

12.02.2018
Terje Løvold

Hvorfor naturlig klimatisering?

Eiendom for hodet og hjertet

Avantor – en ledende byutvikler og eiendomsforvalter med fokus på mennesker



- Avantor har stått ansvarlig for utbyggingen av Nydalen de siste 25 årene og har utviklet mer enn 600 000 kvm i nybyggsprosjekter og større ombygginger.
- Avantor utvikler og bygger boliger, næringsbygg og skoler.
- Avantor eier og forvalter om lag 200 000 kvm i Nydalen med årlige leieinntekter på rundt 400 mill.kr.
- Avantor har i 25 år hatt fokus på egen miljøstrategi
- Avantors vil alltid være endringsvillig og fremtidsrettet og har derfor utarbeidet en visjon for Nydalen frem mot 2030; Nydalen+



Nydalen mot 2030

Nye muligheter for Oslo





Nydalen og Oslo



Fakstille Kommunedelplanen 2030



Vekst gjennom kompakt byutvikling- og banebasert fortetting



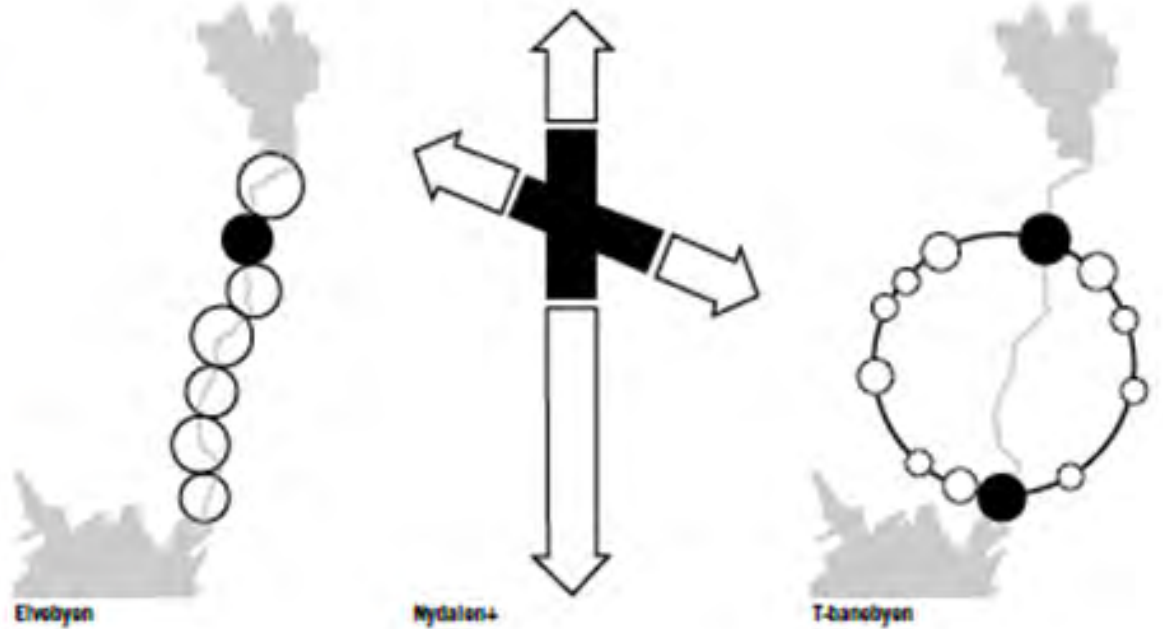
Byutviklingen i Oslo mot 2030 vil være en utfordring. Byrådet har utarbeidet et høringsutkast til en ny kommunedelplan for Oslo mot 2030. Dette skaper både muligheter og utfordringer for den fremtidige byutviklingen. Byrådets utkast til kommuneplan legger opp til at veksten skal brukes aktivt for å videreutvikle og skape nye kvaliteter. Byrådets mål for fremtiden kan sammentattes i de tre satsingsområdene; Smart, trygg og grønn.

