TEKNISK
By- og samfunnsenheten

KRISTIANSAND KOMMUNE

FRAMTIDENS BYDEL I KRISTIANSAND

Sluttrapport forprosjekt

Forord

Kristiansand kommune har fullført forprosjektet for «Framtidens bydel i Kristiansand» i perioden 2011 og 2012.

Prosjektet er støttet av Husbanken og Miljøverndepartementet.

Sluttrapporten gir en utfyllende beskrivelse av hvordan forprosjektet er gjennomført og en oversikt over de resultater som er fremkommet underveis. Rapporten omtaler også kompetansespredning, prosjektdeltakere og samarbeidspartnere.

Første hovedkapittel «prosjektgjennomføring» en ren beskrivelse av gjennomføringen av forprosjektet, hva som er gjort og hvilke resultater som er oppnådd i forhold til bestillingen. Det andre hovedkapittelet «refleksjoner og erfaringer» er refleksjoner og vurderinger av prosessen og resultatet sett fra eget ståsted.

Kristiansand, 01.11.12

For- og baksidefoto: Terje Askildsen, Kristiansand kommune.

Innhold

Forord 1
Innhold 2
Sammendrag 3
Summary 6
Innledning 9
Bakgrunn 9
Rammer 9
Leveranse 10
Prosjektgjennomføring 11
Prosjektplanlegging forprosjekt 11
Utvelgelse av område for framtidens bydel 13
Kvalitetskriterier for utvikling av bydelen 19
Samarbeidspartnere 21
Kompetansespredning 23
Prosjektplanlegging av hovedprosjekt 26
Prosjektregnskap forprosjekt 29
Refleksjoner og erfaringer 30
Konklusjon 32
Vedlegg 33

Sammendrag

Kristiansand kommune har i perioden 2011-2012 gjennomført et forprosjekt for «Fremtidens bydel i Kristiansand». Prosjektet er støttet av Husbanken og Miljøverndepartementet.

Klimaendringer utgjør bakteppe for prosjektet. Den årlige middeltemperaturen forventes å øke og det spås mer nedbør og vind. Det er i dag bred enighet om at endringer i stor grad kan tilskrives menneskelige utslipp av klimagasser. Kristiansand er med i Framtidens byer som er et samarbeidsprogram mellom Norges 13 største byer, næringslivet og staten. Hovedmålet for framtidens byer er å redusere de samlede klimagassutslippene fra byene, og å utvikle strategier for å møte framtidige klimaendringer. Delmålet er å forbedre det fysiske bymiljøet med tanke på økologiske kretsløp, sikkerhet, helse, opplevelse og næringsutvikling. Samarbeidet er inngått fordi mange av grepene hver enkelt by kan gjøre, er avhengig av et tett samarbeid med stat, næringsliv og andre byer og aktører. Framtidens byer skal legge til rette for dette og sørge for at samarbeidspartnerne kan lære av hverandre. Det skal planlegges et pilotprosjekt for en bærekraftig bydel i Kristiansand. Realisering av "klimavennlig bydel" inngår i Kristiansand kommunes handlingsprogram for "Framtidens byer". Framtidens bydel skal realiseres som et utstillingsvindu for fremtidige løsninger både når det gjelder minimale klimautslipp og best mulig livskvalitet for morgendagens innbyggere.

Prosjektet skal ivareta alle de fire satsningsområdene i Framtidens byer: Areal og transport, forbruk og avfall, energi i bygg og klimatilpasning. Prosjektet skal også ta inn over seg Framtidens byers delmål om bedre bymiljø. Prosjektet skal oppfylle kvalitetskriterier for å bli godkjent som pilotprosjekt i Framtidens bygg. Prosjektet forankres i kommuneplanen for Kristiansand, og dens tre hovedsatsningsområder: Byen som drivkraft, byen der er godt å leve i, og klimabyen. Det er et ønske at prosjektet reflekter Kristiansand kommunes rolle som ressurskommune i Miljøverndepartementets satsing på universell utforming. Prosjektet skal kobles mot Kristiansand kommunes deltakelse i en satsning innen velferdsteknologi og e-helse. Bakgrunnen er å møte den demografiske utviklingen og samfunnsendringer som følge av eldrebølgen.

Forprosjektet skal levere et område for realisering av Framtidens bydel. Kvalitetskriterier for framtidens utvikling av bydelen. Samarbeidspartnere for gjennomføringen, samt organisering, budsjett og tidsplan for hovedprosjektet.

Forprosjektet startet med å lage en plan for prosjektet. Her ble organiseringen bestemt med sammensetning av prosjektgruppe og valg av styringsgruppe. Mål og innhold ble fastlagt.

I valg av type bydel ble det bestemt at Framtidens bydel i Kristiansand skulle være ett nytt større utbyggingsområde der en interessert utbygger, eller utbyggerkoalisjon, står for planlegging og gjennomføring. Det var hensynet knyttet til å få til et prosjekt som hadde stor sjans for å bli gjennomført, samt et prosjekt som lå innenfor de ressursmessige rammene kommunen hadde til rådighet, som ble vektlagt sterkest i valg av type bydel. Et alternativ med rehabilitering av en eksisterende bydel ble forkastet.

Valget falt på Bjørndalen etter en konkurranse der 9 utbyggingsområder var invitert. To utbyggere valgte å takke ja til å delta i konkurransen og leverte besvarelse som redegjorde for et konsept for sitt utbyggingsområde. Juryens valg falt på Bjørndalen i bydel Lund, som er et utbyggingsområde med cirka 500 boliger. Det vil være en blanding av boliger, næring, butikk, tjenesteyting og barnehage. Til sammen 60 000 m^2 bygningsmasse. Området har en sentral beliggenhet i for hold til vei, nærhet til turområder og god tilknytning til overordnet gang- og sykkelvegsystem. Holdeplass for bussmetroen ligger like inntil. Bebyggelsen er planlagt rundt en stor indre park; «Det Grønne Hjertet». Boligområdet har i tillegg god tilgang til omkringliggende grønne rekreasjonsområder. Bygningene planlegges som passivhus. Plusshus skal etableres i bydelen. Målsetting er at samlet klimagassutslipp fra

bydelen maksimalt skal utgjøre 50 % av det som er dagens praksis. Utbygger for utbyggingsområdet er Skanska AS. De blir hovedsamarbeidspartner i hovedprosjektet.

Kvalitetskriterier for utvikling av Framtidens bydel ble utarbeidet og utgjorde konkurransegrunnlaget for konkurransen. Grunnlaget var kvalitetskriteriene for å bli pilotprosjekt i Framtidens bygg, samt satsningsområdene i Kristiansand sin kommuneplan. Kvalitetskriteriene ligger innenfor følgende temaer: Areal og transport, energi, forbruk og avfall, klimatilpasning, universell utforming, velferdsteknologi, kriminalitetsforebygging, mangfold og innovasjon/forskning.

Hovedsamarbeidspartner for gjennomføringen er Skanska AS. Det er etablert et samarbeid med flere andre aktører, blant annet Framtidens byer, NAL/Ecobox, Husbanken, Agder Wood, Universitet i Agder og Ander Energi. Forskningssamarbeid i regi av NTNU/Sintef i samarbeid med Trondheim og Bærum kommuner er i etableringsfasen.

Det er opprettet egen hjemmeside for prosjektet. Todagerskonferanse med 130 deltakere er arrangert. Prosjektet har arrangert og deltatt på studietur i Norge og til Sveits. Det har vært fortløpende deltakelse på arrangementer i regi av Framtidens byer.

Det kommende hovedprosjektet er tenkt delt inn i tre faser. En planfase som omfatter detaljplanlegging av framtidens bydel, herunder nødvendige prosesser for å sikre gjennomføring og søknadsprosesser for godkjennelse som nasjonalt pilotprosjekt i Framtidens bygg. Fase to er byggefasen som omfatter bygging av bydelen. Den siste fasen er bruksfasen som omfatter innflytting, samt de første bruksår av bydelen. Viktig har blir stimuleringstiltak og holdningstiltak for miljøvennlig og sosialt bærekraftig beboeradferd. Kunnskapsdeling, kompetanseheving og forskningsvirksomhet skal være en sentral del i alle tre faser.

Kristiansand kommunes rolle i hovedprosjektet er som tilrettelegger, premissgiver og koordinator for samarbeidspartnere. Kommunen skal ikke selv være ansvarlig for selve byggingen av bydelen. Videre skal kommunen sørge for kunnskapsspredning. Kommunen skal skape en arena der ulike aktører kan møtes: Offentlige og private, forskningsaktører, utdanningsinstitusjoner, rådgivningsbransjen og byggebransjen.

Ambisjonsnivået er at Fremtidens bydel skal bli et utstillingsvindu og markedsføres slik at offentlige myndigheter, arkitekt- og konsulentbransjen, forskningsmiljøer, utbyggingsaktører og andre ønsker å lære for å implementere erfaringer i egne prosjekter. Markedsføringen skal også resultere i at bydelen tiltrekker seg et mangfold av menneskegrupper som ønsker å bosette seg der. Det er en ambisjon å få til fremtidige løsninger både når det gjelder minimale klimautslipp og best mulig livskvalitet for morgendagens innbyggere i form av et godt bo- og bymiljø. Samarbeid mellom privat utbyggingsaktør, kommune, næringslivet, akademia og andre skal resultere i kunnskapsbygging og kompetanseheving innenfor hovedsatsingsområdene. Nye produkter og løsninger skal utvikles og prøves.

Hovedeffektmålet for hele prosjektperioden er at: *«Bjørndalen på Lund er realisert som en klimavennlig bydel, der samlede utslipp av klimagasser er maksimalt 50 % av praksis i 2012. Prosjektet er et «utstillingsvindu» for læring og til etterfølgelse. Innbyggernes adferd har en miljøvennlig profil og de trives i bomiljøet. Resultatet er nådd gjennom utvikling og bruk av virkemidler basert på kunnskap og nye løsninger som fremmer en miljøvennlig og sosialt bærekraftig byutvikling.»* Det er ut i fra dette utarbeidet delmål.

En kritisk suksessfaktor i prosjektet er å få til en god formidling av prosjektet til potensielle målgrupper. Dette gjelder både ekstern og intern kompetanseheving. Det er først da en har

klart å få til en forbildeeffekt. En annen kritisk suksessfaktor er å planlegge en bydel som er realiserbar i eiendomsmarkedet.

Erfaringer har vært at mange utbyggere vegrer seg for å delta i et slikt prosjekt fordi de mener det er få incentiver å delta. Deres oppfattelse av potensielle merkostnader og ytterligere risiko er større en de gevinstene de ser ved å delta. Det synes også som nødvendig å ha fokus på gjennomføringsaspektet fra starten for å sikre at det som planlegges faktisk er realiserbart og kan absorberes i et marked.

Summary

During the period 2011 – 2012, Kristiansand Municipality has conducted a preliminary project for City District of the Future (*Framtidens bydel*) in Kristiansand. The project is supported by the Norwegian State Housing Bank and the Ministry of the Environment.

The annual mean temperature is expected to rise and more precipitation and wind are predicted. Currently, it is widely agreed that changes can be largely attributed to human emissions of greenhouse gases. Kristiansand participates in Cities of the Future (*Framtidens byer*), a collaboration programme between the 13 largest cities in Norway, the business sector and the Government. The main objective of Cities of the Future is to reduce the total greenhouse gas emissions from cities, as well as to develop strategies for addressing future climate changes. The secondary objective is to improve the physical urban environment with respect to ecological cycles, safety, health, experience, and business development. This collaboration has been established because many of the measures available to each individual city depend on a close collaboration with the Government, business sector and other cities and players. Cities of the Future aims to facilitate such cooperation, as well as to ensure that the partners to this collaboration can learn from each other. A pilot project will be planned for a sustainable city district in Kristiansand. The realisation of a "climate-friendly city district" is part of Kristiansand Municipality's action programme for "Cities of the Future". City District of the Future will be realised as a showcase for future solutions, both in terms of minimal climate emissions and in terms of highest possible quality of life for the citizens of tomorrow.

