



Utfordringsbildet

Økt andel enslige husholdninger, en aldrende befolkning og økende behov for bærekraftige løsninger gjør det nødvendig å tenke nytt om hvordan vi planlegger, bygger og utvikler boliger.

- I 2031 vil det for første gang være flere over 65 år enn under 19 år i Norge.
- Ifølge SSB vil andelen personer over 70 år nesten dobles frem mot 2060.
- En stor andel nordmenn bor alene (over 40 % av husholdningene) – og andelen vil øke i årene fremover.



Utfordringsbildet

- Endring i hvordan bolig- og omsorgsbehov dekkes: familie → offentlig
- Yrkesaktiv andel av befolkningen minker → utfordring for rekruttering til helse- og velferdssektoren.
- Færre unge → lavere tilvekst i arbeidsstyrken og lavere fødselsrate. Utfordringene vil derfor øke over tid.
- I 2025 er nærmere 11 % i alderen 18-67 år uføretrygdde. Totalt 300 000 mennesker. Demografiske endringer tilsier at dette kan øke, da andelen uføretrygdde øker med alder.

Offentlige føringer

- Gode og tilgjengelige boliger med livsløpsstandard reduserer behovet for kommunale tjenester og gir økt livskvalitet. **Regjeringens strategi *Flere år – flere muligheter* (2016)** understreker behovet for boliger som er tilpasset en aldrende befolkning, både fysisk og sosialt.
- **Kristiansand kommunes boligpolitiske plan (2024)** slår fast at det er nødvendig med boliger som muliggjør selvhjulpenhet og aktiv aldring, samt bomiljøer som fremmer trygghet, fellesskap og tilgjengelighet.
- **Temaplan helse og omsorg for Kristiansand (2024–2036)** fremhever sosial tilhørighet, møteplasser og aktivitet som grunnlag for helse og mestring.

Offentlige føringer

- «Fremtidens omsorgstjenester vil i økende grad innrettes mot mestring, oppfølging og tjenester i hjemmet. Utviklingen stiller krav til boligene, og det må legges til rette for en aldersvennlig boligpolitikk.
- Eldre har, i likhet med resten av befolkningen, ansvar for å skaffe seg og opprettholde en god og trygg bolig.
- Det er behov for et større utvalg av boformer og boligløsninger for eldre. Dette kan være varianter av bofellesskap med sosiale møteplasser og samlokaliserte boliger.
- Regjeringen vil igangsette et arbeid for å vurdere samspillet mellom boligløsninger og helse- og omsorgstjenester for eldre».

(www.regjeringen.no)

Offentlige føringer

I «Mandat for revidering av utbyggingspolitikken for Kristiansand kommune» er det altså tre hovedtema som skal undersøkes:

- Kommunens rolle i senter- og stedsutvikling
- Utbyggingsavtaler og gjennomføringsmodeller
- Bærekraftig næringsutvikling

Revisjonen har tre bærekraftsmål:

- Økologisk bærekraft
- Sosial bærekraft
- Økonomisk bærekraft

Offentlige føringer

I «Handlingsdel til Temaplan for helse og omsorg» for Kristiansand kommune er følgende strategier og tiltak spesielt interessante:

Strategi:

- Bidra til utvikling av innovative boformer og utearealer som stimulerer til felleskap i trygge og sosial bomiljø.

Tiltak:

- Vurdere om det skal teste ut offensive pilotprosjekter for nye boformer, eksempelvis leiemodeller og felleskapsboformer.
- Vurdere hvordan startlån og tilskudd kan benyttes for å stimulere til en bedre bosituasjon for eldre.
- Kartlegge hvilke lokalmiljø som mangler tilstrekkelig tilbud for sosialt samvær og aktivitet.
- Stimulere til å videreutvikle lokale møteplasser for sosial samvær og aktivitet
- Sikre at nye byggeprosjekter legger til rette for gode møteplasser til felles bruk innendørs og utendørs ved strategisk planlegging av aktuelle rom og adkomster.

An aerial photograph of a dense urban area in Oslo, Norway, showing a grid of multi-story apartment buildings with various roof colors (red, green, grey) and streets. The image is slightly faded to serve as a background for the text.

Oslo – nye boformer

I Byrådsplattformen står det blant annet at man ønsker flere og mer varierte boliger over hele byen, og at kommunen skal *«jobbe for flere boliger tilpasset nye og alternative boformer, som kompaktboliger, kollektiv- og generasjonsboliger, selvbygging og byøkologiske prosjekter»*.

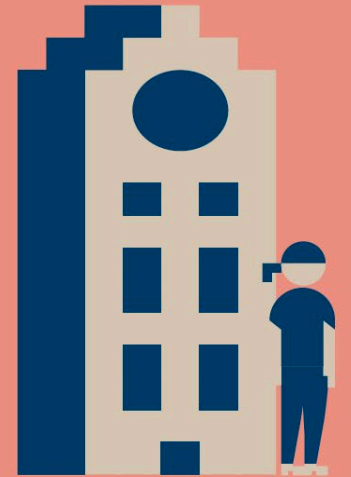
Utfordringsbildet: Oslo



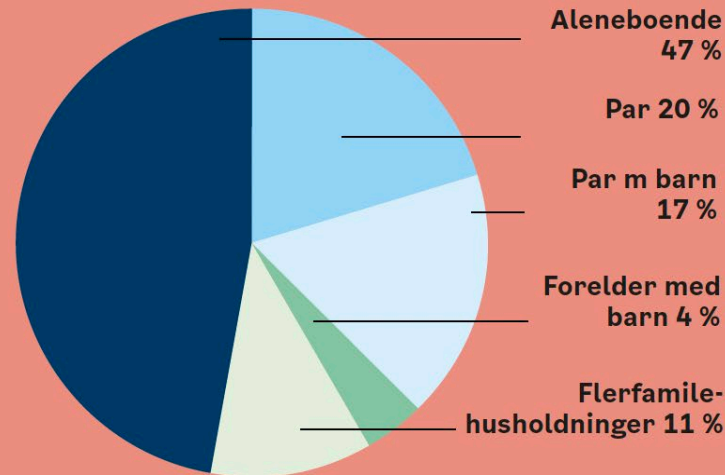
Det bor i gjennomsnitt
1,98 personer i hver
boenhet i Oslo.¹



