

FUTUREBUILT 2017

”Investor eller byutvikler – Ja takk, begge deler”

Sandvika, 8. juni 2017

Peter Groth

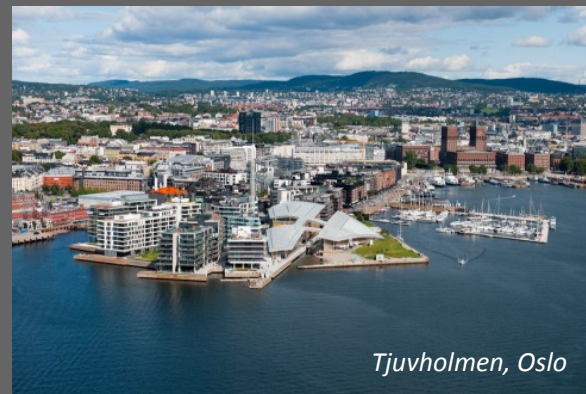


Peter Groth – hvem er det?

- Født 1947
- Siv. Ing. NTH 1972 (Bygg)
- Ing. F. Selmer AS (Entreprenør)
- Tor Andenæs AS (Entreprenør og utbygger)
- Nydalens Compagnie (Eiendom og byutvikling)
- Aspin Ramm Gruppen (Industri, handel, eiendom og byutvikling)
- En del egne eiendomsparter/prosjekter

Noen styreverv:

- Selvaag Bolig ASA
- Høyres Hus
- Mustad Eiendom AS
- Møllergruppen Eiendom AS
- Høegh Eiendom AS
- Værste AS, Fredrikstad
- Pellerin AS, Tromsø
- Floberg Holding AS, Asker
- Aase Byggadministrasjon AS
- Landbrukskvartalet Utvikling AS
- Sognsveien 72 AS
- Oslo Airport City AS
- Opsahl Gruppen AS



– og hva foregår på styrerommene?



Men hvordan er
det med dette?

Jo -

«de kan tenke det; ønske det; ville det
med; **OG** gjøre det!» (fritt etter Ibsen)

«Everything that is good for society is good for business»



Vilje og evne til å finne og få realisert en felles visjon

Perspektiver – hva foregår?



Byreparasjon... eller ressursløsning?

Hva skjer rundt oss?

Bare noe greier for sånne arkitekter og byplanleggere?

