

Kongens senter- Hva nå?

Sluttrapport fra prosjektet «Revitalisering av Kongens senter – Fremtidens bo- og aktivitetsformer for eldre»

Dato: 19.03.2026

Av

Jørn Cruickshank, PhD.

Institutt for Global utvikling og Samfunnsplanlegging ved UiA

Karl Emil Pull, PhD.

Institutt for Global utvikling og Samfunnsplanlegging ved UiA



Sammendrag

Stiftelsen Kongens senter/Eldres hjem skal ta stilling til veien videre for driften i Kongens gate i sentrum av Kvadraturen. Kristiansand kommune har gitt signal om at de ikke uten videre vil fornye langtidskontrakten som de har på leie av eldreboliger ved senteret, mens de avventer hvorvidt og eventuelt på hvilken måte Kongens senter skal revitaliseres. Dette er en viktig bakgrunn for det prosjektet som denne rapporten handler om.

Kongens senter består av en boligdel, med 51 leiligheter, og en aktivitetsdel. Siden oppstarten i 1984 har det ved Kongens senter blitt drevet eldrehjem og hatt en rekke tilbud til eldre i aktivitetsdelen. I rapporten fremkommer det at det som tidligere var et integrert senter, med frisør, rehabilitering, rådgivningskontor, fotpleie, middagsservering og kafe, med tiden er blitt splittet opp, ikke minst ved at det nå er et tydelig skille mellom aktivitets- og boligdelen. Vi ser dette i sammenheng med fire faktorer: 1. Sammensetningen av beboere er mer utfordrende enn tidligere. Mange beboere har et pleiebehov som gjør at de i mindre grad fungerer som en ressurs inn i et større sosialt fellesskap. 2. Ansvar for de ulike delene av senteret er sektorisert, hvor ulike avdelinger i kommunen driver sine aktiviteter uten særlig stedstilpasset koordinering. 3. Mange av tilbudene er blitt nedskalerte. 4. Den organisatoriske og økonomiske driften har medført at byggene ikke er vedlikeholdt så godt som en kunne ønske seg.

Mens virksomheten ved Kongens senter ved oppstarten var en viktig del av kommunens helhetlige satsing på åpen omsorg, hvor en skulle ha såkalt servicesentre lokalisert i de ulike bydelene, er det mer uklart i dag hvordan bruken av senteret passer inn i kommunens overordnede tenkning i forhold til eldreomsorg. Kommunen oppløste nylig to av sine boligstiftelser, fordi en vurderte stiftelsesformen som lite egnet for kommunens eldre- og boligpolitikk. Med to stiftere er ikke det enkelt å få til hvis en skulle ønsket det også for Stiftelsen Kongens senter/Eldres hjem.

Rapporten beskriver historikken og dagens driftsform, diskuterer den samfunnskonteksten som utviklingen av senteret foregår i og presenterer ulike boligmodeller for aldersvennlige byer. Rapporten skisserer to ulike veier videre, en inkrementell, stedstilpasset utvikling der fokus legges på det som allerede fungerer veldig godt ved sentret, og en mer omfattende transformasjon, der en utforsker videre nye boligmodeller og konsepter og søker muligheter for finansiering av dette. Vi anbefaler også en revurdering av stiftelsesformen, altså om det er hensiktsmessig å gå videre med to stiftere eller om en skal oppløse stiftelsen.

Innholdsfortegnelse

Sammendrag	2
Bakgrunn	4
Metode.....	5
Fra moderne eldresenter til utfordring	7
<i>Etablering og drift av Kongens senter</i>	<i>7</i>
<i>Nye Kongens senter</i>	<i>9</i>
<i>Oppsplitting og nedskalering.....</i>	<i>11</i>
Beboersammensetning.....	12
Sektorisering	12
Redusert tilbud	13
Manglende vedlikehold	14
Samfunns- og stedsutviklingskontekst.....	16
<i>Aldersvennlige byer og samfunn</i>	<i>16</i>
<i>Boligmodeller i og for aldersvennlige byer</i>	<i>18</i>
Omsorgsbolig.....	18
Trygghetsboliger	20
Seniorboliger	20
Bolig+ Nye boligløsninger for eldre og folk flest.....	21
Generasjonsintegreerte boliger.....	23
<i>Prosjektbasert eller inkrementell planlegging.....</i>	<i>24</i>
<i>Oppsummert.....</i>	<i>26</i>
To scenarier og en beslutning om eierform	27
<i>Inkrementell tilnærming.....</i>	<i>27</i>
Boligdelen	27
Aktivitetsdelen.....	28
<i>Prosjektbasert tilnærming.....</i>	<i>29</i>
<i>Eierform.....</i>	<i>30</i>
<i>Oppsummert.....</i>	<i>32</i>
Avslutning	33
Referanser	34

Bakgrunn

Stiftelsen Kongens senter/Boligstiftelsen eldres hjem søkte i 2024 Husbanken og fikk finansiering av prosjektet “Revitalisering av Kongens senter- fremtiden bo- og aktivitetsformer for eldre”. Bakgrunnen var at kommunen ønsket å avvente før de eventuelt tegnet en ny langtidskontrakt for leie av Kongens senter, samtidig som stiftelsen så behov for å pusse opp bygningsmassen. En ønsket derfor å se på muligheten for å nytenke konseptet, blant annet med formål å kunne finansiere en eventuell ombygging. Denne rapporten er del av dette prosjektet.

Ved Kongens senter tilbys boliger og aktiviteter for eldre i Kristiansand. Når vi i rapporten omtaler Kongens senter tenker vi primært på bygget og det tilbudet og den aktiviteten som foregår her. Det er imidlertid viktig å være oppmerksom på stiftelsen Kongens senter leier ut bygningsmassen til kommunen, som er leietaker. Det er altså ikke slik at stiftelsen Kongens senter driver noen av aktivitetene, det er det leietaker (kommunen) som gjør. I styret for Kongens Senter/Boligstiftelsen Eldres Hjem sitter i dag Dag Olaf Torjesen, Atle Aasen, Mette Fimreite Roth, Grete C Hansen og Ivar Walseth.

Oppstarten var i 1984, da eldresenteret ble offisielt åpnet av Kong Olav V. Også Olav Vs plass sto ferdig til åpningen, på torget som åpnet seg da veien ble stengt mellom Kongensgate skole og Kongens senter.

Stiftelsens grunnkapital i dag består av byggene i Kongens gate 41, samt bygg og anlegg i Kongens gate 43 (Dronningens gate 42) og 43b. Totalt areal er på ca. 7000 kvm – fordelt på 4 etasjer. Senteret består av 51 leiligheter samt fellesarealer bestående av kjøkken, kafé, møtelokaler, hobbyrom og en parkeringskjeller. I tillegg til byggene har vi fått opplyst at egenkapitalen til stiftelsen er på ca. 20 millioner kroner.

Til tross for senterets sentrale beliggenhet, ved en stor åpen plass i sentrum av Kristiansand, med leiligheter og store åpne lokaler på gateplan, er det i dag få synergier mellom boliger og aktiviteter, mellom de ulike brukerne av senteret og mellom Kongens senter og dets omgivelser.

Den mest konkrete utfordringen stiftelsen påpeker er imidlertid at standarden på leilighetene er varierende. Det er gamle rør, manglende ventilasjon og teknisk krevende løsninger, og mange av leilighetene har utdaterte bad- og kjøkkenløsninger. Hvordan en skal løse denne utfordringen henger sammen med hvilke mål en setter seg for Kongens senter.

I forbindelse med behovet for å reforhandle kommunens langsiktige leieavtale har bystyret bedt om at “de nødvendige forhold” må avklares. Denne rapporten bidrar forhåpentlig med noen slike nødvendige avklaringer.

Metode

I dette prosjektet har to forskere ved Institutt for Global utvikling og lokalsamfunnsforskning ved Universitetet i Agder (IGUS) sammen med to konsulenter ved COLAB gjennomført to workshoper, samt at det er foretatt 2 individuelle og 1 gruppeintervju. I forbindelse med workshopene har tre studenter fra Master i samfunnsplanlegging, sted og prosess ved UiA vært med på forberedelse, gjennomføring og oppsummering av innspill, finansiert av UiAs ordning for Studenter i forskning.

I tillegg har to studenter ved IGUS fått stipend fra prosjektet og skrevet masteroppgaven «Muligheter og barrierer for Kongens Senter som bofellesskap basert på erfaringer fra Skandinavia». Oppgaven diskuterte ulike typer bofellesskap, blant annet gjennom å studere erfaringer fra Danmark og Sverige. Oppgaven er tydelig på viktigheten av rekrutteringsprosessen for hvor godt bofellesskapet vil fungere, men peker også på avveiningen mellom samfunnets behov for å gi et tilbud til mennesker med omsorgsbehov og psykiske utfordringer, flyktninger eller eldre med demens på den ene siden, og ønsket om å bygge bofellesskap som forutsetter aktiv deltakelse og motivasjon på den andre. Det er “utfordrende å opprettholde fellesskap hvis beboerne ikke har mulighet til å delta” (Bråthen og Mørk 2025, s. 109).

Det er gjennomført tre **intervjuer**:

1. Birgit Korsvik, aktivitetskoordinator ved Kongens senter. 14. januar 2025
2. Gruppeintervju med 4 brukere av Aktiv senior ved Kongens senter. 6. februar 2025
3. Intervju med styreleder i stiftelsen Kongens senter. 27. august

Vi deltok også på en konferanse i regi av Kongens senter/Boligstiftelsen eldres hjem i Lillesand den 25. og 26. februar 2025. Her fikk vi høre fra brukere av Kongens senter, fra tjenesteleder for Virksomhet og tjenestetildeling, som tildeler boliger til Kongens senter, og vi fikk en presentasjon av finansieringsmuligheter i Husbanken samt høre om utfordringer for eldre når det gjelder finansiering av boutgifter.

Sammen med COLAB har vi arrangert to workshops. **Workshop 1** fant sted den 7. oktober. Den handlet om scenarier for Kongens senter. Til denne workshopen møtte 20 personer, fra Husbanken, Kristiansand kommune (Aktiv senior, eiendom, areal, økonomi), utviklingsselskaper, arkitektfirma, eldreråd og pensjonistforening. Etter en kort innledning ble det delt i 3 ulike bord, hvor deltakerne diskuterte mulighetene ved at ansvaret for driften av Kongens senter overlates henholdsvis til stiftelsen selv, en privat aktør eller kommunen. De samme gruppene ble så bedt om å komme fram til muligheter for utnyttelsen av fellesdelen av senteret. Studentene var «bordverter» og samlet innspill fra samtalene, i tillegg til at gruppene presenterte kort refleksjonene fra første del av gruppearbeidet. Studentene samt COLAB laget referat fra workshopene.

Fædrelandsvennen var til stede og reportasjen “Planlegger totalrenovering av Kongens senter” (FVN 19.10.2025) kom på trykk 3 dager senere.

Workshop 2, den 4. november hadde som mål å tydeliggjøre ulike typer konsepter. Til denne workshopen møtte mange av de samme som over, unntatt Husbanken som hadde seminar i Arendal samme dag. Representantene fra utbyggere kunne heller ikke møte. Til gjengjeld var

MDG, beboere i bydelen med politisk og administrativ bakgrunn samt tre ansatte ved Tangen og Kvadraturen vgs. representert. I denne workshopen roterte tre grupper på tre bord, hvor spørsmålene henholdsvis handlet om muligheter slik Kongens senter fungerer i dag, hvilken byutvikling senteret kan bidra til og potensialet når det gjelder samspill mellom generasjonene. Studentene oppsummerte de viktigste diskusjonspunktene fra hvert bord. Avslutningsvis skrev alle deltakere ett konkret ønske for Kongens senter på en lapp merket «Gode ønsker».

En masterstudent deltok på **Husbankkonferansen sør** om aldersvennlige boliger og bomiljøer den 4. november, og sendte oss et referat med de mest relevante poengene som kom fram her.

Vi har foretatt søk i Atekst med søkeord «Kongens senter» og derigjennom fått tilgang til historisk utvikling og aktuelle diskusjoner, som vi anvender i bakgrunns- og analysedelen av rapporten. Det er primært regionavisen Fædrelandsvennen som er kilde for denne empirien.

Dette materialet, sammen med samtaler med representanter fra stiftelsen, en omvisning i fellesareal og eldre boligdel samt kartlegging av relevant litteratur, danner bakgrunnen for denne rapporten.

Etter at rapporten ble presentert i februar 2026 har vi vært i dialog med representanter fra kommunalsjefsområde helsefremming og inkludering (ansvarlig for Aktiv senior) og økonomirådgiver med ansvar for oppfølging av kommunale boliger. Deres innspill er tatt med i denne oppdaterte versjonen av rapporten.

I vår analyse har det metodiske spilt en viktig rolle. I den første workshopen var vi interessert i å få fram implikasjonene av drifts- og eierforhold. Gruppene skulle få fram hvordan modellen ser ut ved at kommunen, en privat aktør eller stiftelsen selv drifter bolig- og fellesdelen. Refleksjoner fra disse diskusjonene har spilt inn på hvordan vi betoner viktighetene av å avklare eiendoms- og driftsforhold i utviklingen av Kongens senter. I workshop 2 ble gruppene bedt om å diskutere muligheter ved å fortsette slik en gjør i dag, ved å kople generasjoner mer sammen og mulighetene for å kople senteret tydeligere på bydelen rundt. Refleksjonene herfra ble blant annet viktige for vårt forslag om å tydeliggjøre vekten av nåværende praksis versus ønsket om å bygge noe helt nytt.