20 % i Oslo er trang-
bodd og har mindre
enn ett oppholdsrom
per beboer eller en
ettroms leilighet.²



22 % i Oslo og Akers-
hus bor svært roms-
lig, det vil si mer enn
tre fler oppholdsrom
enn det er personer i
husstanden.³



Nesten halvparten av
husholdningene i Oslo er
aleneboende.⁴



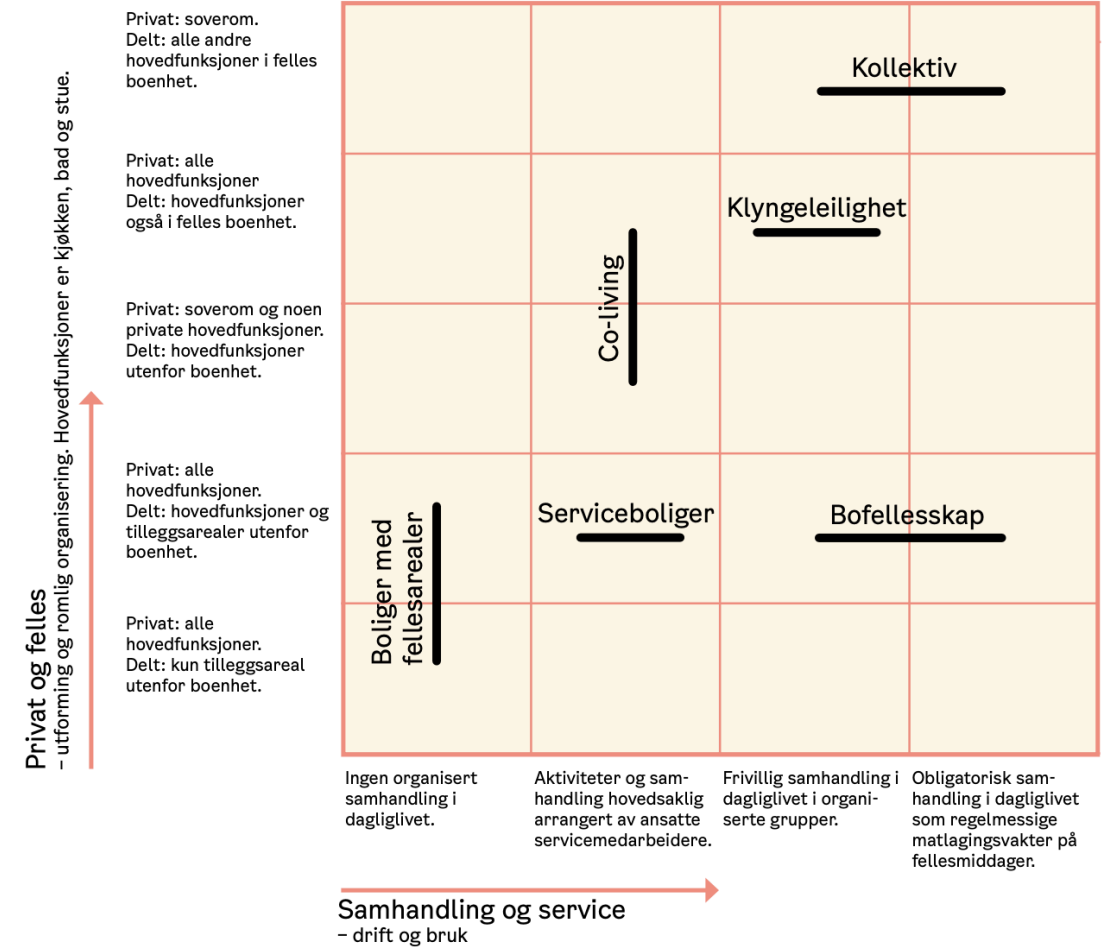
Det er flest av de yngste og de eldste
som bor alene, og omtrent halvparten
av aleneboere opplever ensomhet.⁵



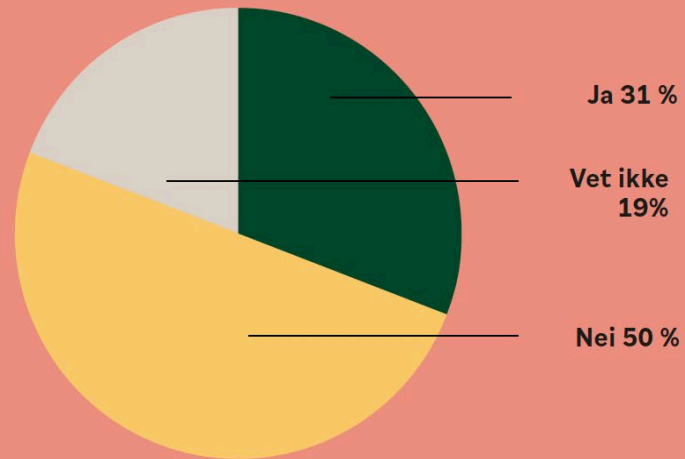
Sosial Bærekraft

Grad av fellesskapsløsninger og samhandling mellom beboere.