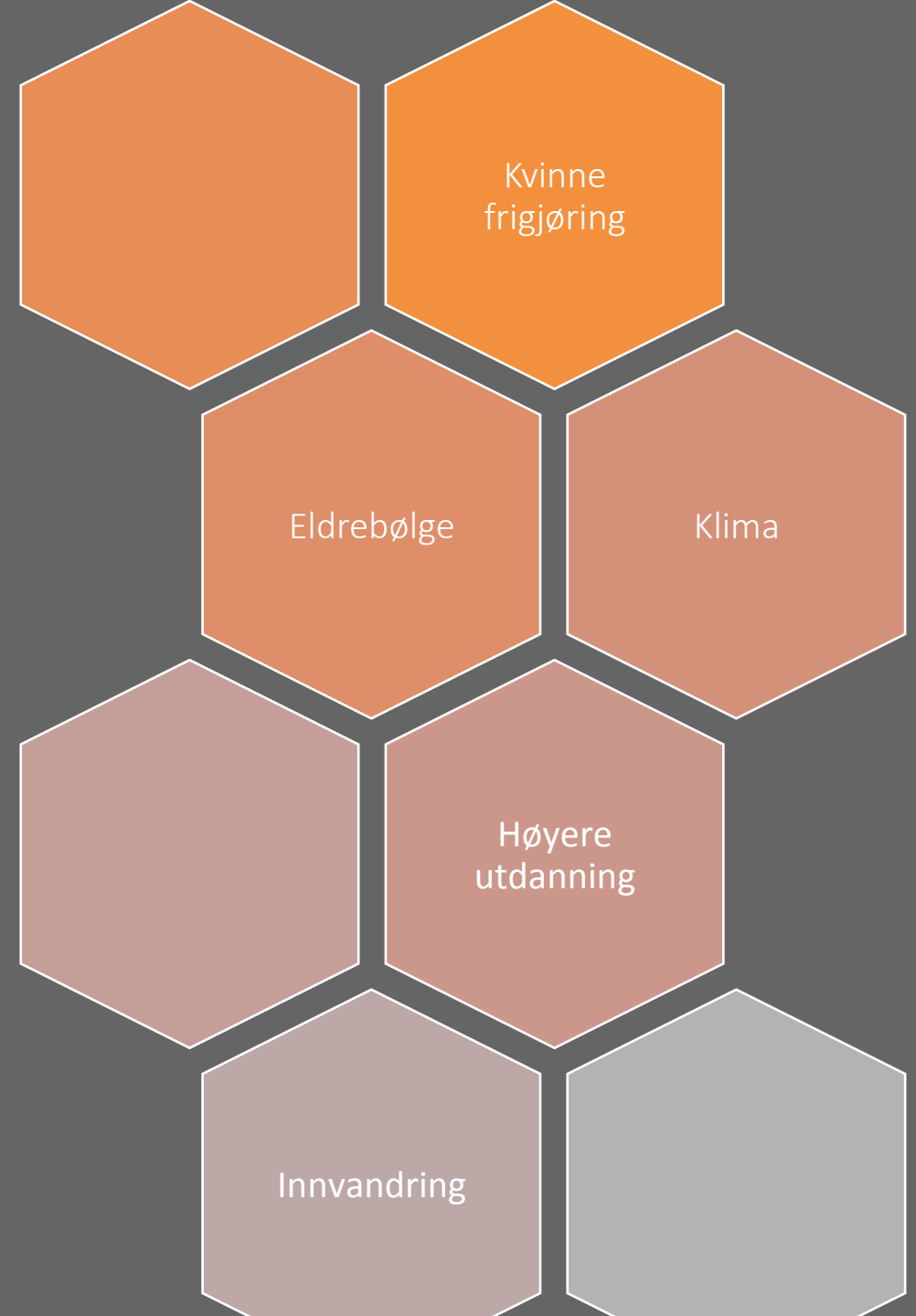
RISIKO



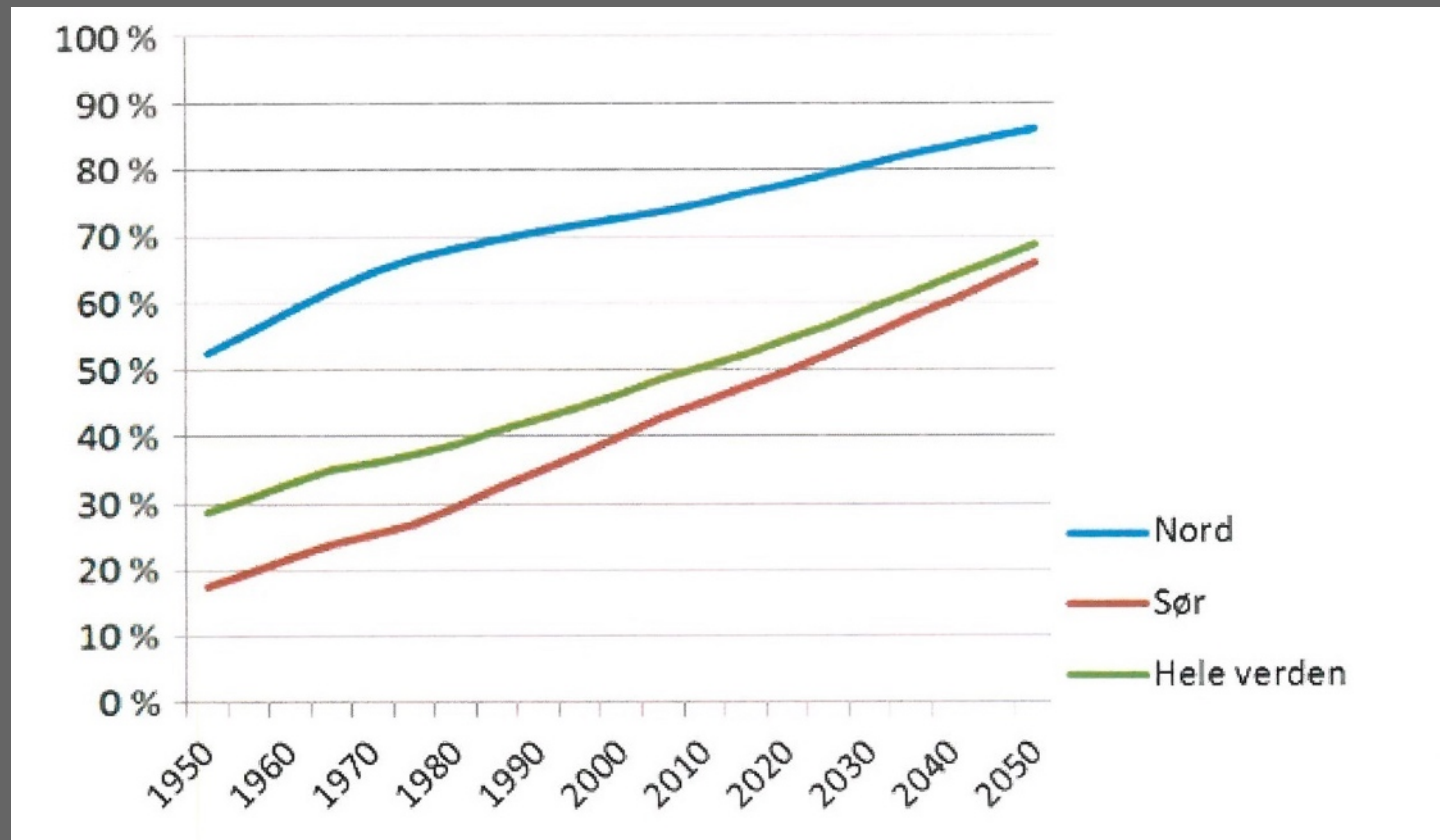
Steds- og byutvikling pga.:

- Megatrender
 - Demografi
 - Tetthet og driverne bak
 - Globalisering
- Sånn gjorde vi før
- Konkurransen
- Verdigrunnlag og rettesnorer
- Bærekraftig vekst og miljøløsninger
- Noen konklusjoner

De sterkeste driverne bak urbanisering og sentralisering



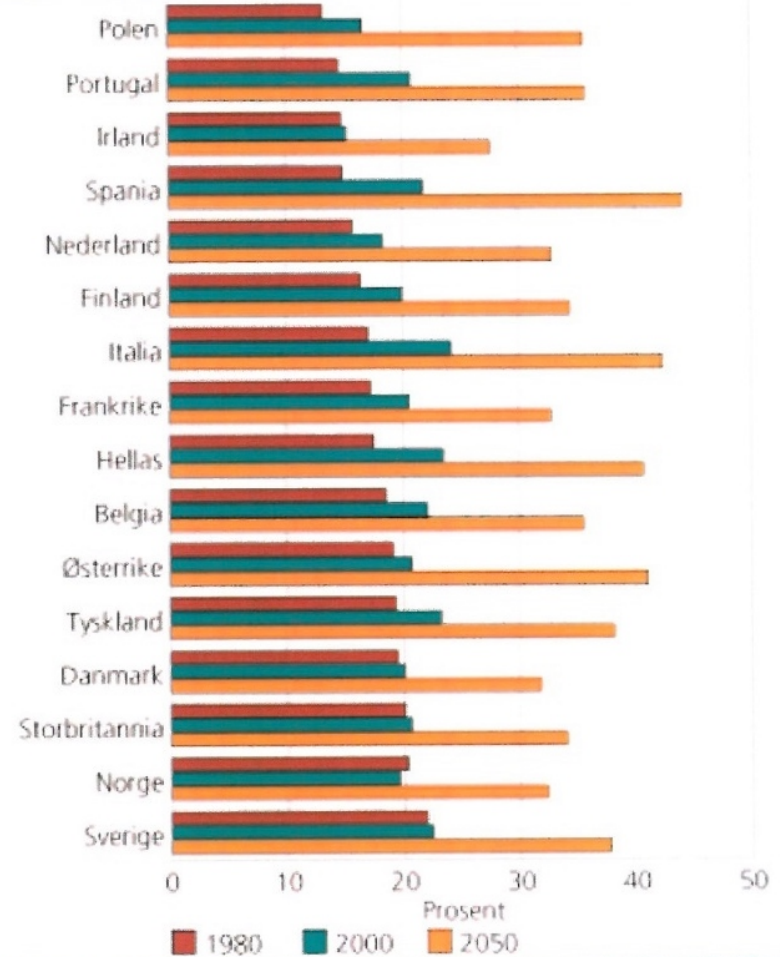
Byene vokser



Verdens befolkning bosatt i byer 1950-2010 med prognose for utviklingen 2015-2050.
Prosent av befolkningen i landene i henholdsvis nord og sør. (Kilde: Store Norske Leksikon, snl.no)

