

INTERNATIONELL PLATSSAMVERKAN

KARTLÄGGNING AV OLIKA FORMER AV LOKAL SAMVERKAN UTOMLANDS SAMT
GENOMGÅNG AV RELEVANT UTLÄNDSK LAGSTIFTNING MED KOPPLING TILL
PLATSSAMVERKAN

2021-08-23



INTERNATIONELL PLATSSAMVERKAN

KARTLÄGGNING AV OLIKA FORMER AV LOKAL
SAMVERKAN UTOMLANDS SAMT GENOMGÅNG AV
RELEVANT UTLÄNDSK LAGSTIFTNING MED KOPPLING
TILL PLATSSAMVERKAN

KUND

Boverket

KONSULT

WSP Advisory

121 88 Stockholm-Globen
Besök: Arenavägen 7
Tel: +46 10-722 50 00
WSP Sverige AB
Org nr: 556057-4880
wsp.com

KONTAKTPERSONER

UPPDRAGSNAMN
Internationell platssamverkan

UPPDRAGSNUMMER
10321615

FÖRFATTARE
Daniel Mattisson, Mo Sarraf,
Victoria Kalén

DATUM
2021-08-23

Daniel Mattisson
Uppdragsledare, WSP
Daniel.mattisson@wsp.com

Bild på framsida, källa: Pexels.com

INNEHÅLL

1	BAKGRUND	5
1.1	SYFTE	5
1.2	UTGÅNGSPUNKTER OCH METOD	5
2	PLATSSAMVERKAN – VAD ÄR DET?	5
2.1	PLATSUTVECKLING KAN SKE BÅDE MED ETT BOTTOM-UP ELLER TOP-DOWN PERSPEKTIV	6
2.2	FORMALISERADE MODELLER FÖR PLATSSAMVERKAN INTERNATIONELLT	7
	Placemaking	7
	Business Improvement Districts (BID)	7
	Centrum för AMP	9
3	PLATSSAMVERKAN UTOMLANDS – FALLSTUDIER FRÅN SEX LÄNDER	10
3.1	PLATSSAMVERKAN I USA	12
	Bakgrund till lagstiftningen	12
	Finansieringslösningar	12
	Tidsbegränsning	13
	Congress Square Park, Downtown Portland, Maine	13
	Campus Martius Park, Detroit, Michigan	17
3.2	PLATSSAMVERKAN I KANADA	20
	Bakgrund till lagstiftningen	20
	Finansieringslösningar	20
	Tidsbegränsning	21
	800 Robson Plaza, Vancouver, British Columbia	21
	Laneway Living Room: Temporary activations of alleys, Downtown Vancouver, British Columbia	25
3.3	PLATSSAMVERKAN I SYDAFRIKA	29
	Bakgrund till lagstiftningen	29
	Finansieringslösningar	29
	Tidsbegränsning	29
	Central Improvement District (CID), Kapstaden	30
	Makers Way, Johannesburg	33
3.4	PLATSSAMVERKAN I TYSKLAND	37
	Bakgrund till lagstiftningen	37
	Finansieringslösningar	38
	Tidsbegränsning	39
	Fastighetsagenturen StadtWohnen, Chemnitz	39
	Urban nature, Kaiser-Friedrich-Street - Pforzheim	42
	Neighbourhood Improvement Districts (NID), Steilshoop -Hamburg	44
3.5	PLATSSAMVERKAN I HOLLAND	47
	Bakgrund till lagstiftningen	47
	Finansieringslösningar	47
	Tidsbegränsning	48

Zomerhofkwartier (ZOHO), Rotterdam	48
Club Rhijnhuizen, Nieuwegein	52
3.6 PLATSSAMVERKAN I STORBRITANNIEN	58
Bakgrund till lagstiftningen	58
Finansieringslösningar	59
Tidsbegränsning	60
Acton Gardens, London	60
Marmalade Lane, Cambridge	65
4 CENTRALA IAKTAGELSER OCH REKOMMENDATIONER	70
4.1 CENTRALA IAKTTAGELSER	70
Motiven för platssamverkan skiljer sig åt	70
Platssamverkan - en reaktion mot otillräcklig offentlig förvaltning	71
Bottom-up initiativ är ofta både ekonomiskt överkomliga och har stora positiva effekter	71
Inkludering och medborgarinvolvering ofta en förutsättning för ägandeskap och gemensamt ansvar	72
Lagstiftning – sällan ett stort hinder för platssamverkan men utmaningar finns	72
Likheter och skillnader finns mellan lagstiftning, både nationellt och regionalt	73
BID lämpar sig ofta bäst för mindre platssamverkansprojekt	74
4.2 REKOMMENDATIONER	75
5 KÄLLOR	76
Inledning	76
USA	77
Kanada	78
Sydafrika	79
Tyskland	80
Holland	82
Storbritannien	83

1 BAKGRUND

Bakgrunden till föreliggande rapport är det uppdrag WSP fått av Boverket att genomföra en kartläggning av olika former av lokal platssamverkan utomlands samt att göra en översiktlig genomgång av relevant utländsk lagstiftning med koppling till platssamverkan.

1.1 SYFTE

Uppdragets syfte har varit att belysa olika former av lokal platssamverkan mellan fastighetsägare, näringsidkare och det allmänna (och andra aktörer i olika konstellationer) i sex utvalda länder: Tyskland, Storbritannien, Kanada, USA, Sydafrika och Holland. Syftet är vidare att ge en bild över hur platssamverkan kan bidra till att bland annat minska utanförskap, skapa tryggare bostadsområden och ett stärkt lokalt näringsliv.

1.2 UTGÅNGSPUNKTER OCH METOD

I denna rapport har två exempel på platssamverkan valts från varje land, förutom Tyskland där tre exempel har valts. Ambitionen i valet av fall har varit att presentera en mångfacetterad bild av syften, mål och arbetsmetodiker för platssamverkan internationellt. Fallstudierna utgör i huvudsak goda exempel på platssamverkan.

För att få kunskap om de aktuella fallstudierna har WSP genomfört intervjuer med en eller flera representanter för varje projekt. Intervjuerna har genomförts digitalt och kompletterats med datainsamling via olika former av publicerat och sekundärt material, exempelvis interna rapporter, tidigare forskningsstudier, nyhetsartiklar och hemsidor. I två av fallstudierna, en i Kanada och en i Tyskland, var en intervju med kontaktpersonen från projektet inte möjlig varför uppdragets intervjufrågor istället bevarades via mailkorrespondens.

WSP vill tacka Björn Bergman på Svenska Stads kärnor för sin medverkan i projektet genom förmedling av kontaktpersoner i flera av de länder som studerats.

2 PLATSSAMVERKAN – VAD ÄR DET?

“It is difficult to design a space that will not attract people. What is remarkable is how often this has been accomplished.”

— Willam H. Whyte

Platssamverkan kan ses i ljuset av att dagens planerings- och utvecklingsarbete är en komplicerad process med många intressenter som på flera sätt är ömsesidigt beroende av varandra. För att skapa handlingskraft i utvecklingsarbetet är samverkan med andra aktörer ofta en grundläggande förutsättning.

Det finns många användningsområden och begrepp för platssamverkan vilket lätt kan bli förvirrande. Därför är en definition av vad vi, i denna rapport, menar med platssamverkan på sin plats. I denna rapport utgår vi från en medvetet bred och enkel definition av platssamverkan som *en process att skapa attraktiva platser som människor vill bo, arbeta och vistas i*. Denna process kan utgå från olika teoretiska ramverk eller modeller och vara mer eller mindre planerad och organiserad. Definitionen låser sig därmed inte till en specifik teoretisk modell för platssamverkan, såsom exempelvis BID (*Business Improvement Districts*) eller liknande modeller.

Men, vad är en attraktiv plats och hur skapas den? Fallstudierna visar att attraktivitet är ett mångtydigt och mångfacetterat begrepp. Vad som bidrar till att göra en plats attraktiv beror i stort på platsspecifika förutsättningar och behov. Men det finns dock parametrar och aspekter som återkommer. Bland dessa kan nämnas trygghet och säkerhet, hållbarhet, bra kopplingar till närliggande områden, närhet till grönsatser och rekreationsområden, en känsla av gemenskap samt en funktionsblandning av olika typer av användningsområden (samt mycket annat). Vidare kan en *plats* vara och betyda olika saker. I de fallstudier som har studerats inom ramen för denna rapport har en plats varit allt från ett större geografiskt område (exempelvis en hel stadsdel) till en enskild byggnad, gata eller avgränsad yta.

Det finns idag många namn på och modeller för platssamverkan internationellt. I takt med att det har blivit allt mer erkänt och populärt har nya begrepp och lokala variationer uppkommit. Några av de modeller för platssamverkan som är vida kända är bland annat BID (Business Improvement Districts) och Placemaking. På senare tid har även Centrum för AMP fått uppmärksamhet i Sverige.

2.1 PLATSUTVECKLING KAN SKE BÅDE MED ETT BOTTOM-UP ELLER TOP-DOWN PERSPEKTIV

Flera aktörer i samhället verkar för att skapa bättre platser. Platsutvecklingsprojekt kan vara initierade både från ett lokalt medborgarperspektiv (ett så kallat bottom-up perspektiv) som från ett storskaligt näringslivsperspektiv (ett så kallat top-down perspektiv).

Platssamverkan ur ett "bottom-up" perspektiv bygger ofta på medborgarengagemang, enkla medel och tillfälliga tillägg till den byggda miljön. Bottom-up initiativ kan ofta vara anmärkningsvärt effektiva för att omarbota ett offentligt utrymme snabbt och billigt, samtidigt som det uppmärksammar behovet av bättre platssamverkan i större skala. Utvecklingen bygger i de här fallen ofta inte på en särskild teoretisk metod eller modell för platssamverkan och är inte alltid förankrad eller sanktionerad av myndigheter.

Under den senaste tiden har den här typen av bottom-up initiativ fått ökad uppmärksamhet och spridning vilket påverkat sättet att tänka kring platssamverkan och platsutveckling. Städer som New York och San Francisco har lanserat pilotprojektet med inspiration från medborgarengagemang för att bli mer snabbfotade kring utvecklingen av olika typer av stadsrum.

För att snabbare omforma och utveckla en plats kan platsutveckling och platssamverkan även ske under mer ordnade och strukturerade former som i regel utgår från ett mer "top-down" perspektiv. Under de senaste decennierna har det internationellt sett blivit allt vanligare med offentliga och privata partnerskap för att utveckla både enskilda platser och större geografiska områden. Dessa partnerskap byggs eller utformas i regel utifrån specifika modeller för samverkan som sätter ramarna för exempelvis ansvarsfördelning, finansiering och förvaltning av platser eller områden. Ett stort antal aktörer kan formellt sett vara med i en sådan modell, allt från privata organisationer, offentliga myndigheter, ideella organisationer, stiftelser och individer. I följande stycke fördjupar vi oss i några av de modeller som ofta används internationellt.

2.2 FORMALISERADE MODELLER FÖR PLATSSAMVERKAN INTERNATIONELLT

Det finns flera samverkansmodeller för platsutveckling, bland dessa kan nämnas Placemaking, Business Improvement Districts (BID) och motsvarigheter till desamma samt svenska Centrum för AMP.

Placemaking

Jane Jacobs och William H. Whyte är två viktiga teoretiker och författare som med sina teorier lade grunden till placemaking som koncept på 1960-talet. Författarnas teorier växte fram som en motreaktion på de modernistiska idéerna där bilen och köpcentrumet ofta stod i stadsplaneringens centrum. Istället ansåg de att städer borde utformas med människan i centrum. Mycket av deras arbete fokuserade på den sociala och kulturella betydelsen av livliga stadsdelar och inbjudande offentliga rum. Jacobs uppmuntrade exempelvis medborgare att ta äganderätt till gatorna genom den nu kända idén om "ögon på gatan" (eyes on the street), medan Whyte utformade banbrytande idéer för att skapa levande och sociala platser i det offentliga rummet. Under 1990-talet byggde den ideella organisationen Project for Public Spaces (PPS) i New York vidare på detta koncept och började även att använda termen "*placemaking*" för att beskriva den strategi de använde för att bygga samhällen runt en plats. Placemaking kan sägas både vara en övergripande idé och ett praktiskt tillvägagångssätt för att förbättra en stadsdel, stad eller region. Metoden bygger på att stärka kopplingen mellan människor och de platser de delar i staden. Samverkansprocessen mellan olika intressenter i staden är därför av vikt för att tillsammans arbeta mot att maximera ett *delat* värde. Placemaking-metodiken är på många sätt mer småskalig och organisk än den mer formella metoden kring BIDs (och liknande upplägg) som beskrivs mer i detalj nedan. Rörelsen bygger på mer än 40 års erfarenhet i 47 länder.

Business Improvement Districts (BID)

En av de vanligaste samverkansmodellerna för platsutveckling internationellt är modellen BID vilket står för *Business Improvement Districts*. BIDs avser organiserad samverkan inom ett geografiskt avgränsat område och syftar primärt till att komplettera och förbättra existerande samhällsrelaterad service. Traditionellt har BID inneburit samverkan mellan offentlig och privat sektor inom vilket offentliga och privata aktörer såsom fastighetsägare och handlare

samverkar med varandra för utveckling, positionering och förvaltning av fysiska miljöer. De specifika insatser som följer av BIDs är högst individuella och beror på det utvalda områdets utformning, dess rådande förutsättningar och utmaningar samt syftet med tillämpningen av modellen.

Bakgrunden och drivkrafterna bakom varför BIDs och liknande platsutvecklingsinitiativ införs ser även olika ut i olika länder. Jämfört med Sverige, där kommunerna ansvarar för den fysiska planeringen och har en tydlig juridisk bestämmanderätt, har myndigheterna i exempelvis USA och Storbritannien generellt sett en svagare ställning och mindre inflytande över den lokala platsutvecklingen. I USA och Storbritannien har istället starka aktörer från näringslivet en mer framträdande ställning i lagstiftningen och kan på ett tydligare sätt påverka hur städer och områden utvecklas. Ett talande exempel är det stora antalet BIDs i USA vilket kan förklaras av flera socioekonomiska och politiska faktorer. Behovet av nya typer av samverkansmodeller uppkom under 1970 och 80-talet som följd av en ökad individualism och mindre resurser från myndigheter till offentlig service. Detta ledde till att privata aktörer, genom skapandet av BIDs, kunde ta ett större ansvar för exempelvis bristande renhållning och skötsel av publika miljöer samt för att göra insatser kopplade till att motverka upplevd otrygghet. Idag är det inte ovanligt att olika BIDs i USA även samarbetar med varandra, både inom städer men även över större regionala områden, för att öka den samlade attraktiviteten.

En grundprincip i BIDs är att, genom förändrad lagstiftning, eliminera snålshetsåskande då ett område eller en plats utvecklas. "Free-riders" är den ekonomiska termen för konsumenter, företag, fastighetsägare och andra brukare som på något vis döljer sin faktiska betalningsvilja för en vara eller tjänst. Det uppstår speciellt i situationer där betalande brukare är mer eller mindre svåra att tydligt exkludera från brukare som inte betalar för en produkt. Produeras en sådan vara, låter således en friåkare andra brukare att betala för varan samtidigt som friåkaren i flera fall kan dra nytta av de vinster som genereras, exempelvis via högre fastighetsvärden vid utvecklingen av ett område. Ett BID ska alltså lösa snålshetsåskande inom ett avgränsat område genom formell samverkan. Det finns likheter med entreprenadformen offentlig-privat samverkan (OPS), men denna form av samverkan syftar i första hand till att lösa finansierings- och effektivitetsproblem vid större stadigvarande infrastrukturinvesteringar. I Europa har BIDs istället ansetts utgöra en laglig möjlighet för konkurrerande aktörer att samverka inom avgränsade områden med syftet att stärka både områdets attraktivitet och marknadens effektivitet.

BIDs har spridits till många länder runt om i världen, men trots detta finns det ingen riktig konsensus om vare sig namn eller definition. I Storbritannien och USA är just BIDs den mest vedertagna termen, även om det i viss mån skiljer sig åt mellan olika amerikanska delstater. Det finns även varianter av BIDs som exempelvis fokuserar på turism-relaterade frågeställningar och som på senare tid har fått lagstöd i ett antal amerikanska delstater såsom exempelvis Florida. I Kanada används främst namnet Business Improvement Areas (BIA), medan det i Sydafrika kallas City Improvement Districts (CID). I Tyskland används Urban Improvement Districts som ett övergripande begrepp och mer specifika namn används beroende på vad för typ av

område som avses. Förutom BIDs används, då modellen appliceras på exempelvis ett bostadsområde, begreppen Neighbourhood Improvement Districts (NID) och Housing Improvement Districts (HID).

Skapandet av ett BID organiseras på olika sätt i olika länder. I federala stater som till exempel Kanada, Storbritannien, USA och Tyskland skiljer sig även lagstiftningen åt mellan olika delstater eller provinser inom landet. Några gemensamma nämnare för de länder som har infört BIDs är först och främst att en lagändring har krävts innan denna typ av platssamverkan har kunnat införas. För alla länder är även bildandet av ett BID kopplat till en omröstning bland fastighetsägare och/eller berörda parter i det aktuella området. I samband med denna fråga anger det juridiska ramverket även hur de fastighetsägare och andra intressenter som motsatt sig beslutet kan komma att anslutas tvångsvis. En annan gemensam nämnare är att finansieringen av ett BID till stor del tas ut som en avgift via ett pålägg på befintlig skatt (antingen via fastighetsskatten och/eller affärsverksamhetsskatten). Dessutom ska införandet av ett BID vara sanktionerat av staten eller kommunen och avtalsperioden för ett BID är ofta relativt kort (i regel mellan 3-5 år). I de flesta fall förlängs dock denna tidsfrist på ett relativt enkelt sätt och i realiteten verkar de flesta BIDs under längre tidsperioder.

Centrum för AMP

Under 2019 bildade Svensk Försäkring, Svensk Handel och fyra större fastighetsbolag Centrum för AMP. A:et står för Affär, M för Medborgare och P för Plats. Med begreppet Affär framhålls vikten av att ha privata kommersiella aktörer närvarande på en plats för att få den levande och attraktiv. Det kan till exempel handla om butiker och restauranger. Med begreppet Medborgare markeras att det är viktigt att skapa offentliga rum som är tillgängliga för alla och där alla kan trivas. Med Plats betonas själva platsens betydelse och nödvändigheten att skapa en levande och attraktiv samhällsmiljö där människor vill uppehålla sig. Det kan till exempel vara ett torg eller en gata.

Centrum för AMP:s uppgift är att samla kunskap och erfarenhet som finns i fråga om hur man skapar säkra och trygga platser i närmiljön, såväl i Sverige som internationellt, och utveckla sådan kunskap för svenska förhållanden. Modellen har inspirerats av den så kallade BID-modellen (Business Improvement Districts) som används internationellt men är anpassad till svenska förhållanden. Den grundläggande tanken är att alla aktörer, både offentliga och privata, som finns i ett område går samman och tar ett gemensamt ansvar för området i fråga.

3 PLATSSAMVERKAN UTOMLANDS – FALLSTUDIER FRÅN SEX LÄNDER

I detta avsnitt beskrivs ett antal fallstudier på platssamverkansprojekt i USA, Kanada, Tyskland, Sydafrika, Holland och Storbritannien. För varje land ges två exempel på projekt förutom i Tyskland där tre projekt beskrivs. Nedan ges en kort förteckning över de fallstudier som beskrivs i rapporten.

Land	Projekt	Beskrivning	Organisationsform
USA	Congress Square Park, Portland	Ett litet offentligt utrymme beläget i hjärtat av Portlands konstdistrikt med en historia av gräsrotsmotstånd mot att sälja offentliga utrymmen till privata aktörer.	Ideell organisation, <i>Friends of Congress Square Park</i> (FoCSP)
	Campus Martius Park, Detroit	En stor, allmän park mitt i Detroit's innerstad vilken lockar miljoner besökare varje år. Parken utvecklades som en del av Detroit's förnyelseprogram i samband med stadens 300-års-jubileum år 2001.	Campus Martius ägs av staden Detroit och förvaltas av Downtown Detroit Partnership (DDP), en icke-vinstdrivande organisation.
Kanada	Laneway Living Room, Vancouver	Aktiverandet av underutnyttjade gränder i Vancouver för att och få människor att bättre nyttja dessa (ofta) bortglömda offentliga utrymmen.	Laneway Living Room baserades på ett samarbete mellan Vancouver stad och en lokal gräsrotsorganisation. För enskilda projekt har även andra aktörer medverkat, exempelvis Downtown Vancouver Business Improvement Association (DVBIA),
	800 Robson Plaza, Vancouver	Parken, som återöppnades våren 2021, spelar en betydande roll i Vancouvers offentliga liv genom att utgöra en viktig, central samlingsplats.	Ett kommunalt utvecklingsprojekt av the City of Vancouver
Tyskland	Chemnitz	Upprustning av övergivna fastigheter i staden genom en privat (men kommunfinansierad) fastighetsagentur i syfte att motverka stadsutglesning.	Agenturen är en privat aktör men projektet initierades och finansieras av kommunen. Agenturen agerar i allmänhetens intressen och har ett nära samarbete med kommunen.
	Kaiser-Friedrich-Street, Pforzheim	Medborgardriven platsutveckling genom konst och kultur i ett socio-ekonomiskt utsatt område.	Kommunalt initierad process med stark medborgarinvolvering via det lokala distriktsrådet.

Sydafrika	Steilshoop, Hamburg	Offentlig-privat samverkan i ett bostadsområde med komplex ägandestruktur.	Tysklands första NID (Neighbourhood Improvement District).
	Central City District, Kapstaden	Platsutveckling av Kapstadens centrala delar i form av insatser för säkerhet och trygghet, förvaltning av offentliga miljöer, sociala insatser och marknadsföring.	Organiserat som ett City Improvement District (CID). Grundades år 2000
	Makers Valley, Johannesburg	Platsutveckling i ett socio-ekonomiskt svagt område. Fokus på det offentliga rummet och en inkluderande och explorativ process med konst, kultur och kreativitet i centrum.	Ett partnerskap med representation från bland annat lokala föreningar i området, butiksägare, NGO:s, Johannesburg stad, The Johannesburg Innercity Partnership, Ingenjörer utan gränser och USA:s konsulat.
Holland	Club Rhijnhuizen, Nieuwegein	Platsutveckling av ett kontorsområde från 1980-talet med hög vakansgrad och ett stort antal aktörer. En innovativ finansieringsmodell för platsutveckling.	Organiserat som ett kooperativ för att involvera flera grupper i utvecklingen, bland annat fastighetsägare, fastighetsutvecklare, handlare och boende.
	ZOHO, Rotterdam	Platsutveckling av ett centrumnära område med hög vakansgrad och social problematik	Platssamverkan leddes av bostadsbolaget Havensteder, Rotterdams kommun och STIPO, en offentlig platsutvecklingsorganisation
Storbritannien	Acton Gardens, London	Ett av Europas större utvecklingsprojekt för omvandling av ett bostadsområde. Fokus på social hållbarhet och medborgardialog och förändrade fysiska strukturer.	Ett gemensamt utvecklingsbolag, Acton Gardens Ltd, med både kommun och privata bolag.
	Marmalade Lane, Cambridge	Ett prisvinnande kollektivhusområde i Cambridge med stark samverkan mellan kommun, fastighetsutvecklare och de framtida boende.	<i>Registrerat som "A company limited by guarantee", vilket är en snarlik organisationsform av ett kooperativ. Kommun och fastighetsutvecklare har haft stor del i utvecklingen.</i>

3.1 PLATSSAMVERKAN I USA

Bakgrund till lagstiftningen

USA är en federal stat vilket innebär att lagstiftningen skiljer sig åt mellan landets 50 delstater. Inom dessa delstater finns olika typer av geografiska indelningar som kan betraktas som motsvarigheter till svenska kommuner eller landsting, dessa kallas counties (i Louisiana kallas de parishes och i Alaska boroughs). Det finns ca 3 033 counties i USA, i genomsnitt finns 62 stycken per stat. Texas har flest counties med 254 och Delaware har minst med tre. Uppbyggnaden av myndighetsstrukturen hos respektive county kan skilja sig mycket åt. Vissa fyller endast funktionen av geografisk indelning medan många har politiska och rättsliga befogenheter. Omfattningen av befogenheter och ansvarsområden för respektive county skiljer sig därmed mycket åt mellan landet olika delstater. En viktig legal förutsättning för platssamverkan är hur det övergripande planeringssystemet ser ut. Delstaterna har i detta avseende, enligt konstitutionen, fullständiga befogenheter att planera och reglera markanvändningen och dess utveckling inom sitt territorium. De upprättar således både lokala myndighetsorganisationer och regleringar som berör markanvändning. Den fysiska planeringen hanteras i första hand på lokal nivå men styrs även från regional nivå. Näst intill alla lokala myndigheter upprättar zonindelningsförfordningar (zoning laws) som reglerar markanvändningen.

Platsutvecklingsprojekt enligt BID-modellen har funnits i USA sedan 1970-talet. Utformningen av varje enskilt BID skiljer sig åt mellan olika delstater och flera namn används, exempelvis Neighborhood improvement districts, Special improvement districts och Local improvement districts. I vissa stater finns även Tourism Improvement Districts, exempelvis i Kalifornien, Montana och Washington. Det första BID-projektet utformades i New Orleans, Louisiana, 1975. New York var även tidigt ute med tre projekt under 70-talet. Behovet uppkom till en början som följd av en ökad individualism och mindre resurser från myndigheter till offentlig service vilket bland annat ledde till bristande renhållning i flera offentliga miljöer. Detta ledde i sin tur till upplevd förslumning av områden och en ökad känsla av otrygghet. I USA ansvarar varje enskild fastighetsägare även för renhållning framför sin fastighet vilket även ökar incitamenten av att skapa ett BID då inget eller lite ansvar ligger på de lokala myndigheterna för dessa ytor i staden. Genom att flera fastighetsägare går tillsammans kring exempelvis renhållningen av inte bara en fastighet utan ett helt område skapas stordriftsfördelar genom delade kostnader. Idag tillämpas modellen även för fler syften, exempelvis gemensam marknadsföring för att öka ett områdes totala attraktivitet.

Finansieringslösningar

Finansiering av BID-projekt (och/eller liknande modeller) kan ske på flera sätt. Det finns även här variationer mellan de olika delstaterna. För större utvecklingsprojekt, exempelvis vid utvecklingen av större geografiska områden eller enskilda infrastrukturprojekt, är det i USA vanligt att använda finansieringsmodellen *Tax increment financing (TIF)*. TIF finansiering är ett pålägg på fastighetsskatten som gör så att lokala myndigheter kan investera i utvecklingsprojekt och andra förbättringar i förväg. Denna

finansieringsmetod är möjlig när en ny utveckling är av tillräckligt stor skala och när dess färdigställande förväntas resultera i en tillräckligt stor ökning av värdet på omkringliggande fastigheter. Ett exempel kan vara då äldre bebyggelse rivs och ersätts av nya, större fastigheter. I dessa fall kommer fastigheternas marknadsvärde och fastighetsskatt att stiga, ofta både för den enskilda fastigheten men även för omkringliggande fastigheter.