The project aims to accommodate all four priority areas in Cities of the Future: land use and transport, consumption and waste, energy in buildings, and climate change adaptation. The project will also consider the Cities of the Future secondary objective of improved urban environment. The project aims to fulfil quality criteria to be approved as a pilot project in Buildings of the Future (*Framtidens bygg*). The project will be rooted in the Municipal Master Plan for Kristiansand and its three main priority areas: The city as a driving force, the city where life is good, and the climate city. It is desirable that the project reflects Kristiansand Municipality's role as a resource municipality in the commitment by the Ministry of the Environment to universal design. The project will be linked to Kristiansand Municipality's participation in a commitment to welfare technology and e-health. The background is to address the demographic development as well as societal changes as a result of the "age wave".

The mandate of the preliminary project is to deliver an area for realisation of City District of the Future, quality criteria for future development of the city district, and co-operation partners for the implementation, an organisation, a budget and a time frame for the main project.

The preliminary project started by drawing up a plan for the project. During this phase, the project organisation was decided with the formation of a project group and the election of a steering group. Objectives and content were determined.

In choosing a city district type, it was decided that City District of the Future in Kristiansand would be a new, major development area, where an interested developer, or a coalition of developers, would be responsible for planning and implementation. During selection of a city district type, the greatest emphasis was placed on the consideration of arriving at a project which stood a great chance of being implemented, as well as a project which was within the resource frames available to the Municipality. The option of rehabilitating an existing city district was rejected.

Bjørndalen was selected following a competitive tendering process where 9 development areas were invited. Two developers chose to participate in the tendering process and submitted responses which accounted for a concept for their development area. The jury selected Bjørndalen in the city district of Lund, a development area with approximately 500 dwellings. This area will comprise a mix of dwellings, industry, shops, service provisions, and day-care services, with a total building stock of 60,000 m^2. The area has a central location in terms of roads, proximity to hiking areas as well as good connection to a superior footpath and bicycle path system. There is a bus stop for the Bus Metro right nearby. The buildings are planned around a large inner park; "The Green Heart". In addition, the residential area has good access to surrounding green recreational areas. The buildings will be planned as passive houses, and energy plus houses will be established in the city district. The aim is for the total greenhouse gas emissions from the city district to constitute a maximum of 50% compared to current levels. The developer for the development area is Skanska AS, who will be the primary co-operation partner in the main project.

Quality criteria for the development of City District of the Future were defined, and comprised the tender specifications for the competitive tendering. The basis was the quality criteria for becoming a pilot project in Buildings of the Future, as well as the priority areas in the municipal master plan for Kristiansand. The quality criteria are within the following topics: land use and transport, energy, consumption and waste, climate change adaptation, universal design, welfare technology, crime prevention, diversity and innovation/research.

The main co-operation partner for the implementation is Skanska. A collaboration has been established with several other players, including Cities of the Future, NAL/Ecobox, the Norwegian State Housing Bank, Agder Wood, the University of Agder and Agder Energi. A research collaboration under the auspices of NTNU/Sintef in co-operation with the municipalities of Trondheim and Bærum is being established.

A separate website has been established for the project. A two-day conference with 130 participants has been organised. The project has arranged and participated in study trips in Norway and one to Switzerland. There has been continuous participation at events organized by Cities of the Future.

The upcoming main project is foreseen to be divided into three phases; a planning phase which involves detailed planning of City District of the Future, including necessary processes to ensure implementation and application processes for approval as a national pilot project in Buildings of the Future. Phase two will be the construction phase, which involves the construction of the city district. The last phase will be the occupancy phase, which includes moving in, as well as the first years of use of the city district. Important elements here will be stimulation and awareness measures to ensure environmental and socially sustainable occupant conduct. Knowledge sharing, skills upgrading and research activities will be central aspects of all three phases.

Kristiansand Municipality's role in the main project will be as a facilitator, provider of terms and co-ordinator for the co-operation partners. The Municipality will not be responsible for the actual construction of the city district. Furthermore, the Municipality will be responsible for the dissemination of knowledge, as well as creating a venue where various players can meet: public and private players, research players, educational institutions, the consulting industry and the construction industry.

Our ambition level is for City District of the Future to become a showcase and to be marketed in a manner which provides public authorities, the architecture and consultancy industries, research communities, development players and others with a desire to learn in order to implement experiences in their own projects.

The marketing should also result in the city district attracting various groups of people who would like to take up residence in the area. We aspire to achieve future solutions, with respect to both minimal climate emissions and best possible quality of life for the citizens of tomorrow, in the form of good living environments and urban environments. Collaboration between private development players, the Municipality, the business sector, academia and others should result in knowledge building and skills upgrading within the main priority areas. New products and solutions will be developed and tested.

The main outcome measure for the entire project period is for: "*Bjørndalen in Lund to be realised as a climate-friendly city district with total greenhouse gas emissions of maximum 50% compared to 2012 levels. The project is a "showcase" for learning and emulation. The conduct of the citizens has an environmentally friendly profile and they enjoy their living environment. The result has been achieved through development and use of instruments based on knowledge and new solutions that promote an environmentally friendly, socially sustainable urban development."* Based on this, secondary objectives have been defined.

A critical success factor in this project is to find a good way to convey the project to potential target groups. This applies to both external and internal skills upgrading. Only then will we have succeeded in creating an example effect. Another critical success factor is to plan a city district which is realisable in the real estate market.

The experience has been that many developers hesitate to participate in these kinds of projects because they think that there are few incentives for participating. They perceive the potential extra costs and additional risk to outweigh the benefits of participating. It also seems necessary to focus on the implementation aspect from the beginning to ensure that the plans are in fact realisable and absorbable in a market.

Innledning

Bakgrunn

Klimautfordringen
I løpet av dette århundret forventes det at den årlige middeltemperaturen vil øke og det spås mer nedbør og vind. Det er i dag bred enighet om at endringer i stor grad kan tilskrives menneskelige utslipp av klimagasser. Klimautfordringene krever langsiktige tiltak for å få ned utslippene av klimagasser. Byer er hjem til halvparten av verdens befolkning. Byene er allerede den desidert største forbrukeren av energi og står for 80 prosent av alle utslipp av drivhusgasser i verden. I Norge bor opp mot 80 prosent av befolkningen i byer og tettsteder. Hvis byene klarer å redusere sine utslipp, vil det med andre ord utgjøre en stor forskjell. Kristiansand har mål om å være klimanøytral i år 2050 og ha et næringsliv som er ledende innen fornybar energi og energieffektivisering.

Framtidens byer
Kristiansand er med i framtidens byer som er et samarbeidsprogram mellom Norges 13 største byer, næringslivet og staten. Programmet går fra 2008 til 2014. Hovedmålet for framtidens byer er å redusere de samlede klimagassutslippene fra byene, og å utvikle strategier for å møte framtidige klimaendringer. Delmålet er å forbedre det fysiske bymiljøet med tanke på økologiske kretsløp, sikkerhet, helse, opplevelse og næringsutvikling. De 13 byene og deres omkringliggende byregioner har om lag halvparten av landets befolkning og en betydelig del av utslippene knyttet til produksjon og forbruk. Hvis disse byene kan kutte så de monner i sine klimautslipp, vil det være et betydelig skritt på veien for å nå Norges klimamålsetting. Samarbeidet er inngått fordi mange av grepene hver enkelt by kan gjøre, er avhengig av et tett samarbeid med stat, næringsliv og andre byer og aktører. Vi må samarbeide for å bygge byer for framtiden. Samarbeid med næringslivet kan føre til at klimavennlige produkter blir hverdagslige. Framtidens byer skal legge til rette for dette og sørge for at samarbeidspartnerne kan lære av hverandre.

Framtidens bydel
Det skal planlegges et pilotprosjekt for en bærekraftig bydel i Kristiansand. Realisering av "klimavennlig bydel" inngår i Kristiansand kommunes handlingsprogram for ”Framtidens byer”. Framtidens bydel skal realiseres som et utstillingsvindu for fremtidige løsninger både når det gjelder minimale klimautslipp og best mulig livskvalitet for morgendagens innbyggere.

Rammer

Nasjonale forutsetninger
Prosjektet sorter inn under programmet Framtidens byer. Prosjektet skal ivareta alle de fire satsningsområdene i Framtidens byer: Areal og transport, forbruk og avfall, energi i bygg og klimatilpasning. Prosjektet skal også ta inn over seg framtidens byers delmål om bedre bymiljø.

Framtidens byer har organisert pilotprosjektene i Framtidens bygg. Framtidens bygg er en del av Framtidens byer og bidrar til realiseringen av forbilledlige pilotprosjekter som inspirerer andre til å bygge slik fremtiden krever. For å sikre høy kvalitet er det utarbeidet et sett med kvalitetskriterier som man må oppfylle for å bli godkjent som pilotprosjekt. Kriteriene er utarbeidet med tanke på å nå målene som er satt for Framtidens byer. Hovedkriteriene er:

- Samlet klimagassutslipp fra hvert pilotprosjekt forutsettes å utgjøre maksimalt halvparten av det som er dagens praksis. Utslippsreduksjonene fordeles på følgende tre områder: Transport; lave klimagassutslipp fra transport. Materialbruk; klimaeffektive bygningsmaterialer. Energibruk i drift; passivhusstandard for nybygg,

minst lavenergistandard ved endring av eksisterende bebyggelse. Energiforsyning fra fornybare energikilder.
- Det skal føres klimagassregnskap som en integrert del av planleggings-, prosjekterings- og byggeprosessen. I tillegg skal det planlegges for energiledelse og effektiv drift.
- Det skal utarbeides et miljøprogram med tydelige miljømål tidlig i prosessen.
- Ved utforming av bygninger, anlegg og uteområder skal det legges vekt på løsninger som tar hensyn til dagens og framtidens klima.

Lokale forutsetninger
Prosjektet forankres i kommuneplanen for Kristiansand. Kommuneplanens hovedsatsningsområder er
- Byen som drivkraft
- Byen der er godt å leve i
- Klimabyen

Kristiansand kommune har siden 2006 vært ressurskommune i Miljøverndepartementets satsing på universell utforming. Det er et ønske at prosjektet reflekter dette, og at framtidens bydel også blir et utstillingsvindu når det gjelder universell utforming.

Kristiansand kommune deltar i en satsning innen velferdsteknologi og e-helse. Bakgrunnen er demografisk utvikling og samfunnsendringer som følge av eldrebølgen. Satsningen ønskes sett i sammenheng med prosjektet. Fremtidige demografiske endringer utgjør store fremtidige utfordringer. For en framtidens bydel er dette sentrale hensyn å ta høyde for. Dette fokuset representerer en viktig profil som Kristiansand kommune ønsker på sitt prosjekt i tillegg til de miljømessige kvalitetene.

Avgrensninger
Prosjektet er et forprosjekt og skal ha tydelig avgrensning mot hovedprosjektet. Forprosjektet innebærer ikke detaljutvikling av kvalitetskriterier, detaljplanlegging av bydelen eller bygging.

Innholdsmessig avgrenses prosjektet til å gjelde følgende temaer:
- De fire satsningsområdene innenfor fremtidens byer, samt delmålet bedre bymiljø.
- Universell utforming
- Velferdsteknologi og e-helse
- Nye løsninger på andre av fremtidens utfordringer, avgrenset av temaer innenfor kommuneplanens satsningsområder. F.eks. levekår, demografiske skjevhetstrekk, oppvekst, mangfold, eldrebølgen etc.

Leveranse
Forprosjektet skal levere:
- Et område for realisering av Framtidens bydel.
- Kvalitetskriterier for framtidens bydel
- Samarbeidspartnere
- Organisering, budsjett og tidsplan for hovedprosjektet.