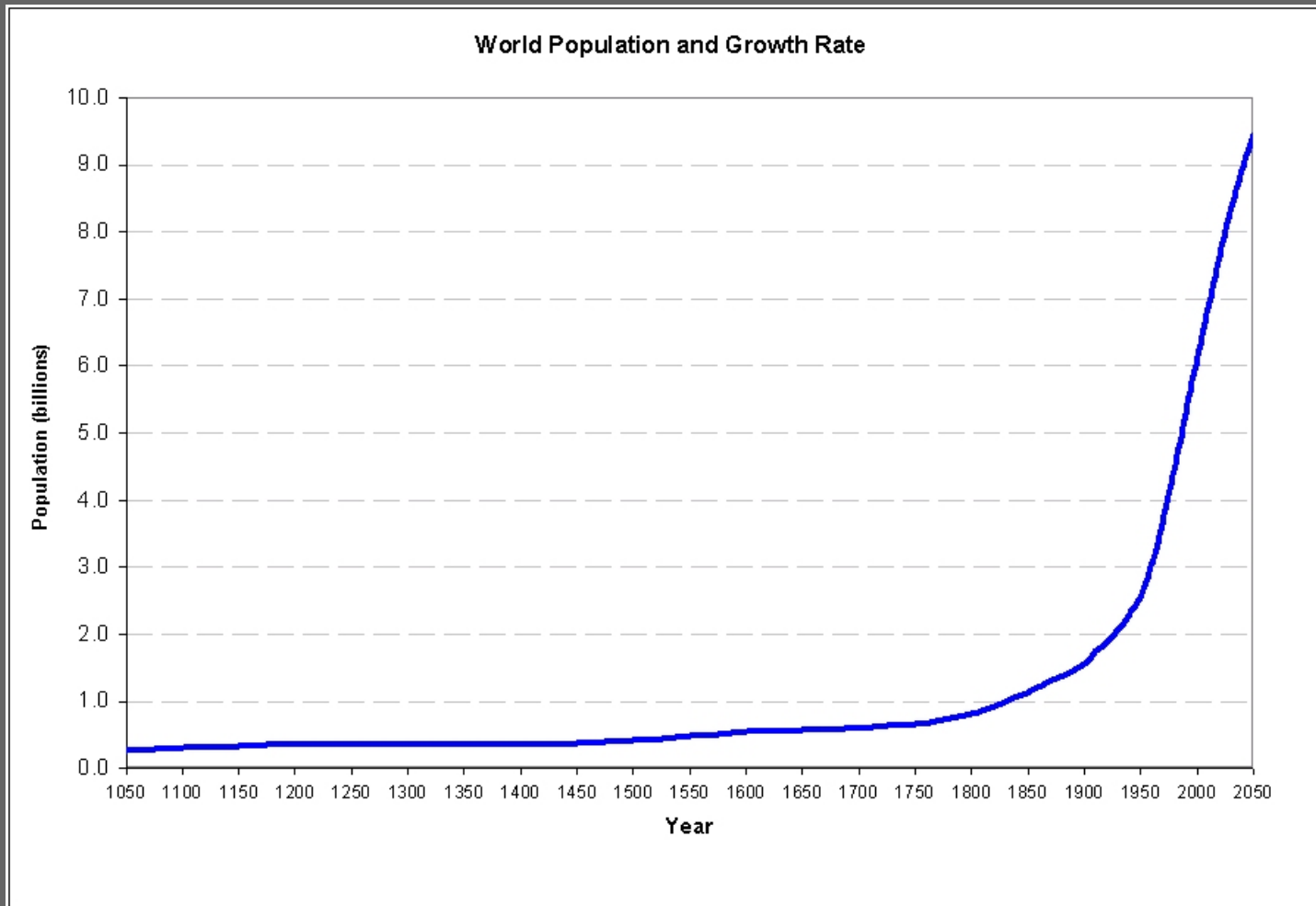
Eldrefølgen til byene

Andel av befolkningen 60 år og over i EU, Polen og Norge. 1980, 2000 og 2050. Prosent



