skape en by som er attraktiv året rundt?

Kan byens årlige arrangementer utnyttes til å skape en mer permanent effekt på sentrum og til å ta i bruk tomme lokaler? Hvordan kan man ta i bruk eller aktivisere privateide hus som kun brukes i en kort sesong, og hvordan gjøre sesongbaserte tilbud til varige tilbud hele året?

Dette er sentrale spørsmål som stilles av mange kommuner.

MIDLERTIDIGHET OG DEN DELTAKENDE BYEN

Et siste spørsmål som stilles i rapporten er hvordan midlertidighet og bruk av tomme lokaler kan legge til rette for revitalisering av byer og tettsteder.

Mer lokalt engasjement er også ønsket mange steder og vi har sett etter eksempler på hvordan tomme lokaler kan gi mulighet for innbyggerne til å skape en mer deltakende by.

ENKELT- PROSJEKTER

Hva kan lokaler fylles med? I dette kapitlet har vi samlet en mengde eksempler som viser muligheter for hva tomme lokaler kan fylles med. Innholdet varierer med eksempler fra både kultur, næring og frivillighet. Noen av

prosjektene er kortvarige mens andre har gått fra å være midlertidige til å bli permanente. De fleste er enkeltstående prosjekter. De fleste i tomme butikklokaler, noen i større bygg som institusjoner og gamle industribygg.

Grandhotel Cosmopolis

Prosjektet startet med et ønske om å etablere et sted som kombinerte boliger for asylsøkere, atelierer og arbeidsplasser, og i tillegg et hotell som hadde både kulinariske og kulturelle tilbud.

Utviklingen av prosjektet begynte i september 2011 av en liten gruppe initiativtakere som fant et mulig egnet lokale i et eldrehjem som hadde stått tomt i 5 år.

Etterhvert tok både frivillige og håndverkere del i å transformere bygningen og begynte med lobbyen på bakkeplan

for å overbevise nabolaget. Den 2500m² bygningen leies av en lokal menighet og den administrative enheten Swabia og Grandhotel Cosmopolis deler leieutgiftene.

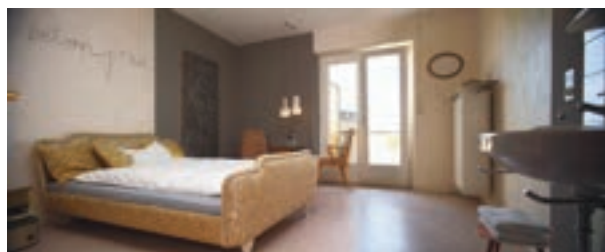
For asylsøkere finnes det 29 dobbeltrom samt et fellesrom på hver etasje. Det er hovedsakelig familier som bor her, men også enslige menn, kvinner og barn.

Hotellgjestene er samme type mennesker som man finner på hosteller ellers i Europa. I tillegg til 12 dobbeltrom med bad finnes det også 4-manns rom på bakkeplan.

Lobbyen i Grandhotel Cosmopolis er et samlingssted for både hotellgjester og nabolag med restaurant, kulturarrangementer og fellesmiddager.



Fra venstre til høyre:
Hotellrom Grande Dame.
Hotelllets bakgård med nye balkonger.



FAKTA

Navn: Grandhotel Cosmpolis e.V.
Sted: Augsburg, Tyskland
Årstall: 2011
Nettside: <http://grandhotel-cosmopolis.org/de/>
Kontakt: Michael Adamczyk:
ma@a-architekt.de

Organisering: Forening
Finansiering: Frivillighet. Regionen Swabia.
Innhold: Bofellesskap i et nedlagt gamlehjem
Kategorier: Frivillighet Handel og næring
Nøkkelord: Asylsøkere, Atelier, Bofellesskap, Forening, Hotell, Håndverkere, Kafe, Nabolag, Rehabilitering

A: Kan du fortelle litt om hvorfor dere startet prosjektet?

M: Jeg kjenner eieren av dette tomme eldrehjemmet fra tidligere. Det hadde en kjeller med kantine samt 60 like rom på omtrent 15 kvadratmeter. Det var derfor lett å se for seg at bygningen kunne passe til arbeid, bolig og hotell. Først kontaktet jeg huseieren og spurte om jeg kunne leie eller bruke bygningen. Deretter tok jeg kontakt med en gruppe kunstnere jeg kjenner og etter en diskusjon om hvilke muligheter som lå i bygningen utviklet vi en idé om et kunstnerhotell eller kunstnerboliger, noe som også var et konsept som huseier kunne akseptere.

Intervju av Arild
Eriksen (A) med
Michael Adamczyk
(M), initiativtaker og
arkitekt.

...den største utfordringen var å starte
prosjektet uten å vite når det ville bli ferdig,
hvordan det ville bli ferdig, og hvordan vi skulle
finansiere det.

A: Var ideen om midlertidig bruk viktig for dere?

M: Jeg tror det er den eneste måten å starte et slikt prosjekt. I begynnelsen hadde vi ingen ideer om finansiering, vi bare lurte på hvordan vi skulle gå igang. Noen av kunstnerene hadde mye erfaring fra midlertidig bruk og var vant til for eksempel å transformere et tomt lokale til en midlertidig klubb. Etter de første samtalene så vi likevel at det var nødvendig å investere, ettersom deler av infrastrukturen og det tekniske anlegget i bygningen var i dårlig stand. Så vi gikk sammen med eieren og igangsatte prosjektet med ideen om å leie i 5 år, og under rehabiliteringen endret vi leiekontrakten til 10 år. Eieren vil uansett få tilbake investeringene sine etter en periode på 5-10 år gjennom leieinntektene.

A: Hvordan var forholdet mellom prosjektet og nabolaget?

M: I begynnelsen var det veldig vanskelig. Da vi startet prosjektet fortalte kommunen nabolaget at bygningen skulle bli bolig for asylsøkere og nabolaget ble derfor urolig for hva det kom til å bety for boligprisene i området. På grunn av dette besluttet vi å først rehabilitere rommene i det vi kalte lobbyen, som et forsøksprosjekt. Da vi åpnet dørene visste ikke folk helt hva de skulle forvente, men da de kom inn i lobbyen og alle de



Michael Adamczyk
(Foto: Grandhotel Cosmopolis)

ansatte bar uniformer ble de nok usikre på om dette var et teater. Slik startet vi diskusjonen ved hjelp av et kunstuttrykk og det gjorde situasjonen veldig avslappet. Mange var nok ikke helt overbevist men de sa “ok, jeg vet ikke hva dette er, men det kunne være interessant å se hva de blir til”.

A: Kan du fortelle hva de største utfordringene dere møtte var?

M: Den største utfordringen var å starte prosjektet uten å vite når det ville bli ferdig, hvordan det ville bli ferdig, og hvordan vi skulle finansiere det. Da huseieren sa vi hadde brukt opp budsjettet før vi var ferdig med de største byggearbeidene var det jo ikke mulig å stoppe. Av alle utfordringer tror jeg det var det vanskeligste, å gjennomføre prosjektet med et fast budsjett og til bestemte vilkår. Ettersom asylsøkere skulle komme på en bestemt dato den sommeren måtte vi måtte bare bli ferdige.

A: Så hvordan arrangerte dere at asylsøkerne skulle bli en del av prosjektet?

M: I begynnelsen håpte vi at asylsøkerne også kunne hjelpe oss å realisere prosjektet. Vi hadde en lang diskusjon med myndighetene som tar seg av flykningespørsmål og de var svært lite fleksible. Det gjorde at vi ikke kunne inkludere asylsøkerne fra starten. Så vi startet å forberede etasje for etasje i juli 2013, og så kom de. Men vi fikk ikke påvirke hvem de var og hva slags nasjonalitet de hadde. Mange var familier fra Russland og de var ikke spesielt interessert i dette prosjektet eller i å ta del i det. Mange kom også fra Polen og da søknaden deres ble avvist ble de sendt tilbake dit

på grunn av Dublin-Avtalen. Men etter hvert ble det mer stabilt og mange asylsøkere kom fra andre mottak for å jobbe med oss.

A: Så det var asylsøkere som var interessert og kom på eget initiativ?

M: Noen Syriske, Afghanske og Afrikanske grupper. Noen av dem bor på hotellet, men andre bor i byen og kommer til kaféen for å snakke, lage ting, spille musikk eller hjelpe til med matlaging. Vi har laget et sted der det ikke er viktig hvilken status du har eller hvem du er. Du er et menneske som tar del i en kulturell hendelse og man arbeider sammen.

Jeg tror på den måten at det var nyttig at jeg kunne være bindeleddet mellom myndighetene, eieren og den kreative, kunstneriske delen.

A: Hvordan gikk samarbeidet med de lokale myndighetene?

M: Det var min jobb som arkitekt å ta meg av det byråkratiske, arkitektoniske og konstruktive, mens kunstnerne bidro med praktisk arbeid. Vi måtte for eksempel gjøre en bruksendring. og jeg tror at det var nyttig at jeg kunne være bindeleddet mellom myndighetene, eieren og den kreative, kunstneriske delen. Jeg var oversetteren som kunne hjelpe til med å realisere dette litt rare prosjektet. Til slutt synes jeg myndighetene var veldig hjelpsomme. De så at det var et interessant prosjekt og de hjalp oss med å få det til. Det hjalp også veldig at dette var et midlertidig prosjekt. Da våger de å gjøre nye ting.



Balkongteater
(Foto: Grandhotel Cosmopolis)

A: Så hvordan fungerer Grandhotel Cosmopolis idag?

M: Jeg synes det fungerer veldig bra. Det er veldig rolig og veldig normalt og selve kafeen har blitt et populært sted. jeg tror det også fungerer som et flerkulturelt møtested fordi vi har mange aktiviteter med lav terskel som gjør det enkelt å komme i kontakt med andre mennesker. Det gjelder ikke bare asylsøkere men folk generelt. Hver dag når det er lunsj sitter man rundt et stort bord med mellom 20-30 mennesker.



Inngangsparti med baldakin
(Foto: Grandhotel Cosmopolis)

Det Lille Hotel

Ekteparet Barbro Printzell og Oddvar Halvorsen har siden 1993 kjøpt en rekke gamle trehus i Risør og bygget dem om til hotellrom og suiter preget av deres interesse for maritime antikviteter. På grunn av den lave kapasiteten ble overnattingsmuligheten i begynnelsen presentert som "Norges minste hotell" men i dag kan gjestene velge mellom tretten ulike suiter med til sammen 51 sengeplasser i ulike verneverdige trehus. I tillegg formidler hotellet private boliger i sommersesongen. I konseptet er det lagt vekt på å integrere gjestene i Risørs autentiske bomiljø. I 2002 kjøpte ekteparet det fredede bygget "Vatikanet" og restaureringen ble gjort i nært samarbeid med Fylkets kulturvernetat

og Riksantikvaren, et samarbeid som resulterte i Norsk Kulturarvs kvalitetsmerke "Olavsrosa".

Et lignende eksempel fra Italia er hotellet Sextantio Le Grotte della Civita. I gamlebyen i Matera ble fraflyttede boliger i grotter ble ombygget til enkeltsuiter med resepsjon i en større grotte og en restaurant i en tidligere kirke i bergveggen.

Fremgangsmåten kan være interessant for andre byer med historiske bymiljø hvor tomme hus og lokaler kan omdannes til mindre leiligheter som kan leies ut til gjester eller tilbakeføres til private leiligheter om behovene skulle endres.

Resepsjonen. Foto: Det Lille Hotell i Risør.



Risør by og "Vatikanet" i Buvika. Foto: Det Lille Hotell i Risør.



FAKTA

Navn: Det Lille Hotel
Sted: Risør, Norge
Årstall: 1993 -
Nettside: <http://www.detlillehotel.no>
Kontakt: info@detlillehotel.no

Organisering: Aksjeselskap
Finansiering: Inntekt fra hotelldrift
Innhold: Hotell
Kategorier: Handel og næring
Nøkkelord: Bolig, Bomiljø, Hotell, Kulturarv, Leilighet, Rehabilitering, Riksantikvaren, Sesong, Verneverdig

Shop Lifting

Shop Lifting er en serie konserter som ble arrangert i ledige butikklokaler i Stavanger som en del av festivalen Numusic i 2014.

Arrangørene kaller det for en lydsafari og henspiller både på vandringen gjennom byen og den ulike musikken man får høre.

Gjennom å bruke de tomme lokalene tas publikum med på en vandring gjennom byen og får oppleve lokalene på en ny måte. De tre konsertene tok og på hver sin måte

utgangspunkt i eller reagerte på det lokalet de fikk utdelt. Micheal Vorveld fremførte et verk der lyden av lyspærer blir forsterket til et musikalsk verk, Gamut Inc. fremførte et verk på sine spesialbygde mekaniske musikkmaskiner mens Will Guthrie fremførte en intimkonsert for de som kun én og én fikk slippe inn i hans lokale.

Prosjektet viser hvordan kunstprosjektet i tillegg til å gi en kulturell opplevelse kan gi en ny erfaring av byen og de tomme lokalene.

Konsert i tomt lokale

Foto: Nils Henrik Asheim



Løpeseddel

Nu Music Stavanger



FAKTA

Navn:	Shop Lifting	Organisering:	Arrangert i forbindelse med festivalen Numusic
Sted:	Stavanger, Norge	Finansiering:	Offentlig støtte
Årstall:	2014	Innhold:	Fremføring av musikk i tomme ledige butikklokaler
Nettside:	http://www.numusic.no http://www.nilshenrikasheim.no	Kategorier:	<u>Kunst og kultur</u>
Kontakt:	presse@numusic.no	Nøkkelord:	Butikk, Event, Konsert

Another Space

Another Space er et eksempel på et nomadisk prosjekt som tar i bruk tomme lokaler i byen.

Marte Danielsen Jølbo er kurator og Nicola Louise Markhus arkitekten bak prosjektet som er et visningssted for kunst og arkitektur. Prosjektene de viser er innenfor et vidt spenn av arkitektur og kunst.

Prosjektet Another Space viser at det er et stort potensial for å ta i bruk tomme butikklokaler til nytt innhold og

at det særlig er når det nye innholdet er en miks av ulike elementer noe nytt oppstår.

Another Space er ikke bare et prosjektrum, eller utstillingssted, men og et kontorfellesskap og en utgiver av publikasjoner.

Det er altså et prosjekt som ikke alltid har et fysisk oppholdssted.

Visningrom i en gammel garasje. Foto: Another Space



FAKTA

Navn: Another Space
Sted: København, Danmark/ Oslo, Norge
Årstall: 2012-2013
Nettside: <http://anotherspace.dk>
Kontakt: Marte Danielsen Jølbo
mjolbo@gmail.com

Organisering: Prosjekt
Finansiering: Prosjektfinansiering
Innhold: Galleri og prosjektrum for kunst og arkitektur
Kategorier: Kunst og kultur
Nøkkelord: Galleri, Kontorfellesskap, Prosjektrum

Bok på Veitvet

Initiativtagerne Ulrika Staugaard, Siri Jæger Brudvik, Signe Vasshus, Kathleen Morley og Sinikka J. Olsen etablerte et alternativt minibibliotek i samarbeid med Veitvet senter hvor utlån ikke blir registrert.

Privatpersoner kan donere bøker til biblioteket, og disse kan man låne på ubestemt tid uten å registrere lånet noe sted eller risikere purringer.

Etter en brukerundersøkelse i forbindelse med Groruddalssatningen 2008 kom man frem til at beboerne på

Veitvet ønsket å få tilbake biblioteket som de mistet i 1988. Samtidig stod mange av butikklokalene på Veitvet senter tomme, og man ønsket å finne innhold som kunne skape liv.

Løsningen ble en egendrevet biblioteksfilial hvor man kan komme og lese, ta med bøker hjem, gjøre lekser eller kontorarbeid eller delta på eventer.

Som et motsvar på massenedleggelsen av folkebibliotekene, ville de med Bok på Veitvet vise hvordan man kan lage selvorganiserte alternative biblioteker.

Foto: Wallphotex.com



FAKTA

Navn: Bok på Veitvet
Sted: Oslo, Norge
Årstall: 2012-2015
Nettside: <http://bokpaaveitvet.tumblr.com>
Kontakt: Siri Jæger Brudvik,
siri@heimstadlaere.no
bokpaaveitvet@gmail.com

Organisering: Frivillig prosjekt
Finansiering: Grasrotmidler fra Norsk tipping og Sparebankstiftelsen. Donasjon av bøker.
Innhold: Åpent bibliotek basert på tillit.
Kategorier: Frivillighet
Nøkkelord: Bibliotek, Butikk, Event, Områdeløft

Torpedo bokhandel

Torpedo er både en kunstbokhandel og et forlag, huser arrangementer som konserter og forelesninger i forbindelse med boklanseringer og arrangerer paneldiskusjoner og debatter. Torpedo har idag et utsalg på Kunstnernes Hus, og en kuratert bokhandel på Kunsthall Oslo i Bjørvika.

Bokhandelen selger alt fra tradisjonelle kunstbøker til smale fanziner og har et samarbeidsprosjekt hvor de er innholdsleverandører til biblioteker og kunstsoler. Bokhandelen holdt i begynnelsen til i Hausmannsgate i

en del av Hausmania kunstkvartal som en motreaksjon på nedleggelsen av mange mindre og selvstendige bokhandlere. Bokhandelen i Hauskvartalet er et eksempel på bruk av tomme butikklokaler som setter skaper en destinasjon av et hittil for mange ukjent sted.

Da lokalet i Hauskvartalet ble stengt flyttet Torpedo til Bjørvika og Kunsthall Oslo. Torpedo får finansiert husleien ved å ta med sitt gode omdømme til den nyetablerte bydelen og videreføre tanken om en destinasjon.

Torpedo i Hauskvartalet.

Foto: Elin Maria Olaussen



FAKTA

Navn: Torpedo Bokhandel
Sted: Oslo, Norge
Årstall: 2005 -
Nettside: <http://www.torpedobok.no>
Kontakt: Elin Maria Olaussen,
kontakt@torpedobok.no

Organisering: Ikke-kommersiell organisasjon
Finansiering: Delfinansiert av Kulturrådet, salg
Innhold: Formidler og produsent av kunstbøker og -trykk
Kategorier: Handel og næring
Nøkkelord: Bokhandel, Butikk, Konsert

Homebaked

Hovedgaten i området ved Anfield fotballstadion i Liverpool har vært preget av forfall etter at store boligområder ble bestemt revet. Folk flyttet ut og bygningene ble stengt av.

Så skjedde det ikke noe på mange år, noe som resulterte i et dårlig sosialt miljø med få offentlige møteplasser. Kunstneren Jeanne van Heeswijk var initiativtaker til å starte opp en møteplass for lokalbefolkningen i et nedlagt bakeri

på oppfordring fra folk i nabolaget, og i 2012 ble stiftelsen Homebaked Community Land Trust etablert.

Stiftelsen hadde som formål å pusse opp bakeriet som drives og eies av et samvirke av lokale innbyggere med et frivillig styre i spissen. Stiftelsen arbeider også med boligutvikling i nabolaget.

Photo by Liverpool Biennial



FAKTA

Navn: Homebaked
Sted: Liverpool, Storbritannia
Årstall: Stiftet 2012
Nettside: <http://homebaked.org.uk>
Kontakt: hello@homebaked.org.uk

Organisering: Samvirke
Finansiering: Folkefinansiert. kunstbiennalen i Liverpool.
Innhold: Bakeri som er drevet av og for beboere rundt Anfield fotballstadion.
Kategorier: Handel og næring Frivillighet
Nøkkelord: Boligutvikling, Butikk, CLT, Kafe, Samvirke, Nabolag, Stiftelse

Die Gärtnerei

Die Gärtneri er et samarbeid mellom arkitektkontoret Raumlabor Berlin og foreningen Schlesische27 som arbeider med utdanning og kompetanse for innvandrere.

Die Gärtneri tar i bruk både den gamle kirkegården, som ikke lenger er i bruk, og verkstedet hvor gravstøttene ble utformet. I det tidligere verkstedsbygget har man bygget et lite oppholdsrom og to rom som kan brukes til undervisning. Her kan innvandrere uten papirer lære tysk og andre

ferdigheter. Ute på kirkegården har deltagerne i prosjektet anlagt en stor hage der man skal dyrke både grønnsaker og blomster.

Kirkegården skal i fremtiden utvikles med boliger og næring, men i mellomtiden har de gitt rom for et midlertidig prosjekt som både gir et nytt møtested i nabolaget og en mulighet for å utvikle språk- og arbeidskompetanse for innvandrere.

Verksted utenfor gravplassen.

Foto: Die Gärtnerei



FAKTA

Navn: Die Gärtneri
Sted: Berlin, Tyskland
Årstall: 2015 -
Nettside: <http://diegaertneri.berlin/>
Kontakt: info@diegaertneri.berlin

Organisering: Ideelt selskap
Finansiering: Selvfinansiert via husleie (non-profit)
Innhold: Språkskole og gartneri
Kategorier: Frivillighet
Nøkkelord: Arbeidstrening, Arkitekt, Asylsøkere, Bolig, Dyrking, Forening, Nabolag, Ombygging, Verksted

DIE GARTNEREI

Intervju av
Joakim Skajaa
(J) med Christof
Mayer (C) fra
arkitektkollektivet
Raumlabor, Berlin.

J: Hvordan startet prosjektet Die Gärtnererei?

C: Die Gärtnererei er et prosjekt som er videreutviklet fra et tidligere prosjekt vi gjorde med sammen med kirken. Kirkegården i Hermanstrasse er en av mange i Berlin som ikke lenger er bruk og som skal utvikles videre. I mellomtiden har vi fått bruke både kirkegården og byggene rundt til å etablere prosjektet Die Gärtnererei. Prosjektet består av en ombygging av de gamle verkstedene til en språkskole for asylsøkere og en hage på den gamle kirkegården der de kan dyrke grønnsaker og blomster.

J: Så på den ene side er det et prosjekt for flyktninger mens på den annen side er det et midlertidig prosjekt som forbereder det neste steget i utviklingen?

C: Det kommer an på hva du mener med forberede. Det som vanligvis skjer med prosjekter for midlertidig bruk er at de forbereder grunnen og så går overskuddet til eieren eller investoren. Jeg vil si dette er en vinn-vinn

Rehabilitering av verksteder
(Foto: Die gartnererei)



situasjon i en positiv forstand fordi det er en eier eller investor på den ene siden og folk som investerer sin energi, ekspertise og kreativitet til å skape noe på den annen side. Hvis det blir gjort riktig kan begge tjene på det.

J: Hvordan kan ideen om midlertidighet danne grunnlag for utvikling?

C: Vi hadde den diskusjonen da vi gjorde en studie av mulig utvikling av Tempelhof-flyplassen. Man kan alltid se på det på ulike måter men vår



visjon for Tempelhof var å få all kunnskap som fantes i Berlin fra folk som jobbet med midlertidige prosjekter, og å bringe all denne kunnskapen til Tempelhof for å finne en ny måte å utvikle byen på. Midlertidig bruk hjelper oss å finne ut av hva som er passende for stedet. Ingen visste hva som skulle skje eller hvordan Tempelhof skulle formes i fremtiden. Dette var i en periode der markedet var ganske dårlig i Berlin men så fort markedet bedret seg glemte de alle våre fantastiske idéer og gikk tilbake til standardiserte måter å utvikle byen på der det viktigste er å tenke på investorer og utviklere. For å komme tilbake til kirkegården så ville vi selvfølgelig bruke prosjektet til å utvikle området. I fremtiden ønsker kirken å bygge boliger i området og vi tror at det vi gjør med Die Gärtnerei kan være en forløper til en annen type boligprosjekt enn det man kanskje først så for seg. Det midlertidige starter prosesser som utvikler seg over tid og vi kan bruke prosessen til å få kunnskap og til å utvikle nye ideer.

J: Hvordan kobler dere prosjektet Die Gärtnerei og lignende prosjekter til nabolaget?

C: Det midlertidige prosjektet i Junipark, et prosjekt for ungdom i Berlin, som bare varte i noen uker, er et godt eksempel. På kort tid utviklet prosjektet seg mye. I starten var folk skeptiske men de kom og så og så ble de interessert i hva som var muligheten og ble selv engasjerte. Jeg tror det er et spørsmål om hva man vil oppnå men hvis man bruker tomme butikker tenker jeg at det alltid handler om forholdet mellom det offentlige rommet og det nye bruksområdet i et tidligere semi-offentlig rom som tidligere var offentlig tilgjengelig i en eller annen form. Det ble gjort et interessant prosjekt i Berlin med tomme butikklokaler der man snakket med alle eierne og fant ny bruk. Det er veldig positivt hvis man kan overbevise eierne om at det er bedre for dem å la noen ta lokalene i bruk og vise potensialet enn å la det stå tomt.

J: Hvilke utfordringer møter dere når dere skal ta tomme lokaler i bruk?

C: Det kommer an på hva slags bruk man ser for seg. For en bedrift kan det være bra å ha litt varighet, for eksempel 2 år, for da er det lettere å investere både penger og tid. Det ville hjulpet hvis de som skal gi tillatelse forstod litt mer om hvordan midlertidige prosjekter fungerer for hvis de bruker de samme reglene som for permanente bygninger blir det fort vanskelig. For de som skal leie midlertidig vil en tydelig kontrakt og lav leie være det de får i bytte mot å investere i å gjøre området mer attraktivt. Det er viktig at både kommune, eiere og leietaker ser hva de får igjen.

J: Det burde være spesielle regler for midlertidig bruk?

C: Ja, men det er ikke så enkelt med regler for sikkerhet og brann som såklart er en stor utfordring. Jeg tror det ville vært interessant hvis det, i forhold til søknader og myndigheter, fantes et kontor man kunne gå til og få alle spørsmål man hadde besvart og hjelp med alle utfordringene som måtte dukke opp, for å finne en løsning. Det handler mer om å finne løsninger enn å lage problemer.



Språkskole i et rehabilitert verksted
(Foto: Die Gartnerei)

- 1 Videokurs
- 2 Rehabilitering
- 3 Dyrking på gravplassen.



1



2



3

PB43

PB43 var et tverrfaglig arbeidsfellesskap som startet opp i en nedlagt lakkfabrikk i København. I 2010 hjalp GivRum fellesskapet med å sette opp en husleiekontrakt for to år i et tomt industrilokale i København.

Leietakerne varierte mellom foreninger, grupper, virksomheter og personer innenfor bransjer som spenner fra kunst til forskning. Utenfor finnes parsellhagen Prags Have

som har 140 plantekasser til bruk for nabolaget.

Kontrakten for leie av lokalene ble fornyet med ytterligere fire år, før fellesskapet flyttet til et nytt lokale i Nordhavnen i 2015, og fortsatte sin virksomhet der med samme prinsipper.

Husleien går kun til drift og eventuelt overskudd gis til videreutvikling av felles prosjekter.

Den gamle lakkfabrikken og hagen utenfor. Foto: PB43.



Keramikkverksted.
Arbeidsrom. Foto: PB43



FAKTA

Navn: PB43/ Prags Boulevard 43
Sted: København, Danmark
Årstall: Stiftet 2010
Nettside: <http://pb43.dk>
Kontakt: kontakt@pb43.dk

Organisering: A.M.B.A. Andelsselskap
Finansiering: Selvfinansiert via husleie (non-profit)
Innhold: Arbeidsfellesskap for kulturproduksjon, oppstart og byutvikling.
Kategorier: Frivillighet Kunst og kultur
Nøkkelord: Byutvikling, Dyrking, Fabrikk, Kontorfellesskap, Verksted

Bolsjefabrikken

Bolsjefabrikken er en ikke-kommersiell kulturell forening som gir rom for sosiale og kulturelle aktiviteter. Bolsjefabrikken holder til i Ragnhildsgate i København og har tidligere holdt til i diverse nedlagte fabrikker i byen.

Alt som skjer på fabrikken er basert på frivillighet og ingen får betalt. Brukerne organiserer seg etter prinsipper som fellesskap, likhet og frihet. De vil bruke sin kreativitet og motiveres av andre mål enn inntekt. Målet er å bidra med nye organiseringsformer og nye skapende fellesskap. I

lokalene finnes konsertsal, kafé, øvingslokaler, kontorfellesskap, studio og andre aktiviteter.

Bolsjefabrikken er et eksempel på hvordan lokaler med lav leie kan gi rom for utvikling av kreative og skapende miljøer som gir mye tilbake til byen. Det er også interessant å se hvordan de har funnet nye tilholdssteder etterhvert som byggene de har oppholdt seg i har blitt overtatt av annen bruk. Det viser at også initiativer som har en viss suksess ikke nødvendigvis må bli permanente.

Foto: Bolsjefabrikken



FAKTA

Navn: Bolsjefabrikken
Sted: København, Danmark
Årstall: 2008 -
Nettside: <http://bolsjefabrikken.com/>
Kontakt: bolsjefabrikken@gmail.com

Organisering: Ikke-kommersiell forening
Finansiering: Ukjent
Innhold: Konserter, øvingsrom, spisested og arbeidsfellesskap
Kategorier: Frivillighet Kunst og kultur
Nøkkelord: Event, Fabrikk, Forening, Konsert, Kontorfellesskap, Kafe

Fellesverkstedet

Fellesverkstedet er et verksted der man kan jobbe med produksjon i en kortere periode. Når flere har korte prosjekter og jobber selvstendig tilbyr Fellesverkstedet en ressurs både i form av verkstedsutstyr og kunnskap.

Et midlertidig pilotprosjektet ble etablert i Urtegata i Oslo, før de nå skal flytte til mer permanente lokaler i en nedlagt låsefabrikk i Seilduksgata. Kjøpet av eiendommen og oppussingskostnader er 90% finansiert av kommunen, og Sparebankstiftelsen har også støttet initiativet.

Fellesverkstedet tilbyr en tjeneste som er unik i Norge, hvor du får tilgang på profesjonelt utstyr og hjelp til egne prosjekter. Det er to ulike prisklasser for leie, basert på om det du lager skal selges eller ikke.

Fellesverkstedet er et eksempel på hvordan mer midlertidighet i arbeidslivet fører til behov for nye tjenester og hvordan tomme lokaler kan brukes til å tilby disse tjenestene.

Foto: Fellesverkstedet,



FAKTA

Navn: Fellesverkstedet
Sted: Oslo, Norge
Årstall: 2014 -
Nettside: <http://www.fellesverkstedet.no>
Kontakt: Grayham Hayward,
info@fellesverkstedet.no

Organisering: *Non-profit* organisasjon.
Finansiering: Dagleie. Kulturrådet, Sparebankstiftelsen og Oslo kommune.
Innhold: Verksted
Kategorier: Handel og næring
Nøkkelord: Arbeidsliv, Fellesverksted, Håndverker, Co-working space

ExRotaprint

Rotaprintfabrikken er en vernet bygningsmasse i Berlin. Den ble leid ut til mange mindre aktører, men da tomten skulle legges ut for salg ønsket leietagerne selv å kjøpe den.

Foreningen ExRotaprint e.V ble stiftet med formål å ta over bygningen og startet kjøpsforhandlingene. Bygningsmassen ble solgt for en svært lav pris mot at foretaket forpliktet seg å ta kostnadene ved rehabilitering og vedlikehold av det vernede bygget. Da salget var i boks startet de et nonprofit foretak; ExRotaprint gGmbH. Dette

foretaket forvalter bygningene og leier ut til mindre foretak og enkeltpersoner.

Bygningene blir rehabilitert med fokus på bedre energikrav, respekt for den opprinnelige strukturen og hensiktsmessig ny bruk.

Et nøkkelaspekt ved prosjektet er at man har en kontraktfestet andel leietagere som ikke består utelukkende av kunstnere og andre kreative, men en hovedvekt av lokale bedrifter og samfunnsnyttige formål.

Leietakerne i ExRotaprint fabrikken. Foto: ExRotaprint.



FAKTA

Navn: Ex-Rotaprint
Sted: Berlin, Tyskland
Årstall: 2005-
Nettside: <http://www.exrotaprint.de>
Kontakt: Daniela Brahm,
studio@danielabrahm.de

Organisering: Non-profit foretak
Finansiering: Leieinntekter
Innhold: Gammel fabrikk med lokale arbeidere og kulturarbeidere som leietagere.
Kategorier: Handel og næring
Nøkkelord: Atelier, Fabrikk, Kafe, Rehabilitering, Stiftelse, Gentrifisering

Intervju av Arild
Eriksen (A), Oda
Ellensdatter Solberg
(O) og Joakim
Skajaa (J) med
initiativtakere Les
Schliesser (L) og
Daniela Brahm (D)

A: Fortell litt om hva som gjorde at dere tok Rotaprintfabrikken i bruk.

L: Da vi flyttet hit i 2000 lå Wedding langt borte fra andre kreative områder i Berlin. De fleste holdt til i Prenzlauer Berg og Kreuzberg. Vi leide lokalene fordi vi likte arkitekturen og skjønte at vi hadde lyst til å være i disse bygningene. Etter forhandlinger med bydelen fikk vi leie atelierer der.