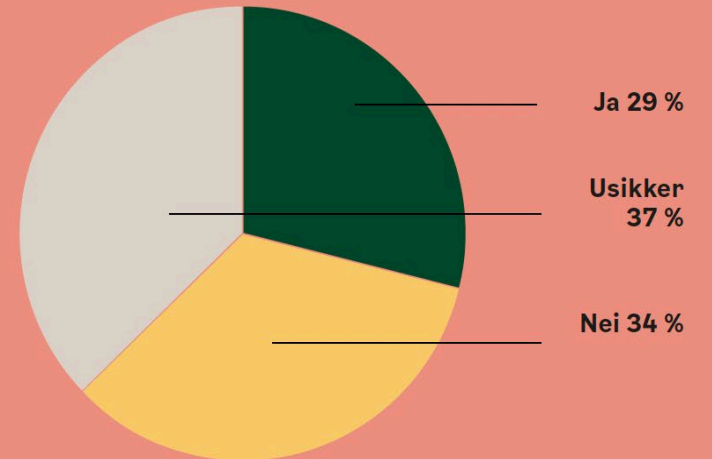
Oslo kommune har i sitt temahefte belyst ulike sosiale boformer og gjennomført spørreundersøkelser om dette. Generelt kan man si at 30% av den spurte har interesse for deleløsninger.



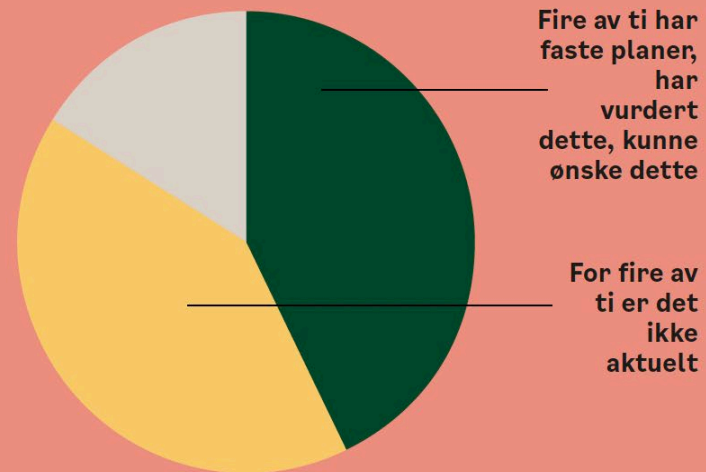
Sosiale boformer



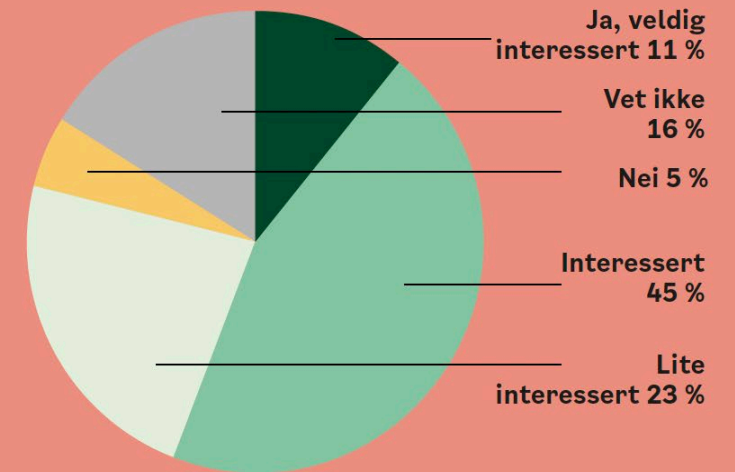
Markedsundersøkelsen Future Living av Prognosesentret viser at tre av ti i Oslo synes bofellesskap virker som en attraktiv boform med utgangspunkt i nåværende livsfase. Halvparten synes ikke det.¹



BOPILLOT sin digitale medvirkning fra Bergen viser også at en tre av ti kunne tenke seg deleløsninger. Her er kun en tredjedel avvisende, mens en tredjedel er usikker.²



Fire av ti eldre kan tenke seg å etablere et bofellesskap med venner eller like-sinnede.³



Over halvparten av fremtidige beboere på Fornebu er interessert i deleløsninger.⁴



Fordeler med sosiale boformer kan enkelt defineres slik:

- Reduser ensomhet
- Delingsøkonomi og bærekraft
- Trygghet
- Bo hjemme lenger
- Nabolag og tjenestebytte
- Inkludering

I Amalienborg Aveny bygget vi ikke fellesrom, men omfattende og flotte uterom og møteplasser på sameienes uteoppholdsarealer.

På Amalienborg Brygge innførte vi fellesrom, hotellrom og kajakkrom til deling mellom beboerne. Dette må oppfattes som minimumsløsninger og omgjort til kvm i AB2 utgjør disse kun 120 kvm av totalt boarealer på 8.900 kvm, **1,2 kvm per boenhet**.

I tillegg har vi nå bygget en utvendig vaskeplass og enkelt verksted i Lumberveien 51 og arbeider nå med et konsept for nabolagskafe i kantinedelen av nytt kontorbygg på Lumber.

Nedenfor er angitt eksempler på fellesareal pr kvm per boenhet:

Stavanger, Vindmøllebakken, 40 enheter, samlet 504 kvm fellesareal, 12,6 per enhet

London, New Ground Cohousing, 26 enheter, samlet 160 kvm fellesareal, 6,4 kvm per enhet