Det är de lokala myndigheterna som definierar vilket geografiskt område som ska omfattas av TIF-skatten. Vid instiftandet av området bestäms områdets "*original tax capacity*" vilket fungerar som ursprungsvärde för fastigheterna. När fastigheterna i området ökar i värde till följd av utvecklingen "fångas" de höjningar som överstiger den ursprungliga skattekapaciteten i området av de lokala myndigheterna. På detta sätt kan de lokala myndigheterna fånga och använda de extra fastighetsskatter som förväntas genereras till följd av utvecklingen i området för att finansiera en del av utvecklingskostnaderna.

Finansieringen kan även ske genom en skattebedömning på fastighetsvärdet (en så kallad *Mill levy/Milligate rate*). Skatten tas i detta fall ut av den styrande myndigheten i den jurisdiktion där fastigheten ligger. Flera jurisdiktioner kan även beskatta samma egendom. I båda fallen ger detta fastighetsägarna möjligheter att arbeta kontinuerligt med upprustning eller utveckling i områden som tidigare ofta var beroende av volontärarbete.

Tidsbegränsning

Som i flera andra länder är BIDs i USA ofta tidsbegränsade. Trots detta upplöses BIDs relativt sällan eftersom lagstiftningen ofta innehåller en standardprocess för förnyelse och förlängning. Även om lagarna som möjliggör BIDs varierar från stat till stat kräver de flesta ett godkännande av en majoritet av de relevanta intressenterna i området. Vissa stater har implementerat en röstandel proportionell mot fastigheternas storlek medan andra innehar en röst per fastighet.

Congress Square Park, Downtown Portland, Maine

I hjärtat av Portlands konstkvarter

Congress Square Park, belägen mitt i innerstaden, ligger i hjärtat av Portlands konstdistrikt. Förutom Portland Museum of Art, som ligger tvärs över parken, finns många lokala butiker, konstgallerier, studios och även Main College of Art på gångavstånd.

Historien om Congress Square Park sträcker sig tillbaka till 1980-talet när parkutrymmet skapades utifrån rivningsbyggnader och som en del av ett bidragsfinansierat stadsförnyelseprojekt. Enligt en artikel av Project for Public Spaces (PPS) var målet att göra parken till en "utställningsplats för staden" och att ge området nytt liv genom att skapa ett nytt öppet offentligt utrymme. Under 1980- och 1990-talet gjorde flera ideella organisationer Congress Square Park till en plats för olika evenemang inom dans, film och musik. Parken utgjorde en samlingsplats inte bara för boenden i området, utan även för besökare och turister. Utomhusevenemangen i parken blir en integrerad del av konstdistriktets identitet i Portland. Eftersom parken låg i hjärtat av konstdistriktet identifierade konstkommittén senare dess torg som en perfekt plats för installationen av ett permanent offentligt konstverk.

Det fanns dock vissa mindre fördelaktiga aspekter av parkens utformning samt ett bristande förvaltningsorgan vilket tillsammans utgjorde ett hinder för att parken skulle aktiveras som ett livligt offentligt utrymme. På grund av den ekonomiska krisen 2008 minskade de offentliga och privata investeringarna till parken, samtidigt som staden gjorde sig av med parkavdelningen. Det fanns helt enkelt ingen kommunal budget för aktivering och underhåll av parker eller en översyn av förhållandena för de befintliga allmänna utrymmena i staden. År 2013 försökte staden sälja parken till en privat aktör, Rockbridge Capital, med syftet att lägga till parkutrymmet till ett intilliggande hotell som vid tidpunkten renoverades. Marken var planerad att användas för att bygga en utbyggnad med ett konferensrum. Vid den här tiden var parken kraftigt underutnyttjad och i dåligt skick. Trots att den var öppen för allmänheten nyttjades utrymmet huvudsakligen av vissa mindre grupper på ett sätt som gjorde att det inte kändes säkert eller välkomnande för de flesta boenden omkring att vistas där.



Bild: Congress Square park före insatserna. Källa: Friends of Congress Square Park

Planen att sälja parken till ett privat företag initierade en del gräsrotsmotstånd från invånarna. Med ledning av den ideella organisationen Friends of Congress Square Park (FoCSP) insamlades tillräckligt många underskrifter för att tvinga staden att hålla en folkomröstning i juni 2014, vilken gjorde det möjligt för medborgarna att rösta om beslutet att sälja offentliga parker till den privata sektorn. Under tiden kontaktade FoCSP Projektet för offentliga utrymmen ('Project for public spaces, PPS) för att få råd kring aktivering av parken baserat på platsutvecklingsstrategier.

Historien om invånare som kämpar för sitt offentliga utrymme

Det finns en gedigen historia kring folkomröstning i Maine, säger en medlem av FoCSP, när kommunen eller stadens ledning är ovilliga att anta ny lagstiftning. Genom att samla in ett tillräckligt antal underskrifter banas vägen

för en folkomröstning där resten av medborgarna kan rösta för eller emot en viss fråga. Denna process kan till exempel inledas när en grupp medborgare uppfattar att deras röst inte får gehör av kommunfullmäktige.

Planen att sälja Congress Square Park initierade ett motstånd från en grupp av de boende som inte ville förlora sin offentliga park till den privata sektorn. För dem kunde försäljningen av parken vara början på en trend av fortsatt försäljning av stadsparkerna till den privata sektorn. Ledd av den ideella organisationen Friends of Congress Square Park (FoCSP) startade gruppen motståndsprocesserna genom att följa två mål samtidigt:

För det första skapade de grunden för en folkomröstning i frågan genom att samla in tillräckligt många underskrifter. En medlem av FoCSP beskriver hur en grupp medborgare, utan tidigare erfarenheter, drev målet till den högsta domstolen i Maine trots deras begränsade budget. Detta visar på en gräsrots-opposition och en grupp medborgare som kämpade för sin rätt till staden och det offentliga rummet.

För det andra försökte FoCSP öka medvetenheten bland lokalbefolkningen och invånarna om betydelsen av det offentliga rummet i allmänhet och Congress Square Park i synnerhet. Till exempel hade majoriteten av invånarna inte tillräcklig insyn i stadens roll gällande underhåll av parker och det faktum att staden hade gjort sig av med parkavdelningen. FoCSP försökte skildra vikten av offentliga utrymmen i staden hos hela befolkningen genom Congress Square Park som exempel. Deras mål var att öka medvetenheten om betydelsen av offentliga utrymmen och den roll de spelar i folkhälsan och stadslivet.

En del av en rumslig identitet

Congress Square Park ägs för närvarande av staden och förvaltas och programmeras av FoCSP. Staden avsätter inga offentliga medel till parkens förvaltning. FoCSPs budget för aktiviteter och förvaltning av parken sker genom donationer från individer, företag och stiftelser. Styrelseledamoten i FoCSP som intervjuades hoppas dock att det i framtiden ska finnas möjlighet att en del av parkens kostnader täcks av staden. Men, som hon också påpekar, tillåter det faktum att FoCSP inte får någon finansiering från staden dem att fungera som en helt oberoende organisation i sina beslutsprocesser. Självständigheten i denna typ av partnerskap blir tydligare i jämförelse med andra modeller där staden täcker en del av organisationens utgifter, men samtidigt utser ett antal av deras styrelseledamöter.

Under åren 2013 och 2014, precis innan FoCSP tog över dess förvaltning, var Congress Square Park i dåligt skick och långt från att utgöra en attraktiv och inkluderande offentlig plats. Utrymmet dominerades av en grupp människor som främst var där för att umgås och dricka, vilket gjorde att platsen inte kändes välkomnande och säker för majoriteten av lokalbefolkningen och de boende i området. Vid den här tiden var FoCSP tvungna att å ena sidan slåss mot staden för att förhindra att parken såldes till det privata företaget. Å andra sidan ville de visa värdet av det offentliga rummet för invånarna genom att bevisa att parken, trots att den hade blivit försummad, hade stora möjligheter att fungera som ett levande, inkluderande och välkomnande utrymme som avsevärt kunde bidra till att öka konstdistriktets identitet i innerstaden.

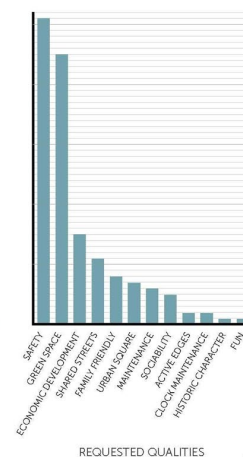
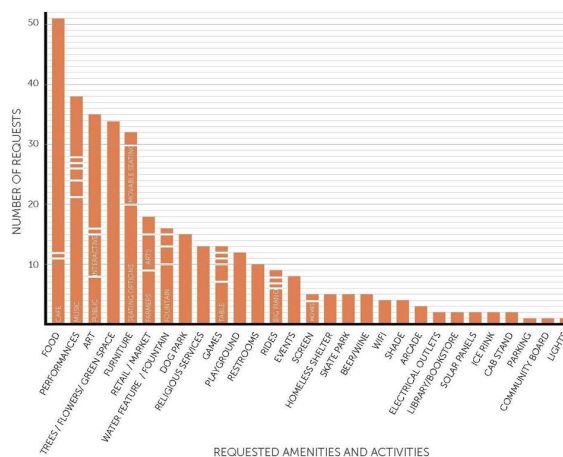
PPS:s strategi *"Lättare, snabbare, billigare"* hjälpte FoCSP att identifiera samhällets behov och önsknings kring det offentliga rummet genom enkla medel. Inom en period av några år och genom att anta en mängd olika åtgärder och metoder, såsom offentliga workshops och tillsättandet av en offentlig styrelse, undersöktes invånarnas åsikter, önskemål och behov och togs i beaktande i planeringsprocessen. Många frivilliga timmar och ansträngningar lades på att aktivera parken som ett offentligt utrymme för alla grupper i samhället.

COMMUNITY INPUT

Through Twitter, Neighborhood.com, and strategically placed request boards at City Hall, PMA Plaza, the Schwartz Buildings 1 & 2, and in Congress Square Park itself, the City of Portland has gotten input from the

larger community (659 responses!) and has a good idea of the kinds of activities and amenities people want. Some of those requests require some interpretation.

The below two graphs illustrate ideas grouped by themes submitted by the community categorized by desired *amenities* and *activities* for Congress Square Park.



Källa: Project for Public

Spaces.

Ett utomhus vardagsrum för alla medborgare

För FoCSP har projektet varit mycket framgångsrikt. Trots att arbetet började med en liten budget bedriver Congress Square Park idag en miljonkampanj för att omvandla utrymmet till en mer välkomnande, inkluderande och attraktiv plats. Den första fasen av omvandlingsarbetet börjar under sommaren 2021, medan FoCSP samlar in medel för att täcka nästa fas av utvecklingen.

Som en av indikatorerna för framgången med Congress Square Park-projektet beskriver en medlem i FoCSP hur historien om parken numera är ett av de känsligaste ämnena för kandiderande politiker i staden. För invånarna är Congress Square Park en integrerad del av deras stads identitet som bidrar till invånarnas kollektiva hälsa och välbefinnande. Congress Square Park är ett exempel på hur lokalsamhället uppmärksammar och uppskattar värdena av deras offentliga utrymmen.

Trots den tidigare erfarenheten av att strida mot staden för att förhindra försäljningen av Congress Square Park har FoCSP nu etablerat ett välfungerande samarbete med staden för att förvalta parken och främja en mer rättvis, motståndskraftig och samarbetsdriven stad.

Ett av de viktigaste resultaten av projektet har varit att parken bidragit till att sänka trösklarna för individers och gruppers engagemang i stadens offentliga rum. Parken för samman människor med olika bakgrund och perspektiv och bidrar till att alla människor kan känna tillhörighet. Genom att vara belägen i ett av de mest tätbefolkade och diversifierade områdena, med den äldsta medelåldern och en låg andel bilägare, känns Congress Square-parken som ett utomhusvardagsrum eller en egen uteplats för medborgarna.

Intervjupersonens rekommendationer

Det finns en fortsatt utmaning kring denna typ av offentliga utrymmen, vilket innebär att de flesta stiftelser och företag har en förståelse för att finansieringen av dessa utrymmen bör komma från allmänna medel. Men verkligheten är att regeringen inte finansierar sådana utrymmen, och därför kommer den största delen av de medel som behövs från privata bidragsgivare. Följaktligen måste de lägga mycket resurser på att utbilda stiftelser och företag kring hur mycket arbete som krävs för att ha ett framgångsrikt förvaltad offentligt utrymme. Ett exempel är att beskriva hur många volontärstimmar som går åt för att hantera och förvalta utrymmet och behålla det välkomnande och inkluderande.

Campus Martius Park, Detroit, Michigan

En central samlingsplats i Detroit

På grund av sitt geografiska läge och historiska bakgrund spelade Campus Martius en viktig roll i Detroit som en central samlingsplats i mitten av 1800-talet. I början av 1900-talet hade Campus Martius istället blivit en trafikerad korsning belägen mellan några stora gator, vilket gjorde fotgängares tillgång till campuset nästan omöjlig.

Förflyttningen till förorterna under 1950- och 1960-talet lämnade praktiskt taget centrala Detroit öde. Varuhus nära campus stängdes och revs. Den tomma ytan fick Ed Carey, dåvarande stadsfullmäktigepresident, att kalla Campus Martius "pigeon plaza" (duvornas torg) eftersom de enda besökarna var fåglar.

Under Detroits 300-årsjubileum 2001 identifierades området som ett potentiellt nytt offentligt utrymme som kunde hjälpa till att återuppliva centrum genom att få tillbaka människor till parken. Genom ett samarbete som involverade olika samhällsaktörer så som stadstjänstemän, privata företag och Detroit 300 Conservancy erhöles en budget på 20 miljoner dollar för att återställa och förnya Campus Martius. Vidare utvecklades en plan för arbetet av Edsel Ford II som en arvsgåva till staden.

Ett samarbete för att fira stadens årsdag

Som en del av firandet kring Detroits 300-årsjubileum var Detroits stad villig att genomföra några vitaliseringsprogram för att återföra livligheten till hjärtat av centrala Detroit. I september 1999 ingick Detroits borgmästare Dennis Archer och Detroit 300 Conservancy ett samarbete och utsåg en arbetsgrupp på 30 medlemmar för att återuppliva Campus Martius Park. Företaget Rundell Ernstberger Associates valdes ut för att designa parken och tidigt i

processen anställdes Project for Public Spaces (PPS) för att hjälpa till att skapa programmets vision. En budget på 20 miljoner dollar för planering, design och uppbyggnad av parken finansierades från en mängd olika källor, inklusive Detroit 300 Conservancy, privata företag, privatpersoner och filantropiska aktörer. Staden Detroit tog också ansvaret för att flytta de omgivande gatorna enligt de föreslagna planerna.

Renoveringarna bygger på tanken att parken måste återspegla Detroit's historia, själ och identitet. Robert Gregory, president för Detroit 300 Conservancy och medlem i arbetsgruppen, sade att genom planeringsprocessen *"kom idén att parken behövde vara mer än en park ... den behövde vara en urban samlingsplats ... som var aktiv"* Förnyelseprocessen baserades huvudsakligen på de offentliga interaktionsprinciper som utvecklats av William H. Whyte; gott om sittplatser och "triangulering" vilket innebär att skapa olika aktiviteter för att locka människor till parken.

Tre underliggande förutsättningar för platssamverkan

Campus Martius ägs av staden Detroit och förvaltas av Downtown Detroit Partnership (DDP), en icke-vinstdrivande organisation (tidigare Detroit 300 Conservancy). DDP ansvarar för förvaltning, underhåll, drift, insamling till och planering av parken enligt ett långsiktigt driftsavtal med City of Detroit, skapat utifrån New York City's Central Park Conservancy-avtal.

Sammantaget fanns tre underliggande förutsättningar för bildandet av ett samarbete i detta projekt, vilket i slutändan ledde till framväxten av ett av de mest väletablerade offentliga utrymmena i Detroit's nutida historia:

1. Det fanns en stark beslutsamhet från tjänstepersoner i staden att genomföra ett förnyelseprogram i centrala Detroit som en del av dess 300-årsjubileum
2. Det fanns ett tydligt samförstånd mellan den privata sektorn, företag och samhället att utrymmet behövde ett förnyelsesprogram,
3. Det fanns en aktiv privat sektor, Detroit 300 Conservancy, som tog ledningen genom att initiera processen, skapa program och höja budgeten.

Från en försatt tom yta till stadens mest levande offentliga plats

Centrala Detroit lämnades praktiskt taget tomt efter förflyttningarna till förorterna på 1950-60-talet och majoriteten av de lokala företagen lades ned. Vid denna tidpunkt lät tanken på ett livligt, offentligt utrymme i Campus Martius Park mest som en dröm. Trots att parken var beläget mitt i centrum och hade en anmärkningsvärd historia lämnades den som ett försummat tomt stadsrum vid korsningen av sex huvudvägar fulla av trafik och tomma på besökare.

Robert Gregory beskriver emellertid två unika aspekter som bidrog till projektets framgång. Dels det unika läget i hjärtat av centrum som en gång var en mycket livlig stadsdel. Dels en samstämmighet mellan olika potentiella offentliga och privata aktörer kring att området behövde ett förnyelseprogram. Ur en generell ekonomisk synvinkel hade projektet som mål att återföra arbetstillfällen, sysselsättning och butiker till hjärtat av

centrum. Ur ett socialt perspektiv antog projektet en viktig utmaning: att locka människor tillbaka till ett tomt utrymme med en ökande oro för brottslighet och bristande säkerhet. Detta eftersom invånare, anställda och besökare var ovilliga att besöka platsen på grund av säkerhetsproblem. Utmaningen blev att skapa ett säkert, levande och intressant offentligt utrymme för flera grupper i samhället.

Robert Gregory betraktar projektet som ett förnyande urbaniseringsprogram, i vilket de studerade många framgångsrika offentliga utrymmen i Europa och försökte ta med sig lärdomarna tillbaka till Detroit. Planeringsprocessen engagerade också lokalsamhället genom att genomföra undersökningar och samla in information från fokusgrupper. Gregory betonar också att denna typ av projekt är komplicerade till sin natur och att det därför är viktigt att studera och undersöka projektmålen och eventuella motstridiga intressen hos olika intressenter under hela planeringsprocessen.

En park för alla

Sedan färdigställandet av parken år 2004 har Campus Martius Park lockat mer än två miljoner besökare per år och har varit katalysatorn för investeringar på ca 700 miljoner dollar i centrumområdet. Detta genom att återfå etableringen av huvudkontor hos stora företag och deras tusentals anställda tillbaka till kärnan av Detroit. År 2010 valdes Campus Martius Park ut som den första vinnaren av priset Urban Land Institutes 'Urban Open Space Award' för att ha *"exemplifierat de sociala och ekonomiska förändringseffekterna hos stora offentliga samlingsplatser med utrymme för aktivitet, avkoppling och social interaktion."*

Robert Gregory betonar de familjeorienterade programmen i Campus Martius Park och säger att parken är utformad och programmerad för att inkludera alla grupper av människor. Han beskriver att "Campus Martius Park är Detroits samlingsplats, det är stadens hjärta och det är en plats där alla är välkomna och där det alltid händer något ...". Det finns en mängd olika bekvämligheter i parken så som plats för uppträdanden och infällbara scener, ett bistro-café öppet året runt, en skridskobana under vintermånaderna, årliga och fleråriga blomsterträdgårdar, två stora gräsmattor med flyttbara stolar samt Woodward fontänen. Robert Gregory är medveten om de möjliga gentrifieringsprocesserna som kan följa efter förnyelseprogram med säger att Campus Martius-parken var unik i den bemärkelsen att den inte bidrog till att tvinga bort någon särskild grupp i samhället, eftersom Detroits centrum redan var en öde plats vid tiden som processen startade.

Intervjupersonens rekommendationer

- Det är alltid mycket viktigt att veta vem projektet riktar sig till; hur platsen kommer att användas; hur flexibelt det är; vilka aspekter som människor vill ha.
- Oftast finns det perspektivkonflikter mellan olika aktörer som måste övervägas noggrant.
- Ta höjd för att dessa samarbetsprojekt är mycket komplicerade till sin karaktär.

3.2 PLATSSAMVERKAN I KANADA

Bakgrund till lagstiftningen

Kanada är det land som har den längsta erfarenheten av BIDs eller Business Improvement Areas (BIAs) som det kallas i Kanada. Det innebär att de förutom den praktiska erfarenheten även har längst erfarenhet rent juridiskt. Det första området i Kanada som började arbeta enligt metodiken var Bloor-Jane-området i västra Toronto under början av 1970-talet. Företagsägarna i området var bekymrade över stadskärnans nedgången till förmån för externa köpcentrum och handelsplatser. Enligt provinslagstiftningen (avsnitt 217 i kommunlagen, RSO 1980 vilken senare upphävdes 1990) skapade denna grupp företagare ett självhjälpsprogram genom att de kunde slå sig samman och använda sina egna pengar för att marknadsföra stadskärnan och bekosta flera fysiska förbättringar i området för att locka tillbaka kunder och besökare. Detta gynnade inte bara företagen i stadskärnan utan även samhället i stort.

Initiativtagare till att skapa ett BIA ska vara berörda medlemmar i det avgränsade området och initiativet ska stödjas av minst två tredjedelar av de röstberättigade inom området. Medlemmar av ett BIA kan både vara fastighetsägare och hyresgäster. Det föreslagna projektet måste sedan ytterligare godkännas av en lokal fullmäktige, vilken också har mandat att bestämma budget och medlemmars avgifter inom projektet. En tidigare bestämmelse innebar att minst en person i en BIAs styrelse skulle vara en representant från kommunfullmäktige. Detta kvarstår fortfarande i praktiken trots att tvånget upphävdes i den senaste upplagan av lagen.

Styrelsemedlemmarna består av utvecklingsområdets medlemmar (fastighets- och företagsägare). Styrelsen är ansvarig inför BIA-medlemskapet och de arbetar på volontärbasis. Det finns dock en viss flexibilitet i styrelsens sammansättning då vissa BIA har, förutom personer från den aktuella kommunen eller fastighets- och företagsägare, särskilt tillsatta utvecklingschefer för området eller invånare (som dock ofta inte har rösträtt). Antalet styrelseledamöter i styrelsen, mandatperiod och detaljer såsom förhållandet mellan fastighetsägare och företagare bestäms av BIAs stadgar. När ett BIA har godkänts av den aktuella kommunen krävs enligt lag en bolagstämma där budgeten för det kommande året röstas igenom. Alla fastighetsägare som räknas till antingen klass 5 eller 6 måste enligt the Society Act få ett meddelande om mötet senast 21 dagar innan mötet planeras att hållas. I vissa delstater, exempelvis i Vancouver (som beskrivs mer i de valda fallstudierna) måste en röstberättigad medlem av god standard även returnera den bifogade ansökningsblanketten inom en angiven tidsfrist.

Finansieringslösningar

Enligt Kanadas BIA-lagstiftning ska en särskild avgift tas ut på varje fastighet, antingen kommersiell eller industriell, inom det angivna området. Hur stor avgiften ska vara kan bestämmas på flera sätt. De vanligaste sätten är att ett BIA finansieras genom en medlemsbaserad fastighetsskatt (en så kallad *Mill levy/Milligate rate*) alternativt en fast avgift per år. I det första fallet är varje fastighetsägarers andel av den årliga BIA-budgeten i området

proportionell mot fastighetens andel av det totala skattepliktiga kommersiella värdet av alla fastigheter inom det aktuella området. Med andra ord, om en fastighetsägare äger 1% av det totala skattepliktiga fastighetsvärdet, blir andelen också 1% av budgeten. De flesta hyresvärdar överför hela eller delar av denna kostnad till sina hyresgäster. Kommunfullmäktige har möjlighet att höja avgiften för en BIA-medlem som förväntas erhålla ytterligare nytta över den andel som fastighetsvärdet ger av ett BIA.

Tidsbegränsning

Kanadas BIA-lagstiftning innehåller med avsikt några "gråzoner" vilket gör det möjligt för medlemmarna och styrelsen för ett BIA att själva tolka hur ett BIA skulle kunna stödja utvecklingen för just deras område. En annan utmärkande egenskap i den kanadensiska lagstiftning är att samarbetet inte har en på förhand bestämd tidslängd, vilket är det vanligaste förfarandet i de europeiska motsvarigheterna och även USA.

800 Robson Plaza, Vancouver, British Columbia

"Where's the Square?"

Robson Square-komplexet är med sin yta på cirka 121.000 m² det största offentliga rummet i centrala Vancouver, bortsett från Seawall och Stanley Park. Enligt en administrativ rapport från staden Vancouver, daterad 11 april 2016, skiljer den här platsen sig från andra större offentliga utrymmen genom att den erbjuder en inblick i staden. Medan Vancouver framgångsrikt har framhållit sin naturliga skönhet och omgivning, representerar Robson Square istället ett tillfälle att hylla Vancouvers livliga urbanism.

Torgen som omringar Vancouver Art Gallery har sedan länge varit en plats för människor att umgås på och för medborgerligt och kreativt uttryck. Norr om Vancouver Art Gallery återöppnade *šxʷłənəq Xwtl'e7énk* Square (tidigare känt som Vancouver Art Gallery North Plaza) i juni 2017 efter renovering. Söder om galleriet förvandlas 800-kvarteret från Robson Street till ett permanent offentligt torg. Det designades baserat på feedback från allmänheten och intressenter och konstruerades mellan 2019-2021.

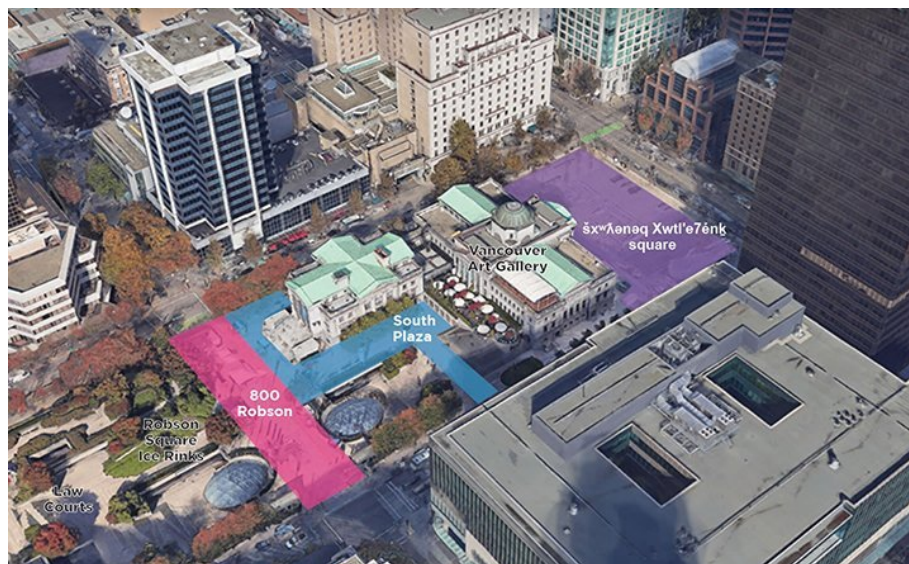


Bild: Flygfoto 800 Robson Plaza. City of Vancouver

Enligt flera rapporter publicerade av staden Vancouver är 800-kvarteret på Robson Street, ofta kallat Robson Square, ett offentligt utrymme med högt socialt, kulturellt och politiskt värde och en regional destination som lockar invånare och besökare till stadens hjärta för olika uttryck, avkoppling och njutning. Robson Square blev officiellt färdigställt år 1983 genom öppnandet av Vancouver Art Gallery: Det Arthur Erickson-designade och provinsiegt ägda distriktet Robson Square förvandlade kvarteren 51, 61 och 71 till Vancouvers största urbana offentliga utrymme. Block 51, det nordligaste av de tre kvarteren, hyrs ut till staden av provinsen, och den gamla tingshusbyggnaden hyrs ut till Vancouver Art Gallery.