D: Vi identifiserte oss med dette stedet og likte oss godt her. På et tidspunkt endret imidlertid Berlin sin eiendomspolitikk og kommunen begynte å selge tomter og eiendommer som stod tomme. Ettersom fabrikken hadde gått konkurs tilhørte bygningene byen og tomme industribygg var ikke noe de ønsket å eie. Vi visste at den snart ville bli lagt ut for salg gjennom kommunens eiendomsfond. Området var heldigvis ikke så attraktivt for utviklere og i tillegg hadde bygningene trengte omfattende rehabilitering. Men vi visste at de kom til å få solgt den før eller senere. På nabotomten hadde en annen del av fabrikken lagt på 90-tallet men nå var fabrikken revet og eiendomsfondet hadde solgt til lavprisbutikken Lidl. Slikt sett forsto vi at kommunen ikke hadde noen sosiale ideer eller ønske om å skape noe positivt i området. Å tilrettelegge for et supermarked ville føre til at mindre butikker i gaten ville måtte legge ned. Ettersom Rotaprint fabrikken er en vernet bygning etablerte vi også et samarbeid med byens vernemyndigheter.

A: Kan du fortelle hva dette eiendomsfondet er?

D: Det er et kommunalt eid selskap opprettet av finansdepartementet

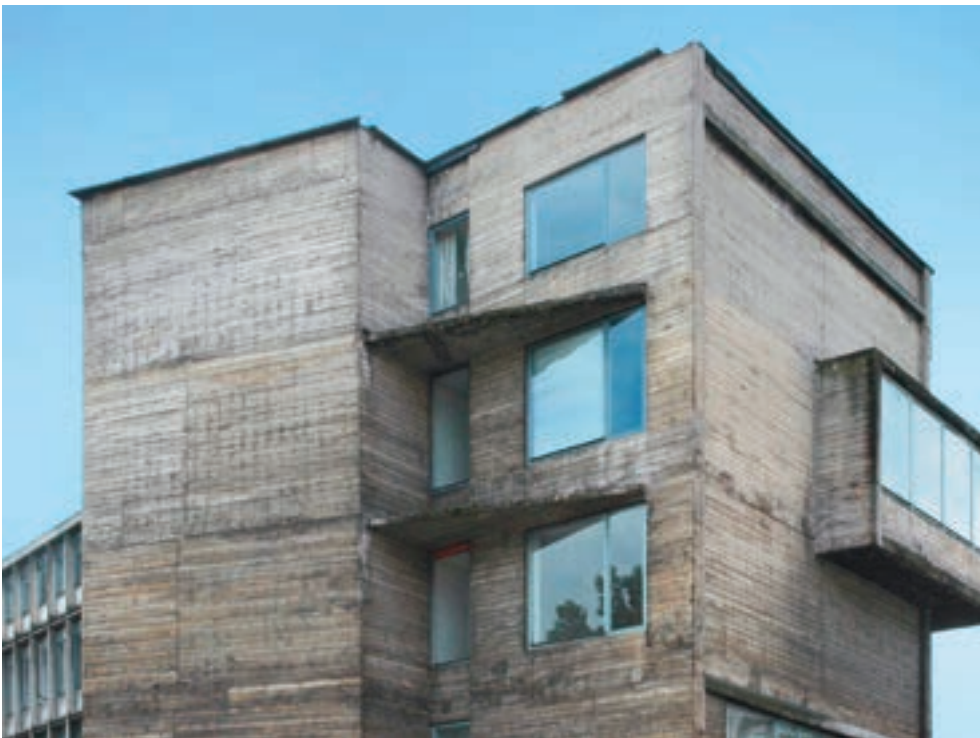


Foto: ExRotaprint



Bakgård
Foto: Bernard Liebisch

Men det var også vanskelig for dem. Dette var altså folkene vi måtte forhandle med og de var maktesløse ettersom de ikke kunne selge til andre enn høyeste bud.

som har i oppdrag å selge offentlig eiendom i all hovedsak til høyeste bud.

J: Som eiendom- og byfornyingssetaten her i Oslo.

D: Dette var altså folkene vi måtte forhandle med og de var maktesløse ettersom de ikke kunne selge til andre enn høyeste bud. De kunne ikke gi oss tid til å utvikle prosjektet for så å kjøpe bygningene for eksempel.

A: Kan dere fortelle oss litt om konseptet?

D: I utgangspunktet var konseptet å bevare bygningene akkurat slik de var. Halvparten var allerede utleid og vi ønsket å styrke og beholde variasjonen i bedrifter og yrker. Området har høy arbeidsledighet så det var også viktig for oss å ha firmaer her som kan sysselsette folk og gjerne produksjonsbedrifter. Tanken var at om vi klarte å tilby gode vilkår for slike bedrifter her ville det til slutt spare samfunnet for utgifter.

A: Dere hadde noen tanker om hvordan det var viktig at slike prosjekter ikke bare ble skapt for kreative folk?

D: I utgangspunktet ønsker vi ikke å være et miljø som bare handler om kunst og kulturproduksjon. Vi likte jo dette området av byen fordi det var et interessant sted og vi ville heller styrke blandingen av tilbud som finnes her. Dette ligger i kontrakten vår som sier at en tredjedel skal leies ut til sosiale institusjoner, en tredjedel til lokale bedrifter og en tredjedel til kreative bedrifter. Kunst, arbeid og fellesskap.

A: Kan dere fortelle litt mer om prosessen frem mot realisering?

D: Vi var syv personer da vi startet den og vi hadde åpne møter og de som dukket opp på møtene ble invitert til å delta. Vi fikk til et møte med lederen for eiendomsfondet og ble bedt om å utarbeide et tilbud. Vi tilbød å kjøpe eiendommen for 1 euro og selv om de ikke ville selge tomtene til en så lav pris så var det heller ingen andre som bydde og de måtte snakke med oss.

D: Mens vi arbeidet politisk og forhandlet med eiendomsfondet satte de opp en salgspakke til en islandsk eiendomsutvikler uten å fortelle oss om det. Da satte vi igang en mediakampanje og involverte politikere. Vi dro til rådhuset og snakket med politikere fra alle partiene. Salget fikk dårlig omtale i pressen og politikerne fikk øynene opp for prosessen. Da var og det ikke mulig for eiendomsfondet å fortsette og tomten ble tatt ut av salgspakken. Etter dette ble vi kontaktet av eiendomsfondet og tilbudt å

Kantinen
Foto: Bernard Liebisch



kjøre bygningene for en tredjedel av det de hadde blitt tilbudt for tidligere. På grunn av den lave prisen kunne vi nå få lån til å kjøpe både tomten og bygningene. På grunn av den lave prisen ville en rehabilitering føre til en stor verdiøkning og vi ønsket å sikre prosjektet mot et fremtidig salg. Vi tok derfor kontakt med noen stiftelser med sikte på at de kunne kjøpe tomtene som vi igjen kunne feste.

A: Hva slags stiftelser var dette?

D: Det var den nystartede Trias Stiftelsen fra Tyskland og Edith Maryon stiftelsen fra Sveits. Begge har som målsetning å kjøpe eiendommer for å ta dem ut av markedet. Ideen bak er at land er noe alle trenger for å eksistere og at det derfor ikke hører hjemme på et åpent marked.

I utgangspunktet ønsker vi ikke å være et miljø som bare handler om kunst og kulturproduksjon. Vi likte jo dette området fordi det var et interessant sted og vi ville heller styrke denne blandingen av tilbud.

O: Dere tenkte ikke på å starte deres egen stiftelse?

D: Å starte en stiftelse er vanskelig i Tyskland. En trenger mer penger enn vi hadde og det er i tillegg ikke hensiktsmessig for bare et enkelt prosjekt. Så derfor eier stiftelsen tomten mens ExRotaprint organisasjonen eier bygningene og fester tomten. Det er i praksis en rett til å feste en tomt som også kan gå i arv.

L: I praksis er det slik at en festeavtale løsriver bygningen fra tomten. En betaler en mindre sum penger hvert år og en har bruksrett på bygningene med en forpliktelse til å vedlikeholde og holde dem i bruk. På den måten ville vi sikre hovedmålsetningene våre og være dem som avgjør hva som skjer med bygningene i lang fremtid.

D: Om ikke disse stiftelsene forandrer seg vesentlig vil de aldri ønske å eie bygningene selv. Om vi skulle gå konkurs ville de se etter andre til å feste. "Heritable building right" er et gammelt verktøy i Tyskland og verken vi eller stiftelsene fant det opp. Det ble utviklet på 1900 tallet for å gjøre det mulig for fattige familier å eie sitt eget hus. Mange boligprosjekter har en slik festeavtale i Tyskland. Vi bestemte oss videre for å starte Ex-Rotaprint som et aksjeselskap med vedtekter som forhindrer å ta ut utbytte. Det var

imidlertid bare kunstnerene i gruppen som ønsket å gå for en slik non-profit modell så derfor er vi nå ExRotaprint og beboerforeningen samt 11 andre bedrifter.

A: Hva gjør dere om et av firmaene blir en kommersiell suksess og tjener mye penger. Vil dere be dem bidra mer eller å forlate prosjektet. Eller er stabilitet viktigere?

L: Jeg ville forsøkt å få dem til å flytte men de er jo noe vi måtte diskutert om det skulle skje.

D: Om det skulle skje får vi ta hånd om det. Vi har jo bare vært her i syv år. Vi startet prosjektet for sikre gode vilkår for små bedrifter og vi er kanskje ikke helt forberedt på at bedrifter i prosjektet skulle gå med store overskudd. Men det er klart at den lave husleien vi tilbyr skal være for folk som trenger lav husleie og som trenger det for å være istand til å bli værende i sentrum av byen.

L: Vi har en stor bredde av små bedrifter her nå. Også noen som var her fra før. Vi har en elektriker, en tyrkisk byggeleder, et vaskebyrå, et lite malerfirma, et treverksted som selger dører, vinduer og trapper og andre treverksteder som lager møbler.

J: Hvordan er forholdet mellom de ulike gruppene i bygningene?

D: Det er mye utveksling spesielt mellom de små bedriftene, men også mellom de kreative. For eksempel så er alle treverkstedene veldig ulike slik at de ikke er konkurrenter men tilbyr et samlet tilbud. Noen ganger deler de også maskiner og verktøy.

L: I tillegg finnes det en organisasjon som tilbyr arbeidsledig ungdom yrkespraksis og kan se hvordan ulike bedrifter fungerer.

D: Og det er også en skole som underviser i tysk, noe som er veldig viktig ettersom den samler hele gaten og nabolaget. Det er så mange innvandrere i området fra Bulgaria og Romania og de kommer alle til kveldsundervisningen.



ExRotaprint
Foto: 0047

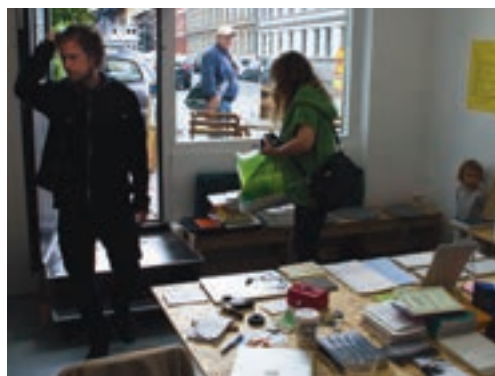
Skrev

Skrev var en midlertidig bokhandel i Oslo. Lokalene i Københavnergata har de siste årene vært brukt av en rekke gallerier for samtidskunst som Melk, Holodeck og Percival Space i kortere og lengre perioder.

I en kort uke i 2014 ble lokalet gjort om til den midlertidige bokhandelen Skrev. I tillegg til salg av bøker fra ulike forlag fra hele Europa var det også ulike arrangementer som debatter, samtaler og opplesning. Det ble også lansert flere nytugivelser i løpet av uken.

Skrev er et godt eksempel på hvordan midlertidig bruk kan gi rom for butikker og arrangementer som ikke egner seg for mer permanent etablering og hvordan et slikt lite lokale kan gi rom for utvikling av et bredt kulturtilbud.

Foto: David Aasen.



FAKTA

Navn: Skrev
Sted: Oslo, Norge
Årstall: 2014
Nettside: <http://skrev.org>
Kontakt: skrevbokhandel@gmail.com

Organisering: Midlertidig prosjekt
Finansiering: Inntekt fra salg av bøker
Innhold: Midlertidig bokhandel
Kategorier: Kunst og kultur Handel og næring
Nøkkelord: Bokhandel, butikk, Pop-up

Uroens Bokhandel

Forlagsredaktør i Aschehoug Christian Kjelstrup fikk ideen til sin lille bokhandel da han gikk forbi det tomme butikklokalet i Thereses Gate på Bislett.

Han fikk ideen på fredag og mandag hadde han nøkkelen og tilgang til lokalet og en leieavtale for en uke. I bokhandelen selger han kun én eneste bok, Fernando Pessoa sin klassiker Uroens bok.

Uroens bokhandel er et godt eksempel på hvordan ideen om pop-up butikken kan brukes til prosjekter som ikke

er kommersielle i tradisjonell forstand men mer som aktivistiske stunts.

Den lille bokhandelen som bare fantes i en liten uke og var borte før de fleste fikk oppdaget den, fikk stor oppmerksomhet i media i ettertid.

Foto av lokalene før åpning.

Foto: Uroens Bokhandel



FAKTA

Navn:	Uroens Bokhandel	Organisering:	-
Sted:	Oslo, Norge	Finansiering:	Rimelig korttidsleie
Årstall:	2014	Innhold:	Midlertidig bokhandel
Nettside:	-	Kategorier:	<u>Kunst og kultur</u> <u>Handel og næring</u>
Kontakt:	christian.kjelstrup@aschehoug.no	Nøkkelord:	Bokhandel, butikk, Pop-up

Tre kaféer på tre dager

Linda Lien er stipendiat ved avdeling for design ved Kunsthøgskolen i Bergen, og gjennomførte i 2010 et unikt kaféprosjekt i Ålvik sentrum som en del av hennes stipendiatprosjekt «Identitetsdesign for geografisk avgrensede områder».

Gjennom medvirkningsprosesser samlet Linda inn folks drømmer for Ålvik. Hun fant ut at det var veldig vanskelig å spørre folk om hvordan de ville at Ålvik skulle utvikle seg, eller hvilken identitet de syntes at stedet hadde. Det folk

likevel var samstemte om var en kafé, eller samlingssted. Hvilken type sted det skulle være var likevel usikkert.

Lien fikk dermed en tanke om å la innbyggerne prøve tre nye kafékonsept på tre dager; «Folkets kafé», «Den kvite skogfrue», og «ÅlvikRock-kafé».

Selv om de nye kaféene fikk et kortvarig liv, har framstøtet satt i gang prosesser i lokalmiljøet og ført til etablering av Kafé Kraftstasjonen i de samme lokalene som ble brukt under stuntet.

Foto: Linda Lien



FAKTA

Navn: Tre kafeer på tre dager
Sted: Ålvik, Kvam kommune
Årstall: 2010
Nettside: <http://placeidentity.com/>
Kontakt: Linda Lien
linda.lien@khib.no

Organisering: Del av forskningsprosjekt
Finansiering: Frivillighet og forskningsmidler
Innhold: Forskningsprosjekt med fokus på bruk av lokaler gjennom lokale medvirkningsprosesser.
Kategorier: Handel og næring
Nøkkelord: Butikk, Kafe, Medvirkning

Plutselig Kunst

Plutselig Kunst består av en gruppe kunstnere i Sandefjord som arrangerer kunstutstillinger i tomme butikklokaler.

Utstillingene er ikke først og fremst vanlige kunstutstillinger der allerede produserte verk blir stil ut men fungerer slik at kunsten blir til i møte med det tomme lokalet.

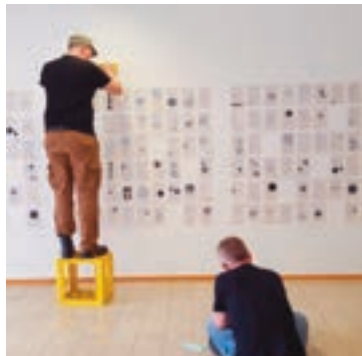
Hvis det for eksempel tidligere har vært en frisør eller klesbutikk i lokalet ønsker gruppen at denne historien skal viderefortelles gjennom installasjonene. I tillegg arrangerer gruppen større gruppeutstillinger der lokale kunstnere kan

vise frem produksjonen sin - som i den årlige juleutstillingen.

Plutselig Kunst betaler ikke leie for lokalene men rykker inn og ut av lokaler på kort varsel, noen ganger kan utstillingen i seg selv fungere som avertering av det tomme lokalet og føre til vanlig utleie av lokalene.

Noen lokaler finner de selv, men etter hvert er de også blitt kjent blant byens utleiery og blir også tilbudt lokaler de kan bruke.

Foto: Plutselig Kunst



FAKTA

Navn: Plutselig Kunst
Sted: Sandefjord, Norge
Årstall: 2013 -
Nettside: <http://plutseligkunst.blogspot.no/>
Kontakt: Vigdis Løbach,
pegodv@online.no

Organisering: Gruppe av kunstnere
Finansiering: Gratis lån av lokaler.
Innhold: Kunstinstallasjoner i tomme butikklokaler
Kategorier: Kunst og kultur
Nøkkelord: Butikk, Event, Galleri

Oslo Pilot

Oslo Pilot er et forprosjekt som gjennom blant annet dialog, foredrag og møter skal utforske hva som kan være en optimal form for en kunstbiennale som tar for seg kunst i offentlig rom i Oslo. Prosjektet skal ende opp med et forslag om format på denne fremtidige biennalen.

Det er fire hovedtemaer som belyser dette; Reaktivering, Periodisitet, Forsvinning og Offentlig. Høsten 2015 hadde de utstillingen "Konsolider eller død" som spekulerer i muligheter for ny bruk i omtrent 20 ulike offentlige institusjoner

i Oslo som blir stående tomme etter nybygg for sammen-slåing og relokalisering, slik som Deichmanske hovedbibliotek og Nasjonalgalleriet.

Konsolideringstanken er ikke eksepsjonelt for hovedstaden, over det hele land har historiske bygg blitt stående tomme til fordel for nye kulturhus.

Oslo Pilot har midlertidige lokaler i et butkklokale i kvadraturen i Oslo.

Foto av lokaler i Prinsensgate, Oslo. Foto: Oslo Pilot.



FAKTA

Navn: Oslo Pilot
Sted: Oslo, Norge
Årstall: 2015 -
Nettside: <http://oslopilot.no>
Kontakt: kontakt@oslopilot.no

Organisering: Pilotprosjekt med to ansatte
Finansiering: Kulturretaten, Oslo kommune og KORO
Innhold: Forprosjekt til kunstbiennale i Oslo
Kategorier: Kunst og kultur
Nøkkelord: Butikk, Event, Galleri

Nyksund Fiskevær

Etter mange år som spøkelseslandsby etter fraflytting grunnet omlegging i fiskeriproduksjonen på 50-tallet, har ildsjeler i Nyksund greid å omgjøre stedet til den mest besøkte turistattraksjonen i Vesterålen.

På 80-tallet ble det forlatte fiskeværet Nyksund gjenoppdaget av tyskeren Karl Heinz Nickel, en sosialpedagog fra Berlin. I samarbeid med Berlin Universitet lanserte han et prosjekt hvor unge fra Berlin som trengte å komme seg bort en stund dro til Nyksund for å rehabilitere gamle forfalne

bygninger, noe som stoppet det langtkomne forfallet for en stund.

På 90-tallet kom det flere til som så potensiale til å utvikle Nyksund for turisme og som bygget opp de gamle fiskeindustribygningene. Nyksund har nå overnattingsmuligheter, restauranter og kunstneratelierer.

For første gang på 30 år har Nyksund et tosifret antall helårsbeboere.

Nyksund Fiskevær. Foto: Nordnet.



To av bygningene i fiskeværet før rehabilitering. Foto: Atle Valland



FAKTA

Navn: Nyksund Fiskevær
Sted: Vesterålen, Norge
Årstall: 1985 -
Nettside: <http://www.visitvesteralen.com/>
Kontakt: turistinfo@vestreg.no

Organisering: Stiftelse, kommune.
Finansiering: Innovasjon Norge, Næring
Innhold: Revitalisering av fraflyttet fiskevær
Kategorier: Frivillighet Handel og næring
Nøkkelord: Arbeidstrening, Atelier, Fiskevær, Fraflytting, Ildsjel, Rehabilitering, Stiftelse, Kulturarv

ZKU Berlin

ZKU Berlin ligger i bygg som tidligere var knyttet til jernbanen og er nå omringet av en stor park og Berlins største havneområde i Westhafen.

I lokalene, som drives av kollektivet KUNSTrePUBLIK, vil man gjennom å tilby kunst- og forskingsopphold legge til rette for innovasjon i møtet mellom urbanitet og kunst.

ZKU tilbyr både et sted å bo og et sted å jobbe mens man har opphold på senteret. I tillegg til "live-work" enheter finnes det et felles spiserom og prosjektrum inne og ute.

Rundt senteret er det en stor ny park og senteret i seg selv er også et møtested for lokalbefolkningen.

ZKU Berlin viser både hvordan gamle fabrikklokaler kan få ny bruk samtidig som man legger til rette for næringsutvikling, nettverk og innovasjon gjennom bruk av midlertidige opphold. I tillegg skapes nye møteplasser i nabolaget.

Foto: Kunstrepublik



Kafe og fabrikkhall. Foto: Kunstrepublik



FAKTA

Navn: ZKU Berlin
Sted: Berlin, Tyskland
Årstall: 2014 -
Nettside: <http://www.zku-berlin.org/>
Kontakt: info@zku-berlin.org

Organisering: Drevet av KUNSTrePUBLIK e.V.
Finansiering: Frivillighet og støtte fra ulike fond.
Innhold: Tilbyr kunstnere og andre arbeidsopphold i perioder fra 6-8 måneder.
Kategorier: Kunst og kultur
Nøkkelord: Atelier, Fabrikk, Havn, Kafe, Kollektiv, Nabolag, Næringsutvikling, Prosjektrum

Makværket

Foreningen Makværket overtok i 2008 det gamle teglverket i Regstrup i Danmark og har bygget opp et kulturelt og miljømessig kollektiv.

Foreningen er selvorganisert og frivillig og består av en gruppe mennesker som ønsker en sosial, kulturell, miljømessig og økonomisk omdanning av samfunnet.

Siden 2008 har de arbeidet med å omdanne fabrikk til et senter for økologi. Senteret skal organiseres som et kollektiv

der det til en hver tid vil være rom for 50-100 mennesker som vil jobbe med både kortsiktige og langsiktige prosjekter.

De gamle fabrikklokalene inneholder felleskjøkken, tre- og metallverksted, utstillingslokaler og en butikk for bærekraftige og resirkulerte byggematerialer.

Makværket er et godt eksempel på hvordan et tomt fabrikklokale kan brukes til å skape en møteplass i lokalsamfunnet og gi rom for sosial og kulturell utvikling.

Foto: Dansk Bygningsarv



Foto: Makværket, Dansk Bygningsarv.



FAKTA

Navn: Makværket
Sted: Regstrup, Danmark
Årstall: 2008 -
Nettside: <https://makvaerket.wordpress.com>
Kontakt: info@makvaerket.org

Organisering: Forening
Finansiering: Foreningen overtok fabrikk for 2 kroner.
Innhold: Fristed for kunst og næring i nedlagt fabrikk
Kategorier: Kunst og kultur, Handel og næring
Nøkkelord: Atelier, Fabrikk, Forening, Galleri, Kollektiv, Verksted

Claire De Wangen Produksjoner

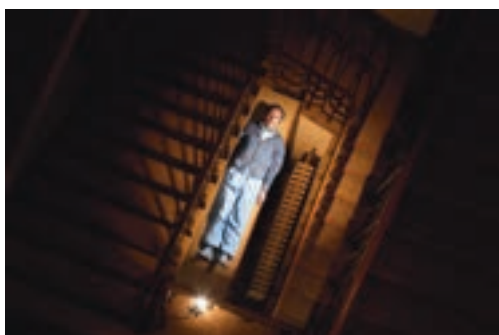
Claire de Wangen er en norsk scenekunstner, utdannet fra akademi for scenekunst i Fredrikstad. Hun driver sitt eget kompani med samme navn. Gjennom sin produksjon tar De Wangen i bruk alternative scener og lokaler som visningssteder.

Hun har hatt oppsetning blant annet i et trapperom i Deichmanske bibliotek, hos en bilforhandler på Ensjø, på et nedlagt sykehjem på Tøyen og oppe i et trehus i et tre i Oslo sentrum. De Wangen er interessert i steder som i seg selv inneholder mye mening, har historier og symboler. Hun

spiller videre på disse og legger på ekstra lag med innhold som forandrer og manipulerer den opprinnelige opplevelse av stedet. Målet er å utforske det flyktige skjæringspunktet mellom det fiktive og det reelle rommet, og skape noe større gjennom å sammenstille disse.

De Wangens bruk av tomme lokaler og uvante steder handler ikke om næringsvirksomhet, men viser en bruk som kan sette fokus på tomme lokaler og glemte steder og vise det potensiale som ligger i disse.

Fra "Messels Memorandum"
2010. Foto: Morten Bendiksen



FAKTA

Navn: Claire De Wangen Produksjoner
Sted: Oslo, Norge
Årstall: 2001 -
Nettside: <http://www.dewangen.com/>
Kontakt: claire@dewangen.com

Organisering: Scenekunstkompani
Finansiering: Støtte fra blant andre Kulturrådet
Innhold: Bruk av alternative steder som visningssted for scenekunst
Kategorier: Kunst og kultur
Nøkkelord: Event, Teater, Pop-up

FORMIDLING

Hvordan koble brukere med ledige lokaler?

I dette kapitlet finnes eksempler på hvordan man kan gjøre lokalene tilgjengelig for midlertidig bruk, og finne det rette innholdet. Eksemplene viser ulike modeller for utleie

fra Norge og internasjonalt på selskaper som arbeider med ulike løsninger. Det er også eksempler på formidling av kommunalt eide lokaler. Kan måten man formidler lokalene på være med å skape aktivitet og engasjement?

GivRum

GivRum er en non-profit organisasjon som vil sette en ny dagsorden med tanke på hvordan man utvikler byen, med fokus på brukerdrevet byutvikling med lokal forankring.

Hovedformålet er å gi nytt liv til tomme byrom og bygninger ved å være et profesjonelt bindeledd mellom de mange interessene. Organisasjonen følger et prosjekt fra start til slutt, fra strategisk planlegging til praktisk gjennomføring, hele tiden med hjelp av lokale krefter og initiativer.

GivRum driver også med kunnskapsformidling og deling, og har utviklet skreddersydde formater for å spre kunnskapen i for eksempel City Link og Think Space.

City Link er en internasjonal festival som tar sikte på kompetanseutveksling mellom byer. Think Space er et konferanseformat utviklet for oppstart av brukerdrevne utviklingsprosjekter, og henvender seg til profesjonelle aktører, politikere eller grasrotrettede aktører.

Byens Rum i Aalborg. Foto:

Giv Rum



Think Space konferansen i Domus Vista-bygningen på Frederiksberg. Foto: Giv Rum.



FAKTA

Navn: GivRum
Sted: Danmark
Årstall: Stiftet 2010
Nettside: <http://givrum.nu>
Kontakt: Jesper Koefoed-Melson,
Jesper@givrum.nu

Organisering: Selskap med begrenset ansvar
Finansiering: Prosjektbasert
Innhold: Bindeledd mellom huseiere og bruker som trenger lokale midlertidig eller fast.
Kategorier: Handel og næring
Nøkkelord: Byutvikling, Event, Formidling, Innholdsaktør

A: Du kan jo bare begynne med å snakke litt om hvorfor dere startet prosjektet Giv Rum?

Intervju av Arild Eriksen (A) og Joakim Skajaa (JS) med Jesper Kofoed-Melsom (J) som er daglig leder i Giv Rum

J: Giv Rum startet som idé i et aktivistmiljø i 2007, av Christian Fumz som er partner i Giv Rum, han bor og arbeider i Aalborg. Han fikk lov til å låne en gammel bolsjefabrikk i København som hadde stått tom i noen år og som var helt nedslitt. Han fikk lov til å låne den gratis for en periode til å drive et prosjekt i forbindelse med utdannelsen sin. Så tenkte han da han var ferdig: hvorfor ikke fortsette med forskjellige sosiale og kulturelle aktiviteter her? Bygningen sto likevel tom på grunn av en juridisk konflikt om eierskap så han fikk lov til å låne den inntil denne konflikten var avklart. Christian inviterte bare folk inn og da ble jeg også med. Vi ble kjent med hverandre og vi fant etterhvert ut at det var tungvint å få aktivitet i en tom bygning. Det krever organisatoriske evner, kommunikativ kompetanse, juridisk innsikt og i tillegg skal man forholde seg til masse byråkrati. Så vi begynte å undersøke idéer for å gjøre det lettere å gi flere tilgang til byens tomme rom. I 2010 stiftet vi Giv Rum som organisasjon. Det er et non-profit foretak og vi arbeider rett og slett for kulturelle og sosiale aktiviteter i tomme bygninger. Det betyr at vi ikke kan ta ut overskudd fra bedriften. Siden har vi etablert oss som en byutviklings eller

De kortsiktige er å gi folk muligheten og bli en del av deres eget lokalområde; de kan være med på å prege utviklingen av lokalområdet og de kan få knytte vennskap og skape nettverk som kan gjøre deres liv mer meningsfylt

bylivsorganisasjon i Danmark. Vi arbeider nasjonalt og internasjonalt, dels med egne prosjekter vi selv skaffer midler til og som vi utvikler og realiserer og dels som konsulenter og rådgivere for kommuner, interesseorganisasjoner og private utviklere.

A: Hva slags kompetanse har dere i deres firma?

J: Vi er en blanding av humanister eller folk som har lest noe innenfor humaniora. Jeg studerte pedagogikk og ledelse, vi har en arkitekt, en sosionom, en kommunikasjonsmedarbeider, vi har en kommunikatør, en byplanlegger og en grafisk designer.



Jesper Kofoed-Melsom
(Foto: Giv Rum)

A: Når det gjelder tomme lokaler - hvordan går dere frem når dere får greie på et tomt lokale og hvordan setter dere i sving et tomt lokale?

J: Når vi får tilgang til et tomt lokale så er det fordi det er noen som kommer til oss og har et ønske om å utvikle det. I begynnelsen gikk vi også ut selv og fant tomme lokaler men det gjør vi ikke lenger, så nå er vi avhengig av at folk kommer til oss med prosjekter. Så finner vi ut sammen med eieren av den tomme bygningen hva som er formålet med aktivitetene som skal skapes der. Det kan være verksteder, produksjonsfasiliteter, kulturelle events eller prosjekter av mer sosial karakter. Når vi har definert innholdet utformer vi en prosess som involverer eller inviterer de som kan bidra til det overordnede formål. Helt konkret åpner vi dørene opp, og gjør oppmerksom på denne muligheten og spør om det er noen som har lyst til å være med. Og det er det alltid. Vi opererer alltid med gratis eller billig husleie. Det er et premiss for oss når vi går inn i prosjekter. For en periode åpner vi bare dørene opp og inviterer folk inn. Deretter lager vi en samskapelsesprosess der vi, sammen med de som melder seg, finner ut av hvilke funksjoner bygningen skal inneholde, hvordan det skal innredes og hvordan skal vi organisere oss. Når aktivitetene blir etablert så trekker vi oss også gradvis tilbake og etablerer et selvdrevet fellesskap som driver prosjektene videre. Noen ganger går det over til mer kommersielle

leieforhold, mens andre ganger er det foreninger som leier ut på frivillig basis, men det er best når de er en kombinasjon.

A: Hvor lenge varer vanligvis midlertidigheten?

J: Vi har laget et midlertidig kontor for kun et år, men vi vil helst ha minimum 2 år for å etablere et fellesskap som kan investere tid, energi og penger i stedet. Det avhenger av hva målene er. Hvis vi skal skape bærekraftige fellesskap er det vanskelig å få det til på mindre enn to år. Hvis det er fokus på å skape arrangementer og opplevelser så kan vi gjøre det på en måned.

A: Kan du si noe om hva de største utfordringene dere møter er? Forventningene til de som sitter på disse tomme bygningene er kanskje være en utfordring?