Oslo, Ulsholtveien 31, Betanien, 36 enheter samlet 72 kvm fellesareal 2 kvm

Oslo, Mogens Thorsensgt, 52 enheter, samlet 200 kvm fellesareal, 4 kvm per enhet

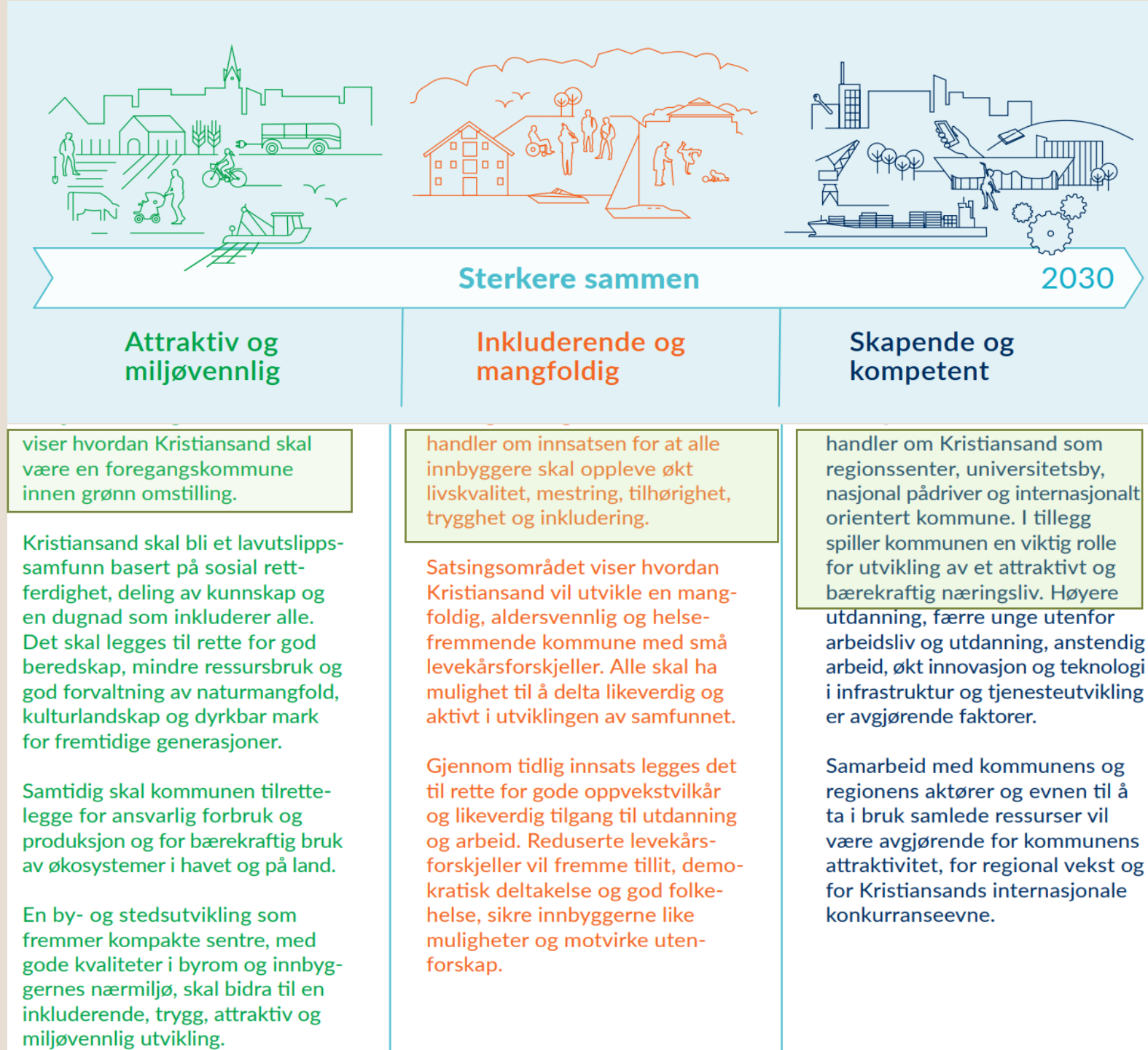
Danmark, Køge 11 kvm samlet 319 kvm fellesareal

Bystranda Blå, 248 enheter, samlet 300 kvm, 1,2 kvm per enhet

Tangen Ytterst, 150 enheter, samlet 150 kvm, 1,0 kvm per enhet

Bystranda Park, 120 enheter, samlet 400 kvm, 3,3 kvm per enhet

Kommunens strategi



Samle og
avgrense

Prioritere

Synliggjøre
anbefalinger
eller mål

Historie

Sted

Kommunens strategi og behov

Tomteeier

Medvirkning

Sterkere sammen på Lumber
Sammen med naturen, naboen
og regionen.

Strategi for:
Levende, grønt og miljøvennlig:

- Levende og kompakt bydel
- Fra grått til grønt - Biologisk mangfold
- Mindre ressursbruk og miljøvennlig materialbruk

Strategi for:
Fellesskap og mangfold:

- Rom for et mangfold og aldersvennlighet
- Fellesskap, møteplasser og deling
- Medvirkning og inkludering

Strategi for:
Skapende og kompetent:

- Attraktivt arbeidsmiljø
- Samle kompetanse – skape innovasjon
- Sammen med regionen

Helen & Hard

Kommunens strategier og behov: fellesskap og bolig

Mangfoldige bomiljøer – Sikre variasjon i boligtyper, størrelser og eieformer som støtter gode levekår og muligheter for boligkarriere i alle bydeler. Øke andelen utleieboliger og leie til eie.

Aldersvennlig byutvikling – Utvikle boliger og nabolag som legger til rette for aktivitet, trygghet og selvstendig liv i egen bolig, i samarbeid med det offentlige

Nye boformer – Starte opp pilotprosjekter for sosiale boformer som fremmer fellesskap. Prøve ut modeller som gjør det lettere å gå fra leie til eie, spesielt for barnefamilier og førstegangsetablerere.

Barnevennlige nabolag – Planlegge trygge uteområder og gode lekeplasser som fremmer lek, trivsel og sosial tilhørighet.

Fellesskap og deling – Fremme sosiale møteplasser, fellesfunksjoner og inkluderende nabolag som styrker tilhørighet.

Medvirkning i utvikling – Involvere innbyggere aktivt i utforming av boliger og nabolag for å bygge eierskap og fellesskap.



Kommunens strategier og behov: stedsutvikling og miljø

Kompakt og levende bydel – Fortetting med vekt på stedskvalitet, funksjonsblanding, sambruk og attraktive nærmiljø.