Området har länge haft en viktig roll i Vancouvers offentliga liv och en viktig roll som central samlingsplats, en plats för demokratiskt uttryck, speciella evenemang, inspelningar och andra mer vardagliga användningar. Robson Square identifierades som det mest populära valet av Vancouver Public Space Network:s "Where's the Square" idéävling 2009 och fungerade även som den centrala platsen för firande i Vancouver under vinter-OS 2010.

VIVA Vancouver, stadens program för offentliga utrymmen, höll årliga designävnlingar på den stängda gatan under sommarmånaderna mellan år 2011 till 2015, vilket skapade ett starkt intresse för ett permanent torg på platsen. VIVA Vancouver var anlitade av staden för att undersöka allmänhetens intresse av att konvertera 800 Robson till ett permanent offentligt torg.

Låt inte bilarna ta vårt torg

Under de olympiska vinterspelen 2010 stängdes Robson 800-kvarteret för fordonstrafik och blev en gågata för spelevenemang. Senare i december 2010 instruerade kommunfullmäktige sin personal att undersöka möjligheterna att skapa ett offentligt torg i Robsons 800-kvarter. Under somrarna 2011 och 2012 stängdes Robsons 800-kvarter för fordonstrafik och blev ett tillfälligt torg för fotgängare med nya sittplatser och evenemang under VIVA Vancouver-programmet. På grund av framgången med sommarstängningarna av kvarteret beslutade rådet i september 2012 att stänga kvarteret för fordonstrafik fram till slutet av 2012 och bad samtidigt

personalen undersöka allmänhetens intresse kring att använda utrymmet som en permanent gågata. Vägen öppnades igen för fordonstrafik i januari 2013, medan utredningen fortsatte, och VIVA Vancouver skapade ytterligare ett tillfälligt torg för de följande tre somrarna. Somrarna 2011-2015 när torget stängdes för trafiken fick personalen ett perfekt tillfälle att undersöka genomförbarheten av ett permanent offentligt torg genom övervakning och datainsamling med avseende av påverkan på trafik och fotgängare. De tre nyckelområden som identifierades vilka behövde ytterligare analys och övervägande var: 1) transportnätverket; 2) utformningen av utrymmet; 3) alternativen för programmering året runt.

Rådet röstade för att öppna kvarteret permanent som ett offentligt torg i april 2016 och personalen inledde en engagemangsprocess för att ta reda på hur allmänheten ville använda utrymmet. Återkopplingen informerade designkonceptet, som informerades vidare genom samråd med viktiga områdesintressenter inklusive Vancouver Art Gallery, UBC Robson Square, provinsen BC, Downtown Vancouver Business Improvement Association, rådgivande kommittéer i staden och främjande grupper. Den slutliga designen innebär en enda, plan yta och ett öppet, flexibelt utrymme för att dröja sig kvar, sammanföras, avkoppling och mat, för musik-, kultur och samhällsevenemang och för demonstrationer.

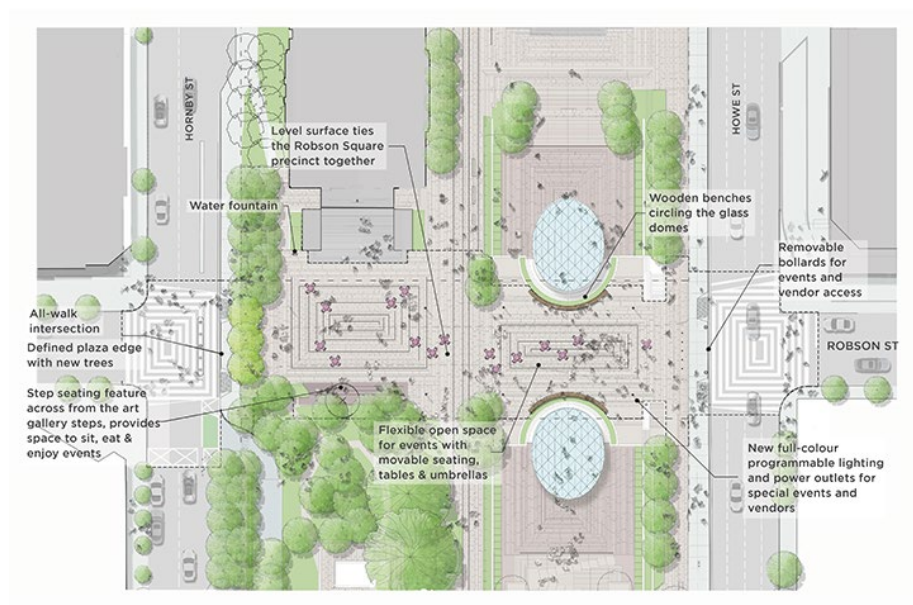


Bild: Den slutliga designen för det nya 800 Robson Plaza. Källa: City of Vancouver

En permanent torg

I november 2012 var staden Vancouver värd för två offentliga evenemang på Vancouver Art Gallery och letade efter idéer kring hur platsen skulle kunna användas i framtiden. Evenemangen besöktes av 165 personer och deltagarna fick arbeta tillsammans med arkitekten Stanley Kings Co-design-team. Några illustrerade idéer kring användandet av utrymmet införlivades sedan i en online- och uppföljningsundersökning, som var öppen för allmänheten från 1 till 12 november 2012. Detta resulterade i över 2100

genomförda enkäter. Ett av de viktigaste resultaten från undersökningen var att 64% av de tillfrågade ville att 800-kvarteret Robson skulle fungera som ett permanent offentligt utrymme, medan 17% föredrog det som ett offentligt utrymme på sommaren och 19% föredrog endast enstaka och tillfälliga stängningar av gatan för trafik, för speciella evenemang.

City of Vancouver var värd för en workshop för intressenter i oktober 2012, där 22 personer representerade ett brett spektrum av intressenter, inklusive TransLink, affärsföreningar, offentliga utrymmen- och aktiva transportförespråkare, angränsande Robson Square-anläggningar, seniorer som bor i West End, Turism Vancouver, den lokala designgemenskapen, provinsen och domstolsavdelningen. Baserat på de nyckelfrågor som togs upp genomförde personalen fyra mindre, mer fokuserade intressentmöten med ungdomar, affärssamhällen i centrala och västra delen, angränsande Robson Square-anläggningar och seniorer som bor i West End.

Samma månad hölls också två olika offentliga evenemang. Den ena, som hölls av CBC Radio 1:s Shiral Tobin, inkluderade en filmvisning, följt av en paneldiskussion med en lokal arkitekt samt några medlemmar i designteamet för Robson Square. Det andra offentliga evenemanget, vilket hölls av en lokal konstnär, innehöll korta och inspirerande presentationer som utforskade hur kvarteret har använts genom åren, samtidigt som det lyftes fram erfarenheter från andra städer, vilket följdes av ett antal tal. Båda händelserna slutade i en gemensam designprocess, där konstnärerna illustrerade deltagarnas tankar kring vilken framtid som användandet av 800-kvarteret av Robson och Vancouver Art Gallery North Plaza kan rymma (för mer information, se City of Vancouver webbplats). Dessa evenemang presenterades i samarbete med Spacing Magazine, Vancouver Public Space Network och Vancouver Art Gallery. Under fyra uppföljande intressentmöten konsulterade stadspersonalen olika grupper av intressenter.

Två år efter återupptagandet av norra sidan godkände kommunfullmäktige i januari 2019 finansiering för 800 Robson-torget uppbyggnad. Rådet godkände budgeten på 5,380,000 \$ för 800 Robson Plaza Upgrade (4,25 miljoner \$ Development Cost Levy (DCL) från kapitalplanen 2019-2022 (Transportation) och omfördelning av 1,13 miljoner \$ TransLink-finansiering från 2019 Active Transportation Corridors & Spot Improvement-programmet. För mer information, se dokumenten publicerade på City of Vancouver webbplats). Därefter samarbetade staden med provinsen för att bygga 800 Robson Plaza med start september 2019 till våren 2021.

Vilka resultat har platssamverkan gett?

I mars 2021 öppnades sektionen av Robson St igen som ett permanent offentligt torg. Detta inkluderar ett öppet utrymme för allmänna evenemang året runt med flyttbara sittplatser och bord, nya bänkar och permanenta sittplatser. Dessutom ansluter en jämn, kontinuerlig yta södra sidan av Vancouver Art Gallery till 800 Robson Square som ligger på norra sidan. Det har skett ett antal förbättringar för människor som går till fots, rullar och cyklar, vilket inkluderar nya säkerhetsfunktioner och förbättringar för cykelfältet. Ett offentligt konstverk som kallas "Weekend Chime", av konstnären Brady Cranfield, installerades också.

Öppningen av 800 Robson Street som ett permanent offentligt torg löper i linje med flera av Vancouver-policys mål för samhällsbyggnad, aktiva transporter och klimatförändringar. Det stöttar även pågående ansträngningar för att omfördela vägutrymmen för att stödja invånare och företag genom pandemin. Staden kommer att fortsätta att samarbeta med viktiga områdesintressenter, inklusive provinsen, Downtown Vancouver BIA, Vancouver Art Gallery, UBC och andra viktiga partner om programutveckling, när de sociala restriktionerna hävs så att större grupper kan samlas ute i offentliga utrymmen.

Laneway Living Room: Temporary activations of alleys, Downtown Vancouver, British Columbia

Platssamverkan kring en av stadens mest underutnyttjade ytor

Mindre gator och gränder sträcker sig över cirka 680 km i Vancouver och täcker 4 km², vilket till en kostnad av 8600\$ per kvadratmeter skulle ha ett uppskattat värde av mer än 34 miljarder dollar. Trots detta utgör de fortfarande en av de mest underutnyttjade offentliga tillgångarna i staden. Vancouver börjar däremot se deras betydelse. Det finns potential för förbättrade offentliga områden i många gränder och bakgator, samtidigt som viktiga funktioner så som lastning, parkering, skräppuppsamling och nödåtkomst bibehålls.

År 2016 godkände Vancouvers kommunfullmäktige omvandlingen av tre gränder till mer dynamiska, inbjudande och programmerbara offentliga utrymmen. Ett samarbete mellan Downtown Vancouver Business Improvement Association (DVBIA), HCMA Architecture and Design och VIVA Vancouver bildades för att förvandla centrala gränder till livliga och välkomnande offentliga utrymmen. Alley-Oop och Ackery's Alley är bland de första exemplen på den aktivering av gränder som ägde rum tack vare ett sådant samarbete mellan staden och BIA. Senare under 2017 lanserade VIVA Pilots-programmet en utlysning kring att stödja innovativa förslag för att utveckla det offentliga rummet, vilken istället riktade sig till de inkomna förslagen från de lokala gräsrotsorganisationerna vilka syftade till att engagera civilsamhället.

Ett samarbete för levande offentliga platser

Laneway Living Room baserades på ett samarbete mellan Vancouver stad och en lokal gräsrotsorganisation. Vancouver stad skapade, via VIVA-plattformen, en grund för att engagera civilsamhällen i att initiera fler innovationer i det offentliga rummet. Enligt sin beskrivning är VIVA Vancouver stadens strategiska urbanism- och innovationsplattform för det offentliga rummet som levererar kortsiktiga åtgärder för att inspirera och möjliggöra långsiktiga förändringar. Detta genom att skapa offentliga utrymmen som är välkomnande och inkluderande och som uppfyller en viktig roll genom att knyta an sociala interaktioner och stärka samhällets välmående.

Enligt Vancouver stads hemsida beskrivs VIVAs program mål som:

- Avancera omfördelning av gatuutrymme till offentligt samlingsutrymme
- Främja rättvis distribution och tillgång till offentliga rumsmöjligheter över hela staden
- Stärka och stödja grupper som historiskt sett är underrepresenterade i planeringsprocesser
- Minska hinder för deltagande i det offentliga livet
- Främja anknytning till det offentliga rummet
- Främja kulturskiftet mot ett mer rättvist och inkluderande offentligt rum

VIVA Vancouver-plattformen är organiserad i tre huvudkategorier av aktiviteter (Vancouver stads hemsida):

- **Samhällsinkubation**, som stödjer samhällsledda idéer och projekt genom att erbjuda ytterligare stöd och personalresurser genom att prioritera rättvisebaserade projekt och idéer från samhället.
- **VIVA-piloter**, som samarbetar med intressenter för att utveckla komplexa, interdepartementala projekt för det offentliga rummet, vilka initieras av personal i linje med Vancouver stads policy.
- **VIVA-forskning och dialog**, arbetar med forskare, studenter och samhället för att informera och utvärdera stadens processer för skapande, programmering och förvaltning av det offentliga rummet. Det ansvarar även för offentlig dialog och samhällsevenemang i samarbete med universitet och samhällen gällande nya frågor kopplade till det offentliga rummet och projektspecifika ämnen.

Som beskrivet stödjer VIVA Vancouver olika samhällsgrupper, gräsrotsorganisationer och invånare i att förvandla gator till offentliga utrymmen med hjälp av samhällsprogrammering. I ett av de senaste programmen samarbetar VIVA Vancouver med olika samhällsgrupper för att identifiera, testa och aktivera gränder/gator som platser för att samlas, knyta an, leka och stärka samhällsbygget. Vidare skapas pop-up-program kopplade till samhället och dess aktivering genom tillfälliga, småskaliga och offentliga händelser, installationer eller skärmar vilka skapar offentliga utrymmen genom att omvandla eller programmera gator, gränder och liknande utrymmen till offentliga mötesplatser.

I ett av partnerskapen inom pop-up-aktiveringsprogrammet sommaren 2017 får gräsrotsorganisationen Vancouver Public Space Network (VPSN) ett bidrag från VIVA Vancouver med idén att förvandla två gränder till roliga och vänliga utrymmen med upprustade möbler, loppmarknadsfynd och pallar. VPSN använde en "lättare, snabbare, billigare" platsutvecklingsstrategi (utformad av Project for Public Space) med betoning på principer kring välbefinnande i stadsdesign, för att omvandla två gränder.

Sammanfattningsvis stöttade det relativt lilla bidraget på cirka 4-5 tusen dollar från VIVA Vancouver ett innovationssätt från VPSN för att utveckla deras projekt kring offentliga rum. VPSN bidrog med den volontärtid som de spenderade på att organisera och hantera evenemanget, att hjälpa till att programmera och förvalta det offentliga rummet samt att bygga några möbler och utrusta utrymmet. Förutom VIVA-bidraget stöttade staden projektet med nödvändig logistik och resurser samt genom att prioritera programmet.

Ge rum för gräsrotsrörelser

Enligt en av styrelseledamöterna i VPSN genomfördes projektet smidigt tack vare samarbetet med VIVA Vancouver och det stöd de gav till samhällsorganisationen. Han betonar att projektet kunde uppfattats som mycket svårare om det inte funnits något sådant samarbete med staden på plats, särskilt när det gäller att få tillstånd, i förhandlingsprocesser samt i samordning av logistiken.

Med tanke på den strukturerade organisationen och de finansiella resurserna som finns tillgängliga för större BIAs skulle det vara svårt för lokala gräsrotsorganisationer, såsom VPSN, att konkurrera med andra och utveckla sina projekt. I detta specifika projekt bör stödet som den lokala organisationen fick från VIVA Pilot-programmet, både bidraget och samarbetet, betraktas som en av grunderna för utvecklingen av sådana gräsrotsprojekt.



När det gäller de praktiska utmaningarna beskriver styrelseledamöten i VPSN att det fanns ett visst motstånd från ett antal intelligande kommersiella aktörer, främst på grund av störningar som aktiveringen av gränderna kan ha åsamkat de rådande förhållandena, "status quo", i områdena. Detta ledde till att medlemmarna i organisationen var tvungen att lägga ned tid på dialoger och tillhandahållandet av information för att hjälpa situationen. Bland ett antal intressenter fanns det också vissa farhågor angående hemlöshet, vilket är ett av de ämnen som ofta nämns i de nuvarande Vancouver-debatterna. VPSN antog emellertid en mycket öppen, inkluderande och icke-kommersiell approach, vilket skiljde deras approach från de mer etablerade och större BIAs. Genom att ha jämlikhet och rättvisa högst upp på agendan har VPSN-medlemmarna varit medvetna om de potentiella gentrifieringsprocesserna som ofta följer av denna typ av projekt. Detta var däremot enbart ett mindre bekymmer med tanke på att projektet enbart var ett tillfälligt program.

En inkluderande plats - ett inkluderande projekt

Laneways-projektet lyckades förverkliga och bevisa potentialen i tidigare förbisedda utrymmen med hjälp av samhällsstyrd och taktisk platsutveckling. Med en mindre stödinsats från den lokala regeringen lyckades invånarna och den lokala organisationen tänka om kring det offentliga rummet och därmed öka välbefinnandet, anknytningen och glädjen i sina stadsdelar. Som det huvudsakliga resultatet av projektet är det möjligt att argumentera för att Laneways-projekten lyfte fram gränders och smågators betydande potential som lokala offentliga utrymmen. I linje med frågor om hållbarhet var Laneways-projektet ett försök att rikta allmänhetens och tjänstemännens uppmärksamhet på:

- Att lyfta fram gränders potential att som allmänt utrymme föra samman människor
- Att återigen kunna föreställa sig gränder som levande och inkluderande offentliga utrymmen snarare än försummade utrymmen
- Att bidra till effektiv markanvändning
- Att minska bilberoendet i stadslivet

VPSN betonar att deras projekt bevisade hur gränder kan utgöra livfulla, allmänna utrymmen samt att projektet genererade en utökad uppmärksamhet och intresse från olika BIAs, diverse intressenter samt från staden Vancouver.

Intervjupersonens rekommendationer

- Finansiering och tillstånd är de största hindren för denna typ av projekt. Men att samarbeta med staden var nyckeln till framgång i det här fallet.
- Det måste finnas någon form av stöd, t.ex. från staden, för att tillhandahålla en rättvis plats för gräsrotsorganisationer att kunna konkurrera med de väletablerade stora BIAs.

3.3 PLATSSAMVERKAN I SYDAFRIKA

Bakgrund till lagstiftningen

Under apartheid baserades Sydafrikas regelverk till stor del på principer om rassegregering. Detta bidrog till ett tudelat planeringsregelverk med olika lagar för olika områden och ett fragmenterat planeringssystem. Demokratiseringen av landet och avskaffandet av apartheid ledde dock till betydande förändringar av det rättsliga landskapet. Men även om försök gjordes att reformera de legala ramarna för planering kvarstod oklarheter och det var först 2013 som ett enhetligt nationellt regelverk "SPLUMA" formades. SPLUMA reglerar fysisk planering, markanvändning och förvaltning. Utöver detta anges i SPLUMA att provinsiella och kommunala myndigheter ska stifta lagar för den rumsliga planeringen. Avsikten var att sammanlänka den rumsliga planering och beslutsfattande. Detta har dock medfört fragmentering i regelverket eftersom region och kommun till stor är självstyrande.

I mitten av 1990-talet introducerade Sydafrika en lagstiftning som gjorde det möjligt med platssamverkan, så kallad CID (City Improvement District) som är landets motsvarighet till BIDs. CIDs kan dels ses i ljuset av det vakuum som uppstod kopplat till ansvar för planering och förvaltning mellan apartheids avskaffande och stiftandet av SPLUMA, dels av behovet av renare men framförallt säkrare områden och städer. I Sydafrika utgör exempelvis säkerhetstjänster fortfarande den vanligaste kategorin av åtgärder vid platssamverkan.

I Sydafrika godkänns CID:er av lokala och provinsiella myndigheter. I enlighet med Sydafrikas konstitution måste en CID ta hänsyn till myndigheternas respektive geografiska utvecklingsplaner och säkerställa lika tillgång till anläggningar och områden, något som nödvändigtvis inte är fallet i resten av världen. För att en CID ska kunna upprättas behöver provinsiell eller lokal lag finnas på plats för CID.

För att ett förslag på upprättande av ett CID ska bli godkänt av den provinsiella eller lokala myndigheten måste minst 25 % av fastighetsägarna stå bakom planen. Minst 51% av fastighetsägarna måste sedan acceptera den slutliga planen. Förutsatt att CID-förslaget uppfyller aktuell och relevant lagstiftning kan den godkännas av provinsiell eller lokal myndighet.

Finansieringslösningar

En CID bedrivs av en icke-vinstdrivande organisation som finansieras av fastighetsägarna. Finansiella medel samlas i regel in via skatt och provinsen eller kommunen förmedlar därefter dessa till CID-organisationen. Fastighetsägarna bestämmer till stor del omfattning och typ av service som CID:en ska ansvara för. I regel innefattar det tjänster såsom säkerhetstjänster, underhåll av och fysiska åtgärder i den offentliga miljön och marknadsföring.

Tidsbegränsning

Ett CID i Sydafrika inrättas inledningsvis för en period på tre år. Dess faktiska livslängd kan dock vara mycket längre då livslängden ofta förlängs efter den första inledande perioden. Ett CID kan upplösas om flera medlemmar flyttar

och CIDet tappar väsentligt stöd eller om väsentliga ändringar görs av den ursprungliga affärsplanen.

Central Improvement District (CID), Kapstaden

Sjunkande fastighetsvärden startskottet

Den första formella CID:en i Kapstaden var Cape Town Central City Improvement District (CCID) som grundades år 2000 av lokala fastighetsägare verksamma i de centrala delarna av Kapstaden. Området karakteriserades vid tiden av hög brottslighet, illa skötta offentliga miljöer och hög arbetslöshet. Företag stängde ner sin verksamhet, lämnade området och fastighetsvärdena sjönk. Sju av områdets större fastighetsägare bestämde sig för att göra något åt situationen och vände sig till staden vilket blev startskottet för Sydafrikas första CID. Målsättningen var att med gemensamma insatser "rusta upp området" och bidra till ökad attraktivitet och därigenom locka nya investerare och hyresgäster.

Självfinansierade och självstyrande

CCID är en oberoende icke-vinstdrivande organisation som helt finansieras av fastighetsägarna i området. Medel för att bedriva arbetet betalas in via skatt och förmedlas vidare till organisationen. Kommunen verkar som "bevakare" men har ingen styrande funktion eller bestämmanderätt.

"Vi får inte ett enda öre eller ett enda lån från kommunen, staden agerar enbart som en inkassere av medel, och för sedan vidare dessa till oss. Vi är helt oberoende. Och inte förvaltare av staden."

I styrelsesammanhang sitter politiska observatörer med för att bevaka att arbetet sker i enlighet med den fastställda projektplanen med tillhörande budget. Styrelsen, obetalda och utan exekutivt ansvar, består av lokala fastighetsägare, fastighetsintressenter och sakkunniga inom bland annat CID, turismnäring och stadsutveckling.

Vart femte år tas en ny affärs- och projektplan fram som stakar ut CCIDs viljeriktningen, uppdrag och budget. Planen granskas av kommunen i relation till rådande lagstiftning kopplat till CID och godkänns därefter.

Expanderande ansvarsområden

Organisationen började med operativ service såsom gatustädning och väktartjänster. Ansvarsområdena har därefter expanderat. Idag består organisationen av fyra "avdelningar"; trygghet och säkerhet, förvaltning, "socialt arbete" samt marknadsföring.

Drygt hälften av budgeten går till insatser för att öka tryggheten och säkerheten i området. Idag utgör CCID den primära kontakten vid incidenter i området "med en reaktionstid på under fem minuter". Utöver dygnet-runt-väktare och egen larmcentral har CCID anställda med befogenheter att göra gripanden och utfärda böter. En viktig del i arbetet är även relationsbyggande och "ett brett nätverk av ögon och öron". CCID har en

nära samverkan med den sydafrikanska polisen och kommunens organ för brottsbekämpning.

Arbetet med förvaltning av områdets offentliga miljöer handlade i ett initialt skede om att identifiera defekter och behov och föreslå lösningar. Eftersom staden var långsamma och då rekommenderade åtgärder ibland uteblev togs beslutet att expandera CCID arbete.

”Situationen nådde punkten där det fanns 10.000 brister i stadens fysiska miljö som staden inte hade möjlighet att hantera. Så vi introducerade våra egna privata underhållsteam.”

Idag omfattar arbetet utöver grundläggande förvaltning såsom skräpplockning, graffittisanering och trädbeskärning även reparation av trottoarer och vägmärkingsmålning. CCIDs har ett dygnet-runt-team med uppgift att identifiera och åtgärda defekter. Parallellt finns möjligheten för invånare och affärsidkare att anmäla brister.

”Som en av stadens invånare är det möjligt att säga att man precis snubblade i ett hål i gatan. Och då kan jag säga: Det är åtgärdat inom 6 dagar. Vi agerar omgående.”

Arbetet genomförs i huvudsak av städentreprenörer men CCID samarbetar även med NGOs och anlitar personer som rehabiliteras från missbruk, tidigare kriminella och hemlösa.



Bild: CCID:s säkerhetspersonal. Källa: Matti Blume

Ett tredje fokusområde är CCIDs arbete med stadens socialt utsatta. Arbetet sker i nära samarbete med NGOs verksamma i området och innefattar främst att hjälpa socialt utsatta att få den hjälp de behöver. Arbetet sker dels ute på fält av personer anställda av CCID, dels genom finansiering av och samarbete med NGOs. Ett fjärde område för CCID är marknadsföring och

kommunikation. Arbetet består primärt av marknadsföring, internationell och nationell, gentemot investerare och större fastighetsutvecklare. En annan del i arbetet består i att vårda och bygga relationer med företagare och invånare i området och informera om CCIDs arbete för att få fortsatt förtroende.

Ett stor arbetsstyrka och ett brett nätverk

CCID har 18 anställda "in house", i övrigt outsourcas arbetet till företag och NGOs. 600 personer arbetar totalt under "CCID-paraplyet".

CCID har ett stort antal samarbetspartners. De två huvudsakliga är the City of Cape Town (och ett stort antal förvaltningar kopplat till säkerhet, förvaltning, planering och socialt arbete) och the South African Police Service (SAPS). Övriga samarbetspartners är NGOs, the Western Cape Government (provinsiell myndighet) och olika intresseorganisationer.

Från extratjänst till grundansvar

Det nära samarbetet med staden beskrivs som delvis infekterat. CEO för CCID beskriver att syftet med verksamheten är att vara en "top-up service". I många fall har det dock blivit tvärtom.

"Vi är tänkta att fungera som en extratjänst. Men så är inte alltid fallet. Ibland utgör vi den huvudsakliga servicen, och de fungerar som en extra tillgång."