J: Ja, det er jo den første utfordringen. De fleste bygningeseiere vil at det ikke skal komme kommersielle leietakere inn og er ikke interessert. Det er de få som er interessert i å tenke alternativt om aktivering eller utvikling av bygningen vi skal overbevise. De skal vite at vi kommer med profesjonell kompetanse i å drive disse prosessene og at det ikke vil være en utfordring å la oss ta styring. Vi vil jo også etablere en eller annen form for økonomisk sikring, slik at de ikke risikerer å tape på det. Så utifra bygningseierens perspektiv som er vant til å forvalte og fasilitere utfordrer vi dem når vi kommer og sier at vi er helt sikre på at vi kan lage noe spennende her, men vi kan ikke si hva det er. Det er fullstendig avhengig av at de da bryr seg om å finne ut av det i fellesskap. Vi kan godt si at det vil bli rundt seks arrangementer i løpet av sommeren men vi kan ikke si om det blir en konsert eller en filmvisning. Det avhenger fullstendig av at noen byr seg frem. Denne usikkerheten er en stor utfordring så vi ikke kan si nøyaktig hva som skal skje slik de er vant til fra konsulenter.

A: Er det noen andre utfordringer med samarbeidet med lokale myndigheter?

J: Det er hele tiden utfordringer når det kommer til tomme bygninger. Det går primært på sikkerhet og brann. Kan man lage store arrangementer i en hall som har vært for produksjon? Det krever ofte utbedringer som er ressurzende både i forhold til økonomi og tid. I tillegg må man ved varig bruk gjerne etterisolere, utbedre grunnforhold og etablere handicaptalett. Det er de primære utfordringene vi står overfor.

A: Hva tenker du at lokale myndigheter kunne gjort bedre?

J: Noe som ville hjelpe oss var hvis det var en tverrfaglig og tverrsektor gruppe i kommunen som kunne diskutere emner internt. Vi opplever når vi kommer ut er at vi først skal kontakte den ene og så den andre og så den tredje og så den fjerde. Og så den første igjen og så den tredje. De har ofte ikke innblikk i hva som foregår hos de forskjellige tomteforvalterne. Når vi går inn i et samarbeid forsikrer vi oss alltid om at vi har noen hos kommunen som forplikter seg til å skape bindeledd mellom de forskjellige tomteforvalterne. Det går mye tid til dette, men når vi får kontakt opplever vi faktisk alltid stor velvilje til å hjelpe med de utfordringene vi står overfor.

A: Hva er de langsiktige og kortsiktige resultatene av det dere driver med?

J: De kortsiktige resultatene er å gi folk muligheten til å bli en del av sitt eget lokalområde; de kan være med på å prege utviklingen og de kan knytte vennskap og skape nettverk som kan gjøre livet mer meningsfylt, sett utifra et sosialt perspektiv. Mer langsiktige ambisjoner er å skape ny identitet og nye fortellinger for å endre folks oppfattelse av områder som tidligere har blitt oppfattet som grå, triste og kjedelige og uten liv, til å bli attraktive å være en del av. Det er jo derfor kommunen og utviklere inviterer oss med. Det er for å endre eller skape en utvikling som det blir mer attraktivt å bli en del av.

A: I hvilken grad tar dere utgangspunkt i eksisterende ressurser i et område?

J: Vi tar alltid utgangspunkt i de eksisterende ressurser. Det vil si at når vi finner en bygning i en liten by på Fyn midt i Danmark, som har stått tom i noen år og som er kjempestor, så kan vi jo ikke si hva som kommer til å skje der. Men vi innarbeider byggets forhistorie som en del av fortellingen og den visuelle identiteten for stedet. Det gjør vi også når vi skal lage arrangementer. Når vi arbeider med forbedring av områder så tar vi utgangspunkt i de menneskelige ressurser som er der. Vi inviterer foreningene, institusjonene, ildsjelene og fellesskapene som er i området og skaper løsningene sammen med dem. Da kan vi jo ikke på forhånd si nøyaktig hvilke aktiviteter, fordi det avhenger av hva de selv har av idéer. Men det vi kan si er at vi ikke lager fysiske forbedringer, vi lager kulturell og sosial utvikling. I den forstand går vi jo ikke inn som arkitekter og kikker på hvordan bygningene kan forandre seg i deres fysiske form, men vi arbeider med å putte inn innhold det kan være meningsfullt å være en del av. Det er to overordnede grupper som vi inviterer inn: Den ene er kreative aktører som har en evne til å se potensiale i de tomme bygningene. De kan bane vei for den andre gruppen som er de ildsjelene som har behov for et sted å møtes, men som kanskje ikke har evnen til å omdanne gamle fabrikklokaler til et møtested.

JS: Kan du fortelle om forskjellen på å jobbe med prosjekter i København og i en mindre by?

J: Vi utvikler for tiden et forslag til kreative soner på Vesterbro i København. Samtidig har vi et prosjekt i en liten by på Fyn hvor det bor 3500 mennesker. Det har vist seg at vi kan bruke den samme metoden - å skape en god fortelling og skape gode rammebetingelser for leietakerne, tilgang til offentlige plasser og kulturell infrastruktur. Og så inviterer vi folk inn til å hjelpe oss, det gjør vi på Vesterbro og det gjør vi på Fyn. I løpet av halvannen måned på Fyn presset vi på for å få laget et åpningsarrangement i den gamle fabriksbygningen og fikk aktivisert omtrent 20 av de lokale foreningene og institusjonene til å være med. Det kom over 1000 mennesker i en by med 3500 innbyggere. Vi har fått kritikk for å være et storbyfenomen for kreative, iverksettende typer, men jeg har aldri opplevd så stor mobilisering som ute på Fyn.

A: Kan du gi et eksempel på det å skape fortellinger?

J: Vi opplever at fortellingene har en stor tiltrekningskraft. Når vi for eksempel arbeider videre med prosjektet på Fyn har vi skapt en grunnfortelling som delvis tar utgangspunkt i historien til fabrikken på stedet som har en lang historie og har hatt stor innflytelse på lokalområdet. Det er en familiedrevet virksomhet igjennom 132 år og som på et tidspunkt har hatt opptil 180 ansatte. Det er viktig informasjon som vises i den foreslåtte visuelle identiteten. Vi går alltid ut og snakker med lokalbefolkningen og finner ut av fortellinger deres om byen.



Foto: Giv Rum

Enterspace

Enterspace ble startet i 2015 av Jonas Vesterhus, Bernard Bisset og Thorbjørn Overholt som et nettsted med mål om å tilgjengeliggjøre tomme lokaler for folk med gode idéer.

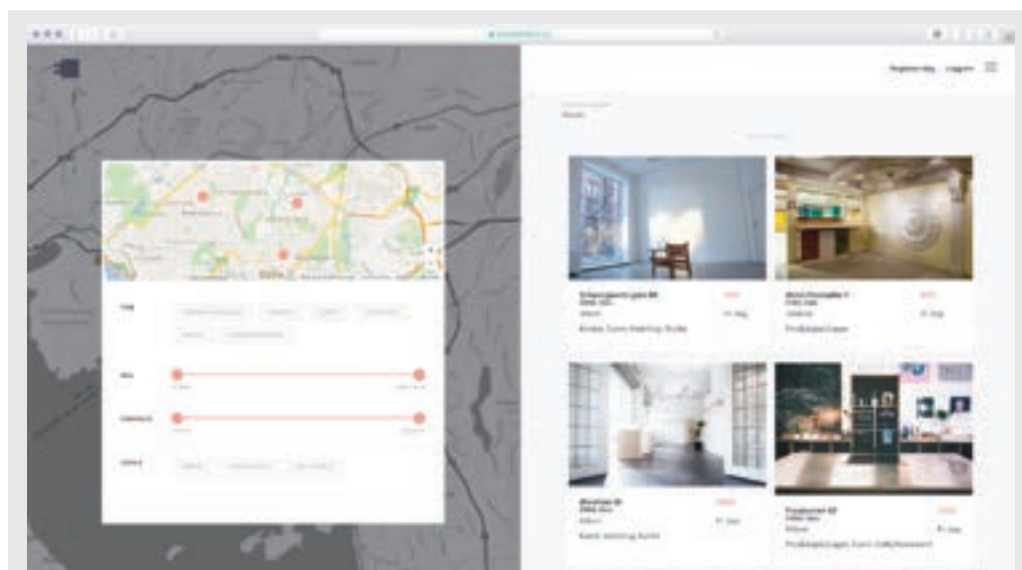
Løsningen de har utviklet er en enkel nettside der man kan legge ut eller melde interesse for tomme lokaler kun ved noen tastetrykk. Selv vil de fungere som et kommunikasjonsledd mellom leietaker og utleier.

Ved å tilby standard kontrakter og betalingsløsninger vil de gjøre det hele til en bedre opplevelse for alle parter.

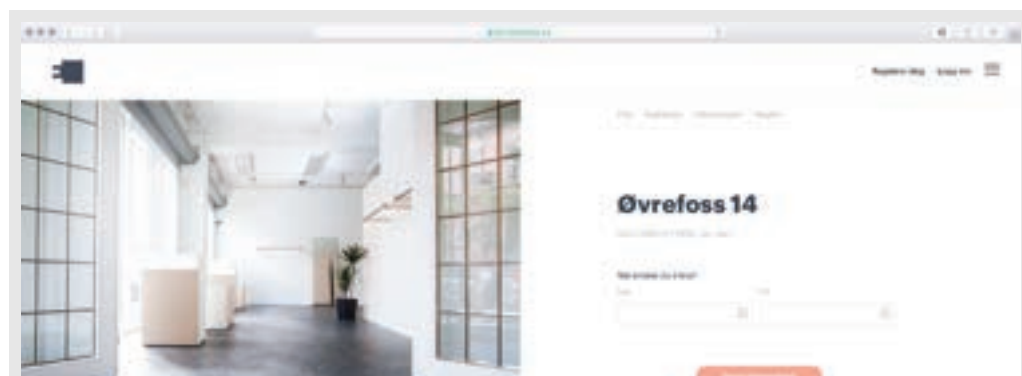
Tanken er å tilrettelegge for smartere bruk av ledige næringsarealer, og å skape et nettsted der utleiere, leietakere og andre interessenter enkelt kan finne hverandre.

Lokaler som står tomme over kortere og lengre perioder er en dårlig utnyttet ressurs i Norske byer. I dag er midlertidig leie forbundet med tungt byråkrati, store kostnader og lange ventetider.

Skjembilde. Selv om nettstedet for tiden kun har 7 lokaler til utleie og alle er i Oslo, kan man se for seg at potensialet er stort og at denne type nettsider kan være et godt verktøy for å koble ledige lokaler med potensielle leietagere rundt om i landet.



Skjembilde



FAKTA

Navn: Enter Space
Sted: Oslo, Norge
Årstall: 2015
Nettside: <https://enterspace.no>
Kontakt: jonas@enterspace.no

Organisering: Aksjeselskap
Finansiering: Gratis annonse for utleier, men provisjon til Enterspace ved utleid lokale
Innhold: Nettside for formidling av tomme lokaler.
Kategorier: Handel og næring
Nøkkelord: Butikk, Formidling, Nettside, Pop-up

We Are Pop-Up

We are Pop-Up har utviklet en nettbasert plattform for formidling av lokaler som kan leies midlertidig. Nettsiden består av to deler. En del hvor huseiere kan registrere det tomme lokalet de vil leie ut med informasjon om nabolag, annen næring i området og selve lokalet med tilhørende betingelser. Den andre delen er for bedriftseiere som er på jakt etter tomme lokaler. De kan søke på et interaktivt kart hvor en angir kriterier som tidsrom for leie, størrelse, pris, plassering og om de ønsker et helt eller delt lokale.

Det tilbys et spekter av ulike modeller. Eksempelvis tilbyr de centimeterleie av hylleplass på dagsbasis i travle handlegater, men også leie av hele butikklokaler i områder som Shoreditch hvor dagsleien ligger rundt 7000 kroner samt andre, billige områder.

Nettsiden inneholder informasjon om praktiske forhold ved formidling som kan være nyttig for andre som ønsker å starte noe lignende, som eksempelvis utleier- og leietakerveileder.

Foto: Pressebilde fra firmaets hjemmeside.



FAKTA

Navn: We are pop-up.
Sted: London, Storbritannia
Årstall: 2012 -
Nettside: <https://wearepopup.com/>
Kontakt: hello@wearepopup.com

Organisering: Aksjeselskap (Ephemeral Labs Limited)
Finansiering: Venner og familie, folkefinansiering.
Innhold: Formidling av lokaler for midlertidig bruk.
Kategorier: Handel og næring
Nøkkelord: Butikk, Folkefinansiering, Formidling, Nettside, Hylleplass, Pop-up

Empty Shops Network

Empty Shops Network har som mål å gjenbruke og resirkulere tomme butikker. Det legger till rette for bruk og nyskaping i de overflødige rommene i byene ved å tilby ulike tjenester. De gir råd, arrangerer workshops, seminarer og undervisning om pop-up butikker og andre midlertidige prosjekter og var med å starte Spacemakers og Meanwhile Spaces.

Nettverket bidrar også med påvirkning i medier og mot politikere gjennom foredrag og publikasjoner om midlertidig

bruk og de bidrar med ressurser som administrasjon, planlegging og veiledning. Målet er å skape ulike "open source" verktøy for midlertidig bruk.

Empty Shops Network har vært involvert i planlegging, produksjon og administrasjon av pop-up butikker og andre prosjekter over hele Storbritannia, og samarbeider med ulike partnere for pop-up prosjekter med varighet fra noen dager til et par år. Dan Thompson har også forfattet boken *Pop-up for dummies*.

Foto: Dan Thompson



FAKTA

Navn: Empty Shops Network
Sted: Margate, Storbritannia
Årstall: 2008
Nettside: <https://emptyshops.wordpress.com>
Kontakt: Dan Thompson
dan@danthompson.co.uk

Organisering: Rådgiver, åpent nettverk
Finansiering: Støtte fra kommuner og bedrifter
Innhold: Ny bruk av tomme butikklokaler
Kategorier: Handel og næring
Nøkkelord: Butikk, Formidling, Gjenbruk

Kulturetaten

Kulturetaten i Oslo har ansvar for et prosjekt som forsøker å skaffe oversikt over Oslo Kommunes tomme lokaler og gjøre dem tilgjengelig for utleie.

Oslo Kommune har et stort antall lokaler, bygg og eiendommer som står ubrukte, og etter oppmerksomhet om dette på politisk nivå ble det besluttet å igangsette prosjektet.

En viktig utfordring for prosjektet er at eiendommene er eid og forvaltet av en rekke kommunale etater og foretak.

Disse har ulike forvaltningsmodeller og ulike krav til bruk og inntjening.

I intervjuet med representanter for prosjektet i Kulturetaten går vi mer inn på hvilke utfordringer og potensiale som ligger i prosjektet.

Faksimile fra Aftenposten,
OsloBy den 22 september
2014.

Kunstnere skal fylle tomme bygg

Rundt i Oslo står mange bygg tomme. Samtidig står mange kunstnere uten lokaler. Nå tar Oslo kommune grep slik at de tomme byggene skal kunne brukes av kunstnerne for en billig penge.



INN I TOMT HUS: Julian Bula's skulptur «Hva er keramikk» er blant det som nå stilles ut i den gamle vaktmesterboligen til Lille Tøyen sykehjem. I bakgrunnen jobber Therese Mathiesen og Helén Tolaas Coward med sin installasjon.
FOTO: GRETHE KJELLAND-JENSEN / NRK

FAKTA

Navn:	Kulturetaten	Organisering:	Kommune
Sted:	Oslo, Norge	Finansiering:	Offentlig. Leieinntekter.
Årstall:	2015 -	Innhold:	Midlertidig utleie av kommunens ubrukte lokaler
Nettside:	www.oslo.kommune.no	Kategorier:	<u>Kunst og kultur</u>
Kontakt:	Karianne Kampevold Sætre karianne.satre@kul.oslo.kommune.no	Nøkkelord:	Atelier, Formidling, Utleieavtale

Intervju av Arild Eriksen (A) med Karianne Kampevold Sætre (K) og Mari Opsahl (M) som leder kulturetaten i Oslo Kommune sitt arbeid med formidling av tomme, offentlige lokaler.

A: Kan dere begynne med å fortelle litt om hvordan dere arbeider med å lage strategier for bruk av tomme lokaler i kommunen?

K: Det første vi har gjort er å parre våre ben internt for å finne gode interne prosesser for hvordan dette skal komme best mulig ut. Hvordan vi i det hele tatt skal kunne tilby noe, på hvilken måte? Det er ulike størrelser og ulik økonomi. Det som vi enklest og raskest kan gjøre noe med er det vi selv har oversikt over som vi selv har midler til å sette i stand og lage kontrakter for.

M: Vi har lite lokaler som står ledig for vi har ganske stort trøkk på å få leid ut lokaler som atelierer og til andre aktiviteter. Men når det gjelder lokaler forvaltet av andre kommunale foretak har det vist seg å være mer kompleks enn hva både vi og den politiske ledelsen tenkte.

A: Hva består den kompleksiteten av?

K: Den består for det meste av økonomi og kostnader knyttet til vedlikehold og drift. Utfordringen er at eiendomsforetakene i Oslo kommune har inntjeningskrav på eiendomsmassen. Kulturetaten har mulighet til å leie ut med subsidiert leie til kunst og kultur så dette er to forskjellige verdener. Kravet om markedspris lager en barriere på å få utleid lokalene. Det handler om politiske føringer og vedtak som krever markedsleie. Dersom det kreves istandsetting for å få leid ut midlertidig, så er jo ikke det noe vi har midler til våre budsjetter.

Kravet om markedspris lager en barriere på å få utleid lokalene (...) om det er (...) inntjeningskrav kan grunnen til at det står tomt også være at de ikke har midler til å få det opp på det nivået de må for å få markedsleie

A: Drøfter dere ulike modeller for utleie der man kan sette istand lokalene til en lavere standard?

K: Modellen vi jobber med nå er at det blir en brukslovsavtale, hvor det er et annet foretak som har ansvar for eiendommen og vi inngår en avtale om å ta over forvaltningsansvaret i tre år. Da setter vi selv lokalet istand slik at det kan leies ut. Det trenger jo ikke ha så høy stand hvis det skal brukes for

eksempel som atelier.

A: Kan dere fortelle litt om hvilken oversikt dere har over kommunale lokaler? Vi har forstått det sånn at dere lager en slags database.

M: Den berømte listen eller databasen som alle er ute etter er den listen som kommer ut av forumet der alle eiendomsforvalterne møtes. Den listen hvor all ledig eiendom i prinsippet skal registreres og komme på bordet. Nå lager vi en nettbasert portal for de som ønsker å leie og forhåpentligvis har vi det på plass i løpet av ikke så lang tid. Neste steg er å få oversikt over selve eiendomsmassen.

A: Det høres ut som at det er stadig mer byråkrati?

M: Tanken med forumet er god, at man skal få oversikt, men problemet er at det ikke har noen overordnet leder som tar beslutningene, men at beslutningene blir tatt på forvalternivået

Vår utfordring er at vi ikke kan snu oss rundt så fort som de private kan, hvis en privat utleier har et ledig lokale som de vil leie ut til redusert leie så kan de gjøre det raskt. Vi kan ikke bare legge ut et lokale som omsorgsbygg disponerer for eksempel, det har vi ikke myndighet til.

A: Sett at jeg finner et kommunalt lokale og har lyst til å starte opp noe i lokalmiljøet. Vil det da vært et profittkrav? Hva om man foreslår noe som skal være non-profit?

K: Det kommer an på din virksomhet og kommunens eierskap og hvilke avtaler som ligger der for den enkelte bygningen. Ofte er det en prosess for omregulering til andre formål. Det vi jobber med nå er å finne muligheter for hvordan det kan brukes midlertidig mens man jobber med reguleringen.

M: Utfordringen er å vite hvor man skal henvende seg. Du henvender deg kanskje til kulturretaten, og så finner vi ut at bygget disponeres av Omsorgsbygg for eksempel. Da må kontakten opprettes og de må finne ut hva slags virkår de er villige til å gå med på. Så må vi sette i gang.

Meanwhile Space

Meanwhile space er en organisasjon som distribuerer lokaler for midlertidig bruk. De tilbyr både korte og lengre avtaler for utleie av næringslokaler. Prosjektet handler mye om revitalisering av nabolag og byområder.

De merker en stor interesse for utadvendte lokaler som koster lite. Gjennom dette gir de rom for lokale aktører å "prøve og feile" med sine ideer uten å ta en stor økonomisk risiko. I 2015 hadde prosjektet hjulpet 511 personer med lokaler og med det skapt 170 nye jobber i hovedsaklig

belastede bydeler. 80% av bedriftene ble startet av arbeidsledige eller delvis arbeidsledige personer.

Organisasjonen har gjennom sitt virke gjort at eiendomsbesitterne har spart rundt 685 000 pund (8,3 mill.) i tapte inntekter som følge av tomme lokaler. Organisasjonen holder til i London, men har prosjekter i store deler av England og i tillegg Nord-Irland.

Cottrell House kafé og arbeidsfellesskap. Foto: Meanwhile Space.



FAKTA

Navn: Meanwhile Space
Sted: London, Storbritannia
Årstall: 2009 -
Nettside: <http://www.meanwhilespace.com/>
Kontakt: info@meanwhilespace.com

Organisering: Ideelt selskap
Finansiering: Selvfinansiert via husleie (non-profit)
Innhold: Lokaler for oppstart av virksomheter.
Utvikling av nabolag.
Kategorier: Handel og næring
Nøkkelord: Butikk, Formidling, Byutvikling

Kulturhuset / Trøbbelskyter

Kulturhuset er et privat drevet kulturhus og ølstue som ligger i Oslos utelivssentrum, Youngstorget, og ble etablert av Trøbbelskyter i 2013.

Da postkontoret på Youngstorget ble lagt ned stod det store lokaler ledige som trengte innhold for en periode, i påvente av at huset skulle rives. Kulturhuset ble raskt et kjennemerke og huser hundretalls store og små eventer hvert halvår. Lokalene har flere scener og leier ut teknikk, samt både store og små rom til møter eller sammenkomster.

Rommene er oppdelt slik at det kan foregå mange aktiviteter simultant. Det foregår også ulike aktiviteter på dag- og kveldstid.

Trøbbelskyter er et kulturbasert prosjektbyrå etablert i 2011 i Oslo som driver med rådgivning, planlegging og gjennomføring av kulturprosjekter fra festivalene Øyafestivalen og By:Larm til det midlertidige serveringsstedet i fjordbyen; Sukkerbiten, men har også hatt en finger med i spillet ved oppstart av for eksempel Mathallen, Internasjonalen og Tilt.

Kaffebar og avdekket teglvegg. (Foto: Trøbbelskyter)



Konsertscene og bar
(Foto: Trøbbelskyter)



FAKTA

Navn: Kulturhuset
Sted: Oslo, Norge
Årstall: 2011 -
Nettside: <http://www.kulturhusetioslo.no/> og www.trobbelskyter.no
Kontakt: skyt@trobbelskyter.no

Organisering: Privat selskap
Finansiering: Utleieinntekter, salg av drikkevarer
Innhold: Midlertidig bruk av lokaler
Kategorier: Handel og næring
Nøkkelord: Event, Formidling, Konsert, Kafe

The Trampery

The Trampery er navnet på en bedrift som driver med sosialt entreprenørskap ved å utforme og drive arbeidssteder for kreativitet, innovasjon og entreprenørskap. Charles Armstrong grunnla det første av arbeidsfellesskapene i Shoreditch i London i 2009.

Her finnes nå fire ulike avdelinger hvor oppstartsbedrifter er samlokalisert med større veletablerte bedrifter innenfor samme fagområde, noe som gjør at begge parter kan utveksle kunnskap, kompetanse og innovasjon.

I en gammel lagerbygning ligger et arbeidsfellesskap for kunst og teknologi. I en av Londons moderne skyskrapere kan man leie plass til å jobbe med innovasjon i reiseindustrien. I Shoreditch er det kontorplasser for IT- og designbedrifter.

Avdelingen i Old Street er flaggskipet med eksklusive kontorplasser og mulighet for store sammenkomster. Overskudd fra selskapet blir reinvestert i nye prosjekter som kommer medlemmene til gode.

The Trampery i Old Street.

Foto: The Trampery



Charles Armstrong og kjøkenet på The Trampery. Foto: The Trampery



FAKTA

Navn: The Trampery
Sted: London
Årstall: Stiftet 2010
Nettside: <http://www.thetrampery.com>
Kontakt: frontdoor@thetrampery.com

Organisering: Ideelt selskap, overskudd reinvesteres
Finansiering: Leieinntekter
Innhold: Arbeidsfellesskap i spesialiserte lokaler innenfor flere fagområder
Kategorier: Handel og næring
Nøkkelord: Co-working space, Formidling, Gründer, Kontorfellesskap, Sosialt entreprenørskap

Wisselwinkel

Wisselwinkel er et butikklokale som nylig åpnet i Van der Pek-området i Amsterdam. Wisselwinkel betyr "å skifte sted," og er vert for en ny lokal entreprenør hvert halvår. Halvåret er en prøveperiode og hvis det går bra får entreprenøren hjelp til å finne en mer permanent plassering i nabolaget. Ideen om Wisselwinkel kom fra et ungt kollektiv av aktivister som kaller seg Mama Louise.

Navnet er en hyllest til Louise Went, en innflytelsesrik talskvinne for folkehelse og sosial rettferdighet i

Amsterdams arbeiderklassenabolag på 1920-tallet. Mama Louise organiserer i tillegg D.I.Y. sommermarkeder og forestillinger. Van der Pek Nabolaget er i en prosess med gentrifisering og store omstillinger som truer med å fortrenge mange av dagens beboere. Som et mottiltak investerer Mama Louise i lokalbefolkningen.

Målet er å avdekke nabolagets skjulte gründere og koble lokal kompetanse med lokale behov. Gründerne som får plass i Wisselwinkel må komme fra nabolaget.

Foto av en av de midlertidige leietakerne. Foto: Mama Louise



FAKTA

Navn: Wisselwinkel / Mama Louise
Sted: Amsterdam, Nederland
Årstall: 2014 -
Nettside: <http://mamalouise.nl/>
Kontakt: info@mamalouise.nl

Organisering: Kollektiv
Finansiering: Frivillighet, Støtte
Innhold: Lokaler for nabolag, marked, oppstartslokaler
Kategorier: Handel og næring
Nøkkelord: Butikk, Formidling, Gentrifisering, Gründer, Kollektiv, Nabolag

ZZZ (ZwischenZeitZentrale)

Bremen er en gammel Hansastad, men har i de senere år hatt en nedgang i shippingindustrien, noe som gjør at store områder trenger ny bruk. Byen er preget av en aldrende befolkning og stagnasjon i befolkningsveksten.

Å finne ny bruk til eldre, tomme bygninger var viktig, samtidig som man ønsket å legge til rette for bedrifter i liten og middels størrelse. Bedrifter som vanligvis har vanskeligheter med å finne sin plass i leiemarkedet. ZwischenZeitZentrale som kan oversettes til en sentral for

midlertidig bruk, skal drive støtte- og konsulenttjenester for å finne ny bruk til forlatte områder hvor vanlige planvirkemidler kommer til kort. Som kriterier for en god prosess nevner de; etablert kontakt med lokale initiativgrupper, mange ledige lokaler, en lokalbefolkning interessert i forandring og støtte fra lokale politikere.

De opprettet en lokal støttegruppe bestående av representanter fra organisasjoner institusjoner, lokale politikere og enkeltpersoner interessert i temporær bruk.

Medvirkningsverksteder,

Foto: ZZZ



FAKTA

Navn: ZwischenZeitZentrale
Sted: Bremen, Tyskland
Årstall: 2015
Nettside: <http://www.zzz-bremen.de/>
Kontakt: Daniel Schnier,
kontakt@zzz-bremen.de

Organisering: Offentlig virksomhet
Finansiering: Kontoret er finansiert av myndighetene.
Innhold: Leder verksteder og dialog mellom lokale aktører, politikere, eiere og initiativtagere.
Kategorier: Frivillighet Handel og næring
Kunst og kultur
Nøkkelord: Formidling, Medvirkning

A: Kan du begynne med å fortelle om hvorfor du begynte å arbeide med bruk av tomme lokaler?

M: Jeg hadde studert arkitektur i Bremen og var misfornøyd med det jeg lærte under studiet. Det ble utelukkende fokusert på å bygge nytt og ikke på gjenbruk av det eksisterende eller sosiale problemer i byen. Det å bygge nytt ga ingen nye løsninger så sammen med andre begynte jeg å ta i bruk tomme lokaler vi fant i byen. Slik begynte jeg som midlertidig bruker av lokalene selv og fikk erfaring med å forhandle med myndighetene, å skaffe en kontrakt, få folk til å delta, involvere nabolaget og få greie på deres behov. Dette var en måte å få gjort noe men også en slags «action-research». Etter vi hadde gjort dette i flere år skulle Bremen kommune etablere et kommunalt kontor for midlertidig bruk. Vi søkte som en gruppe av arkitekter og geografer og byplanleggere og fikk midler for tre år til å bygge opp dette kontoret for midlertidig bruk som ble kalt ZZZ. Plutselig befant vi oss på et profesjonelt nivå og fikk mange flere muligheter til å utvikle prosjekter. Det er disse erfaringene vi ville formidle i boken «Second Hand Spaces».

Intervju av Arild Eriksen (A) med Michael Ziehl 8M) som er arkitekt med master i byplanlegging. Han var redaktør for boken Second Hand Spaces og arbeidet tidligere med ZZZ i Bremen. Han er også aktiv i driften av bolig- og kulturprosjektet Gängeviertel i Hamburg og er en av initiativtakerne bak Der Leerstandsmelder.

A: Hvordan fungerte arbeidet med ZZZ og hva slags utfordringer hadde dere?

M: Utfordringen generelt var å få tilgang til de tomme lokalene. Men det var et kommunalt prosjekt og vi var i direkte kontakt med øverste nivået i administrasjonen. Det hjalp veldig. Det var også mange forskjellige kom-

Hvordan kan gjenbruk (...) ikke ha noe å gjøre med arkitektur? Dette viste oss at det var nødvendig å (...) skape en diskusjon om hvordan man håndterer eksisterende strukturer

munale kontorer som var involvert. Kontoret for urban utvikling, kontoret for kultur og mange fler. Så det hjalp mye for å få tillatelse og tilgang. Men på den andre siden er det så mange tomme lokaler i Bremen. De startet jo dette prosjektet fordi det var vanskelig å få tilgang til bygningene ettersom de ulike kommunale kontorene har sine egne planer. Så det var et kommunalt prosjekt men vi hadde likevel de samme vanskelighetene og utfordringene med å få tilgang. Jeg synes likevel at det var en suksess. Vi startet

omtrent femti prosjekter på tre år. Noen som startet med midlertidig bruk på ett år finnes fortsatt etter fem og vil fortsette å være der. Det var et veldig bra initiativ for kommunen så det har blitt finansiert for en ny periode.

A: Kan du fortelle for eksempel om det første tomme lokalet dere arbeidet med?

M: Et viktig øyeblikk var da vi gjorde et midlertidig prosjekt i et høyhus i utkanten av Bremen. Det var allerede tomt og skulle bli revet for å gjøre plass til et nytt utviklingsprosjekt. Vi fikk muligheten til å bruke bygget i en måned og etablerte det vi kalte en kunstnerkoloni med rundt 100 kunstnere. Det var et intenst prosjekt ettersom vi også bodde der og det var et fullstendig annerledes miljø i utkanten av byen med mye sosiale problemer. Dette viste meg kraften i slike prosjekter. At de kan ha lokal påvirkning og at de utfordrer det jeg lærte under mine arkitekturstudier. Jeg spurte en av lærerne mine fra Høgskolen i Bremen hvor jeg studerte om å støtte prosjektet og han sa "dette har ikke noe med arkitektur å gjøre." Det var et lite sjokk for meg. Hvordan kan gjenbruk av eksisterende struktur ikke ha noe å gjøre med arkitektur. Dette viste oss at det var nødvendig å publisere denne boken (Second Hand Spaces) og skape en diskusjon om hvordan man håndterer eksisterende strukturer.



Michael Ziehl.
Foto: Franziska Holz

A: Hvordan fant dere eksempler til boken?

M: Vi hadde mange kontakter som driver med aktivisme i forbindelse med tomme hus over hele Europa. Vi spurte dem om de ville bidra med en profil om deres prosjekt eller mer generelle artikler. Vi fokuserte også på bakgrunnen og hvorfor vi trenger midlertidig bruk og hva som var spesielt med bakgrunnen for dette i Europa på 2000-tallet. Det andre kapittelet er om menneskene som driver de midlertidige intervensjonene, aktørene, og det siste handler om hva dette gir byen og den urbane bærekraftige utviklingen.



XYZ Bikes fabrikken på gateplan i
Gängeviertel
Foto: Franziska Holz

A: Kan du fortelle om noen viktige ting dere har lært?

M: Jeg tror det viktigste vi har lært som også førte til offentlig debatt, er at midlertidig bruk kan ha en bærekraftig påvirkning på byen. Jeg tror også dette var en av de største misforståelsene, at folk fra kommunen og planleggerne alltid tenkte at det bare er midlertidig bruk. Men at man kan starte langsiktig bærekraftig utvikling med midlertidig bruk var en av de viktigste innsiktene.