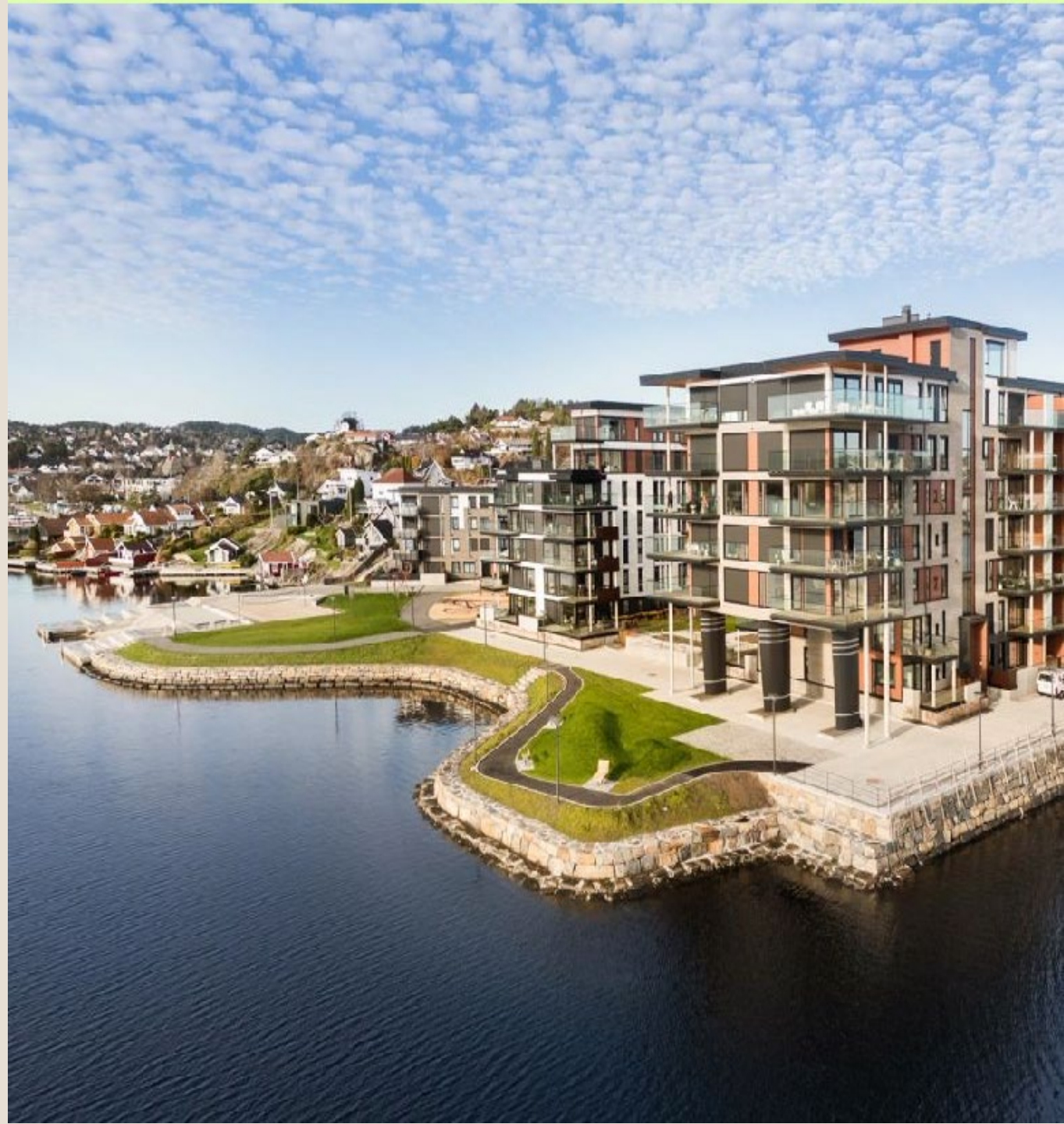
Grønn og blå struktur – Styrke grøntområder, biologisk mangfold og utnytte vannveier som del av transportsystemet.

Miljøvennlig mobilitet – Legge til rette for kollektivtrafikk, sykkel og gange.

Bærekraftig bygging – Redusere utslipp fra utbygging, bruke miljøvennlige og sirkulære materialer. Fremme deleløsninger og gjenbruk

Klimatilpasset utvikling – Ivareta arealbehov og løsninger knyttet til nye klimateknologier og lavutslippssamfunn.

Inkluderende aktivitetsarenaer – Behov for nye anlegg: svømmehall, ishall, cricketbane, kampsportlokaler og fritidsklubb.





Kommunens strategier og behov: næring

Attraktiv by og region – Øke attraktiviteten for å bo, jobbe og etablere seg i Kristiansand og regionen. Mål om 3 lærlinger per 1000 innbyggere

Flere arbeidsplasser – Tiltrekke ny næringsvirksomhet og sikre nok næringsarealer, særlig med sjøtilknytning.

Innovasjon og klyngedannelse – Skape merverdi gjennom styrket samarbeid mellom næringsliv, forskning, utdanning og offentlig sektor

Grønn energisatsing – Bygge kompetanse, infrastruktur og næringsutvikling innen hydrogen, sol, vind og bærekraftig energiomstilling.

Universitetsby med trivsel – Styrke studenttrivsel og koblingen mellom utdanning, næringsliv og byliv.

Helhetlig utvikling – Samordne nærings- og boligutvikling i bynære områder (som Lumber og Vågsbygd) for å støtte vekst uten intern konkurranse.

