



Bjørndalen Amfi

Skanska har nå fullført byggingen av 230 av rundt 400 boliger i Bjørndalen-området i Kristiansand. Det nyeste trinnet, Bjørndalen Amfi, ble nylig overlevert til beboerne.

Arve Brekkhus
ab@bygg.no

I 2016 kjøpte Skanska Eiendomsutvikling et tomt område på cirka 100 mål i Bjørndalen, rundt to kilometer utenfor sentrum av Kristiansand. Her lå det tidligere en stor eplehage.

Planen har vært å utvikle området med ulike typer boliger, med både bymarka og sjøen i nærhe-

ten. Området ligger også like ved Universitetet i Agder, og E18 går forbi på utsiden av tomtegrensen. Det er også planlagt en sykkelmotorvei på fremsiden av bygget, som går inn til sentrum.

Utbyggingen omfatter leiligheter, rekkehus, townhouses og næringsbygg samt en barnehage. Barnehagen er i full bruk, og i det første trinnet kom det også på plass en Rema1000-butikk samt at

et apotek snart åpner i det nyeste byggetrinnet. På deler av anlegget er det også en stor underjordisk parkeringskjeller for beboerne.

Femte trinn

Det var tilbake i 2018 arbeidet med det første trinnet av utbyggingen startet. På deler av området er det gjennomført store grunnarbeider, blant annet gjennom kalksement-stabilisering.

Det første trinnet sto ferdig i 2020. Nå er byggetrinn 5, med Bjørndalen Amfi, fullført. 44 av totalt 60 leiligheter er solgt og innflyttet i dette trinnet. Kun utomhusarbeidene og noen innredningsarbeider for apoteket gjenstår nå før Bjørndalen Amfi er helt ferdigstilt.

De 60 leilighetene varierer i størrelse fra 48 til 91 kvadratmeter. Leilighetene har et, to og tre soverom, og mange av enhetene



Det er benyttet trefasader på byggene.



Fra andreetasje og oppover har trinnet to bygningskropper, et tårn og en lamell. Her ser vi tårn-delen av utbyggingen.



Takterrassen ligger på toppen av tårnet.



Bjørndalen Amfi ble nylig overlevert til beboerne.



Lamellen utgjør den største delen av prosjektet, med sine seks etasjer.

har egne terrasser eller balkonger. Noen av leilighetene har også egen parkeringsplass i parkeringskjeller. I det første byggetrinnet i Bjørndalen-prosjektet er det full kjeller med parkering, hvor det også er bygget en kulvert inn til Bjørndalen Amfi.

– I hele Bjørndalen er det lagt opp til mye bruk av sykkel. Alle leilighetene i Bjørndalen Amfi har

to sykkelparkeringsplasser, som finnes i underetasjen. I underetasjen er det også boder og tekniske anlegg, sier prosjektleder Yngve Sletten i Skanska.

Det er byggenheten i Skanska som har gjennomført utbyggingen på vegne av det som nå er Skanska Bolig.

I utbyggingen er det lagt fokus på å utvikle mindre leiligheter,

FAKTA

Sted: Bjørndalen, Kristiansand

Prosjekttype: Leilighetsbygg/næring

Byggherre: Skanska Bolig

Totalentreprenør: Skanska

Kontraktstørrelse: Cirka 200 millioner kroner inkl. mva.

Areal: 5.500 kvadratmeter BRA

Arkitekt, landskapsarkitekt, SØK: Dark Arkitekter

Rådgivende ingeniører: RIB, RIG: Multiconsult | RIV: Rivco

| RIE: ElektroXperten | RIBr: Brannrådgiveren | RIA: Brekke

& Strand Akustikk | RIEn, BREEAM AP: Skanska Teknikk |

RIByFy: Sweco

Underentreprenører og leverandører: Grunn- og utom-

husarbeid: Holbæk Anlegg | Peling: Nordisk Grunnteknikk

| Rør: Aamodt VVS | Elektro: ElektroXperten | Ventilasjon:

Ulstein Ventilasjon | Heis: Schindler | Stålbæring: Bårdsens

Smie og Mek Verksted | Tekking: IcopalTak | Maling og

belegg: Brødrene Jakobsen | Fuging betongelementer: Fire-

safe | Blikkenslager: Ulstein Blikk | Ståldører, lås og beslag:

Norlock | Brannetting og isolering: Agder Brannsikring |

Fjernvarme og -sentral: Agder Energi Varme | Fiber: Fiber

Sør | Rekkverk og innglassing: Stål og Glass | Bodinnred-

ning: Viken Bodmontasje | Sykkelstativ: Suveren Rørmøbel-

fabrikk | Vinduer: Lian Vinduer | Betongelementer: Element

Sør | Systemhimlinger: Bico | Vannmålere: Techem Norge

| Røykluker: Velux | Parkett: Bo Andren | Kjøkken: Norema

| Solskjerming: Vental | Innerdører: Swedoor | Baderoms-

kabiner: Bano Prefab | Oppmåling: Landmåler Sør | Listverk:

Sørlandslisten

Vi er stolte over å ha
bidratt til å realisere
prosjektet
Bjørndalen Amfi

SKANSKA



44 av totalt 60 leiligheter er solgt og innflyttet i dette trinnet.

men med flere fellesarealer og fellesfunksjoner. Dette omfatter blant annet et stort samlingslokale som kan reserveres til både store og små arrangementer og sammenkomster. I tillegg er det en stor takterrasse tilgjengelig for alle beboerne i byggetrinnet.