A: Når det gjelder den midlertidige bruken av tomme lokaler, er ideen om midlertidighet viktig?

M: Ja det tror jeg. Først og fremst på et veldig praktisk nivå ettersom det er mange ting som må på plass for å få godkjenning for langsiktig bruk. Midlertidig bruk får ofte godkjenning uten å kreve store investeringer. Dette er veldig viktig for jo mer penger du investerer jo dyrere blir husleien, og desto mer penger må du skape med brukskonseptet. For å få til et lavt

På den andre siden tror jeg at når stedet har etablert seg (...) er det veldig viktig å finne måter å holde på brukeren. Etterhvert vil det bli mange ting som forsvinner for folk i byer om midlertidige tilbud må flytte etter 1 eller 2 år.

forbruk hjelper ofte midlertidig bruk. Det gjør det også lettere for folk å starte små bedrifter eller prosjekter om de kan forsøke et års tid og ikke trenger å signere en kontrakt for 10 år. Selvfølgelig skaper dette en helt ny estetikk og bruksmåter. Folk improviserer mer med materialer de finner og de investerer eller handler på en helt annen måte enn langsiktige brukere. På den andre siden tror jeg at når stedet har etablert seg innenfor den midlertidige rammen er det veldig viktig å finne måter å holde på brukeren. Etterhvert vil det bli mange ting som forsvinner for folk i byer om midlertidige tilbud må flytte etter 1 eller 2 år. Hvis de har vært suksessfulle burde de få sjansen til å etablere seg og bli en lengre periode.

A: Hvordan etablerer disse prosjektene et samarbeid med nabolaget?

M: Jeg tror det varierer mye. Noen prosjekter engasjerer seg ikke med nabolaget i det hele tatt, andre prosjekter tar utgangspunkt i nabolaget helt fra starten, mens noen smelter sammen med nabolaget etter noen år. Jeg tror du har alle disse mulige variantene. Men generelt vil jeg si at midlertidig bruk er ideelt sett åpne steder som folk kan henvende seg til,



Gängeviertel
Foto: Franziska Holz

og slik kommer ofte prosjektene i kontakt med naboene. I de fleste midlertidige prosjekter er det viktig at folk kan besøke ettersom det er viktig politisk å bidra til det lokale nabolaget. Og hvis de har en plan om å bli i nabolaget er de jo selvfølgelig interessert i å ha et godt forhold til folkene som bor der.

A: Når det gjelder Gängeviertel¹, som jo også er et interessant eksempel på revitalisering av tomme lokaler i byen, hvordan er samarbeidet med kommunen?

M: Samarbeidet med kommunen i Hamburg er ganske vanskelig. Kommunen investerer for tiden masse penger i bygningene og vi ser nå i samarbeid etter konsepter for hvordan kommunen kan gjøre store investeringer men likevel la oss beholde organisasjonen. Dette er selvfølgelig også et politisk spørsmål og de sier at om de skal betale så mye for et prosjekt vil de også ta de viktigste avgjørelsene og derfor er det et stort gap mellom partene. De stoler ikke på oss og vi stoler ikke på dem. Det er foreløpig tre bygninger som er planlagt rehabilitert mens det er ni bygninger til som må bli rehabilitert. Akkurat nå planlegger vi ikke mer arbeid fordi vi har vært så utilfredse med resultatene av rehabiliteringen av de første bygningene. Så vi stoppet planleggingsprosessen og tvang kommunen til å stoppe sitt arbeid. Nå ser vi etter løsninger og det er veldig vanskelig men vi er på vei. For å si noe positivt så er likevel tre hus i et husokkupert-prosjekt blitt renoverte, og er under ledelse av vårt eget samvirke, så jeg vil kalle det en suksess selv om det er en veldig langtekkelig prosess.

A: Og hva er reglene for deres samvirke?

M: Det er et bolig- og kultursamvirke og målet er å utvikle sosialboliger og kulturtilbud i kvartalet. Vi er nå rundt 300 medlemmer i samvirket, og ideen er at hvis du bruker rommene i de renoverte bygningene, må du signere for én aksje i samvirket per 10 kvadratmeter du bruker. En aksje er 500 euro så du må gi 50 euro pr kvadratmeter til samvirket. Men det er fortsatt dine penger, så hvis du flytter ut kan du få pengene tilbake om du ønsker. I tillegg har vi støttemedlemmer som vi kaller kulturmedlemmer.

A: Men nå har samvirket en festekontrakt med kommunen?

M: Ja vi har en festeavtale. Vi ville likt å ha en lengre avtale, det er målet, men kommunen vil selge det eller leie det ut. Hvis de selger slipper de ansvar, men hvis de leier det ut står de helt ansvarlige. Festeavtale hvor beboerne eier bygningene og fester grunnen er en mellomting som Hamburg kommune ikke ønsker. Det er mange samvirker i Hamburg, men det er for det meste store bedrifter som kjøper, utvikler og administrerer tusenvis av leiligheter. De har ikke festekontrakter.

Der Leerstandsmelder

Der Leerstandsmelder er en tysk nettside for formidling av tomme lokaler, opprettet av den samme gruppe som startet okkupasjonsprosjektet Gängeviertel e.V. i 2009.

I mange byer er det folk som er på jakt etter rimelige lokaler for å arbeide og leve. På samme tid er det mange lokaler som står tomme.

En gruppe mennesker i Hamburg startet derfor opp nettstedet "der leerstandsmelder" (søkemotor for ledige lokaler) i 2010 som et svar på dette. Nettstedet skal være lavterskel, gratis og åpent for alle.

Det som skiller "Der Leerstandsmelder" fra andre lignende oversikter er at man i stedet for å fungere som et bindeledd mellom en huseier og potensielle leietakere fungerer som en oversiktlig plattform hvor alle kan legge inn tomme bygninger med en beskrivelse og informasjon som adresse, eierskap, status og potensiale.

Siden alle kan melde inn tomme lokaler gir det også en oversikt over problemet i de ulike byene.

Skjermdump av Der Leerstandsmelder.



FAKTA

Navn: Der Leerstandsmelder
Sted: Hamburg, Tyskland
Årstall: 2010 -
Nettside: <http://leerstandsmelder.de/>
Kontakt: presse@leerstandsmelder.de

Organisering: Drives av Gängeviertel e.V.(forening)
Finansiering: Frivillig, offentlig støtte.
Innhold: Nettside
Kategorier: Frivillighet Handel og næring
Kunst og kultur
Nøkkelord: Forening, Formidling, Nettside

MILES (Made in Lower Eastside)

Arkitekt og grunnlegger Eric Ho startet sitt prosjekt på Lower East side på Manhattan, et område som hadde en stor mengde ledige butikklokaler.

Konseptet har siden spredd seg til flere store byer i USA. Mange av butikkene stod tomme i påvente av en god lang-tidskontrakt med en leietager. Dette tidsrommet mellom leietagere vil miLES forsøke å utnytte.

I tillegg til jakten på nye leietakere ble det arrangert en åpen medvirkningsprosess på gateplan hvor innbyggerne kunne si hva de ønsket å kunne bruke de tomme

butikklokaler til. Selskapet har videre utviklet en nettside som spesialiserer seg på å formidle korttidsleie med tidsperspektiv fra 1 dag til 6 mnd.

Gjennom korttidsleie legger de til rette for aktiviteter som pop-up butikker, spesielle arrangementer, sosial aktivitet og utstillinger.

Midlertidig næring i tomt lokale. Foto: miLES



FAKTA

Navn: Made in Lower East Side
Sted: New York, USA
Årstall: 2013 -
Nettside: <http://www.miles.city>
Kontakt: hello@miles.city

Organisering: Privat foretak
Finansiering: Kommisjon fra utleie
Innhold: Formidling av korttidsleie.
Kategorier: Handel og næring
Nøkkelord: Butikk, Formidling, Nettside, Medvirkning, Pop-up

STEDSUTVIKLING

Hvordan kan levende lokaler bidra til stedsutvikling?

I dette kapittelet har vi samlet prosjekter som har som mål å bidra til en utvikling av et sted. Det kan for eksempel være gjennom å gi stedet en ny identitet, å ta vare på

gamle bygg eller å styrke det eksisterende næringslivet. Hvordan kan man få lokalbefolkningen til å delta i utviklingen av sitt eget sted? Eksemlene viser hvordan midlertidig bruk av tomme lokaler kan være en del av en stedsutviklingsstrategi.

Röstånga Tillsammans

Synkende innbyggertall og generelle nedgangstider i Röstånga fikk innbyggerne til å ta saken i egne hender.

Gjennom den ideelle foreningen Röstånga tillsammans startet de et aksjeselskap med tanke på å utvikle bygden kommersielt på markedets prinsipper, men uten mulighet for å ta ut utbytte. På denne måten fikk innbyggerne større kontroll over sitt eget lokalmiljø. Innbyggere, foreninger og foretak oppfordres til å kjøpe aksjer, noe som muliggjør en lokal andelsøkonomi.

Selskapet ønsker å fungere som en "katalysator og inkubator for lokale eller sociale innovasjoner og entreprenører".

I 2011 kjøpte aksjeselskapet det første nedslitte huset, "Fryshuset", som nå inneholder en kunsthall. De har også kjøpt den gamle stasjonen som nå huser en restaurant.

Eventuelt overskudd i aksjeselskapet gis til nye felles prosjekter i bygden.



Rehabilitering av bygning i fellesskap. Foto: Röstånga Tillsammans / Nils Philipps



Röstånga Konsthall og et rehabilitert bolighus. Foto: Röstånga Tillsammans / Nils Philipps

FAKTA

Navn: Röstånga tillsammans
Sted: Röstånga, Sverige
Årstall: Stiftet 2012
Nettside: <http://ruab.org> og <http://rostangatillsammans.se>
Kontakt: nfo@ruab.or
nils.phillips@telia.com

Organisering: Aksjeselskapet Röstånga Utvecklings AB
Finansiering: Aksjesalg (ikke utbytte)
Innhold: Stedsutvikling i fellesskap.
Kategorier: Frivillighet Handel og næring
Kunst og kultur
Nøkkelord: Bolig, Bygd, CLT, Forening, Rehabilitering, Restaurant

A: Kan du fortelle litt om bakgrunnen for Röstånga Tillsammans?

N: RT ble startet som en utviklingsforening for å møte avfolkningen på landsbygden. På landsbygden har vi klassiske problem. Tilbud forsvinner når det offentlige trekker seg ut. Bank, og butikker stenger når mennesker flytter derifra. Og det er billige hus så enten står de tomme eller så blir de kjøpt av turister. Vi begynte som et prosjekt for å beholde skolen og det fortsatte som en bred sosial mobilisering for bygdens overlevelse. Og trusselen om skolenedleggelse ble en viktig anledning for å skape et moment. Skole er bra fordi det engasjerer alle, både nyinnflyttete, unge og gamle. Det hele endte med at vi gjorde en rekke ulike prosjekter. Vi hadde et kulturprosjekt, kommunikasjonsprosjekt, vi kjøpte en buss, vi gjorde en masse ulike ting sammen. Men samtidig jobbet vi frivillig alle sammen for å sikre medbestemmelse.

A: Hvorfor tror du dette har fungert godt i Röstånga? Dere møttes gjennom denne skolemobiliseringen.

N: Hadde hele denne bevegelsen vært skapt av noen andre ville det ikke fungert så godt. Det var viktig at vi selv fikk avgjøre hva vi ville jobbe med.

Det er en veldig skjør prosess å skape tillit og den kan veldig lett raseres. Det er det veldig viktig å spille med åpne kort (...)



Arbeidslag. Nils Phillips nummer to
øverst fra høyre.
(Foto: Röstånga Tillsammans)



Grasrotperspektivet. Vi hadde selv eierskap og innflytelse på prosessen. Det var ikke kommunen. Det var ikke en privatperson. Det var ikke en bedrift. Vi fikk kanskje ikke med alle, men det var en åpen prosess hvor alle var velkommen.

Röstånga Kunsthall før
rehabilitering
(Foto: Röstånga Tillsammans)

A: Hva vil du si har vært de største utfordringene i denne prosessen?

N: Å skape tillit. Det er en veldig skjør prosess å skape tillit og den kan veldig lett raseres. Og det er det veldig viktig å spille med åpne kort for slik skaper man tillit. De første prosjektene var veldig viktige. Sykkeltien og bussen. Tillit kan man ikke fortelle eller skrive om og det kan ikke kommuniseres via en hjemmeside. Det må man gjøre sammen hands on.

A: Hvordan var samarbeidet med kommunen?

N: Den var todelt. Man har tjenestemenn som det har fungert veldig bra med og som har forstått at dette er viktig. Og så har vi hatt politikere som ikke har forstått hva vi holder på med i det hele tatt.

A: Hva tror du er årsaken til dette?

N: Ofte vil det handle om et litt firkantet syn på demokrati som er hemmende om man bor på landsbygden. De er skeptisk til at vi driver med utvikling og mener dette er en oppgave for de folkevalgte. Men jeg mener det er synd å si at det bare skal være en måte å gjøre dette. Demokrati må åpne for ulike plattformer og samarbeid. Jeg har blitt spurt om hvilken rett jeg har til å drive disse prosjektene og da kan jeg jo si det på denne måten:

mens partiet som styrer i byen fikk 5 stemmer i byen så står det 120 innbyggere bak initiativet vårt. Jeg har ingen problemer med det, men synes det er synd at de ikke vil samarbeide.

A: Kan du si noe du mener kommunen kunne gjort bedre utover dette vi nå har snakket om?

N: Absolutt! I 2011 etter fem år startet foreningen et aksjeselskap. Det var faktisk et eiendomsmeglerfirma siden vi hadde problemer med tomme hus. Og da inviterte vi innbyggerne i byen til å investere i aksjer. Så i dag er vi 400 medeiere og i byen finnes det 850 innbyggere. En andel koster 500 kroner og siden 2011 har vi solgt andeler som omtrent 1 million kroner noe som har muliggjort at vi har kunnet investere i 7 eiendommer. En restaurant, en kunsthall og et ølbryggeri. I tillegg har vi også noen privathus med leiligheter. Da vi kjøpte disse husene og vi ønsket å tilby leiligheter til folk

Selvbildet er jo mange ganger selvoppfyllende. Alle prater om at skolen skal lukkes og legges ned. Da stenger jo skolen. Det er jo ingen som vil flytte hit med sine barn da.

med sosiale problemer har vi bedt kommunen om hjelp for det er jo et samfunnsproblem. Da ville vi gjøre dette sammen med kommunen. Det ville de da ikke ettersom vi var et aksjeselskap. Det kunne de ikke håndtere. Men vi er jo ikke et vanlig aksjeselskap. Vi er et aksjeselskap som ikke kan ta ut profitt og så dermed må investere profitten i nye prosjekter. Og da kunne kommunen hjulpet til på ulikt vis, enten med lange kontrakter eller med kommunal garanti til banken slik at vi kunne fått bedre vilkår. Politikerne synes jo vi holder på med noe spennende og skryter gjerne av oss men når det gjelder å hjelpe oss med ressurser til utvikling er det vanskelig.

A: Hvordan skaffet dere penger til eiendommene?

N: I hovedsak banken, men vi har gått inn med 20-30 prosent egne penger fra salg av andeler i aksjeselskapet. Når vi har planlagt å kjøpe nye eiendommer har vi oppfordret folk i byen til å kjøpe aksjer. Men det er jo ingen som investerer for å få noe finansielt utbytte. Men om man snakker om livskvalitet for oss som bor i byen er det stor forskjell. Aksjeselskapet er uansett helt uavhengig av offentlige penger.

A: Hvordan fant dere eiendommene?

N: De finnes midt i byen. Midt i dette lille samfunnet. Det er veldig sentrale eiendommer. Noen har vi kjøpt fordi de hadde stått tomme en stund, mens andre kjøpte vi på grunn av at de hadde huset kriminell aktivitet og vi ønsket å skape trygghet.

A: Kan du fortelle om hvilke resultater dere ser?

De kortsiktige resultatene er at vi har skapt økt trygghet og fått til en finansiell mobilisering i tillegg til en sosial mobilisering, vi har fått tidligere tomme hus utleid og fått på plass en egen økonomi til å drive med utvikling. Vi oppnår også bedre trygghet i byen og sosial utjevning. Langsiktig kan man si at man bidrar til at folk blir eller økt tilflytting slik at skoler og service kan utvikles og slikt sett sørger prosjektet også for at det blir bærekraftig. At folk velger og bo og jobbe i Röstånga.

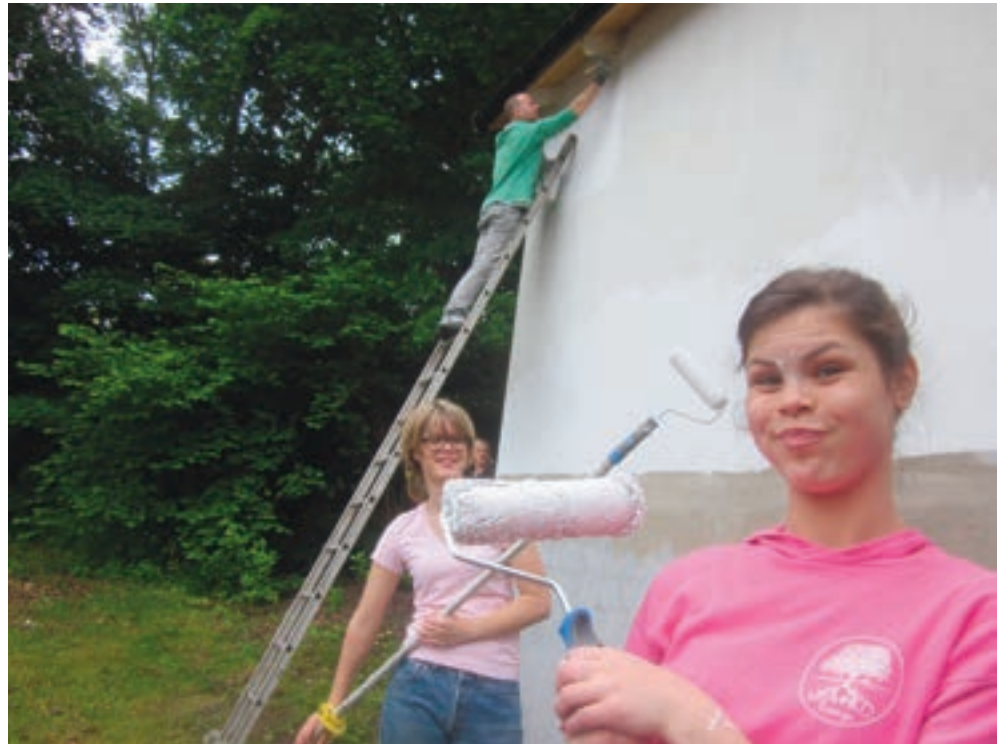


Stationen Restaurant Röstånga
(Foto: Röstånga Tillsammans)

A: Dere merker at dette har forandret Röstånga?

N: Absolutt. Mest av alt selvbildet er veldig viktig. At man uten støtte og med egne ressurser i byen. Selvbildet er jo mange ganger selvpoppfyllende. Alle prater om at skolen skal lukkes og legges ned. Da stenger jo skolen. Det er jo ingen som vil flytte hit med sine barn da. Men når alle snakker om hvor trivelig det er å bo her, at vi eier restauranten sammen og driver et lite bryggeri, da vil jo folk være en del av det. Derfor har jeg synes dette har vært spennende. Nå har man et helt annet selvbilde i byen.

A: Hvorfor tror du dette fungerer godt i Röstånga?



Rehabilitering Röstånga Kunsthall
(Foto: Röstånga Tillsammans)

N: Det ligger ganske isolert. Og de ligger også så isolert at det finnes en tradisjon for å ta tak i ting selv og gjøre det. Folk er dyktige på å stille opp og være med. Det er et fint innovasjonsmiljø, som man sier, også før dette ble satt igang.

A: Kan du fortelle litt om fellesfunksjonene dere har utviklet? Eplepresse og bygdebuss for eksempel.

N: Bygdebussen er jo en rullende møteplass. Det hender jo morsomme ting å folk sitter på en buss og istedet for at man drar i hver sin bil til en konsert eller utstilling kan vi dra sammen i en stor buss. Da skapes det et samhold i denne gjengen. Så bussen er vi veldig glad for, men den er dyr. Når vi har jobbet med eiendommer og narkomane så har det noen ganger vært tunge og harde investeringer. Noen ganger må man investere i litt mindre ting som bare er morsomme som en fruktpresse for eksempel. Så

kan man bare treffes i den lille parken med epletrær og lage cider og eplemost tilsammen. Det kan være like viktig som å kjøpe et ferdig hus og renovere det. Det bygger den sosiale kapitalen som er avgjørende.

A: Hvis folk har lyst til å være med i prosjektet nå kan de bare ta kontakt og kjøpe en aksjeandel?

N: Både folk som bor i området eller som bare har fritidshus eller familie her er velkommen til å delta.

A: Har du noen tanker om hvordan andre små steder kan gjøre lignende?

N: Jeg tror at det i første omgang dreier seg om en innstilling. At man ikke er redd for å være offensiv og ambisiøs. Ofte er man redd for å jobbe for

Men dette prosjektet har virkelig gjort at man har bygget broer og ikke fremmedgjort asylsøkerne og tatt dem med i utviklingen av lokalsamfunnet. Helt plutselig har vi lokale håndverkere og frivillige som jobber med kjempedyktige håndverkere fra Syria

mye og ikke har fritid. Men etter hvert som vi har gjort dette har de bare blitt fler og fler for folk vil gjerne engasjere seg i sin by. Og i sitt lokalsamfunn. Men mye handler om organisering og at man ikke skal være redd for å tenke stort og tenke langsiktig, lære av andre og gjøre det på en ansvarsbevisst måte.

A: Har dere merket noe til flyktningestrømmen?

N: Det jeg er mest stolt av er at vi har to asylmottak med nesten 300 asylsøkere og vi har funnet håndverkere fra Syria som hjelper oss å renovere de tomme husene. Asylmottaket er jo i byen, men det behøver jo ikke å bety at man treffes. Men dette prosjektet har virkelig gjort at man har bygget broer og ikke fremmedgjort asylsøkerne og tatt dem med i utviklingen av lokalsamfunnet. Helt plutselig har vi lokale håndverkere og frivillige som jobber med kjempedyktige håndverkere fra Syria. Men de trenger jo også bolig så nå holder vi på å rehabilitere en gammel villa med tre leiligheter som skal rimelige boliger for asylsøkere.

Oranssi

Oranssi startet i 1989 med en gruppe ungdom som okkuperte forfalne, ofte verneverdige, offentlige bolighus i Helsinki og satte dem istand for boligformål. I 1993 ble gruppen en organisasjon, og hadde en svært aktiv periode til begynnelsen av 2000-tallet da omfanget av bygninger som ble forvaltet av Oranssi var såpass stor at det ble behov for å profesjonalisere og fokusere på det eksisterende.

Oranssi finner tomme hus og tar kontakt med kommunen for å få til en avtale. Når en avtale er på plass lages det en

beboergruppe og de forsøker å sette sammen en gruppe med ulike ferdigheter slik at de vil være istand til å delta i rehabiliteringen. Rehabiliteringen finansieres av leieinntekter fra beboerne, i tillegg til kommunalt lån gitt av Helsinki kommune. Tilbudet har blitt svært populært og det arbeides nå med en fortsettelse. På grunn av små leiligheter og øvre aldersgrense på 25 år vil det foregå en naturlig utskifting av beboerne etterhvert som de får barn, høyere inntekt og andre bebov.

Ungdommer driver hagearbeid og rehabilitering i samarbeid med fagfolk.

Foto: Oranssi



Rehabiliterert verneverdig bolighus. Foto: Oranssi



FAKTA

Navn: Oranssi Asunnot Oy
Sted: Helsinki, Finland
Årstall: 1989 -
Nettside: <http://www.oranssi.net/>
Kontakt: oranssiasunnot@oranssi.net

Organisering: Aksjeselskap
Finansiering: Leieinntekter, Stat og kommune
Innhold: Formidling og istandsetting av tomme, verneverdige bolighus
Kategorier: Frivillighet
Nøkkelord: Arbeidstrening, Bolig, Leiligheter, Rehabilitering, Verneverdig

Vardø Restored

Vardø har gått gjennom nedgangstider og befolkningen ble halvert fra 1980 til 2010. Dette etterlot seg forfall og ubebodde hus.

I Vardø har de en strategi for byfornyelse og bevaring av kulturminner gjennom tett dialog mellom en offentlig finansiert prosjektgruppe og huseiere og ildsjeler. "Huseiernes individuelle prosjekter og behov tas på alvor, og erfaringer videreutvikles i fellesskap. Prosjektgruppen hjelper aktørene med målrettet bistand til restaurering av bygninger,

hjelp med søknader, nytenkende styrking av næringsvirksomhet, og strategisk byutvikling med kulturarv som utgangspunkt."

Komafest er en kunsthøst som etterlater seg varige spor ved å male kunstverk på gamle hus, noe som har blitt en attraksjon i seg selv. Kommunen har også utnyttet en økende fuglekikkerturisme, og har nå stor fremtidsoptimisme. Det legges stor vekt på å kommunisere prosjektene til omverden blant annet via hjemmeside og film.

Husegården. Foto: Vardø Restored



Grand Hotel og bakgården til Husegården. Foto: Vardø Restored



FAKTA

Navn: Vardø Restored
Sted: Vardø, Norge
Årstall: 2012 -
Nettside: <http://vardorestored.com>
Kontakt: Svein Harald Holmen,
shholmen@icloud.com

Organisering: Tverrfaglig prosjektgruppe organisert gjennom Vardø museum
Finansiering: Støtte fra stat og kommune
Innhold: Bevaring av kulturminner, revitalisering av tomme eller forfalle bygg.
Kategorier: Frivillighet
Nøkkelord: Byutvikling, Ildsjel, Kulturarv

Croydon Meanwhile Use

Croydon Meanwhile Use er et tilbud for interessenter til å leie et lokale midlertidig ved hjelp av et verktøy utviklet av arkitektkontoret We Made That. Det henvender seg både til folk som trenger et lokale til en organisasjon eller som ønsker å drive en bedrift med lav risiko og lav leie.

Tomme lokaler kombineres med interessenter, og på hjemmesiden finner man hjelp til å lage en realistisk plan for nye oppstartsbedrifter. I ressursbanken kan laste ned foretaksplan, økonomiplan og oversikt over alle ledige lokaler.

Foto: We Made That



FAKTA

Navn	Croydon Meanwhile Use	Organisering:	Kommunal finansiering.
Sted:	London	Finansiering:	Mayor of London's Regeneration Fund
Årstall:	Stiftet 2014	Innhold:	Starthjelp for å ta i bruk tomme lokaler midlertidig.
Nettside:	http://croydonmeanwhileuse.org.uk	Kategorier:	<u>Handel og næring</u> <u>Frivillighet</u>
Kontakt:	studio@wemadethat.co.uk	Nøkkelord:	Nettside, Byutvikling, Formidling, Arkitekt

Larvik By

Larvik By er en handelsstandsforening som jobber for å stimulere til mer handel og økt aktivitet i Larvik sentrum. Her jobber både grunneiere og butikkeiere sammen og bruker blant annet midlertidighet som virkemiddel for å skape aktivitet; fra møtelokaler og utstilling av pepperkakeby til kunstutstillinger.

Selskapet er eid av næringsdrivende i byen og alt overskudd skal gå direkte tilbake til handlende i sentrum. I tillegg til høyt aktivitetsnivå for medlemmene, har selskapet

ambisjoner om å være en bidragsyter i utviklingen av Larvik, og samarbeider tett både med byens politiske miljø og det øvrige næringsliv. Larvik By AS gir ut sitt eget magasin, ZNTRM, to ganger i året og har ca.140 medlemsvirksomheter.

Handelsstandsforeninger er vanlig mange steder, men noe av suksessen i Larvik er at man har klart å skape en forening som jobber mot et felles mål og medlemmene har i stor grad en felles forståelse av hva som trengs for å lykkes.

Foto: Eriksen Skajaa

Arkitekter



FAKTA

Navn: Larvik By As
Sted: Larvik, Norge
Årstall: -
Nettside: <http://larvik-by.no/>
Kontakt: post@larvik-by.no

Organisering: Nærings- og handelsforening (BID)
Finansiering: Finansierte av næringslivet
Innhold: Aktiviteter i sentrum
Kategorier: Handel og næring
Nøkkelord: BID, Butikk, Forening, Galleri, Gründer, Handelsforening

Intervju med Joakim Skajaa (J) Ole Martin Holthe (O), daglig leder i Larvik By AS og Kristin Sorknes Hundstad (K), kunstner og gründer fra Larvik.

Joakim: Dere kan jo begynne med å fortelle litt om bakgrunnen for prosjektene her i Larvik Sentrum?

Ole Martin: Larvik By AS er en forening for næringsdrivende og gårdeiere i Larvik der jeg er den eneste ansatte. Vi har med 155 medlemmer som betaler et markedsbidrag som jeg bruker til aktiviteter i byen. Vi har flere prosjekter der man tar i bruk tomme lokaler, som å la kunstnere ta i bruk tomme lokaler. Kristin har vært med på et slikt prosjekt nå før jul.

Kristin: Jeg driver både kunstprosjekter og andre prosjekter, blant annet det vi kaller "Open Space" hvor man i grupper diskuterer ulike tema, kaster løse tanker rundt og får mange nye ideer. På en av disse kveldene begynte vi å snakke om de tomme lokalene som en ressurs istedenfor et hinder for byen. Jeg var med på Kulturnatten i Larvik, et åpent arrangement for kunstnere som ikke har egne gallerier i et tomt lokale. Jeg er freelancer og har ikke et kontor jeg må møte på hver dag, så etter kulturnatten fortsatte jeg å holde lokalet åpent og vi fikk markedsført oss som kunstnere på en helt annen måte enn det vi vanligvis gjør. Jeg har også et firma som driver med redesign og upcycling så etterhvert begynte vi å sette inn varer vi hadde laget der i tillegg. Innsekthotell, trebiler, treleker og litt julepynt og diverse. For oss har det ført til at det som var en hobby er blitt en liten bedrift.

Den største utfordringen er å skape en fellesskapsforståelse mellom medlemmene.

J: Hvordan opplever dere forholdet til de som eier gårdene? Ideen om midlertidig bruk er kanskje ny for mange?

K: Jeg har jo egentlig fått "carte blanche" – Jeg fikk nøkkelen utlevert, og etter det fikk jeg bare beskjed om at jeg kunne gjøre hva jeg ville ettersom det var tomt.

O: Som et ledd i det å ha økt handelsaktivitet i byen vil jeg fylle de tomme lokalene. Akkurat som jeg vil fylle gatene og mellomrommene mellom lokalene. Derfor bistod Larvik By under kulturnatten og hadde en utstilling på torget. Når kunstnerne trenger et sted å ha utstilling, da ringer jeg bare noen som har et ledig lokale så får vi det til. Da jeg begynte for 3 år siden begynte vi med Larvik pepperkakeby for å fylle et tomt lokale. Det var et enkelt prosjekt å realisere som viser frem hva som finnes av ledige lokaler. Jeg vet ikke om det er en direkte sammenheng, men lokalene har blitt leid ut i ettertid.

J: Hvor viktig er midlertidighet er for prosjektene. For gårdeier er det kanskje en litt ny tanke at man skal ha kortere leieperioder?

K: Det kommer jo bardus på oss kunstnere, plutselig må vi snu oss rundt og ha denne utstillingen. Et tema vi har diskutert på Open Space er hvordan bruk av lokaler i kortere perioder kan gjøre at det føles som om det er litt mer liv her. Det har nok ringt en bjelle hos alle her om at man sitter på en ressurs i disse lokalene.

J: Hva slags aktiviteter ser dere for dere i de tomme lokalene og hvem skal ta dem i bruk?

K: Alt fra møterom for foreninger, prosjektrum for skoler og utstillingsrom. For eksempel kan kurderorganisasjonen ha en dag der de serverer mat. Det kan være rom for kunstprosjekter, eller for firmaer som er i startgropa som får en måte å vise seg frem, en butikk for folk som ellers aldri ville ha funnet på å leie butikklokaler. Entreprenører og gründere trenger denne typen rom.

J: Er dette noe dere tenker kan være en måte å utvikle det lokale næringslivet?

O: I gamle dager gikk du på torget og kjøpte blomster og sladret, nå



Hungry Heart Café i Larvik.

gjør man det på sosiale medier og det er jo ikke noe sted. Formålet med Lørdagsmarkedet var å få liv i byen, men vi ønsket også å støtte opp om de som ønsker å åpne en butikk en dag. At de får den lille "åja jøss jeg får faktisk solgt produktene mine, kanskje jeg skal arbeide meg opp litt kapital og få leid meg lokale".