Detta har blivit politiskt känsligt och skapat en konkurrenssituation mellan CCID och kommunen.

"Vi gör saker NU, fixar saker NU. Våldigt inriktade på att göra, väldigt drivna av att lyckas. Vi visar andra hur det ska göras. Det förödmjukar staden."

Utöver detta uttrycker CEO att det är utmanande gentemot invånare, fastighetsägare och näringslivsidkare som hör av sig till CCID för hjälp i frågor som kommunen ansvarar för. Han pekar även på att de enda som CCID i grund och botten svarar mot är finansiärerna, dvs fastighetsägarna.

En pragmatisk inställning till regelverket

På frågan om de legala ramarna kopplat för CCIDs verksamhet beskriver CEO att det, till skillnad "från i västvärlden", finns stort handlingsutrymme för den privata sektorn.

"Eftersom vi är ett utvecklingsland är det mycket mer flexibilitet. Det uppmuntras att den privata sektorn tar ett kliv fram och utgör en del av lösningen. Istället för att luta sig tillbaka."

Detta till trots betonar CEO att det för CID finns ett regelverk som reglerar vad som får, och inte får, göras inom ramen för ett CID och därtill regelverk och riktlinjer kopplat till planering och förvaltning som verksamheten måste förhålla sig till. Han framhåller samtidigt att det är en svårighet att följa regelverken då de ständigt är i förändring och blir allt mer byråkratiska. CCID-organisationen har därför antagit en pragmatisk inställning till regelverket.

"Varje enhet har sitt sätt att göra affärer. Men vi ser det som riktlinjer, inte som lag. De här lagarna, du arbetar med dem, men du kan inte vara strikt med dem. Det blir en arbetsmodell. I värsta fall ber du om ursäkt, men gör det ändå. Det är så vi jobbar."

Parallellt betonar CEO att CCID fått stor frihet i och med organisationens goda rykte och de insatser de gör för stadsdelen.

Förtjänster "för alla"

Sedan CCID:s inrättande har brottsligheten i stadsdelen minskat med 90 % och ses idag som Sydafrikas tryggaste område. CCID sysselsätter ca 300 personer per år. CEO lyfter goda resultat av det arbete organisationen gör tillsammans med NGO:s för de socialt utsatta. I fråga om förvaltning lyfts, utöver de löpande resultaten, att 25 000 defekter i den fysiska miljön åtgärdats sedan start.

Han betonar att förtjänsterna av de insatser som görs gynnar "alla".

"Det gäller alla! Tjänsterna är gratis. Enbart 1%, markägarna, betalar. Resterande 99% är allmänheten och för de anställda, besökarna, butiksägarna och företagen är det gratis!"

Intervjupersonens rekommendationer

- Kommunen ska begränsa sin verksamhet till att göra det absolut viktigaste. Resten bör överlåtas av den privata sektorn – som är snabbare, mer kreativa och har incitament att göra ett bra jobb.
- Ha en pragmatisk inställning till regelverk och anpassa verksamheten utifrån de behov som finns.
- Ta ett helhetsgrepp kring områdets utveckling

Makers Way, Johannesburg

Ett område av mångfald och kreativitet

Makers Valley är det inofficiella namnet på ett område öster om centrala Johannesburg. Området har historisk varit hem för mindre industrier såsom panelsslagare och möbeltillverkare. På senare tid har en ny generation "makers" vuxit fram såsom hantverkare, trädgårdsmästare, kreativa och småskaliga företag. I området bor främst människor med låg inkomst och arbetslösheten är stor. Nästan 50% av invånarna i Makers Valley kommer från andra afrikanska länder, däribland Senegal, Moçambique, Nigeria, Malawi och Zimbabwe.

Sektors- och aktörsövergripande samverkan

För att få bukt med områdets utmaningar bildades 2018 partnerskapet Makers Valley (MVP), en sammanslutning med representation från bland annat lokala föreningar i området, butiksägare, "aktivister", NGO:s, Johannesburg stad, The Johannesburg Innercity Partnership (ett samarbete mellan Johannesburg stad och det privata näringslivet) och internationella aktörer såsom Ingenjörer utan gränser och USA:s konsulat. Under paraplyet

Makers Valley har ett stort antal projekt bedrivits inom området – ett av dessa är Makers Way.

Ett "bottom-up"-perspektiv som utgångspunkt

Makers Way var ett projekt som finansierades av USA:s konsulat genom en tvåårig utlysning och projektledades av ett "micro-creative-social company" på uppdrag av Makers Valley. Projektet innefattade aktiviteter och åtgärder längs med sträckan "Makers Valley" där ett stort antal mindre företag, kreatörer och tillverkare är verksamma. Fokus låg på att lyfta områdets tillverkare, eller "makers", och att genom konst, kultur och kreativitet vitalisera det offentliga rummet. Målsättningen för projektet Makers Way var att anamma ett "bottom-up"-perspektiv och därigenom verka som en katalysator för platsutveckling i Makers Valley.

En explorativ process

Projektledaren beskriver att de enda ramarna för projektet var fyra processteg och utgångspunkten att "platsutveckling inte handlar om resultat i vanlig bemärkelse utan om engagemang".

Projektet bedrevs i tre steg; "Community Connect", "How do they do that?" och "Placemaking".

Det initiala steget "Community Connect" var att samtala med människor, boende och verksamma i området och samla in idéer kring vad som skulle kunna göras i och med det offentliga rummet. Ett antal möten arrangerades utomhus dit invånare och verksamma bjöds in utan närmre beskrivning om vad som efterfrågades, endast med instruktionen att våga tänka "utanför boxen". Under det andra skedet "How do they do that?" hölls 40 workshops med "makers" verksamma i området utifrån deras specifika kompetensområden. De fick friheten att själva bestämma innehållet. Resultatet blev workshops inom alltifrån hur man kan konstruera ett försäljningsstånd till hur man genom publika framträdanden kan utforska det offentliga rummet.



Foto: Försäljningsstånd i Makers Valley. Källa: Makers Way project

I det slutliga skedet "Placemaking" omvandlades idéer till aktiviteter och åtgärder.

En katalysator för platsutveckling

Projektledaren beskriver att nyckeln till att projektet blev så lyckat beror på att det genomgående funnits ett "bottom-up"-perspektiv. Projektledaren har verkat som processledare men de boende och verksamma i området har format dess innehåll.

"Jag pratade med människorna i området men lät dem bestämma vad som skulle ske. Det var ett projekt fyllt av utforskande: invånarna gavs friheten att leka och se hur saker och ting blev. Detta ledde till många roliga initiativ."

Hon lyfter att Makers Way inte skapade några projekt – dess insats var att verka som katalysator, inte mer.

"Fick Makers way de där projekten att hända? Nej. Men blev Makers way en katalysator för dem att hända – absolut!"

Processen bidrog till att flera samarbeten skapades mellan invånare, företagare, fastighetsutvecklare, lokala myndigheter och "makers" såsom hantverkare, konstnärer, återvinningsentreprenörer, stuntfolk, musikproducenter, fotografer, dansare, trädgårdsmästare med flera. Exempel på aktiviteter och åtgärder som projektet ledde till (vissa genomförda, andra inte ännu) är "Makersway Connect Corners" - platsskapande gatuhörn med Wi-Fi, bänkar och belysning; offentliga odlingar; cykelparkeringar; design tävlingar för barn; vägskyltar på olika språk; väggom målning; en flyttbar bokhandel; "boot camps"; upprustning av parken i området och mycket mer.

Konflikt mellan olika perspektiv

Samtidigt beskriver projektledare att det under projektets gång var svårt att få projektägarna att förstå värdet i att låta processen ha sin gång utan ett tydligt slutmål.

“Det var ett utmanande projekt eftersom jag starkt trodde på att projektet behövde vara organiskt och växa fram i takt med att invånare och aktörer involverades. Det var svårt att förklara för projektägarna. Det dränerade mig verkligen att hela tiden behöva bevisa värdet av den approach jag anammade”

Hon menar vidare att det behövs nya sätt att följa och utvärdera projekt.

“Övervaknings- och utvärderingsteamerna behöver bli mer flexibla i hur de mäter framgång. De fann detta projekt väldigt utmanande. Och de fann mig väldigt besvärlig. Jag vägrade att bara följa mallen.”

Hon pekar dock på att förståelsen mot projektets slut ökade och att projektägarna och finansiärerna tyckte resultaten var inspirerande och hade en positiv effekt på området.

Samverkan med kommunen

Samarbetet med staden har främst handlat om att få tillstånd för publika event och tillstånd och finansiering för de fysiska åtgärderna. Projektledaren beskriver att detta bidragit till att vissa åtgärder tagit längre tid att implementera, exempelvis vid tillstånd och finansiering för upprustningen av parken. Hon menar dock inte att detta begränsat projektet vars fokus i huvudsak inte var av fysisk karaktär.

Projektledarens rekommendationer

- Bjud in och samtala med den kreativa näringen i området. Personerna har i regel sina fötter i två världar; i lokalsamhället och i näringslivet.
- För att utveckla en plats i positiv riktning behöver invånarna vara delaktiga – ”man kan inte skapa platssamverkan utan att engagera lokalsamhället”.
- Definiera inte projektets resultat från början. Låt projektet växa och formas organiskt ”Att ha en fast budget, ett fast mål och givna resultat... det är inte platssamverkan!”
- Se inte människorna i projektet som deltagare, se dem som jämlikar. Implementera en platt arbetsmodell utan hierarkier.

3.4 PLATSSAMVERKAN I TYSKLAND

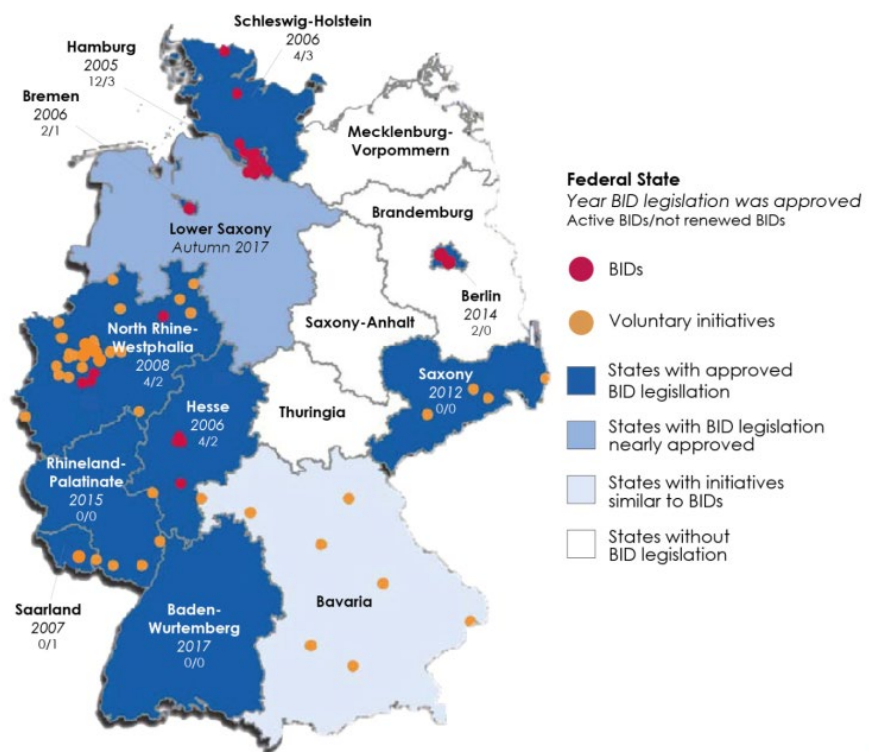
Bakgrund till lagstiftningen

Tyskland är en federalstat med 16 så kallade "Bundesländer". De olika provinserna har relativt stort självstyre med parlament, regering och lagstiftningsbefogenheter. Inom varje federalstat finns delstater "förbundsland" och inom varje delstat finns kommuner, "Gemeinde".

Federalstaterna/Bundesländerna har svaga formella medel för den fysiska planeringen. Det handlar främst om att ta fram vägledande principer, mål och program. Delstatsplaneringen å andra sidan är stark och sköts av den offentliga förvaltningen i delstaterna. Delstaternas planering är mycket olika vad gäller process och innehåll men gemensamt är att de skall införliva de förbundsstatliga planeringsmålen. Den kommunala planeringen sker i enlighet med både de federala och delstatliga planeringsprinciperna och reglerna. Kommunerna ansvarar för att upprätta två typer av planer. Det är dels vad som kan liknas vid en översiktsplan "Flächennutzungsplan", dels vad som kan liknas vid detaljplaner "Bebauungspläne". En Bebauungsplan anger de rättsligt bindande ramarna för planering och byggande. De olika nivåerna har ett samordningsansvar vilket regleras i lagen *Raumordnung* och är även knutna till varandra genom principen om en ömsesidig påverkan, *Gegenstromprinzip*.

I Tyskland introducerades BID år 2005. Hamburg var den första federalstaten som genom lagstiftning möjliggjorde för fastighetsägare att ingå i ett BID. Det motiv som brukar anges för skapandet av en lagstiftning för BID i Tyskland är en utveckling som finns i många tyska områden och städer med hög utflyttningsgrad och ett negativt födelsenetto. Att upprätta ett BID är ett sätt att, genom att öka ett områdes attraktivitet, försöka locka nya invånare. En annan förklaring som ges är att allt fler offentligägda fastigheter såldes (och säljs) ut till privata aktörer. Ett skäl att bilda ett BID, såväl för fastighetsägare som för politikerna, är att ta kontrollen över stadsutvecklingen.

Även om lagstiftningen instiftades under mitten av 00-talet är det viktigt att veta att det inte gällde alla förbundsstater. I dagsläget har inte alla förbundsstater infört BID-lagstiftning. Som nämnts ovan var vissa federalstater tidigt utan, främst i de västra delarna av landet. Flera av de östra federalstaterna har dock ännu inte infört denna typ av lagstiftning, vilket kan ses på kartan nedan som visar vilket år de olika federalstaterna införde denna typ av lagstiftning.



Karta: German Business Improvement Districts (BIDs), Källa: Costela Sánchez, Álvaro

BID-lagstiftningen skiljer sig åt mellan de olika federalstater. För att ett förslag om att bilda ett BID i Hamburg ska godkännas krävs att minst 15 procent av fastighetsägarna är positiva till samarbetet, dessa 15 procent måste även utgöra minst 15 procent av de totala fastigheterna i BID-området. I slutröstningen får max 30 procent av fastighetsägarna rösta emot förslaget. Stadsdelsförvaltningen behöver godkänna BID:en som ofta löper upp till fem år för att därefter förnyas vid behov. Kommunen ansvarar för avgiftsuttaget som bygger på både fastighetsvärdet och värdet på den kommersiella verksamheten.

Sedan januari 2007 finns en ny paragraf (§ 171f BauGB), "Privata initiativ inom stadsutveckling", i den federala bygglagen i Tyskland (Baugesetzbuch) som ger federalstaterna befogenhet att införa lagar som möjliggör privata initiativ för områdesbaserad stadsförnyelse och utveckling. Den nya lagstiftningen syftar till att "stärka och utveckla områden i stadscentrum, stadsdelar, bostadsområden och affärsparker samt andra områden med betydelse för stadsutveckling". Utformningen av sådan lagstiftning delegeras till federalstaterna.

Finansieringslösningar

I likhet med flera andra länder är det den lokala kommunen som samlar in BID-avgifterna från de medverkande aktörerna och tillhandahåller dem till det enskilda BIDet. I Tyskland finns även ett tak gällande BID-avgiften för att skydda större fastighetsägare. Taket anger att fastighetsägaren som högst kan betala 10% av fastighetsvärdet som BID-avgift.

Tidsbegränsning

Den initiala tidsperioden för ett BID varierar mellan de olika förbundsstaterna i landet. Sammantaget kan ett BID dock som längst inrättas i fem år. En tidsperiod på mellan 3-5 år är det vanligaste sett till alla förbundsstaterna.

Fastighetsagenturen StadtWohnen, Chemnitz

Minskad befolkning och stadsutglesning efter 90-talskrisen

Staden Chemnitz är en industristad i sydöstra Tyskland vars befolkning efter 90-talskrisen minskat med ca en fjärdedel. Detta har haft effekter på främst stadskärnan i form av ett nedgången centrum och ett stort antal övergivna eller förfallna byggnader, många av dessa historiska. Konsekvensen har blivit stadsutglesning då invånare valt att bosätta sig i stadens ytterområden.

Satsningar på den offentliga miljön – men problemet kvarstod

Ett antal insatser hade sedan 2000-talet gjorts av kommunen för att rusta upp de offentliga miljöerna i innerstaden men problemet med stadsutglesning kvarstod. Staden hade tidigare hållit sig undan från fastighetsmarknaden och det kommunala bolaget hade försökt göra sig av med fastigheter med renoveringsbehov. Men i takt med att fastighetsägare runt om i staden själva börjat renovera insåg kommunen fastigheternas nyckelroll för stadskärnans attraktivitet. Staden började titta på lösningar för att hitta användningsområden för kommunens förfallna eller övergivna byggnader i staden. Insatser gjordes för att skapa temporära användningsområden och kollektivboenden men insatserna fick inte riktigt grepp och staden bestämde sig efter några år för att göra ett omtag. Detta var startgropen för bildandet av fastighetsagenturen StadtWohnen 2012.

Fastighetssatsningar – ett medel för platsutveckling

Agenturens huvuduppgift är att bidra till restaurering av byggnaderna och att hitta nya användningsområden. Agenturen är en privat aktör men projektet initierades och finansieras av kommunen. Agenturen agerar i allmänhetens intressen och har ett nära samarbete med kommunen.

“Kommunen bestämde sig för att ta ett bredare grepp och titta på hela fastighetsbeståndet - se över dess skick och få dem tillbaka i bruk.”

Fokus är förfallna och övergivna ”historiska byggnader”. Målsättningen är att genom att restaurera och hitta nya användningsområden för fastigheterna bidra till att bevara stadens kulturarv, att skapa en levande och mångfunktionell stadskärna men även att göra en insats för kommunens mindre bemedlade eller socialt utsatta.

”Det är viktigt att även människor som är socialt utsatta kan bo i kvalitativa boenden. Överkomliga bostäder för familjer, äldre och marginaliserade grupper bidrar till att stärka den sociala sammanhållningen och minskar grogrunden för olika typer av konflikter.”

Agenturen som nätverksnav

Agenturen fungerar som ett nätverksnav som kopplar samman aktörer med intresse av att restaurera och hitta nya användningsområden för fastigheterna. Motiven är dock inte alltid desamma.

“De olika intressenterna har alltid sina egna agendor. Även om vi har olika bakgrunder, olika agendor, så möts vi i mitten och det hjälper projektet framåt.”

Byrån sammankopplar aktörer såsom:

- Olika förvaltningar/avdelningar på kommunen såsom motsvarande plan- och bygglov, socialtjänsten och kultur- och miljöförvaltning
- Olika ägare och ägarkonstellationer (byggnaderna har ofta en komplicerad ägarstruktur)
- Potentiella investerare såsom fastighetsutvecklare men även bostadsinitiativ på gräsrotsnivå
- Intressenter i civilsamhället såsom ideella föreningar

Agenturen tar en proaktiv roll i att skapa utbyte aktörer emellan ”som varken offentliga aktörer eller det privata kan”.

“Detta görs genom att kommunicera med de offentliga aktörerna från olika segment av myndighetssfären och samtidigt ha den informella, proaktiva hållningen gentemot fastighetsägarna, de lokala initiativen och aktörerna på fastighetsmarknaden.”

Utöver att sammankoppla aktörer har agenturen även en nyckelroll i att insamla och förmedla information om byggnaderna. Inom ramen för agenturens arbete görs löpande analyser med perspektiv på status för det befintliga fastighetsbestånd, ägandestruktur, socioekonomi, betalningsvilja med mera. Agenturen hjälper även till att hitta köpare vid auktioner genom domstolsbeslut och verkar även som ”detektiver” på jakt efter saknade ägare.

I regel finansierar ägare och intressenter själva för restaureringen av byggnaderna. Kommunen har dock offentliga medel för restaurering av historiska byggnader och en av agenturens uppgifter är att vägleda kommunen i hur bidragen ska fördelas och kanaliseras till de byggnader och fastighetsägare som behöver dem mest.

Sju processteg

Arbetet sker i regel i sju steg:

1. Identifiera byggnader i behov av restaurering
2. Insamla grundläggande data om den aktuella fastigheten
3. Kontakta fastighetsägare för att diskutera existerande planer för byggnaden
4. Om intresse finns publicera byggnaden på agenturens hemsida och/eller på andra plattformar
5. Visningar av byggnaden för intressenter
6. Sammankoppling mellan fastighetsägare och intressenter
7. Sammankoppling av de involverade parterna med kommunen och de relevanta förvaltningarna

Tjänsterna är kostnadsfria för fastighetsägarna och intressenter. Agenturen är med hela vägen fram till att avtal tecknas.

Mot ett större samhällsansvar

Eftersom intresset för fastigheterna initialt var svagt togs inledningsvis primärt kontakt med den privata sektorn. I dagsläget är ambitionen att bredda perspektivet.

“Till en början tog vi in alla som var intresserade. Först mest den privata sektorn. Men senare, nuförtiden, ser vi det mer kvalitativt. Ägare som kommer att bli långvariga. Kooperativt boende, folk som vill försöka utveckla en byggnad för en grupp av människor.”

Projektledare beskriver att det i flera fall varit stora bolag som köpt upp fastigheter, renoverat och sålt av men att ambitionen nu är att i större grad involvera andra aktörer och stadens invånare för att öppna upp för alternativa och innovativa användningsområden.

“Vi vill uppmuntra invånarna i Chemnitz att renovera dessa byggnader. Att skapa ett intresse, för att de ska känna att detta är DERAS stad. Även att skapa en gemensam plattform tillsammans med oss där människor kan mötas och hitta en bostad som passar dem.”

Agenturen har därför börjat samarbeta med organisationer i staden som önskar skapa kooperativa bostäder och rum för kulturella aktiviteter.

Ett svar på bristande legalt mandat

Projektledare för agenturen beskriver att verksamheten på många sätt fyller en viktig funktion i att täcka upp för bristfällig lagstiftning kopplat till förvaltning av fastigheter. Detta eftersom kommunens möjligheter inom ramen för befintligt regelverk är små att tvinga fastighetsägare att restaurera sina fastigheter.

“Du kan inte tvinga en ägare att göra någonting av en byggnad, förutom om det utgör en fara för någon. Eller när det finns stora skulder. Det här informella projektet var en reaktion på det.”

Involvering, ägarbyten och offentliga investeringar

På frågan om vilka resultat som uppnåtts lyfts att ett stort antal fastighetsägare har ”involverats”, att ägarbyten gjorts och att offentliga medel kanaliserats till platser där de som mest behövs. Nästan hälften av de byggnader agenturen började med har renoverats och nyttjas idag. Projektledarna lyfter att projektet även bidrar till att minska spekulation, kanalisera bidragspengar till objekt som behöver det mest och därtill till att undvika framtida kostnader inte bara för fastighetsägarna utan också för kommunen.

Projektledarnas rekommendation

- Kommunen bör söka kontakt med fastighetsmarknadens parter och anta en proaktivt roll – inte endast finnas tillgängliga för att bistå i juridiska angelägenheter.

Urban nature, Kaiser-Friedrich-Street - Pforzheim

Ett sektors- och aktörsövergripande angreppssätt för att angripa strukturella och sociala utmaningar

I staden Pforzheim i sydvästra Tyskland ligger området Kaiser-Friedrich-Street. Området karakteriseras av stora strukturella och sociala utmaningar såsom hög arbetslöshet och integrationsproblem. Därtill är den offentliga miljön försatt och fastigheter står i förfall. Den intervjuade projektledaren för projektet Urban Nature beskriver att området hade "ett dåligt rykte".

2007 påbörjade kommunen ett arbete med stadsförnyelse för att rå bukt med problemen. Utgångspunkten var att angripa problemen utifrån ett sektors- och aktörsövergripande perspektiv. En analys av området gjordes och ett antal utvecklingsområden identifierades; bostäder och bostadsmiljö; social och kulturell infrastruktur; identitet, samexistens, aktivt medborgarskap; allmänna platser och transport; lokal ekonomi samt klimat och miljö. Ambitionen var att finna lösningar som kunde svara mot flera av de identifierade utmaningarna och vara till gagn för de boende och verksamma i området.

Från kommunledda till invånarledda initiativ

Ett antal kommuninitierade projekt genomfördes men det var inte förrän 2011 då "distriktsrådet", bestående av 25 medborgare och handlare som träffas en gång i månaden, involverades i arbetet som saker och ting började hända. Distriktsrådets bjöds in till kommunen och kommunen till distriktsrådets möten för att utbyta idéer och förslag för att möta områdets utmaningar.

Ett behov som lyftes av distriktsrådet var behovet av mer grönska och konst i den offentliga miljön. Ur detta skapades det invånarledda projektet "Urban nature". Kommunens villkor för finansiering var att projektet skulle bidra till de identifierade utvecklingsområdena och vara hållbar.

Resultatet blev ett projekt där en lokal konstnär gick med på att skapa konstverk till områdets huvudgata. Kommunen bidrog samtidigt med att planera 100 stycken nya träd.

Förhandlingslösningar mellan aktörer

Idén om den så kallade "skulpturmilen" och grönskan resulterade i och med den nära samverkan mellan kommunen och distriktsrådet snabbt i konkreta planer.



Bild: "Skulpturmilen". Källa: Urbact

Aktörerna delade på ansvaret. Stadsförvaltningen ansvarade för att lägga grunden för skulpturerna, plantera träden och ordna med belysning längs med gatan. René Dantes, en lokal konstnär, skapade fem skulpturer och gick med på att låna ut dem till staden. Medborgare i området tog på sig ansvaret för att sköta träden och skulpturerna. Företag från distriktet och kommunen gick med på att sponsra projektet.

I och med kommunens deltagande säkerställdes att regelverk kopplat till den fysiska miljön efterlevdes. Projektet utformades medvetet för lång sikt och konstverken ersätts med nya vart tredje år.

Kommunen gav distriktsrådet stor frihet; ekonomiska förutsättningar och förbehållningen att projektet skulle verka understödja de identifierade utvecklingsområdena var de enda egentliga "ramarna". Friheten som gavs lyfts som grunden för det stora engagemanget. Projektledaren lyfter att invånarna visade på både ekonomisk medvetenhet såväl som god förmåga att leda arbetet och involvera flera intressenter med intresse att utveckla området. Projektet lyfts som ett exempel som visar på det starka engagemanget för ett områdes utveckling hos boende och verksamma.

En ekonomiskt överkomlig insats med stora positiva effekter

Projektet lyfts som en ekonomiskt överkomlig insats men med stora positiva effekter.