Fra moderne eldresenter til utfordring

Eablering og drift av Kongens senter

Etter at Hjørdis Asbjørnsen i syklubben Vrangborden i 1949 fikk idéen om å danne “Foreningen eldres hjem”, tok det fem år før stiftelsen ble etablert (VG 4.6.1984).

Foreningens første prosjekt var å oppføre et eldrebygg i Kongensgate 41, men etter at dette stod ferdig i 1970 ble det nokså fort klart at bygget var for lite i forhold til behovet, ihvertfall slik stiftelsen så det. Kommunen ble etter hvert koplet på, gjennom å være representert i styret for boligstiftelsen. Den 31. desember 1982 ble neste skritt tatt. Kristiansand kommune gikk inn med kapital i Stiftelsen Kongens senter/Boligstiftelsen eldres hjem. En stiftelse, men to stiftere altså.

På denne tiden var Kristiansand inne i en eksperimenteringsperiode i eldreomsorgen hvor det ble lagt vekt på at eldre skulle ha større frihet, samtidig som de fikk den hjelpen de trengte. Istedenfor aldershjem med bemanning ønsket man å bringe servicen ut til der de eldre allerede bor, slik at de har mulighet til å bo hjemme lengre, såkalt åpen eldreomsorg. Det ble derfor bygget flere lokale service- og kontaktsentre. I tillegg ønsket man å bygge eventuelle nye eldreboliger i tilknytning til de nye sentrene. Sentrene skulle altså tilby tjenester til sine respektive omland, i nærheten av der de eldre bor, i tillegg til at man forsøkte å plassere nye eldreboliger i nærheten av sentrene. Idéen var at et godt utbygget hjemmesykepleie-tilbud kunne redusere behovet for aldershjem. Så sent som 2015 trakk Helse- og sosialdirektøren, i et seminar på Kongens senter, fram hvordan Kristiansand har lykket med en mer hjemmebasert omsorg og færre på institusjon.

Kongens senter var tenkt som et slikt service-senter for alle eldre i Kvadraturen. Det ble investert 192 millioner kroner¹, finansiert gjennom lån i Husbanken, som ble garantert av kommunen, med 30 års nedbetalingstid. Else-May Syrstad var prosjektleder og med i oppstarten av driften (FVN 9.2.1990). Kommunen søkte om lånet, og dette ble så overført til stiftelsen. I dag er dette lånet nedbetalt. Ved åpningen 3. juni 1984 konstaterte Aftenposten at «Ved Olav den Vs plass, mellom Dronningens gate og Kongens gate, har det nå reist seg et majestetisk bygg, et av Norges mest moderne eldresentre.» (Aftenposten 1.6.1984, s.11). Det nye, ifølge reportasjen, var at senteret var en kombinasjon av eldresenter, aldersboliger og avlastningshybler for pensjonister som i en overgangsperiode trenger rehabilitering. I tillegg fant man noe så moderne som heis med blindeskrift.

Utover boliger var det fem avdelinger i Kongens senter; kjøkken og kafeteria, velferdsavdeling, hår og fotpleie, service- og rådgivningskontor og avlastningsavdeling (8 plasser) (FVN 20.5.1985). Kommunens transportsentral for eldre og funksjonshemmede ble også etter hvert lokalisert her. Kommunen stod for driften, men i samarbeid med frivillige. I velferdsavdelingen utviklet man eksempelvis tiltak som pensjonistene stort sett selv satte i gang. Kjøkken og kafeteriaavdelingen serverte mat i eget hus, til beboere og besøkende, men stod også for matservering i private hjem. Med fem avdelinger i samme bygg, mente administrerende leder ved Kongens senter, Olav Haavorstad, at driften ble mer rasjonell (Aftenposten 09.08.1985). De eldre fikk sin egen leilighet samtidig som de kunne få den hjelpen de trengte i resten av huset, mente han. Å motvirke ensomhet blant eldre samt å spille

¹ Vi antar at avisen ved en feil la til en 0 i reportasjen fra 1984: «1920 millioner kroner har komplekset kostet.» (Aftenposten 1.6.1984, s.11)

på lag med frivilligheten var en viktig drivkraft, i tillegg til kommunens behov for effektiv eldreomsorg.

Det var altså helt fra starten lokalt kommunalt ansatte ved senteret. Det har ikke lyktes oss å skaffe den fulle oversikten, men vi vet at i 1985 var Olav Haaverstad administrerende leder, mens Kerstin Fjærestad var avdelingsleder ved senteret (FVN 20.5.1985). Det fantes også et «Husråd» på denne tiden. I 1989 mottok administrativ leder ved Kongens senter Sparebankenes initiativpris (FVN 11.4.1989). I 2018 er Tore Tønnesen oppgitt å være seniorsenterleder på Kongens Senter (NRK 9.8.2018). Leif Emanuelsen er sekretær for styret i stiftelsen i dag. Emanuelsen var fra 1992 kommunens enhetsleder for eldresentertjenesten, med ansvar blant annet rundt 400 årlige kulturrullator-arrangementer. I 2005 ble Emanuelsen omtalt i rosende ordelag av ordføreren fordi han har fått til mange aktiviteter, eksempelvis sykepleiestudenter som arrangerte «livsglede for eldre» (FVN 16.9.2005, s. 3). Emanuelsen er opptatt av at de eldre aktiviseres, men også av å inkludere nærmiljøene i aktivitetene. En annen lokal ildsjel er konsulent i kommunen, Birgit Korsvik, som jobbet med kulturrullatoren fra 2007 (Kristiansand kommune 2013). Hennes stilling nå er som aktivitetskoordinator.

Det har vært, og er fortsatt, et rikt tilbud av aktiviteter ved Kongens senter, mye tilrettelagt av senteret men drevet av frivillige eldre. Fra 1986 ble det bygget opp et mekanisk verksted i kjelleren, mye basert på maskiner som man overtok fra nedlagte bedrifter og forsvaret, men det ble også kjøpt inn en del verktøy (intervju 6.2.2025). Blant brukerne av det mekaniske verkstedet er det et miljø også rundt selve aktiviteten, hvor det er vanlig å møtes på Kongens senter før en går i gang. I august i år hadde malergruppa utstilling ved Kongens senter. Elever ved Kongensgate skole² hadde tidligere malekurs og jobbet med tidligere mekanikere på det mekaniske verkstedet.

I 1985 overtok Kongens senter ansvaret for kommunens tilbud om sommersenter for eldre og funksjonshemmede på Hamresanden (FVN 12.7.1989). I 1988 søkte en gruppe eldre, uten godkjenning fra «Husrådet», om skjenkebevilling for øl og vin. En spørreundersøkelse viste imidlertid at 210 brukere var imot, mens bare 105 var for (NTB 01.02.1988). Med rundt 50 leiligheter kan vi registrere at det var langt flere brukere enn beboere. Også eldrerådet gikk imot alkoholverving, men søknaden ble likevel innvilget (VG 19.2.1988), før den ble opphevet noen måneder senere. Torsdagsdansen med levende musikk klokken 19-22 var i flere år et fast innslag, i hvert fall frem til 2016 (FVN 1.12.2016). Fra 2002 til 2010 kurset seniorenes dataklubb mer enn 1500 eldre i data- og nettbruk (Kristiansand kommune 2010). I 2013 ble Mulighetsrommet, et visningsrom for hvordan man kan ta i bruk moderne velferdsteknologi åpnet (NRK 2013).

Norsk Pensjonistforbund arrangerte i flere år månedlige møter og i en periode hadde krigsseilere fast møterom på Kongens senter. I 2011 markerte Kongens senter Pensjonistorkester 25-års jubileum, to år før de ga seg. Fra 2012 innledet man et samarbeid med det nyoppstartede senioruniversitetet og i 2015 startet man med eldreyoga (FVN 2015). Av andre aktiviteter kan nevnes «Vi over 60-klubben», malerverksted, porselensmaling, lefsekurs, vinkurs, dansekurs, besøk av lokale forfattere, konserter og kurs i bruk av nyttevekster. Det arrangeres konserter og foredrag. Så sent som 1. mai 2025 ble det arrangert 17. mai-frokost på Kongens senter.

² Kristiansands største ungdomsskole før den ble lagt ned i 1994

Det er altså et rikt tilbud av aktiviteter ved Kongens senter fortsatt, det som er nevnt over er bare toppen av isfjellet. Til å koordinere virksomheten i dag er det ikke som tidligere en egen administrativ leder, med medhjelpere. Aktiv senior Kongens senter driftes av en stedlig aktivitetskoordinator. Avdelingsleder for Aktiv senior har også sin faste kontorplass i 1.etg. Dette har vært praksis de siste 12 år.

Ellers er driften koplet opp mot ulike avdelinger i kommunen, gjennom løpende leieavtaler med stiftelsen:

1) Boligene leies av bolig tjenesten og korttids- og langtids plasser tildeles av avdelingen Bolig og forvaltning, opprinnelig til eldre med boligbehov, men også de siste 10-12 årene til andre grupper av mennesker som trenger sosial bolig. Mange av de eldre som bor på Kongens senter mottar hjelp fra kommunens hjemmetjeneste, og kanskje får de også levert mat fra Kjøkkenservice.

2) Aktivitetslokalene og kontorene i første etasje leies av kommunens Seniorsentertjeneste. Her tilbyr kommunen, ved aktivitetskoordinator Birgit Korsvik, Aktiv senior, med kurs, verksted, trening, kunst og ulike arrangementer, eksempelvis senioruniversitetet. Det er omtrent 400 personer som anvender seg av tilbudet hver uke. Aktiv senior Kongens senter er en del av kommunens helsefremmende og forebyggende arbeid rettet mot seniorbefolkningen, og videreutvikles i dag i tråd med temaplan Helse og omsorg.

3) Kjøkken og kafelokalet ble tidligere leid av kommunen. Kommunen hadde kafédrift knyttet til omsorgssentre (Valhalla og Sogndalstunet), og drev også en kafé på Kongens senter. I tillegg brukte Kjøkkenservice lokalene. Kjøkkenservice er eid av Kristiansand kommune og har ansvar for å lage og levere mat til sykehjem, kafeteriaer og eldre hjemmeboende i hele kommunen. Det har vært to ansatte ved kjøkkenet på Kongens senter knyttet til catering. Målgruppen er eldre eller funksjonshemmede bosatt i Kristiansand, samt mennesker med fysiske eller psykiske utfordringer som gjør det vanskelig å ordne seg mat selv. Kommunen leier som vi forstår det fortsatt disse arealene.

4) Stiftelsen kjøper til slutt vaktmester- og økonomitjenester fra kommunen. Kongens senter kan benytte kommunens anbudsordning på håndverker- og bankforbindelse.

I 2020 la Kristiansand kommune inn 8 millioner og Oksøy Eiendom 2,5 millioner i en renovering av Olav Vs plass, som ikke bare er for beboerne i Kongens senter men som «er åpen for hele byens befolkning» (FVN 23.6.2020). «Fra kommunens side er det viktig at vi treffer behovene, sier byutviklingsdirektør Ragnar Evensen, som håper det blir aktivitet på gateplan som bidrar til liv på Olav Vs plass.» (FVN 16.11.2021). Plassen er dessverre fortsatt lite i bruk som oppholdssted, kanskje fordi den gir litt inntrykk av tilhøre Kongens senter?

Nye Kongens senter

Spørsmålet om leieavtale med kommunen og det økende behovet for vedlikehold av arealene, kombinert med et ønske fra stiftelsen om å utnytte arealene på en bedre måte, eksempelvis for

å motvirke ensomhet blant eldre, gjorde at styret i stiftelsen i 2021 tok initiativ til å se på helheten på en ny måte. Bystyret støttet dette arbeidet

Styret ved Kongens senter har i inneværende bystyreperiode arbeidet med planer for ombygging av dagens eksisterende bygg til et moderne eldresenter. Ved en ombygging er målet at kongens senter kan bli en forbilledlig pilot for byens fremtidige eldresentre, hvor man kan videreføre og revitalisere tilbudet i Aktiv senior - med kulturtilbud, hobbyaktiviteter, trening, dans, senioruniversitetet, sosiale sammenkomster, samt som møtested og kafe' for eldre.

Det arbeides med planer for en ombygging av bygget til større fellesarealer og mer moderne leiligheter og trivelige uterom. Til glede og hjelp for eldre beboere, planlegges det også bruk av huset som flergenerasjonsbolig, der studenthybler kan innlemmes i bygget. Bystyret ber administrasjonen om å raskest mulig avklare nødvendige forhold for å gå i dialog med kongens senter om reforhandling av en ny langtidsavtale.