K: Vi hadde aldri fått startet firmaet vårt hadde det ikke vært for Lørdagsmarkedet. Det var egentlig en hobby og plutselig står vi der med en liten bedrift. Det er viktig å få liv i byen for hvis man har noe som skjer så kommer jo folk til butikkene som eksisterer allerede. Pop-up er jo veldig morsomt og "in" i tiden og. Vi kalte det pop-up galleriet. Kanskje vi kan ha pop-up kokkekurs og pop-up swingkurs i et annet tomt lokale.

J: Kan du fortelle litt om hvordan dere jobber med Business Improvement District (BID)

O: Jeg jobber med byutvikling i spennet fra lørdagsmarked til å jobbe med å få gårdeierne til å ha felles leiekontrakter. Larvik er i oppstartsfasen av en form for BID der vi ser på hvordan vi kan organisere gaten. Det vi drømmer om er at man tar gågaten og løser den som en felles organisasjon der 7 forskjellige gårdeiere alle får inn sin faste gårdeierinntekt uavhengig om det er leid ut eller ikke. Vi kaller det for kjøpesentermodellen. Da kan man også ha et lokale da som er et type pop-up lokale for de som ønsker et lokale for å teste ut konseptet sitt. På kjøpesenteret på brygga har de et ledig lokale hvor det nå har vært 3-4 pop-up butikker det siste året. Og der har det vært alt fra skobutikk til økologisk klesbutikk.

J: Hvordan opplever dere samarbeidet med kommunen om å skape en mer levende by?

O: Vi samarbeider med kommunen om BID prosjektet og en sak vi jobber med er et pålegg om at alle å være med i organisasjoner som Larvik By. Da vil det være lettere å styre og for eksempel kan man si at alle skal bruke den samme leiekontrakten - og ha de samme åpningstidene. Og som i kjøpesenteret får du en dags omsetning i bot hvis ikke du åpner til tiden. En annen ting kommunen bør bistå med er arbeidet med det offentlige rommet. Et kjøpesenter legger ikke opp til bytting av kloakkrørene i sentrum rett før vår største handelsmåned, men kommunen gjør det. De tenker ikke på konsekvensene. Kommunen eier gatene og torget og de må være med å jobbe i fellesskap for å selge inn byen vår. Det er ikke handelsstandens ansvar alene. Kommunen har hovedvekt på å hente de store arbeidsplassene selvfølgelig, og de har et mål om 200 nye arbeidsplasser i året, og da er det ikke så nøye med 3-4 ansatte i en butikk i byen. De legger til rette for store kontorarbeidsplasser utenfor byen, men de burde ligge i sentrum.

J: Hva er de største utfordringene dere møter i arbeidet deres? Hva kunne vært gjort annerledes?

O: Den største utfordringen er å skape fellesskapsforståelse mellom medlemmene. Når noen tenker at “jeg åpner min butikk kl 11 for jeg liker å trene før”, da ødelegger det for resten av byen og for hele produktet, det er en av mine største utfordringer. Det er og en utfordring å få tak i de rette folkene. Jeg har jo et helt torg som kan brukes til hva du vil, som markedsdagen der alle organisasjoner får gratis utstillingsvindu men de melder seg jo ikke på av den grunn. Det er den største utfordringen min, å faktisk finne de som gidder.

K: Jeg sitter jo litt i andre enden og da blir det sånn at man tar det man får. Når det kommer brått på kan det være vanskelig å planlegge men hvis man legger en plan så kan man jo oppsøke miljøene som har behov. Nå setter vi i gang et nytt pilotprosjekt for gründere her i Larvik. Et bottom-up prosjekt startet av gründerne selv, med utleie av lokaler. Tanken er at det skal være et hus for gründere som driver levebrødsfirma. Altså firma som ikke tenker å ekspandere men være levebrød for den som driver det.

Vi hadde aldri fått startet firmaet vårt hadde det ikke vært for Lørdagsmarkedet. Det var egentlig en hobby og plutselig står vi der med en bedrift.

Participatory City

Participatory city startet i februar 2014 som et pilotprosjekt i West Norwood, sør- London. Ideen var å teste ut om medvirkningsprosesser, som vanligvis fungerer med deltakelse fra en begrenset mengde mennesker, også fungerer når man engasjerer større mengder mennesker, som i en deltakende by eller "participatory city".

Gjennom engasjement fra over 1000 personer, og med hjelp fra lokale myndigheter, klarte prosjektet å skape 20 nye nabolagsinitiativer - fra dyrkingshager til tenketanker for ungdom; fra kunsthåndverksgrupper til nabolagskjøkken

og delingsordning for verktøy i nabolagene. Initiativet mener deltakelse fra lokalbefolkning burde være et utgangspunkt for hvilken som helst byutvikling og ikke noe man tenker på i etterkant av et prosjekt. Prosjektet ble en måte å spare miljø og penger på, men samtidig en fin måte å møte naboene sine.

Prosjektet viser i en større skala hvordan medvirkningsprosesser er viktige i stedsutvikling.

Illustrasjon:

Civic Systems Lab



FAKTA

Navn: Participatory City
Sted: London, Storbritannia
Årstall: 2014
Nettside: <http://www.participatorycity.org>
Kontakt: Laura Billings
laura@participatorycity.org

Organisering: Civic system labs med myndighetene i Lambeth Council
Finansiering: Lambeth District
Innhold: Pilotprosjekt for deling og samarbeid i nabolaget
Kategorier: Handel og næring
Nøkkelord: Byutvikling, Dyrking, Medvirkning

Brixton Village

Spacemakers ble dannet i 2009 etter å jobbet med revitalisering av en nedslitt og glemt overdekket handlegate fra 30-tallet i Brixton, London. Handlegaten hadde slitt økonomisk i flere år og hadde i 2009 rundt 20 tomme lokaler. Planen for området var egentlig å rive halvparten og bygge en ti-etasjers boligblokk på resten. Etter at lokalsamfunnet gjorde en innsats og stoppet planene, ble Spacemakers kontaktet av lokale myndigheter og et eiendomsselskap for å komme opp med en alternativ plan. Spacemakers foreslo et prosjekt som skulle gjenoppbygge det sosiale livet på

markedet ved å tilby tre måneder gratis leie til noen som hadde en god idé for bruk av lokalet. De fikk 98 forespørsler på én uke. Lokalene ble brukt til øvingslokaler, gallerier, møterom, butikker, kafeer og prototype-barer. All denne aktiviteten skapte nytt liv til markedet og gjorde at den eksisterende næringen igjen hadde gode utsikter.

Da arbeidet til Spacemakers var ferdig i 2010 var alle lokalene på markedet utleid, dette for første gang siden 1979. Handlegaten eies og drives nå av forretningene som holder til der.

Fiskehandel i Brixton Village.
Foto: Spacemakers.



Gateliv og grønnsakshandel i Brixton Village.
Foto: Spacemakers.



FAKTA

Navn: Spacemakers / Brixton Village
Sted: Brixton, London, UK
Årstall: 2009-2010
Nettside: <http://www.spacemakers.info/projects/brixton-village> og www.brixtonmarket.net
Kontakt: info@spacemakers.info

Organisering: Konsulentfirma
Finansiering: Offentlig. Konsulentvirksomhet.
Innhold: Konsulentbyrå som igangsetter og driver prosesser for revitalisering av områder sammen med nabolag.
Kategorier: Handel og næring
Nøkkelord: Byutvikling, Nabolag

Gaden Finder Vej

Jægerborgsgade på Nørrebro i København var preget av forfall og stengte, mørklagte butikklokaler. Dette skapte en fragmentert handlegate som tiltrakk seg narkotikalangere og skapte dårlig trivsel i nabolaget.

Etter en skyteepisode bestemte noen innbyggere seg for å gjøre noe med dette. I løpet av ett år skulle gaten bli omgjort til byens lengste galleri. Noen steder byttet man ut butikkskiltene med kunst og satte montere i vinduene, mens andre steder fikk initiativet lov til å benytte seg av butikklokalene eller kjellerne til utstillinger. På det meste

var det 50 utstillingssteder i gaten, og 80 kunstnere stilte ut i løpet av prosjektets varighet. Dette førte til en positiv og varig endring i området og en ny befolkningssammensetning av beboere i nabolaget.

Jægerborgsgade er i dag hjem for anerkjente spisesteder som Grød, Relæ og Manfreds og nisjebutikken som Den Sidste Dråbe.



Foto: Gaden Finder Vej

FAKTA

Navn: Gaden Finder Vej
Sted: København, Danmark
Årstall: 2009-2010
Nettside: <http://gadenfindervej.dk>
Kontakt: Saskia Mie Peinow
speinow@hotmail.com

Organisering: Innbyggerinitiativ, samarbeid med kunstnere
Finansiering: Støtte fra Andelsforeningen AB Jæger mfl.
Innhold: Kuratert kunstutstilling
Kategorier: Kunst og kultur
Nøkkelord: Butikkvinduer, Galleri, Kurator, Nabolag

A: Kanskje dere kan begynne med å fortelle litt om bakgrunnen for prosjektet og når det begynte?

GADEN
FINDER
VEJ

S: Vi har valgt å treffes her på denne kafeen for det var her det hele startet. Lise bodde i nabogaten og jeg bodde her i selve gaten, i Jægersborggade nr 47, og har gjort det siden 1999, så jeg har bodd her i mange år. Det som skjedde i gaten var at en natt ble skutt med pistol og det var også en natt hvor det var 60 gutter her med køller og kjettinger. Så det var en kombinasjon av at vi har snakket om noen ledige lokaler og så denne volden, som gjorde at det føltes som nok er nok - nå må det skje noe med denne gaten. Vi hadde gått og tenkt på det hjørnelokalet, at det kunne vært fint å bruke som galleri. Det ligger her ute mot parken og vi hadde og noen prosjekter vi kunne tenke oss å stille ut.

Intervju av Arild
Eriksen (A) og
Joakim Skajaa (J)
med Saskia Mie
Peinow (S) og Lise
Bjerre Schmidt (L)

Så tok vi kontakt med formannen for Andelsboligforeningen. Denne gaten er den største Andels boligforeningen i hele landet med 550 leiligheter. Hele gaten faktisk bortsett fra tre oppganger er en stor forening. Vi snakket med formannen og fortalte ham om vår idé om å bruke de ulike tomme lokalene.

Det lå noen veldig fine butikker her tidligere, men så var det en butikk som la ned og så var det plutselig 3 til som forsvant. Så det var noen store

Vi var jo ikke i noen motstandsbevegelse, vi ville
tilpasse oss det som allerede var der.

tomrom i gaten der det ikke skjedde noe. Det var der alle pusherne stod og der det var mørkt. Da tenkte vi hva om vi tok alle de dmørke vinduene og setter lys og lager en instant aktivering av stedet.

Det var ikke helt enkelt å få overta alle lokalene og det var da vi kom på å bare bruke vinduene, de er 60 cm dype så det er ganske mye plass. Det vi gjorde var at vi satt inn en plate bak og lys slik at hvert vindu ble et lite galleri vendt ut mot gaten. Etterhvert begynte vi å bruke kjellerlokalene som var ledige til vernissager og til å vise kunsthver eller ha prosjekter stående, og slik utviklet prosjektet seg. Noen ganger var det 4 og noen ganger var det 16 utstillere, og vi hadde omkring 80 involverte, kunstnere, arkitekter, dansere, preformere, fotografer, billedkunstnere, poeter alt mulig.

Vi var jo ikke i noen motstandsbevegelse, vi ville tilpasse oss det som allerede var der. Så vi snakket mye med de som hadde butikker for eksempel, og ut av krisen med skuddepisoden så utviklet butikkene et nytt konsept kalt "late night hunting" hvor de hadde gode tilbud på varer, kaffe og vin, så vi hadde vi våre vernissager på samme dag en kveld i måneden.

J: Vil dere si at dette kan utvikles til en metode?

S: Selv om dette prosjektet i Jægersborggade er veldig spesifikt på noen punkter er det også generelt fordi det nettopp handler om midlertidig tomhet, og et potensial som ligger der. Det vi synes har vært viktig var å ikke si på forhånd om det skal være et galleri eller det skal være en restaurant, men å legge noen rammer for utviklingen. Slik at gaten selv kan finne veien.

Arild: Nå har jo denne gaten endret seg, hva var det som skjedde og hvordan var den overgangen?

S: Butikkene som er her nå er femte generasjons butikker tror jeg. Egentlig var lokalene sykkelkjellere og lagring før de ble små butikker. Mange hadde kun åpent to ganger i måneden så det har vært en langsom overgang. Det har vært enormt bra for mange, men noen av de verkstedsbasert forretningene synes det blir litt for mainstream. Nå er det jo noen av butikkene filialer av butikker som og ligger andre steder i byen. Slik var det ikke før. Tidligere var det virkelig kun selvstendige butikker og håndverkere, en skomaker som stod og lagde skoene selv og solgte, nå blir det dyrere.

A: Hvor mange år tok det fra dere startet den midlertidige bruken av vinduene til gaten ble så kjent at andre folk ønsket å flytte inn?

S: Det skjedde mye bare på de to årene vi holdt på. I slutten av 2009 tok den tidligere NOMA sjefen Christian Puglisi kontaktet med oss og det var et turning point for gaten. Så du kan si at det tok to år før det virkelig endret seg. Da han åpnet kom det folk i pels og fine vesker men pusherne stod fremdeles på hjørnet der restauranten hans ligger. De stod er med sine





store joints, med folk i pels som skulle på restaurant så det var virkelig et clash of cultures i de årene der. Nå er pusherne borte. Det er jo noen som bor her, men det er ikke det samme clash lenger. Ikke det synlige clash. De urbane kantene blir litt avslepet ettervært.

Vi ble gode til å forhandle (...) Forhandlinger om eiendom, om romlighet, å se muligheter og være klar over den motstanden de fysiske forholdene gir.

A: Jeg har sett at det er sånn beboerbad og sånne ting.

S: Ja, det er ikke alle leiligheter her som har bad her så de som ikke har bad de bruker fellesbadet som ligger i gaten. Det er fremdeles mange som bruker dem. Det har vært sånn at mange bygge bad i leilighetene og det gjør jo at prisene stiger. Plutselig koster en leilighet mye mer men det er jo virkelig arbeiderboliger her. Det vil alltid være lavt under taket og små leiligheter, det vil aldri bli megaposh med de romlige begrensningene som finnes.

A: Hvordan har beboerne i gaten har reagert på prosjektet?

S: Vi henvendte oss veldig direkte til lokalmiljøet, og til å begynne hadde vi mange tanker om hvordan vi kunne lage prosjekter som øker verdien for dem som bor her, fordi det har vært så mange kriminelle og farlige situasjoner. Det var utrygt her med pushere på gaten, så det handler også om

at vi er mange mennesker som bor i denne gaten. Mange fler enn de der 15 pusherne og vi skal ikke være utilpasse i våre egne hjem. Når folk går i håndkle fra badet til deres eget hjem. Det er veldig personlig og da er det vanskelig hvis det ikke er trygt.

L: Folk har ikke terrasser eller balkonger så man kommer ned og tar en røyk på gaten.

A: Vil dere si at dette prosjektet, dette kvartalsløftet, har skapt noen nyemøteplasser, eller en ny måte for beboerne å snakke sammen på?

S: Det har skapt en form for oppholdplasser. Vi har arbeidet med en dynamisk galleriform hvor det er et skifte med aktiviteter med vernissagene, på alle årstider. Det skapte en del oppmerksomhet og også beboerne her begynte å se noen andre å sette pris på stedet, og være engasjert og invitere folk til å komme å se hvor spennende det er og hvor mange muligheter.

A: Skal vi avslutte med å prate om hva som var de største utfordringene dere møtte i arbeidet?

S: Det er jo en ting som man tenker på og det er pusherne og kriminaliteten, men det har jo to sider, for det er jo i kraft dem at vi fikk støtte. Mange av de kunstverkene som var sterkest handlet om det.

L: Vi ble gode til å forhandle. Det tror jeg er et godt overordnet bilde av prosjektet - det var et forhandlingsprosjekt. Forhandlinger om eiendom, med romlighet, å se muligheter og være klar over den motstanden de fysiske forholdene gir. Vi måtte hele tiden vende det til noe positivt og være takknemlig for det arbeidet som ble gjort. Det er et virkelig nødvendig poeng, at man kan putte verdier inn selv der det er motstand, man skal bare tenke på en ny måte. Det var virkelig en stor gevinst å snu motstand til noe positivt.

I love Chatsworth Road

I love Chatsworth Road er et prosjekt av den norske fotografen Jørn Tomter som tar utgangspunkt i en gate i endring øst i London.

Gjennom flere år har han etablert midlertidige fotostudio i tomme butikklokaler der han har forevige gatens innbyggere. Disse fotoene har så blitt stilt ut i utstillinger i andre tomme lokaler. Prosjektet har på den måten både dokumentert og vært en del av en endring i gaten.

Prosjektet viser hvordan et kunstprosjekt kan være en del av en dialog om endring og ny bruk, spesielt i en prosess der gentrifiseringskreftene gjør at de eksisterende beboerne kanskje tvinges til å flytte eller føler seg truet av de endringene som skjer rundt dem.

Foto: Jørn Tomter / I Love Chatsworth Road



FAKTA

Navn: I love Chatsworth Road
Sted: London, Storbritannia
Årstall: 2014 -
Nettside: <http://ilovechatsworthroad.co.uk/>
Kontakt: ilovechatsworthroad@gmail.com

Organisering: Ideelt prosjekt drevet av Jørn Tomter
Finansiering: Ideelt prosjekt, inntekt fra salg av foto
Innhold: Fotostudio og utstillinger i tomme butikklokaler
Kategorier: Kunst og kultur
Nøkkelord: Gentrifisering, Butikk, Kurator

PapirØen

PapirØen er en midlertidig mathall i København, med typiske gatematboder fra alle verdenshjørner som har funnet sammen i en nedlagt papirfabrikk. Man kan reservere bord i fellesarealet; drivhuset, og siden kjøpe mat fritt fra alle bodene. Konseptet er folkelig og opplevelsesrik mat til en billig penge.

Mathallen er organisert som en forening hvor alle medlemmene betaler leie til foreningen. Medlemmene kan så tjene penger på salg av mat i sin egen bod.

Foreningen har som formål å støtte Thorshøjgaard biodynamisk landbruk, en gård som tar vare på dyreracer som ble brukt i tradisjonelt dansk landbruk. Bygningene huser også midlertidig kreative bedrifter og utstillingsarealer.

Prosjektet er tenkt å vare til 2018, og er et forprosjekt for kommersiell utvikling av tomtene. Byutviklingsprosjektet realiseres i samarbeid mellom den offentlige eiendomsutvikleren By og Havn og utvikler Klaus Kastbjerg.

Utendørs servering på
PapirØen. Foto: Maja Tini
Jensen og Ulf Svane.



FAKTA

Navn: PapirØen
Sted: København, Danmark
Årstall: 2014-2018
Nettside: <http://copenhagenstreetfood.dk>
<http://www.byoghavn.dk>
Kontakt: info@copenhagenstreetfood.dk

Organisering: Foreningen Copenhagen Street Food og Thorshøjgaard driver og organiserer
Finansiering: Leieinntekter fra matbodene.
Innhold: Et nedlagt fabrikklokale med matboder.
Kategorier: Handel og næring
Nøkkelord: Byutvikling, Fellesareal, Forening, Havn, Mathall

Bureau Detours

Bureau Detours er en organisasjon av folk med varierende kompetanseområder, fra arkitektur og byplanlegging til kunstnere og håndverkere med felles interesse for å skape møteplasser og sosiale rom. De eksperimentelle og jobber ofte i fullskala mens de utvikler prosjektene. Resultatet har blant annet blitt arrangementer og gatefester, workshoper med lokale krefter og temporære strukturer i byrommet. For hvert nytt sted de jobber lager de lokalkontor som utvider nettverket og organisasjonen.

Prosjektet Seaside 2.0 er en aktivisering av en nedlagt verkstedsgarasje i Hamar og ble ferdigstilt 2015. Bureau Detours fikk i oppdrag å bygge et midlertidig aktivitetslandskap sammen med ungdom, på en tomt ved Mjøsa der det gamle ungdomshuset "Seaside" stod før det ble revet. Verkstedsgarasjen ble transformert til et midlertidig aktivitetshus og prosjektet rommer i dag blant annet kunst- og kulturklubb for barn og unge, BMX-miljøet, ballbinger- og baner, wake-board klubb og ungdomshus.

Seaside 2.0.

Foto: Markus Søgård



Seaside 2.0.

Foto: Hamar Kommune



FAKTA

Navn: Bureau Detours
Sted: København og Århus, Danmark og Oslo, Norge
Årstall: 2006-
Nettside: <http://detours.biz>
Kontakt: info@detours.biz

Organisering: Kollektiv
Finansiering: Private og offentlige oppdragsgivere, egeninitierte prosjekter
Innhold: Mindre prosjekter i grensesnittet mellom arkitektur og kunst
Kategorier: Frivillighet
Nøkkelord: Håndverker, Kollektiv, Event

Gängeviertel

I antikken var Gängeviertel et boligkvarter i sentrum av Hamburg. Her levde folk helt fra middelalderen i svært trange forhold, i hus bygget tett inntil hverandre, ofte kun tilgjengelig gjennom labyrintiske bakgårder, smug eller lange korridorer.

Området består nå bare av tolv hus i gaten Valentinskamp. Da bygningene i 2009 ble okkupert av kunstnere og innbyggere i protest mot en investor sine rivingsplaner, endte det med at kommunen kjøpte tilbake området. I samarbeid

med Gängeviertel er det senere igangsatt oppussing av bygningene og lokaler på bakkeplan er fylt med næringsvirksomhet, som sykkelfabrikken XYZ Cargo og veganrestauranten Nasch. Målet er å beholde bevare området som en rimelig del av byen for kunstnere og kulturprodusenter.

Gängeviertel har klart å beholde en fleksibel blanding av mindre lokaler på gateplan med lav husleie og i andre deler av kvartalet har tidligere produksjonslokaler blitt omgjort til lokaler for kulturproduksjon og fremvisning.

Bakgård og forsamlingslokale i Gängeviertel. Foto: Franziska Holz



FAKTA

Navn: Gängeviertel Genossenschaft
Sted: Hamburg, Tyskland
Årstall: 2009 -
Nettside: <http://das-gaengeviertel.info>
Kontakt: info@das-gaengeviertel.info

Organisering: Samvirke
Finansiering: Offentlig støtte og egeninnsats
Innhold: Kultur og næringsvirksomhet med høy grad av egeninnsats og frivillighet
Kategorier: Frivillighet Handel og næring
Nøkkelord: Atelier, Bofellesskap, Event, Samvirke, Kafe, Verksted

Urgent Agency

Urgent Agency er et konsulentfirma i København som jobber med kulturutviklingsstrategier, byplanlegging, design og identitet. Kundene kan være byer, selskaper og private og offentlige organisasjoner.

Firmaet har arbeidet med en rekke prosjekter som utvikling av prosjektet Fælleværk for Røde Kors, hvor man foreslår en ny type aktivitetsrom for ungdom i nærmiljøet. De har også jobbet med prosjektet Deleby som handler om hvordan

teknologien endrer måten vi kommuniserer på og mulighetene for deling.

Firmaet er med i kunnskapsrapporten som et eksempel på private firmaer som jobber med konsepter hvor programmering av byens innhold ses i direkte sammenheng med muligheten for å utvikle attraktivitet og identitet.

De kan være et eksempel på et bindeledd mellom tunge byutviklingsinteresser og lokale initiativer og nabolag.

Vitalisering av området rundt den gamle Carlsbergfabrikken i København.

Foto: Urgent Agency



Mildertidig lekeplass. Carlsbergfabrikken i København.

Foto: Urgent Agency

Byvisjon for Billund i Danmark. Urgent Agency i samarbeid med BIG.

Foto: Urgent Agency/ BIG



FAKTA

Navn: Urgent Agency
Sted: København, Danmark.
Årstall: 2015 -
Nettside: urgent.agency
Kontakt: Christian Pagh
cp@urgent.agency

Organisering: Firma
Finansiering: Konsulenttjenester
Innhold: Konsulentfirma i København for kulturutviklingsstrategier, byplanlegging, design og identitet
Kategorier: Handel og næring
Nøkkelord: Byutvikling

CHRISTIAN PAGH

Intervju med
Christian Pagh,
culture director i
konsulentfirmaet
Urgent Agency som
kuraterer innhold i
midlertidig steds- og
nabolagsutvikling

Portrett av Christian Pagh.
Foto: Urgent

A: Hvordan arbeider dere med midlertidighet i stedsutvikling?

C: Jeg vil gjerne begynne med å utfordre terminologien for jeg er ikke så glad i uttrykket midlertidighet. Det er ikke så godt å forstå hva det betyr så jeg prøver å bruke vår egen terminologi. Det er det vi kaller ‘tidsbevisst byutvikling’ eller ‘time-conscious planning’ på engelsk. Arkitekter tenker i rom men vi synes det skal tenkes mer med et tidsperspektiv.

Prinsippet vi arbeider med er en form for kvalitetskartlegging, man må forstå hva slags sted det er man jobber med. Det kan være en kartlegging av romlige kvaliteter, ulike identitetsmarkører, betydningsfulle rom,



samlingspunkter, flows og bevegelse. Vi undersøker den romlige dimensjonen, og den kulturelle og sosiale dimensjonen. Det er viktig å finne den sosiale infrastrukturen på stedet så vi lager en modell for ‘culture mapping’ og ‘spatial mapping’, men det må ikke bli et A4 produkt, det er en kreativ prosess.

A: Hvem er det dere leter etter når dere finner aktører til disse prosjektene, og hva er det som er viktig?

P: Det er to hovedgrupper som er viktig. Det er de som har makt og penger - "machinery for change" - og så er det de med engasjement. Engasjement finner vi over alt men kommunene ikke så flinke til å få tak i kommersielle aktører. Vi tror jo på det tverrfaglige og å finne løsninger der man blander det kommersielle og det hippieaktige; bottom-up og top-down. Jeg har jo blitt litt kynisk etter hvert og er mer interessert i å finne de veldig kreative menneskene og mindre interessert i tradisjonell formen for medvirkningsprosesser som er åpne for alle. Jeg tror mer på å være det jeg kaller "nettverkspresis" og finne de enkeltmenneskene som er modige og investerer mer personlig i prosjektene.

Arkitekter tenker i rom men vi synes det skal tenkes mer i et tidsperspektiv.

A: Hvordan er deres erfaringer men å samarbeide med kommunene?

P: Det er veldig forskjellig synes jeg, ofte er det en utfordring at det blir personavhengig. Vi jobber for eksempel med et prosjekt som handler om fellesskapsorienterte boligformer i utkant - Danmark, altså steder hvor befolkningen synker. Der har vi arbeidet med forskjellige kommuner, der den ene er veldig motivert og sier "yes", mens den andre kommunen er helt fraværende, så det avhenger av ildsjelene i systemet. Kommunene må ansette ildsjeler for det personlige engasjementet betyr mye, men jeg tror og en bedre designet kommunikasjonsprosess mellom aktørene også ville hjelpe.

A: Hvordan kobler dere innhold til nabolaget når dere jobber med prosjekter?

P: For tiden jobber vi med et prosjekt for en privat utbygger. Da arbeider vi med et konsept som integrerer de fysiske rammene, planens intensjoner og en kommunikasjonsstrategi. Vi har valgt ut et sentralt område hvor vi samler den urbane konsentrasjonen, et sted hvor alt er mulig. Denne plassen blir en form for spatial markør, hvor vi konsentrerer energi og ulike aktiviteter. Jeg tror på at bymessighet handler om konsentrasjon, og om å lage steder hvor er alt mulig. Så vi samler mange ting i en ny destinasjon, der det ikke finnes noenting i dag. Vi begynner alltid med en "big bang" som er et stort arrangement og så en rytme med mindre bangs som følger opp. Sånn skaper vi både et engasjement rundt stedet og en hype basert på opplevelser.

J: Hvordan henger eventene dere planlegger sammen med den overordnede planen?

P: Ja det er et godt spørsmål. Ofte er det jo sånn at de ikke henger sammen, først er det events og så kommer bulldoserne. Men nå har vi faktisk sittet og jobbet sammen med de som tegner masterplanen. Det er jo bare en stor parkeringsplass der i dag og vi har vært med fra begynnelsen med våre aktiviteter som da blir en del av selve planen til slutt. Så i dette tilfellet har det vært et slags kulturperspektiv fra starten.

A: Da vil man gjerne tenke at det byområdet som tegnes trenger en form for fleksibilitet, er det noe som dere snakker mye om?

P: Veldig mye, mangfoldigheten i typologier og rom gir muligheter. Vi har laget regler om at alle lokaler i første etasje skal ha direkte utgang til gaten for på sikt skal det kanskje være en butikk. Vi prøver og å legge inn noen kvadratmeter som kan leies ut billig slik at det finnes muligheter om det kommer noen ildsjeler eller kreative folk som vil starte noe. Mangfoldighetstenkning blir en viktig del av strategien.

A: Hva ser du på som det største utfordringen ved det å prøve å generere nytt liv i tomme lokaler og områder?

P: Altså, en generell utfordring er å vise hvordan det vi gjør skaper verdi. Økonomisk eller verdimessig må det være på plass - hvorfor skal de investere tid og penger i prosjektet. En annen utfordring kan være at det er veldig oppdelt internt i kommunene sånn at selve forvaltningsstrukturen blir en barriere for å komme videre med prosjektene.

A: Kommunen sier det selv, altså at de trenger et forum hvor man møtes og hvor beslutningene kan taes raskere.

P: Ja det er viktig. Vi jobber for eksempel med et prosjekt i Billund der det er stor fokus på dette med organisasjon av prosjektet. Der har man har opprettet et byforum som er en slags taskforce med tverrkoblinger på forskjellige nivåer, på et strategisk nivå hvor ordføreren og direktøren for LEGO-land møtes, og et lavere nivå som er mer operasjonelt mellom konsulenter og byråkrater.

Tøyen Startup Village

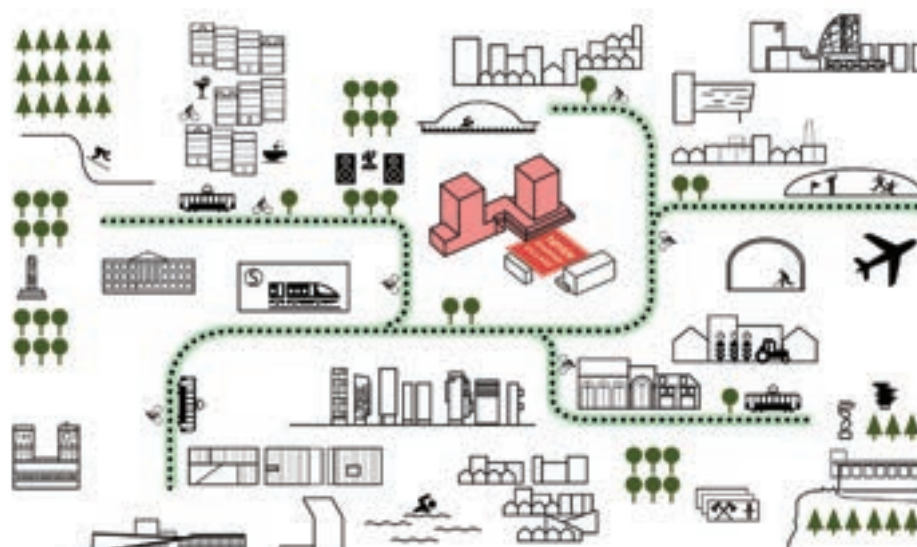
Tøyen Startup Village ønsker å utvikle et viktig og levende sted for tech-startups. Etter deres syn er Tøyen et perfekt sted for slik virksomhet. Det er ikke nok med én stor bygning med rimelige kontorlokaler, man trenger en landsby. De mener at Tøyen har mulighet for å bli Oslos *Silicon Valley*, med "billig øl, tomme lokaler, gåavstand til sentrum og veldige gode kollektivtrafikkmuligheter".

Forbildet for Tøyen Startup Village er Hackney i London, som har gjennomgått en transformasjon fra sliten bydel

til tech-hub. Det er dette Tøyen Startup Village ønsker å gjøre på Tøyen. Ideen om Tøyen som en tech-hub ble først introdusert av IKT- Norge under Oslo Urba Arena i 2015, da Charles Armstrong fra The Trampery viste en forstudie om organisering av Tøyen og i hovesak Tøysenteret som en ny tech-hub.

Tøyen startup village handler i stor grad om å bruke ideen om en tech-hub for å omforme et område.

Illustrasjon av Tøyen Startup Village sin plassering i byen.
Foto: TSV



Presntasjon av prosjektet på webside og facebook.