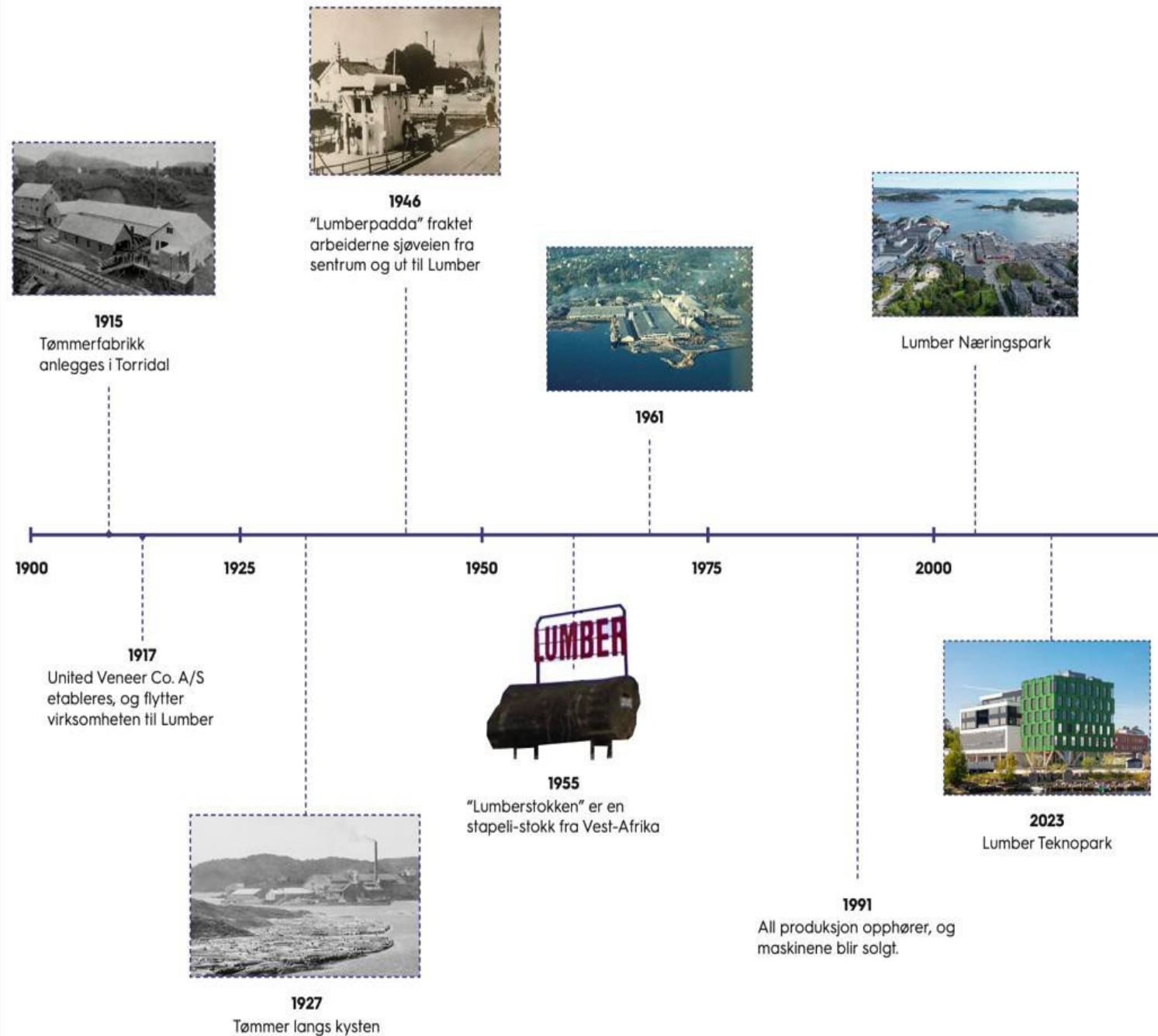
Historie

Lumber har alltid vært forbundet med industri, og de industrihistoriske røttene går helt tilbake til 1915, da en tømmerfabrikk ble anlagt på Strai i Torridal. Etter et par år flyttet fabrikken til Lumber, og kryssfinérfabrikken var i drift helt frem til tidlig 1990-tall.

Etter dette har Lumber fungert som næringspark.

Takket være sin ideelle plassering ved sjøen, har området også blitt et populært område for by- og næringsutvikling.

Med Lumber Teknopark, som skal bli et nasjonalt kompetansemiljø innen energi- og havvind, under utvikling, vil dette vil være en forlengelse av industrihistorien i området.