Figur 1 Utdrag fra søknad til dette prosjektet, som igjen siterer kommunestyrevedtak

Det ble arrangert en studietur i april 2022 til Århus for å lære av Generationernes hus, hvor 20 representanter for kommunen, inkludert politikere var med (FVN 27.4.2022). Begrepet Nye Kongens senter ble lansert, og en arkitekt fikk tegnet et forslag til ny utforming. Referansegruppen for Nye Kongens Senter består av Mette Fimreite Roth, (Stiftelsen), Ragnar Evensen (Byutviklingsdirektør), Hilde Engenes (Helse- og mestring) og Siv Kløvfjell (seniorrådgiver Husbanken). Det ble blant annet laget en brosjyre hvor visjonene frem mot 2024 ble presentert:

NYE Kongens Senter

- Pusse opp eksisterende bygg – et bærekraftig prosjekt helt fra bunnen av
- Et generasjonshus
- Større variasjon i størrelser på leilighetene – totalt 45 – 48 leiligheter
- Arealer til felles glede i hver etasje, som gir muligheter for sosialisering og inkludering. Vinterhage på toppen
- Boliger til mennesker med varierende grad av funksjonsnedsettelse, studenter, mor eller far med barn eller en av våre nye landsmenn
- Et sosialt bærekraftig bomiljø med mulighet for vekst for den enkelte
- Aktivitetssenter med kafe
- Et levende aktivitetssenter med muligheter hele døgnet
- En kafe som gir muligheter og er noe helt spesielt
- Et kultursted på studentaksen som gir en arena for mange

Figur 2 Utdrag fra brosjyre for Nye Kongens senter

Som i forbindelse med det prosjektet som vi her rapporterer fra, var studenter på UiA og COLAB også involvert i utviklingen av Nye Kongens senter, og Fædrelandsvennen laget en sak om initiativet (FVN 16.11.2021). Prosjektet som er utviklet er beregnet å koste mellom 200 og 300 millioner kroner. En mulig finansiering er å ta opp lån i Husbanken. Modellen fra 1984 med kommunen som garantist er en mulig løsning. Dette vil i så fall innebære at det må utvikles et politisk flertall for en slik garanti.

Den nevnte involveringen av politikerne ser ut til å ha hatt en viss effekt. Fra Kristiansand pensjonistparti het det ett år etter Århus-turen at «Kongens Senter er et egnet sted hvor man kan tilnærme seg en boform på linje med Generasjonenes Hus i Århus. Arkitekttegninger over området foreligger» (FVN 9.5.2023, s.16). Uken etter skrev to representanter fra Høyre at

Det er behov for å tenke nytt om hvordan vi møter den demografiske utviklingen. Det er behov for et mangfold av boligløsninger, som bidrar til at flere kan leve selvstendige liv og føle seg trygge. Det planlagte Nye Kongens senter er et godt eksempel på utvikling av ny boligform som vi håper lar seg realisere så raskt som mulig. (FVN 15.5.2023, s. 20)

Over sommeren samme år kom 2 representanter fra MDG med nok et innlegg:

Grønn sosial boligpolitikk handler også om å bygge et samfunn der vi kan bo sosialt, på måter som bygger fellesskap og forebygger ensomhet: Med flere boenheter samlet rundt tun, felles parsellhager og drivhus, gode grønne uteområder der barn kan leke og voksne kan samles. Med varierte størrelser på boligene så barnefamilier, studenter og pensjonister møtes på tvers. Her i Kristiansand er vi blant dem som har jobbet for at Kongens senter kan videreutvikles som et sosialt boligprosjekt der beboere med ulike ressurser og behov, på tvers av generasjoner og funksjonsnivå, kan ha glede og nytte av hverandre. Bystyrevedtaket i fjor skulle få fortgang i prosjektet, men vi venter fortsatt, og vil følge opp. (FVN 26.8.2023, s. 39).

Gruppeleder for Arbeiderpartiet skrev til slutt nylig en kronikk hvor utfordringene ved å skape noe nytt på Kongens senter problematiseres

Kongens Senter i Kristiansand ble tenkt som et generasjonsfellesskap hvor unge, eldre og familier kunne bo sammen og dele rom, tjenester og ansvar. Det skulle være et svar på ensomhet, på presset økonomi og et ønske om mer fellesskap i hverdagen. Modellen var Generationernes Hus i Århus. Så ble det stille. Kommunen ville ikke. Modellen virket heller ikke som den var tiltenkt. Det viser seg at slike prosjekter ofte møter på flere barrierer som gjør at det stopper opp. Ikke fordi konseptet er dårlig, men fordi systemet ikke gir forutsigbarhet for dem som vil satse og tenke nytt. Fordi det må ligge en vilje bak, også fra dem som ønsker å bo der. De strukturene finnes ikke godt nok i dag. (FVN 10.11.2025)

Det er en politisk interesse for å utvikle Kongens senter, men ansvarsforholdene for den videre prosess er uklare.

Oppsplitting og nedskalering

Mens Kongens senter ved oppstarten var en del av kommunens eldrepolitikk, er det i dag vanskeligere å plassere senterets rolle inn i hvordan kommunen overordnet ønsker å utvikle tilbudet til eldre. Det er vårt inntrykk at det som tidligere var et mer integrert senter, gradvis er blitt oppdelt. Det blir fortalt oss at en tidligere fikk besøk fra utlandet, som ville lære av måten Kongens senter ble drevet på. Som vi så over så er det nå stiftelsen som føler behov for å trekke erfaringer fra utlandet. Der det tidligere var sykehjemspasienter og sykepleiere til stede, heter det i gruppeintervjuet at boligdelen nå fungerer mer som et rent boligkompleks for eldre. Det er ingen fra boligdelen som deltar i verkstedet eller malingskursene eksempelvis. Det blir som eksempel pekt på at ved Kløvertun rehabiliteringssenter er det mer kontakt mellom beboere og de som benytter seg av treningstilbudet. «Før var det masse mennesker som bodde på huset som kom ned presis klokka tolv og da var det middag eller lunsj»

(intervju 6.2.2025). Det sies at det nå er svært få som er i kafeen av beboerne. Det er også lite kopling mellom de ulike gruppene som deltar på ulike aktiviteter på Aktiv senior.

Fra kommunens side pekes det på at tilbudet ved Aktiv senior Kongens senter bevisst ikke er spesielt rettet mot beboere i øvrige etasjer i bygget, men skal være tilgjengelig og attraktivt for beboere i nærmiljøet, nærliggende områder og kommunen for øvrig. Denne endringen ligger tilbake til 2015/16 som del av en omstilling- og omorganiseringsprosess i kommunen (2013/14) for å imøtekomme endrede behov i seniorbefolkningen og fremtidig tjenesteutvikling.

Mens Kongens senter ved oppstarten var et virkemiddel i en omforent eldrepolitikk, er det ikke en like tydelig politisk og administrativ forankring i dag. Det er flere faktorer som ligger bak utfordringene i dagens situasjon.

Beboersammensetning

Den første kommer fram i gruppeintervjuet, hvor det påpekes at kriteriene for å få tildelt eldrebolig er blitt strengere. De eldre som i dag bor på Kongens senter er derfor mer trengende og mer utfordrende å aktivisere inn i et fellesskap. Vi må understreke at vi ikke har kunnskap om beboergruppen nå og før, eller hvordan de boende brukte fellesarealene og kaféen tidligere, men det påpekes i hvert fall nå, både fra sekretær for stiftelsen, deltakere på Aktiv senior og aktivitetskoordinator at det er lite kontakt mellom beboere og de som bruker fellesdelen, og at beboerne heller ikke anvender seg av fasilitetene i fellesdelen. Det blir pekt på at sammensetningen av beboerne tidligere førte til at de yngste og friskeste av de eldre var en støtte og hjelp for de mest trengende. Dette ser ikke ut til å være situasjonen nå. Det er slik vi forstår det dialog mellom styret i stiftelsen og avdelingen som tildeler plasser. Det er hele tiden 5-6 leiligheter som er ledige, fordi en ikke finner de «riktige» beboerne.

Sektorisering

En annen årsak til manglende integrasjon er selve drifts- og eierformen, og mangelen på lokal autonomi. Det er en lokal aktivitetsleder, men denne har ansvar for drift av Aktiv senior Kongens senter, og har ikke et mandat utover dette, slik vi har fått inntrykk av var tilfellet tidligere. Sekretær for styret i stiftelsen og aktivitetskoordinator på Aktiv senior er det nærmeste vi kommer lokal koordinering, men det sies i intervjuer at kommunikasjonen med kommunen om sammenhenger mellom ulike utfordringer eller muligheter lokalt er dårlig. Under et intervju ble vi eksempelvis fortalt at kommunen ikke tillater at senteret annonserer det de kan tilby og at det generelt er lite frihet til å utvikle ulike tilbud lokalt. Den tidligere forståelsen av Kongens senter som et helhetlig tilbud er forlatt. Kontrasten til “et av Norges mest moderne eldresentre” som Aftenposten rapporterte fra i 1984 er slående i 2022:

Når det gjelder Aktiv senior, som det vises til i verbalvedtaket er dette en del av kommunens helhetlige helsefremmende og forebyggende tilbud. Det er ikke et «eldresentertilbud» som det kan forstås av verbalvedtaket- og det skal heller ikke utvikles i en slik retning. Hvilke tjenester og tiltak det eventuelt vil bli aktuelt å leie lokaler til i «nye Kongens senter» som et flergenerasjonshus, må kommunen som nevnt vurdere i det videre samarbeidet mellom stiftelsen og kommunen.

Figur 3 Utdrag fra søknad til dette prosjektet, som igjen siterer kommunestyrevedtak

I og med at hele bygningen er leid av Kristiansand kommune, gjennom ulike tjenesteområder, kan kommunen, særlig ved kommunalområdet for Helse og mestring, risikere å innskrenke det lokale handlingsrommet, kanskje fordi incentivene til å se potensialet i lokale synergier er svakere enn tilfellet var før.

Kommunens sektorvise tilnærming; hvor eldreboliger, hjemmetjeneste, aktiviteter for eldre og mat til hjemmeboende ikke sees i sammenheng, i hvert fall ikke på den enkelte lokalitet, gjør det utfordrende å finne arenaer for kommunikasjon om sammenhengene og mulighetene. Av ledere i kommunen som har vært og er i berøring med Kongens senter, på ulike nivåer i hierarkiet over førstelinjen, kan nevnes direktør for Helse og mestring, kommunalsjef for omsorgssentre, kommunalsjef for hjemmetjenester, leder for omsorgssenter kjøkkenservice og leder for Aktiv senior. Videre er eiendomssjefen, leder for boligenheten, avdelingsleder for tildeling av boliger og kommunens økonomirådgiver involvert i diskusjoner rundt kommunens økonomi. Direktør for By- og stedsutvikling er i tillegg involvert i forhold til byutvikling, blant annet gjennom å delta i dette prosjektet og som vi så ønsket om å utnytte byrommet Olav Vs plass.

Redusert tilbud

Det er for det tredje slik at kommunen har redusert satsingen på Kongens senter. Oppstykkingen av ansvar og et økende fokus på økonomisk nytte, blant annet som resultat av en økende andel eldre med omsorgsbehov, er sannsynlige drivere for dette. I dag er det en lokal aktivitetskoordinator, ansatt i kommunen, men tidligere fortelles det at

det var nesten tre stykker som hadde samme jobb, ho [Birgit Korsvik] var mer sekretær i begynnelsen....det har gradvis blitt endring i strukturen her. Før var det jo et helt kontorlandskap her borte. Jeg kom inn den veien i dag og det var jo helt tomt der borte» (intervju 6.2.2025).

I 2005 ble nattevakttjenesten fjernet, kommunens sonekontor for hjemmebaserte tjenester er flyttet fra senteret, og tilbudet er generelt blitt innskrenket: «Tidligere var det sånn at man kunne man stille beina her, men det har kommunen tatt vekk. Du kunne klippe deg her, det har kommunen tatt vekk» (intervju 6.2.2025).

I oktober 2021 ble det innført innsparingstiltak ved at Kristiansand kommune avviklet kafédriften på Vågsbygdtunet og Kongens senter, en innsparing på 2,8 millioner årlig (FVN 26.10.2021). I denne forbindelse forteller Anne Sofie Hellebø, kommunalsjef for omsorgssentre at selv om kafédriften legges ned, så opprettholdes alle aktiviteter for aktiv senior på Vågsbygdtunet og Kongens senter. Kjøkkenservice fortsatte inntil 1. juli 2025 å

bruke det tilliggende kjøkkenet. Nå er også dette lagt ned og i juni 2025 begynte man å fjerne kjøkkenmaskinene.

Særlig nedleggelse av kafedriften har blitt møtt reaksjoner. KrF, Frp, Sp og Uavhengige støttet Demokratenes motstand mot dette og nåværende ordfører tipset stiftelsen om en aktør som kunne være aktuell for å overta driften av kjøkkenet. Det kom også innsigelser fra eldrerådet i Kristiansand og flere politiske partier. I et leserinnlegg heter det:

Vi blir bare tilskuere til at sykehjem og aldershjem blir lagt ned. Det ene tilbudet etter det andre legges ned, som for eksempel kantinen og kafeen på Kongens senter og Valhalla. De få stedene vi hadde for å treffes sosialt, og vi eventuelt kan få oss en middag sammen med andre. (FVN 10.9.2025)

Kristiansand pensjonistforening oppsummerte sommeren 2025 at:

De ansatte skal flyttes fra Kongens senter, - og deres siste arbeidsdag på Kongens senter var 20. juni! Siden har også kommunen/Kjøkkenservice demontert komfyrer og fjernet både komfyrer og annet kjøkkenutstyr fra kjøkkenet på Kongens senter. Det kan se ut som kommuneadministrasjonen og Kjøkkenservice vil forhindre fremtidig bruk av kjøkkenet, og dermed også redusere mulighet for videre drift av kafeen! Dette er jo en eldrefiendtlig politikk, som bidrar til å ødelegge en sosial møteplass for eldre, - i stedet for å skape og opprettholde gode møteplasser for eldre i Kristiansand. Eldrerådet krevde i en enstemmig uttalelse på møtet 12. juni at prosessen rundt avvikling av kjøkkendrift på Kongens senter må stanses! (FVN 17.7.2025)

Manglende vedlikehold

Et siste moment i problemforklaringen knytter seg til det økonomiske. Investering i eldreboliger og tildeling av slike oppfattes vanligvis som en utgift for det offentlige. En kan imidlertid også se på dette som en inntektsbringende virksomhet. En låner midler for å bygge boliger. Lånet betales ned ved hjelp av inntekter fra beboerne, og mens restlånet minker øker verdien av eiendommen. Mens stiftelsen fortsetter å motta leieinntekter sitter de etterhvert også igjen med en verdifull nedbetalt eiendom.