Prosjektgjennomføring

Prosjektplanlegging forprosjekt

Organisering
Ved valg av styringsgruppe var alternativene enten en politisk eller en administrativ styringsgruppe. Grunnet ønske om både å ha politisk forankring av prosjektet men samtidig muligheten til en lett tilgjengelig, og toveis dialog ble det besluttet en modell med en styringsgruppe fra kommuneadministrasjonen som hadde den daglige styringen, og en politisk styringsgruppe som kun fikk større avgjørelser til behandling.

Rådmannens ledergruppe, som består av direktørene i alle kommunens sektorer, ble valgt som styringsgruppe. Dette fordi vi ønsket en bred tverrsektoriell forankring og styring av prosjektet. Prosjektet har blitt behandlet fire ganger i styringsgruppen:

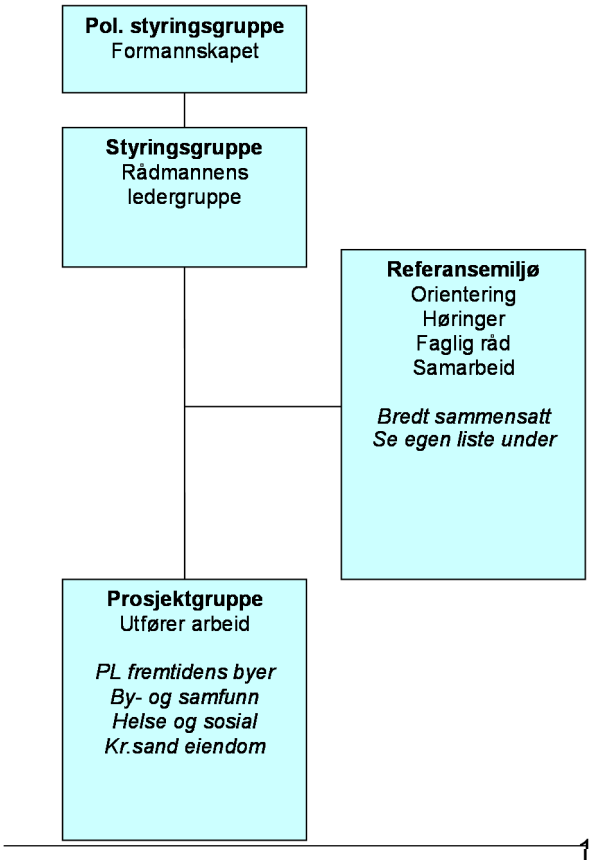
- Oktober 2011: Prosjektplan og føringer for forprosjektet.
- Desember 2011: Konkurransegrunnlaget og for føringer for konkurransen
- Juni 2012: Skisse til leveranse av forprosjekt – valg av bydel og prosjektopplegg for hovedprosjekt.
- Oktober 2012: Sluttrapport

Formannskapet ble valgt som politisk styringsgruppe. Formannskapet har hatt prosjektet til behandling ved to anledninger:

- November 2011: Prosjektplan og føringer for forprosjektet.
- Oktober 2012: Sluttleveranse av forprosjekt – valg av bydel og prosjektopplegg for hovedprosjekt.

Prosjektgruppa har utført det daglige arbeidet. Det har vært avholdt 20 møter. Sammensetning av prosjektgruppa har bestått av deltakere fra tre av kommunens fire fagsektorer. Dette fordi vi ønsket en bred tverrsektoriell prosjektjobbing. Teknisk sektor har hatt flest representanter, deriblant prosjektleder for Framtidens byer. Prosjektet har vært ledet av by- og samfunnsenheten.

I planleggingen av forprosjektet fant man fram til et bedt referansemiljø med mange ulike aktører som skulle utfordres på problemstillinger og gis anledning til å komme med innspill. Kun en del av disse har vært benyttet. Byutviklingsstyret (det faste utvalget for plansaker) og kommunalutvalget har fått de politiske sakene til uttalelse i forkant av behandling i formannskapet. Ledergruppen i teknisk sektor har hatt saken til uttalelse før Rådmannens ledergruppe (prosjektets styringsgruppe) har fattet beslutninger. Husbanken har vært rådført fortløpende. Det har vært tett dialog med NAL/Ecobox i spørsmål knyttet til kriteriene for pilotprosjekter. Mange i kommuneadministrasjonen har gitt sine bidrag til prosjektet.



Figur 1: Prosjektets organisering

Prosjektbeskrivelse
Denne beskrivelsen ble formulert for forprosjektet:
«Det skal planlegges et pilotprosjekt for en bærekraftig bydel. Kristiansand deltar i det nasjonale prosjektet "Framtidens byer". Realisering av "klimavennlig bydel" inngår i handlingsprogrammet. Hovedmålet for Framtidens byer er å redusere de samlede klimagassutslippene fra byene og å utvikle strategier for å møte framtidige klimaendringer. Delmålet er å forbedre det fysiske bymiljøet med tanke på økologiske kretsløp, sikkerhet, helse, opplevelse og næringsutvikling. Prosjektet forankres i kommuneplanens mål og hovedsatsningsområde, men kan med fordel strekke seg lengre.»

Mål
Følgende effektmål ble formulert i begynnelsen av forprosjektet:

1. Framtidens bydel skal realiseres som et utstillingsvindu for fremtidige løsninger innenfor følgende satsingsområder: a)Areal og transport b)Forbruk og avfall c)Energi i bygg d)Klimatilpasning e)Universell utforming og velferdsteknologi
2. Bidra til intern og ekstern kompetansehevning innenfor satsningsområdene.
3. Bidra til nye løsninger innenfor satsningsområdene (innovasjon).
4. Bidra til økt intern og ekstern bevissthet om fremtidige måter å lokalisere og utforme bydeler.
5. Bidra til økt intern og ekstern motivasjon for å satse på fremtidsrettede løsninger ved fremtidig byutvikling.
6. Bydelen skal utformes slik at beboerne stimuleres til miljøvennlig adferd.
7. I tillegg til satsningsområdene er det et mål å vurdere om prosjektet også skal omfatte nye løsninger på andre av fremtidens utfordringer innenfor temaer i kommuneplanens satsningsområder: "byen som drivkraft", "byen det er godt å leve i" og "klimabyen". F.eks. velferdsteknologi, levekår, oppvekst og demografiske skjevhetstrekk.

Innhold
Innholdsmessige ble det bestemt at en skal strekke seg lengre i alle ledd i forhold til dagens utbyggingsform, boform og tilrettelegging for atferdsmønster.

Tematisk ble prosjektet avgrenset til å gjelde:
- De fire satsningsområdene innenfor fremtidens bydel
- Universell utforming
- Velferdsteknologi
- Nye løsninger på andre av fremtidens utfordringer, avgrenset av temaer innenfor kommuneplanens satsningsområder. F.eks. levekår, demografiske skjevhetstrekk,
- oppvekst, mangfold, eldrebølgen etc.

Målformuleringer og innhold ble i løpet av forprosjektet videreutviklet som en del av arbeidet med prosjektplanlegging av hovedprosjektet.

Finansiering
Forprosjektet er finansiert ved støtte på kr. 500 000 fra Husbanken, samt avsetting på kr. 400 000 fra kommunekassa som i hovedsak har gått til å dekke egne lønnsmidler. I tillegg har det vært inntekter i form av deltakeravgift til konferansen som ble arrangert, og egenandel for eksterne deltakere på studieturen til Trondheim.

Utvelgelse av område for framtidens bydel

Valg av type bydel
I startfasen ble det brukt mye tid på å avklare hva slags type bydel som skulle velges. To alternativer ble vurdert:

- Alternativ 1.: Ett nytt større utbyggingsområde der en interessert utbygger stod for planlegging og gjennomføring.

- Alternativ 2.: Områdeløft/rehabilitering i en eksisterende bydel.

Eksempler fra andre byer ble sett nærmere på. Brøset i Trondheim er et eksempel på et nytt utbyggingsområde (alternativ 1). Men dette hadde ingen klar utbygger eller aktør som skulle stå for gjennomføringen. Strømsø i Drammen er et eksempel på områdeløft og transformasjon av en eksisterende bydel.

Alternativ 1 kunne omfatte både private utbyggingsområder så vel som kommunaleide arealer hvor kommunen selv hadde planer om å bygge ut. Et nytt utbyggingsområde med en utbygger, som var med helt fra starten av, ble vurdert som vesentlig for å lykkes med gjennomføringen av bydelen. Ved å velge et nybyggingsprosjekt står man i tillegg langt friere til å skreddersy nye miljøvennlige løsninger siden så godt som hele prosjektet består av ny bebyggelse og infrastruktur. Forbildeeffekten vil imidlertid bli mindre ved et å satse på et nytt utbyggingsområde. Årsaken til dette er at nybygg årlig kun utgjør ca. 1 % av total boligmasse. En ny bydel basert på alternativ 1 var imidlertid i tråd med innspill fra bransjen som mente dette var vesentlig for å sikre gjennomførbarhet.

Alternativ 2, områdeløft i en eksisterende bydel, ville kreve større kommunal deltakelse i planlegging og gjennomføring. Et slikt prosjekt kunne bestå av en samling fortettingsprosjekter, rehabilitering av eksisterende bygningsmasse, samt fornyingsprosjekter av eksisterende boliger, tjenestetilbud og bymiljø. Fordeler ved et slikt prosjekt er at tiltak kan rettes mot kjente utfordringer i bydelen. En eksisterende befolkning med ulik befolkningssammensetning kan bygges videre på og aktualisere fokus mot for eksempel mangfold og heving av levekår. Prosjektets fokus ville dreies fra en ren byplanleggingsoppgave til å involvere mer av kommunens tjenestetilbud og ansvarsområder. Arbeide med å skape holdningsendringer blant innbyggerne gjennom aktiv medvirkning kan være enklere når brukerne allerede bor i området og kan delta i prosjektplanleggingsfasen. Potensiale som forbildeprosjekt er stort da byens øvrige boligområder uansett vil være gjenstand for ulike endringer i fremtiden, og vil utgjøre størsteparten av boligene som bebos i fremtiden. Målgruppen er derfor stor. Det kan gi en sterk signaleffekt der man gjør fortidens bygg og byområder til fremtidens bygg. Dette vil kunne representere et motstykke til tradisjonell feltutbygging. Ulempene er knyttet til langt mer usikker gjennomføringskraft. Eksisterende byområder har en sammensatt grunneiersituasjon med private huseiere, borettslag og sameier. Kommunen kan verken bruke sin reguleringsmyndighet eller grunneierposisjon til å styre enkeltgrunneierne i å delta i prosjektet. Det er derfor langt mer usikkert om «mange vil dra i samme retning». Kompleksiteten ville være langt større. Prosjekt vil også kreve økt ressursbehov der kommunen selv må påregne planlegging og gjennomføring av prosjektet.

Det var hensynet knyttet til å få til et prosjekt som hadde stor sjans for å bli gjennomført, samt et prosjekt som lå innenfor de ressursmessige rammene kommunen hadde til rådighet, som ble vektlagt sterkest i valg av type bydel. Valget falt derfor på ett nytt større utbyggingsområde der en interessert utbygger, eller utbyggerkoalisjon, står for planlegging

og gjennomføring (alternativ 1). Dette ble besluttet lagt til grunn for det videre prosjektarbeidet av både styringsgruppen og politisk styringsgruppe.

Videre sa styringsgruppen at alternativet med områdeløft av en eksisterende bydel (alt 2) hadde så mye for seg at de ønsket å se på mulighetene for dette som et eget prosjekt. Dette vil kreve et eget forprosjekt som kommunen ser på om kan finansieres.

Åpen invitasjon

En åpen invitasjon ble sendt til byggebransjen, fagmiljøer og berørte offentlige instanser, samt annonsert i avisen sommer/høst 2011. I invitasjonen bad vi om innspill på hvor framtidens bydel burde ligge og hvem som kunne tenke seg å være samarbeidspartnere. Mottakerne ble også oppfordret til komme med forslag til hvilke løsninger Framtidens bydel burde ha.