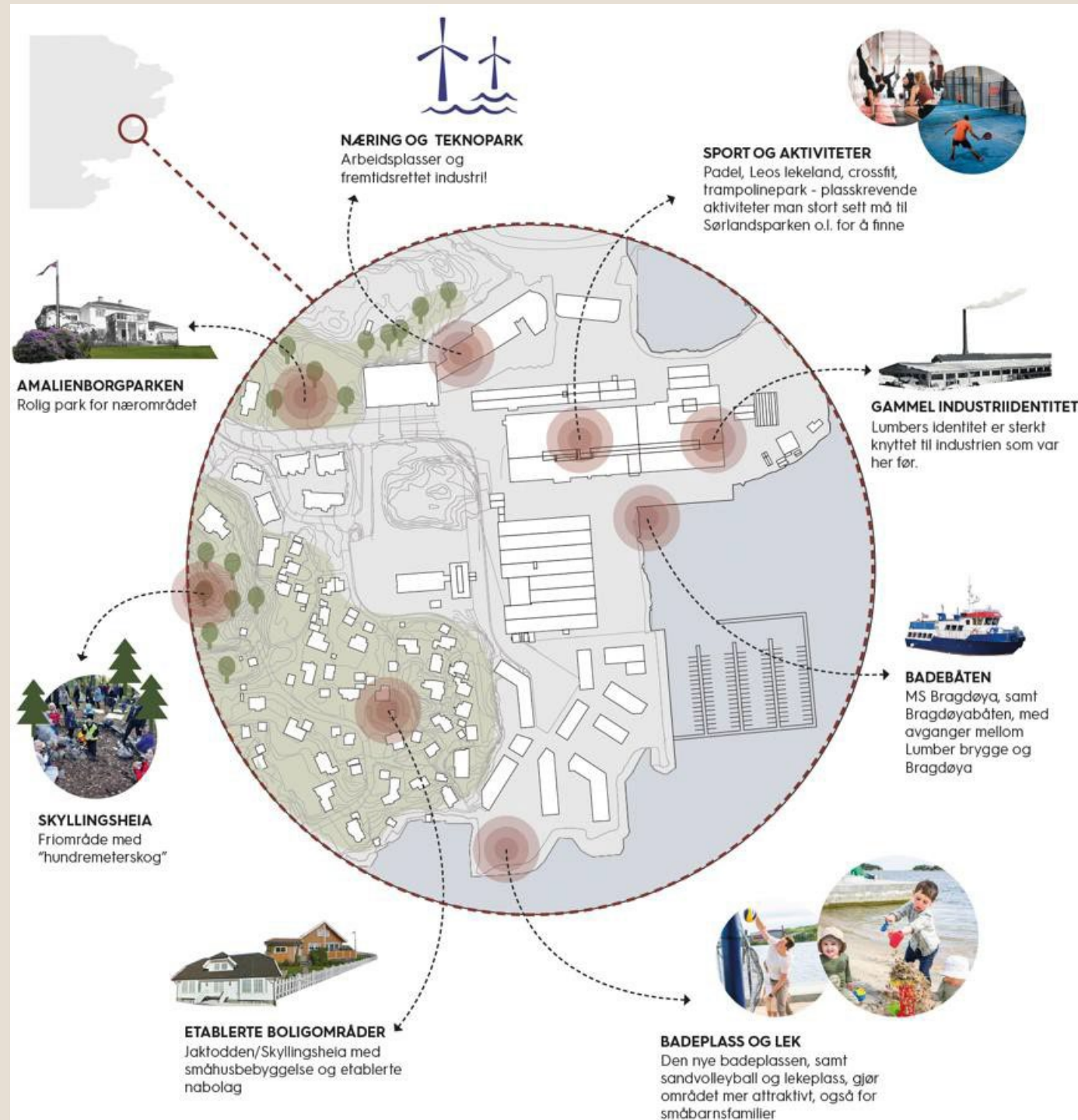
Stedet

God miks av tidligere industribygg, nyere næringsbygg og nye boligbygg.

Eksisterende kvaliteter: Rekreasjonsområder som Skyllingsheia, Amalienborgparken og den nye badeplassen ved Amalienborg Brygge i tillegg til båten fra Lumber brygge til populære Bragdøya.

De gamle industribyggene er i dag fylt med nye funksjoner, som padeltennis, crossfit, trampolinepark, Leos lekeland og en stor bruktbutikk.

Lumber Teknopark, er med på å forme kristiansanderes inntrykk av Lumber som noe mer enn bare en gammel industritomt.





Kapital



Teknologi



Eiendom

Tomteeier

Skeiegruppen investerer i bærekraftig teknologi og eiendomsutvikling.

Med utviklingen av Lumber- området ønsker Skeie å bidra til en positiv utvikling i Kristiansand og en mer bærekraftig fremtid.

Kobling næring og bolig: Et urbant, attraktivt og helhetlig nabolag med god kobling mellom bolig og næring.