FAKTA

Navn: Tøyen Startup Village
Sted: Oslo, Norge
Årstall: 2015 -
Nettside: toyenstartupvillage.no
Kontakt: Fredrik Syversen, IKT Norge, fs@ikt-norge.no

Organisering: IKT Norge
Finansiering: Kommunal støtte, frivillighet
Innhold: Kontorlokaler for start-ups med tilleggssfunksjoner.
Kategorier: Handel og næring
Nøkkelord: Co-working space, Gründer, Kontorfellesskap, Startup, Transformasjon

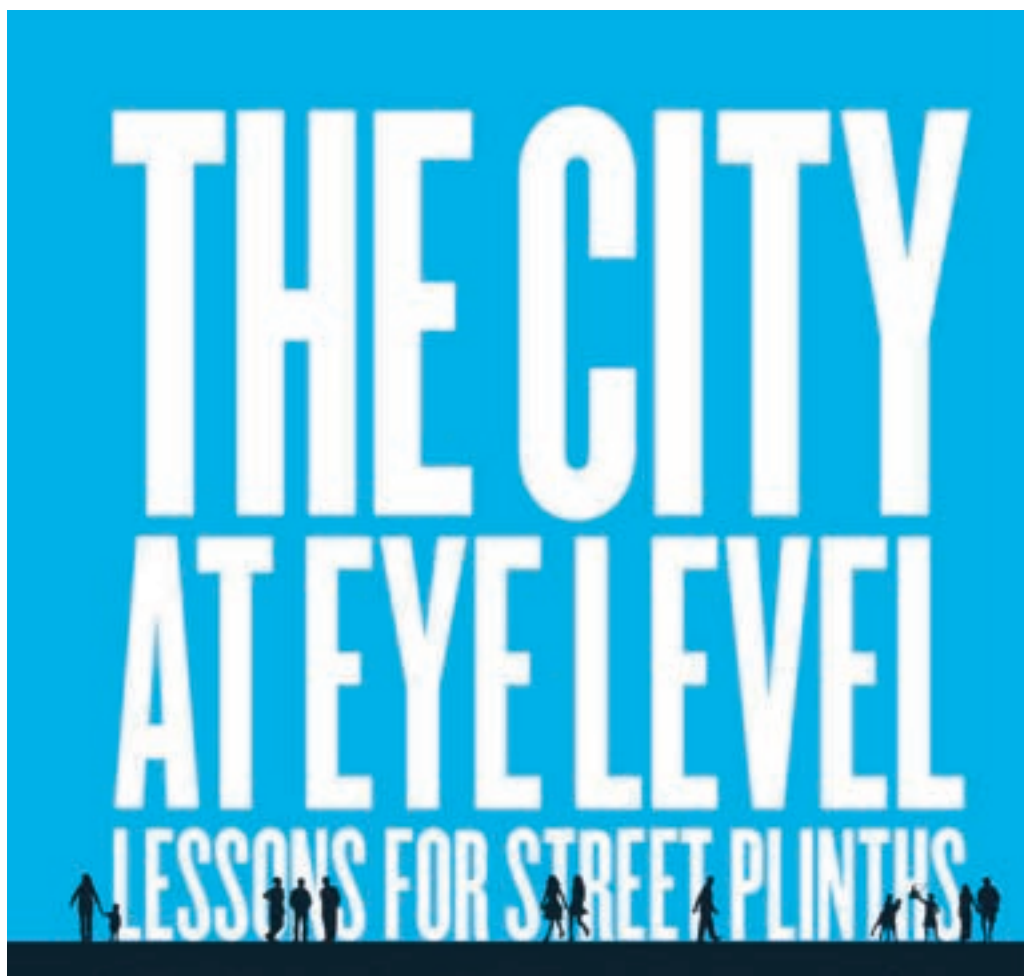
Stipo er en organisasjon som gir råd, utvikler og deltar i utvikling av steder. Organisasjonen ble startet ved planleggingsfakultetet ved Amsterdam Universitet for å finne måter å takle romlige og sosiale problemer på en innovativ, praktisk og løsningsorientert måte.

Stipo ble i 1995 en selvstendig konsulentvirksomhet og utviklet sin egen metode for å takle romlige og sosiale problemer, basert på å knytte sammen fysiske, sosiale og økonomiske komponenter gjennom å eksperimentere med

nettverk og midlertidige- og differensierte leieavtaler. I samarbeide med borettslag og kreative aktører har Stipo regenerert 40 bygninger i de siste årene, blant annet i Zoho området i Rotterdam.

Med boken "The city at the eye level" har de gjort et omfattende studie av viktigheten av god programmering av lokaler på bakkeplan.

Forsiden til boken "The City At The Eye Level".



FAKTA

Navn: STIPO (Strategische Innovatieve Proces- en Productontwikkeling)
Sted: Amesterdam, Nederland
Årstall: 1990 -
Nettside: www.stipo.nl
Kontakt: contact@stipo.nl

Organisering: Privat selskap.
Finansiering: Konsulentvirksomhet
Innhold: Bistår som konsulenter ved byutviklingsprosjekter.
Kategorier: [Frivillighet](#) [Handel og næring](#)
Nøkkelord: Byutvikling

Haushalten

Leipzig er en by hvor en stor del av bygningsmassen i sentrum er fra 1800-tallet. Siden 1990 har byen opplevd stor fraflytting som følge av suburbanisering. Byen har mistet mer enn 100 000 innbyggere siden da, noe som har ført til svært mange tomme hus.

Konseptet til Haushalten handler om “husvakter”, eller “Wächterhäuser”. Den kreative industrien, eller foretak og organisasjoner som har lave krav til standard på næringslokaler, får leie seg inn for en minimal sum.

I bytte for dette blir de “husvakter” og får samtidig ansvar for å ta seg av vedlikehold og generelt stell med bygningen. Avtalen om utleie er mellom utleier og Haushalten og gjelder som regel mellom fem og ti år.

Ideen er at huseier drar nytte av “husvakten” ved at man får vedlikeholdt bygningen, leietager får rimelige lokaler, og byen får aktivitet i lokaler på gateplan og i bygårder som har stått tomme i årevis.

Et av Wächterhäuser husene.

Foto: HausHalten e.V.



Foto: HausHalten e.V. og
Leben in Leipzig



FAKTA

Navn: Haushalten e.V.
Sted: Leipzig, Tyskland
Årstall: 2004 -
Nettside: <http://www.haushalten.org/>
Kontakt: info@haushalten.org

Organisering: Forening
Finansiering: Statlig og kommunal støtte
Innhold: Tilbyr rimelige lokaler i bytte mot vedlikehold.
Kategorier: Frivillighet
Nøkkelord: Forening, Fraflytting, Husvakt, Vedlikehold, Rehabilitering

Coopolis

Coopolis genererer og implementerer strategier for byutvikling basert på fellesskapsløsninger, med en holdning og visjon om en by som er basert på åpen dialog, mellom-menneskelige forhold og sosialt engasjement.

Byrået fokuserer på områder som har spesielt behov for gode måter å utvikle seg på. Gjennom sitt "byrå for midlertidig bruk" har de skaffet lokaler for over 250 foretak og freelancere i et prosjekt kalt "ledige næringslokaler som ressurs for midlertidig bruk". Dette prosjektet har vært ett av ti prosjekt av denne typen som har fått offentlig støtte for

gjennomføring i syv bydeler i Berlin. Som et planleggingskontor med fokus på midlertidige lokaler har byrået nå fått god erfaring som rådgivere for flere av bydelene i Berlin om hvordan de kan skape nettverk og klare å integrere den kreative industrien i byområdene.

Coopolis tar seg av hvordan man kan integrere bruker-medvirkningsprosesser i deltakende byutvikling og byplanlegging, så vel som hvordan man bygger nettverk og promoterer den kreative industrien. I all hovedsak gjør de oppdrag for offentlige myndigheter.

Fra kampanjen Lokal Leben om gentrifiseringsprosesser og handel i Berlin. Foto: Coopolis



FAKTA

Navn:	COOPOLIS - Planungsbüro für kooperative Stadtentwicklung	Organisering:	Aksjeselskap
Sted:	Berlin, Tyskland	Finansiering:	Offentlig støtte
Årstall:	2002 -	Innhold:	Formidler av tomme lokaler og rådgivere for byutviklingsstrategier.
Nettside:	http://www.coopolis.berlin/	Kategorier:	<u>Frivillighet</u>
Kontakt:	contact@coopolis.de	Nøkkelord:	Byutvikling, Gentrifisering, Medvirkning

Hvordan navigere i myndighetskrav og regelverk?

Hvordan navigere i myndighetskrav og regelverk?

I dette kapittelet gjør vi noen vurderinger av hvilke lover, regler og forskrifter som gjelder for midlertidig bruk. Hvordan kan man gå frem? Hvordan vil overordnede planer og føringer om bruk og vern påvirke en eventuell midlertidig bruk?

Når man skal ta i bruk eksisterende lokaler til noe annet enn det de allerede er godkjent til, er man avhengig av godkjenning fra flere myndigheter før de kan tas i bruk. Regelverket man må forholde seg til, er ikke nødvendigvis selvsagt for den som vil ta i bruk det tomme lokalet.

Dette er en enkel gjennomgang av hvilket lovverk som er relevant, men det er viktig å poengtere at listen ikke er uttømmende. Det vil i tillegg være lovverk knyttet til eksempelvis leieavtaler, som vi ikke går inn på her.

I hovedsak vil vi ta utgangspunkt i plan- og bygningsloven, men også arbeidsmiljøloven og matloven. I tillegg vil vi belyse vern og forholdet til kommunale og statlige vernemyndigheter.

FØRST

Det første man bør gjøre når man vil ta i bruk et lokale, er å undersøke hvilken bruk som er godkjent. Den som eier lokalene, bør ha kunnskap om dette, ellers er plan- og bygningsmyndighetene stedet å henvende seg. Her har man mest sannsynlig tegninger av bygget der bruken av lokalet er spesifisert. Bygningsmyndighetene kan si noe om godkjent bruk, men også om hva man skal gjøre dersom lokalene ikke er godkjent til den bruken man ønsker. De kan også veilede om hvor grensen går for hva som er søknadspliktig og ikke.²

Dersom bruken er i samsvar med det som er godkjent, kan man ta i bruk lokalet. Forutsetningen da er blant annet at man oppfyller relevante krav i arbeidsmiljøloven¹. Videre tar vi utgangspunkt i en situasjon der man ønsker en annen bruk av lokalene enn de er godkjent til². Vi starter med forholdet til overordnede planer, og ser så på forhold til andre lover og regler.

PLAN

På et overordnet nivå har man det planmessige, som er vedtatt gjennom plan- og bygningsloven. En plan eller reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser³.

Mye av hvordan lokalene kan brukes, er definert gjennom disse planene. Planene har forskjellig detaljnivå. Noen tar for seg et større område, mens andre kan være spesifikke for en tomt. Planen definerer hvilken type formål bygget eller området er regulert til, og setter samtidig premissene for bruken av bygget. I siste instans bestemmer planen hvordan man kan bruke de tomme lokalene. Dersom et tomt lokale har et formål som ikke stemmer med den ønskede bruken, er det i utgangspunktet ingen forskjell i hvilke krav man må oppfylle, enten man ønsker å ta det i bruk i én måned eller i fire år.

1. Arbeidsmiljølovens §1-2, første ledd.

2. Praksis, også rettspraksis, har vist at det kan være vanskelig å avgjøre om endret bruk omfattes av lovens begrep "bruksendring", da det ikke er nærmere definert i loven. Derfor er det viktig at kommunen som

bygningsmyndighet – ved en søknad om bruksendring – får anledning til å vurdere saken. Bruksendring er ikke alltid knyttet opp mot et tiltak med bygge- eller anleggsarbeider. Det er tilstrekkelig at den faktiske bruken endres utover det tidligere tillatelse eller arealplan åpner for, jf. pbl. § 1-6. Ved nærmere vurdering vil en

likevel se at endret bruk kan utløse flere tekniske krav, som krav til personlig eller materiell sikkerhet, miljø og helse, installasjoner og brukbarhet, byggegrunn, tekniske infrastruktur med videre. Noen bruksendringer vil også påvirke omgivelsene ved økt trafikk eller på annen måte som berører de

formål plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. Derfor kreves søknadsplikt.

3. Definisjon fra Plan- og bygningslovens kap.12

Dersom den ønskede bruken ikke er i samsvar med sist godkjente bruk, og heller ikke i samsvar med gjeldende regulering, kan man enten velge å omregulere, gjennom en planprosess, eller man kan søke om bruksendring og dispensasjon fra formålet satt i planen. Omregulering kan ta lang tid og kreve betydelige ressurser. Dette er den prosessen som på papiret vil være mest riktig, ettersom man får belyst alle aspekter ved bruksendringen, og alle involverte og berørte får sagt sitt. Allikevel vil det i de fleste tilfeller være urealistisk for en gårdeier eller et enkeltpersonforetak å starte en omreguleringsprosess for å endre bruken av en bygning fra f.eks. lager til kontor, dersom bruken av lokalet er midlertidig og det er usikkert hvor lenge man kan, eller ønsker, å bli værende der.

Som ressursperson på statlige og kommunale perspektiver har vi vært i kontakt med Svein Bjørberg (SB), som er forskningsleder hos Multiconsult og har spesialkompetanse på bygg- og eiendomsforvaltning. Joachim Haug (JH) hos Eriksen Skajaa Arkitekter har intervjuet.

JH: Det å omregulere er jo ganske ressurskrevende, så man får kanskje et skille mellom større bedrifter med betydelige ressurser og privates muligheter, nettopp på grunn av kostnadene knyttet til reguleringsprosessen?

SB: Det ligger noen slike terskler der som fører til at man ikke gjør noe. Dette fører til at lokalene blir stående tomme, mens noen kanskje kunne hatt stor glede av å ta dem i bruk.

Jeg mener man burde ta for seg noen typiske eksempler og se på hva det koster, for så å se på hva man kan gjøre for å redusere disse kostnadene og dermed få aktivitet i lokalene. Hvis man ser på hvordan en omregulering fungerer, hvor lang tid det tar og hvor ressurskrevende det er, vil den mest sannsynlig være altfor omfattende. Den mest sannsynlige veien å gå for å få et lokale godkjent, vil da være å søke om bruksendring og dispensasjon fra gjeldende plan gjennom en byggesaksprosess.

DISPENSASJON

En dispensasjon er et vedtak som innebærer at det gis et unntak fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Dispensasjon vil si at kommunen gir noen tillatelse i en konkret sak til å bygge eller gjøre noe som ikke er i overensstemmelse med disse bestemmelsene. Dispensasjonen kan være varig eller tidsbegrenset.

Å få behandlet en dispensasjonssak tar normalt kortere tid enn å få gjennom en reguleringsendring, og skal etter loven være behandlet etter 12 uker⁴. Etter pbl må man også ha et ansvarlig foretak som har kunnskap om dette, for å utarbeide selve søknaden om bruksendring med dispensasjon⁵. Dette betyr i prinsippet at man må skaffe en arkitekt eller et annet foretak som er kvalifisert til å gjøre søknadsjobben, noe som igjen fører til økte kostnader.

I en dispensasjonssak skal kommunen påse at hensynene som er tatt i reguleringsplanen, ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon. Samtidig må fordelene ved bruksendringen du søker om, være vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering⁶. Som tidligere nevnt, kan man også søke om fravik fra kravene i teknisk forskrift dersom tiltaket gjelder et eksisterende bygg.

Kommunenes praksis og føringer fra lokalpolitisk hold legger også premisser for hvordan en dispensasjonssak behandles. Bjørberg mener det mangler presise regelverk for kommunene å forholde seg til.

SB: Vi har 428 kommuner i Norge, og de har ikke et helt stringent regelverk å forholde seg til i slike dispensasjons- og fravikssaker. Det er nærmest opp til hver enkelt saksbehandler å vurdere saken. Slik burde det ikke være, det burde være mye tydeligere og enklere å navigere gjennom regelverket.

SØKE OM Å FRAVIKE KRAV

I dag har man mulighet til å søke om dispensasjon fra planen angående bruken av lokalet, men selv om man får denne dispensasjonen, vil man likevel måtte oppfylle alle kravene i byggteknisk forskrift⁷. Da vil i utgangspunktet alle krav slå inn og gjelde, fra kravet om universell utforming av lokalet til tilfredsstillelse av energikrav. Pbl har likevel gjennom § 31-2 gitt en mulighet for å søke om å fravike krav i teknisk forskrift dersom det gjelder tiltak på eksisterende bygg. Lovverket sier: "Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk."⁸

Dokumentasjonskravene for søknader etter denne paragrafen kan være betydelige, ettersom man må vise til hva det koster å utføre endringene iht. teknisk forskrift samt

4. Pbl 21-7, fjerde ledd.

Forskriften trekker opp grensen for det minimum av egenskaper et byggverk må ha for å kunne oppføres lovlig i Norge.

5. Pbl §20-3, første ledd.

6. Pbl §19-2, andre ledd.

8. Plan- og bygningslovens § 31-2

7. Byggteknisk forskrift av 2010 (vanligvis forkortet til TEK eller TEK10) er en forskrift til den norske plan- og bygningsloven av 2008.

vurdere om dette står i forhold til effekten disse utbedringene vil ha. I tillegg må man dokumentere at bruksendringen er forsvarlig og nødvendig for å sikre bruken av lokalet. Bjørberg har tidligere jobbet med denne problematikken i en rapport om en egen forskrift for rehabilitering av bygg. Der ble det foreslått at tiltak som ikke er "rentable" i tiltakets levetid, kunne fravikes. Dette betyr at man skal kunne fravike de punktene som ikke kan betale seg gjennom for eksempel husleie.

SB: Vi hadde et forslag i rapporten som sa at dersom utbedringene må finansieres med et låneopptak over 15–20 år, og husleieøkningen er høyere enn det man kan forvente, så er man utenfor rekkevidde. Vi mente man burde ha denne type regnemodell som var lettere å forholde seg til både for tiltakshaveren og den kommunale saksbehandleren.

Praksis for hvordan kommunen skal behandle denne type søknader er ikke entydig definert gjennom pbl slik den er i dag, og praksisen i kommunene varierer.

PRAKSIS I KOMMUNENE

Norsk Kommunalteknisk Forening utførte i 2013 en undersøkelse blant byggesaksbehandlere i hele landet der man tok for seg praksis for vurdering av fraviksparagrafene, henholdsvis §19 og § 31-2 i pbl.⁹ Mye fordi det i stor grad er kommunene selv som bestemmer dette gjennom sin egen saksbehandlingspraksis. Undersøkelsen hadde flere funn som argumenterte for tydeligere lovtekst og bedre veiledere fra Direktoratet for byggkvalitet om vurdering av saker som omhandler fravik eller dispensasjon fra byggteknisk forskrift. Dette er interessant med tanke på tomme eksisterende lokaler, ettersom man kan se for seg at det er her mye av terskelen for å søke til kommunen ligger. Bjørberg mener det burde være mulig for myndighetene å se gjennom fingrene med visse krav når det kommer til midlertidig bruk av lokaler, selv om han er tydelig på at det er noen krav som det vil være nødvendig å være strenge på, som brannsikkerhet og rømningsveier.

SB: For meg er brannsikkerhet og rømningveier de eneste kravene som er virkelig viktige. Når det gjelder denne typen midlertidighet, som handler om å ta i bruk lokaler til for eksempel sosialt entreprenørskap, skal det ikke være nødvendig å måtte tilfredsstille TEK 10 på alle punkter. Jeg mener det burde være helt greit i sånne situasjoner.

9. "Kartlegging av erfaringer med dagens regelverk i forhold til TEK10-krav" Kommunalteknisk forening, 2013.

Wikipedia : <https://no.wikipedia.org/wiki/Transaksjonskostnad>

10. Transaksjonskostnad er "tid brukt på å innhente informasjon om priser og kvalitet, eller å forhindre at en blir lurt eller av andre aktører i markedet eller lignende",

EKSEMPEL

Et eksempel vi har fra Oslo, er en bruksendring av et antikvariat på gateplan i sentrum. Antikvariatet ønsket å drive med enkel servering i tillegg til vanlig salg av bøker. Eiendommen var i utgangspunktet regulert til forretning, kontor, industri og bolig. Siden disse formålene ikke innbefattet serveringsvirksomhet, var det nødvendig å søke om dispensasjon fra plan for å få tillatelse. Videre var det nødvendig å søke om tillatelse fra arbeidstilsynet. Tillatelse fra arbeidstilsynet ble gitt, mens dispensasjon fra formål i plan og tillatelse til bruksendring kun ble gitt dersom teknisk forskrift ble fulgt på visse punkter. Lokalene er i en bygård fra 1890-årene med et lite toalett og et trinn opp fra gaten til inngangsdøren. Det ble derfor søkt om å fravike kravene til tilgjengelighet og størrelse på toalett, ettersom det var vanskelig å tilfredsstille disse kravene uten større inngrep og betydelige kostnader.

Plan- og bygningsetaten mente likevel at det skulle være mulig å tilfredsstille kravene innenfor rimelige rammer, og at det ut fra hensyn til forsvarlighet burde være mulig å imøtekomme disse kravene ved etablering av serveringssted. Valget stod dermed mellom å utføre endringene i henhold til lovkravet, eller å dokumentere kostnadene ved endringene og på denne måten argumentere videre for hvordan disse kostnadene muligens ikke ville stå i forhold til effekten av endringene. Da ville man likevel risikere å få avslag på søknaden fra kommunen. Begge deler ble for ressurskrevende for antikvariatet, og søknaden om bruksendring ble derfor trukket.

ØKONOMI OG REGELVERK

Å oppfylle kravene i regelverket slik det er i dag, handler i stor grad om økonomiske ressurser, og enten man skal søke om dispensasjon fra regelverket eller tilfredsstille regelverket, medfører det en betydelig økonomisk investering å få lokaler godkjent for den bruken man ønsker, uansett om den er midlertidig eller permanent. Hvem som tar seg bryet med faktisk å få disse lokalene godkjent, er også en faktor. Man har den som eier lokalene, og den som vil leie lokalene. Dersom det blir for vanskelig eller for dyrt eller tar for lang tid å få godkjent lokalene, er terskelen høy for begge parter for å sette i gang en slik prosess. Man kan ende opp med at lokalene fortsetter å stå tomme på grunn av at ingen vil ta på seg oppgaven med godkjenningen.

SB: Transaksjonskostnadene¹⁰ for å komme i gang med et

prosjekt er ganske store. Når det gjelder byområder med tomme små lokaler, burde det ikke være sånn. Det burde ikke være "høye skranker" for å ta i bruk disse lokalene. I hvert fall ikke der det kun handler om enkel bruk.

En rask titt på gebyrregulativet til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune for 2016 viser at saksbehandlingsgebyret for bruksendring av et lokale på 100 m² hos Oslo kommune med ett dispensasjonsforhold i dag koster 22 357,- uten å regne inn kostnader knyttet til bruk av foretak til å søke for seg, eller godkjenning av dette foretaket hos kommunen. Dispensasjonen koster i seg selv 10 990,-.

Dersom man skal søke om reguleringsendring, er det avhengig av om det er "små" eller "mindre" endringer man søker om. Skillet mellom hvilke tiltak som krever full reguleringsplan og hva som kan behandles som en mindre endring, er en skjønsmessig vurdering. I noen kommuner kan en mindre endring behandles administrativt, altså uten politisk behandling, noe som gjør at saksbehandlingstiden som regel reduseres. Grunnbeløpet for små endringer i Oslo er 39 050,-, mens det for mindre er 78 100,-. I tillegg kommer arealgebyr på 4,42,- per m², alt etter hvilken type plan man jobber med. Her er selve arbeidet med å utarbeide planen heller ikke tatt med, noe som er en betydelig kostnad. Det er tydelig at kommunal saksbehandling og gebyrer kan ha en virkning på muligheten for å ta lokaler i bruk midlertidig.

Pbl tar lite personlige hensyn når det skal vurderes for eller imot en tillatelse, og heller ikke når det gjelder den enkelte tiltakshavers økonomiske forutsetninger. Dette handler om at lovverket skal være upartisk, og er positivt i de fleste tilfeller, men kan være frustrerende i de tilfellene vi snakker om her.

SB: Det er klart det er forskjell på boligøkonomi og samfunnets økonomi. Samfunnet har råd til å oppgradere en blokk full av hussopp og med dårlige fundamenter, men i for eksempel en boligsituasjon eller et mindre foretak med begrensede økonomiske midler, er det ikke ressurser til det.

MATSERVERING

Dersom man vil servere mat, er man, i tillegg til de kravene som er beskrevet over, avhengig av godkjenning fra Mattilsynet. Alt matsalg som ikke er av privat karakter, skal registreres hos Mattilsynet. Mattilsynet har gode veiledere for registrering og søknader.

I tillegg trenger man serveringsbevilling fra kommunen. Daglig leder i firmaet må ha bestått etablererprøven for å etablere serveringssted. Dette er uavhengig av om det serveres alkohol eller ikke. I Oslo behandles denne type søknader i løpet av 60 dager.

Bjørberg mener det mangler en overordnet strategi for hvordan lokalene på gateplan kan tas i bruk, og regelverk eller veiledere for hvordan man tar i bruk tomme lokaler, kunne vært utformet med trinn som går fra den bruken med de mest basale behov, og oppover til mer avansert bruk.

SB: Trinnene kan være av den enkleste sorten, som kontorer, eller varmestue for den saks skyld, og opp til kafé eller restaurant, som vil være lenger oppover i trappen og er avhengig av at det føres tilsyn med matservering og arbeidsforhold.

ULOVLIG BRUK

En annen del av bruken av tomme lokaler er den som aldri når byggesakskontoret, men der man enten av uvitenhet eller med overlegg tar i bruk lokaler til noe de ikke er godkjent til. Et spørsmål man kan stille seg, er om dette er problematisk, så lenge man påser at det sikkerhetsmessige er ivarettatt. Kan det være at denne type ulovlig bruk er med på å stimulere til videre aktivitet i områder der det er mange tomme lokaler? Slik det virker i dag, er det et gap mellom regelverket på den ene siden og den midlertidige bruken som et raskt byutviklingstiltak på den andre.

MIDLERTIDIGHET I PBL.

I dag har man gjennom pbl mulighet for å søke om midlertidig tillatelse til plassering av bygninger, konstruksjoner eller anlegg uten ansvarsrett dersom tiltaket gjelder kortere tidsperiode enn 2 år¹¹. Det vil si at dokumentasjonskravene er mindre, og man slipper å bruke et foretak for å søke om tiltaket. I tillegg er det ikke krav om at den midlertidige bygningen skal være i samsvar med gjeldende plan. Altså vil man ikke være avhengig av dispensasjon fra plan, som diskutert tidligere. Dette regelverket gjelder dog ikke ved endret bruk av eksisterende bygninger.

Hva med å introdusere samme løsning for midlertidige bruksendringer? At man kunne søke om midlertidig bruksendring der bruken, som ved oppføring av midlertidige bygg, ikke trenger å samsvare med formål i reguleringsplan dersom bruksendringen kun gjelder i under to år. I tillegg ville man gjennom byggt teknisk forskrift kunne si hvilke deler av forskriften som skulle gjelde og ikke gjelde.

¹¹. Pbl § 20-4, første ledd, bokstav c).

SB: Jeg synes dette er høyst relevant, og jeg mener det burde være mulig å få til en tilsvarende ordning for midlertidig bruk. Det er jo dette som er hele essensen i å kunne ta i bruk tomme små lokaler for midlertidig bruk, at man senker terskelen. Det eneste man må oppfylle fra forskriftene, er brannkrav og eventuelle krav om tilgjengelighet.

VERN

Midlertidig bruk av lokaler kan også være utfordrende med hensyn til vern og verneverdighet. Vi har snakket med Ingun Bruskeland Amundsen (IBA) hos Riksantikvaren om temaet.

Hos Riksantikvaren var verdiskaping i verneverdige byområder et særlig satsingsområde fra 2008 til 2012, og er nå en integrert del av Riksantikvarens byutviklings- og verdiskapingsarbeid¹². "Vern gjennom bruk" er et utsagn som er i flittig bruk, med ønske fra myndighetenes side om at bruk av vernede bygninger skal bidra til bevaringen. Likevel vil det være tilfeller hvor bruken og verneinteressene kan komme i konflikt.

Holdninger til vern endres over tid, og vernehensynene varierer alt etter hva slags type bygning det gjelder. For fredede bygninger vil fredningsvedtaket gi rammer for handlingsrommet som foreligger for videreutvikling av bygningen/eiendommen. For verneverdige bygninger er mulighetsrommet vesentlig større, og kulturminneforvaltningens ansvar vil være å definere hva som er viktig å bevare.

Mange eksisterende bygninger – uten vernestatus som fredet eller vernet – har viktige kvaliteter og særegenheter som kan brukes som springbrett til å skape noe nytt. I et klimaperspektiv bør eksisterende bygninger gjenbrukes / gis ny bruk, og da kan nettopp noen av bygningens iboende kvaliteter brukes på kreative måter for å skape noe attraktivt nytt. Nybygg medfører også større klimabelastning enn gjenbruk.

Fasadebevaring kan være aktuelt for å videreføre egenart og særpreg i et viktig kulturmiljø. Et eksempel på dette er Karl Johans gate 37–43, der man på slutten av 80-tallet bevarte fasadene, men bygget nytt kjøpesenter bak. I Kristiansand har man nå vernet fasaden på flere sentrumsbygg, mens man har tillatt store endringer innvendig for å tilrettelegge for kjøpesenterutvikling. Dette dreier seg om å legge til rette for handlingsrom som gjør det mulig å bevare handelen i bysentrene. Sett fra vernemyndighetenes side er fasadebevaring likevel siste utvei.

Midlertidig bruk i verneverdige bygg kan være

uproblematisk, som for eksempel "Det lille hotell" i Risør. Her har man tatt i bruk tomme hus i sentrum til utleie og hotell for turister, uten at man har gjort store bygningsmessige inngrep. Denne måten å tilpasse midlertidigheten et eksisterende næringsgrunnlag kan være en viktig og avgjørende faktor for å lykkes.

IBA: Jeg tenker at Det lille hotell i Risør er et veldig godt eksempel, det er en fleksibel og veldig god måte å bruke ledige lokaler på. Vi har drevet et nettverk som heter "næring i verneverdige byområder", som vi drev i noen år og hadde som en del av verdiskapingsprogrammet hos Riksantikvaren.

Verdiskapingsprogrammet var et prosjekt i regi av Riksantikvaren som tok for seg å vise hvordan kulturminner kan brukes som ressurser lokalt og dermed bidra til både miljømessig, kulturell, sosial og økonomisk verdiskaping. Målet for dette programmet var at verdiskaping skulle innarbeides og bli en del av kulturminneforvaltningen.

Byene Bergen, Fredrikstad, Hamar, Kongsberg, Røros, Stavanger, Tønsberg og Ålesund var en del av programmet. Hvert sted hadde unike forutsetninger og prosjekter. I Hamar hadde man Kvartal 52 som fokus. Prosjektets mål var å skape økt interesse for hele kvartalet og utvikle eksempler på kultur og næringer som viste hvordan stedegne kvaliteter kunne utnyttes positivt i moderne byutvikling. I Røros fokuserte man på næringsutvikling i det historiske sentrum, og hvordan denne kunne styrkes.

I 2014 lagde Gottlieb Paludan arkitekter en mulighetsstudie av Odda smelteverk på vegne av Riksantikvaren. Her foreslo arkitektene blant annet midlertidige "strakstiltak" som en del av løsningen for regenereringen av det nedlagte smelteverksområdet.

Man la opp til en strategi for å ta i bruk de tomme lokalene som handlet om gradvis utvikling. Prosjektet hadde ulike trinn, fra nevnte strakstiltak til mer langsiktige tiltak som krevde en planprosess. Strakstiltakene handlet om opparbeiding av infrastruktur, belysning, beplantning og overflatebehandling av uteområder. Disse skulle hjelpe på den mentale oppfatningen av området, endre holdningene og øke bevisstheten rundt området hos lokalbefolkningen.

Gjennom at uteområdene ble oppfattet som tilgjengelige og trivelige, åpnet man for at de tomme lokalene ville bli attraktive for ny bruk og potensielle kjøpere og leietagere.

Store deler av bygningsmassen på smelteverket er enten fredet gjennom kulturminneloven, vernet gjennom plan- og bygningsloven, verneverdig uten formell vernestatus eller

12. <http://www.riksantikvaren.no/Tema/Verdiskaping>

SEFRAK-registrert¹³. Dette gir utfordringer med tanke på bruk og transformasjon. Spesifikt kan det handle om at man vil ta i bruk et industribygg til kontor, og ønsker å etterisolere. Odda kommune har en uttalt idé om vern gjennom bruk¹⁴, og har også fått midler fra Riksantikvaren til opprettelse av en 2-årig byantikvarstilling. Det samme har man i Lærdal.

IBA: Vi har et eget satsningsprosjekt som heter "KiK", Kompetanse i kommunene, hvor vi delfinansierer ti nye byantikvarer i ti byer. Lærdal er jo ikke akkurat en by, men her var dette et viktig tilskudd for å hjelpe dem i gang etter brannen i 2014.