Ni aktører responderte på invitasjonen. Det kom inn forslag på fem konkrete områder som Framtidens bydel: Hamrevann, Lumber, Bjørndalen, Krossen og Vestre Havn. Tre av disse var fra eiendomsbesitter og/eller utbygger som selv foreslo sitt område. De to resterende var fra aktører som ikke hadde tilknytning til et utbyggingsområde, men som pekte på arealer de mente kunne egne seg som framtidens bydel. Agder Energi og Agder Wood gav begge innspill om at de ønsket å inngå som samarbeidspartnere i prosjektet. Det kom også inn brev fra konsulentbransjen som tilbød sin kompetanse.

Utvelgelsesprosess

Etter at valget falt på å gå for et nytt utbyggingsområde som framtidens bydel, ble det skissert to alternative prosesser for valg av konkret bydel:

- Alternativ A: Konkurranse: Flere ulike utbyggingsområder utvikler konsepter for sine prosjekter parallelt (konkurranseperiode) på grunnlag av et konkurransegrunnlag. En jury vurderer prosjektene og gjør en totalvurdering av både egenskaper ved lokaliseringen og prosjektets innhold.

- Alternativ B: Ett område velges ut på bakgrunn av lokaliseringskriterier. Deretter utvikles innhold/kvalitetskriterier for den valgte bydelen.

Konkurransemodellen (alternativ A) ville være mest ressurskrevende. Det at flere utbyggere meldte sin interesse gjorde at det ble behov for å utarbeide et godt beslutningsgrunnlag forut for et valg. For lite kunnskap om prosjektenes løsninger og ambisjonsnivå på miljøsiden kunne føre til at en utvelgelse med hovedfokus på lokalisering ville bli fattet på et for spinkelt grunnlag. Det var også et ønske å videreføre motivasjonen om å bygge miljøvennlig for flest mulig av utbyggerne som hadde meldt sin interesse. Det var derfor håp om at de konkurransedeltakere som ikke vant, likevel ville realisere et miljøvennlig prosjekt basert på bærekraftige prinsipper i eget utbyggingsområde. På bakgrunn av disse vurderingene ble en konkurranse (alternativ A) valgt som utvelgelsesprosess.

Grovsiling av områder

Det er gjort en utvelgelse blant de fem foreslåtte områder på bakgrunn av premisser som var redegjort for i invitasjon. For å finne ut om det var andre områder som også var egnet, ble det gjort en gjennomgang av alle større utbyggingsområder og potensielle fortettingsområder i kommuneplanen. Alle områdene ble vurdert etter de samme premissene som fremgikk av invitasjonsbrevet.

Grovsilingen ble gjort ut i fra følgende temaer:

- Størrelse på utbyggingsområdet
- Funksjoner/formål

- Beliggenhet/lokalisering
- Utbyggingstype (transformasjon eller utbygging på jomfruelig mark)
- Realiseringstidspunkt
- Energi i bygg
- Areal- og transport
- Forbruk og avfall
- Klimatilpasning
- Universell utforming

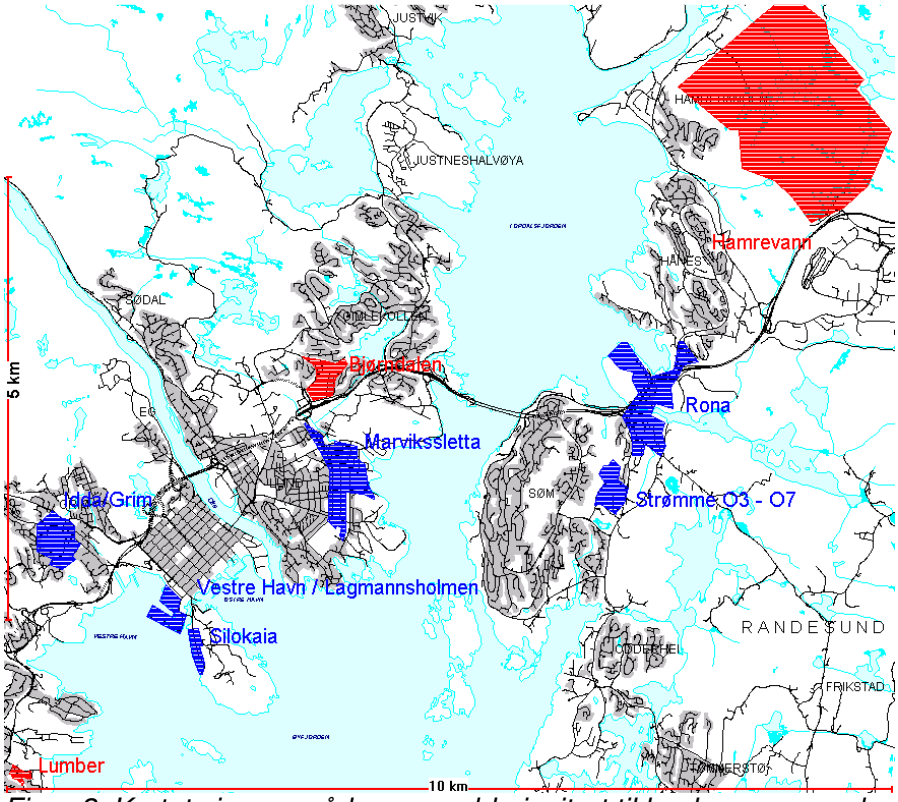
Utvelgelsen ble politisk behandlet av Formannskapet, og ni områder ble i januar 2012 besluttet invitert til å delta i konkurransen. Tre av de fem som ble foreslått gjennom den åpne invitasjonsrunden fikk invitasjon om å delta i konkurransen. De tre var alle områder der utbygger selv hadde kommet med forslaget. Dette gjaldt:

- Bjørndalen
- Lumber
- Hamrevann

De øvrige områdene som ble besluttet invitert var:

- Strømme felt O3-O7
- Marvikssletta
- Rona
- Silokaia
- Idda/Grim
- Vestre havn / Langmannsholmen

De sistnevnte er alle byutviklingsområder i kommuneplanen der utbygger selv ikke hadde meldt sin interesse. Alle ni fikk skriftlig invitasjon om å delta i konkurransen.



Figur 2: Kartet viser områdene som ble invitert til konkurranserunden. Bjørndalen, Hamrevann og Lumber som foreslått fra utbyggere (rødt), og andre aktuelle områder som ble invitert (blått).

Konkurranse

Hensikten med konkurransen var å skape et forutsigbart og godt grunnlag for å kunne velge et sted, en aktør, samarbeidspartnere og et sett med kvalitetskriterier for framtidens bydel.

Synergieffekter var å få til et tett samarbeid mellom ulike fagmiljøer, akademia, offentlige myndigheter og aktører i utbyggingsbransjen som grunnlag for innovasjon og utvikling av innhold og løsninger. Målet var også å få til samarbeid, idé- og kunnskapsutveksling mellom de ulike utbyggerne som omfattes av invitasjonen.

Forutsetninger for konseptutviklingsfasen var at besvarelsene skulle synliggjøre utbyggingsområdenes ambisjonsnivå på både prosess og løsninger/innhold i bydelen og egenskaper ved bydelen og dens lokalisering. Det skulle utformes forpliktende mål, tiltak, krav til innhold, løsninger og utforming av bydelen, og prosesser som skulle gjennomføres. Hensikten var å synliggjøre helheten i prosjektet. Utbyggingsområdene skulle i den grad de fant det nødvendig, knytte til seg kompetanse og samarbeidspartnere for å kunne redegjøre for hvordan de ønsket å løse oppgaven. Besvarelsen skulle være et forpliktende grunnlag for videre samarbeid og dialog om videreutvikling, innovasjon, planlegging og realisering av bydelen (hovedprosjektet) mellom utbygger og kommune.

Tre utbyggingsområder tok imot invitasjonen (Hamrevann, Lumber og Bjørndalen). Senere trakk Hamrevann seg. Lumber og Bjørndalen leverte besvarelser.

Prosjektbesvarelsene ble vurdert av en jury bestående av:

- Michael Fuller-Gee, sjefsarkitekt i Arendal kommune (leder av komiteen)
- Grete Kvelland Skaara, leder av byutviklingsstyret i Kristiansand kommune
- Ragnar Evensen, teknisk direktør i Kristiansand kommune.
- Eivind Buckner, ansvarlig for eiendomsutvikling i J.B. Ugland eiendom.
- Karin Høyland, forskningsleder hos SINTEF.
- Rolf Hagen, ansvarlig for miljø i Context as.

Komiteen har hatt administrativ støtte fra:

- Eirik Martens Svensen, prosjektleder for «Framtidens bydel», Kristiansand kommune.
- Erik Sandsmark, prosjektleder «Framtidens byer», Kristiansand kommune (sekretær for juryen)

I tillegg til innleverte besvarelse fikk representanter for både Lumber og Bjørndalen anledning til å presentere eget forslag i det første jurymøte. Juryen stilte en rekke avklaringsspørsmål som rettet seg mot innsendt besvarelse og presentasjon. Søkerne fikk deretter anledning til å legge fram sine svar på neste jurymøte.

Juryens vurdering og konklusjon

Juryens vurdering var at ingen av områdene oppfyllete alle kriteriene i konkurransegrunnlaget, men at begge vil kunne utvikles til å oppfylle kriteriene til å bli pilotprosjekt i Framtidens byer/Framtidens bygg.

En sentral del av juryens drøftelse var vektingen av realiserbarhet kontra ambisjoner. Prosjekt Bjørndalen er ferdig regulert og kan gjennomføres innen kort tid. På den annen side betyr dette at det er mindre justeringsmulighet. Prosjekt Lumber bærer preg av høye ambisjoner og har mulighet til å dekke interessante aspekter som transformasjon av et industriområde til bolig og næring. Bydelen vil skape en viktig akse mellom bydelssenteret i Vågsbygd og sjøen. Samtidig har dette området større planutfordringer som innebærer en del usikkerhet i forhold til framdrift og realisering.

Juryen kom med en delt innstilling, men var samlet i oppfatningen om at det var nødvendig med avklaringer fra begge kandidater før saken ble lagt fram for politisk behandling.
Det ble formulert fem spørsmål og forpliktelser som måtte avklares med prosjekt Bjørndalen og tilsvarende syv spørsmål og forpliktelser som prosjekt Lumber måtte svare på.

Mindretallet i juryen var av den oppfatning at Lumber med sine ambisiøse målsettinger og med transformasjon som en aktuell problemstilling vil kunne belyse utfordringer i utviklingen av bærekraftige byer i langt sterkere grad en Bjørndalen. Prosjektets programerklæringer og utviklingsstrategi ble av mindretallet vurdert som et godt grunnlag for en videre prosess fram mot å etablere et pilotprosjekt for framtidens bydel. Mindretallet ønsket å vektlegge ambisjoner om en helt ny type bydel høyere enn framdrift, dersom de stilte spørsmål og forpliktelser fikk sin avklaring med prosjekt Lumber.

Flertallet i juryen var den oppfatning at dersom Bjørndalen fulgte opp de presiseringer og avklaringer som var trukket fram, så ville valg av Bjørndalen resulterer i en høyere måloppnåelse i forhold til premissene som var lagt i prosjekt Fremtidens bydel. Realiseringen av Bjørndalen vil også innebære prosjektet ble sikret en god beliggenhet, kort avstand til sentrum og ambisiøse klimamålsettinger. Juryens flertall vektla evnen til å gjennomføre i løpet av få år. De ønsket seg Bjørndalen som fremtidens bydel under forutsetning av at merknadene til juryen ble imøtekommet og innarbeidet i avtale som skal inngås utbyggerne av Bjørndalen. Flertallet i juryen var av den oppfatning at Bjørndalen kan utvikles til å bli et nasjonalt pilotprosjekt.

Endeling avklaring av bydel
På grunnlag av juryens konklusjon ble det innledet samtaler med Skanska der de fikk presentert juryens punkter med spørsmål og forpliktelser. Skanska bekreftet skriftlig at dette ville følges opp og forbedres i prosjektet Bjørndalen.