Fakstille Kommunedelplanen 2030

Oslo kommune har utarbeidet et høringsutkast til en ny kommunedelplan for Oslo: Oslo mot 2030. *Oslo forventer en stor befolkningsvekst i årene frem mot 2030. Dette skaper både muligheter og utfordringer for den fremtidige byutviklingen. Byrådets utkast til kommuneplan legger opp til at veksten skal brukes aktivt for å videreutvikle og skape nye kvaliteter. Byrådets mål for fremtiden kan sammentattes i de tre satsingsområdene; Smart, trygg og grønn.

Planen legger opp til en fortetting rundt knutepunkter. Nydalen er et slikt knutepunkt. Ved knutepunktene foreslås det å tillate områdeutnyttelse på 125 %.

Nydalen+ baserer seg på de samme satsingsområdene; smart, trygg og grønn. Det legges opp til en tydelig fortetting i Nydalen, samt koble knutepunktene Nydalen og Storo sammen ved å se på en helhetlig utvikling av dette viktige området nord i Oslo.

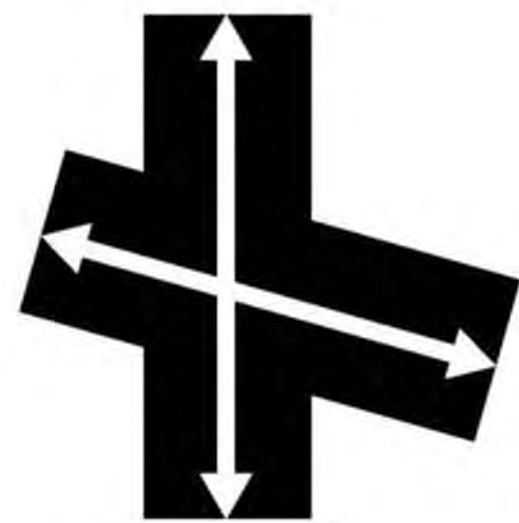


avantor



MMD + COBE

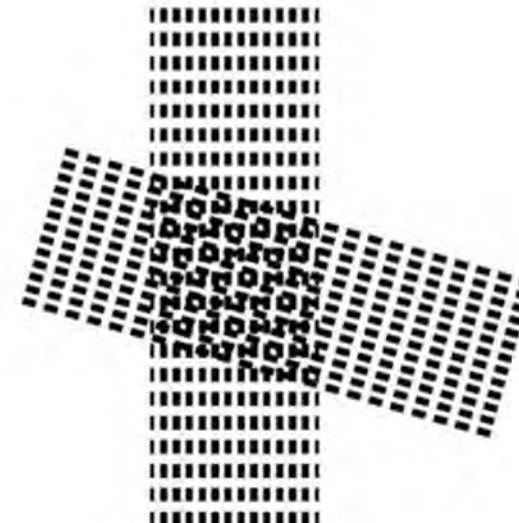
3 strategier



FORBINDE



AKTIVERE