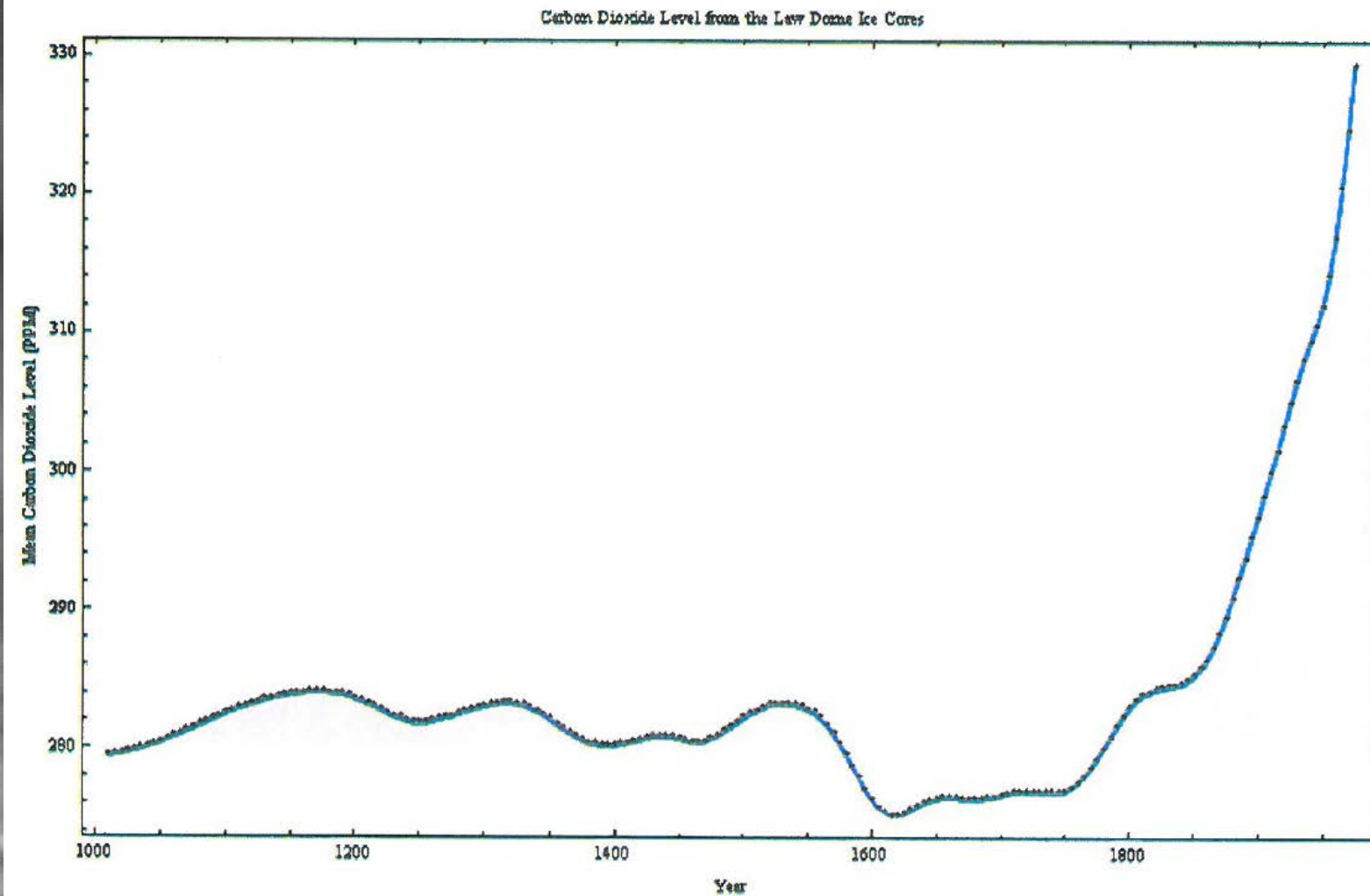
Kilde: Grønn Byggallianse og SSB

Befolkningsvekst globalt

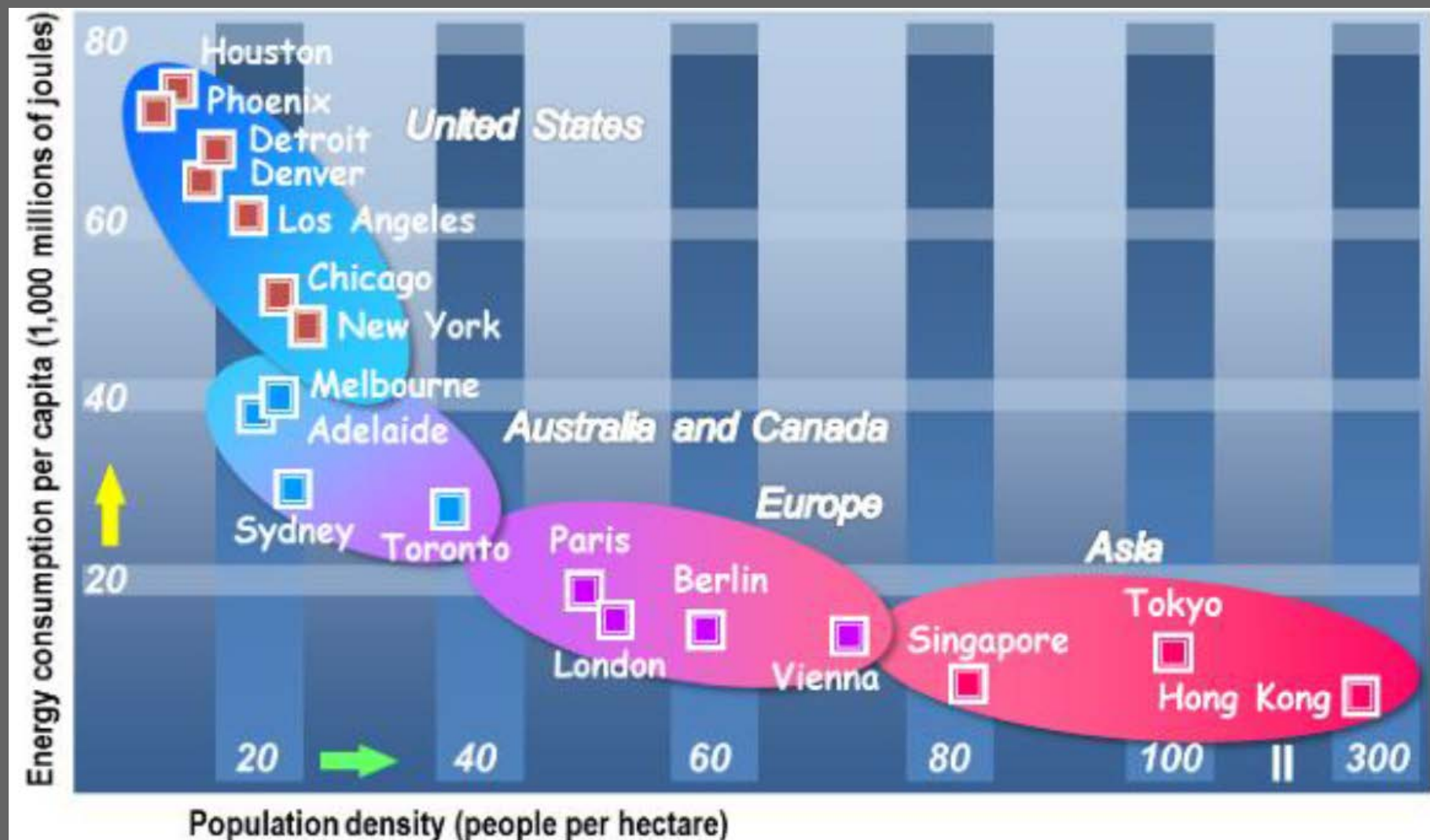


- 1950, ca. 2,4 milliarder
- 1980, ca. 4,3 milliarder
- 2007, ca. 6,5 milliarder
- 2050, ca. 10 milliarder