"Projektet visar att det inte alltid krävs stora insatser eller stora summor för att åstadkomma positiva förändringar"

Projektet beskrivs som en katalysator för en positiv utveckling som haft förtjänster inom flera av utvecklingsområdena. Förtjänster som lyfts är att:

- Träden bidrar till kampen mot klimatförändringarna
- Områdets identitet har stärkts och bilden av området har förbättrats
- Nya nätverk har bildats
- Skulpturerna har blivit viktiga mötesplatser

- Konst har tillgängliggjorts för invånare
- Tiden som spenderas i offentliga miljöer har ökat
- Invånarna känner ägandeskap för område genom att ta ansvar för den offentliga miljön som "trädmotorer"
- Återförsäljare, service- och kommersiella företag upplever att området stabiliserats

Intervjupersonens rekommendationer:

- Ge invånarna förtroende, reellt handlingsutrymme och mandat att leda projekt
- Anta ett aktörs- och sektorsövergripande perspektiv och utgå från den lokala kontexten

Neighbourhood Improvement Districts (NID), Steilshoop - Hamburg

Från BID till NID

En platsutveckling besläktad med BID i Tyskland är introduktionen av NID (Neighbourhood Improvement Districts) som riktar sig till aktörer i bostadsområden. Hamburg var 2007 den första förbundsstaten i Tyskland, och i Europa, som lagstodgade och inrättade NID-modellen. Huvudskillnaden från BID-lagen i Hamburg är att det krävs ett deltagarantal på minst 50 % i omröstningen av NID-förslaget. Det krävs vidare minst 30 procent positiva fastighetsägare och högst 30 procent som ställer sig negativa. När NID-förslaget godtas blir avgiften obligatorisk för alla fastighetsägare i området.

Inför instiftandet av NID-lagstiftningen i Hamburg beslutade kommunen att genomföras ett pilotprojekt. Piloten blev bostadsområdet Steilshoop i nordöstra Hamburg och sedermera det första NID som genomförts inte bara i Tyskland, utan även i hela Europa. Pilot-projektet påbörjades i början på 2007 och i augusti 2011 lämnades den officiella ansökan om inrättande av ett NID i Steilshoop följt av det formella inrättandet som ägde rum i november 2012.

Steilshoop – den första NID:en

Bostadsområdet Steilshoop i Hamburg består i huvudsak av ett antal större flerbostadshus och ett shoppingcentrum. De offentliga miljöerna var vid tiden illa skötta, områdets shoppingcentrum var nedgånget och området hade ett dåligt rykte. Ett par av Steilshoops stora fastighetsägare startade 2006 därför ett initiativ för att ta ett helhetsgrepp om områdets utmaningar. I samband med detta lyfte Hamburgs stadsdelsförvaltning förslaget om att Steilshoop skulle bli ett NID-pilotprojekt vid sidan om lagstiftningsförfarandet i Hamburg och erbjöd sig att delfinansiera arbetet.

I början av 2007 bildades en styrkommitté med representanter från de större bostadsbolagen, det offentligt ägda bostadsbolaget, ägaren till köpcentret, tjänstepersoner på kommunen (distriktsförvaltningen) såväl som i delstaten (ministeriet för stadsutveckling och miljö).

En komplex ägarstruktur och ansvarsfördelning

En förändring hade 2004 ägt rum i ägarstrukturen i området då den största ägaren, det tidigare offentliga bostadsbolaget GAGFAH med en tredjedel av det totala beståndet, såldes. Resultatet blev en diversifierad och komplex ägarstruktur med ett stort antal bostadsbolag och en åtföljande minskning av kommunens inflytande på bostadsområdets utveckling.

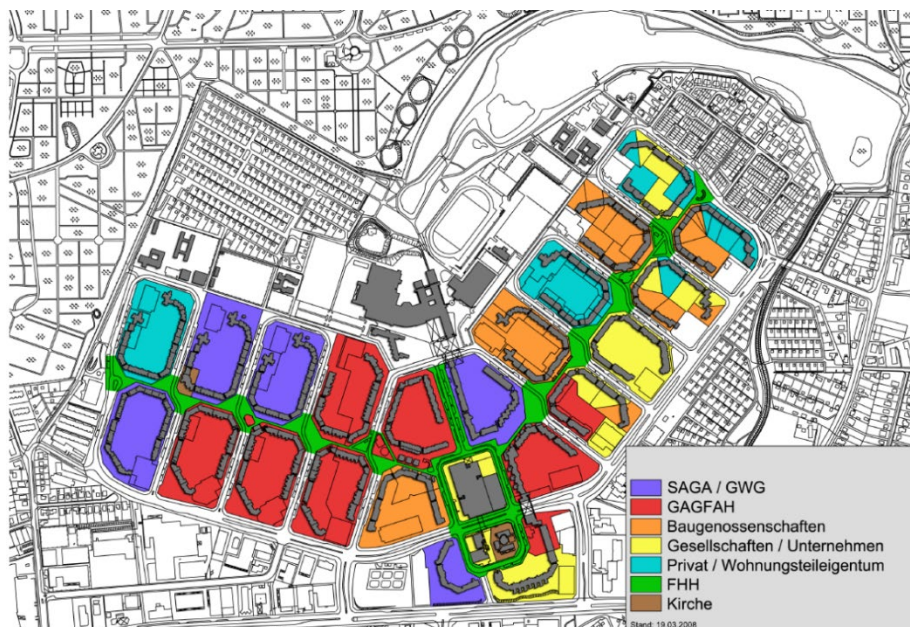


Bild: Ägarstruktur Steilshoop. Källa: Krueger, T. HafenCity Universität Hamburg

Dialogen handlade initialt om den centrala gånggatan på 16 000 meter som varit försatt under lång tid och som till 60 procent ägdes av kommunen och till 40 procent var privatägd. Idén väcktes att hitta en gemensam lösning för underhåll av bostadsområdets samtliga, för offentligheten tillgängliga, ytor. Tanken var först att organisera en gemensam upphandling för underhåll finansierad av stadsdelsförvaltningen (för de offentligt ägda ytorna) och fastighetsägarna (för de privatägda ytorna, men tillgängliga för allmänheten). Det stod snart klart att detta tillvägagångssätt inte skulle vara lätt att genomföra. För att förvalta en annan aktörs utrymmen skulle lagen behöva ändras. Ett annat hinder var redan befintliga tjänsteleverantörer, inte sällan med långvariga kontrakt. Samtidigt framkom att det fanns ytor där ansvaret var oklart.

Samordning av ansvar – ett första steg

Samarbetsparterna valde därför en annan väg; en gemensam samordning av aktörernas respektive underhållsansvar. Arbetet leddes och finansierades av stadsdelsförvaltningen sanitetsavdelning och var ett första steg mot en NID-samverkan. Arbetsgruppen utvecklade en lösning i ett antal processteg. Från förtydligande av ansvar ("Vem gör vad, när och var?") och en kontaktlista över personer ansvariga för förvaltning för respektive yta till samordning av arbetsflöden avseende tid och aktiviteter för synergieffekter och en integrerad förvaltning av den centrala gågatan. Motivationen för

fastighetsägarna och kommunen var dubbel: möjligheten att utveckla nya strategier tillsammans och att optimera de egna tjänsterna.

I ett senare skede anställde kommunen inom ramen för NID-samverkan en person med särskilt områdesansvar och parallellt tog fastighetsägarna på sig ansvaret för vissa delar av förvaltningen av de offentliga platserna såsom att klippa träd och häckar.

Mot ett helhetsgrepp

Sedan samarbetet initierades 2007 har parterna utifrån en gemensam "Business plan" arbetat med gemensamma marknadsföringskampanjer, trygghets- och säkerhetsinsatser, omvandlat den centrala gågatan, gjort insatser för att förbättra dialogen mellan aktörer verksamma i området och tagit fram en plan för utvecklingen av köpcentret.

Sedan det formella inrättandet ägde rum för HID har fastighetsägare och handlare förbundit sig att finansiera HID:en och kommunen å sin sida har förbundit sig att göra investeringar som motsvarar HID:ens budget såsom investeringar i infrastruktur.

Följeforskarnas identifierade utmaningar

Trots att mycket har blivit gjort pekar projektets följeforskare på ett antal svårigheter i processen:

- Initiativet kom från kommunen snarare än från fastighetsägarna (till skillnad från en vanlig HID-process) vilket medförde att engagemanget och betalningsviljan skilde sig åt fastighetsägare emellan.
- Det allmänna bostadsföretaget SAGA GWG lyder under en politisk agenda till skillnad från privata fastighetsägare vilket bidrog till skilda handlingsutrymmen och drivkrafter.
- De större fastighetsägarna blev av kommunen inbjudna tidigt i processen vilket bidrog till ett övertag. Parallellt hade den största fastighetsägaren, GAGFAH, vetorätt på grund av det stora bostadsbeståndet.
- Splittrade beslutsbefogenheter på både den privata och den offentliga sidan av bordet, särskilt i fråga om ekonomiska åtaganden.
- Otydlighet i offentligt mandat i och med den offentliga sektorns flera-nivå-system.

Kontentan var att de berörda fastighetsägarnas hade svårt att nå enighet om mål och aktiviteter och följeforskare pekar även på att även om det är möjligt att genom en NID-lagstiftning tvinga medlemmarna att betala så innebär det inte att det går att tvinga dem att samarbeta.

3.5 PLATSSAMVERKAN I HOLLAND

Bakgrund till lagstiftningen

Den 1 januari 2015 trädde den permanenta lagen om Business Investment Zones (BIZ) i kraft i Holland. Lagen är en uppföljning på det test som genomfördes mellan 2009-2011 via *The Business Investment Zones Experiments Act*. Ett BIZ kan etableras av entreprenörer inom ett definierat område, exempelvis en stadsdel, handelsplats eller shoppinggata. Hur en BIZ ska upprättas regleras av Business Improvement District Act (BIZ Act). Lagen bestämmer exempelvis hur ett BIZ ska finansieras, vilka skyldigheter de anslutna medlemmarna har under tiden för platssamverkan samt under vilken tid platssamverkan ska ske.

För att upprätta en BIZ görs en ansökan till de lokala myndigheterna. Ansökan ska falla inom ramen för vad ett BIZ definieras som, det vill säga: *“activities in public space and on the internet, which are aimed at promoting the quality of life or safety in the business investment zone or the spatial quality or the economic development of the business investment zone”*. Även om en ansökan kommer in som uppfyller detta syfte har dock inte kommunfullmäktige skyldighet att införa en BIZ om entreprenörerna vill det utan kommunen avgör om ansökan ska gå vidare i processen. För att skapa ett BIZ-område behöver även minst 60 procent av entreprenörerna i området stödja förslaget. Varje företagare i BIZ-området måste betala BIZ-avgiften, även de som inte är medlemmar eller initiativtagare till föreningen/stiftelsen.

Finansieringslösningar

För att upprätta en BIZ betalar medlemmarna i det aktuella området en engångsavgift till de kommunala myndigheterna. De kommunala myndigheterna gör i sin tur intäkterna tillgängliga för den organisation, förening eller stiftelse som ska genomföra platssamverkansaktiviteterna. Alla medlemmar måste betala ett BIZ-bidrag. Beloppet varierar mellan olika BIZ-områden och kan utgå antingen från ett fast belopp, en graderad skala med ett belopp per värdeklass av fastigheterna i området eller en procentandel av WOZ,-värdet (vilket innebär värdet på fast egendom). Vilket alternativ som ska användas bestäms av det aktuella BIZ-området. Intäkterna från avgiften samlas in av kommunen och fördelas sedan i form av en subvention från kommunen. Det åligger kommunen att se till så att de avgifter som tas ut via BIZ-bidraget är rimliga och inte godtyckliga. Kommunen har även ett ansvar att ta hänsyn till gällande skattesatser, att se till så att arbetsfördelningen mellan olika parter i avtalet är rimlig, att se till så att områdes administrativa gränser stämmer och att de aktiviteter som ska genomföras inom området inte strider mot allmänintresset. Det är också kommunens ansvar att upprätta ett genomförandeavtal för att säkerställa att de uppgifter som BIZ-området har ålagt sig att genomföra faktiskt genomförs.

I likhet med många andra länders lagstiftning ska även den grundläggande servicenivån i området definieras och dokumenteras innan ett BIZ-område kan upprättas. Detta sker enligt artikel 7 i 5:e stycken i BIZ-lagstiftningen som innebär att kommunfullmäktige och BIZ-organisationen ska göra skriftliga avtal om kommunens lägsta servicenivå för den period som BIZ-bidraget tas ut. Denna skyldighet beskriver att kommunfullmäktige ska

bestämma vilka tjänster och aktiviteter i BIZ-området som tillhör kommunens vanliga uppgifter.

Tidsbegränsning

Varje BIZ-område kan exempelvis ansöka om en tidsperiod på högst fem år. Denna tidsperiod kan därefter förlängas via en ny ansökan med max fem år åt gången.

Zomerhofkwartier (ZOHO), Rotterdam

Ett övergivet företagsområde nära stadens centrum som skulle rivas

Zomerhofkwartier är ett tidigare företagsområde som byggdes strax efter andra världskrigets slut och under början av 1950-talet. Området är lokaliserat bara tio minuters promenad från Rotterdams centralstation i stadens norra delar. Denna del av staden har en lägre inkomstnivå och har länge räknats som socialt utsatt. Zomerhofkwartier var under många år ett nedgången område med en stor andel vakanta byggnader, stängda butikslokaler och eftersatt offentlig miljö. Lokalt ansågs det vara en no-go zon där Rotterdams invånare inte ville vistas. Tidiga planer på att riva en stor del av området gjorde inte situationen bättre då flera av de lokala företagen som verkade i området valde att flytta därifrån vilket förstärkte områdets negativa spiral.

2007 köpte bostadsbolaget Havensteder en stor del av Zomerhofkwartier, eller ZOHO som det idag brukar kallas, för att utveckla och omvandla området. Den globala finanskrisen 2008 försenade dock processen och utvecklingen stod under flera år still. Det var inte förrän 2013 som processen återupptogs då Havensteder, Rotterdams kommun och STIPO, en offentlig platsutvecklingsorganisation, inledde en samverkansprocess kring utvecklingen av området. Utvecklingen av Zomerhofkwartier-området omfattar totalt 67 000 m² bruttoyta.



Bild: "Den gula byggnaden" som var centrum för platssamverkan i området.
Källa: STIPO

Finanskrisens påverkade inriktningen av området

Bostadsbolaget Havensteder köpte under 2000-talet de flesta av byggnaderna i området samt även flera byggnader i angränsande områden. Havensteder bedömde att en stor del av området var föråldrat och inte längre kunde användas. Därför planerade bolaget initialt för att riva en stor del av de byggnader som fanns i ZOHO. Innan rivningen hade påbörjats inträffade dock den globala finanskrisen 2008 vilket gjorde att rivningarna aldrig blev av.

"För oss gav krisen ett fantastiskt tillfälle att återuppfinna vad som borde hända inom detta område. När Havensteder beslutade sig för att inte riva området utan snarare skapa någon form av förändring under de kommande tio åren efterlyste de en långsam platsutvecklingsprocess av området. De kallade det för "slow urbanism" och uppmanade oss att hjälpa dem med våra idéer. Vi accepterade inbjudan under förutsättningen att vi skulle få avgöra vilka hyresgäster som skulle etableras i området. Vi ville återuppliva platsen, skapa en ny lokal ekonomi, skapa utrymmen för tillverkare och öppna upp bostadsmängden för att skapa mer liv på gatorna."

Genom begreppet slow urbanism ville Havensteders även utveckla ZOHO till ett bostadsområde och en integrerad del av staden. En viktig del i utvecklingen är variationen av bostäder. I ZOHO kommer det, när området är färdigbyggt, att finnas en blandning av sociala bostäder (cirka 30 procent), hyres- och ägarbostäder i mellanprissegmentet (cirka 35 procent) samt dyrare bostäder (cirka 35 procent). Totalt planeras ca. 560 nya bostäder. I området planeras även för kollektiva faciliteter, både för områdets nya invånare men även för de invånare som bor i närliggande områden.

Att hitta rätt aktörer för området var en nyckelfaktor

Organisationen bakom platssamverkan var relativt liten och bestod av nyckelpersoner från Havensteder, Rotterdams kommun och STIPO. Aktörerna hade tidigare arbetat ihop i flera projekt och hade en god relation. Detta var grunden till en av projektets tidiga framgångsfaktorer som intervjupersonen kallar för "the blue-eye approach". Detta innebar ett agilt arbetssätt där arbetsgruppen gemensamt hade mandat att fatta snabba beslut för att ta projektet framåt. Tillit mellan parterna var därför av största vikt. Det fanns i detta skede av projektet få officiella dokument som beskrev arbetsprocessen och relationerna mellan de olika parterna. Detta var ett medvetet val från arbetsgruppen för att öka snabbheten i beslutsleden och undvika tidskrävande förankring.

För att hitta rätt aktörer och hyresgäster till området var arbetsgruppen mycket selektiva. Tre kriterier var styrande då hyresgäster skulle väljas:

1. De skulle vara beredda att betala en marknadsmässig hyra (hyresnivån var dock initialt relativt låg)
2. De skulle vara vilja vara en del av den lokala gemenskapen och vilja bidra till platsutvecklingen av området

3. De skulle öppna upp fasader mot gatan för att göra det offentliga rummet mer tilltalande och attraktivt.

"Vi letade efter hyresgäster som ville flytta till ZOHO för att de ville vara en del av området och den gemenskap vi ville skapa där. Därför var vi tvungna att välja bort en stor del av de aktörer som initialt ville hyra lokaler i området. Detta var en idé som efter finanskrisen var rätt galen i Rotterdam där det fanns fullt med lediga kontor. Men vi ville skapa en gemenskap och en helhet i området, inte bara en hyresgäst här och en hyresgäst där. För att hitta dessa aktörer fick de som var intresserade av att hyra i området lägga fram sin idé för en jury och förklara varför de ville hyra just här."

Havensteder, som ägde en stor del av fastigheterna i området, var till en början mycket skeptiska till att välja bort intresserade aktörer då de var intresserade av att få områdets lokaler uthyrda. Men det selektiva arbetssättet blev i efterhand en framgångsfaktor för området då ryktet spred sig i Rotterdam. Det blev plötsligt attraktivt att befinna sig i ZOHO och på bara två år hade drygt 100 företag etablerat sig i området, en process som förmodades ta betydligt längre tid. Eftersom en av de styrande kriterierna var att hyresgästerna skulle engagera sig i den lokala gemenskapen och vilja bidra till platsutvecklingen av området skapades på kort tid en kritisk massa för platssamverkan. När tillräckligt många aktörer bidrog till utvecklingen av området så blev det en nytändning för hela området.

En huvudsaklig fastighetsägare och viljan att skapa blandstad styrde den hur projektet utformades

Under tiden då platssamverkansprojektet i ZOHO initierades instiftades även BID lagstiftningen i Holland. Detta hade dock ingen påverkan på hur projektet utformades rent juridiskt. Det finns flera anledningar till varför projektet inte utformades som ett BID. En av anledningarna är att ett BID lämpar sig bättre för ett område med flera aktörer. I ZOHO fanns en huvudsaklig fastighetsägare som ägde en stor del av området. Det fanns därför inte behov av att samverka med andra aktörer i någon större utsträckning på det sättet som ett BID avser.

BID-lagstiftningen i Holland är även relativt svag och lämpar sig inte för större platsutvecklingsprojekt som har till syfte att öka samverkan mellan olika aktörer för att skapa ett mer funktionsblandat område. Ett BID kan exempelvis inte inkludera de boende i området vilket är en stor svaghet om ökad delaktighet och samverkan i ett område vill uppnås. Bostadsägare är exempelvis explicit exkluderade från den nuvarande lagstiftningen vilket är en skillnad mot exempelvis Tyskland där speciella projekt kan utformas för att inkludera denna grupp i samverkansprocessen.

"Att på ett legalt sätt inte kunna inkludera bostäder är helt galet. Om man tänker på det så är det till stor del fortfarande en separering mellan olika typer av funktioner i en stad eller samhälle. Det är precis de modernistiska idéerna (kring funktionsseparering) som vi vill komma bort ifrån när vi arbetar med platssamverkan. Vi försöker ju skapa områden med en stor blandning av funktioner idag. Vi borde inte prata om eller ha juridiska ramverk som enbart skapar förutsättningar för enskilda funktioner, snarare borde vi skapa goda förutsättningar för blandstaden där flera funktioner återfinns. Jag tycker

nog att den holländska lagstiftningen är lite efter idag, vilket ju ofta är fallet med lagstiftning, och inte anpassad till den verklighet vi ser eller planerar för.”

De flesta BIDs som idag finns i Holland rör främst stadskärnor eller shoppinggator och fokuserar på enklare sysslor som julbelysning och gemensam marknadsföring.

Platssamverkan har givit staden ett nytt, innovativt område

Processen har tagit tid men har bidragit till omvandlingen av ett helt område i Rotterdams centrum som tidigare till stor del stod tomt. Genom att tidigt i processen få in drivna entreprenörer har även ett innovativt och kreativt företagskluster skapats. För Rotterdam som stad var denna utvecklingen mycket viktig då det tidigare saknades platser i staden som lockade dessa näringar varför många företag lämnade staden. Social inkludering och sammanhållning har varit viktiga aspekter i arbetet och här har området utvecklats mycket genom att projektet har bidragit med att skapa en blandning av funktioner, exempelvis en ökad andel bostäder, arbetsplatser och kollektiva utrymmen. Kollektiva platser i staden stärker sammanhållningen i området och den nya takparken i området är ett exempel på detta då parken fungerar som ett vardagsrum och används av många grupper i området. Parken bidrar även till områdets klimatanpassning eftersom området är utsatt för översvämningar efter kraftiga regnskurar. Bostadsföretaget Havensteder som ägde en stor del av området fick även en substantiell värdeökning av sina fastigheter.

”Vårt misstag är att vi gjorde området så framgångsrikt att bostadsföretaget behövde sälja flera av byggnaderna. De tvingades i princip till det av den holländska regeringen. Regeringens uppfattning är att bostadsföretag är semi-offentliga/privata organisationer och deras uppgift är att tillhandahålla bostäder eller sälja sina icke-bostadsfastigheter till privata organisationer. Vi (STIPO) började därför fundera på att köpa byggnaden och började prata om det med Havensteder. Då upptäckte vi att fastighetsvärdet hade ökat markant då det baseras på både uthyrningsgraden i fastigheten och kontraktslängden bland hyresgästerna. Detta innebär att fastighetsvärdet, som hade varit väldigt lågt då vi initierade platssamverkansprocessen och utvecklingen av området, hade blivit alldeles för högt för att vi skulle ha möjlighet att köpa fastigheten och stanna kvar i området.”



Källa: Orange Architects

Intervjupersonens rekommendationer

- Viktigt att tidigt hitta samverkansformer för att skapa mål och vision i området. I början av projektet var det svårt att få alla intressenter att arbeta mot samma håll.
- Det är viktigt att hitta rätt aktörer för området som stödjer och bidrar till områdets vision
- Ett stort antal aktörer i området har också potentialen att bidra med ett stort antal idéer och initiativ kring områdets utveckling. Detta hjälper samverkansprojektet att skapa engagemang och en positiv utvecklingsspiral.
- Platssamverkan handlar om att åstadkomma saker snabbt, dröjer beslut för lång tid, exempelvis via intern förankring, så kan energin som ligger bakom försvinna. Det är därför mycket viktigt att hålla uppe energin i projektet och att beslut kan tas snabbt vilket gör att rätt personer med rätt mandat behöver vara involverade i samverkansprocessen.

Club Rhijnhuizen, Nieuwegein

Att skapa blandstad i ett företagsområde med hög vakansgrad

Projektet kring platssamverkan i området Rhijnhuizen startade under 2015 då Nieuwegein, den lokala kommunen, kontaktade ett antal parter för att diskutera hur området kunde utvecklas i framtiden. Området, som till stor del bestod av kontorsfastigheter, byggdes under 1980-talet och hade tappat i attraktivitet. 2015 stod många lokaler tomma och vakansgraden i området var hög. Fastighetsägarbilden i området var även mycket splittrad med över 100, ofta lokala, fastighetsägare. För att utveckla området, och komma tillrätta med vakansproblematiken, ville kommunen omvandla området och tillföra en högre andel bostäder. Ett första steg var därför att arbeta med samverkan mellan olika intressenter och aktörer i området för att utveckla och omvandla platsen. Kommunen kom därför överens med de lokala

fastighetsägarna om att anställa en områdeschef som skulle vara ansvarig för platssamverkan i Rhijnhuizen och leda utvecklingen av området.



Bild: Några av de fastigheter som fanns i området. Källa: Club Rhijnhuizen

En ”klubb” för områdets aktörer

Som områdeschefer för platssamverkan utsågs två personer. En av de första aktiviteterna var att skapa *Club Rhijnhuizen*. Club Rhijnhuizen är en plattform för alla som bor, arbetar, tar initiativ, äger eller utvecklar fastigheter i området. Klubben är ansvariga för att hålla ihop arbete med platssamverkan, exempelvis genom att:

- Bygga upp ett lokalt nätverk för platssamverkan
- Facilitera matchmaking-processen mellan vakanta lokaler och fastighetsutvecklare eller organisationer som vill driva nya initiativ
- Skapa och utveckla kvalitativa platser i området
- Skapa och genomföra evenemang i området
- Extern marknadsföring och information om området

Tillsammans arbetar alla aktörer för att förbättra områdets kvaliteter. En av de ledande idéerna är att platssamverkan i området inte ska vara en engångsåtgärd, utan en långsiktigt hållbar strategi som kan bygga områdets gemenskap över tid.

En innovativ finansieringslösning var en bidragande orsak till projektets framgång

Juridiskt sett så grundades Club Rhijnhuizen som ett kooperativ. Medlemmarna i kooperativet var fastighetsägare, fastighetsutvecklare, invånare i området, lokala företagare samt olika former av sociala och kulturella initiativ. Trots den framgångsrika omvandlingen av själva området i sig menar intervjupersonen att det är den underliggande ekonomiska modellen som möjliggjorde platssamverkan i Rhijnhuizen som kanske är den mest intressanta.

”Den finansiella modellen bakom Club Rhijnhuizen kan sägas vara en hybrid-modell. Alla medlemmar betalar en årlig medlemsavgift. Det är dock obligatoriskt för fastighetsutvecklare att betala ett bidrag (area contribution

fee) för underhåll och investeringar i det offentliga rummet och gemensamma bekvämligheter. Hur stort detta bidrag i sin helhet ska vara bestäms lokalt av den aktuella kommunen. Nationellt finns det även en lista på vilka investeringsområden som kan inkluderas i avgiften. Tyvärr är inte platssamverkan eller platsutveckling med på denna listan, vilket det enligt min mening borde vara, men eftersom det här projektet var en pilot för en nationell experimentlagstiftning så kunde vi komma runt detta. Detta gjorde att vi kunde få fastighetsutvecklarna att betala 10% av bidragssumman direkt till Club Rhijnhuizen. Genom att de betalade denna avgift blev de automatiskt medlemmar i klubben och därmed även involverade i projektet.