At man på mindre steder får mulighet til en lokal vurdering av antikvariske hensyn, kan være viktig for de som skal i gang med en søknad til kommunen. Dette kan vra til at man som tiltakshaver får en mer avslappet holdning til de

antikvariske myndighetene. Man kan få bedre dialog og diskutere praktisk gjennomførbare løsninger.

Gjennomsnittskommunen uten slik kompetanse vil i dag sende en byggesøknad som omhandler bygningsbevaring, til fylkeskonservatoren for uttalelse. Har man derimot en lokal ressursperson, vil dette være viktig for en smidigere og lokalt forankret prosess, der saksbehandler i kommunen føler seg tryggere på at man tar riktig avgjørelse, og tiltakshaver blir trygg på at den som vurderer søknaden, faktisk har de rette forutsetningene for å vurdere saken.

Gjennom at lokale myndigheter har større kompetanse på bygningsvern og i større grad er med på å diskutere vern på lokale premisser, vil kommunen kunne bli mer løsningsorientert.

Dette vil de tomme lokalene i fredet eller verneverdig bebyggelse kunne dra nytte av.

13. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner. SEFRAK står for "SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner i Norge".

14. "Arkitektoniske retningslinjer for Smelteverkstomta i Odda" Byantikvaren i Odda, februar 2015.

SAMMEN- STILLING AV FUNN I RAPPORTEN

Sammenstilling av funn i rapporten

Kunnskapsrapporten peker på en rekke muligheter for å utnytte potensialet som ligger i tomme lokaler, gjennom ulike former for aktivisering¹. Det kan være alt fra å løse behovet for et spesifikt lokale til å skape liv i en gate. Det kan handle om å endre oppfatningen av et område i byen eller legge til rette for etablering av nye virksomheter. Noen steder er det viktigste å ta vare på verneverdig bebyggelse.

Mange av eksemplene springer ut av spesifikke situasjoner og er avhengig av både enkeltpersoner og hele nabolag for å fungere. De kan dermed ikke uten videre kopieres til en annen situasjon. I denne delen av rapporten vil vi forsøke å si litt om de ulike strategiene og situasjonene vi har funnet, og gi noen generelle betraktninger om hvordan de kan danne grunnlag for bruk av tomme lokaler.

Vi går gjennom problemstillinger og utfordringer pekt på i det innledende kapittelet, og viser hvordan eksemplene kan inspirere til løsninger og muligheter.

1. Aktivisering brukes her om strategier for å fylle lokaler og gater med liv og aktivitet.

2. <https://www.deichman.no/side/biblo-toyen-nytt-barne-og-ungdomsbibliotek>

LEVENDE SENTRUM

Tomme lokaler er en del av sentrumsdøden i norske kommuner. Kan man ved å aktivere de tomme lokalene motvirke dette og skape mer liv og aktivitet i sentrum?

Kan de tomme lokalene for eksempel brukes til å gi skolene ekstra undervisningsplass, eller til å tilby offentlige tjenester? På Tøyen har det nye ungdomsbiblioteket² tatt i bruk det som tidligere var et tomt butikklokale, og det finnes andre eksempler på at tomme lokaler kan brukes midlertidig til offentlige tjenester som leksehjelp og språkundervisning for flyktninger.

Det er også eksempler hvor frivillige yter tjenester det offentlige vanligvis besørger, som for eksempel i Grandhotel Cosmopolis. I noen eksempler brukes de tomme lokalene til fellesskapsfunksjoner i et nabolag, som grendehus og fellesverksted. I et prosjekt som Haushalten gir man billigere leieavtaler i tomme lokaler mot at leietaker "passer på" lokalene.

Prosjektet Homebaked, hvor det gamle bakeriet gjenåpnes som forlengelse av et kunstprosjekt, er et resultat av en blanding av tradisjonell næring og en ny møteplass for nabolaget.

I prosjektet Fellesverkstedet gis byen tilgang til lokaler og utstyr som tidligere var knyttet til tradisjonell produksjonsindustri, på en måte som er tilpasset et endret næringsliv. I prosjektet ExRotaprint blir kafeen et møtested mellom tradisjonelle næringer og moderne kulturnæring. Bok på Veitvet er et eksempel på frivillige og kunstnere som utnytter ledige arealer i et kjøpesenter ved å tilby en erstatning for biblioteket stedet har mistet. I Gängeviertel tar man i bruk et helt kvartal i byen og gir det nytt innhold.

Viktige spørsmål som må svares på, er hva slags fellesskap de tomme lokalene man tar i bruk, skal være en del av? Et nabolag i en gate eller en hel kommune? Et fellesskap med samme interesser, som kunstnere eller gründere, eller et fellesskap med samme behov, som småbarnsforeldre eller pensjonister?

Eksempler: *Fellesverkstedet, Grandhotel Cosmopolis, ExRotaprint, Bok på Veitvet, Gängeviertel, Haushalten*



Et spørsmål flere kommuner stiller, er hvordan man kan bruke tomme lokaler til å revitalisere områder, gater og strøk i byen. Det kan være gater som har mistet mye av handelen som fantes der før, eller det kan være områder som har opplevd å miste store identitetsskapende arbeidsplasser som for eksempel en fabrikk.

Vi har sett etter eksempler på hvordan man kan utnytte de tomme lokalene til å gi nytt innhold og ny identitet³ til stedet. Noen av eksemplene handler om å lage nye koblinger og å gi for eksempel en gate eller et strøk en tydeligere helhet. Andre eksempler handler om å fylle bygninger og gater med nytt innhold som gir identitet.

I Ålvik, der endringer på smelteverket har ført til et redusert innbyggertall, gikk innbyggerne sammen og prøvde ut ulike ideer for et samlingssted i et av stedets tomme lokaler, mens på Papirøen i København ble de gamle papirlagrene brukt til å huse både bedrifter og kulturtilbud for å gi området en mer mangfoldig identitet før en fremtidig transformasjon⁴.

Noen beboere i en gate i København ble kuratorer⁵ for kunst i dype vinduskarmen som fikk folk fra hele byen til å besøke gaten. PB43 tok i bruk en gammel fabrikk for å gi lokaler til lokale bedrifter i nabolaget, og startet en parselhage rundt fabrikkene. I prosjektet I love Chatsworth Road bruker fotograf Jørn Tomter foto til å vise frem identitet og lokalmiljø i en gate øst i London.

Eksempler: *Tre Kafeer På Tre Dager, Papirøen, Gaden Finder Vej, PB43, I Love Chatsworth Road*

HANDELSSTRØK

Mange mindre steder har handelsstrøk i sentrum som dør i konkurranse med et nærliggende kjøpesenter eller andre handelssentre i nærheten.

Eksemplene i kunnskapsrapporten viser at man gjennom å utnytte de tomme lokalene kan gi identitet og skape nye sammenhenger. Ofte er det også behov for en mer overordnet organisering og investering. I et kjøpesenter gir for eksempel en sentralisert organisering andre muligheter enn dem man har i en sentrumsgate der butikker og eienommer har mange ulike eiere og driftere.

I intervjuet med Larvik by forteller en representant for næringsforeningen og en ildsjel om hvordan de jobber sammen for å utvikle handelsstrøket sitt. Det diskuteres om man kan tenke mer slik de gjør på kjøpesenteret også i sentrum. For eksempel med krav om faste åpningstider og bruk av redusert husleie til butikker i en oppstartsfase.

I Spacemakers' prosjekt i Brixton Village brukte man for eksempel tre måneders gratis leie til å få inn nye leietakere i en gate som var preget av tomme lokaler.

Stedets identitet er også noe konsulentfirmaer jobber med, som for eksempel Christian Pagh og hans Urgent Agency som arbeider profesjonelt med aktivisering av områder som en del av et identitetsskapende arbeid. Stipo er et annet firma som jobber med aktivisering av områder og byidentitet. Coopolis tar i bruk de tomme lokalene for å endre et områdes identitet, men kanskje med en mer sosial og inkluderende profil enn de mer kommersielt orienterte.

Eksempler: *Larvik By, Brixton Village, Urgent Agency, Stipo, Coopolis*

AKTØRER OG ROLLER

Hvis man finner et tomt lokale og ønsker å ta det i bruk, vil man måtte forholde seg til ulike aktører. Vi har sett noen hovedaktører knyttet til bruk av tomme lokaler: initiativtakeren, eieren, offentlige myndigheter og brukerne av det etablerte initiativet. Sistnevnte vil ofte være nabolaget. Alle disse aktørene vil kunne fylle ulike roller i prosjektet, og det er ikke alltid like entydig hvilke roller de innehar.

Initiativtakerne og ildsjelene i eksemplene forsøker å finne innovative løsninger på utfordringer de ser, enten for lokalsamfunnet sitt eller for egne planer. De har også ofte flere ambisjoner på samme tid. Den tyske læreren som tok med seg studenter og rehabiliterte bygninger i Nyksund, så både en mulighet for å øke kvaliteten på undervisningen og å bistå et lite lokalsamfunn med sårt tiltrengt oppgradering.

Initiativtakerne bak Grandhotel Cosmopolis ønsket å etablere atelierer, men også å bidra til å skaffe boliger til flyktninger og en møteplass i nabolaget. Andre har bakgrunn fra husokkupantbevegelsen⁶ og er demokratiske aktører som etter hvert ofte etablerer et samarbeid med lokale myndigheter.

Utfordringene initiativtakerne møter, er komplekse og vil variere avhengig av hvem de må samarbeide med. Dette er noe både Nils Philipps i Röstänga Tillsammans og Michael Adamczyk fra Grandhotel Cosmopolis forteller om.

Mange initiativtakere og ildsjeler viser stort pågangsmot og mye oppfinnsomhet i møte med både økonomiske og byråkratiske utfordringer, men det er klart at kommuner som ser behov for initiativtakere, må legge planer for hvordan de best kan tilrettelegge.

3. Identitet brukes her både om personers identitet og tilknytning til stedet (http://psykologtidsskriftet.no/index.php?seks_id=28415&a=2) og om identitet slik det forstås i forbindelse med markedsføring og "branding" om for eksempel et byområde.

4. Transformasjon : <http://niku.no/filestore/Publikasjoner/NIKURapport58.pdf>

5. Kurator blir brukt om en person som jobber med å sette sammen og formidle ulike uttrykk. Vanligvis brukes det om kunst- og museumsutstillinger men begrepet brukes også om folk som jobber med

annet innhold som for eksempel en urban kurator som jobber med sammensetning av aktiviteter og innhold i byen.

6. Husokkupasjon eng. squatting betegner overtakelse og inntreden i eiendommer man ikke selv eier. Husokkupasjon kan relateres til politiske bevegelser, for eksempel

anarkist-, autonomist-, eller sosialistiske bevegelser. Det kan også være et middel for å bevare bygninger eller å skaffe boliger. <https://no.wikipedia.org/wiki/Okkupasjon>

Eieren, enten offentlig eller privat, spiller en stor rolle for muligheten til å etablere midlertidig bruk av lokalet.

Ofte vil ideen om midlertidighet være et brudd med den tradisjonelle måten lokalet har blitt brukt og utleid på. Da er det viktig å overbevise eieren av lokalet om at midlertidig bruk av lokalet vil være gunstig, og vise til eksempler hvor dette er tilfelle. Det finnes en rekke slike eksempler.

Mange eiere har imidlertid fremtidige planer for lokalene og kan være urolige for at det midlertidige initiativet blir populært. I slike tilfeller er det viktig at avtalen mellom eier og initiativtaker er tydelig og godt kommunisert til brukerne av lokalet. Da vil det også være mulig å planlegge eller avvikle initiativet på en god måte.

Midlertidig bruk vil i de fleste tilfeller innebære at eieren får en kompensasjon. Dette kan være i form av markedsleie, hvor brukeren ønsker kort kontrakt eller redusert leie nettopp på grunn av midlertidigheten eller på grunn av lokalets tilstand. Det kan være at brukerne rehabiliterer bygningen mot ingen eller redusert leie, som i Oranssi og Grandhotel Cosmopolis, eller det kan være gratis leie mot andre tjenester brukerne byr på, som i Gaden Finder Vej, hvor kunstprosjektet i praksis økte hele gatens attraktivitet på lang sikt.

Offentlige myndigheter har sine respektive ansvarsområder, og vi ser i kapittelet om statlige og kommunale perspektiver at godt samarbeid på tvers av offentlige etater er viktig for å få til midlertidig bruk av tomme lokaler. I større kommuner er etablering av fora for samarbeid viktig, mens det i mindre kommuner kan fungere like godt at en egnet person koordinerer basert på planer lagt av administrasjonen i fellesskap.

Det finnes imidlertid få gode eksempler på offentlig tilrettelegging for midlertidig bruk av tomme lokaler i Norge.

Kulturetatens prosjekt i Oslo viser at en bedre oversikt over kommunens tomme lokaler og hvem som forvalter og leier dem ut, er utfordrende når en kommune er delt opp i mange kommunale foretak som kanskje ikke samarbeider like tett. Dette arbeidet vil derfor være viktig og en god læringsarena såfremt også utfordringene ved organiseringen blir kommunisert.

Videre vil pilotkommunene⁷ også ha mulighet til å utforske modeller for slik tilrettelegging.

Mange vellykkete prosjekter involverer de fremtidige *brukerne* også i utviklingen. Dette ser vi på ulikt vis i prosjektene Tre kafeer på tre dager i Ålvik, Homebaked, Röstånga Tillsammans, Oranssi og Papirøen. Mange prosjekter er også helt avhengige av at brukerne engasjerer seg og bidrar.

Den senere tid har vi sett en rekke omstillings- og

områdeløftsinitiativer⁸, som på Tøyen, Ammerud og Furuset i Oslo. Disse handler i stor grad om å ta utgangspunkt i lokale ressurser basert på deltakelse fra lokalbefolkningen.

Her er det også utviklet mange gode samarbeidsformer og modeller som pilotkommunene og andre brukere av denne rapporten kan dra nytte av.

Hvordan samarbeider de ulike aktørene? Alle eksemplene i rapporten viser ulike modeller for samarbeid enten mellom mange eller få aktører. Et slikt samarbeid vil avhenge av at aktørene ser resultater av arbeidet som gagnar dem, og det bør brukes tid på å synliggjøre dette i en tidlig fase av arbeidet.

KARTLEGGING OG FORMIDLING

Metodene for kartlegging av ledige lokaler er ganske ulike. Fra visuell kartlegging basert på åpne nettstedet hvor man fritt kan registrere tomme lokaler, som Der Leerstandsmelder, Kulturetaten og ZZZ som kartlegger tomme lokaler på vegne av det offentlige, til aktører som inngår avtaler med eierne om å kunne leie ut lokalene. Norske Enterspace og danske Giv Rum er eksempler på det sistnevnte.

Kulturetaten i Oslo har innledet et omfattende arbeid med å samkjøre de ulike kommunale foretakene for å kartlegge de tomme lokalene de forvalter. Dette er et utfordrende arbeid som vil være svært lærerikt for andre kommuner. Dette prosjektet må forholde seg til en annen problemstilling, nemlig at man ofte opplever at det er mange tomme lokaler, men at det likevel er vanskelig å få rede på hva som er lokalenes utleiestatus. I kommunens prosjekt er en hovedutfordring å skaffe seg oversikt over hvilke av de ulike kommunale foretakenes lokaler som står tomme, og hvilke muligheter man har for å ta dem i bruk. Lignende prosjekter har vært igangsatt i flere andre europeiske byer både av det offentlige og av frivillige.

Den første store utfordringen man møter når man har funnet og ønsker å ta i bruk et tomt lokale, er å få kontakt med den som har rettigheter til å leie det ut. De fleste lokaler vil ha en eier som eier selve lokalet, men for å få leie det må man gjerne gå gjennom en megler eller annen forvalter. Ofte annonseres ikke det tomme lokalet.

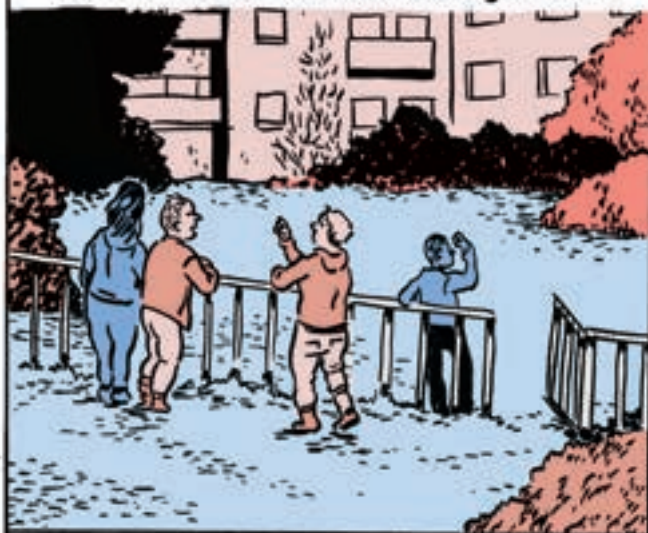
Vi har funnet en rekke ulike modeller for formidling av lokaler. I noen av prosjektene består formidlingen først og fremst av å gjøre lokalene tilgjengelige og formidle kontakt mellom utleier og leietaker. Et godt eksempel på dette kan være We Are Pop Up. I andre tilfeller, som for eksempel Meanwhile

7. Pilotkommunene som ble valgt ut er Lærdal, Arendal og Tromsø.

8. Omstillingsinitiativer henviser til den internasjonale "Transition Town" bevegelsen, et grasrotbasert fellesskapsprosjekt som søker å bygge robuste lokalsamfunn som respons på klima- og miljøproblemer og økonomisk ustabilitet ved

å opprette lokale grupper som opprettholde verdiene i nettverket. Områdeløft beskrives her: <http://www.husbanken.no/omradeloft/>

Vi var en gruppe venner som hadde hørt om dette tomme eldreheimmet.



Vi kontaktet huseieren og spurte om vi kunne ta i bruk bygningen.



Vi presenterte et prosjekt for dem, og inngikk en leiekontrakt på 5 år.

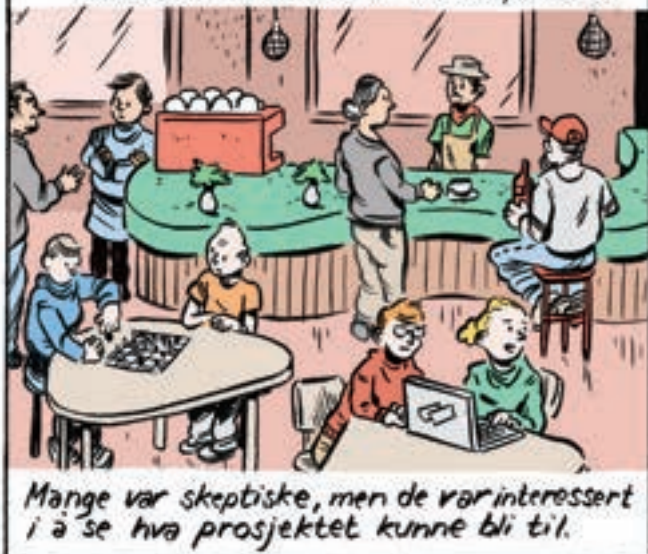


Prosjektet gikk ut på å skape en møteplass for flyktninger, kunstnere, og folk fra nabolaget.

Flere i gruppa hadde erfaring med transformasjon av tomme lokaler, og alle bidro med ulik kompetanse.



Da lobbyen sto ferdig, inviterte vi naboer til å se hva vi holdt på med.



Mange var skeptiske, men de var interessert i å se hva prosjektet kunne bli til.

Det er veldig enkelt: alle mulige folk kommer sammen, uavhengig av status eller bakgrunn.



Vi arbeider og tar del i kulturelle aktiviteter sammen.

Space, går de som står for formidlingen, inn i en rolle der de for eksempel vurderer sosiale behov eller kuraterer en sammensetning av ulike brukere i ulike lokaler.

Mange bedrifter som driver med formidling av lokaler, tar utgangspunkt i at det kan være en fordel for leietakeren å leie en kortere periode, slik at man får en lavere total kostnad. For utleier kan dette være gunstig fordi man på den ene siden får noe inntekt på eiendommen, og på den andre siden kan ende opp med en høyere total inntekt.

Utfordringen med denne modellen er at det kan vise seg å være noen perioder hvor lokalene er mer attraktive enn i andre, som for eksempel perioden før jul eller i en turistse-son. Da vil lokalene ofte stå mer eller mindre tomme. Man kan tenke seg en mer avansert modell der etterspørselen i seg selv styrer prisen, slik det for eksempel er med drosje-formidlingstjenesten Uber.

Formidlingstjenesten Made in Lower East Side (Miles) tilbyr også tidsbasert leie av lokaler som er i bruk, ved for eksempel å bruke en kaffebar eller frisørsalong til språk-skole eller leksehjelp etter åpningstiden.

Giv Rum både formidler tomme lokaler og deltar i utviklingen av ny bruk av dem. De driver konsulentvirksomhet og er avhengig av oppdragsgivere som vil betale for tjenestene deres. De kan også by på en bredde i kompetanse som gjør at de er godt egnet til å samarbeide med ulike aktører.

Enterspace og We Are Pop Up bygger en modell hvor de tjener på selve formidlingen og er avhengig av å etablere en plattform⁹ og tilby en stor mengde lokaler.

Der Leerstandsmelder, som er utviklet av miljøet i Gängeviertel i Hamburg, er derimot en åpen plattform som vil være avhengig av frivillighet eller offentlig støtte.

Mange av de formidlingstjenestene vi har funnet, ser ut til å fungere på den tradisjonelle måten der en megler på forhånd setter en pris han eller hun tror vil være mulig å oppnå. Utfordringen er å finne lønnsomme modeller for formidling, drift og kontrakter som kan konkurrere med lengre tradisjonelle leiekontrakter.

Det er viktig å vurdere tidlig hvilke behov man har. Er det kartleggingen i seg selv eller formidlingen av lokalene som er utfordringen? Noen steder vil man trenge en nettside med alle de ledige lokalene, andre steder trenger man gjerne en mal for avtaler om midlertidig bruk. Kulturetaten i Oslo har utviklet en slik avtalemal.

Eksempler: *Giv Rum*, *Enterspace*, *We Are Pop Up*, *Der Leerstandsmelder*, *Meanwhile Space*, *Kulturetaten i Oslo Kommune*, *ZZZ*, *Made In Lower East Side (Miles)*

9. <https://no.wikipedia.org/wiki/Plattform>

10. <https://snl.no/grasrota>

11. 1857 er et kunstnerdrevet visningsrom for kunst i et tidligere trelastlager på Grønland i Oslo sentrum. <http://1857.no/1857/current>

12. 0047 er en uavhengig plattform for forskning, produksjon, utstilling og debatt innen kunst, arkitektur og urbanisme.

BRUK AV LOKALENE

En viktig problemstilling som blir tatt opp av flere kommuner, er behovet for å knytte prosjektene til lokale ildsjeler, initiativtakere og gründere. Mange av prosjektene vi har sett på, oppstår kanskje først og fremst på grunn av enkeltpersoners initiativ og innsats. Hvordan kan man legge til rette for disse enkeltpersonene? Flere av dem vi har snakket med, påpeker at det ikke nødvendigvis er gjennom brede medvirkningsprosesser man finner disse personene, men ved hjelp av mer målrettede metoder. Ett eksempel er prosjektet ZZZ i Bremen, som ikke bare forvalter ledige lokaler, men også veileder og støtter initiativene som tar dem i bruk.

Dette er en modell vi ikke har funnet eksempler på i Norge, men som kunne tenkes å være overførbart til kommunene.

Oranssi og Områdeløft Tøyen er eksempler på grasrotsinitiativer¹⁰ som vokser seg store og så til en viss grad blir institusjonalisert og del av en offentlig innsats. En utfordring man vil møte, er at kommunene er bundet av regler om innkjøp og anskaffelser som kan gjøre det vanskelig å støtte ildsjeler og initiativer.

Noen kommuner velger å ansette initiativtakere, mens andre ganger velger kommunen å lyse ut oppdraget og vekte oppdraget slik at initiativtakerne faktisk blir dem som får oppdraget. Her er det mange veier frem, og utfordringene fremgår av eksempler og intervjuer. Som for eksempel i intervjuet med Nils Philipps i Röstånga Tillsammans.

Eksempler: *ZZZ i Bremen*, *Områdeløft Tøyen*, *Oranssi*, *Röstånga Tillsammans*

Kunst og kultur er en viktig del av et attraktivt sentrum, samtidig er det aktører som har behov for både visningssteder og produksjonslokaler. Blant eksemplene er det mange som viser hvordan kunst kan brukes til aktivisering og revitalisering av lokaler og områder.

Flere av eksemplene er midlertidige gallerier. De etableres ofte i lokaler som er lite brukbare til annet i påvente av omregulering og utvikling, og gjør mye for bylivet og områdenes attraktivitet. Utover de som er med i rapporten, er 1857¹¹ i Oslo og Galleri 0047¹² eksempler på gallerier som har hatt gunstige vilkår i eldre industri- og lagerbygg. Kulturhuset på Youngstorget i Oslo, Bolsjefabrikken i København og Makværket i Regstrup er eksempler på hvordan man kan etablere kulturinstitusjoner av ulik størrelse i tomme lokaler. Another Space er et annet eksempel på et kulturtilbud som utnytter tomme lokaler. Andre tiltak er mer temporære og bidrar til vitalisering og aktivitet i byen.

Giv Rum i København er en erfaren tilrettelegger som har mye kunnskap om emnet. Men også mindre tiltak som Uroens bokhandel, Bok på Veitvet, Shop Lifting og Plutselig Kunst viser modeller som med begrensede midler kan skape anerkjente og samtlende kulturtilbud. ZKU i Berlin er et eksempel på at man kan bruke tomme bygninger til lokaler for kunstnere.

Det er også en mulighet til å profilere stedet og gi et kulturtilbud gjennom aktivitet og arrangementer som utstillinger og forestillinger. Claire de Wangen bruker tomme lokaler i Oslo til sine teaterforestillinger.

Tomme lokaler kan altså både brukes til å tilby lokaler til kunst- og kulturaktører som trenger dem, og bidra til å skape liv i sentrum. Et viktig spørsmål er hvordan den midlertidige bruken kan gi fordeler på lengre sikt, ikke bare for sentrum, men også for kunst- og kulturarbeiderne og deres interesser.

Eksempler: *Uroens Bokhandel, Bok på Veitvet, Shop Lifting, Plutselig Kunst, Giv Rum, Claire De Wangen Produksjoner, Kulturhuset, Bolsjefabrikken, Makværket, Another Space, ZKU*

Ideen om *pop-up-butikken* dukket opp på slutten av nittitallet, og selve begrepet ble muligens lansert så sent som i 2004. En *pop-up-butikk*¹³ er en midlertidig butikk som gjerne blir brukt til å lansere eller reklamere for et nytt produkt eller merke. De fleste *pop-up-butikker* har kort levetid, men noen går over til å bli permanente. De siste årene har vi i tillegg til butikker sett mange forskjellige *pop-up*-er, som restauranter, gallerier osv. Flere av eksemplene i rapporten, som *We are pop-up*, *Miles* og *Enterspace*, har som sin forretningsidé å tilby korttidsleie av lokaler til *pop-up-butikker*. Engelske *Empty Shops Network* jobber med det samme, men gjerne for en spesifikk bydel og med en mer sosial profil.

Pop-up-butikken trenger ikke være noe som bare passer for markedsføring og lansering av produkter. En trend vi ser nå, er at mange i tillegg til andre karrierer driver med ulike former for produksjon. Det kan være urbant jordbruk¹⁴ eller lokal matproduksjon, som *Homebaked*, eller det kan være produsenten av små insektshoteller som vi snakket med i Larvik. Denne type produsenter vil ha behov for et utsalgssted bare i en kort periode når produktene skal selges. Andre igjen vil kanskje drive en butikk en kort periode, som bokhandlerne *Skrev* og *Uroens Bokhandel*.

For at *pop-up-butikker* skal fungere, kreves det både at det finnes en oversikt over tomme lokaler og at noen har mulighet til å leie dem ut for kort tid. Det handler om å få til

en effektiv modell for registrering og utleie av lokalene.

Kommunene kan stille opp ved å legge til rette for at ulike typer bruk får nødvendige godkjenninger. Kan man for eksempel enkelt få vite hva man har lov til å gjøre i et lokale? Kan man drive en kafé? Kan man servere alkohol eller bruke det som arbeidsplass? Her har kommunene en mulighet til å være i forkant og legge til rette for mangfoldig bruk.

Eksempler: *We Are Pop Up, Uroens bokhandel, Homebaked, Wisselwinkel, Larvik by, Skrev, Miles, Enterspace, Empty Shops Network*

En tendens i tiden er et *endret arbeidsliv*¹⁵. Det kan bety at større bedrifter, og et stabilt arbeidsliv blir erstattet av mer midlertidighet. Det kan også bety at man får mer varierte karrierer der man kanskje bytter jobb og yrke flere ganger enn det som var vanlig før.

Vi har sett etter eksempler på hvordan tomme lokaler kan utnyttes av bedrifter i en oppstartsfase og arbeidstakere som har et mer skiftende og variert arbeidsliv, i tillegg til mobile arbeidsplasser.

Noen av eksemplene, som *Tøyen Startup Village* og *The Tramperry*, tilrettelegger for gründere av oppstartsbedrifter¹⁶ som har behov både for lokaler og støtte i en oppstartsfase. Slike bedrifter består ofte av én eller noen få personer og trenger mindre lokaler eller bare en arbeidsplass i en tidlig fase før oppdragsmengden stiger og de finner større lokaler. *Torpedo* bokhandel startet i enkle lokaler i Hauskvartalet¹⁷ før de flyttet til Bjørvika og Kunstnernes Hus. I Larvik finnes det et lignende lokale, men her prioriterer man små enkeltmannsfirmas som ikke planlegger å vokse, men består av personer som jobber frilans og har behov for kontorplasser i perioder¹⁸. *Wisselwinkel* er et eksempel der lokalet brukes av folk som vil starte med tradisjonelle butikker innen handel og service.

Vi ser nærmere på bruk av tomme lokaler til frivillighet, stedsutvikling og sosiale initiativer i avsnittet *Midlertidighet og den deltakende byen*.

Eksempler: *The Tramperry, Tøyen Startup Village, Wisselwinkel, Larvik By, Torpedo*

ØKONOMISKE MODELLER OG ORGANISERING

Det finnes mange økonomiske modeller for hvordan man kan tenke rundt midlertidig utleie av arealer. Vi vil gjerne peke på noen modeller fra eksemplene, som vi tror kan bidra til å belyse det videre arbeidet. Utover dette finnes det også andre finansieringsmodeller, som ulike typer

13. https://en.wikipedia.org/wiki/Pop-up_retail

14. Urbant landbruket eller urbant jordbruk betyr å dyrke, foredle og distribuere mat i eller rundt landsbyer, byer og tettsteder. Urbant landbruk kan også innebære f.eks. husdyrhold, akvakultur, skogbruk, urban birøkt, og hagebruk.

15. Samfunnsnotat om midlertidige ansettelse og sysselsetting 2014: http://www.lo.no/Documents/Samfunnsnotater/2014/nr.14_Midlertidige%20ansettelse%20og%20sysselsetting%5b1%5d.pdf

16. Oppstartsbedrifter brukes her både i betydningen "Startup", https://en.wikipedia.org/wiki/Startup_company

- men også om andre former for gründervirksomhet. En Startuplab er et kontorlokale for oppstartsbedrifter der man eierne av lokalene investerer i selskapene i tillegg til å tilby arbeidsplasser og administrative tjenester. Det er en investeringsmodell som stammer fra Silicon Valley i USA.

17. <http://hauskvartalet.org/>

18. Coworking er en arbeidsform som innebærer et felles arbeidsmiljø, ofte et kontor, og selvstendig aktivitet. I motsetning til i et vanlig kontormiljø, er de som bruker et coworking space vanligvis ikke ansatt i samme organisasjon eller bedrift. Mesh er et norsk

lån, folkefinansiering¹⁹, subsidiering av oppgradering eller husleie, men disse vil vi ikke gå inn på i dybden.

En modell der man baserer seg på lav eller ingen leie. Brukeren overtar lokalet i en kort periode, og det investeres ikke i oppgraderinger. Denne modellen benytter korte eller ingen kontrakter med eierne av bygget, noe som gir en stor grad av usikkerhet. Hvis det dukker opp en leietaker som ønsker å betale ordinær leie, kan den midlertidige aktiviteten bli tvunget til å flytte. Det kan også fungere slik at man har lav leie i en klart definert periode som er avtalt på forhånd. En slik modell brukes for eksempel i prosjektet Wisselwinkel, drevet av gruppen Mama Louise. Her er leien lav og leien og avtalens varighet er definert på forhånd. Slik sikrer man seg at den lave leien ikke blir en permanent løsning.