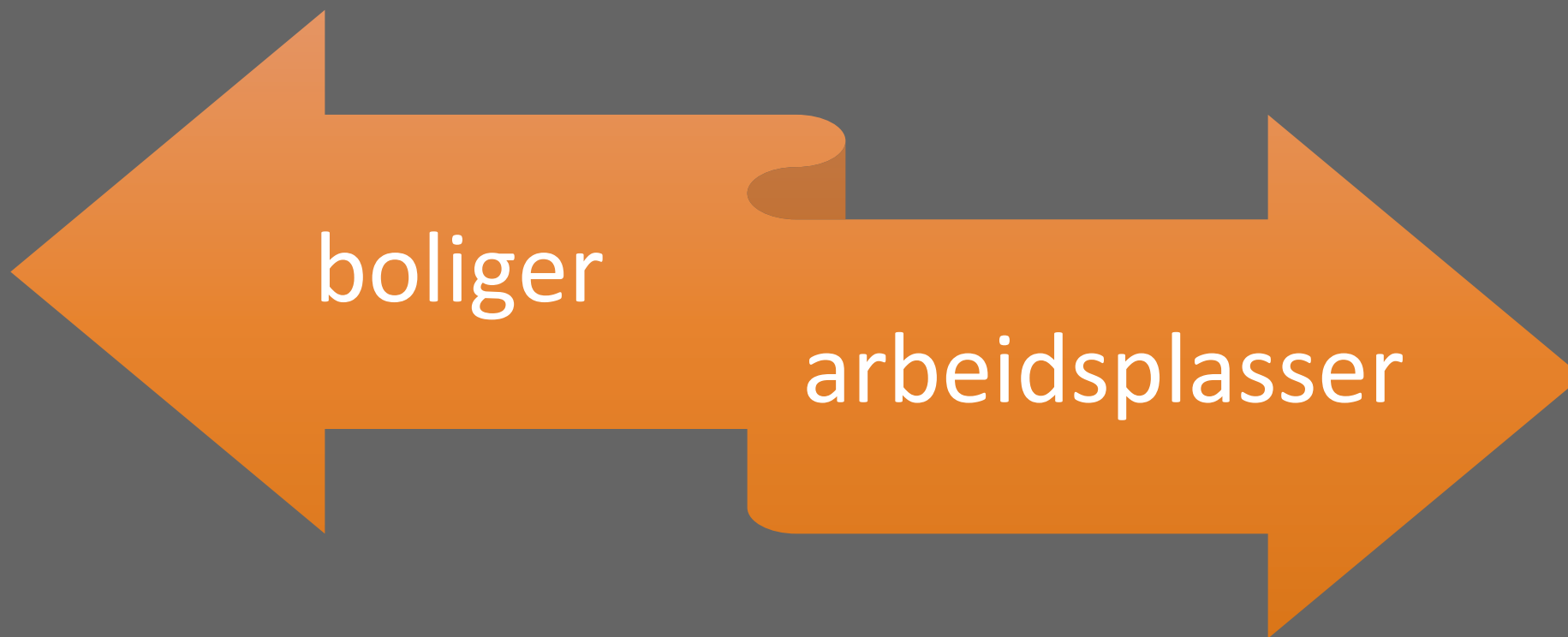
Co2 nivå



Tetthet og Co2 utslipp

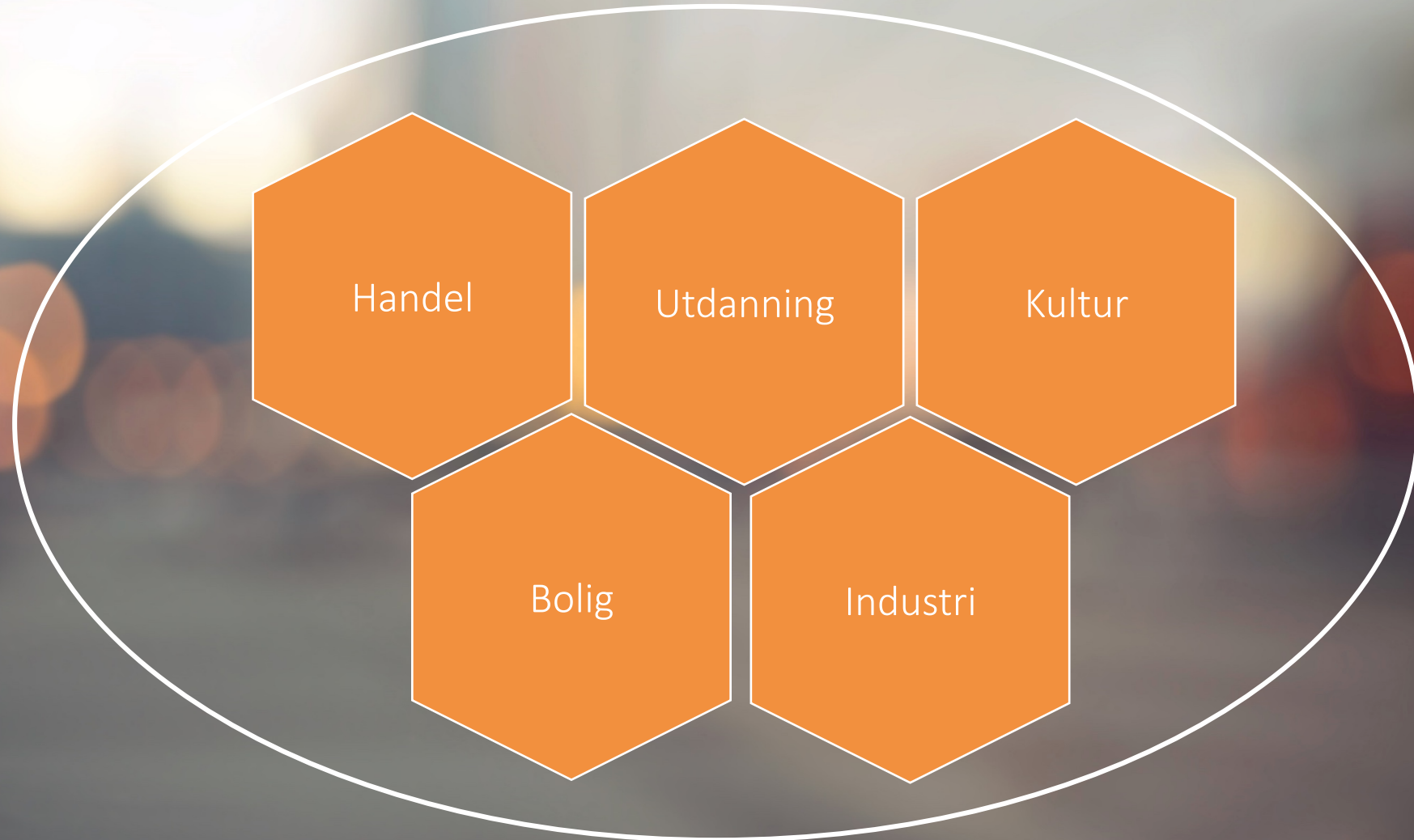


Megatrender - minifortellingen om Norge



Sånn var det før. vi bor på ett sted... og arbeider på et annet helt annet sted.