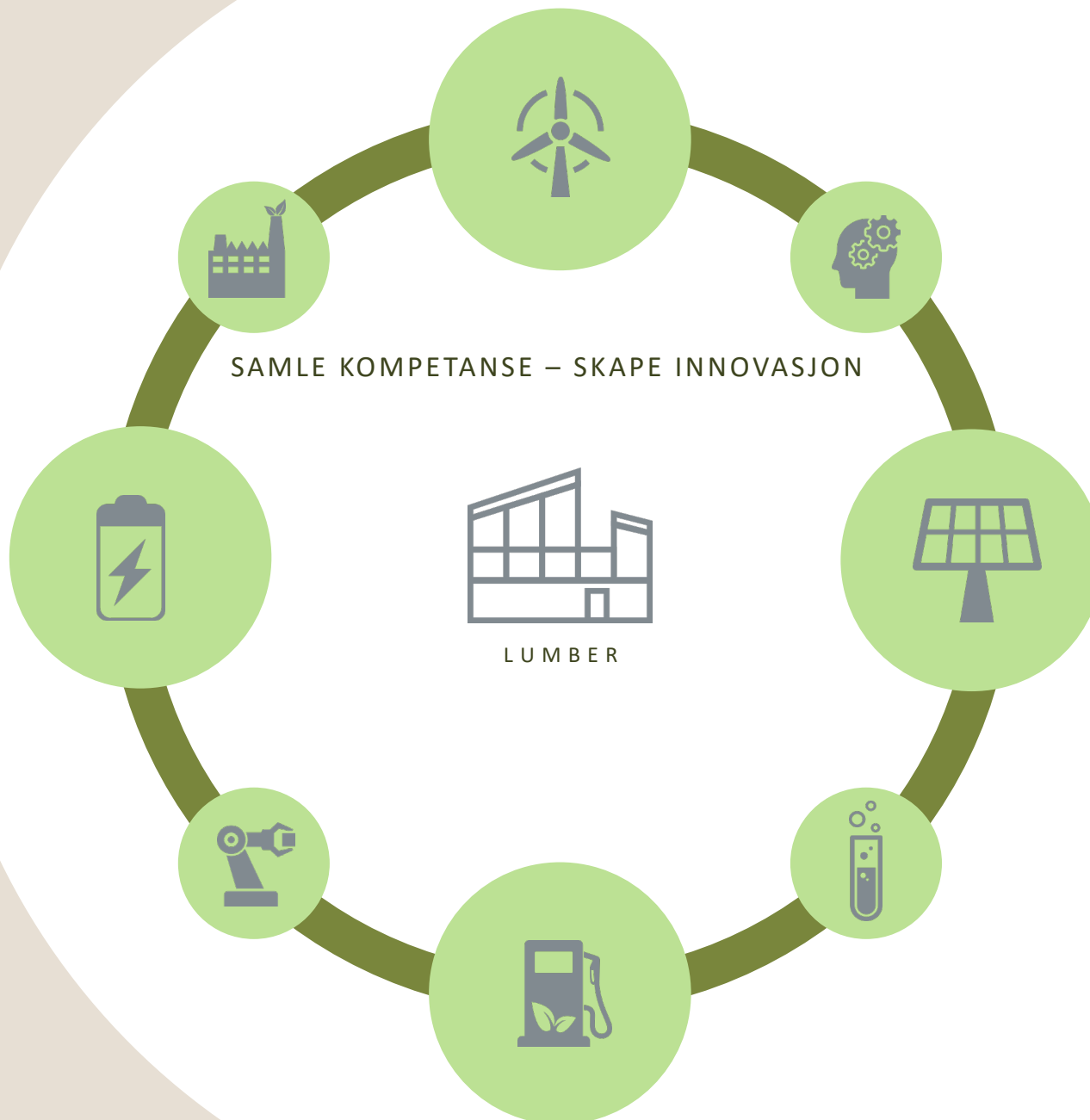
Stedet

Et attraktivt arbeidsmiljø

- Koble industri, forskning, utdanning i innovative bygg
- Skape attraktivt arbeidsmiljø i BREEAM sertifiserte bygg
- Skape et nabolag med høyt fokus på møteplasser, aktiviteter og samhandling mellom ansatte, især unge

Samle kompetanse – skape innovasjon

- Skape synergi og merverdi gjennom klyngedannelse og spisset felles agenda
- Tilrettelegge for samarbeid, utvikling og vekst for å skape fellesprosjekter, arbeidsplasser og lærlingeplasser



survitec

UiA

AIR
PRODUCTS

Everfuel
beyond renewables

GREENSTAT
MAKING GREEN HAPPEN

REC

GLENCORE

Elkem

Vianode

NEKKAR

INTELLILIFT

iot
SOLUTIONS

Skapende og kompetent

Sammen med regionen

- Invitere til samarbeid på tomten i prosjekter, aktiviteter og nye satsninger
- Samarbeid med universitetet for å koble bedrifter og ny kunnskap
- Samarbeid med klynger, næringsliv og kommunen for å tiltrekke seg internasjonal arbeidskraft
- Skape ringvirkninger for bedrifter, mennesker og lokalsamfunnet

Samarbeid

Oppretter Norges første havvindutdanning

Å Energi, Skeiegruppen og Universitetet i Agder rigger regionen for et nytt industrieventyr. Nå går de sammen om landets første spesialiserte utdanning innen havvind.

Publisert: 11. mai 2023

f t in



Samle og
avgrense

Prioritere

Synliggjøre
anbefalinger
eller mål

Historie

Sted

Kommunens strategi og behov

Tomteeier

Medvirkning

Sterkere sammen på Lumber
Sammen med naturen, naboen
og regionen.

Strategi for:
Levende, grønt og miljøvennlig:

- Levende og kompakt bydel
- Fra grått til grønt - Biologisk mangfold
- Mindre ressursbruk og miljøvennlig materialbruk

Strategi for:
Fellesskap og mangfold:

- Rom for et mangfold og aldersvennlighet
- Fellesskap, møteplasser og deling
- Medvirkning og inkludering

Strategi for:
Skapende og kompetent:

- Attraktivt arbeidsmiljø
- Samle kompetanse – skape innovasjon
- Sammen med regionen

Helen & Hard

Pilotprosjekt : Granne

Granne er en ny måte å bo på. Moderne private boliger kombinert med attraktive fellesarealer og fellesaktiviteter.

Prosjektet vil inneholde ca. 50 boenheter og 400m² fellesareal.

Boliger:

- Variasjon i boligstørrelser og for alle generasjoner
- Livsløpsstandard+, individuell tilpasning, grønne balkonger, kjøkken+

Fellesarealer:

- Inne: forsamlingsrom, treningsrom, aktivitetsrom, verksted, hotellrom, vaskehall.
- Ute: tak- og blomsterenger, veksthus, dyrkningskasser, utekjøkken, sosiale soner, lekeplasser, treningsapparater.

Aktiviteter:

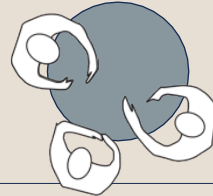
- Kurs, foredrag, fellesmåltider, dugnader, organiserte turer.



Medvirkning og inkludering

Utvidet medvirkning:

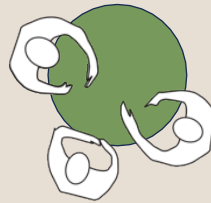
- Sikre at området blir byens prosjekt
- Sikre at flere får eierskap til utvikling av området
- Hente inn verdifulle innspill og behov fra de som kjenner nabo-området og skal bruke området (beboere og næring)
- Sikre god og riktig programmering
- Sikre fremtidige brukere
- Mulig tidlig etablering av program



Innled politisk dialog

Hva: Programmering og behov
Hvordan: En presentasjon for grupper og utvalg

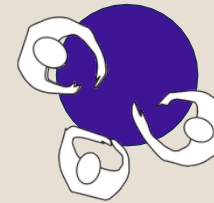
Invitere innbyggere og naboområde



Hva:
Bruk, aktivitet, fellesareal
og lokal identitet

Hvordan: Infostand og
befaring på tomt

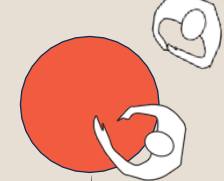
Inkludere Næringsliv, UiA og klynger



Hva:
Programmering bygulv,
identitet, satsning og
aktiviteter

Hvordan: Befaring og
workshop på tomt

Nå ut bredere Barn og unge, eldreråd, handicapforbund, historielag mfl.



Hva:
Uterom og inkluderende
funksjoner

Hvordan: Møter og
dialog i grupper

Aktiviteter og sosiale møteplasser - vi er i gang!



Skeiegruppen
Rådhusgata 3
4611 Kristiansand
Norge

+47 38 04 19 40
mail@sgr.no
skeiegruppen.no