Bygget er totalt på seks etasjer, pluss en underetasje. Fra andreetasje og oppover har trinnet to bygningskropper, et tårn og en lamell. Takterrassen ligger på toppen av tårnet, som er på fem etasjer, mens lamellen utgjør den største delen av prosjektet, med sine seks etasjer.

I første etasje skal det også komme et apotek, samt at det inneholder et stort parkeringsareal.

Amfiet er også en viktig del av prosjektet. Dette henvender seg mot parken, og tanken er å forlenge parkdraget opp på lokket av førsteetasje i trinnet.

Gått etter planen

– Byggingen av Bjørndalen Amfi gikk veldig bra, og vi ble ferdig til avtalt tid og alt har gått etter planen. Det er klart at det vært kort byggetid, men med god planlegging kom vi i mål på en god måte,



Fra samlingslokalet som kan reserveres til både store og små arrangementer og sammenkomster.



De 60 leilighetene varierer i størrelse fra 48 til 91 kvadratmeter.

sier Sletten.

På det meste var de 45 personer innom byggeplassen daglig. Skanska har hatt egenproduksjon på betong og tømmer, med flere lærlinger. De har også benyttet en rekke underentreprenører og leverandører, de fleste med lokal tilhørighet.

August 2023

Arbeidet på tomten til Bjørndalen Amfi startet i august 2023.

– Det har vært et relativt stort grunnarbeid, der bygget hviler på RD-peler. Disse er slått ned rundt

10-25 meter og går til fjell, forteller Olaug Hofgaard-Espeland, seniorrådgiver i Skanska.

Kjelleren er plasstøpt, og i etasjene oppover det er noe hulldekker over dekket i første etasje, mens det ellers er mye plattendecker og plasstøpt betong.

– Det er benyttet balkongelementer, svalgangelementer, trappelementer samt prefabrikerte baderomskabiner, sier Hans Kristian Sonesen, seniorproduksjonsleder i Skanska. Ytterveggene er plassbygd på stedet.

– På fasaden som går ut mot

Lian
-vinduer til prosjektmarkedet-
www.lian.no

Systemhimlinger

Gode idéer fortjener godt håndverk

bico
www.bico.no



Store arealer i samlingslokalet.



Alle leilighetene har to sykkelparkeringsplasser.



Fra inngangspartiet.

E18 har vi hatt en litt spesiell oppbygging av veggene med bakgrunn i lydkrav, legger Sonesen til. Det er benyttet trefasader fra Woodify, med vedlikeholdsvennlige løsninger.

– Taket er tekket på vanlig måte, med takterrasse på den ene bygningkroppen, sier Sonesen.

Breem-sertifisering

Skanska har valgt å bygge Bjørndalen Amfi med Breem-sertifisering.

– Vi har bygget etter kravene i Breem Very Good, og dette

har gått bra, så vi skal ligge godt innenfor kravene. Vi har tidligere fått på plass Breem-sertifisering innen planleggingsdelen, forteller Olaug Hofgaard-Espeland.

Som en del av miljøarbeidet har de også satt høye krav til sortering i prosjektet.

– Vi har et mål om maksimalt 25 kg avfall per kvadratmeter, og ligger god i rute til å nå dette målet. Det krever mye planlegging, og ikke minst har vi valgt å bruk myte precut-løsninger innen treverk og gips. Sorteringsgraden ligger på rundt 95 prosent, sier

Hofgaard-Espeland.

I skrivende stund er 44 av leilighetene solgt, noe de er godt fornøyde med i dagens marked.

– Det er god interesse rundt prosjektet. I tidligere trinn har vi også hatt veldig gode kundetilfredshetsmålinger. På Bjørndalen Allé kom vi via Prognosesenterets kundetilfredshetsmåling inn på topp 10 i Norge. På tilsvarende undersøkelse etter etterårsbefaringen kom vi inn som beste prosjekt, og det er vi meget godt fornøyde med, sier Siren Verdal, seniorrådgiver/kundebehandler i Skanska.

– Med systematisk jobbing med kvalitet så kommer de gode resultatene, og det er gøy å se, legger Sletten til.

På Bjørndalen Amfi legges det opp til både en deleie-løsning samt for delvis Husbank-finansiering.

Skal bygge mer

Utbyggingen av Bjørndalen-prosjektet er ikke ferdig med Bjørndalen Amfi. Det skal bygges ytterligere 200 leiligheter i området, og det jobbes nå med hvordan utviklingen skal skje videre med neste trinn.

PELING

er utført av

NORDISK GRUNNTEKNIKK

Tlf 916 49 823
post@ngtek.no
nordiskgrunnteknikk.no

ELEKTROINSTALLASJONER ER
PROSJEKTERT OG UTFØRT AV

Elektro xperten

www.elektroxperten.no