Fastighetsägare och lokala företagare kan också bli medlemmar och bidra finansiellt till klubben, men detta är till skillnad från fastighetsutvecklarna på frivillig basis. De fastighetsägare och lokala företagare som var med betalade en fast årsavgift som varierade beroende på exempelvis vilken typ av företagare det var eller hur stort bestånd fastighetsägaren hade. I regel var den fasta avgiften mellan 2-3000 EUR per år. Även invånare kunde bli medlemmar och bidra ekonomiskt till klubben i början. För denna grupp hade vi en avgift på 25 EUR per år. Efter ett tag märkt vi dock att denna avgift inte fungerade särskilt väl och vi valde då att helt ta bort den för att fler personer från närområdet skulle delta.”

För att initiera projektet bidrog även Nieuwegein med kommunala medel under projektets första sex månader. Bidraget var endast tillfälligt och efter dessa sex månader förväntades klubben stå på egna ben ekonomiskt. Om det någonsin skulle bli en omröstning kring något förslag, vilket ännu inte har hänt under de senaste 7 åren, har Kooperationen en grundregel som anger att 50% av rösterna är tillägnade de boende i området och 50% är tillägnade de mer kommersiella funktionerna (såsom fastighetsutvecklarna och de lokala företagen). Detta är inskrivet i de grundstadgar som finns för Kooperationen och är bindande då de har skickat in till det nederländska bolagsverket.

”Detta har vi gjort för att ingen grupp ska vara mer dominerande i utvecklingen av området än någon annan. Vi vill få ett mixat område som bygger på samverkan mellan olika funktioner i staden. Det är därför vi gillar den juridiska formen av kooperativ. Vi vill ha en samarbetsanda som genomsyrar projektet.”

Kommunen är inte en del av kooperativet. De är inte förbjudna enligt nationell lag att faktiskt vara det, men många kommuner i Holland har en policy att inte vara med i den här typen av samverkansorganisation då de i så fall skulle sitta på två stolar.

Samverkan mellan områdets aktörer viktigt för att alla ska sträva mot samma vision

För att utveckla Rhijnhuizen som område inleds tidigt en samverkansprocess med lokala aktörer och boende i området. Club Rhijnhuizen som koncept föddes ur denna initiala samverkansprocess där de olika aktörerna träffades och arbetade tillsammans på flera möten. En mötesstruktur skapades med möten fyra gånger per år. Fokus vid de tidiga mötena var att hitta en väg för att arbeta med de problem som fanns i

området (exempelvis kring vakanser och tomma byggnader) och skapa en stad för alla. Intervjupersoner menar att tre saker var särskilt viktiga i projektets startskede: en vision för området, ett nätverk av aktörer och ett business case som beskriver hur olika aktörer ska arbeta för att utveckla området tillsammans.

”Fastighetsägarna behöver ha ett business case som beskriver vad de ska göra med sina enskilda fastigheter, samtidigt måste kommunen, invånarna och andra intressenter ha ett business case och en plan för området som helhet. För att förvandla en plats som idag är full av lediga kontor till ett bostadsområde där människor vill bo, cykla eller helt enkelt vi vistas i måste hela områdets infrastruktur utvecklas. Du måste se till så att det finns kollektivtrafik, grundläggande faciliteter som lekplatser och bänkar samt grönområden och parker.”

Kommunen hade tidigare gjort en masterplan för områdets utveckling. Denna plan fick dock revideras under processens gång för att kunna inkorporera de idéer och förslag som medlemmarna i Club Rhijnhuizen genererade. Exempelvis tillfördes mer grönyta och ett slott från 1620 öppnades upp för allmänheten. Den övergripande planen för området och de enskilda fastighetsägarnas planer var ibland även inte samstämmiga.

”Vi arbetade till en början även med en mer organisk approach till byggnadernas utveckling och form. Men efter att de första byggnaderna hade gjorts så insåg vi att de inte motsvarade den kvalitet och uttrycksform som vi eftersträvade i området. Detta ledde till att vi inom ramen för Club Rhijnhuizen satte upp en guide för området som visade de kvaliteter som vi eftersträvade och vilken typ av hus vi ville ha i området. Detta ramverk skapades av kommunen och kooperativet tillsammans.”

En Kooperation för att involvera områdets alla aktörer

Platssamverkansorganisationen utformades tidigt som en Kooperation. Denna organisationsform var fördelaktig då det fanns över 100 aktörer som var verksamma i området vid projektets start och som de ansvariga för områdesutvecklingen ville inkludera i organisationen. Detta gällde både privata bolag och fastighetsägare men även områdets befintliga invånare. Att utforma projektet enligt den holländska modellen för BID var därför inte aktuellt i projektet då lagstiftningen inte kan inkludera deltagande från vissa aktörsgrupper, exempelvis medborgare.

”Vi har våra kärnvärderingar för platssamverkan, men annars försöker vi hålla oss väldigt flexibla i utvecklingen av området. Varje år gör vi tillsammans en plan för det kommande året där vi även är transparenta med vad vi gjorde föregående år. Club Rhijnhuizen förändras från år till år, i början var det mer strategiska vägval som behövde göras men i takt med att fler invånare flyttar in i området så överlåter vi mer och mer till dem. En av utmaningarna har varit att få med de lokala företagen i Club Rhijnhuizen. Det har även varit svårt att få flera av fastighetsägarna att medverka då många ändå planerar att sälja sina fastigheter i området till större fastighetsutvecklare i och med omvandlingen. Detta är ju inte riktigt juridiska hinder, men det hindrade oss från att skapa ett system med mer obligatorisk medverkan för att utveckla området. Detta är något jag gärna skulle vilja ha gjort för att få ett mer robust ekonomiskt system. Det finns såklart en uppsida

med en mer frivillig medverkan vilket är att ingen deltar i platsutvecklingen mot sin egen vilja, det är två sidor av samma mynt så att säga.”

Projektledaren menar även att de har börjat fundera på vad som ska hända med projektet nu när den största utvecklingsfasen snart är över. Nätverket kommer troligtvis att försvinna när projektutvecklingen är över eftersom det då inte kommer att genereras lika mycket pengar in i Kooperationen. Troligen kommer det att förvandlas mer till ett frivilligt nätverk för invånarna i området, precis som andra områden i Nieuwegein har idag.

Bättre resultat än väntat tack vare bidragen från områdets aktörer

Platsutvecklingen av Rhijnhuizen har varit väldigt lyckad och exemplet har fått stor uppmärksamhet i Holland, mycket tack vare sin bakomliggande finansiella modell. Det stora antalet aktörer som har varit aktiva i området har även varit en nyckelfaktor för framgången. På tre år växte nätverket från 10 till över 400 deltagare.

”Vi uppnådde så mycket mer i projektet än vad vi planerade för initialt. Mycket av detta är tack vare att vi har gjort projektet genom samverkan med ett större antal aktörer vilket har genererat så många intressanta idéer som har bidragit till projektets framgång. Arbetar man med nätverk och samverkan kring en plats med de lokala aktörerna är det lättare att fånga upp de mjuka faktorerna i planeringen och inte bara de hårda. Har man designat en platssamverkansprocess som fångar upp även de mjuka faktorerna är det enklare att skapa någonting större och bättre än vad som tidigare var planerat.”

Nieuwegeins kommun gjorde de två saker som var mycket viktiga för projektets framgång. Kommunen hjälpte till finansiellt i början av projektet för att få det att komma igång. Tillsammans med regionen täckte de kostnaderna för den initiala uppstartfasen av projektet. Detta var mycket viktigt. Den andra saken som kommunen gjorde bra var att de var en aktiv samverkanspartner för kooperativet. Detta var en mycket viktig aspekt av projektets framgång för det innebar att beslut kunde tas snabbt och att utvecklingen av området inte stannade av på grund av långa ledtider i den kommunala planeringen. De såg sig inte bara som en ”leverantör av underlag”, exempelvis en masterplan för ett område. Att verkligen vara en aktiv partner i platssamverkan handlar om att agera och stötta även under områdets utveckling och våga justera och ändra allteftersom nya förutsättningar och behov tillkommer. Upplevelsen från den intervjuade projektledaren är att det handlar om att hitta rätt personer på kommunen som har både rådighet och vilja att påverka områdets utveckling. Att nyckelpersoner från kommunen var med redan från början gjorde även att projektet som helhet fick en mycket bättre trovärdighet i både området, staden och regionen. Detta ledde till att fler ville aktörer ville involvera sig i områdets utveckling.

Rekommendationer från intervjupersonen

Det vi ser är att platssamverkan behöver pågå längre än bara under utvecklingsfasen. Samverkan kring en plats behöver förlängas och pågå

även i förvaltningsfasen. I ett projekts startskede är det bra om den lokala kommunen går in finansiellt och stöttar uppbyggnaden av en platssamverkansorganisation. Under utvecklingsfasen är det istället projektutvecklarna och andra intressenter som bör bära kostnaden. Efter denna fas vore det bra om de mer långsiktiga fastighetsägarna och invånarna i området kunde bära kostnaden för platssamverkan.

Intervjupersonen ser två finansieringsmodeller som skulle kunna vara intressanta för att komma tillrätta med detta problemet. En modell är att varje hushåll i ett område skulle göra ett mindre tillägg, exempelvis 2 euro, på hyran. Enskilt är det lite pengar, men tillsammans skulle det innebära att organisationer för platssamverkan skulle kunna fortleva i mycket större utsträckning än idag. En annan modell för att trygga finansieringen långsiktigt vore att kunna ta ut en lokal skatt för ett utvalt område, exempelvis som tillägg till fastighetsskatten. Detta skulle göra att både ägare och användare skulle få betala för den fortsatta platsutvecklingen vilket vore ett bra och demokratiskt system. Detta är dock inte juridiskt tillåtet i Holland idag. En kommun kan dock föreslå en lokal skatt, men skatten måste i så fall avse och omfatta hela kommunen och kan därmed inte enbart begränsas till ett specifikt område. Tankarna kring BID skulle kunna användas i denna modell, menar intervjupersonen, där det genom omröstning skulle behövas en majoritet för att införa den lokala skatten.

3.6 PLATSSAMVERKAN I STORBRITANNIEN

Bakgrund till lagstiftningen

Storbritannien var först i Europa med att införa Business Improvement Districts (BIDs). Lagstiftning kring BIDs implementerades i Storbritannien mellan 2004-2007. I Storbritannien var England först ut att justera sin lagstiftning under 2004, följt av Wales 2005 och Skottland 2007. I England och Wales gjordes ändringar i kommunallagstiftningen (The Local Government Act) för att möjliggöra införandet av BID, medan man i Skottland gick via ändringar i planlagstiftningen (Planning Act). Perioden från att diskussion avseende lagföring initierades tills officiell lagstiftning var beslutad tog cirka fem år.

Arbetsmetoder kring platssamverkan har dock pågått i Storbritannien sedan 1980-talet under namnet *Town Center Management*, TCM. TCM kan beskrivas som en enklare form av BID och grundas på frivillig snarare än tvingande medverkan. En stor skillnad mellan TCM och BIDs är även finansieringsmodellen där platssamverkan enligt upplägget för TCM till stor del finansieras av statliga medel (vanligen upp till omkring 80%).

Det finns flera anledningar till varför Storbritannien valde att införa lagstiftning kring BIDs. På nationell nivå gjordes under nittiotalet och början av 2000-talet kontinuerliga politiska insatser för att minska regeringens kostnader och storlek vilket påverkade de lokala myndigheternas finansiella möjligheter att bekosta viss offentlig service. BIDs blev således en möjlighet att skifta finansieringen av viss service från offentlig till privat nivå. En annan anledning var den ökade globaliseringen och en upplevelse hos flera stadskärnor och stadskärneföreningar (exempelvis utformade enligt TCM-modellen) att de tappade i konkurrenskraft. Att utveckla och samverka kring platsutveckling i stadskärnor kräver finansiering, men en nackdel med TCM modellen var att finansieringen till stor del var beroende av statligt stöd (se ovan). BID modellen sågs därmed som ett sätt att trygga finansieringen för platsutvecklingsprojekt långsiktigt genom att använda en annan typ av finansieringsstruktur. Ytterligare en aspekt till varför BID lagstiftning tillkom i Storbritannien var att företag och finansiärer började efterfråga fler synliga och mer långvariga resultat efter platssamverkansinsatser och att fokus även flyttades från att främst ha fokuserat på stadskärnor till att även inkludera en vidare definition av platsutveckling, exempelvis utvecklingen av bostadsområden. I förhållande till juridisk form har en granskning gjord av The UK BID Foundation (2018) identifierat fyra legala former av BID i Storbritannien;

- Property-Occupier BIDs
- Property-Owner BIDs
- Property-Owner and Occupier BIDs
- Cross-Borough BIDs

En klar majoritet (98,4%) av de BIDs som existerar i Storbritannien har den legala formen property-occupier BIDs. Det är även vanligt att de enskilda BID-områdena identifierar sig utifrån vilken typ av syfte de har. En stor andel av de BIDs som verkar i Storbritannien arbetar med stadskärneutveckling (78,7%) följt av företagsområden och industri (10,3%), kommersiell

platsutveckling (3,0%) och Turism (3,0%). Även andra specialiseringar förekommer.

Något som är gemensamt för de BID som bildas i Storbritannien är att en beskrivning av den kommunala servicens grundnivå (vilket benämns som *baseline statement*) utfärdas av områdets kommun inför bildandet. Utfärdandet av ett Baseline Statement är ett gemensamt drag för många av de länder som arbetar med BID. Detta innebär att kommunen redogör för vilken service de tillhandahåller i området. Detta dokument ligger sedan till grund för ledningen som jämför denna lista med medlemmarnas önskan om vilken servicenivå som ska gälla, vilket innebär att de uppgifter ett BID tar på sig utgörs av skillnaden mellan vad som tillhandahålls av kommunen och var medlemmarna önskar att nivån ska ligga.

Vissa skillnader finns dock inom Storbritannien. Som nämnt ovan så införde Skottland lagstiftning kring BIDs under 2007 genom att göra ändringar i planlagstiftningen (Planning Act). I Skottland har lagen rörande BIDs utformats lite annorlunda i förhållande till i Storbritannien som helhet. Bland annat är fastighetsägaren med och betalar avgiften. Den lokala myndighetens möjlighet till påverkan och medverkan är även starkare i Skottland eftersom myndigheten har vetorätt mot alla BID förslag. I praktiken används inte denna vetorätt i speciellt stor omfattning, men vetskapen om att den finns säkerställer i högre grad samarbetet med lokala myndigheten när ett BID förslag ska formas. Skottland har 60% fler BIDs per miljon invånare än England vilket sannolikt är ett resultat av mer tillgängliga medel för att initiera och finansiera BID-starter från de skotska myndigheterna.

Omröstningssystemet i Storbritannien tar både hänsyn till antalet röstande samt hur stor del av fastighetsvärdet varje röstande fastighetsägare utgör. För att ett BID ska accepteras måste minst hälften vara positiva till bildandet för att det ska accepteras. Den lokala myndigheten har dessutom vetorätt mot införandet av alla BID.

Finansieringslösningar

BIDs i Storbritannien finansieras inte genom en fastighetsskatt, vilket är en markant skillnad från andra länder med liknande arbetsmetoder (exempelvis USA). Istället finansieras projekten genom en affärsverksamhetsskatt där hyresgästerna, som ett pålägg på hyran, står för finansieringen. Pålägget i procent kan skilja sig åt mellan olika typer av projekt, men även inom ett projekt där vissa aktörer exempelvis kan betala en högre procentsats än andra. Även vissa undantag (exempelvis för aktörer eller fastighetsägare med ett lägre taxeringsvärde) och subventioner (exempelvis rabatterade avgifter för välgörenhetsorganisationer) kan göras. Det finns även alternativa metoder i Storbritannien som kan bidra till finansieringen av platssamverkan, både idag och i framtiden. Relativt nya finansieringslösningar såsom the Community Infrastructure Levy (CIL) kan även stödja finansieringen av platsutvecklingsprojekt. Det finns dock utmaningar kring att få tillgång till finansiering via CILs på förhand, eftersom medel inte realiserar utan utveckling. Tax Increment Financing (TIF) spås även kunna bli ett alternativt och innovativt sätt för platsutvecklingsprojekt att fånga framtida inkomstflöden. Det krävs dock fortfarande tydlighet om lagstiftning och genomförande i både England och Wales. Som nämndes ovan (se stycket om USA) är TIF-finansiering ett sätt att bekosta större utvecklingsprojekt,

exempelvis vid utvecklingen av större geografiska områden eller enskilda infrastrukturprojekt. TIF finansiering är ett pålägg på fastighetsskatten som gör så att lokala myndigheter kan investera i utvecklingsprojekt och andra förbättringar i förväg. Denna finansieringsmetod är möjlig när en ny utveckling är av tillräckligt stor skala och när dess färdigställande förväntas resultera i en tillräckligt stor ökning av värdet på omkringliggande fastigheter. Ett exempel kan vara då äldre bebyggelse rivs och ersätts av nya, större fastigheter. I dessa fall kommer fastigheternas marknadsvärde och fastighetsskatt att stiga, ofta både för den enskilda fastigheten men även för omkringliggande fastigheter.

Det är de lokala myndigheterna som definierar vilket geografiskt område som ska omfattas av TIF-skatten. Vid instiftandet av området bestäms områdets "*original tax capacity*" vilket fungerar som ursprungsvärde för fastigheterna. När fastigheterna i området ökar i värde till följd av utvecklingen "fångas" de höjningar som överstiger den ursprungliga skattekapaciteten i området av de lokala myndigheterna. På detta sätt kan de lokala myndigheterna fånga och använda de extra fastighetsskatter som förväntas genereras till följd av utvecklingen i området för att finansiera en del av utvecklingskostnaderna.

En övergripande diskussion förs dock i landet kring innovativa finansieringssystem och verktyg som är utformade för att lyfta fram det "faktiska" värdet av kvalitetsplatser, oavsett om det gäller monetära eller sociala villkor.

Tidsbegränsning

Efter fem år, som är den maximala tiden för ett BID i Storbritannien, måste en ny ansökan och omröstning ske för att ett BID ska få förlängt mandat.

Acton Gardens, London

Ett av Londons största regenereringsprogram för att möta sociala utmaningar och ersätta befintliga byggnader med nya

Området South Acton är beläget i London (Borough of Ealing) mellan tunnelbanestationerna South Acton, Acton Town och Acton center. South Acton är ett av de mest missgynnade och socialt utsatta områdena i Ealing samtidigt som området ligger inom ett större och mycket mer välbärgat område. 1999 inledde Ealing Council ett stort regenereringsprogram i South Acton efter samråd med samhället. Beslutet togs för att helt återskapa området. 2010, alltså nästan 10 år efter beslutet, utsågs Countryside Properties och bostadsföreningen L&Q till att genomföra huvuddelen av regenereringsprogrammet. För att genomföra arbetet bildade bolagen ett gemensamt bolag, Acton Gardens LLP, där även London Borough of Ealing var starkt involverade som den strategiska bostadsmyndigheten i området. Utvecklingen av Acton Gardens är en av de största stadsutvecklingsplanerna i London för tillfället och området har ett starkt fokus på platssamverkan med social hållbarhet i centrum. Sammantaget ska över 3400 nya bostäder utvecklas tillsammans med en mil nya vägar, fem parkområden samt en ny mötesplats för bland annat ungdomar. Stegvis kommer äldre hus att rivas för att möjliggöra en högre densitet i området med en större andel privatägda bostäder, dock utan förlust av sociala bostäder. Planen för området innebär att hälften av de nya bostäderna antingen kommer att ha en låg

hyressättning, delat ägandeskap eller social hyra (social rent). Resterande bostäder ska säljas på den privata marknaden. En grundbult i arbetet är att alla invånare i South Acton som vill bo kvar i området ska få tillgång till de nya bostäderna. När utvecklingen är klar omkring 2027 kommer Acton Gardens att ha minst 1250 socialt hyrda bostäder och 33% fler billigare bostäder än vad som fanns innan förnyelsen av området började.

Syfte och mål med platssamverkan

Området byggdes mellan 1950-1970. Bombningarna av London under andra världskriget förstörde många byggnader och totalt uppskattas att ca. 2 miljoner hem förstördes antingen helt eller delvis. Detta innebar att det fanns en stor bostadsbrist och trångboddhet i staden åren efter krigets slut. För att komma till rätta med denna problematik byggdes ett stort antal bostäder i Storbritannien under denna period, ca. 250 000 hem per år vilket är en nivå som Storbritannien inte är i närheten av idag. Ofta var bostäderna inte av högsta kvalitet och deras förväntade livslängd var inte särskilt lång.



Bild: South Acton då det byggdes på 1950-talet. Källa: okänd

De som till en början flyttade in i området tillhörde lägre inkomstgrupper inom arbetarklassen. Under 80- och 90-talet placerades även människor med sociala problem i området. Under årens lopp fick området allt större problem med utanförskap, kriminalitet och droghandel. Boende i närliggande områden ville inte röra sig i South Acton, och de som själva bodde i området kände sig stigmatiserade och otrygga.

Syftet med platssamverkan i South Acton var därför mångfacetterat och bestod delvis av ett behov av att ersätta äldre byggnader av låg kvalitet med nya samt ett behov av att arbeta med den sociala problematiken i området.

Hur organiserades platssamverkan och vilka aktörer deltog?

Fyra aktörer har varit särskilt viktiga i utvecklingen av området. De tre huvudsakliga, och som också formar utvecklingsbolagets Acton Gardens Ltd juridiska entitet, är:

- **Countryside Properties** - ett ledande fastighetsbolag som specialiserar sig på platssamverkan och stadsförnyelse

- **L&Q** - en av Storbritanniens ledande bostadsföreningar och en av Londons största bostadsutvecklare
- **London Borough of Ealing** - Londons tredje största stadsdel i hjärtat av västra London

En stor anledning till varför kommunen inte själva valde att utveckla området hade att göra med tillgängliga resurser/personal, finansiering och kompetens. Kostnaden för att utveckla området är mycket hög, uppskattningsvis drygt 1 miljard pund, och även om kommunen skulle tagit stora lån skulle det inte varit tillräckligt för denna typ av områdesutveckling.

"Vi var därför tvungna att gå till marknaden genom en offentlig upphandling och lägga ut en del av platsutvecklingen till privata aktörer som kunde vara med och utveckla området tillsammans med oss, både avseende kapital men även kompetens."

Relationerna mellan de olika parterna i Acton Gardens Lit styrs av ett *Principle Developer Agreement*. Dokumentet arbetades fram innan utvecklingen började och aktörerna följer fortfarande detta dokument idag. I princip så förtydligar dokumentet vad kommunen har i uppgift att göra samt vilka frågor som de privata aktörerna har ansvar för. Uppdelningen mellan aktörerna utgick mycket från hur de privata aktörerna kunde komplettera kommunen. Från kommunens perspektiv så överlät de mycket av marken och dess byggnader till de privata aktörerna då fastigheterna bedömdes som både uttjänta och i behov av stor upprustning vilket innebar en hög kostnad. I utbyte mot att de privata aktörerna fick tillgång till marken och dess byggnader fick kommunen nomineringsrättigheter till Social housing boenden i det framtida området. Utgångspunkten i avtalet var att kommunen skulle få tillbaka lika många Social housing boenden i området som fanns innan utveckling startade.

Den fjärde aktörer som har varit viktig i processen är de lokala invånarna i området. De boende i området har involverats under hela utvecklingsprocessen och området har ett mycket djupgående och omfattande program för intressentengagemang. Detta är en mycket intressant aspekt som presenteras i mer detalj nedan.

Perceptionen av ett område – att vända den negativa uppfattningen av South Acton genom analys och design

Områdets invånare var mycket delaktiga i utvecklingsprocessen och var med i kravställningen till de privata aktörerna i anbudsprocessen. Exempelvis arbetade invånarna tillsammans med kommunen för att skapa ett inlägg till kommunens upphandling som kallas för *"the Residents requirements"*. Detta dokument beskriver vilka områden som de boende anser är särskilt viktiga för den framtida utvecklingen av området. De önskemål som de boende initialt lyfte fram handlade mycket om att åtgärda den problematik som redan fanns i området kopplat till kriminalitet, drogproblem och social utsatthet, exempelvis genom ökade insatser från polis och myndigheter. Fokus var på att åtgärda de saker som inte fungerade idag, och för många var det svårt att lyfta blicken och prata om områdets vision. Det fanns vid tidpunkten då projektet startade heller inte så många större projekt av det här slaget i London vilket gjorde det svårt för projektgruppen att visa på bra exempel från

andra områden. Det var därför en abstrakt tanke för många att alla hus i området behövde och skulle rivas under de kommande åren. För att utvärdera olika anbudssvar i upphandlingen bildades en styrgrupp med lokala medborgare som var med under intervjuprocessen med de aktörer som hade lämnat anbud.

När upphandlingsprocessen var klar genomförde och bekostade Acton Gardens Ltd flera analyser, bland annat en omfattande enkätundersökning med alla boende samt flera hundra intervjuer med respondenter i området genomförd av företaget Social Life. Undersökningarna syftade till att få djupare kunskap och insikter kring de sociala problem som fanns i området. Svaren kunde därefter användas i designprocessen av området och dess bostäder, exempelvis genom att arbeta med olika former av säkerhet, ljudnivåer och synlighet ("eyes on the street"). Genom enkätundersökningen kunde projektgruppen säkerställa att de hade rätt kunskap kring områdets problem för att i ett senare skede kunna, i största möjliga mån, bekämpa dessa problem genom områdets fysiska design, men också genom mer mjuka åtgärder såsom medborgarinvolvering för ökad jämställdhet.

Vilka juridiska ramar har påverkat projektet?

Ett större platsutvecklingsprojekt som det i Acton Gardens påverkas av olika juridiska ramverk under projektets utvecklingsfaser. För att initiera ett utvecklingsprojekt av det här slaget så är det kommunen (the council) i form av huvudsaklig markägare som bestämmer om ett område ska regenereras eller inte. Detta är dock inte lika enkelt som det låter utan det finns flera hinder och försvårande faktorer längs vägen som bland annat påverkas av det legala ramverket. Om ett område ska regenereras anger lagstiftningen exempelvis att om (minst) ett hem rivs för att bygga minst 150 stycken nya bostäder så måste det ske en omröstning i området för att driva igenom utvecklingsförslaget. En omröstning måste ofta även göras om extern finansiering och bidrag ska sökas, vilket ofta är en viktig del av finansieringsmodellen för denna typ av projekt. Kommunen har ofta inte tillräckligt mycket kapital för att klara av en större utveckling av det här slaget själva utan måste komplettera med finansiering från både bidrag samt från privata aktörer. En stor anledning till detta är att kommunens roll i stor utsträckning är att se till beståndet av Social housing i ett område och denna inkomstkälla är ofta inte tillräcklig för att täcka finansieringen kring utvecklingen av ett större område.

Om utvecklingsprocessen av Acton Gardens skulle ha inletts idag menar intervjupersonerna att den skulle ha varit svårare att genomföra. En stor anledning till detta är just relationen mellan finansieringsmodellen och de juridiska ramverken som har förändrats under de senaste åren, exempelvis vid ansökning kring finansiella bidrag från Londons borgmästare. Idag krävs en omröstning i det aktuella området för att säkerställa att en stor majoritet är för utvecklingsprocessen. 50% av områdets invånare behöver ge sin röst i omröstningen och en stor andel behöver vara för utvecklingen för att projektet ska beviljas bidrag.