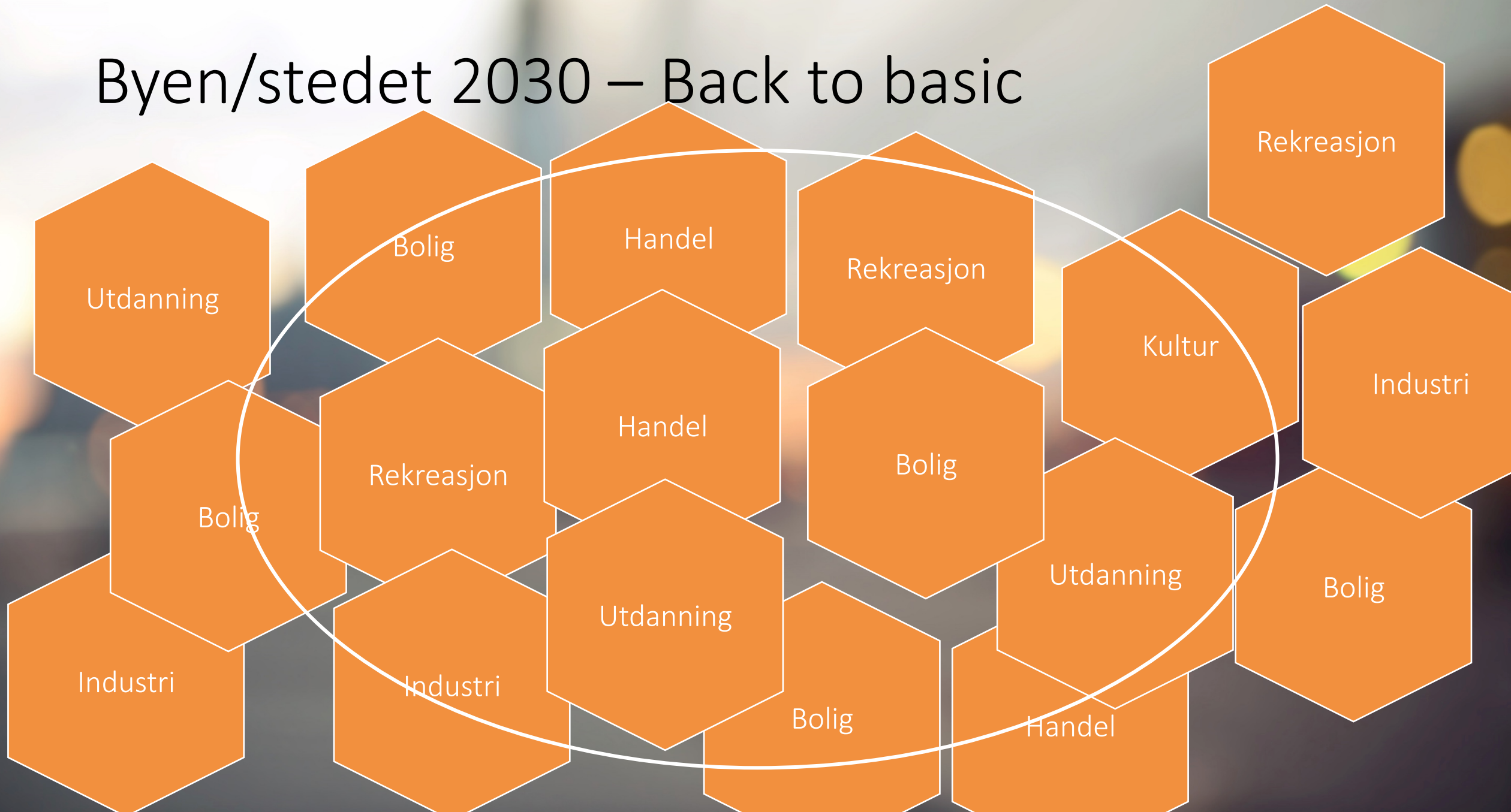
Byen/stedet 1960 – mye på ett sted



Byen/stedet 2015 – spredt utover (Made in the USA!)



Byen/stedet 2030 – Back to basic



Kvinnene avgjør mer – mye mer!
(Og bra er det!)

Kvinner har stadig høyere grad av utdanning...

... og etter hvert større enn menn

Hvem og hva bestemmer hvor familien skal bo?

Viktig for investor?



Er tetthet et gode?

The most interesting findings from our paper are that (1) the effect of density on productivity is practically zero (or even negative) in low-human capital metros, **but the effect of density on productivity is quite substantial in metros with high college attainment shares;**

... (the interaction effects of population density and college attainment on productivity are **highest for the industrial sectors of information, finance, arts and entertainment, and professional services**—sectors that place a high premium on **creativity and sharing of ideas**. (Todd Gabe)

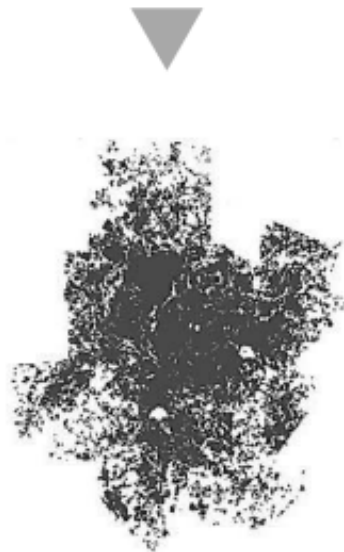
Viktig for investor?

BYVEKST OG TETTHET

fra *The New Climate Economy*

Atlanta and Barcelona have similar populations and wealth levels but very different carbon productivities

ATLANTA'S BUILT-UP AREA



0 10 20 (km)