En årsak til dagens utfordring kan være at den økonomiske driften av Kongens senter ikke har vært sunn og bærekraftig, for stiftelsen. De verdiene som ligger i stiftelsen burde eksempelvis være tilstrekkelig til å finansiere opp et lån for nødvendig vedlikehold? I dagens avtale kommer det fram at det er utleier (stiftelsen) som er ansvarlig for indre og ytre vedlikehold. Det er også slik at alle leieinntekter både fra aktivitetsdelen og boligdelen tilfaller stiftelsen. Stiftelsens mulighet til planlegging og gjennomføring av vedlikehold er uavhengig av kommunens økonomi, og er basert på leieinntektene stiftelsen til enhver tid disponerer. Hvilke vedlikeholdstiltak styret i stiftelsen anser som nødvendige er opp til styret i stiftelsen, det tilfaller styrets ansvar slik som beskrevet over.

Det er verdt å nevne at kommunen nylig avviklet de kommunale boligstiftelsene Kristiansand Boligstiftelse og Stiftelsen for utleieboliger, og overtok samtidig 65 millioner kroner i gjeld

og 55 millioner kroner i bankinnskudd³. Boligene er integrert i det allmenne boligsosiale arbeidet og kontroll og eierskap er underlagt bystyret. Alle verdiene i stiftelsene skal gå til det boligsosiale arbeidet. Dette er inntatt som en økonomisk handlingsregel ved utarbeidelse av kommunens budsjett og økonomiplan.

Kongens senter, som er gjeldfri og har 20 millioner i egenkapital, kan ikke på samme måte oppløses, fordi det altså er en medstifter som gjør at kommunen ikke har myndighet til å oppheve stiftelsen.

³ Kommunen har integrert boligene i kommunens boligsosiale arbeide, og kontroll og eierskap et underlagt bystyret. I behandlingen i saken om opphevelse var bystyret opptatt av at alle verdiene i stiftelsen skal gå til det boligsosiale arbeidet. Dette er inntatt som en økonomisk handlingsregel ved utarbeidelse av kommunens budsjett og økonomiplan.

Samfunns- og stedsutviklingskontekst

Kongens senter opererer ikke i et vakuum, utviklingen påvirkes av verden rundt oss. Derfor ønsker vi i dette kapitlet å redegjøre for den samfunns- og byutviklingskonteksten som Kristiansand kommune og Kongens Senter opererer innenfor. Med samfunnskontekst sikter vi først og fremst til den demografiske utviklingen mot en aldrende befolkning som vi står overfor i Norge og øvrige deler av Europa, og hvordan dette kommer til uttrykk i måten kommuner og stater tenker om boformer, velferdstjenester og samfunnsplanlegging.

Med byutviklingskontekst mener vi noen overordnede, men ulike og til tider motstridende idestrømninger innen byutvikling og byplanlegging, som påvirker hvordan vi forstår og tilnærmer oss samfunnsutfordringer gjennom inngrep i det bygde miljøet. Her setter vi to perspektiver opp mot hverandre: det vi betegner som den prosjektorienterte tilnærmingen og den inkrementelle tilnærmingen. For å tydeliggjøre og illustrere forskjellene mellom disse, gis beskrivelsene en noe karikert form. I praksis er motivene bak byplanleggingsbeslutninger og -prosjekter mer sammensatte. Likevel, hevder vi, er de ofte preget av en tydeligere orientering mot ett av de to perspektivene.

Aldersvennlige byer og samfunn

I Norge, på samme måte som i øvrige deler av Skandinavia og Europa, har det de siste tiårene skjedd en markant demografisk endring som har forskjøvet den såkalte befolkningspyramiden mot en større andel eldre. Dette demografiske skiftet har hatt betydelig innvirkning på ulike lands bolig- og eldrepolitikk, som har måttet – og fortsatt må – tilpasses en stadig aldrende, men i mange tilfeller også friskere, befolkning.

Selv om de skandinaviske landene skiller seg fra hverandre på mange måter, beveger de seg i hovedsak i samme retning: bolig- og eldrepolitikken skal legge til rette for at flere kan bo hjemme lenger enn tidligere, og hjemmetjenestene skal dekke mye av det som omsorgsboliger og institusjonsbasert omsorg tidligere ivaretok.

I en norsk kontekst mener regjeringen at det er behov for «ein samla innsats for eit meir aldersvennleg samfunn prega av openheit, tryggleik og fellesskap» (Meld. St. 24 (2022–2023), blant annet gjennom «å bidra til at eldre kan bu trygt heime, og at behovet for helse- og omsorgstenester blir utsett gjennom betre planlegging, styrkt førebygging og meir målretta tenester» (s. 7). Regjeringen har derfor, gjennom Husbanken, etablert et eldreboligprogram for perioden 2024–2028, som har som mål å motivere flere eldre til å ta ansvar for egen bosituasjon, samtidig som det skal sikres at personer med begrensede økonomiske ressurser får den støtten de trenger for å tilpasse boligen sin. Programmet skal også bidra til et større tilbud av egnede boliger for eldre i hele landet, slik at flere motiveres til å tilpasse nåværende bolig eller flytte til en mer hensiktsmessig bolig. Dette innebærer også et økt fokus på å legge til rette for at eldre kan flytte fra enebolig til leilighet (Mamre, 2025), noe som kan forventes å skape økt mobilitet i boligmarkedet på tvers av aldersgrupper.

Studier (Zeiner mfl., 2024) viser også at såkalte institusjonstjenester tilbys i avtakende omfang i norske kommuner, mens omfanget av hjemmetjenester øker. Dette stiller krav til

nytenkning når det gjelder planlegging av boliger, nærmiljø og samfunnstjenester på kommunalt nivå.

Internasjonalt har WHO⁴ etablert et rammeverk og et nettverk for aldersvennlige byer og samfunn, som fungerer som en plattform for utveksling av kunnskap og beste praksis. I en nordisk kontekst finnes **Nordisk nettverk for aldersvennlige byer og samfunn**, som organiseres av Nordens velferdssenter⁵, en institusjon under Nordisk ministerråd. Kristiansand kommune er knyttet til disse organisasjonene gjennom sitt medlemskap i **Nettverk for aldersvennlige lokalsamfunn**⁶ i Norge. Disse organisasjonene arbeider ut fra åtte temaområder som de mener en aldersvennlig by bør rette innsatsen mot:

- utomhusmiljøer och bebyggelse
- bostäder
- transporter
- respekt och social inkludering
- socialt deltagande
- delaktighet i samhälle och arbetsliv
- kommunikation och information
- samhällsstöd och hälsovård.

(Jönsson 2018, s, 17)

Hva god aldring innebærer på individnivå er naturligvis både mangfoldig og subjektivt, men forskningen er relativt samstemt i at faktorene fysisk aktivitet, gode kostvaner, sosialt fellesskap og opplevelse av mening har særlig betydning (Jönsson, 2018, s. 14). For boligpolitikken har dette resultert i et særskilt fokus på nye boligformer og aktivitetssentre rettet mot eldre, hvor flere – eller alle – av disse fire faktorene vektlegges. Samtidig utgjør eldre en svært heterogen gruppe, og modellene er derfor ofte innrettet mot spesifikke delgrupper innen segmentet.

Mye av den norske boligpolitikken for eldre tar utgangspunkt i **Eldreboligprogrammet**, som er en del av regjeringens eldreform *Bo trygt hjemme*, administrert av Husbanken. Programmet har et overordnet ansvar for å støtte den enkelte i å skaffe bolig, kunne bo hjemme lenger og tilpasse eksisterende bolig til endrede behov. Dette er en relativt individorientert ordning, med sterk vekt på informasjon og bevisstgjøring om eksisterende støtte- og låneordninger.

I tillegg til informasjons- og låneordninger ønsker regjeringen, gjennom Husbanken, å utforske mulighetene for nye og mer sosiale boformer for å «øke trygghet, sosiale nettverk og støtte i hverdagen for den enkelte» (Husbanken). Arbeidet med nye boligformer er i stor grad basert på at markedsaktører skal bidra vesentlig, men Husbanken peker på at utviklingen går langsomt. På denne bakgrunnen har Husbanken initiert en utbyggerundersøkelse for å identifisere hindringer for bygging av aldersvennlige boliger (Mamre & Nordahl, 2025).

Studien viser at høye kostnader – både knyttet til oppføring av aldersvennlige boliger og til drift av tjenester og fellesfunksjoner – utgjør den største barrieren for økt utbygging. Informantene peker samtidig på at tjenestetilbudene er kostbare å levere, mens betalingsvilligheten blant personer som ennå ikke benytter seg av tjenestene er lav. I tillegg fremheves lange og kostbare planprosesser samt høy økonomisk risiko som viktige

⁴ <https://extranet.who.int/agefriendlyworld/>

⁵ www.nordicwelfare.org

⁶ <https://www.aldersvennlig.no/>

hindringer, selv om enkelte utbyggere mener at delingsløsninger kan bidra til å bedre forholdet mellom pris og kjøpekraft. Mange etterlyser også sterkere virkemidler enn det som finnes i dag for å kunne realisere flere aldersvennlige boliger. Resultatene må videre forstås i lys av et krevende makroøkonomisk klima med høye renter og byggekostnader, som kan forventes å prege markedet også i tiden fremover.

Boligmodeller i og for aldersvennlige byer

Politikken tar sikte på at eldre skal bo hjemme lenger (enten i egen bolig eller i en bedre tilpasset bolig et annet sted), og i større grad benytte hjemmetjenester. Dette kombineres med økt bevissthet om hva aldersvennlige byer og boliger kan bety for livskvaliteten til ulike grupper eldre. Dermed har oppmerksomheten rundt ulike boligmodeller og -løsninger økt blant både offentlige og private aktører. Nedenfor følger en kort gjennomgang av noen av de modellene som har blitt etablert i Skandinavia de siste tiårene. Terminologi og klassifisering av de ulike modellene er i stor grad flytende og sjelden lovregulert, og varierer dessuten mellom land.

Omsorgsbolig

Omsorgsboliger er tilrettelagte boliger for personer med omfattende behov for pleie- og omsorgstjenester, og representerer den boformen som ligger nærmest sykehjem. De omfatter personer med behov for helse- og omsorgstjenester hele døgnet, men er ikke begrenset til denne gruppen. Tilpasningene kan bestå av tilgang til fellesarealer og/eller særskilte tilrettelegginger i selve boligen. I mange omsorgsboliger tilbys det også felles aktiviteter og måltider. Som beboer mottar man hjemmesykepleie og hjemmetjenester på samme måte som andre som bor i egen bolig. Omsorgsboliger kan eies av kommunen eller organiseres som borettslag eller sameie, og er som regel utformet som leiligheter.

Husbanken (2025) har utarbeidet en veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg, som løfter frem en rekke designprinsipper avhengig av organisasjonsform, og som skal støtte kommuner og deres samarbeidspartnere i bransjen. Husbanken gir også investeringstilskudd til fornyelse og økt tilbud av omsorgsboliger.