På denne bakgrunn ble det fremmet en sak for prosjektets politiske styringsgruppe, formannskapet, som den 17.10.12 sa seg enig i juryens valg av Bjørndalen som Framtidens bydel i Kristiansand.

En intensjonsavtale med Skanska om formaliserer seieren i konkurransen og forplikter til planlegging og realisering av Framtidens bydel i tråd med konkurranseutfallet er under utarbeidelse.

Presentasjon av valgt bydel

Området Bjørndalen ligger geografisk mellom boligområdene Presteheia og Bjørndalsheia. Gimlekollen grenser inntil nordenden og syd for den nye bydelen ligger E-18 og Kongsgårdjordene. Bjørndalen ligger ca. 1 km fra UIA og 3 km fra sentrum. Utbygger er Skanska Norge AS.

Området har en sentral beliggenhet i for hold til vei, nærhet til turområder og god tilknytning til overordnet gang- og sykkelvegsystem. Holdeplass for bussmetroen ligger like inntil.

Bjørndalen er regulert for en utbygging på 60.000 m2 hvorav 38.000 m2 er ren bolig, mens 22.000 er kombinert bolig/næring. Fullt realisert vil området ha rundt 500 boenheter. Området i nordvest, opp mot Gimlekollen, vil ikke bli bygget ut i denne omgang.

Figur 3: Illustrasjon av Bjørndalen

Bebyggelsen er planlagt rundt en stor indre park; «Det Grønne Hjertet». Boligområdet har i tillegg god tilgang til omkringliggende grønne rekreasjonsområder. Bydelen vil bestå av både boliger, næring, lokale servicefunksjoner og barnehage (72 enheter).

Skanska sin tilnærming til utviklingen av Bjørndalen er å benytte bærekraftshjulet (sustainability wheel) som er grunnlaget for å utvikle og sikre en bærekraftig utvikling som bidrar til et lavutslippssamfunn.

Bygningene planlegges som passivhus. Plusshus skal etableres i bydelen. Målsetting er at samlet klimagassutslipp fra bydelen maksimalt skal utgjøre 50 % av det som er dagens praksis.

Arkitektonisk uttrykk er ikke bestemt, men Skanska legger opp til «town houses» - en moderne bydel i det grønne. Arkitekt er ikke engasjert og det som er vist av arkitektonisk utforming av bygningsmasse må sees på som en ren illustrasjon av bygningsvolumer.

Skanska planlegger for en parkeringsdekning som er lavere enn parkeringsbestemmelsene i kommuneplanen. De vil fremme forslag om reduksjon av parkeringsplasser for boligdelen og økning av gjesteplasser på bakkenivå for næringsarealer.

Skanska planlegger et område hvor 70 % av boligene har universell utforming. For rekkehus vil de prioritere sol og utsikt og legger derfor stue i 2. etasje.

Regulering er ferdig og prosjektet er nært ved realisering. Detaljplanlegging er påbegynt og planen er å starte bygging i løpet av 2013. Skanska regner en gjennomføringstid på 6-8 år som realistisk. Skanska skal utlyse en arkitektkonkurranse.

Kvalitetskriterier for utvikling av bydelen

Forarbeid
Det ble arrangert et oppstartsseminar internt i kommuneadministrasjonen der blant annet innhold i framtidens bydel ble drøftet. Her ble følgende formulert:

Framtidens bydel som skal være et utstillingsvindu hvor alle satsingsområdene innenfor Framtidens byer ivaretas.

1. *Energi i bygg: Strekker seg lengre enn dagens krav med en stor andel passivhus.*
2. *Areal- og transport: Framtidens bydel skal være tilrettelagt på en slik måte at gange, sykling eller kollektivtransport er de naturlige transportvalg.*
3. *Forbruk og avfall: Framtidens bydel skal være innovativ når det gjelder sambruk, og når det gjelder avfallsløsninger.*
4. *Klimatilpassing: Framtidens bydel skal være tilpasset forventede klimaendringer.*
5. *Universell utforming. I tillegg til de fire satsingsområdene i Framtidens byer skal Framtidens bydel også være et utstillingsvindu når det gjelder universell utforming*

På seminaret ble det også etablert et formelt samarbeid med helse og sosialsektoren i forbindelse med deres satsning på velferdsteknologi. Hensikten er at mennesker kan bo trygt og godt hjemme så lenge de selv ønsker og er i stand til det.

I forbindelse med studietur til Trondheim tidlig i prosjektet ble det avholdt et møte med representanter fra byggebransjen. Følgende innspill ble vektlagt fra bransjens side. (gitt til prosjektet)

- *Gjennomførbarhet* - Det er viktig å ha et godt samspill med utbyggere og eiendomsaktører for å sikre at planen blir realistisk og gjennomførbar. Kanskje man må legge lista i forhold til miljø noe lavere enn på Brøset.

- *Forutsigbarhet* - Den viktigste gulrota for utbyggerne er et positivt samarbeid med kommunen og at man får forutsigbarhet i saksbehandlingen.

- *Må ikke utelukke noen* - Man bør ikke begrense seg til ett prosjekt dersom det er flere som vil satse.

- *Invitere til innspill* - Det bør inviteres til innspill fra næringslivet/utbyggerne slik at disse kan bruke sin kreativitet til å komme opp med forslag til gode løsninger.

- *Samarbeidsgruppe* - Det bør inviteres til et samarbeid/samarbeidsforum for alle aktører som ønsker å være med å utvikle Framtidens bydeler.

- *Samarbeid med universitetet* – Vi bør vurdere et samarbeid med UiA. I Grimstad er det både utdanning og forskning innen bygg og velferdsteknologi.

- Fremdriftsplan – Det må lages en fremdriftsplan som angir når ulike beslutninger skal fattes. Noen aktører ønsker avklaring så raskt som mulig.

Det har hele tiden vært en forutsetning at prosjektet som blir valgt som ”Framtidens bydel” skal oppfylle kvalitetskriteriene for det nasjonale programmet ”Framtidens bygg”, slik at det blir godkjent som nasjonalt pilotprosjekt i Framtidens byer. Kvalitetskriteriene for ”framtidens bygg” er en viktig del av grunnlaget for kvalitetskriteriene for Framtidens bydel.

Kommuneplanen for Kristiansand har tre satsningsområder: ”Klimabyen”, ”byen det er godt å leve i” og ”byen som drivkraft”. Drøftelser om innhold i bydelen tok utgangspunkt i disse. Målene i det første satsningsområdet, klimabyen, er i stor grad sammenfallende med

målsetningene til fremtidens byer. De to øvrige satsningsområdene dannet således grunnlaget for vår profil på Framtidens bydel. Ulike temaet under formuleringen "byen det er godt å leve i" ble drøftet. Til slutt falt man ned på å prioritere universell utforming, velferdsteknologi, mangfold og kriminalitetsforebygging. Innenfor "byen som drivkraft" ble innovasjon, utvikling av nye løsninger og samarbeid med forskningsinstitusjoner valgt som viktig fokus i Framtidens bydel.

Samlet la dette grunnlaget for arbeidet med dokumentet "Konkurransegrunnlaget for konseptutviklingsfasen"

Konkurransegrunnlaget
"Konkurransegrunnlaget for konseptutviklingsfasen" gir rammene for konkurransen om å bli framtidens bydel. Det fastsetter kvalitetskriteriene for utforming og innhold i bydelen. Konkurransegrunnlaget ble utarbeidet i administrasjonen der en rekke ulike fagpersoner bidro. Det var tett dialog med NAL|Ecobox.

Minimumskravene gjengitt under er formulert i konkurransegrunnlaget og utgjør kvalitetskriteriene for utforming av Framtidens bydel i Kristiansand:

- Målsetting om at samlet klimagassutslipp fra bydelen maksimalt skal utgjøre 50 % av det som er dagens praksis.
- Bydelen må forplikte seg til å utarbeide et klimagassregnskap og miljøprogram/kvalitetsoppfølgingsplan som en integrert del av planleggingsprosjekterings- og byggeprosessen. Dersom det ferdigstilles verktøy og maler for dette i regi av framtidens byer programmet, skal dette benyttes.
- Beliggenhet i samsvar med overordnede arealplaner, sentralt i forhold til eksisterende tetthetsstruktur.
- God arealutnyttelse.
- Kollektivtilbud med høy frekvens nær bydelen, eventuelt at bydelen gir grunnlag for å etablere slikt kollektivtilbud.
- Lavere parkeringsdekning enn parkeringsbestemmelsene i kommuneplanen.
- Stimulere til høy bruk av miljøvennlig transport.
- Passivhusnivå for alle nybygg
- Minst lavenergistandard for eksisterende bebyggelse.
- Plusshus skal etableres i bydelen.
- Tilnærmet CO2 nøytral energiforsyning.
- Framtidens bydel skal være innovativ når det gjelder sambruk og når det gjelder avfallsløsninger
- Klimaeffektive bygningsmaterialer skal benyttes.
- Bebyggelsen kan ikke ligge i områder som er utsatt for ras, utglidning, flom eller havnivåstigning.
- Bydelen skal tilpasses lokalklimaet på en god måte.
- Alle boenheter (100 %) skal være tilgjengelige for alle.
- Boliger skal ha universelt utformet uteoppholdsarealer.
- Alle møteplasser og lekeplassene skal gi opplevelser for alle, og sikre likeverdig deltakelse.
- Øvrige fysiske krav i kommunens normal for utomhusanlegg er minimumskrav.
- Noen av boligene må være tilrettelagt for installering og utprøving av velferdsteknologi.
- Skape møteplasser som fremmer mangfold og tilrettelegging for tilhørighetsskapende aktiviteter.

I tillegg ble det i konkurransegrunnlaget formulert en forutsetning om at prosjektet som skal bli "Framtidens bydel" må oppfylle kvalitetskriteriene for det nasjonale programmet "Framtidens bygg", slik at det blir godkjent som nasjonalt pilotprosjekt i Framtidens byer.

Videre ble det formulert oppgaver innenfor følgende temaer:

- Hovedoppgave 1: Klimabydelen
- Deloppgave 1a: Areal og transport
- Deloppgave 1b: Energi
- Deloppgave 1c: Forbruk og avfall
- Deloppgave 1d: Klimatilpasning
- Hovedoppgave 2: Bydelen det et godt å leve i
- Deloppgave 2a: Universell utforming
- Deloppgave 2b: Velferdsteknologi
- Deloppgave 2c: Kriminalitetsforebygging
- Deloppgave 2d: Mangfold
- Hovedoppgave 3: Bydelen som drivkraft

Oppgavene var grunnlaget for besvarelsene som deltakerne i konkurransen leverte.

Føringer for videre utforming og detaljplanlegging av Framtidens bydel i Kristiansand
Konkurransebesvarelsen fra Skanska var grunnlaget for deres seier i konkurransen. Videre ble det satt krav til forberedning av prosjektet i juryrapporten. Skanska har skriftlig bekreftet at de vil imøtekomme krav til forberedning satt av jury. Samlet danner disse tre dokumentene kvalitets- og innholdsmessige grunnlaget for videre utviklingen og detaljplanlegging av framtidens bydel.

Samarbeidspartnere

Avklaring av samarbeidspartnere er en sentral oppgave i forprosjektet. Her følger en kort presentasjon av de mest sentrale samarbeidspartnerne som er identifisert i forprosjektet. Det har vært kontakt med flere andre aktører enn de som er nevnt her.

Hovedsamarbeidspartner
Skanska ble som en følge av seieren i konkurransen valgt som hovedsamarbeidspartner. Skanska med konsulenter og underleverandører har hovedansvaret for både planlegging og bygging av Framtidens bydel.

Forskningssamarbeid
Prosjektet er invitert inn i ulike forskningssamarbeid.