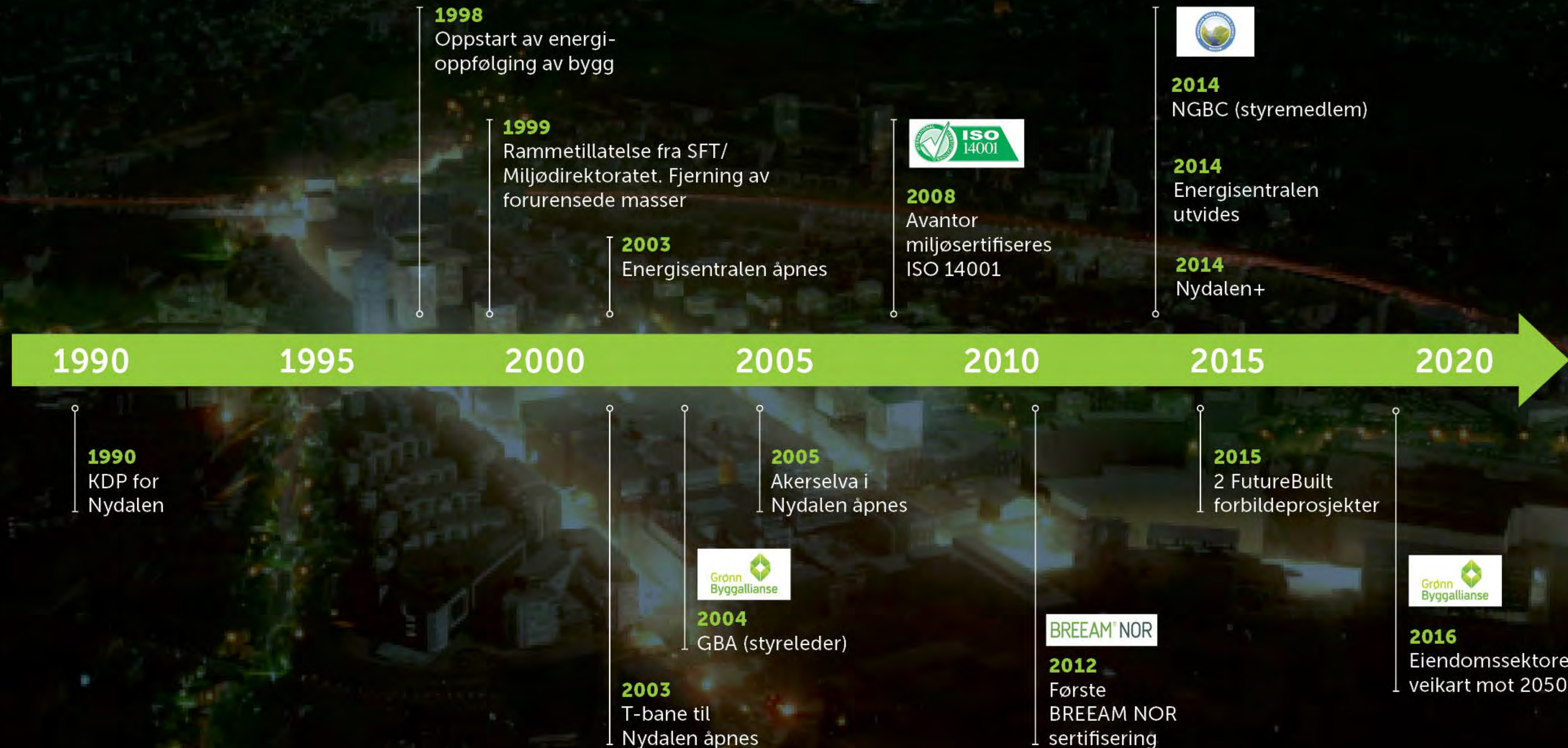


FORTETTE

- + 500 000 kvm fortetting
- + 3 000 nye boliger
- + 700 studentboliger
- + 10 000 arbeidsplasser
- + Nye byrom og mer bykvalitet
- + Aktivere kantzoner
- + Sykkelen Nydalen
- + Mer service og bevertning
- + Mer underholdning og aktivitet
- + Fra kontorhub til aktiv bydel

MILJØPROSJEKTET NYDALEN

avantor



Nydalen mot 2030

Avantor vil fortsette miljøsatsingen

avantor



Miljø



- Engasjert i bransjeorganisasjoner
- Pådriver i bransjen
- Miljøvennlige bygg
- Større fokus på gjenbruk og ombruk
- Grønne lunger og Akerselva
- Miljøvennlige transportløsninger
- Forskning og utvikling
- ISO 14001 sertifisert - miljøstrategi



Miljøprosjekter siste 5 årene



BREEAM bygg

- Nydalen alle 37 (in-use) 2014-2015
- Nydalsveien 28 2015-2017
- Nydalsveien 33 2015-2017
- Nydalsveien 18 2012-2017
- Nydalsveien 24 2014-2018



FutureBuilt prosjekter

- Gullhaug Torg 2A 2015-2020
- Nydalsveien 32B 2016-2022



Deltagelse i FoU (Gullhaug Torg 2A)

- Naturligvis 2016-2018
- Lowex 2017-2018



Hvorfor naturlig klimatisering?