Designprinsipper for omsorgsboliger		
Selvstendige omsorgsboliger	Omsorgsboliger i bofelleskap	Omsorgsboliger i bokollektiv
• Bolig med plass til hjelpemidler • Privat boenhet bør være 55 kvadratmeter eller større, med plass til alle boligfunksjoner • Bør ha adskilt soverom med plass til dobbeltseng • Plass til nødvendige møbler, hjelpere, hjelpemidler og normal bofunksjon • Bad med plass for hjelpere ved alle baderomsfunksjoner, samt plass for vaskemaskin, se kapittel 5 • Plass for seng i pleiestilling enten i soverom eller i stua • Private utearealer • Areal tilrettelagt for å kunne lagre og lade hjelpemidler	• Seks til ti boenheter i bogruppe avhengig av brukergruppen. • Husbanken anbefaler at hver privat boenhet er over 40 kvadratmeter med plass til kjøkken. • Fellesareal for samvær og aktiviteter. • Felles utearealer i direkte tilknytning til felles oppholdsrom enten på bakken eller på terrasse. • Lett adkomst til utearealer som kan være private og/eller felles. • Unngå gjennomgang via bogruppe. • Boenhetene er tilrettelagt for bruk av hjelpemidler. • Atskilt soverom anbefales. • Noen enheter planlagt for parsengsoverom bør vurderes. • Plass for seng i pleiestilling enten i soverom eller i stua. • Plass til nødvendige møbler, hjelpere og betjene bofunksjoner. • Bad med plass for hjelpere ved alle funksjoner, se kapittel 5. • For enkelte bogrupper er det også viktig med privat uteoppholdsareal/balkong. • Det bør være plass til privat vaskemaskin i boenheten, ellers skal det være felles vaskerom. • Privat oppbevaringsplass enten i boenheten eller i fellesområde. • Areal tilrettelagt for å kunne lagre og lade hjelpemidler.	• Mellom fire og ti boenheter i bogruppe, avhengig av brukergruppen. • Fellesarealer for felles opphold og aktiviteter, samt kjøkken med spiseplass dimensjoneres for felles opphold av samtlige beboere + minimum to ansatte. • Ta hensyn til at minst halvparten av beboerne kan være rullestolbrukere. Størrelsen på fellesarealer bør være på cirka syv til ti kvadratmeter per beboer. • Fellesareal må være i direkte tilknytning til bogruppe og sentralt plassert ved boenhetene. • Unngå gjennomgang via bogruppe. • Husbanken anbefaler at hver boenhet er over 30 kvadratmeter for at det blir mulig å skille oppholdssone og sovesone. Behov for kjøkkenkrok i private enheter bør vurderes nøye, og i tilfeller der eget kjøkken ikke etableres bør det være mulig å installere et mindre kjøkken i etterkant. Minimumskravet er 28 kvadratmeter. • Enkelte boenheter bør være større, eller det bør være mulig å slå sammen to enheter, for at ektefeller/samboere eller andre som ønsker det kan bo sammen. • Felles utearealer på bakken eller på terrasse bør være i direkte tilknytning til felles oppholdsrom. • Areal for uteopphold møbleres med spisebord for alle beboere + minimum to ansatte, og gjerne ha delvis overbygd tak. Ta hensyn til at en del beboere kan være rullestolbrukere. • Sørg for at det er mulig å trille ut en seng for personer som er sengeliggende i tilfeller der dette er aktuelt. • Soverom/oppholdsrom må minimum ha plass for seng i pleiestilling og sittegruppe, skap og hyller til personlige ting. • Bad skal ha plass for hjelpere ved alle baderomsfunksjoner, se kapittel 5.6 Bad. • Oppbevaringsareal kan ligge enten i boenheten eller i fellesområde. • Det skal være areal tilrettelagt for å kunne lagre og lade hjelpemidler.

Tabell 1 Designprinsipper omsorgsboliger, omarbeidet fra Husbanken 2025

Trygghetsboliger

I Sverige ble boformen **trygghetsboliger** etablert i 2008 som en mellomform mellom ordinær bolig og særskilt bolig (som for eksempel sykehjem og ulike varianter av omsorgsboliger). Denne boligtypen forekommer som leiebolig, borettslagsbolig og som kooperativ leie, i både privat og offentlig regi. Formålet er å motvirke opplevd ensomhet og utrygghet blant eldre. Den konkrete utformingen av trygghetsboliger varierer, men omfatter som regel boliger med god tilgjengelighet, fellesarealer og tilknyttet personale.

I Göteborg har man satset særlig på trygghetsboliger i eksisterende boligområder, der ordinære leiligheter med god fysisk tilgjengelighet i bolig, inngangsparti og uteområder tilbys personer over 70 år etter søknad. I disse boligene finnes det også en trygghetsvert som arbeider for å skape fellesskap og tilhørighet gjennom aktiviteter og sosialt samvær i tilknyttede felleslokaler.

Trygghetsboliger ble imidlertid ikke den suksessen som regjeringen og Boverket hadde håpet på. I 2023 fantes trygghetsboliger i kun 55 prosent av Sveriges kommuner (Boverket, 2025). Studier viser at de ofte høye husleiene ekskluderer eldre med lav pensjon, og at selvrapportert helse blant beboere i trygghetsboliger er noe lavere enn blant dem som bor i ordinær bolig. Dette trenger imidlertid ikke å skyldes selve boformen, men heller hvilke grupper som velger å flytte til trygghetsboliger. Tvert imot tyder forskning på at livskvaliteten øker noe for personer med dårligere helse og nedstemthet når de flytter til trygghetsboliger (Corneliusson, 2021).

Den norske regjeringen, Helsedirektoratet og Husbanken har sett til den svenske modellen for trygghetsboliger for å fylle det gapet Helsedirektoratet beskriver som «mellom offentlige heldøgnsstilbud og lettstelte, tilrettelagte boliger på det ordinære boligmarkedet» (Helsedirektoratet, 2021, s. 38). Husbanken er gitt i oppdrag å legge til rette for økt utbygging av trygghetsboliger. Den viktigste forskjellen mellom en trygghetsbolig og en omsorgsbolig er at omsorgsboliger skal være universelt utformet og rettet mot personer med behov for helse- og omsorgstjenester hele døgnet. Trygghetsboliger skal derimot bidra til å redusere behovet for sykehjem og omsorgsboliger ved å gjøre det mulig for eldre å bo hjemme lenger på en trygg måte.

På Island har man utviklet ordningen «*daycare for the elderly*»⁷, der eldre med behov for regelmessig oppfølging kan tilbringe dagen på et sykehjem for måltider, omsorg og sosialt fellesskap, samtidig som de fortsatt bor hjemme. Dette gjør det mulig for den enkelte å bli boende i egen bolig så lenge som mulig.

Seniorboliger

Seniorboliger er ordinære boliger innenfor det vanlige boligmarkedet, beregnet for personer over en viss alder (55+ og 65+ er vanlige aldersgrenser). De utformes med vekt på tilgjengelighet, trygghet og muligheter for sosialt fellesskap for eldre. Seniorboliger kan være leieboliger, borettslagsboliger, eierseksjoner eller kooperative leieboliger, og anskaffes på eget initiativ gjennom kjøp eller leie. Seniorboliger har mange likhetstrekk med

⁷ <https://island.is/en/day-care-for-the-elderly>

trygghetsboliger, men skiller seg ved at trygghetsboliger alltid skal tilby fellesarealer og organiserte aktiviteter – noe som ikke er et krav for seniorboliger. Også aldersgrensene varierer mellom de to boformene, der seniorboliger ofte retter seg mot den yngre delen av eldrebefolkningen.

Seniorboliger er trolig den boformen for eldre som viser størst variasjon. I noen tilfeller er den eneste fellesnevneren at alle beboere er over en viss alder, mens andre seniorboliger tilbyr både servicefunksjoner og sosiale aktiviteter. Enkelte bofellesskap har organiserte servicetilbud, mens andre er basert på at beboerne selv initierer aktiviteter og samarbeider for å skape en trygg og komfortabel hverdag.

Noen anlegg, som **Bo Aktivt**⁸ med flere prosjekter i Göteborgsregionen eller **Victoria Park** i Malmö, kan i stor grad karakteriseres som livsstilsboliger i kvartalsskala, med fasiliteter som spa- og velværeanlegg, treningssenter, golfbaner, vinkjeller, oppvarmet og innglasset hage, innendørs svømmebasseng, kino og bemannet resepsjon, blant annet. I den andre enden av spekteret finner vi mer ordinære leilighetsbygg, som det stiftelsesdrevne **Bellevue Park**⁹ i Malmö, bestående av tre kvartaler med utleieleiligheter med for byen relativt gjennomsnittlige husleier, men særlig tilpasset eldre. Her finnes blant annet bemannet resepsjon, treningsrom, biljardbord, snekkerverksted og avslapningsrom, samt uteområder med hageanlegg, uteservering og boulebaner. Det tilbys også sosiale aktiviteter gjennom en interesseforening, med tilbud som filmklubb, bokgrupper, trim, bingo og malekurs, med mer.

Bolig+ Nye boligløsninger for eldre og folk flest

BOLIG+ er «nye boligløsninger med selvstendige private boliger der felleslokalene er en integrert del av bebyggelsen og forbeholdt beboerne» (Schmidt mfl., 2013). Det er boliger som «har blitt beskrevet som bofellesskap, serviceboliger, felleskjøkkenhus eller toforsørgerhus alt etter hvilken tid de ble til og hvilke målgrupper de var rettet mot» (s. 31). De passer godt inn i forskning som løfter frem at fysisk aktivitet, gode kostvaner, sosialt fellesskap og opplevelse av mening har særlig betydning for velvære i senere livsfaser (Jönsson, 2018, s. 14).

Et tidlig prosjekt av denne typen er **Stolplyckan** i Linköping. Prosjektet består av om lag 180 boliger, hvorav 35 er serviceboliger for eldre som er integrert i et større boligområde, blant annet for å normalisere eldres bosituasjon. Prosjektet ble utviklet i samarbeid mellom framtidige beboere, boligselskapet og Linköpings kommune, der sosialforvaltningen hadde en særlig aktiv rolle. Bebyggelsen, som stod ferdig i 1982, omfatter en stor felles spisesal med storkjøkken og servering av varm mat på dagtid, og beboerne kan benytte lokalene på ettermiddagstid. Området har også egne verksteder, en gymsal og en barnehage. Hele bebyggelsen er planlagt med full tilgjengelighet, slik at man kan forflytte seg med rullestol; også beboere som er sengeliggende har kunnet bevege seg i bygget og delta i felles aktiviteter (Schmidt, 1987). **Linköping-modellen** har senere blitt brukt i utviklingen av flere boligområder og enkeltbygg i Sverige.

⁸ www.boaktivt.se

⁹ <https://bellevuepark.se>

Selvaag Plussbolig¹⁰ på Løren torg i Oslo, **Risvollen** i Oslo og **Kajalund** i Oslo nevnes av Schmidt mfl. (2014) som eksempler på BOLIG+-løsninger med en profesjonell servicemodell, der vektleggingen ligger på fellesarealer som kjøkken, lobby, gjesterom og oppholdsrom som deles av beboerne. I noen prosjekter er det personale tilgjengelig hele døgnet, med mulighet for tilsyn om natten for dem som trenger det. Prosjektene er ofte av en viss størrelse, gjerne rundt 100–120 leiligheter, og kan innebære en fast månedlig serviceavgift. Det finnes lignende prosjekter i Drammen, Kristiansand, Bergen og Stavanger.

Det kommunale boligforetaket i Malmö, **MKB**, driver flere seniorboligprosjekter, for eksempel **Halvslaget**¹¹ i Limhamn, med 142 utleieleiligheter, veksthus, grill- og sitteplasser, seniorgym og et stort felleslokale med kjøkken. I andre modeller, som **Østeråstunet** i Bærum (Aslesen mfl., 2022), **Fosstunet** i Flesberg (Schmidt mfl., 2014), **Vive Nova**¹² i Hamar og **Rygge seniorboliger**¹³, finnes det også felleslokaler, men her er det beboerne selv som organiserer fellesaktiviteter. Ofte er det også beboerne selv som har utviklet både konsept og bygg, for eksempel gjennom stiftelser.

Det er med andre ord mulig å utvikle en typologi for seniorboliger ut fra hvem som har utviklet modellen, og hvordan service og sosiale aktiviteter tilbys:

Hovedsakelig ansvarlig for service og sosialt tilbud				
Hovedsakelig utvikler		Privat utbygger	Kommune	Beboerne/Stiftelse
	Privat utbygger	Selvaag Plussbolig Risvollen Kajatunet Victoria Park		Almby kyrkpark
	Kommune		Omsorg+ boliger Oslo Halvslaget Limhamn	Generationernes hus Aarhus
	Beboerne/Stiftelse		Kongens senter	Østeråstunet i Bærum Nova i Hamar Rygge seniorboliger BiG Kornet Växthuset Karlskrona

Tabell 2 Typologi for utvikling og drift av seniorboliger

At Kongens Senter eies av og er utviklet av en stiftelse, samtidig som kommunen (gjennom Aktiv Senior) er hovedaktøren for organisering av service- og aktivitetstilbud, er uvanlig. Det samme gjelder at kommunen går aktivt inn som aktør i et prosjekt utviklet av private utbyggere, utover at de bidrar til den ordinære hjemmetjenesten som tilbys alle innbyggere.

¹⁰ <https://www.selvaagbolig.no/plussbolig/>

¹¹ <https://www.mkbfastighet.se/vill-hyra/nyproduktion/uthyrda-hem/halvslaget/>

¹² <https://vibbo.no/vivenova/om>

¹³ <https://ryggeseniortun.no/>

Generasjonsintegrerte boliger

Generasjonsintegrering handler i stor grad om å styrke solidaritet og respekt mellom generasjoner, samt å skape steder og aktiviteter der mennesker i ulike aldre kan møtes. Rundt om i Norden utvikles det en rekke løsninger for å fremme slike møter i det offentlige rom, blant annet i Danmark, der parkbenker plasseres i skateparker for å legge til rette for uformelle møter mellom yngre og eldre. Det finnes også initiativer for generasjonsoverskridende boformer, der studenter og eldre voksne bor i samme bygning.

Generasjonsbolig er ikke et definert begrep i plan- og bygningsloven, og er heller ikke regulert gjennom særskilte bestemmelser, men har likevel en relativt lang tradisjon i Norge. «To-generasjonsboligen» ble lansert av Olav Selvaag mot slutten av 1950-tallet, og bestod av to generasjoner i samme hus, men i separate boenheter. I dag finnes det en rekke eneboligkonsepter for nybygg, både ferdighus og arkitekttegnede boliger, utviklet av ulike aktører (blant annet ABChus og Stoltbolig), rettet mot familier som ønsker å bo sammen på tvers av generasjoner.