Eksempler: *Plutselig Kunst, Wisselwinkel, Bok på Veitvet*

En modell der man i en periode baserer seg på lav leie og gradvis økning av leien til markedspris. Det er en økonomisk modell man finner i mange ulike varianter, fra de mer kommersielle til de ideelle og ikke-kommersielle. Det kan være varianter der man lar oppstartsbedrifter ta i bruk lokaler eller deler av lokaler med en forventning om at de vil utvikle seg til bedrifter som kan betale vanlig leie. Det kan også være løsninger der man midlertidig gir spesielt gode avtaler til leietakere man tenker vil bidra til å gjøre et lokale eller område med mange tomme lokaler mer attraktivt.

Eksempler: *Croydon Meanwhile Use, The Tramperry*

En modell der man baserer seg på høyere leie i kortere leieperioder. Det er denne modellen man først og fremst forbinder med ulike versjoner av pop-up-konsepter. Det er to måter å gjennomføre denne modellen på: I den ene har man flere, men kortere leieforhold. Siden den totale månedsleien er høyere, kan man da tåle at lokalet står tomt i deler av måneden. For utleieren vil det være en større risiko enn ved en lengre avtale, men også potensielt høyere inntekt. En annen mulighet er bare å leie ut deler av lokalet, noe man typisk ser i kontor- og arbeidsfellesskap.

Eksempler: *Enterspace, We Are Pop Up, Miles*

En modell der man på ulike måter tar et kollektivt eierskap til lokalene. Det kan være gjennom statlige eller kommunale støtteordninger, gjennom ulike typer ideelle organisasjoner eller gjennom lokale grupper som samvirker og kooperativer. Vi har flere eksempler på denne modellen, spesielt når det gjelder å ta i bruk større bygningsmasse som tidligere

fabrikker og institusjoner.

Eksempler: *ExRotaprint, Röstånga Tillsammans, Gängeviertel*

Det finnes en rekke ulike måter å organisere bruk, eierskap og utleie av lokaler på. Fra kommersielle selskaper til ikke-kommersielle selskaper, foreninger, stiftelser²⁰, samvirker²¹ og andre grupperinger. I en situasjon der man har mange tomme lokaler, vil det ofte være et ønske om en eller annen form for overordnet organisering av bruken av de tomme lokalene. Röstånga Tillsammans er et godt eksempel der brukerne og initiativtakerne selv tar på seg rollen som eiere og utleiere. I Röstånga har lokalbefolkningen opprettet et aksjeselskap som eier og forvalter lokaler på stedet. Det er et ordinært selskap som man kan kjøpe en andel i, men de betaler ikke ut utbytte, et eventuelt overskudd investeres tilbake i lokalsamfunnet.

Community Land Trusts²² og lignende modeller der lokalsamfunnet går inn og tar eierskap til sine egne omgivelser, kombinerer en lokalt forankret og demokratisk organisasjon med fleksibiliteten som er nødvendig når man skal gi rom for mange ulike typer aktiviteter i lokalene.

Eksempler: *ZZZ Bremen, Giv Rum, Enterspace, MILES, We Are Pop Up, Der Leerstandsmelder, Meanwhile Space, Larvik By, Röstånga Tillsammans*

BID

I diskusjonen om utvikling av handelsstrøk refereres det ofte til begrepet BID eller Business Improvement District²³. Det er en modell hvor bedrifter innenfor et definert område betaler en ekstra avgift eller skatt som brukes til å finansiere ulike prosjekter. Ofte er bakgrunnen at man ønsker å gjøre større investeringer i for eksempel offentlige arealer som parker og gater enn det offentlige har anledning til.

BID har sin opprinnelse i USA og Canada, og er nå utbredt internasjonalt. Når man vedtar et BID, ved en avstemming, vil alle bedriftene innenfor området måtte betale den ekstra avgiften.

Å innføre denne type felles avgifter i Norge vil kreve en lovendring som har vært utredet og nå er til politisk behandling. Utkastet til denne loven har navnet "Lov om vitalisering av sentrum og bymessige tettsteder"²⁴

Lokale gårdeier- og handelsforeninger som Larvik By og Porsgrunn Min By bruker til en viss grad lignende modeller, selv om de ikke helt dekkes av BID-begrepet. I Larvik ønsker man en modell der man koordinerer utleie av lokalene og

eksempel på et coworking space. Det finnes både fellesskapsorienterte og eiendomsutviklingsorienterte coworking spaces link: https://en.wikipedia.org/wiki/Coworking#Difference_between_community_powered_and_real-estate_centric_coworking_spaces

19. Folkefinansiering (eng.

crowdfunding : <https://en.wikipedia.org/wiki/Crowdfunding>)

20. <https://snl.no/stiftelse>

21. <https://snl.no/samvirke>

22. Community Land Trust er et ikke-kommersielt selskap som utvikler og forvalter rimelige

boliger, nabolagshager, offentlige bygninger, næringslokaler og andre ressurser på vegne av et fellesskap. For eksempel boliger, grøntområder, kjøkkenhager, felleshus osv. https://en.wikipedia.org/wiki/Community_land_trust

23. Business improvement district (BID) er en betegnelse som blir

brukt om et avgrenset område hvor virksomheter er pålagt å betale en ekstra skatt (eller avgift) for å finansiere prosjekter innenfor distriktets grenser. BID'et er ofte finansiert hovedsakelig gjennom avgiften. https://en.wikipedia.org/wiki/Business_improvement_district

Flere prosjekter viser at midlertidig bruk er et middel for bevaring av verneverdige bygg.

"Det Lille Hotel" i Risør er et godt eksempel.

Antikvar
Ingun Bruskeland Amundsen

Ekteparet Barbro Printzell og Oddvar Halvorsen har gjort en rekke verneverdige hus tilgjengelige for overnatting.

Vi kaller det vern gjennom bruk.

Gjestene bor integrert i Risørs autentiske miljø.

Mental byutvikling! e HOT

Gjennom midlertidig bruk kan du prøve deg frem, og se om prosjektene har en effekt.

Röstånga i Sverige slet med fräflyttning.

Den lokale skolen sto i fare for å bli nedlagt.

Motstanden vekket en sosial mobilisering for bygdas fremtid.

Engasjementet skapte et moment, som resulterte i en rekke prosjekter.

Plutselig florerte det av idéer, og bygdas tomme hus ble tatt i bruk.

Den gamle togstasjonen ble til en restaurant!

Prosjektene drives gjennom et non-profit aksjeselskap, som eies av Röstångas innbyggere.

Mest av alt er dette viktig for selvbildet vårt.

Denne "mentale byutviklingen" ga Röstånga et løft.

RÖSTÅNGA
Konsthall

Når alle snakker om hvor trivelig det er å bo her, at vi driver en liten kunsthall og eier et bryggeri, da vil jo folk være en del av det.

Slik bruk gir også rom for fleksibilitet, herder antikvaren.

Du kan prøve deg frem, uten å investere i milliarder. Man ser hva som funker, og ikke funker.

Får bygningene liv, og folk tar dem i bruk - ja da har de jo bevart bygningene!

delers på inntektene.

Et eksempel fra Oslo er Majorstuen og Bogstadveien Næringsforening²⁵, som i forbindelse med oppgradering av gaten gjorde egne investeringer i varmekabler under fortauet, men denne investeringen er gjort på frivillig basis.

Det mangler gode eksempler på bruk av tomme lokaler til mindre visningsrom for produkter som hovedsakelig selges på nett, selv om det finnes mange ordinære butikker som har et mindre visningsrom i byen og lageret plassert et annet sted.

Det samme gjelder utsalg for sesongbaserte produkter. Vi har heller ikke sett gode eksempler på at skoler eller offentlige tjenester tar i bruk tomme lokaler i en sentrumskerne.

Eksempler: *Larvik By*

VERN GJENNOM BRUK

Mange av de tomme lokalene befinner seg i bygninger eller byområder som er vernet eller har kvaliteter som taler for at de blir vernet i nær fremtid. Fordi de står tomme, kan de komme i fare for å bli revet eller transformert på en måte som forringer verneverdiene. Vi ser av eksemplene at midlertidig bruk kan ha flere roller i å sikre og ta vare på denne type områder og bygninger.

Den midlertidige bruken har den positive effekten at lokaler er i bruk og et minimumsnivå av vedlikehold blir sørget for. Utfordringen er at større investeringer i vedlikehold kan være vanskelig å realisere ved midlertidig bruk.

Midlertidig bruk kan også fungere positivt for vernet eller bevaringsverdig bebyggelse ved at brukeren skaper oppmerksomhet og attraktivitet. Nye strøk kan etableres og eksisterende styrkes. Vardø Restored og Nyksund fiskevær er gode eksempler på prosjekter som fungerer på denne måten. Utfordringen er altså å finne en balanse mellom vern og stabilitet, langsiktige investeringer i bygningsmassen og effekter av midlertidig bruk på kort og lang sikt

Det er ikke mange eksempler på at historisk bebyggelse har blitt tilpasset handel som trenger større lokaler.

Røros er imidlertid et eksempel fra Norge, hvor de har fått til et kjøpesenter innenfor gangavstand fra bykjernen tilpasset den historiske bebyggelsen²⁶, men med tilstrekkelige store lokaler. Det finnes også kjente eksempler som Grosvenor-senteret²⁷ i Chester, England, hvor man har fått til omfattende handel i eksisterende vernet bebyggelse, og Galleriet i Bergen, som utnytter et helt kvartal.

Sentrale spørsmål er hvordan huseiere og antikvariske

myndigheter kan samarbeide om transformasjon i vernet bebyggelse og hvordan mindre lokaler kan fungere i sammenheng.

Det finnes en rekke eksempler på modeller hvor innbyggere samarbeider med kommunen om oppgradering og istandsetting av vernet bebyggelse. Både innbyggerne i Röstånga og Nyksund samt ungdommene i Oranssi har tatt aktivt del i å istandsette og få til ny bruk av tomme vernede hus. Det Lille Hotell i Risør er et fint eksempel på et privat initiativ for etablering av fleksibel bruk av tidligere tomme hus, hvor suitene ved endret behov kan tilbakestilles til boliger for byen. I de mest vellykkede eksemplene tilbyr kommunen en gjenytelse, som for eksempel langvarige festeavtaler²⁸ eller dekking av kostnader, mot at arbeidet utføres på dugnad, og fri bruk mot at bygningene rehabiliteres.

Denne utfordringen gjelder ikke bare små steder med historisk bebyggelse, men også tidligere havneområder, industribebyggelse og annen uhensiktsmessig sentrumsnær bebyggelse. Det er ikke uvanlig med midlertidig bruk av nedlagt industri i havneområder, og eksempler som Papirøen, ExRotaprint og Makværket viser noen ulike innfallsvinkler.

Dette temaet er utdypet i kapitlet Myndighetskrav og regelverk.

Eksempler: *Det Lille Hotell Risør, Röstånga Tillsammans, Oranssi, Bolsjefabrikken, ExRotaprint, Makværket*

MIDLERTIDIGHET OG DEN DELTAKENDE BYEN

Det midlertidige har ulike roller i eksemplene. Noen ganger fungerer midlertidigheten som utprøving av ideer, som i prosjektet Tre kafeer på Tre dager i Ålvik og Wisselwinkel. Leietakerne som midlertidig bruker hallene på Papirøen i København, vil ifølge utvikler Klaus Kastbjerg påvirke programmeringen av byutviklingsprosjektet²⁹ og få tilbud om å flytte inn igjen når området har funnet sin fremtidige form. I noen prosjekter peker midlertidighet på korte leieavtaler, mens Giv Rum sier de jobber med midlertidighet selv om de ikke ønsker å være med å etablere aktiviteter med en varighet på under to år.

En sentral utfordring for alle som ønsker å benytte midlertidighet til å skape endring i for eksempel en bykjerne, er å tilrettelegge for videre drift. Noen av eksemplene vi har sett på, tar for seg nettopp denne problemstillingen på ulike måter. Både The Tramperry, Tøyen Startup Village og

24. Vitalisering av sentrum - en norsk BID ordning. <http://www.norsk-sentrumsutvikling.no/Files/Filer/BID/Vitalisering%20av%20sentrum%20-%20forslag%20til%20en%20norsk%20BID-ordning.pdf>

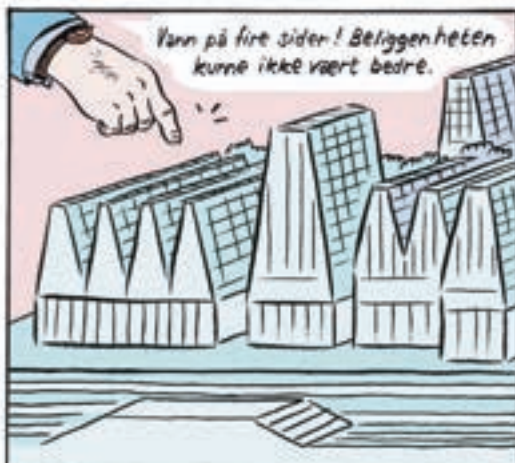
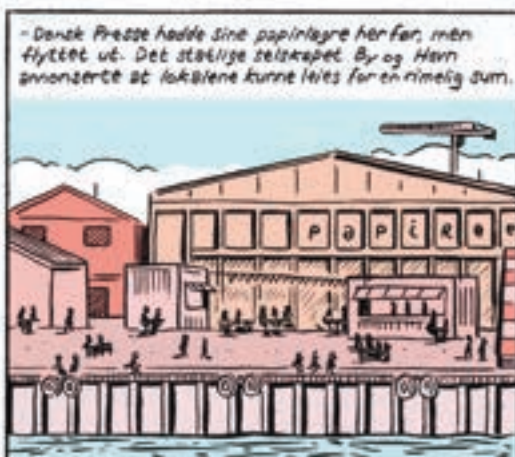
25. <http://www.osloby.no/shopping/Na-skall-Bogstadveien-bli-varm-6910462.html>

26. Rapport: Røros sentrum som handelsarena. <http://www.roros.kommune.no/Documents/Teknisk/Planer/R%C3%B8ros%20sentrum%20som%20handelsarena.pdf>

27. Grosvenor Senteret. https://en.wikipedia.org/wiki/Grosvenor_Shopping_Centre

28. <https://no.wikipedia.org/wiki/festeavtale>. Se også leasehold (bygging) https://en.wikipedia.org/wiki/Leasehold_estate

29. Arkitektkonkurransen er nå avgjort. <http://www.byghavn.dk/presse/nyheder/2016/kbenhavns-haller+vinder+konkurrence+om+masterplan+p+christiansholm.aspx>



Wisselwinkel fungerer som et fellesskap hvor synergi og gode vilkår skal gjøre bedriftene i stand til å etablere seg i den kritiske tidlige fasen. I noen prosjekter vil det være bra å etablere klare rammer om varighet på forhånd, om det er én uke eller to år. I andre prosjekter vil man kanskje ønske at midlertidigheten går over til mer permanente etableringer. Det viktige er å definere hva slags midlertidighet man ønsker. Er det utleier eller leietaker som ønsker midlertidighet? Skal midlertidigheten være et springbrett for permanente prosjekter, eller en karusell av variert og kortvarig aktivitet som i eksemplene Enterspace og We Are Pop Up?

Eksempler: *Papirøen, Giv Rum, The Tramperry, Tøyen Startup Village, Wisselwinkel, We Are Pop Up*

Midlertidig bruk av lokalene har vært ett av flere premisser for valg av eksempler til rapporten. For den som opplever byen, kan midlertidighet handle om at man får tilgang til ulike aktiviteter. Fra leietakers side kan midlertidighet like gjerne handle om et sesongbasert avgrenset behov. Det kan for eksempel være at man produserer noe som man i perioder bruker et butikklokale for å selge, som honning eller eplesaft, eller hvis man arrangerer regelmessige utstillinger, men i ulike lokaler. Mye av byens innhold er til en viss grad midlertidig, med aktiviteter som dukker opp i perioder eller i sesonger og flytter på seg. Digital teknologi, endringer i næring- og arbeidsliv og forventninger om fellesskap gjør derimot at midlertidighet får en ny relevans i vår tid. Det finnes altså ulike former for midlertidighet, og vi har ikke tatt utgangspunkt i en streng definisjon, men spurt dem vi har intervjuet, om hvordan de forholder seg til konseptet og bruker det i sine prosjekter.

Tomme lokaler byr også på en enestående mulighet for folk til å ta større del i utviklingen og aktiviseringen av sin egen by. Lave kostnader gir mulighet for å prøve ut sosiale ideer, og Participatory City sitt prosjekt "Community Lovers Guide", Der Leerstandsmelder, Croydon Meanwhile Use og Röstånga Tillsammans er fine eksempler på dette. Ofte er det bred mobilisering av folk i et nabolag som utvikler seg til en mer spesialisert gruppe, som i Gängeviertel og Grandhotel Cosmopolis. Bureau Detours er et eksempel på en gruppe som bruker deltakende prosesser³⁰ for å ta i bruk og utvikle byen.

Muligheten til deltakelse og sosiale initiativer er også viktig i møte med utfordringer som den pågående flyktningkrisen³¹ i Europa.

Flere av kommunene spør om tomme lokaler kan brukes

til å tilby tjenester og hjelp til asylsøkere og flyktninger. Eksempler som Röstånga Tillsammans og Grandhotel Cosmopolis foreslår interessante modeller som har en iboende fleksibilitet og byr på møteplasser mellom flyktninger og lokalbefolkning, mens Die Gartnerei foreslår kompetansebygging og næringsutviklingstiltak.

Her i Norge er nettstedet "Refugeehome"³² et nytt tiltak for å koble huseiere med asylsøkere, og kan også være et verktøy for å ta i bruk hus som står tomme hele eller deler av året. En kan også se slike muligheter i konsepter som Det Lille Hotell og Oranssi.

Eksempler: *Participatory city, Der Leerstandsmelder, Röstånga Tillsammans, Die Gartnerei, Grandhotel Cosmopolis, Det Lille hotell, Oranssi, Croydon Meanwhile Use, Gängeviertel, Bureau detours*

En viktig overordnet diskusjon er i hvilken grad aktivering av tomme lokaler vil føre til større endringer sosialt og økonomisk, og om dette er ønskede endringer. Fra et sosialt standpunkt vil det være viktig å definere hva slags endringer man ønsker, sammen med innbyggere eller nabolag. I eksemplene fra Tyskland og England er muligheten for gentrifisering og begrenning av gentrifisering³³ en tydelig diskusjon. I områder der de tomme lokalene er knyttet til sosiale utfordringer som arbeidsledighet, rusmisbruk og kriminalitet, er det et spørsmål om hvordan man kan skape endring på en måte som gagnar den eksisterende befolkningen. Selv ved prosjekter som ikke har sosiale endringer som mål, mener vi at dette bør være en viktig diskusjon.

Man bør også vurdere hvilke faktorer som driver frem prosjektene. Grovt sett vil vi skille mellom prosjekter drevet frem av ildsjeler, og prosjekter drevet frem av kommersielle aktører. Prosjektene som er drevet frem av ildsjeler, er ofte sosiale og basert på behov og potensial i nabolaget. Økonomisk motiverte prosjekter er ofte basert på en ide hvor tomme lokaler blir sett på som en uutnyttet ressurs med potensial for inntjening.

De beste prosjektene kombinerer de ulike perspektivene.

30. https://no.wikipedia.org/wiki/Deltakende_design

31. Sosialt entreprenørskap som svar på flyktningekrisen i Europa. <https://www.hertie-school.org/blog/social-entrepreneurs-and-the-refugee-crisis-in-germany/>

32. Refugee Home er et norsk initiativ der privatpersoner kan leie ut hele eller deler av boligen sin til flyktninger. link: <http://refugeehome.no/>

33. <https://no.wikipedia.org/wiki/Gentrifisering>

RESSURSER

Assemble http://assemblestudio.co.uk/	Grandhotel Cosmopolis http://grandhotel-cosmopolis.org/	RAAAF www.Raaaf.nl
Better Block Foundation http://betterblock.org/	Haushalten http://www.haushalten.org/	Renew Newcastle http://renewnewcastle.org
Bolsjefabrikken http://bolsjefabrikken.com/	Het Schieblock http://www.schieblock.com	Röstånga Tillsammans http://rostangatillsammans.se
Bok på Veitvet http://bokpaaveitvet.tumblr.com	Homebaked http://homebaked.org.uk	Second hand spaces http://www.secondhandspaces.de/
Bureau Detours http://detours.biz/	I love Chatsworth Road http://ilovechatsworthroad.co.uk/	Space Makers Agency http://www.spacemakers.info/
Chashama http://www.chashama.org/	Leerstandmelder http://www.leerstandsmelder.de/	SparePlace http://www.spareplace.com/
Civic Systems Labs, http://www.civicsystemslab.org/	Looking LAB http://www.lookinglabjax.com/	Stipo www.stipo.nl
Containerby http://cargocollective.com/containerby	Made in Lower East Side http://www.miles.city/	The Trampery http://www.thetrampery.com/
Coopolis www.coopolis.de	Makværket https://makvaerket.wordpress.com/	Urban Catalyst http://www.urbancatalyst.net/
Connect the dots http://www.connectthedots.ie/	Meanwhile Space http://www.meanwhilespace.com/	Urgent Agency http://urgent.agency/
Croydon meanwhile use http://croydonmeanwhileuse.org.uk/	No vacancy! novacancyproject.wordpress.com/	Wearepopup https://www.wearepopup.com/
Die Gärtnerrei http://diegaertnerrei.berlin	Optrek http://www.optrek.org/	Wemadethat http://www.wemadethat.co.uk/
Den nymalte fabrikk http://www.nymalt.mono.net/	Oranssi http://www.oranssi.net/	Wisselwinkel http://mamalouise.nl/
Empty shops network https://emptyshops.wordpress.com	Papirøen http://copenhagenstreetfood.dk/	ZKU Berlin http://www.zku-berlin.org/
Ex-rotaprint http://www.exrotaprint.de	Participatory city http://www.participatorycity.org/	ZZZ Bremen http://www.zzz-bremen.de/blog/
Freehouse http://freehouse.nl/	PB34 http://pb43.dk/	
Gängeviertel http://das-gaengeviertel.info/	Polymeren https://www.facebook.com/Polymeren	
Gaden finder vej http://gadenfindervej.dk/	Pop-up hood http://www.popuphood.com/	
Giv Rum http://givrurum.nu	Raumlabor http://raumlabor.net/	

Another Space
<http://anotherspace.dk/>

Bakehuset på Ask
<http://bakstehuset.no/>

Bok på Veitvet
<http://bokpaaveitvet.tumblr.com/>

Claire De Wangen
<http://www.dewangen.com/>

Enter Space
<https://enterspace.no>

Fellesverkstedet
<http://www.fellesverkstedet.no>

Kunst på veitvet
<http://kunstpaaveitvet.no/>

Larvik Min By
<http://larvik-by.no/>

Lille Hotell Risør
<http://detlillehotel.no/>

LevArt
<http://levart.no/sample-page/>

Norsk Sentrumsutvikling
www.norsk-sentrumsutvikling.no

Oslo Pilot
<http://oslopilot.no/nb/>

Områdeløft Tøyen
<https://www.oslo.kommune.no/>

Plutselig Kunst
<http://plutseligkunst.blogspot.no/>

Porsgrunn Min By
<http://www.porsgrunnminby.no/>

Kulturetaten
<https://www.oslo.kommune.no/>

Shop Lifting
<http://www.numusic.no/>

SkienBy
<http://www.skienby.no/>

Skrev
<http://skrev.org/>

Smartspace
<http://smartspace.org/>

Torpedo Bokhandel
<http://www.torpedobok.no>

Trøbbelskyter
<http://www.trobbelskyter.no/>

Tøyen Startup Village
<http://toyenstartupvillage.no/>

Uroens bokhandel
-

Vardø Restored
<http://vardorestored.com/>



Overmeyer, Klaus, Urban Pioneers: Temporary Use and Urban Development in Berlin, Berlin, Jovis, 2007



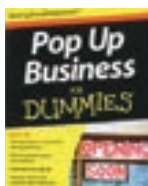
Osswald, Sarah, Hasemann, Oliver og Schnier, Daniel og Michael Ziehl (red.), Second Hand Spaces, Berlin, Jovis, 2012.



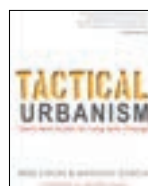
Peter Ebner and Julius Klaffke, Living Streets, Wien, Springer Verlag 2009



Schwarz, Terry (red), Pop Up City (Urban Infill, Volume 2), Cleveland, Cleveland Urban Design Collaborative 2009



Thompson, Dan, Pop-up for dummies, Hoboken, John Wiley & Sons, 2012



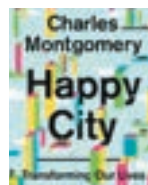
Lydon, Mike og Garcia, Anthony, Tactical urbanism: Short term action for long term change. Washington, Island Press, 2015



Jodidio, Philip, Temporary Architecture Now! Köln, Taschen, 2011



Oswalt, Philipp, Overmeyer, Klaus og Misselwitz, Philipp, Urban Catalyst: The Power of Temporary Use, Berlin, DOM Publishers, 2013.



Montgomery, Charles, Happy City: Transforming our lives, New York, Farrar, Straus and Giroux, 2013



Bishop, Peter og Williams, Lesley, The Temporary City, Abingdon, Routledge, 2012



Rose, Marcos og Weiland, Ute (red.), Handmade Urbanism: From Community Initiatives to Participatory Models, Berlin, Jovis, 2013



Stavridis, Stavros, Common Space, London, Zed Books, 2016

Næring i verneverdig byområder. Faktaark:

<http://brage.bibsys.no/xmlui/handle/11250/2365820>

Utgitt av Riksantikvaren 2015

Faktaark om gjenbruk av bygg

<http://brage.bibsys.no/xmlui/handle/11250/176586/browse?order=DESC&type=dateissued>

Utgitt av Riksantikvaren

Forskning på erfaringer fra transformasjon

http://www.niku.no/no/by_og_samfunn/by_og_plan/kulturminner_og_byutvikling/Transformasjon+av+industrimiljø+C3%B8er+i+by+-+En+sammenlignende+studie+fra+Drammen%2C+Larvik+og+Oslo.9UFRrM5Y.ip

<http://niku.no/filestore/Publikasjoner/Oppdragsrapporter/NIKUOppdragsrapport178.pdf>

Utgitt av Niku, Norsk Institutt for Kulturminnevern.

Samordnet bolig og arealplanlegging

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig-areal-og-transportplanlegging/>

Kommunal og moderniseringsdepartementet, 2008

The City at Eye Level (PDF)

<http://www.stipo.nl/english/the-city-at-eye-level-now-ready-for-download>

Nettside om deltakende by

<http://www.participatorycity.org/report-the-research/>

Europeisk forskningsprosjekt om byutvikling.

<http://urbact.eu/temporary-use-european-good-practices>

Lakatlan. Bruk av ledig areal i byen.

<http://lakatlan.kek.org.hu/eng/>

Nettside om pop-up

<http://popupcity.net/>

Omstillingsbevegelse / Transition Towns:

USA: <http://transitionus.org/home>

Bergen: <http://www.barekraftigeliv.no/>

Oslo: <https://www.facebook.com/Omstilling-Sagene-191121680940374/>

Arkitektkontor:

<http://raumlabor.net/>

<http://assemblestudio.co.uk/>

<http://www.wemadethat.co.uk/>

<http://www.studioweave.com/>

<http://www.moscollectief.nl/>

TUTUR - Temporary use as a tool for urban planning

<http://urbact.eu/tutur>

USEact, Urban Sustainable Environmental Actions

<http://urbact.eu/useact>

Street Plans Collective

<http://www.street-plans.com/>

Tactical Urbanism2

https://issuu.com/streetplanscollaborative/docs/tactical_urbanism_vol_2_final?e=4528751/2585800

Tactical UrbanismHERE

<http://www.tacticalurbanismhere.com/>

By "hack"

<http://www.hacking-the-city.org/>

Nøkkelord	Ildsjel 5, 12, 47, 57, 86, 124, 125, 127, 128, 133 Innholdsaktør 12, 53	Verksted 27-32, 49, 103 Verdiskapingsprogrammet 117 Verneverdig 12, 21, 85, 117-118, 122
Arbeidsliv 34, 129, 133 Arbeidsmiljøloven 113 Arbeidstrening 27, 47, 85 Arkitekt 27, 54-57, 70-74, 87, 114, 117 Asylsøkere 16-20, 27-31, 133 Atelier 16, 35-41, 47, 48, 49, 62-64, 103, 125	Kafe 6, 16-20, 26, 33, 35, 44, 48, 66, 103, 122, 124, 125, 131 Kartlegging 12, 115, 127 KIK (Kompetanse i kommunene) 118 Kjøpesenter 5, 10-11, 91, 117, 122, 124, 131 Kjøpesentermodellen 91 Kollektiv 7, 10, 12, 28, 48, 49, 68, 102, 129 Konsert 22, 25, 33, 56, 66 Kontorfellesskap 23, 32-33, 67, 108 Kulturarv 21, 47, 86 Kulturminneloven 117 Kurator 23, 95, 100, 124	Økonomi 12, 56, 63, 115-117, 125, 129, 133
BID (Business improvement district) 88-91, 129 Bibliotek 10, 24, 50, 122 Bokhandel 25, 42-43, 128-129 Bofellesskap 16, 103 Bolit 6-7, 11, 16-20, 21, 78-84, 85, 115-116, 125, 131, 133 Bolitutvikling 26 Bomiljø 21 Brann 30, 56, 115, 117, 118 Bruksendring 19, 113-116 Butikk 22, 24-26, 42-46, 58-60, 65, 68, 76, 88, 100 Butikkvinduer 95 Bygd 78-84 Byggesak 114-116 Bygningslov 113-114, 117 Byutvikling 6, 11, 32, 53, 54, 65, 86-87, 91, 93-94, 101, 104, 109, 111, 116-117, 131	Leilighet 6, 21, 74, 81, 85 Leieavtale, Leiekontrakt 17, 91, 127 Lovverk 113, 114, 116 Markedsbidrag 89 Mathall 101 Matloven 113 Mattilsynet 116 Medvirkning 44, 69, 76, 93, 106, 111, 127 Midlertidig tillatelse 116 Nabolag 16, 26, 27, 48, 68, 94, 95, 105, 122, 124, 125, 133 Nettside 59, 60, 75, 76, 80, 87, 127 Næringsutvikling 48, 117, 133 Offentlige tjenester 122, 124 Ombygging 7, 27-31, 114 Områdeløft 24, 125, 128 Pensjonister 122 Pop-up 42, 43, 50, 59, 60, 66, 128-129 Prosjektrom 23, 48, 90 Reguleringsendring 114, 116 Reguleringsplan 113-114, 116 Rehabilitering 16-21, 36, 47, 78-85, 110, 114, 115 Restaurant 78, 116, 128 Riksentikvaren 21, 117, 118 Rømning 115 Saksbehandlingsgebyr 116 Samvirke 26, 74, 103, 129, 131 SEFRAK 118 Sentrumsdød 5, 10, 122 Sesong 11-12, 21, 124, 127, 133 Sosialt entreprenørskap 67, 115, 133 Startup 108, 128-129, 133 Stiftelse 35-41, 47, 131 Teater 18, 50, 128 Teknisk Forskrift 114-116 Tilgjengelighet 6, 115, 117 Transformasjon 108, 118, 124, 131 Universell utforming 114 Utleieavtale 62 vedlikehold 7, 12, 39, 63, 110, 131	
CLT (Community land trust) 26, 78, 131 Co-working space 34, 67, 108, 129		
Dispensasjon 114-116 Dyrking 27-31, 93, 124		
Energikrav 114 Event 22, 24, 33, 46, 45, 50, 53-58, 66, 102-103 Fabrikk 32, 33, 35-41, 48, 49, 124, 128, 131 Fasadebevaring 117 Fellesskapsforståelse 92 Fellesverksted 34, 122 Fiskevær 47, 131 Folkefinansiering 60, 129 Forening 10-11, 16, 27, 33, 49, 75, 78, 88-89, 101, 110, 124, 131 Formidling 51-76, 87 Forskrift 113-116 Fortellinger 57, 58 Fraflytting 7, 47, 110 Fravik 114-115 Fredningsvedtak 117		
Galleri 6, 23, 45, 46, 49, 88-89, 95, 128 Gebyrer 116 Gentrifisering 35, 68, 100, 111, 133 Gjenbruk 61, 70, 71, 117, 139 Grendehus 10, 122 Gründer 67, 68, 88, 90, 92, 108, 122, 127-129 Gågate 11, 91		
Havn 48, 101, 131 Handelsforening 11, 88, 124 Handelsflukt 10, 11 Hotell 16-21, 117, 131, 133 Husvakt 110 Hylleplass 60 Håndverker 16, 34, 84, 97, 102		