Torgbygget, Nydalsveien 33

- REHABILITERING
- BREEAM VERY GOOD
- ENERGIMERKE C
- Entreprisekost: 22 000 kr/BTA
- Tekniske anlegg utgjør 41% av total entreprisekostnad

Gjerdrumsvei 4

- REHABILITERING
- ENERGIMERKE C
- Entreprisekost: 9000 kr/BTA
- Tekniske anlegg utgjør 46% av total entreprisekostnad



Hvorfor naturlig klimatisering?

NY28, Nydalsveien 28

- REHABILITERING
- BREEAM VERY GOOD
- ENERGIMERKE C
- Entreprisekost: 14 000 kr/BTA
- Tekniske anlegg utgjør nærmere 40% av total entreprisekostnad

Spikerverket, Nydalsveien 18 og 24

- NYBYGG
- BREEAM EXCELLENT
- PASSIVHUS, ENERGIMERKE B
- Entreprisekost: 22 000 kr/BTA
- Tekniske anlegg utgjør 35% av total entreprisekostnad



Hvorfor naturlig klimatisering?

Erfaringer

- Økende kostnader på stadig mer avanserte, men sårbare tekniske anlegg
- Høye kompetansekrav (mange fag, uklare grensesnitt)
- Krevende drift
- Høye kostnader ved ombygginger og leietakertilpasninger – tekniske anlegg krever betydelige oppgraderinger ift nye TEK- og brukerkrav

Utfordring

- Hva er fremtidens bærekraftige løsninger?



Inspirert av 2226 i Listenau

– omformet og tilpasset Nydalen

2226,
baumschlager eberle

avantor

Gullhaug Torg 2A,
Snøhetta

013

Gullhaug Torg 2A – FutureBuilt forbildeprosjekt

Bygget er et forbildeprosjekt i FutureBuilt og har i den sammenheng følgende mål:

- 50% samlet reduksjon av CO2 utslipp fra materialer, transport og energi, sammenlignet med referansebygg.
- Totalt energiforbruk på nær-nullenergi nivå (FutureBuilt definisjon 2016)
- Klimavennlig transport
 - ingen parkeringsplasser for biler i bygget
 - ideell tilrettelegging for fotgjengere og syklist
 - ideell tilrettelegging for kollektivtransport
- Sykkelparkering som overgår FutureBuilt's minimumskrav
- Bærekraftig materialbruk
 - Valg av materialer og løsninger med lave klimagassutslipp fra produksjon og lang levetid.
 - Vurdere materialer basert på størst mulig grad av hensiktsmessig gjenvinning og ombruk.
- Reduksjon av kostnader og klimabelastning fra drift, vedlikehold og ombygginger gjennom forenkling og valg av robuste løsninger.

FUTURE
BUILT

Gullhaug Torg 2A – Ambisjon

avantor

Bærekraftig arkitektur og systemdesign

Bygget skal gjennom god tverrfaglig design, der arkitektur og teknikk kompletterer hverandre, demonstrere at miljøbygg kan gjøres enkle og transparente. Bygget skal inneha kvaliteter som sammenlignet med mekanisk ventilerte bygg gir:

- Enklere drift
- Lavere vedlikeholdsbehov
- Lavere behov for utskiftninger/ leietakertilpasninger
- Lengre levetid
- **Bedre totalopplevelse for brukeren i forhold til Innemiljø, romkvalitet, designkvalitet, støy fra tekniske anlegg, opplevelsen av åpne vinduer etc.**

«Triple-Zero» - Mål om 0 kWh kjøpt energi til:

- Ventilasjon
- Oppvarming
- Kjøling





BREKKE  STRAND

SKANSKA



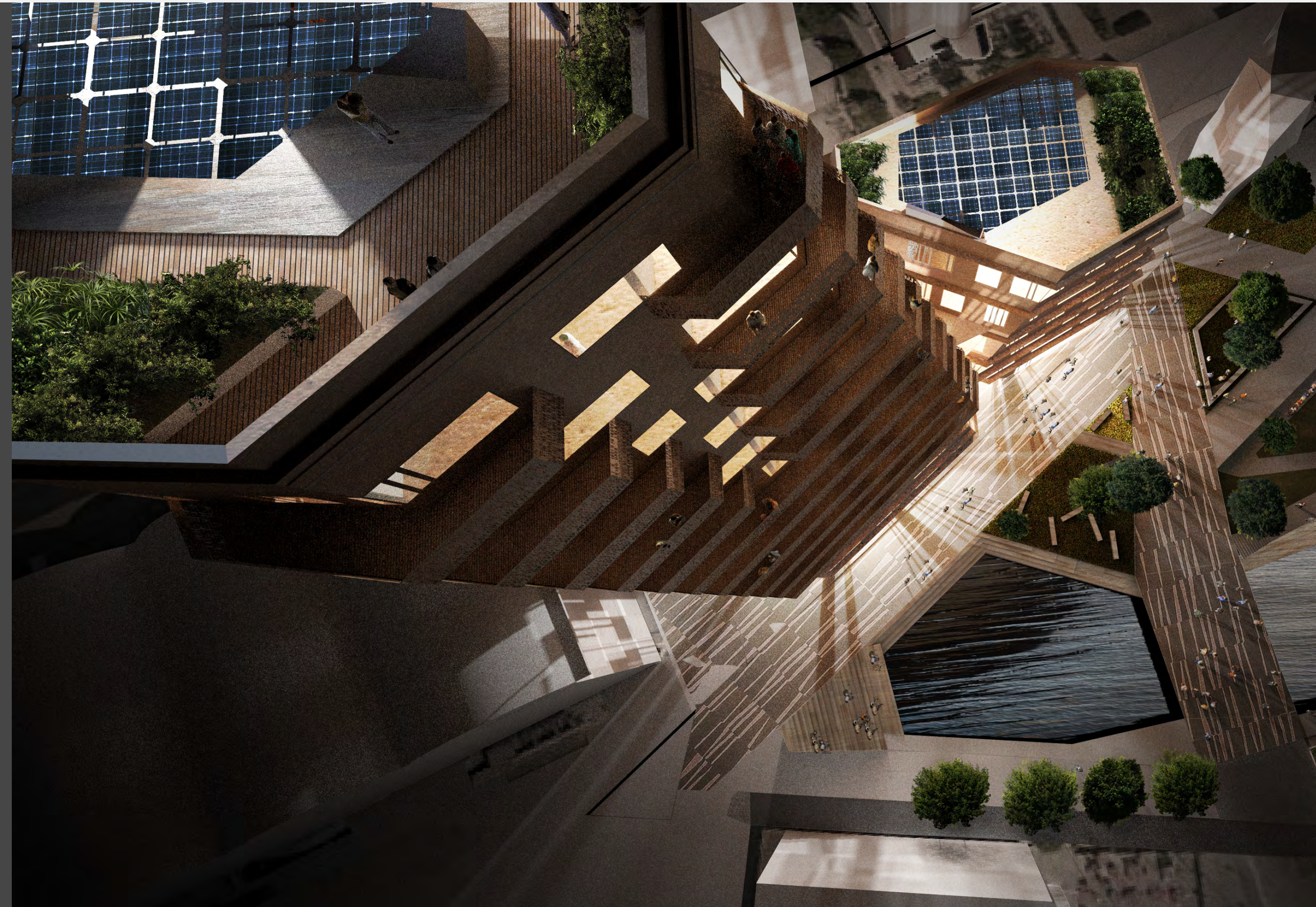
avantor

Snøhetta 



Gullhaug Torg 2A – Hvorfor naturlig klimatisering - Avantors motivasjon

- Bygge- og eiendomsbransjen må bidra til å nå nasjonale og globale klimamål
- Behov for nye bærekraftige løsninger. Bransjen selv må være pådriver og innovatør
- Vi må være villige til å utfordre både lovverk, normkrav og holdninger hos våre leietakere og boligkjøpere
- **Vi ønsker å ta et samfunnsansvar og vi har hverken råd eller tid til å ikke tenke nytt for å nå klimamålene.**



Gullhaug Torg 2A – Fremdrift

avantor

Kombinasjonsbygg

- 5000 m² bolig
- 4200 m² kontor
- 800 m² næring

Fremdrift

- Ferdig regulert Q2 2018
- Byggestart Q3 2018
- Ferdig Q2 2020





avantor

– eiendom for hodet og hjertet