I Finland, Nederland og Danmark har modellen blitt videreutviklet til også å omfatte unge og eldre uten familietilknytning. I Finland er konkurransen stor om denne typen boliger, og i flere finske byer bor i dag unge og eldre under samme tak i ulike former for bofellesskap.

I **Generationernes hus**¹⁴ i Aarhus, Danmark, som vi har sett at Kristiansand kommune også har besøkt, tilbys to boformer med varierende grad av fellesskap og privatliv. I kollektivboligen har beboerne, i tillegg til egne private boliger, tilgang til et fellesområde med oppholdsrom og stort kjøkken. Her danner felles måltider, spillkvelder og barnepass rammene for et tett og aktivt fellesskap. I nabolagsboligene er fellesarealene mindre, for å gi plass til større boliger, og det sosiale livet utvikles i stedet i byggets øvrige fellesarealer, som er åpne for alle beboere.

Prosjektet er et felles initiativ mellom flere kommunale forvaltninger – helse og omsorg, barn og unge samt sosialforvaltningen – og det allmennnyttige boligselskapet Brabrand Boligforening. Bygget rommer totalt 304 utleieboliger: 100 leiligheter for selvstendig boende eldre (43 m²), 100 leiligheter fordelt på sju gruppeboliger for 14–15 eldre med omfattende omsorgsbehov, 40 familieboliger (60–80 m²), 40 ungdomsboliger (21–28 m²) samt 24 leiligheter for personer med fysiske funksjonsnedsettelse (39 m²). I bygget finnes det også en barnehage for 150–190 barn i alderen 0–6 år.

BiG Kornet¹⁵ i Mölndal, Sverige, er et kommunalt eid, men stiftelsesdrevet boligbygg med 44 leiligheter, organisert som et bofellesskap med private boenheter og store fellesarealer. Boligen har et felles storkjøkken i underetasjen, der beboerne – hovedsakelig friske eldre, men også yngre voksne uten barn – lager mat i faste matlag fire ganger i uken. Oppholdsrom og en terrasseetasje bidrar ytterligere til fellesskapet.

¹⁴ <https://generationerneshus.aarhus.dk/>

¹⁵ www.boigemenskap.nu

I **Almby kyrkopark**¹⁶ i Örebro utvikler Svenska kyrkan et konsept med rimeligere studentboliger i de øvre etasjene og større leiligheter for personer over 55 år i de nedre etasjene, med fellesarealer og mulighet for at beboerne selv organiserer sosiale aktiviteter.

Generations Block¹⁷ er et nytt generasjonsboligprosjekt i Finland (Helsingfors, Jätkäsaari). Prosjektet omfatter 47 eierboliger, 113 utleieboliger for seniorer (55+), 102 studentboliger og 20 leiligheter for personer med funksjonsnedsettelse. Utviklingen skjer i regi av tre ideelle organisasjoner: Stiftelsen for studentboliger (HOAS), Setlementtiasunnot Oy og Asuntosäätiö (Verma mfl., 2023). I tillegg til boliger tilbyr kvartalet fellesarealer for beboerne. Vaskeri og treningsrom er forbeholdt beboerne, mens kaféen på gateplan samt møterom og arrangementsrom som kan reserveres, også er åpne for nabolaget. Alle fellesarealer er plassert på bakkeplan og vender mot gate eller gårdsrom, som er utformet for delt bruk. Det tilbys også såkalte **beboerservicekoordinatorer**, som støtter fellesskapsbygging, informerer beboerne og planlegger aktiviteter og arrangementer. Forskningen peker på at fokus på sosiale aktiviteter bidrar veldig til å styrke bokvaliteten.

SällBo¹⁸ i Helsingborg åpnet i 2019 som et pilotprosjekt, og har etter en svært positiv evaluering blitt videreført som et permanent boligkonsept. Her bor personer over 70 år sammen med unge i alderen 18–25 år, inkludert nyankomne med oppholdstillatelse. Dette skaper en sammensatt beboergruppe som fremmer integrering, sosialt samvær og reduksjon av ensomhet. Boligtilbudet består av 51 leiligheter på 36–50 m² samt om lag 580 m² fellesarealer til aktiviteter som matlaging, dyrking, spill, trening og skapende virksomhet. Leietakerne forventes å delta i fellesskapet i minst to timer per uke, og får støtte av en vert. En oppfølgende spørreundersøkelse med 82 prosent svarprosent viser at samtlige beboere er fornøyde (Dagens Fastigheter, 28.06.2022).

I Nederland har det også vært gjennomført forsøk med redusert husleie for studenter mot at de er sosialt engasjert i seniorboliger. Det finnes tilsvarende eksempler i Norge. I **Pastor Fangens vei 22 Seniorhus** i Oslo flyttet to studenter inn i 2018, og mot redusert husleie skulle de «være gode naboer», det vil si bidra til aktiviteter sammen med de øvrige beboerne, som å gå turer, arrangere pizzakvelder, bistå med teknologibruk eller ta en kaffe sammen (Solfjeld & Schwebs, 2021).

Prosjektbasert eller inkrementell planlegging

Den prosjektbaserte tilnærmingen til urban planlegging kan sies å hente sin inspirasjon fra tenkere og institusjoner som Le Corbusier, CIAM (Congrès Internationaux d'Architecture Moderne) og Daniel Burnham – tidlige modernistiske aktører som tok til orde for storslått, rasjonell og visjonær planlegging for å møte fremtidens samfunn. Denne arven forvaltes videre av samtidige planleggere, arkitekter og teoretikere som Rem Koolhaas, Richard Florida og Charles Landry, som forstår byen som et sted som bør åpnes for visjonære og monumentale inngrep.

¹⁶ <https://www.svenskakyrkan.se/orebro/almby-kyrkpark-generationsboende>

¹⁷ <https://setlementtiasunnot.fi/en/housing/settlement-housing-lanisatamankatu>

¹⁸ <https://innovation.helsingborg.se/initiativ/sallbo>

Gjennom pionérprosjekter og arkitektonisk spektakulære landemerker, som operahus og museer, samt gjennom satsinger på kultur og omdømmebygging, kan byen gjøres mer attraktiv og dermed tiltrekke seg kreative, innovative og kjøpesterke grupper. Disse gruppene kan igjen bidra til ytterligere revitalisering av byen og tilføre kapital som blant annet kan benyttes til velferdstjenester.

Dette perspektivet er godt representert i skandinavisk planlegging generelt, og i Kristiansand spesielt, gjennom prosjekter som Kanalbyen, Kilden, Kunstsiloen og den pågående planleggingen av Lagmannsholmen. Dette er klart avgrensede prosjekter som har en noe løs eller indirekte kobling til resten av byen, og som i prinsippet kunne vært realisert i hvilken som helst by. Prosjektene springer i mindre grad ut av en analyse av hvordan de relaterer seg til og adresserer Kristiansands særlige funksjoner og behov, og i større grad av en forestilling om at slike prosjekter har en universell verdi og kan tilføre konkurransefortrinn til enhver by.

Et sentralt kjennetegn ved den prosjektbaserte tilnærmingen er at byutvikling i stor grad forstås som noe som kan styres, akselereres og iscenesettes gjennom enkeltstående grep. Store prosjekter fungerer her både som fysiske inngrep og som strategiske verktøy i byers konkurranse om oppmerksomhet, investeringer og status. Denne formen for planlegging er ofte tett koblet til politiske ambisjoner om vekst og omstilling, og legitimeres gjennom narrativer om modernisering, fremtidstro og nødvendigheten av å «henge med» i en global urban konkurranse. Samtidig innebærer dette at planleggingen i stor grad blir hendelses- og prosjektorientert, heller enn prosessuell og relasjonell, med risiko for at mer hverdagslige behov og langsiktige strukturelle utfordringer får mindre plass.

Kritikk av den prosjektbaserte tilnærmingen har særlig pekt på at slike prosjekter ofte favoriserer bestemte grupper og interesser, og at gevinstene av investeringene i begrenset grad kommer hele byens befolkning til gode. Store kultur- og prestisjeprosjekter kan bidra til økte eiendomsverdier og økonomisk aktivitet, men også til økt sosial og romlig ulikhet, gentrifisering og press på boligmarkedet. Videre kan avhengigheten av ikoniske prosjekter gjøre byutviklingen sårbar for skiftende politiske prioriteringer og økonomiske konjunkturer. I denne forstand kan den prosjektbaserte tilnærmingen forstås som et kraftfullt, men også risikofyllt, styringsverktøy, der spørsmål om sosial bærekraft, lokal forankring og langsiktig samfunnsutvikling ofte må vike for ønsket om raske, synlige og målbare resultater.

Det vi omtaler som den **inkrementelle tilnærmingen til planlegging**, kan forstås som en reaksjon på den prosjektbaserte tilnærmingen. I denne formen for utvikling tar en utgangspunkt i det som allerede finnes på et sted, og en gjør mindre endringer for å forbedre dette. Perspektivet representeres blant annet av kritikere som Jane Jacobs, som rettet sterk kritikk mot den rasjonelle og storskala planleggingen av New York under Robert Moses på 1950- og 1960-tallet. I stedet argumenterte hun for at levende og velfungerende byer utvikles gjennom oppmerksomhet mot det allerede eksisterende, og ved å ta utgangspunkt i hverdagslivet og dets behov i analyser av hva byen faktisk trenger.

Boelens og De Roo (2016) viderefører denne tankegangen ved å hevde at utvikling bør forstås som noe som kontinuerlig er i tilblivelse (*becoming*). De argumenterer for at man ikke lenger kan anta at mål er definert utenfor eller i forkant av prosessene, og introduserer derfor begrepet *undefined becoming*. Tilnærmingen innebærer en nedtoning av modernistiske ambisjoner om å «styre» og «temme» utviklingen, og heller en vilje til å engasjere seg i kompleksiteten i sosiale prosesser, der det offentlige kun er én av mange virkende krefter.

Dette åpner for former for samskaping og koevolusjon, hvor målene ikke fastsettes på forhånd, men oppstår gjennom selve prosessen.

Planlegging i seg selv ble dermed betraktet som bare én av mange krefter (om enn den mest fremtredende, den som retter eller styrer) som virker i samspill i et hav av aktører og handlekraft innenfor kontinuerlig skiftende omgivelser. Planleggere må bli en integrert del av disse spesifikke, pågående aktørnettverkene og samutvikle seg med dem for å kunne påvirke dem i retning av mer bærekraftige framtider (s. 48).

Et sentralt kjennetegn ved den inkrementelle tilnærmingen er at byutvikling forstås som en gradvis, stedssensitiv og lærende prosess, snarere enn som et resultat av ferdig definerte planer og prosjekter. Små inngrep, midlertidige løsninger og justeringer over tid tillegges her stor betydning, fordi de gir rom for tilpasning, eksperimentering og lokal kunnskapsproduksjon. I stedet for å søke universelle løsninger, vektlegges det særegne ved stedet – dets sosiale relasjoner, institusjonelle praksiser og materielle strukturer – som utgangspunkt for videre utvikling.

Samtidig innebærer den inkrementelle tilnærmingen også nye utfordringer for planleggingen som offentlig praksis. Når mål og retning utvikles underveis, kan styring bli mindre tydelig, og det kan oppstå spenninger knyttet til ansvar, representasjon og makt. Spørsmål om hvem som faktisk deltar i samskapingsprosessene, og hvilke stemmer som får definere utviklingsbaner, blir derfor avgjørende. Den inkrementelle tilnærmingen forutsetter ikke fravær av offentlig styring, men snarere en annen rolle for planleggere og myndigheter – som tilretteleggere, koblere og langsiktige forvaltere av prosesser, snarere enn som primære premissleverandører for ferdige løsninger.

Oppsummert

Dette kapitlet har belyst tre sentrale rammeverk som samlet utgjør bakteppet for analysen av Kongens Senter. For det første har den overordnede samfunnskonteksten blitt behandlet, med særlig vekt på den demografiske utviklingen mot en aldrende befolkning og hvilke konsekvenser dette har for bolig- og velferdspolitikken. For det andre har en gjennomgang av ulike boligmodeller for eldre og generasjonsintegre boformer vist hvordan denne demografiske endringen har gitt opphav til et mangfold av boligtyper, med varierende grad av service, fellesskap og institusjonell involvering. For det tredje har planleggingskonteksten blitt drøftet gjennom kontrasteringen mellom en prosjektbasert og en inkrementell tilnærming til byutvikling, som representerer to delvis motstridende måter å forstå hvordan byer kan og bør utvikles på.

Disse tre perspektivene møtes i Kongens Senter, som kan forstås som et konkret uttrykk for hvordan demografiske, boligpolitiske og planleggingsteoretiske problemstillinger samvirker i praksis. Kongens Senter er verken utelukkende et boligprosjekt eller kun et sosialt tilbud, men et komplekst utviklingsinitiativ som rommer spenninger mellom langsiktige velferdsambisjoner, ulike brukergruppers ulike behov, og kommunens rolle som både tilrettelegger og aktør.