NTNU/SINTEF har i perioden 2009-2012 arbeidet tett sammen med Trondheim kommune i forbindelse med planleggingen av en ny klimanøytral bydel på Brøset. Brøsetprosjektet går nå inn i ny fase, der det første og fremst handler om å omsette ord til handling. Hvordan skal de høye ambisjonene brytes ned til konkrete delmål og gjennomføres i konkrete tilta? Hvilke prosesser kreves for at ulike aktører skal ta eierskap til ambisjonene og bidra aktivt for å effektuere dem? De mener det er mange måter å gå fram på, og det ikke er sikkert at Brøset-modellen er den som gir best måloppnåelsen i alle tilfeller. Derfor ønsker de å trekke inn samarbeidspartnere fra flere kommuner, i tillegg til å fortsette det gode samarbeidet med Trondheim. Dette er bakgrunnen for at vi er blitt invitert inn i forskningsprosjektet. Det overordnede målet med prosjektet er å utvikle kunnskap som bidrar til at byutviklingsprosjekter med høye miljøambisjoner blir gjennomført i tråd med intensjonene og med politiske målsetninger. Konkret skal det utvikles modeller og verktøy som gjør plan- og gjennomføringsprosessen av miljøvennlige byutviklingsprosjekter i norske kommuner mer effektiv. Sett fra utbygger- og entreprenør perspektiv, kan slike modeller og verktøy gjøre innovative prosjekter mer forutsigbare og dermed redusere risikoen. Og sett fra et beboerperspektiv kan de sikre et best mulig samsvar mellom forventninger til bolig og boområde, økonomiske muligheter og de kvalitetene som tilbys i et ferdig utbygd område. Det er også et viktig delmål å etablere en arena for erfaringsutveksling og læring som når bredt utover prosjektets samarbeidspartnere.

Teknova AS har sammen med Grønn Hverdag startet et regionalt utviklingsprosjekt - økt bruk av solenergi i norske bygg. Teknova AS er et forskningsinstitutt som ble opprettet av Universitetet i Agder og Agderforskning AS, og har i dag følgende eiere: Universitetet i Agder, Agderforskning AS, JB Ugland Holding AS, Aker Solutions AS, Elkem AS, Stiftelsen Agderforskning, Sparebanken Pluss AS, Skeie Group AS og Agder Energi Innovasjon AS. Teknova har som formål og rolle å være et uavhengig oppdragsforskningsinstitutt, som skal skape verdier for våre brukere, samfunnet og sine eiere. I det aktuelle prosjektet er formålet er å bygge en sak' for sol i Norge og kunne formulere et tydelig og forenklet budskap som kan formidles til brukergruppene. Følgende spørsmål ønskes besvart: Hvilke forretningsmodeller vil fungere for norske forhold? Hvilke konkrete byggeprosjekter og anvendelser kan vi vise til i Aust-Agder og Vest-Agder fylke? Hva slags rammebetingelser og beskrankninger foreligger ved installasjon av solenergianlegg? Hva slags informasjonsmateriale kan vi benytte for skolebesøk? Hvordan kan offentlige arenaer slik som Grønt Senter bidra til formidling av informasjon? Forprosjektet vil ha som oppgave å definere aktuelle byggeprosjekter i Aust- og Vest-Agder fylker som kan benyttes for pilotstudier, for å vekke interesse og tillit blant folket. I dette tilfellet mener Teknova at Framtidens bydel i Kristiansand vil være et ideelt forsøksfelt for Vest-Agder fylke. Prosjektet er i en tidlig fase og dialog er startet. Samarbeidet er ikke endelig formalisert.

Det er etablert kontakt med Universitetet i Agder. UIA og Kristiansand kommune har i fellesskap utarbeidet en universitetsbymelding. Gjennom denne er det blant annet forutsatt et tett samarbeid mellom kommune og universitet. Universitet har blant annet et senter for Eiendomsanalyse og et senter for e-Helse og omsorgsteknologi som begge passer inn i tematikken for Framtidens bydel. Mest interessent er et samarbeid med fakultet for teknologi og realfag som både har studier innen bygg og fornybar energi (byggdesign, passivhus, energi i bygg og fornybar energi). Drøftelser har startet om muligheten for forskningsaktiviteter, og samarbeid med utdanningsinstitusjoner for gjensidig kunnskapsoverføring f. eks innen studentarbeider/masteroppgaver. Samarbeidet er ikke endelig definert eller formalisert.

<u>Andre samarbeidspartnere</u>
Agder Energi er landets tredje største energiprodusent. Konsernet er eid av kommunene på Agder (54,5 %) og Statkraft Holding (45,5 %). Selskapet har hovedkontor i Kristiansand. De har deltatt aktivt i forprosjektet. De stod som medarrangør for konferansen som ble arrangert. De ser Framtidens bydel som et viktig innovasjonsprosjekt. Skanska og Agder Energi har etablert et samarbeid. Agder Energi er en viktig samarbeidspartner videre i hovedprosjektet.

Husbanken har støttet både forprosjektet og første del av hovedprosjektet gjennom sin kompetansetilskuddsordning. Dette har muliggjort prosjektene. Det har vært et løpende samarbeid med Husbanken gjennom forprosjektet. Dette samarbeidet vil fortsette i hovedprosjektet.

NAL|Ecobox har prosjektledelsen for Framtidens bygg som er Framtidens byers pilotprosjektsatsning. NAL|Ecobox er en av de viktigste samarbeidspartnere i prosjektet. De bidrar med råd og veiledning, definerer kvalitetskriterier for pilotprosjektene og skaper arenaer for at de ulike pilotprosjektene kan møtes og dele sin kunnskap og erfaring. De har også etablert en pilotprosjektdatabase som gjør at alle pilotprosjektene gjøres tilgjengelig på nettet.

Agder Wood er et program for utvikling av bærekraftige bygg i Agder. De inviterer utbyggere til å bygge framtidsrettet med et sterkt fokus på energireduksjon og klimavennlige materialer. Agder Wood ønsker å vise vei med klimavennlige forbildebygg og skape en arena for læring og dokumentasjon. Prosjektet eies av Vest-Agder fylkeskommune i samarbeid med Aust-Agder fylkeskommune, Fylkesmennene i Vest-Agder og Aust-Agder samt Husbanken Region

sør. Prosjektet gjennomføres i samarbeid med Framtidens Byer Kristiansand og Arendal kommune og har en varighet i tre år ut 2013. Agder Wood har fokus på miljøvennlig og innovasjonspreget trebyggeri, energibruk, nyskapende trearkitektur og utvikling av regionale kompetansemiljøer.

Living Labs er et samarbeid mellom ulike byer verden rundt der Kristiansand inngår. Bakgrunnen for prosjektet er at byene trenger nye løsninger når de nå står overfor store utfordringer i områdene mobilitet, helse, miljø, urban management, karbonutslipp, utdanning og turisme. Living Labs Global har gjennomført en utvelgelsesprosess med dialog mer enn 250 globale byer. Som et resultat, har 21 byer med mer enn 90 millioner innbyggere sluttet seg Living Labs Global Award 2012. De har forpliktet seg til a) presentere en reell utfordring, b) å utføre en ansvarlige og gjennomsiktig juryprosess, c) å invitere leverandøren av vinnerløsning som leverandør til pilot i byen, og d) delta i prisutdelingen som arrangeres i Rio de Janeiro i mai 2012. Kristiansand var en av de 21 utvalgte byer. Kristiansands utfordring hadde sin bakgrunn i at innbyggere er ofte ikke er tilstrekkelig involvert i beslutningsprosessen rundt offentlig infrastruktur og byutvikling. Vår utfordring er å bruke ny teknologi for å endre måten byer fremmer lokaldemokratiet ved å engasjere innbyggerne og gi dem en plass i kommunale beslutningsprosesser. ICEconsult ble valgt som vinner og leverandør. De er et ingeniør- og programvareselskap som har utviklet løsninger for planlegging og prosjektledelse innen byer og tettsteder i mange år. I 2008 samarbeid og utviklet ICEconsult og Reykjavik kommune en web-basert prototype, City Direct, en plattform der innbyggerne i Reykjavik kan dele sine tanker om budsjettmessige utgifter og kommunale prioriteringer direkte med byen. ICEconsult løsning koblet byens GIS system til ICEconsult web system kalt MainManager. Gjennom dette oppsettet kan innbyggerne dele sine ideer, kommentarer eller kritikk. Den offentlige kommentaren ble deretter gjennomgått og publisert på en daglig basis. Innbyggerne kunne stemme på forslagene. Kristiansand kommunes versjon av løsningen er tenkt knyttet opp til Framtidens bydel og innbyggernes mulighet til deltakelse og medvirkning.

Interne samarbeidspartnere
Det er etablert et regionalt samarbeid om e-helse- og velferdsteknologi der helse- og sosialsektoren representerer Kristiansand kommune. Denne satsningen er knyttet opp mot prosjektet, der Framtidens bydel er tenkt som pilotområde for utprøving av ny velferdsteknologi.

Kompetansespredning

Internettside
Prosjektet har etablert sitt eget område på Knutepunkt Sørlandet sine nettsider, der Kristiansand fra før også har sin nettside for Framtidens byer. Domenenavnet www.framtidensbydel.no er kjøpt og denne adressen fører inn til nettsiden. Nettsiden er i forprosjektet brukt til enkel informasjon om prosjektet og for å publisere nyheter undervegs.

Konferanse i Kristiansand
7. og 8. februar 2012 arrangerte prosjektet en konferanse på Clarion Hotel Ernst i Kristiansand. Konferansen var skreddersydd med sentrale temaer for Framtidens bydel. Konferansen ble arrangert i felleskap med samarbeidspartner Agder Energi.

Dag 1 var det en foredragsserie med 16 innledere. Foredragstemaer var energi i bygg, areal og transport, forbruksmønster og avfall, velferdsteknologi, universell utforming, levekår, mangfold og oppvekst samt presentasjoner av eksempler fra aktuelle prosjekter i og utenfor Norge. Foredragsholdere kom fra Cowi, IBM, Agder Energi, Rejlers Consulting, Agder Wood, Bellona, Teknova, Avfall Sør, Universitet i Agder, SINTEF, Hillcon, NAL/Ecobox og Kristiansand kommune.

130 personer deltok på konferansens første dag. Det var bred og sammensatt deltakelse fra offentlig sektor, privat sektor, interesseorganisasjoner og ideelle organisasjoner.

Alle foredrag har blitt tilgjengeliggjort på prosjektets nettside.

Dag 2 ble det avholdt «kreativt verksted» med workshop i grupper. Påmeldingen var fulltegnet. 80 personer deltok i gruppearbeidet. Gruppene arbeidet med spørsmålene:

- Hvordan kan Framtidens bydel utvikles for å redusere klimagassutslipp?
- Hvordan kan Framtidens bydel bli et godt sted å bo?
- Hvordan kan Framtiden bydel bidra til utvikling og utprøving av nye produkter og innovative løsninger?

Gruppenes svar på oppgavene ble tatt med som viktig grunnlag i det videre prosjektarbeidet, samt tilgjengeliggjort på prosjektets nettside. Svarene ble oversendt utbyggingskonstellasjonene som konkurrerte om å bli framtidens bydel, slik at gruppebesvarelsene kunne brukes som idégrunnlag for utbyggingsområdenes konkurransebesvarelser.

Studietur i Norge

En aktivitet i forprosjektet var å arrangere en studietur med politikere, administrasjon og bransje til gode prosjektbyer i Norge. Det mest relevante studieobjektet ble vurdert til å være Brøstet-prosjektet som er valgt til framtidens bydel i Trondheim. I regi av forprosjektet ble det organisert en studietur til Framtidens byers storsamling i Trondheim 5. – 6. april 2011, der tema var Områdeutvikling – med utgangspunkt i utviklingen av en klimanøytral bydel på Brøset.

25 personer deltok fra Kristiansand. Deltakerne var representanter fra bygge- og eiendomsbransjen (7 personer), konsulent og rådgivningsbransjen (5 personer), NHO Agder (1 person), Næringsforeningen i Kristiansandsregionen (1 person), politikere fra byutviklingsstyret (faste utvalget for plansaker) og formannskap (3 personer) og ansatte i kommuneadministrasjonen med arbeidsoppgaver innen Framtidens byer (8 personer). Representanter fra utbyggingsområdene som deltok i konkurransen om å bli framtidens bydel var blant deltakerne.