"Detta är en av de största riskerna vi som bolag har i denna typ av utvecklingsprojekt idag. Det är ibland svårt att nå de uppsatta målen. En anledning till detta är att det är svårt att avgöra när en omröstning faktiskt

ska ske? Om omröstningen sker för tidigt i processen finns en risk att tillräckligt mycket material inte finns framme och att samverkansprocessen inte har kommit så långt. Det uppstår därmed svårigheter kring hur den framtida utvecklingen ska kommuniceras. Om omröstningen istället sker i ett senare skede finns en risk att bolaget har lagt ner mycket tid och resurser kring områdets planering, design och medborgardialog i onödan ifall förslaget röstas ner.”

Kommunen anger även två stora juridiska utmaningar som de har stött på under projektet, dels relationen med den övergripande lagstiftningen via *the EU procurement route* och dels frågan om kommunala markvärden.

”Projektet var tvunget att gå igenom the EU procurement route, vilken Storbritannien har en egen tolkning av. The EU procurement route är väldigt kostnadsstyrt och den som upphandlar måste vara väldigt specifik kring vilka förväntningar som finns på den tjänst som upphandlas av en utförare (contractor). Systemet är mycket mer anpassat för enklare och mindre projekt, exempelvis en mindre utveckling på 250 bostäder, men om det gäller ett större och mer komplext projekt som det i Acton Gardens där medborgardialog och områdesinvolvering är en förutsättning för platsutvecklingen så blir systemet mycket svårare att använda. Vi lyckades att hitta en väg genom detta samtidigt som vi involverade medborgarna, men detta var ett stort juridiskt hinder för oss i processen.

Det andra juridiska hindret för oss som kommun rör den kommunala marken. Även om vi inte hade mycket kapital att investera i utvecklingen av området så ägde vi ju fortfarande en stor del av marken i området. Vid en försäljning av kommunal mark säger lagen att vi som kommun ska få ut maximalt värde för marken. En utmaning blir då hur detta värde ska mätas då hela området ska genomgå en sådan drastisk och dramatisk förändring? Vi lyckades tillslut att hitta ett system där vi kunde räkna in kostnader för framtida tilldelningar av fastigheter, vilket är det som vi i slutet får ut av processen. Men, även om vi lyckades att hitta ett sätt att väva in den framtida utvecklingen vid försäljningen av marken så måste vi fortfarande sätta samman finansiella rapporter (financial liability assessments) och presentera dessa för en högre instans (The secretary of state for housing communities and local governments) för att få lov att sälja marken.”

Fler vill stanna och bo kvar i South Acton i framtiden

Intervjupersonerna anser att den lokala polisen spelade en mycket viktig roll initialt i projektet. Genom dialog med polisen kunde fler resurser sättas in för att bekämpa områdets sociala problematik. Bland annat involverades polisen för att bekämpa både kriminalitet och droghandel. Detta gjorde att vissa personer/nätverk med ordningsstörande beteende försvann från området vilket uppfattades som en positiv signal av de boende då de upplevde att kommunen faktiskt brydde sig om området och dess utveckling. Detta skapade tillit och förtroende vilket var viktigt för den kommande utvecklingsprocessen, men också ett viktigt resultat för projektet som helhet.

”Det är en stor skillnad nu mot hur perceptionen av området var när vi startade. När vi började riva de första byggnaderna och flytta de boende till andra fastigheter frågade vi om de ville flytta tillbaka till området när de nya

husen stod klara. Vi har en skyldighet att erbjuda alla som vi temporärt omlokaliserar en ny bostad i samma område. I början vill 80% lämna South Acton helt. Bara 20% ville ha en ny bostad i samma område. Idag är förhållandet det omvända. Människor frågar när det är deras tur att flytta för de ser hur stora förbättringar det har skett i området och hur fina de nya husen har blivit.”



Bild: Ett av de nya huset i South Acton. Källa: Acton Gardens Ltd.

En av framgångsfaktorena kring platsutvecklingen av området har varit designen av områdets fysiska struktur. Kopplingarna till närliggande områden har förstärkts genom att gatunätet har förändrats. På en mindre skala har även trygghetsaspekterna ökat då kopplingarna mot gatan är mycket tydligare. I dagens område går det även inte att urskilja vilka av husen som är social housing och vilka som är sålda på den privata marknaden. I flera byggnader finns det även en blandning mellan social housing och privatägda bostäder inom fastigheten. Detta innebar en större blandning i området vilket gav flera positiva effekter, exempelvis starkare köpkraft på fler platser i området vilket gav bättre förutsättningar för områdets kommersiella aktörer och en mer levande stadsdel.

Marmalade Lane, Cambridge

Marmalade Lane – ett prisvinnande exempel inom stadsplanering och platssamverkan med fokus på kollektivboende

Under mitten av 2000-talet arbetade Cambridge kommun med att utveckla området Orchard Park. Marken ägdes av kommunen och avsikten var att sälja hela området till olika projektutvecklare, primärt med fokus att bygga flerbostadshus. Den globala finanskrisen 2008 ledde dock till att en tomt i området, K1, blev över då en av projektutvecklarna valde dra tillbaka sin ansökan. Åren efter finanskrisen utredde kommunen vad de skulle använda marken till och beslutade sig för att möjliggöra en mer innovativ platsutveckling på tomten. Kontakt togs med en lokal grupp som var intresserade av att skapa ett kollektivboende i Cambridge. Mellan 2011-2013 arbetade gruppen tillsammans med kommunen för att utforska

genomförbarheten för projektet, exempelvis genom att identifiera både intresserade aktörer för byggfasen men även personer som var intresserade av att bo i det framtida området och som ville vara en del av samverkansprojektet. Under 2015 lämnades en formell ansökan in och planen vann laga kraft under 2016. Byggnationen av området inleddes under 2017 och var klar året därefter. Kollektivhus är mycket ovanliga i England och Cambridge som stad hade ingen tidigare erfarenhet av att bygga denna typ av boende. Genom en tydlig platssamverkansprocess med fokus på gemenskap samt social och ekologisk hållbarhet har utvecklingen blivit mycket uppmärksammas både i England och utomlands. Utvecklingen av Marmalade Lane är förvisso småskalig, men har under de senaste åren lyfts fram som ett ledande exempel och best practice inom stadsplanering och platssamverkan. Det har vunnit flera nationella priser och designutmärkelser och är omskrivet i ett antal regeringsrapporter och nationella vägledningsdokument i Storbritannien.

Social hållbarhet och ett fokus på gemenskap

Det övergripande syftet var att skapa ett kollektivhusområde med gemensamma funktioner och ytor för de boende i området. När Marmalade Lane stod färdigt under 2018 bestod området av totalt 42 hus. Kommunens vilja och intresse för att möjliggöra ett kollektivhusområde i Cambridge berodde till stor del på ett antal studieresor till Holland och Tyskland där denna typ av bostadslösning är vanligare än i Storbritannien. För att utveckla den aktuella tomten, som hade blivit över vid utvecklingen av Orchard Park, började kommunen att intressera sig för en mer innovativ inställning till platsens utveckling. Det fanns sedan tidigare en grupp i Cambridge som arbetade för att skapa ett kollektivboende i staden. Kommunen tog därför kontakt med gruppen. En stor del av medlemmarna i grupper var dock inte intresserade av den aktuella tomten, bland annat för att den låg i stadens utkant samt i ett område med dåligt rykte. Detta gjorde att flera av gruppens medlemmar hoppade av från projektet och endast två personer valde att arbeta vidare med kommunen. För att komma vidare i processen bildades därför en ny samverkansgrupp för den specifika tomten, *the K1 co-housing group*. Som tillägg till kommunens vilja att få betalt för marken fanns två stycken huvudsakliga policymål från kommunen. För det första önskade kommunen höja kvaliteten och standarden på de boenden som fanns i området sedan tidigare. En stor del av husen i närområdet hade börjat byggas under mitten av 2000-talet, men när finanskrisen kom så avstannade utvecklingen och många byggnader stod länge halvfärdiga. För det andra så ville kommunen fokusera på social hållbarhet och skapa en större gemenskap i området. Detta saknades till stor del då området var under uppbyggnad och utveckling.



Bild: Det stora samlingshuset. Källa: David Butler, The Guardian

Organisationen har förändrats utifrån projektets olika faser

De huvudsakliga aktörerna i utvecklingen av Marmalade Lane var den lokala gruppen som ville skapa en plats för kollektivboende, Cambridge kommun samt projektutvecklaren. Platssamverkan kring den aktuella tomten organiserades och drevs på olika sätt i projektets olika faser.

I projektets startskede kunde gruppen, genom bidrag från både lokala och nationella myndigheter, anställa en extern projektledare för området. Denna person var en drivande part kring hur gruppen organiserades och hur planen för området skulle formuleras. Projektledaren, tillsammans med gruppen, arbetade även tillsammans med en arkitekt för att ta fram en vision för området som kunde kommuniceras externt, exempelvis till allmänheten för att attrahera potentiella köpare. Vissa begränsningar fanns dock, exempelvis antal bostäder som tilläts inom tomten. Detta material användes sedan för att ansöka om planeringstillstånd. Bidragen och det finansiella stödet var viktigt för att projektet skulle komma igång. Men, då finansiering var beroende av bidrag blev det även fördröjningar i utvecklingsprocessen då pengarna tog slut och nya bidrag var tvungna att sökas.

När en plan för området fanns och visionen hade börjat kommuniceras externt blev fler personer intresserade av att engagera sig i projektet för att vara en del av det framtida kollektivet. När en större grupp hade engagerats kunde mer och mer ansvar för områdets utveckling skjutas över från projektledaren till dessa personer. Vissa intressenter bodde i Cambridge men andra inte, vilket gjorde att möten hölls både fysiskt och digitalt vilket försvårade samverkansprocessen initialt. Efter att en fastighetsutvecklare hade tillsatts för området så förändrades även samverkansgruppens organisation igen. Gruppen hade nu mer en kravställande funktion samtidigt som de förberedde sig för att flytta in och hur de skulle organisera eller formera sig efter att projektet var färdigbyggt.

Idag, när alla har flyttat in i området, ser organiseringen av gruppen ut på ett annat sätt. Nu finns olika typer av grupper som fokuserar på olika nyckelfrågor för kollektivhuset, exempelvis ekonomi, markskötsel och gym. Det finns även en större styrgrupp som består av en person från varje

hushåll. Det är denna grupp som fattar beslut för kollektivboendet som helhet och som även är dess styrande juridiska form.

En diskrepans mellan den legala formen och syftet med kollektivboenden

Det finns tre sätt att juridiskt organisera platssamverkan kring kollektivhusområden i Storbritannien. Det första sättet kallas för *"A company limited by guarantee"*. Denna juridiska organisationsform har inga aktier utan fungerar mer som en medlemsorganisation. Detta är den vanligaste juridiska formen för kollektivhusområden i Storbritannien och också den form som kollektivboendet på Marmalade Lane använder. Den andra juridiska formen är att skapa ett kooperativ. Skillnaderna mellan dessa två modeller är juridiskt sätt ganska liten, den största skillnaden handlar snarare om den underliggande filosofin bakom kooperativ med en röst per person och ett mer demokratiskt styre. I Storbritannien är den legala formen av kooperativ något mer kostsam och juridiskt invecklad vilket gör att denna form inte används lika flitigt för kollektivboenden. Den är även mer tidskrävande i uppstartsfasen. Den tredje juridiska organisationsformen är *"Mutual home ownership"*. Denna modell innebär att de boende inte, rent tekniskt, köper sitt boende utan att de köper in sig på en andel av kollektivboendet. De betalar därmed hyra för sin bostad. Det är i detta fallet så att kollektivboendet som helhet tar ett lån för att finansiera upplåtandet av kollektivboendet. Insatsen till markköp och utveckling kommer därmed inte från de enskilda husägarnas insatser. Denna organisation- och finansieringslösning är juridiskt sett inte vanlig i Storbritannien men finns på ett fåtal platser.

"Det finns en viss diskrepans mellan den legala formen och syftet med kollektivboenden. Tekniskt sett så har ju en organisation en styrelse som fattar beslut för organisationens räkning. Denna grupp brukar i regel vara mindre och begränsad till ett färre antal individer som även tenderar att bytas ut, exempelvis baserat på bolagets resultat eller viljeinriktning. Här uppstår en skillnad mellan hur en vanlig organisation styrs och filosofin bakom ett kollektivboende. Kollektivboenden strävar efter delaktighet från hela den gemenskap som bor i området. I realiteten skapas därför ofta styrande organ som är stora och inkluderar alla hushåll. På pappret behöver det ju dock finnas vissa funktioner i likhet med hur en annan typ av organisation skulle arbeta (med en mindre styrelse), men denna grupp har ofta en mer teknisk och administrativ roll i kollektivboenden och inte så stor formell makt då besluten fattas på kollektiv basis i en större grupp. Så det pågår en parallell verklighet mellan hur kollektivboenden styrs och organiseras i realiteten och det faktiska juridiska systemet."

En skillnad mellan olika finansieringsmodeller för de gemensamma ytorna

För att uppföra kollektivboenden kan finansieringsmodellen vara konstruerad på olika sätt. Vilken finansiell modell som är möjlig beror bland annat på den aktuella platsen (exempelvis via värdet på den aktuella marken) och kan därmed variera från projekt till projekt. I projektet på Marmalade Lane

betalde köparna (de som önskade att bo i området) marknadspriset för sina boenden.

"I ett avseende så skilde det sig inte så mycket åt från en vanlig fastighetsaffär. En skillnad var dock att om en person hade varit involverad i utvecklingen av projektet så kunde personen få en procentuell rabatt på priset. Denna rabatt baserade sig på hur lång tid som personen hade varit involverad, och den procentuella max-rabatten var 9%. Procentsatsen tog egentligen inte hänsyn till hur involverad eller aktiv en person hade varit i processen, utan baserade sig helt på antal år som personen hade varit involverad i utvecklingen. Så det var en gradvis procentskala från 9% och neråt."

Kostnaden för de gemensamma funktionerna och ytorna, exempelvis det gemensamma samlingshuset, var inbakade i kostnaderna per hus i området. Detta upplägg fungerade bra här menar intervjupersonen, men det kan vara svårt att få igenom och det är inte en modell som passar alla områden

"Att det fungerade här är till stor del för att markpriserna i Cambridge är relativt höga vilket gör det enklare att inkludera kostnader för gemensamma funktioner när marken säljs. I ett område med lägre markpriser skulle detta upplägg tekniskt sett vara svårare då marginalen mellan byggkostnaden och priset skulle vara lägre. I andra projekt genomförs andra finansieringslösningar för de gemensamma funktionerna där de boende betalar för sitt boende, men de behöver samtidigt betala en extra summa för de gemensamma ytorna."

Vilka mål och resultat har uppnåtts?

Området är nu färdigställt och intervjupersonen menar att det blev som både de boende, kommunen och fastighetsutvecklaren hade tänkt sig. "Men det finns självklart insikter från processen som vi kan lära oss av och förändra till andra projekt, exempelvis kring designen av själva området." Projektet har väckt stor uppmärksamhet både från nationellt och internationellt håll. En av anledningarna till detta kan vara att projektet har en inställning till det privata och offentliga rummet som skiljer sig från åt de flesta platser i Storbritannien.

4 CENTRALA IAKTAGELSER OCH REKOMMENDATIONER

Platssamverkan handlar om att offentliga och privata aktörer samt olika grupper av intressenter samlas för att utveckla ett lokalt definierat område, exempelvis en gata, byggnad, offentlig plats eller till och med ett större geografiskt område. Samarbetet kan utgå från flera teorier och modeller och ha ett brett spektrum av mål och syften.

Utvecklingen drivs ofta att viljan att förbättra en plats. Ofta handlar det om platser som på ett eller annat sätt har försatt i dåligt skick och där ingen enskild aktör tar ansvar för platsen. Dessa försummade platser eller stadsrum upplevs ofta som underutnyttjade där de ofta har förlorat sin ursprungliga funktion i staden. Ofta finns det även flera grupper, exempelvis fastighetsägare, kommun, hyresgäster och lokala handlare samt grupper från det lokala samhället, som har olika intressen på platsen. För den enskilda gruppen kan det ofta vara svårt att påverka platsen i någon större utsträckning varför samverkan med andra ofta är en förutsättning för en platsutveckling. Gemensamma processer och ramverk som möjliggör samverkan är ofta en förutsättning för att platsutveckling ska kunna ske.

Detta projekt lyfter fram 13 stycken fallstudier från sex länder. Genom dessa fallstudier ges flera exempel på olika typer av projekt för platssamverkan, både projekt som är av större karaktär och rör omvandlingen av hela stadsdelar, till projekt som rör mindre enskilda platser såsom ett småskaligt kollektivhusområde i Cambridge eller ett torg i Vancouver. Intervjuerna som har genomförts med representanter från de olika fallstudierna har syftat till att gräva djupare i ett antal frågeställningar, exempelvis:

Vad var syftet med platssamverkan just här? Vilken part initierade och stödde samarbetet? Hur delades ansvaret upp mellan parterna? Vilka var de främsta utmaningarna? Hur påverkades samarbetet av befintlig lagstiftning? Vems perspektiv har spelat den viktigaste rollen i utvecklingen av projekten? Var allmänheten engagerad i processen? Och kanske den viktigaste frågan, vilka var de viktigaste motiven bakom sådana samarbeten?

4.1 CENTRALA IAKTTAGELSER

Motiven för platssamverkan skiljer sig åt

Varför olika aktörer väljer att engagera sig i utvecklingen av en plats skiljer sig även åt från till projekt till projekt, men även utifrån geografisk kontext. I Kanada, USA och Storbritannien är exempelvis skötsel av offentlig miljö, marknadsföring och reklam de tjänster som är vanligt förekommande vid platssamverkansprojekt. Utveckling av varumärke, reklamkampanjer, julbelysning och utveckling av hemsidor hör till några av de vanligaste aktiviteterna i denna kategori av tjänster. I Sydafrika utgör däremot trygghets- och säkerhetstjänster den vanligaste kategorin av åtgärder för samverkansprojekt.

Platssamverkan - en reaktion mot otillräcklig offentlig förvaltning

En vanlig orsak till organiserad platssamverkan utomlands är att aktörer inte anser att den offentliga förvaltningen räcker till. För att förbättra en plats eller ett område är det därför vanligt att privata aktörer engagerar sig i platsutvecklingen och bidrar finansiellt. I flera länder upprättas ett så kallat *baseline agreement* vid skapandet av ett formellt BID vilket anger vilken servicenivå som kommunen ska stå för i området samt hur de privata aktörerna ämnar att komplettera denna nivå. Ett exempel kring hur stadens resurser inte räcker till och där privata aktörer "steppar in" kan ses i Kapstaden där en formell platssamverkan bidrar i frågor om säkerhet och underhåll av de offentliga miljöerna.

Ökad privatisering och utförsäljning är även en bidragande orsak till platssamverkan internationellt, inte minst i USA. I flera fall har en ökad privatisering och minskat offentligt ansvar fått till följd att offentliga miljöer har försatts. HID i Hamburg ett exempel på platssamverkan som bottnar i denna problematik med en fragmenterad och otydlig ansvarsfördelning till följd av utförsäljning av det kommunala bostadsbeståndet.

Platssamverkan kan även stödja kommunen när dess mandat inte räcker till. Ett exempel på detta kan ses i fallstudien av Chemnitz där privatägda fastigheter förhöll och stod övergivna men där kommunen, inom ramen för befintligt regelverk inte kunde "tvinga" fastighetsägare att restaurera och utveckla den byggda miljön. Staden tog hjälp av en privat aktör som fick verka som fastighetsagentur i uppgift att sammanlänka fastighetsägare med intressenter och kommun.

Bottom-up initiativ är ofta både ekonomiskt överkomliga och har stora positiva effekter

Flera fallstudier illustrerar att platssamverkan inte behöver vara storskalig och kostsam för att påverka en plats i en positiv riktning. Genom att arbeta med samverkan i nätverk med ett stort antal aktörer kan många intressanta idéer kreeras och utvecklas. Genom att dedikerat arbeta med att involvera olika typer av aktörer i ett område kan även en större mångfald i idéerna skapas. En av fallstudierna i Holland beskriver exempelvis samverkan med de lokala aktörerna, exempelvis områdets medborgare, som ett bra sätt att även fånga upp planeringens mjuka värden och faktorer vilket var en viktig framgångsfaktor för just det projektet. I en annan fallstudie bidrog trädplanteringar och skulpturer till att skapa en mer attraktiv gågata och ökad platsidentitet inom ramen för projektet Urban Nature i Pforzheim.

En risk som dock lyfts fram i flera fallstudier är tidsaspekten kring platssamverkan. Att skapa en attraktiv plats genom ett organiskt arbetssätt tar ofta tid vilket kan vara en utmaning att förklara för olika intressenter i ett projekt.

Inkludering och medborgarinvolvering ofta en förutsättning för ägandeskap och gemensamt ansvar

Flera exempel visar att platssamverkan som har en inkluderande approach bidrar till att skapa ägandeskap och större benägenhet att ta gemensamt ansvar. Involveringen av invånarna lyfts fram som framgångsfaktorer i flera fallstudier. Ett bra exempel är det stora regenereringsprogrammet i South Acton i London där både enkätstudier och flera hundra intervjuer genomfördes med områdets invånare. Genom undersökningarna fick kommunen, fastighetsutvecklaren och bostadsbolaget en bättre inblick i områdets sociala problematik och vilka lösningar lokalbefolkningen önskade i det nya området. Denna kunskap kunde sedan användas i designprocessen av både hus, parker och andra offentliga platser. Genom en ökad inkludering och insatser kring ett antal sociala och fysiska faktorer lyckades området att ändra perceptionen av South Acton och göra det till ett mer attraktivt område.

Flera andra fallstudier lyfter även fram involveringen av invånarna och de lokala aktörerna som framgångsfaktorer för projektet. Att skapa delat ägandeskap för området mellan både invånare och kommersiella aktörer anses av många som mycket viktigt. Ett exempel är Club Rhijnhuizen i Holland där involvering och samarbetsanda genomsyrar projektet vilket även har varit en bidragande orsak till varför den juridiska formen av kooperativ har valts som organisationsform.

Samverkan, särskilt inte formell sådan, innebär dock inte per automatik att medlemmarna känner ägandeskap för en plats utveckling. Vissa aktörer har kanske tvingats att betala då ett BID (eller likande) skapades men det innebär inte att alla aktörer är intresserade av att medverka i olika samverkansprocesser. Ett exempel som i detta avseendet inte lyckades var HID i Hamburg där projektet leddes av kommunen och endast de stora fastighetsägarna initialt bjöds in.

Lagstiftning – sällan ett stort hinder för platssamverkan men utmaningar finns

Flera intervjupersoner uppger att lagstiftningen inte har varit ett hinder för att genomförandet av projektet. Utmaningar finns dock i alla de studerade länderna. Vissa modeller, exempelvis BID eller liknande, kan i vissa fall vara bra och en förutsättning för ett projektets genomförande. I andra fall så anses denna typ av lagstiftning vara verkningslös och stå i konflikt mot platssamverkans mål och syfte. Ett sådant exempel kan ses i Holland, där en intervjuperson inte ansåg att BID lagstiftningen var relevant då den holländska lagstiftningen inte inkluderade vissa grupper såsom invånarna i ett område. Detta ansåg personen stod i rak motsats till de tankar och ideal kring platssamverkan som projektet ville uppnå när det gällde inkludering och utveckling av lokalsamhället. Ett annat exempel kan hämtas från Cambridge och det kollektivhusområde som uppfördes på Marmalade lane. I detta fallet står den existerande bolagslagstiftningen i kontrast till den kollektiva anda som ett kollektivboende vill uppnå, exempelvis gemensamt ägandeskap och inflytande. I vissa kan även inflytandet från BID och liknande lagstiftning ses i ett större sammanhang, exempelvis i London där möjligheten att söka projektbidrag för större utvecklingsprojekt (som kräver extern finansiering för att kunna genomföras) på senare år har blivit allt

svårare att söka på grund av de omröstningar som behöver genomföras i det aktuella utvecklingsområdet. För en samverkansgrupp kan det i detta fallet vara svårt att avgöra när en omröstning ska ske för att både tillgodose invånarnas behov av information kring utvecklingsprocessen men samtidigt inte lägga ner tid och pengar på ett förslag som i slutändan riskerar att röstas ner. I flera fall har dock lagstiftningen varit en möjliggörare för samverkansprojekten som har inneburit att de har kunnat utveckla och ta bättre hand om en plats eller område. Ett exempel på detta ges i rapporten kring ett samverkansprojekt i Sydafrika där platssamverkan har inneburit en tryggare och säkrare miljö.

Likheter och skillnader finns mellan lagstiftning, både nationellt och regionalt

Det finns flera likheter och skillnader mellan de undersökta ländernas lagstiftning. Flera väsentliga skillnader mellan de undersökta länderna kan kopplas till hur de juridiska strukturerna i länderna är uppbyggda och det finns en skillnad mellan olika statssystem och var frågorna för fysisk planering återfinns. I federala stater har exempelvis delstaterna ett större ansvar och mandat när det gäller den fysiska planeringen. En annan skillnad mellan de undersökta länderna kan kopplas till hur mycket "makt" olika aktörer har i planeringsprocessen. I Sverige har kommunerna exempelvis stor juridisk rådighet i den fysiska planeringen. I andra länder har istället enskilda fastighetsägare en annan ställning. Detta förhållande har historiskt påverkat hur mottagliga olika länder har varit vid instiftandet av BID-liknande lagstiftning, exempelvis i USA och Storbritannien.

En annan skillnad mellan de undersökta länderna kan kopplas till vilket motiv och syfte olika länder ser med platssamverkan. Skötsel av offentlig miljö, marknadsföring och reklam är exempelvis vanligt förekommande aktiviteter vid platssamverkan i Storbritannien, USA och Kanada medan säkerhetstjänster är vanligt förekommande i Sydafrika. Det finns även flera skillnader mellan hur platssamverkan finansieras i olika länder. Detta beror på flera faktorer och är ofta kopplat till andra delar av ett lands lagstiftning. Den lokala kommunen fungerar dock ofta som insamlande part för finansiering och betalar därefter ut medel till BID:en via subventioner. Vanliga finansieringslösningar är exempelvis:

- Tax Increment financing (TIF). Kommunen "fångar" i detta fallet den ökade fastighetsskatt som genereras till följd av ökade mark- och fastighetsvärden då ett område utvecklas under en längre tidsperiod. Kommunen kan på detta sätt använda förväntade skatteinkomster för att driva specifika utvecklingsprojekt, exempelvis platsutveckling i ett större bostadsområde eller ett större infrastrukturprojekt.
- Mill/Milligate Levy. Skattebedömning baserat på fastighetsvärdet. Exempel: om en fastighetsägare äger 1% av det totala skattepliktiga fastighetsvärdet blir andelen också 1% av budgeten. De flesta hyresvärdar överför hela eller delar av denna kostnad till sina hyresgäster.
- Affärsverksamhetsskatt. Hyresgäster står för finansieringen genom ett pålägg på hyran. I vissa länder, exempelvis i Storbritannien, kan diversifiering göras kring avgifterna där vissa aktörer betalar mer och andra kan få subventioner, exempelvis NGOs.