To scenarier og en beslutning om eierform

I dette kapitlet skal vi se på to alternative fremtidsscenarier. Det første tar utgangspunkt i en utvikling som ligger tett opp til den inkrementelle tilnærmingen, der eksisterende strukturer, aktørrelasjoner og praksiser videreutvikles og forbedres gradvis over tid. Det andre scenariet undersøker en utvikling der Kongens Senter forstås og realiseres som et mer overordnet og avgrenset prosjekt, i tråd med en prosjektbasert planlogikk (Børrud og Røsnes 2016). Ved å sette disse to scenariene opp mot hverandre søker analysen å belyse hvilke implikasjoner ulike planleggings-tilnærminger kan ha for Kongens senter i forhold til aldersvennlige byer, lokal forankring og langsiktig byutvikling i Kristiansand. For å illustrere forskjellene mellom disse, har vi gitt beskrivelsene en noe karikert form. I praksis er motivene bak byplanleggingsbeslutninger og -prosjekter mer sammensatte. Likevel, hevder vi, er de ofte preget av en tydeligere orientering mot ett av de to perspektivene.

Inkrementell tilnærming

En tilnærming er å «Gjøre bedre det vi allerede gjør bra» (intervju 6.2.2025). Både boligdelen og aktivitetsdelen fungerer godt etter sitt formål, selv om nedmonteringen av sistnevnte og manglende vedlikehold av førstnevnte kan oppleves frustrerende.

Boligdelen

Boligdelen fungerer godt hvis en legger til grunn Kristiansand kommunes behov for boliger til eldre og andre vanskeligstilte. Det er en fordel at mange eldre er samlet på ett sted, i forhold til hjemmetjeneste og utlevering av mat. Hvis ambisjonen er å gi et botilbud, og ikke å trekke inn andre målsettinger i tillegg, er behovet for endringer lite. Av hensyn til de som allerede er bosatt på senteret må vi anta at dette er en god løsning.

Det er en utfordring at det er et visst vedlikeholdsetterslep på boligdelen. Det fins eksempler andre steder i kommunen på at vedlikeholdet av eldreboliger ikke er blitt fulgt opp, og der politikere har påstått at kommunen bruker eldreboliger som en “melkeku”, altså at inntekter fra leieboerne ikke kanaliseres tilbake til vedlikehold av boligene de bor i (FVN 28.6.2024). Det har ikke vært en del av dette prosjektet å undersøke hvor stor del av inntektene fra boligdelen som avsettes til vedlikehold, men en tydeliggjøring av dette er etter vår vurdering nødvendig. En manglende prioritering av vedlikehold, kombinert med en tildelingspraksis hvor en risikerer at eldre blir boende vegg-i-vegg med eksempelvis rusmisbrukere, har vist seg å fungere dårlig. En tydeliggjøring av driften av boligdelen er nødvendig.

Det er et mulig alternativ å fysisk skille ad bolig- og aktivitetsdelen. Det finnes allerede separate innganger til begge boligdelene og to egne innganger til fellesdelen. Formålet med dette vil være at en unngår eventuelle komplikasjoner i møtet mellom beboere og brukere av fellesdelen.

Det gjenstår en utfordring knyttet til driftsdelen av avtalen med kommunen. Helse og mestring har spilt inn boligbehov, men avventer ellers bare hva som skjer videre. I og med at det er fastslått at det er behov for oppussing av en del av leilighetene, vi var selv på visning i en av de som pusses opp i den gamle delen, fremstår det for oss nødvendig å komme til en avklaring av det økonomiske. Hvor stort er behovet for oppussing i de leilighetene som kommunen allerede leier? Hvordan skal dette eventuelt finansieres? Det er til syvende og sist stiftelsen, ikke kommunen, som eier og leier ut lokalene, kommunen er bare leietaker.

Et alternativ er å gjøre endringer som medfører at stiftelsen ikke lenger er involvert i boligdelen. Det går utover dette prosjektet å vurdere hvordan verdiene i boligdelen og verdiene i stiftelsen skal håndteres i en eventuell utskilling av boligdelen fra stiftelsen, men vi diskuterer dette litt mer under.

Aktivitetsdelen

Denne delen leies i dag av Aktiv senior. Formålet til Aktiv senior er basert på kommunenes planer og strategier, ikke utleiers formål. Lokalene brukes ikke til arrangementer utover Aktiv senior sine, og brukes ved behov til å løse andre oppgaver for kommunen (eks. massevaksinerings). Styret har handlingsrom til å utvikle Kongens senter til noe mer enn det som er formålet med Aktiv senior, men det er selvsagt viktig å ta høyde for at Aktiv senior vurderer egnetheten av arealene for sitt formål.

I workshopene kom det mange innspill til mulighetene i aktivitetsdelen; samarbeide med videregående skoler, kafédrift, arrangementer, kurs, matlaging (integrering av innvandrere), gjenbruk, markeringer av merkedager. Noen mente senteret kunne fungere som et bydelshus med "åpen dør". Endel av forslagene ligner på aktiviteter og tilbud som har vært og delvis også fortsatt er del av tilbudet ved Kongens senter. Noen mente det var behov for å "balansere" senterets identitet, ved å åpne seg opp mot andre grupper enn eldre. Det kan være et problem at et for sterkt fokus på eldre gjør at mange grupper føler seg ekskludert. Å tilrettelegge for bruk på kveldstid kom også opp hyppig. Ved avslutningen av workshop 2 skrev deltakerne ned Gode ønsker for Kongens senter. Ett ønske var "Måtte det bli et levende senter til glede for alle i byen fra morgen til kveld. Måtte det fylles av tilbud og aktiviteter som gjør det til samlingssted, sosialt, kulturelt og stedet for samfunnsengasjement.". Et annet var "Liv og røre ute og inne! Kommunen på banen!"

Mange av forslagene legger til grunn et fungerende kjøkken og en kafé, noe vi har sett over er en utfordring. Gjennomgående var det et budskap at en bør finne sin plass med tanke på å tilby aktiviteter som ikke allerede fins. Deltakerne var også opptatt av organiseringen av aktivitetsdelen. Det kan være en utfordring at driften i for stor grad er avhengig av frivillige, og derfor foreslår noen at det kommer på plass en ordning hvor eksempelvis en person, aktivitetsleder eller koordinator ble nevnt, er ansatt for drive og også har incentiv for å markedsføre og tilrettelegge for "kundegruppen". Det foreslås også at studenter ved UiA kunne involveres i driften, i et samarbeid med UiA om deltidsstillinger.

Aktivitetsdelen fungerer godt på mange måter, men det er en utfordring at eierskapet og forankringen ikke er tydeligere plassert hos aktivitetsleder eller tilsvarende ved Kongens senter. Som for boligdelen er den formelle rollefordelingen at stiftelsen er utleier og kommunen er leietaker, så spørsmålet er kanskje om stiftelsen tydeligere bør rigge seg for å utvikle aktivitetsdelen utover målene for Aktiv senior. Det ville skape en ny dynamikk om

målet for fellesarealet, ikke bare Aktiv senior, ble gjort tydeligere og administrativt og økonomisk ble tydeliggjort. Vi så over at Aktiv senior for en periode tok over noe ansvar for kjøkken- og kafédelen, men målet og mandatet for Aktiv senior virker for oss å være for svakt i forhold til å kunne overta ansvaret for utviklingen av helheten i aktivitetsdelen og kontakten ut mot lokalsamfunnet. Hvis stiftelsen tenker at en ønsker å utnytte kjøkken- og kafeen bedre står de fritt til å invitere inn andre aktører til å leie og drive dette. En mer tydelig økonomistyring for aktivitetsdelen ville være å foretrekke. Det en kunne oppnådd da var at incentivet til å skape inntekter gjennom eksempelvis utleie av lokaler eller kafedrift forsterkes, samtidig som det ideelle formålet med stiftelsen ivaretas. Som det ble påpekt i Workshop 1

Nå er det sånn at "bare" de som benytter seg av aktivitetene på senteret bruker cafeen med vafler. Det stilles spørsmål om man burde markedsføre bedre og utvikle tilbud slik at flere vil komme (Bordevich, 7.10.25)

I denne tilnærmingen er det ikke behov for en storstilt transformasjon av Kongens senter, men mer en tydeliggjøring av ansvarsforhold og en sunn økonomisk modell som sikrer vedlikehold. Fordelen med denne måten å jobbe på, at man tar utgangspunkt i det som allerede fins, er at utviklingen blir mer stedstilpasset, endringene kan gjøres i lys av en mer helhetlig lokal vurdering av sammenhengene mellom ulike tilbud. Når kommunen, slik tilfellet har vært ved Kongens senter, men også andre steder som Valhalla og Kløvertun, legger ned lokale tjenester og flytter disse til større eksisterende eller nye lokasjoner, i en form for prosjektbasert tilnærming, kan det fremstå som effektivt og rasjonelt. Samtidig er det en fare for at man mister noe av den lokale kunnskapen om relasjonene mellom tjeneste- og brukergruppene, konsekvensene for institusjonens omland og en demotiverer i verste fall lokale ildsjeler og engasjementet i sivilsamfunnet. En mer inkrementell og lokal tilnærming innebærer ikke den samme risikoen.

Prosjektbasert tilnærming

Bolig- og aktivitetsdelen kan sees i sammenheng, i et helhetlig prosjekt. Felles for en rekke ulike konsepter og forskning og politikk for slike, inklusive de boligmodellene vi har referert til over, er en antakelse om at man har frihet til eller ønsker å starte på nytt. En henter i forskningen erfaringer fra eksisterende boligkonsepter, med formål å bringe fram kunnskap om hva som fungerer bra og hva som er problemer. Det som gjenstår, er å tilpasse disse modellene til egen kontekst.

I boligmodeller for aldersvennlige steder er hensynet til de mest vanskeligstilte, eksempelvis eldre med svak boevne, mindre synlig. En ser i større grad bort fra det som allerede fins, og designer et prosjekt som eksempelvis bidrar til byggingen av et aldersvennlig samfunn. Prosessen med å tildele boliger bør kanskje da endres, slik at en ikke er bundet av kommunens behov for å tildele sosialboliger.

Ett alternativ er å oppløse stiftelsen og "gjøre opp boet" med kommunen (se under). Ved en slik løsning vil det være en utfordring for stiftelsen å drive både bolig- og aktivitetsdelen videre på egen hånd. Det er selvsagt en mulighet å inngå i partnerskap med en privat aktør som ønsker å satse på prosjektet og som kan hjelpe til med å kjøpe kommunen ut. Det andre alternativet er det stiftelsen har lansert selv, nemlig å beholde dagens to medstiftere som går

sammen om å ta opp lån i Husbanken for å finansiere en større transformasjon, eksempelvis en modell med flergenerasjonsboliger.

Fordelen med dette alternativet er at en kanskje ikke lenger har de samme utfordringene med ressurskrevende beboere; en kan innføre andre kriterier for rekruttering. I workshop 1 kom det fram fra den gruppen som skulle se mulighetene ved at en privat aktør overtar, at det var behov for å rendyrke beboergruppen: “Gruppen foreslo å rendyrke segmentet, slik at beboere med lignende behov og livssituasjon bor sammen” (Kerkulah 7.10.2025). Dette fordi

Deltakerne mente at den nåværende beboersammensetningen med eldre, rusbrukere, studenter og personer med funksjonsnedsettelse gjør det vanskelig for alle å føle seg trygge (ibid.)

Denne gruppen mente den største utfordringen var at kommunen var hovedleietaker, og de foreslo derfor stiftelsen eller en privat aktør bør overta drifts- og leieansvaret. Gruppen som skulle se på fordelene med at stiftelsen driver, uten kommunal innblanding, mente at

En tydelig fordel med stiftelsesformen er muligheten til å styre formålet selv. Ved å ha kontroll over både hvem som får bo der og hvordan fellesskapet skal utvikles, kan man sikre at bygget og bomiljøet faktisk ivaretar de visjonene stiftelsen ønsker å realisere (Karim 7.10.2025).

Ulempen med dette er selvsagt at den økonomiske sikkerheten som leiekontrakter med kommunen representerer vil forsvinne. Det er også en utfordring at en eventuell privat aktør vil forvente å kunne ta ut overskudd, i motsetning til en modell hvor en stiftelse eller kommunen driver tilbudet.

I begge workshopene kom det fram veldig mange ideer og ønsker for Kongens senter (se appendiks). Det ble også tydelig at det er veldig mange ulike målsettinger og tanker om hvilken rolle Kongens senter kan spille. De ulike boligmodellene viser hvilke muligheter som finnes, men de kan ikke fortelle oss hvilke mål vi skal ha for Kongens senter. I forhold til det siste har dessverre ikke denne rapporten klart å komme så langt som vi kunne ønsket.

Eierform

Politikerne venter: “Bystyrevedtaket i fjor skulle få fortløp i prosjektet, men vi venter fortsatt” (FVN 26.8.2023, s. 39), Helse og mestring venter, de sier at de ikke kan inngå nye avtaler som binder opp driftsmidler og avventer hvilke tjenester og tiltak det kan bli aktuelt å leie lokaler til i “nye Kongens senter” som et flergenerasjonshus” og sekretær for styret i stiftelsen slår fast at “Vi har kommet til et punkt der vi må gjøre et eller annet” (FVN 10.10.2025, s.6). En av utfordringene er altså at Helse og mestring nøler med å tegne ny kontrakt, uten å gi signaler om hva de ønsker, de venter, samtidig som det ikke lenger er samstemthet mellom styret i stiftelsen og kommunen om hva en ønsker med senteret, slik det i større grad var tidligere. I denne situasjonen er det skapt en forventning om at et prosjekt som revitaliserer er på vei, og aktørene sitter og venter på dette.