Turen inneholdt to fulle dager med foredrag og befaringer i regi av Framtidens byer. På programmet stod presentasjoner av, og tematikk rundt Brøset sentralt. Det var også foredrag med ulike eksempler fra andre land.

På studieturen ble det også arrangert en egen seanse med Kristiansandsdelegasjonen der innspill til prosjektet Framtidens bydel ble fremsatt og drøftet.

Studietur i utlandet

Et tiltak i forprosjektet er studietur til Europa. Framtidens bygg og FutureBuilt arrangerte en 3-dagers studietur til Zürich i Sveits 31. oktober - 2. november 2012. Her var fire representanter fra kommunen og to representanter fra utbygger av Bjørndalen med.

Zürich er den største byen i Sveits med nærmere 400.000 innbyggere og ligger i naturskjønne omgivelser ved Zürichsjøen. Zürich by har satt ambisiøse mål i forhold til bærekraft og var en av de første byene i verden å ta med ideer og mål for 2000 Watt samfunn inn i byens lovgivning. Flere av gamle industriområdene i byen transformeres nå til klimaeffektive og bærekraftige områder med kultur, næring og boliger.

Aktuelle temaer for turen:

- Hva kommer etter passivhuset? Konsepter og trender.
- 2000 Watt samfunn

- Sertifisering (Minergie eco og andre)
- Enkeltbygg og boligprosjekter
- Områdeprosjekter
- Infrastruktur og transport
- Materialbruk

I tillegg til turens egen lokale guide, møtte vi arkitekter og involverte i prosjektene.

Studieturen var et skreddersydd kompetansehevingstilbud for deltakerne i pilotprosjektsatsningene i Framtidens byer - Framtidens bygg og FutureBuilt. Turen ble brukt som kompetansehevende aktivitet for den videre detaljplanleggingen av bydelen i hovedprosjektet.

Representasjon, deltakelse og informasjon

Prosjektleder og/eller prosjektdeltakere har vært representert på flere konferanser og studieturer. Representanter fra grupperingene som konkurrerte om å bli framtidens bydel, samt samarbeidspartnere har deltatt på enkelte av konferansene. Konferansene og studieturene har vært viktige for både kompetanseheving, kontaktknytting og relasjonsbygging. Dette gjelder:

- Studietur til Skåne (5-6 mai). Studietur til framtidens bydeler i Lund og Helsingborg.

- Studietur til Freiburg i Tyskland 27. – 29. september 2011 i regi av Grønn byggallianse. Tema var passivhusdesign, nye teknologier for å oppnå nullutslippsbygninger, utbyggeres strategi for å oppnå bæredyktig design for bygninger og bærekraftig utvikling av byområder.

- Futurebuiltkonferansen 2011 i Drammen 13. september 2011. Blant annet fokus på framtidens bydel i Drammen, Strømsø.

- Nettverkssamling Framtidens byer i Bergen 18. – 19. oktober 2011.

- Agderkonferansen 2012 24. januar 2012.

- Kollektivtransportkonferansen Agder 2012 19. april 2012.

- Storsamling Framtidens byer i Oslo 23.-24. april 2012.

- Futurebuiltkonferansen 2012 i Oslo 7. -8. juni 2012. Blant annet fokus på pilotprosjektene i Framtidens bygg.

- Pilotprosjektsamling for områdeprosjekter i Oslo 19-20. september 2012. Samlingen var skreddersydd til områdepilotprosjektene i Norge.

- Det har vært avholdt foredrag og presentasjoner om prosjektet i flere ulike fora og seminarer.

Pressedekning

Prosjektet har fått pressedekning i lokalmedia (avis og radio). Nyheter har også blitt publisert på kommunens nettside og Framtidens byers nettsider. Fokus på pressedekning er tenkt økt i hovedprosjektet der kunnskapsspredning er sentralt.

Prosjektplanlegging av hovedprosjekt

Prosjektdirektiv

Planleggingen av hovedprosjektet startet med at prosjektgruppen utarbeidet et forslag til prosjektplan. Arbeidet med prosjektplanen skjedde parallelt med konkurransefasen. Både målsettinger, tiltak og fremdriftsplan ville vært forskjellig avhengig av hvilke utbyggingsområde som ble valgt til framtidens bydel. Utkast til prosjektplan ble behandlet i prosjektets styringsgruppe. Etter valg av bydel ble klart, ble prosjektplanen drøftet med utbyggergruppen for Bjørndalen for å tilpasse og avstemme prosjektplanen til det aktuelle prosjektet.

Prosjektopplegg

Hovedprosjektet er tenkt delt inn i tre faser:

1. Planfasen: Omfatter detaljplanlegging av framtidens bydel, herunder nødvendige prosesser for å sikre gjennomføring og søknadsprosesser for godkjennelse som nasjonalt pilotprosjekt i Framtidens bygg.
2. Byggefasen: Omfatter bygging av bydelen.
3. Bruksfasen: Omfatter innflytting og de første bruksår av bydelen, herunder stimuleringstiltak og holdningstiltak for miljøvennlig og sosialt bærekraftig beboeradferd.

Kunnskapsdeling, kompetanseheving og forskningsvirksomhet skal være en sentral del i alle tre faser.

Hovedprosjektets faser:	*Tidsplan:*	*Innhold:*
1. Planfase	2012 – 2013/14??	- Endring av vedtatt reguleringsplan. - Utvikling og konkretisering av løsninger. - Inngåelse av avtale med utbygger og Framtidens byer - Søke godkjenning som nasjonalt pilotprosjekt - Kunnskap fra planleggingsfasen er delt med byggebransje, samarbeidspartnere og offentlige myndigheter - Forskningsinstitusjoner forsker på Framtidens bydel.
2. Byggefase	2014? - ??	- Kunnskap fra byggefasen er delt med byggebransje, samarbeidspartnere og offentlige myndigheter. - Forskningsinstitusjoner forsker på Framtidens bydel.
3. Bruksfase	2015? - ??	- Stimuleringstiltak og holdningskampanjer med nye beboere. - Kunnskap fra byggefasen er delt med byggebransje, samarbeidspartnere og offentlige myndigheter. - Forskningsinstitusjoner forsker på Framtidens bydel. - Prosjektevaluering.

Figur 4: Figuren viser en nærmere fremstilling av innhold i hovedprosjektets ulike faser

Kommunens rolle i hovedprosjektet
Kristiansand kommunes rolle i prosjektet er som tilrettelegger, premissgiver og koordinator for samarbeidspartnere. Kommunen skal ikke selv være ansvarlig for selve byggingen av bydelen. Videre skal kommunen sørge for kunnskapsspredning. Kommunen skal skape en arena der ulike aktører kan møtes: Offentlige og private, forskningsaktører, utdanningsinstitusjoner, rådgivningsbransjen og byggebransjen.

Ambisjonsnivå
Ambisjonsnivået er at Fremtidens bydel skal bli et utstillingsvindu og markedsføres slik at offentlige myndigheter, arkitekt- og konsulentbransjen, forskningsmiljøer, utbyggingsaktører og andre ønsker å lære for å implementere erfaringer i egne prosjekter.
Markedsføringen skal også resultere i at bydelen tiltrekker seg et mangfold av menneskegrupper som ønsker å bosette seg der. Det er en ambisjon å få til fremtidige løsninger både når det gjelder minimale klimautslipp og best mulig livskvalitet for morgendagens innbyggere i form av et godt bo- og bymiljø. Samarbeid mellom privat utbyggingsaktør, kommune, næringslivet, akademia og andre skal resultere i kunnskapsbygging og kompetanseheving innenfor hovedsatsingsområdene. Nye produkter og løsninger skal utvikles og prøves.

Mål
Hovedeffektmålet for hele prosjektperioden er at Bjørndalen på Lund er realisert som en klimavennlig bydel, der samlede utslipp av klimagasser er maksimalt 50 % av praksis i 2012. Prosjektet er et «utstillingsvindu» for læring og til etterfølgelse. Innbyggernes adferd har en miljøvennlig profil og de trives i bomiljøet. Resultatet er nådd gjennom utvikling og bruk av virkemidler basert på kunnskap og nye løsninger som fremmer en miljøvennlig og sosialt bærekraftig byutvikling.

Oppnåelse av hovedmålet innebærer at følgende deleffektmål er nådd:
- Bjørndalen har lave klimagassutslipp fra transport, - klimaeffektive bygninger og tilnærmet CO_2 nøytral energiforsyning.
- Bydelen er godt tilpasset fremtidens lokalklima.
- Universell utforming sikrer likeverdig deltakelse.
- Velferdsteknologi gjør at flere eldre bor trygt og lenge i egen bolig.
- Kriminaliteten er lav
- Et mangfold av ulike menneskegrupper (ulik alder, kjønn, familiestørrelse, inntektsnivå og etnisk bakgrunn) bor i Bjørndalen.
- Prosjektet har ført til samarbeid og kunnskapsutvekling mellom ulike aktører.
- Gjennom forskning og innovasjon er det blitt utviklet nye produkter og løsninger.
- Prosjektet har endret måten vi bygger på. Det har ført til endringer i kommuneplanen, økt kompetanse internt i kommunen og i byggebransjen. Byggebransjen satser på miljøvennlig utforming og innhold i sine prosjekter.
- Prosjektet har stimulert til holdningsendringer blant innbyggerne i bydelen slik at deres levemåte gir lave klimagassutslipp.

Finansiering
Utkast til prosjektplan for hovedprosjektet med budsjettutkast ble lagt til grunn for ulike søknader om støtte. Følgende søknader om støtte er sendt som et ledd i å finansiere hovedprosjektet:

- Midler fra Miljøverndepartementet til områdeutvikling. Etter søknad er det bevilget kr. 300 000 over statsbudsjettet i 2011 til Framtidens bydel i Kristiansand.

- Midler fra fylkesmannsembetene til utviklingstiltak. Knutepunkt Sørlandet - kommunene ble for 2012 blitt tildelt en pott på kr. 1.855.000 i prosjektskjønnsmidler fra Fylkesmannsembetene i Aust- og Vest-Agder. Det ble til framtidens bydel

prosjektet søkt om 300 000 kr. Søknaden ble ikke innvilget.

- Regionalt utviklingsprogram Agder 2013 (RUP Agder): Kristiansand kommune vurderte en rekke prosjekter og nye modeller for samhandling som følger opp Regionplan Agder 2020. Av disse valgte kommunen å prioritere fire prosjekter, deriblant Framtidens bydel. Dette innspillet ble gitt til Aust-Agder fylkeskommune. Fylkeskommunenes prioritering av tildeling av RUP-midler er ikke ferdig.

- Husbankens kompetansetilskudd – bærekraftig bolig- og byggkvalitet. Det ble i 2012 søkt om, og innvilget, kr. 610 000 til hovedprosjektet Framtidens bydel.

I tillegg er prosjektet innarbeidet i Kristiansand kommunes handlingsprogram. Der er det synliggjort et behov for midler til drift av prosjektet samt midler til å dekke lønnsmidler. Eventuell bevilgning av penger blir avgjort i kommunens ordinære budsjettbehandling ved årsslutt.

Hovedprosjektets første år (2012-2013) er finansiert av husbanken, miljøverndepartementet og Kristiansand kommune. Påfølgende år må finansieres gjennom utarbeidelse av søknader ved årlige søknadsfrister, og ved behandling av årlige kommunale budsjetter.

Formidlingsplan
Oppgaven men å utarbeide en formidlingsplan for hovedprosjektet er startet med ikke fullført. Oppgaven er overført til hovedprosjektet og skal gjøres tidlig i prosjektfasen.