- En fast avgift per år.

Det finns även flera likheter mellan länderna. I flera länder som har infört specifik lagstiftning kopplat till BID (eller liknande) har omröstning kring instiftandet av ett BID varit en viktig del. Hur många från det specifika området som behöver ställa sig positiva till instiftandet ser dock olika ut i olika länder. Vanligen behöver 51-70 procent ställa sig positiva till förslaget. En annan likhet mellan lagstiftningarna kopplat till BID är dokumentationen av vilka åtaganden som kommunen har i det aktuella området och hur/på vilket sätt ett BID ska komplettera denna nivå. Det avtal som tecknas mellan kommun och BID kallas för ett *Baseline statement* och är en viktig juridisk aspekt.

Ytterligare en likhet är kopplat till den tidsperiod som ett BID instiftas för. De flesta länder som har infört denna typ av lagstiftning har som längst en avtalstid på 5 år. I vissa länder förekommer dock kortare tidsperioder, exempelvis 3 år för vissa delstater i Tyskland. I realiteten förlängs dock platssamverkansprojektet relativt smidigt och flera projekt pågår under mycket längre tid. Kanada skiljer sig från övriga länder i detta avseendet då de inte har tidsbunden samverkan för sina platssamverkansprojekt.

BID lämpar sig ofta bäst för mindre platssamverkansprojekt

De fallstudier som har genomförts har i flera fall visat att den nationella BID-lagstiftningen inte har varit ändamålsenliga då större och mer komplexa platsutvecklingsprojekt ska genomföras. I flera fallstudier har andra typer av organisationsformer för platssamverkan valts istället, trots att BID-lagstiftning har funnits tillgänglig i landet. I Holland valde exempelvis de fallstudier som studerats istället organisationsformen av kooperativ. På detta sätt kunde fler aktörsgrupper delta i processen som annars hade varit exkluderade enligt gällande lagstiftning, exempelvis boende i området. Resonemanget kring varför vissa projekt väljer kooperativ sträcker sig även till att det just är inkluderingen av olika grupper som är en avgörande framgångsfaktor för platssamverkan. Att enbart inkludera vissa grupper, exempelvis fastighetsägare, i utvecklingen kan bidra till en ökad separationsdelning mellan alla de aktörer som faktiskt verkar på en plats. I dessa fall kan farhågor finnas för att viktiga perspektiv, kunskap och idéer inte tas tillvara på i utvecklingsprocessen och att exempelvis boende eller andra verksamma i ett område inte kommer till tals. I andra fall har rådighetsfrågan över platsen varit avgörande där en aktör har haft stor rådighet och där platssamverkan enligt BID-modellen därför inte har varit ändamålsenlig. Ett exempel från studien är platsutvecklingen i ZOHO i Nederländerna där en enskild aktör ägde en majoritet av fastigheterna. Fallstudier från denna undersökning har även visat att större utvecklingsprojekt väljer att starta specifika utvecklingsbolag för platssamverkan där kommunen ofta ingår avtal med en eller fler parter för gemensam platsutveckling. Ett exempel på detta var utvecklingen av Acton Gardens i London där kommunen valde att bilda ett gemensamt bolag med två privata aktörer för att både finansiera samt knyta kompetens till utvecklingsprojektet.

4.2 REKOMMENDATIONER

Det finns ingen grundformel för platssamverkan som går att tillämpa på alla typer av platser, av alla storlekar och i alla kontexter. Studien visar att platssamverkan är mångtydigt och mångfacetterat. Men det finns parametrar och aspekter som återkommer för en lyckad platssamverkan. WSP önskar utifrån de insikter som gjorts ge några sammanfattande rekommendationer för aktörer med ambitionen att initiera platssamverkan:

- ✓ Se parterna i samverkansprocessen som jämlikar och implementera en platt arbetsmodell utan tydliga hierarkier. Tydliggör rollfördelning och ansvar.
- ✓ Säkerställ att parterna involveras tidigt för att skapa gemensamt ägandeskap. Tydliggör "whats in it for me" för alla intressentgrupper tidigt i samverkansprocessen för att få med alla aktörer på tåget.
- ✓ Snabbhet är viktigt i en platsutvecklingsprocess initiala skeden för att processen inte ska tappa engagemang. Det är därför viktigt att "rätt" personer är involverade i processen som har mandat och möjlighet att fatta snabba beslut som tar processen framåt.
- ✓ Bra om kommunen kan bidra med finansiering för att starta upp platssamverkan. Finansieringsmodellerna kring platssamverkan kan se mycket olika ut, men ofta behövs ett startkapital för att "sätta stenen i rullning".
- ✓ Ta ett helhetsgrepp kring områdets utmaningar och blunda inte för den komplexitet som finns. Skaffa data och underlag genom analyser som sedan kan användas för att utforma rätt (och kostnadseffektiva) åtgärder för området. Att involvera medborgarna för att få ökad kunskap om en plats, dess utmaningar och förutsättningar är bra.
- ✓ Börja inte med ett färdigt definierat koncept (exempelvis via en färdig plan för ett område designad av kommunen). Tillåt istället en explorativ och organisk process där områdets aktörer kan bidra med kunskap och idéer. Ge rum för misslyckanden och var inte rädd att testa.
- ✓ Gå från placemaking till place management. Hitta långsiktiga finansieringsmodeller.
- ✓ Utgå från den lokala kontexten.
- ✓ Det är den offentliga sektorn som måste se till så att de mest utsatta grupperna i samhället hörs och att deras intressen och rätt till offentliga utrymmen inte äventyras.

5 KÄLLOR

Inledning

Places in the making - How placemaking builds places and communities (2013), MIT.

<https://dusp.mit.edu/sites/dusp.mit.edu/files/attachments/project/mit-dusp-places-in-the-making.pdf>

What is placemaking (2021), Project for public Spaces (hemsida)

<https://www.pps.org/article/what-is-placemaking>

Placemaking in the European context - The movement is here to stay (2019), The Journal of Public Space

https://www.researchgate.net/publication/333946243_Placemaking_in_the_European_context_The_movement_is_here_to_stay

Placemaking as an economic development tool (2019), Michigan State University.

https://www.canr.msu.edu/nci/uploads/files/pmguidebook_final_wcag2.0_v.0_1.06_metadata.pdf

Review of European planning systems (2009), Centre for Comparative Housing Research Leicester Business School.

<https://legislature.vermont.gov/Documents/2018/WorkGroups/Act250/Land%20Use%20Regulations%20in%20Other%20Jurisdictions/W~Aaron%20Adler~Review%20of%20European%20Planning%20Systems~9-4-2018.pdf>

Nationella rumsliga planer i fem länder Nationell horisontal och vertikal integration och europeisk samordning (2001), Nordregio.

<http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:700458/FULLTEXT01.pdf>

Edlund, L. & Westin, J. (2009). Improvement Districts i Sverige: Internationella erfarenheter av ett verktyg för hållbar stadsutveckling. Stockholm: Trafikverket.

<https://centrumforamp.se/>

Johnson, G. & Schmid, E. (2020) Business Improvement Districts - Fallstudie avseende tillämpning, framgångsfaktorer och utveckling ur ett svenskt perspektiv, KTH

Edholm, J. (2013), Business Improvement District (BID) - Vilken utformning fungerar i Sverige? LTH

Kommunal översiktsplanering och regionala utvecklingsprogram (2013), Tillväxtanalys.

https://www.tillvaxtanalys.se/download/18.62dd45451715a00666f1ba0f/1586366159781/Rapport_2013_01.pdf

Four types of placemaking (2014), CNU Public Square

<https://www.cnu.org/publicsquare/four-types-placemaking>

USA

Regelverk:

Edlund, L. & Westin, J. (2009). Improvement Districts i Sverige: Internationella erfarenheter av ett verktyg för hållbar stadsutveckling. Stockholm: Trafikverket

Johnson, G. & Schmid, E. (2020) Business Improvement Districts - Fallstudie avseende tillämpning, framgångsfaktorer och utveckling ur ett svenskt perspektiv, KTH

Alibašić, H. (2019) Business Improvement Districts in the United States: Private Government and public consequences.

Starting a BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICT a step-by-step guide. The New York City department of small business services.

https://www.nyc.gov/html/sbs/downloads/pdf/bid_guide_complete.pdf

https://www.fhwa.dot.gov/ipd/fact_sheets/value_cap_bid.aspx

Congress Square Park

Interview with one of the members of the non-profit organization Friends of Congress Square Park (FoCSP), interview was conducted on May 25, 2021 via Teams.

Cronstein, J. & LaCasse, B. *The Story of Congress Square Park: How A Derelict Plaza Got a New Identity Downtown*, PPS-Project for Public Spaces, retrieved June 18, 2021; <https://www.pps.org/article/the-story-of-congress-square-park-how-a-derelict-plaza-got-a-new-identity-downtown>

Friends of Congress Square Park (FoCSP); retrieved June 17, 2021; <https://congresssquarepark.org/>

Campus Martius Park

Intervju med Robert F. Gregory; Chief Public Spaces Officer at downtown Detroit Partnership (president of Detroit 300 Conservancy); genomförd 1 juni, 2021 via Teams.

Campus Martius Park: Detroit, Michigan, American Planning Association, retrieved June 18, 2021; <https://www.planning.org/greatplaces/spaces/2010/campusmartiuspark.htm>

Campus Martius Economic Impact Case Study, PPS- Project for Public Spaces, retrieved June 15, 2021; <https://s3.amazonaws.com/aws-website-ppsimages-na05y/pdf/Campus%20Martius%20Case%20Study.pdf>

Campus Martius Park, Detroit historical Society, retrieved June 14, 2021; <https://detroithistorical.org/learn/encyclopedia-of-detroit/campus-martius-park>

Campus Martius Park, Downtown Detroit, retrieved June 15, 2021; <https://downtowndetroit.org/experience-downtown/campus-martius-park/>

Campus Martius Park, ULI, Urban Land Institute, retrieved June 18, 2021;
<https://urbanland.uli.org/development-business/campus-martius-park/>

Kanada

Regelverk:

<https://www.toronto-bia.com/about-tabia/history/>

<https://www.victoria.ca/assets/Community/Neighbourhoods/CanadianPlacemaking2016.pdf>

https://www.bia.bc.ca/index.php?area_id=1004&page_id=1029

https://www.fhwa.dot.gov/ipd/fact_sheets/value_cap_bid.aspx

800 Robson Plaza

800 Robson Plaza and ʔxwʔənəq Xwtl'e7énk Square, City of Vancouver, retrieved June 9, 2021; <https://vancouver.ca/streets-transportation/robson-plaza-consultation.aspx>

Administrative Report by the City of Vancouver, Subject: 800 Robson Street: Creation of a Permanent Public Plaza, Report Date: April 11, 2016, retrieved June 4, 2021; <https://council.vancouver.ca/20160420/documents/cfsc1c.pdf>

Administrative Report by the City of Vancouver, Subject: 800 Robson Plaza Update, Report Date: November 28, 2016, retrieved June 4, 2021; <https://council.vancouver.ca/20161214/documents/cfsc5.pdf>

Administrative Report by the City of Vancouver, Subject: 800 Robson Plaza Update, Report Date: January 16, 2019, retrieved June 3rd, 2021; <https://council.vancouver.ca/20190130/documents/pspc3.pdf>

City completes work on 800 Robson Street plaza, City of Vancouver, retrieved June 17, 2021; <https://vancouver.ca/news-calendar/city-completes-work-on-800-robson-street-plaza.aspx>

800 Robson Plaza Upgrades, Downtown Vancouver, retrieved June 15, 2021; <https://www.dtvancouver.ca/2019/09/800-robson-plaza-upgrades/>

*** Trots mail-korrespondens med ett antal anställda vid City of Vancouver angående 800 Robson Plaza-projektet, är majoriteten av denna text direkt, och utan större ändringar, hämtad från City of Vancouvers webbplats, som utgör den mest sammanhängande och detaljerade informationskällan till det senaste projektet. Det har inte genomförts någon intervju för det här ärendet och personalen i projektet hänvisade frågorna till aktuell information och dokument på stadens webbplats.

Laneway Living Room: Temporary activations of alleys

Interview with a board member of the Vancouver Public Space Network (VPSN); interview was conducted on June 11, 2021 via Teams.

Laneways, City of Vancouver, retrieved June 8, 2021; <https://vancouver.ca/streets-transportation/laneways.aspx>

Viva Vancouver, City of Vancouver, retrieved June 9, 2021;
<https://vancouver.ca/streets-transportation/viva-vancouver.aspx>

Blog Posts tagged: Laneway Living Room, Vancouver Public Space Network, retrieved June 7, 2021;
<http://vancouverpublicspace.ca/tag/laneway-living-room/>

Reardon, M. (2018, June 4). *Alleys, Laneways and Life Between Buildings*, Spacing, retrieved June 15, 2021;
<http://spacing.ca/vancouver/2018/06/04/alleys-laneways-life-buildings/>

Logan, A. (2017, Aug 14). *Laneway Living Room: Unusual alleyway activations breathe life into unused public space*, Vancouver is Awesome, retrieved June 14, 2021; <https://www.vancouverisawesome.com/courier-archive/news/laneway-living-room-unusual-alleyway-activations-breathe-life-into-unused-public-space-3056837>

Administrative Report by the City of Vancouver, *Subject: 2017 VIVA Vancouver Program Update*, Report Date: November 17, 2017, retrieved June 15, 2021; <https://council.vancouver.ca/20171129/documents/pspc4.pdf>

Maciver, M. (2021, Aug 8), *Eric Reynolds, Master of Low-cost, High-return Public Space Interventions in London and NYC*, PPS- Project for Public Spaces, retrieved June 18, 2021; <https://www.pps.org/article/eric-reynolds-master-of-low-cost-high-return-public-space-interventions-in-london-and-nyc>

Sydafrika

Regelverk:

Spatial Planning and Land Use Act 16 of 2013

Joscelyne, K. (2015). The nature scope and purpose of spatial planning in South Africa - Towards a more coherent legal framework under SPLUMA. The University Of Cape Town. <https://open.uct.ac.za/handle/11427/19785>

Heimann, C., & Oranje, M. (2008). City improvement districts in South Africa: An exploratory overview. *Town and Regional Planning*, 53, 14-25.
<https://journals.ufs.ac.za/index.php/trp/article/view/609>;

Peyroux, E (2012) City Improvement Districts in Johannesburg: An examination of the local variations of the BID model. In: Pütz, R (ed.) *Business Improvement Districts. Geographische Handelsforschung* 14. Passau: L.I.S. Verlag, 139 – 162.
<https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0969776411420034>

Stef, A. (2006). City Improvement Districts Changing Mandate. Area based management and development program, national conference 2006. Kagiso Urban Management.

Central improvement district, Kapstaden

Intervju med Tasso Evangelinos; Chief Executive Officer CCID; intervju genomförd i juni 2021

City improvement. The Art of Rebuilding our Communities.
<http://cityimprovement.co.za/wordpress/>.

Cape Town CCID. <https://www.capetownccid.org/>

Special Rating Area Amendment By-law, 2016. Publicerad i Western Cape Provincial Gazette no. 7578 4 mars 2016. <https://openbylaws.org.za/za-cpt/act/by-law/2016/special-rating-area-amendment/eng/>

Makers Way, Johannesburg

Intervju med Mariapaola D'Andrea; Projektledare Makers Way; intervju genomförd 3 juni 2021.

Daily maverick. (13 juli 2020). Makers Valley, Johannesburg: In the midst of crisis, a network of possibility. <https://www.dailymaverick.co.za/article/2020-07-13-makers-valley-johannesburg-in-the-midst-of-crisis-a-network-of-possibility/>

Ingenjörer utan gränser I Sydafrika, Storbritannien och USA. (2020). Engineering for people – design challenges. Design brief 2019/20 Makers Valley South Africa.

Makers Way. Phase 1 REPORT. September 2018 – December 2018.

Makers Way Project. A DREAM COME TRUE MAKERS VALLEY!. <https://makersway901418700.wordpress.com/>

Pioners post. (8 oktober 2020). A creative buzz in Makers Valley: artists and entrepreneurs turn decayed Johannesburg neighbourhood into inclusive economy hub. <https://www.pioneerspost.com/news-views/20201008/creative-buzz-makers-valley-artists-and-entrepreneurs-turn-decayed-johannesburg>

The Johannesburg Innercity Partnership (JICP). Makers Way. [Makers Way - The Johannesburg Inner City Partnership \(jicp.org.za\)](http://makersway901418700.wordpress.com/)

Tyskland

Regelverk:

Kreutz, S. (2007). The Model of Neighbourhood Improvement Districts in Hamburg - New strategies for private sector involvement in area. HafenCity Universität Hamburg.

Paragraf (§ 171f BauGB), "Privata initiativ inom stadsutveckling", i den federala bygglagen i Tyskland (Baugesetzbuch)

Stamm, T. (2010). Learning from the Experience of other European Cities - City Renewal Strategies in Germany. SRL - German Association of Town-, Regional and State Planning. University of Cairo.

Review of European planning systems (2009), Centre for Comparative Housing Research Leicester Business School.

<https://legislature.vermont.gov/Documents/2018/WorkGroups/Act250/Land%20Use%20Regulations%20in%20Other%20Jurisdictions/W~Aaron%20Adler~Review%20of%20European%20Planning%20Systems~9-4-2018.pdf>

Nationella rumsliga planer i fem länder Nationell horisontal och vertikal integration och europeisk samordning (2001), Nordregio.

<http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:700458/FULLTEXT01.pdf>

Housing agency for shrinking cities – Chemnitz

Intervju med Sabine Hausmann & Martin Neubert; projektledare
StadtWohnen; intervju genomförd i maj 2021.

Agentur StadtWohnen Chemnitz. [Agentur StadtWohnen Chemnitz – Startseite \(stadtwohnen-chemnitz.de\)](https://www.stadtwohnen-chemnitz.de/)

Agentur StadtWohnen Chemnitz. Good practice summary.
[384_Chemnitz_GPsummary.pdf \(urbact.eu\)](https://urbact.eu/384-Chemnitz-GPsummary.pdf)

Chemnitz kommun. Agentur StadtWohnen Chemnitz. [Agentur StadtWohnen Chemnitz | Stadt Chemnitz](https://www.stadtwohnen-chemnitz.de/)

Urbact. The housing agency for shrinking cities - Revitalising decaying historic apartment buildings by connecting owners, investors/users and public authorities. [The housing agency for shrinking cities | URBACT](https://urbact.eu/the-housing-agency-for-shrinking-cities-urbact)

Urbact. (5 april 2018). [CHEMNITZ \(DE\): The Housing Agency for Shrinking Cities, MARTIN NEUBERT - YouTube](https://www.youtube.com/watch?v=...)

The power of arts and green - Pforzheim

Mailkorrespondens med Reinhard Maier; Head of department City of Pforzheim Planning office; 14-15 juni 2021

Stadt Pforzheim. (2017) "URBAN NATURE" - Good Practice Summary.

Stadt Pforzheim. The project URBAN NATURE - The power of arts and green, shows how art and citizens' participation can reevaluate a disadvantaged quarter into a worth living one. [URBAN NATURE: Stadt Pforzheim](https://www.urban-nature.de/).

Urbact. The power of arts and green - Using art, green and citizens in the transformation of urban areas. [The power of arts and green | URBACT](https://urbact.eu/the-power-of-arts-and-green-urbact)

Urbact (5 juni 2017). [The power of arts and green - Pforzheim \(DE\) - YouTube](https://www.youtube.com/watch?v=...)

Neighbourhood Improvement Districts (NID) - Steilshoop, Hamburg

Büttner, F & Gorgol, A. HID STEILSHOOP - Pilotprojekt zur Einrichtung eines Housing Improvement Districts. [cover 1-2009 OK 60 \(urban-improvement-districts.de\)](https://www.cover-1-2009-ok-60-urban-improvement-districts.de/)

Hamburg kommun. (29 okt 2012). Hamburgs Großwohnsiedlung wird Europas erstes Innovationsquartier - Steilshoop wird attraktiver. [Hamburgs Großwohnsiedlung wird Europas erstes Innovationsquartier \(nordic-market.de\)](https://www.hamburgs-großwohnsiedlung-wird-europas-erstes-innovationsquartier-nordic-market.de/)

Hamburg kommun. Innovationsquartiere in Hamburg | Innovationsquartier Steilshoop. [Innovationsquartier Steilshoop \(hamburg.de\)](https://www.innovationsquartier-steilshoop.hamburg.de/)

Kreutz, S. (11 maj 2009). Presentation The Model of Urban Improvement Districts in Hamburg and the pilot project for a Neighbourhood Improvement District in Steilshoop. HafenCity Universität Hamburg.

Kreutz, S. (2010). Case study: NID Steilshoop. MP4 WP1.3 Transnational Assessment of Practice. HafenCity Universität Hamburg. [Hamburg-NID-Steilshoop_May10 \(northsearegion.eu\)](https://www.northsearegion.eu/Hamburg-NID-Steilshoop_May10)

Kreutz, S. (2011). Analysis of existing model agreements. Hamburg Steilshoop: Coordination of cleaning. MP4 WP2.1 Peer Review of Model Agreements for Place-keeping. HafenCity Universität Hamburg. [VLM PARTNERSHIP MODELS ANALYSIS \(northsearegion.eu\)](https://www.northsearegion.eu/VLM-PARTNERSHIP-MODELS-ANALYSIS)

Kreutz, S & Binger, S. (20 april 2012) Presentation Urban Improvement Districts The Hamburg Experience. Otto Wulff BID Management GmbH & HafenCity Universität Hamburg. [Folie 1 \(northsearegion.eu\)](https://www.northsearegion.eu/Folie_1)

Krüger, T & Kreutz, S. (18 dec 2012). Presentation Pilot Project for a Neighbourhood Improvement District in Steilshoop ("Styles-Hope"). HafenCity Universität Hamburg. [Microsoft PowerPoint - MP4-Partner-Meeting-Hamburg_Presentation-Steilshoop_Krueger-Kreutz_komprimiert \(northsearegion.eu\)](https://www.northsearegion.eu/Microsoft-PowerPoint-MP4-Partner-Meeting-Hamburg-Presentation-Steilshoop-Krueger-Kreutz-komprimiert)

Urban improvement districts. Neue Eigentümerstandortgemeinschaften: Urban Improvement Districts (BID, HID, NID) / Innovationsbereiche (§171f BauGB). [Neue Eigentümerstandortgemeinschaften: Urban Improvement Districts \(BID, HID, NID\) / Innovationsbereiche \(§171f BauGB\) | Urban Improvement Districts \(urban-improvement-districts.de\)](https://www.urban-improvement-districts.de/Neue-Eigentuerstandortgemeinschaften-Urban-Improvement-Districts-BID-HID-NID-Innovationsbereiche-171f-BauGB-Urban-Improvement-Districts)

Urban improvement districts. (2009). Das Innovationsquartier Steilshoop. [Broschüre INQ Steilshoop Veröffentlichung \(urban-improvement-districts.de\)](https://www.urban-improvement-districts.de/Broschue-INQ-Steilshoop-Veroeffentlichung)

Holland

Regelverk

<https://vng.nl/artikelen/factsheet-bedrijven-investeringszone-biz>

<https://business.gov.nl/regulation/business-improvement-district/>

<https://thelawreviews.co.uk/title/the-real-estate-law-review/netherlands>

ZOHO, Rotterdam

Intervju med ansvarig för platssamverkan i området från STIPO. Genomförd via Teams i juni 2021.

Peinhardt, K. (2021) Resilience through placemaking: Public spaces in Rotterdam's climate adaptation approach, ECONSTOR

<https://stipo.nl/case/zoho/?lang=en>

<https://worldlandscapearchitect.com/zoho-rotterdams-creative-district-is-bound-to-set-new-standards-for-urban-living-and-working/>

<https://thecityateyelevel.com/stories/de-langzaam-maar-gestaag-werkende-hefboom-van-zoho/>

<https://ziejeinzoho.nl/over-zoho/>

<https://cooperativecity.org/2017/12/05/zoho/>

Club Rhijnhuizen

Intervju med ansvarig för platssamverkan i området från STIPO. Genomförd via Teams i juni 2021.

<https://www.clubrhijnhuizen.nl/>

<https://thecityateyelevel.com/stories/publicspace-and-placemaking-in-nl/>

https://www.fhwa.dot.gov/ipd/fact_sheets/value_cap_bid.aspx

Storbritannien

Regelverk

The BID Foundation. A state-of-the-art review of business improvement districts in the UK: Setting the agenda for policy, practice and research (2019)

De Magalhaes, C. (2014) Business Improvement Districts in England and the (private?) governance of urban spaces. University College London

Placemaking – a patient approach to creating communities (2021), Farrer & Co.

<https://sites-farrer.vuture.net/9/1558/uploads/placemaking---a-patient-approach-to-creating-communities.pdf?intlaContactId=r0NFQfpvbg%2fMgk%2fISqly6g%3d%3d&intExternalSystemId=1>

<https://governmentbusiness.co.uk/features/have-we-lost-simple%E2%80%A8-art-placemaking>

Acton Gardens, London

Gruppintervju med representanter från alla parter av Acton Gardens Ltd - kommunen, LQ och Countryside. Genomförd via Teams i juni 2021.

Acton Gardens Master Plan (South Acton Estate) Acton W3 8TQ (2018)

Measuring the social impacts of regeneration in South Acton (2017), Social Life & University of Reading Commissioned by Acton Gardens LLP

<file:///C:/Users/SEDM17742/Downloads/final-mike-woolliscroft-appendices.pdf>

http://www.social-life.co/publication/social_impact_regeneration_south_acton/

http://www.social-life.co/media/files/South_Acton_2nd_SS_assessment_281118_FINAL_REP.ORT.pdf

http://www.social-life.co/media/uploads/final_s_acton_summary_14_june_2019.pdf

Korrespondens med Nicola Bacon vid Social Life.

Marmalade Lane, Cambridge

Intervju med person som idag arbetar som Head of Community Partnering på utvecklaren TOWN (som var med och genomförde projektet) och som även bor på Marmalade Lane. Genomförd via Teams i juni 2021.

Interna dokument och case studier genomförda av TOWN. Delgivits av intervjuperson inför intervjun i juni 2021.

<https://marmaladelane.co.uk/>

<https://www.theguardian.com/artanddesign/2019/may/08/marmalade-lane-co-housing-cambridge#comments>

<https://www.wallpaper.com/architecture/marmalade-lane-cohousing-residential-development-mole-architects-cambridge>

VI ÄR WSP

WSP är en av världens ledande rådgivare och konsultbolag inom samhällsutveckling. Med cirka 48 700 medarbetare i över 40 länder samlar vi experter inom analys och teknik, för att framtidssäkra världen.

Tillsammans med våra kunder tar vi fram innovativa lösningar för en mänsklig, trygg och välfungerande morgondag. Så tar vi ansvar för framtiden.

wsp.com

WSP Sverige AB

121 88 Stockholm-Globen
Besök: Arenavägen 7

T: +46 10-722 50 00
Org nr: 556057-4880
wsp.com