Situasjonen styret i stiftelsen står overfor kan illustreres slik:

To konkretiseringer		
Stiftelsen. Verdi/oppløsning/organisering		
Inkrementell		Prosjektbasert
Aktivitetsdelen	Boligdelen	Transformasjon
Økonomi	Økonomi	Utvidet formål
Lokal ledelse/autonomi	Leiekontrakt	Investeringer
Aktiv senior en av flere aktiviteter	Administrasjon	Nye brukergrupper

Tabell 3: Oversikt over alternativer og spørsmål knyttet til disse

Uavhengig av vegen videre kan en tenke seg at en tar stilling til om stiftelsen bør oppløses. Det er uavhengig av de to alternativene behov for å avklare om det er ønskelig å oppheve stiftelsen. Et konkret utspill om dette vil forhåpentlig tvinge kommunen til å ta stilling, og en kommer ut av den lite ønskede stillstand og delvise tilbakegang som nå finner sted. Både stiftelsen og kommunen sitter i dag på netto verdier i Kongens senter. Verdien av eiendommer og kapital kan danne utgangspunkt for forhandlinger, hvor et alternativ er at kommunen går ut av stiftelsen, eller at den oppløses og "Eldres hjem" oppretter en ny stiftelse uten kommunen. Hvordan verdiene fordeles mellom stifterne må selvsagt avgjøres i sammenheng med hvordan en tenker det videre løp. I valget mellom en inkrementell og prosjektbasert utvikling, har vi i tabellen delt førstnevnte inn i relevante spørsmål knyttet til henholdsvis aktivitets- og boligdelen.

En kan se for seg at kommunen overtar boligdelen, inkludert parkeringskjeller, og står da fritt, uten å måtte ta hensyn til den nåværende stiftelsens formål, til å bestemme hvordan de vil gå videre med denne delen. De kunne for eksempel vurdert å selge til en privat aktør. Stiftelsen kunne da overta første etasje, samt maskinrom og malerom i kjelleren, og designe en økonomisk og organisatorisk løsning for driften av denne delen.

Kommunens helsefremmende og forebyggende arbeid for seniorinnbyggere vil til enhver tid utvikles i tråd med utfordringsbildet, nye behov i befolkningen og kommunens vedtatte strategier. Behov for lokaler og arenaer vil derfor til enhver tid tilpasses dette og ikke allerede etablerte strukturer. Fra intervjuene fikk vi signal om at en ønsker at Aktiv senior fortsatt er interessert i å leie, men dette avhenger jo av at eventuelle endringer tilsier at lokalene ikke lenger er egnet for det som er behovet til Aktiv senior.

Beskrivelse av problemet med dagens situasjon og valg av retning for en eventuell endring avhenger slik vi ser det uansett av en tydeligere avklaring av målet. Målet for stiftelsen er «eldres vel» og dette kan oppnås på mange måter. Det er vårt inntrykk at Kristiansand kommune, som medstifter av Stiftelsen Eldres hjem/Kongens senter, har en uklar ambisjon for den videre utvikling, og at de gjennom sin praksis bidrar til å transformere et integrert senter til mer separate aktiviteter og tilbud innenfor ulike tjenesteområder.

I lys av dette er det forståelig at styret i stiftelsen i de siste årene mer proaktivt har forsøkt å utvikle en helhetlig tenkning og foreslått et konkret prosjekt, ikke minst, slik vi forstår det, for å tvinge fram en diskusjon og stillingtaken til vegen videre. I forlengelse av en slik tenkning, foreslår vi at det utvikles enda tydeligere alternative målsettinger.

Oppsummert

I kapitlet har vi analysert Kongens Senter gjennom to alternative framtidsscenarier. Det første tar utgangspunkt i en utvikling som ligger tett opp til den inkrementelle tilnærmingen, der eksisterende strukturer, aktørrelasjoner og praksiser videreutvikles og forbedres gradvis over tid. Det andre scenariet undersøker en utvikling der Kongens Senter forstås og realiseres som et mer overordnet og avgrenset prosjekt, i tråd med en prosjektbasert planlogikk. Ved å sette disse to scenariene opp mot hverandre søker analysen å belyse hvilke implikasjoner ulike planleggingstilnærminger kan ha for Kongens senter i forhold til aldersvennlige byer, lokal forankring og langsiktig byutvikling i Kristiansand.

Avslutning

Det er en utfordring for stiftelsen Kongens senter/Boligstiftelsen eldres hjem at kommunen nøler med å forlenge leieforholdet, samtidig som det er et behov for å pusse opp bygningsmassen. Det er imidlertid et viktig poeng at det er stiftelsen som har ansvar for hvilke prioriteringer de ønsker å gjøre, mens kommunen formelt sett bare leier lokaler av stiftelsen. Kanskje har det nære samarbeidet med kommunen helt siden oppstart bidratt til å viske ut dette skillet og gjort at relasjonen til kommunen oppfattes viktigere enn den behøver?

Styret i stiftelsen har det formelle ansvar og handlingsrom. Kommunen har signalisert at stiftelsen kan ha en viktigere rolle knyttet til tildeling av boliger. Stiftelsen kan også velge andre leietakere enn kommunen, kan ta opp lån og transformere byggene, uavhengig av hva kommunen måtte mene. En revitalisering av Kongens senter og etableringen av et mer integrert og helhetlig konsept kan selvsagt foregå i samarbeid med kommunen, selv om dette ikke er en forpliktelse. Ulike avdelinger i kommunen har også deltatt i workshops i dette prosjektet og repondert på henvendelser fra stiftelsen, eksempelvis hva gjelder kommunens boligbehov. Det er likevel ikke vårt inntrykk at stiftelsen bør forvente at kommunen er pådriver for utviklingen av et helhetlig konsept.

I møte med dette kan en fortsette arbeidet med å utvikle en helt ny modell for bolig- og aktivitetsdelen eller en kan gjøre mindre justeringer innenfor dagens drift. Det ville være nyttig om kommunen ga signaler om hvorvidt de ser for seg at Kongens senter kan spille en rolle i deres overordnede eldre- og sosialpolitikk, men stiftelsen står egentlig fritt til å utvikle sin egen strategi, som kommunen eventuelt kan forholde seg til. Vi foreslår at stiftelsen tar initiativ til forhandlinger om en eventuell omdanning av stiftelsen, som kan tvinge fram tydeligere mål for Kongens senter. Om kommunen og stiftelsen går videre sammen eller går hver sin vei, har betydning for den videre prosessen med å utvikle mål. Ved en splittelse kan en se for seg ulike mål for bolig- og aktivitets-delen. I dialogen om målet er et viktig spørsmål om en ønsker å gjøre mindre endringer eller jobbe mot en større transformasjon. På tross av den siste tidens initiativer for å se på muligheten for å revitalisere Kongens senter, ønsker vi å peke på at det et alternativ å hovedsakelig bygge videre på det som allerede fungerer, og heller gjøre mindre justeringer. En tydeligere plassering av ansvar og formål for boligdelen og aktivitetsdelen hører med til en slik justering.

Referanser

- Aftenposten (1.6.1984). Kongen åpner Kongens senter i Kristiansand, s.11
- Aftenposten (9.8.1985). Brukerne skal få være seg selv: Fleksibelt eldresenter, s.48
- Aslesen, S., Grünfeld, L., & Erraia, J. (2022). *Seniorboliger i indre Bærum* (No. 100/2022; Menon-Publikasjon). Menon economics.
- Bråthen, M.S og Mørk, K. (2025). Muligheter og barrierer for Kongens senter som bofellesskap basert på erfaringer fra Skandinavia. Masteroppgave. Institutt for Global utvikling og samfunnsplanlegging.
- Boelens, L. and de Roo, G. (2016) Planning of undefined becoming: First encounters of planners beyond the plan. *Planning Theory* 15 (1), 42 – 67
- Boverket. (2025, Mai 16). *Många kommuner saknar trygghetsbostäder*. Boverket. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/olika-grupper/aldre/trygghetsbostader/>
- Børrud, E., & Røsnes, A. E. (2016). *Prosjektbasert byutvikling: Mot en kvalitativ, prosjekkrettet byplanlegging*. Fagbokforlaget.
- Corneliusson, L. (2021). *Exploring resident health, wellbeing, and thriving in Swedish sheltered housing* [Dissertation for PhD]. Department of Nursing, Umeå University.
- DagensFastigheter. (22.6.2022). Etter utvärdering blir sällskapsboendet SällBo permanent. *DagensFastigheter*. <https://www.dagensfastigheter.se/20220628/9558/efter-utvardering-blir-sallskapsboendet-sallbo-permanent>
- FVN (20.5.1985). Avlastningstilbud på Kongens senter. Fædrelandsvennen, s. 3
- FVN (12.9.1989). Eldre koser seg på Hamresanden. Fædrelandsvennen, s. 24
- FVN (11.4.1989). Initiativprisen gikk til Kongens senter. Fædrelandsvennen, s. 21
- FVN (9.2.1990). Jobber for eldres trygghet, Fædrelandsvennen, s. 18
- FVN (16.9.2005). Utfordrer til eldredugnad. Fædrelandsvennen, s.3
- FVN (27.5.2015). Et pusterom i hverdagen, s. 8-15
- FVN (1.12.2016). Det skjer i byen, s.66
- FVN (23.6.2020). Endelig blir kongens plass en kongeplass.
- FVN (26.10.2021). Føler seg lurt av Kleppe, s. 11
- FVN (16.11.2021). Vil bygge om Kongens Senter for 300 millioner, s. 6-7
- FVN (27.4.2022). Måtte oppklare tur til Aarhus (login)
- FVN (9.5.2023). Generasjoner i bofellesskap, s.16-17
- FVN (15.5.2023). Vi vil løfte senior-stemmene i samfunnet, s.20
- FVN (26.8.2023). Verdig boligpolitikk nå, s. 39
- FVN (28.6.2024). Det gode liv- i kommunal bolig, s. 30
- FVN (17.7.2025). Gode møteplasser for eldre, -med kafeteria, s. 15-16

- FVN (10.9.2025). Jeg etterlyser en debatt om eldreomsorgen i Kristiansand, s. 22-23
- FVN (10.10.2025). Planlegger totalrenovering av Kongens senter, s. 6-7
- FVN (10.11.2025). Byen som bygger fellesskap, s. 14
- Helsedirektoratet (2021). Omsorg 2020 – Årsrapport 2020 [nettdokument]. Oslo: Helsedirektoratet. Tilgjengelig fra <https://www.helsedirektoratet.no/rapporter/omsorg-2020--arsrapport-2020>
- Husbanken. (2025). *Veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg*. Husbanken. <https://nedlasting.husbanken.no/Filer/8f7.pdf>
- Jönsson, A. (2018). *En bättre plats att åldras på—Arbete för åldersvänliga städer i Norden*. Nordens välfärdscenter Sverige.
- Kristiansand kommune (2010). Eldrebølge på nettet. 29.9.2010
- Kristiansand kommune (2013). Kulturrullator med prisbelønt pianist. 18.7.2013
- Mamre, M. O., & Nordahl, B. I. (2025). *Utbyggerundersøkelse: Hindringer for bygging av aldersvennlige boliger* [Working paper]. <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/handle/11250/3184145>
- Mamre, M. O. (2025). *Flytte fra hus til leilighet? Mobilitet mellom boligtyper blant eldre* [Working paper]. By- og regionforskningsinstituttet NIBR, OsloMet - Storbyuniversitetet. <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/handle/11250/3184144>
- Meld. St. 24 (2022–2023) Fellesskap og meistring. Bu trygt heime
- NRK (9.8.2018). Vil sosialisere eldre menn. NRK Sørlandet
- NRK (2013). Ny teknologi og 'duppeditter' skal hjelpe de eldre. 18.12.2013
- NTB (1.2.1988). Nei til øl og vin på eldresenter. NTB Tekst
- Schmidt, L. (1987): *Bo midt i livet. Om gode boliger for eldre og andre små husstander*. Oslo. Husbanken
- Schmidt, L., Holm, A., Kvinge, T., & Nørve, S. (2013). *BOLIG+ Nye boligløsninger for eldre og folk flest* (No. 2013:19; NIBR-Rapport). Norsk institutt for by- og regionforskning. <https://distriktssenteret.no/wp-content/uploads/2021/05/Bolig-pluss-Nye-boliglosninger-for-eldre-og-folk-flest.pdf>
- Solfjeld, H. J., & Schwebs, I. (2021). Søstre Mari og Helene bor på eldreheim – Vi er aldri alene. *Universitas*. <https://www.universitas.no/alternative-studenthjem/sostrene-mari-og-helene-bor-pa-eldrehjem-vi-er-aldri-alene/133517>
- Verma, I., Høyland, K., & Lindahl, L. (2022). Nordic approaches to housing and ageing—Current concepts and future needs. *The Evolving Scholar*.
- VG (4.6.1984). Strålende at Olav kom. Verdens gang, s. 49
- VG (19.2.1988). Bevilling, men ingen vin. Verdens gang, s.12
- Zeiner, H. H., Kv, L. A. H., Olsen, C. F., Hammersland, J., Holden, M. B., Monkerud, L. C., Rasmussen, I., Ruud, M. E., Bye, A., & Lindaas, N. A. (2024). *Mellom eksperimentell implementering og politisk styring. Sluttrapport fra evalueringen av Leve hele livet – En kvalitetsreform for eldre* (No. 2024:3; NIBR-RAPPORT). By- og Regionforskningsinstituttet.