Foreløpig er arbeidet basert på følgende skisse til metodikk:
- Hvem: Identifisere aktører, brukergrupper og målgrupper.
- Hvordan: Klarlegge formidlingsmåter og samarbeidsarenaer.
- Når: Lage tidsplan for formidlingsaktiviteter

Foreløpig skisse til mulig tiltak:
- Videreutvikle hjemmeside.
- Mediaoppslag
- Samarbeid med andre Framtidens byer og områdeutviklingsprosjekter.
- Etablere lokalt fagnettverk bestående av både utbyggingsbransje, rådgivningsbransjen, næringsliv, sektormyndigheter og offentlige myndigheter.
- Etablere informasjonssenter.
- Inngå samarbeid med forskningsinstitusjoner (dialog startet med NTNU/Sintef).
- Inngå samarbeid med utdannelsesinstitusjoner (UIA, videregående skoler)

Det kan også nevnes at prosjektet vil bli formidlet som forbildeprosjekt innen Framtidens byer. Det er enighet med Skanska om å kjøre en arkitektkonkurranse som kan bidra til stor oppmerksomhet om prosjektet.

Prosjektregnskap forprosjekt

Eget regnskap for forprosjektet er utarbeidet og godkjent av revisor. Her følger regnskapssammendrag for forprosjektet:

Prosjekt 1585306, 2011,2012

Utvalgsbetingelser

Selskap	10 - Kristiansand kommune
År	2012
Art	100000:1999999,(172900)
Prosjekt	1585306
Ansvar	58531
Tjeneste	36003

Kolonner

Regnskap 2011	2011/0:2011/13
Regnskap 2012	2012/0:2012/13
Regnskap 11-12	2011/0:2012/13

	Regnskap 2011	Regnskap 2012	Regnskap 11-12
ALLE	205 830	536 953	742 783
Inntekter	-300 000	-120 920	-420 920
162002 Kursvirksomhet - inntekter	0	-83 105	-83 105
169000 Fordelte utgifter	0	-37 815	-37 815
181000 Andre statlige overføringer	-300 000	0	-300 000
Utgifter	505 830	657 873	1 163 703
111501 Innkjøp av mat	0	1 396	1 396
112000 Annet forbruksmateriell og tjenester	163 923	2 246	166 168
112030 Innleid hjelp	0	323 500	323 500
113031 Mobiltelefon	128	2 690	2 817
114001 Annonser og kunngjøringer	1 800	3 630	5 430
114005 Gaver	0	2 985	2 985
115001 Kurs og fagmøter	6 168	140 400	146 567
116001 Tjenestereiser, oppgavepliktig	3 007	864	3 871
116002 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	761	0	761
117000 Transportutgifter/drift egne transportmidler	26 691	25 974	52 665
127000 Konsulenttjenester (ikke lønn)	0	129 769	129 769
142900 Merverdiavgift utenfor mva-loven	3 353	24 420	27 772
155000 Avsetn. bundne driftsfond	300 000	0	300 000

Figur 5: Regnskap for forprosjektet i Framtidens bydel.

Refleksjoner og erfaringer

For at rapporten skal ha mest mulig overføringsverdi til andre, har vi gjort noen refleksjoner rundt erfaringene vi fått igjennom prosjektet. Dette er subjektive vurderinger rundt egenvalgte temaer vi mener er relevante.

Konsept

En sentral drøftelse innledningsvis i forprosjektet var om vi skulle satse på nybygg eller rehabilitering. Valget falt på nybygg i form av et nytt større utbyggingsområde. Grunnene var muligheten for at store deler av prosjektet derved ble realisert i privat utbyggingsregi, at vi faktisk hadde interesserte utbyggere, samt at et slikt prosjekt ville være et forbilde for ny fremtidig byutvikling med byggebransjen som viktig målgruppe. Mye av kommunens virksomhet og styringsdokumenter for byutvikling (herunder arealdelen av kommuneplanen) har fokus på ny byutvikling. Utvikling av egen organisasjon, styringsdokumenter og fokus er en annen svært sentral effekt av et nybygg-konsept.

Et alternativt konsept var rehabilitering av et eksisterende byområde. Rehabilitering i denne sammenheng var ikke tenkt som transformasjon der det rives og bygges nytt, men heller som oppgradering av eksisterende bygningsmasse, infrastruktur, tjenestetilbud og sosialt miljø. Et slikt prosjekt ble for krevende fordi det ville kreve en langt større grad av kommunal drift av prosjektet, med tilhørende ressursbruk.

Tilfanget av nye boliger utgjør årlig anslagsvis 1 % av den totale boligmassen. Samlet sett betyr dette at eksisterende boliger i fremtiden fremdeles vil utgjøre hovedtyngden av boligene. Nybygg vil kun utgjøre en beskjeden andel. Norge ligger i verdenstoppen i forhold til oppussing og oppgradering av egne boliger. Boligene vil således være i endring og gjenstand for investeringer fra eier. «Hvordan gjøre fortidens boliger til fremtidens boliger?» er en vinkling som vil ha en langt større målgruppe, og således en lagt større forbildeeffekt. Den prosentvise andelen som eksisterende boliger utgjør, betyr at det også er her de store potensielle miljøgevinstene ligger.

Mange av de andre områdeutviklingsprosjektene i framtidens byer er også nybygg av ulike art: Feltutbygging eller transformasjon. Rehabilitering er lite representert på områdeutviklingsnivå.

Samlet sett ville et rehabiliteringsprosjekt på områdenivå med fokus på både bygningsmasse, transportsituasjonen og sosiale aspekter vært et veldig interessant prosjekt.

Interesse i byggebransjen og incentiver for deltakelse.

Kommunen lyste ut prosjektet bredt og fikk en god del respons fra byggebransjen. Etter hvert som forutsetningene ble klarlagt falt flere fra. Av åtte inviterte var det kun tre aktører som aksepterte deltakelse i konkurransen, hvorav kun to valgte å levere besvarelse. Noe av tilbakemeldingene var at kravene var strenge og det var for få incentiver for utbyggere å bygge med høyere kvalitet enn dagens forskriftskrav.

Et forhold som støtter opp om dette var at forholdet mellom kvalitetskriterier/konkurransegrunnlag og besvarelsene. Besvarelser var tynnere enn forutsatt. Utbyggerne la seg i mange tilfeller på minimumskravene selv om kommunen hadde lagt opp til at formålet med konkurransen var å få utbyggerne til å strekke seg lengst mulig.

Dette understøttes av juryens rapport som sier begge prosjektene i konkurranse må heve kvaliteten for å være gode nok for å nå målsettingene i prosjektet. Prosjektets styringsgruppe illustrerer dette ved følgende vedtak: *Dersom verken Bjørndalen eller Lumber klarer å imøtekomme juryens merknadspunkter, er ikke prosjektene gode nok til at kommunen*

ønsker å satse på noen av de som sin framtidens bydel.» Vinner av konkurransen valgte å akseptere en imøtekommelse av juryens merknader.

En av tankene bak konkurranseformen var å få alle interessentene til å utvikle miljøvennlige konsepter for egen byutvikling, og derved få en spinoff ved at flere ønsket og fortsette å utvikle miljømessige bærekraftige byutviklingsprosjekter. Noen av denne effekten faller bort når kun to aktører valgte å delta i konkurransen.

Det var spesielt synlig at små utbyggere ikke hadde kapasitet til å delta i et slikt prosjekt.

Et annet aspekt er at det synes som enklere med gode programerklæringer og høye ambisjoner tidlig i en planleggingsprosess. Prosjekter som er kommet lengre i planleggingen, og derved er mer konkret og gjennomførbare, erfares å være mindre offensive på innhold og løsninger.

Det var også en del henvendelser fra aktører som hadde andre incentiver for å gå inn i et slikt prosjekt. Blant annet høyere utnyttelse, annen arealbruk eller raskere saksbehandlingstid.

Samlet kan det se ut som mange utbyggere, spesielt små utbyggere, oppfatter at det er få incentiver å delta i et slikt prosjekt. Deres oppfattelse av potensielle merkostnader og ytterligere risiko er større en de gevinstene de ser ved å delta.

<u>Fokus på gjennomføringsdyktighet</u>
Kristiansand kommune har kjørt en ganske ulikhet i prosess i forhold til en del av de andre områdeprosjektene i Framtidens byer. Fokuset har vært å finne fram til et utbyggingsområde med gunstig beliggenhet og egenskaper, og som samtidig har en utbyggingsaktør som ønsker å realisere et prosjekt som er i tråd med prinsippene i Framtidens byers pilotprosjektsatsning. Fokus på planlegging og utvikling av konkrete løsninger har i denne første fasen blitt tillagt mindre vekt. Formålet har vært å få til et pilotprosjekt som faktisk er gjennomførbart i et utbyggingsmarked med stør sjanse for realisering – ikke kun en god og ambisiøs plan.

Konklusjon

Prosjektet «Framtidens bydel i Kristiansand» sorterer inn under det nasjonale programmet Framtidens byer. Det er en forutsetning at prosjektet skal bli pilotprosjekt i denne satsningen.

Forprosjektet har resultert i at Bjørndalen på Lund bydel er vagt som Framtidens bydel i Kristiansand. Kristiansand kommune har valgt å satse på nybygg i et nytt byutviklingsområde som sitt konsept. Skanska har blitt valgt til hovedsamarbeidspartner.

Det er utarbeidet et konkurransegrunnlag med minimumskrav som utgjør kvalitetskriterier for utforming av Framtidens bydel. Konkurransegrunnlaget utgjør sammen med Skanskas besvarelse og juryrapporten grunnlaget for videre planlegging av Bjørndalen.

Flere andre samarbeidspartnere er gjennom forprosjektet blitt knyttet til prosjektet. Deres rolle og innhold i samarbeidet skal dels videreutvikles i hovedprosjektet. Blant annet er det flere potensielle forskningsprosjekter som Framtidens bydel i Kristiansand drøfter deltakelse i.

Hovedprosjektet er planlagt og det er etablert en organisering, prosjektbeskrivelse og mål. Første år av hovedprosjektet er finansiert.

En kritisk suksessfaktor i prosjektet er å få til en god formidling av prosjektet til potensielle målgrupper. Dette gjelder både ekstern og intern kompetanseheving. Først da en vil oppnå forbildeeffekten av pilotprosjektet. Formidlingen må skje i alle faser av prosjektet: Planleggingsfasen, byggefasen og bruksfasen.

Erfaringer har vært at mange utbyggere vegrer seg for å delta i et slikt prosjekt fordi de mener det er få incentiver for å delta. Deres oppfattelse av potensielle merkostnader og ytterligere risiko er større en de gevinstene de ser ved å delta. Videre synes det nødvendig å ha fokus på gjennomføringsaspektet fra starten, for å sikre at det som planlegges faktisk er realiserbart og kan absorberes i et marked.

Vedlegg

Utrykte vedlegg (kan fås på forespørsel):

- Konkurransegrunnlag
- Juryrapport
- Sakspapirer fra politiske behandlinger
- Prosjektdirektiv forprosjekt
- Prosjektdirektiv hovedprosjekt
- Besvarelse fra Skanska AS for bydel Bjørndalen m/ vedlegg og presentasjoner
- Besvarelse fra Lumber AS for bydel Lumber m/ vedlegg og presentasjoner
- Vedlegg til jurys rapport med detaljert vurdering av konkurransebesvarelser.
- Prosjektplan fra Teknova AS for forskningsprosjekt: Økt bruk av solenergi.
- Referat fra møte med NTNU/SINTEF med skisse til opplegg for forskningsprosjekt.
- Program fra egenarrangert konferanse i Kristiansand 7. – 8. februar 2012
- Workshop-oppsummering konferanse i Kristiansand 7. – 8. februar 2012
- Program studietur Trondheim
- Program studietur Sveits
- Utsendt invitasjon og innkomne brev
- Søknader og tilsagn om støtte
- Spesifisert regnskap
- Oversikt over tidsbruk i prosjektet

KRISTIANSAND KOMMUNE

Postboks 417 Lund
4604 Kristiansand

Utarbeidet av: By- og samfunnsenheten
Forfatter: Eirik Martens Svensen

ISBN 978-82-90122-59-6