BARCELONA'S BUILT-UP AREA



0 10 20 (km)

POPULATION: 2.5 MILLION

URBAN AREA: 4,280 KM²

TRANSPORT

CARBON EMISSIONS:
TONNES CO₂ PER PERSON
(PUBLIC + PRIVATE
TRANSPORT) 7.5

POPULATION: 2.8 MILLION

URBAN AREA: 162 KM²

TRANSPORT

CARBON EMISSIONS:
TONNES CO₂ PER PERSON
(PUBLIC + PRIVATE
TRANSPORT) 0.7

UN HABITAT

definert 5 prinsipper for bærekraftig
byutvikling, inkl fortetting:
min **15 000** innbyggere / per km²

Oslos bydeler har til sammenligning
ca 660 000 innbyggere,
fordelt på 152 km²*

= ca **4342** innbyggere / per km²

**det tas forbehold om beregningsmetode, m2 sammenlagt for bydelene iht
Wikipedia / befolkning SSB*

INVESTOR:

- Infrastrukturbidrag
- VPOR
- Og mer kommer! Og dyre tomter!



Drabantbyen er over og ut – men er den det?

Romsås – 70 tallets byutvikling
Noen som jobber her?

FORSTAD - På Etterstad?



BY



FORSTADSVEI - På Skøyen?



BYGATE



BYROM



Om konkurranse

Hvem konkurrerer?

Globalt

- USA
- Europa
- Asia

Internasjonalt

- Norge
- Finland
- Sverige

Regionalt

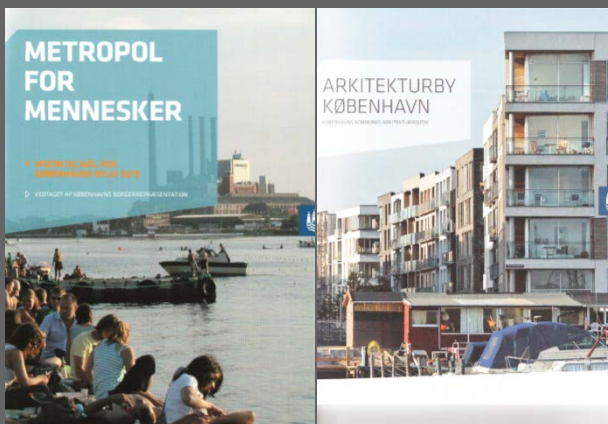
- Oslo
- Gøteborg
- København
- Stockholm
- Helsinki

Nasjonalt

- Drammen
- Moss
- Lillestrøm
- Oppegård
- Ski
- Nesodden
- Drøbak
- Ås

Og hva er konkurransemidlene?

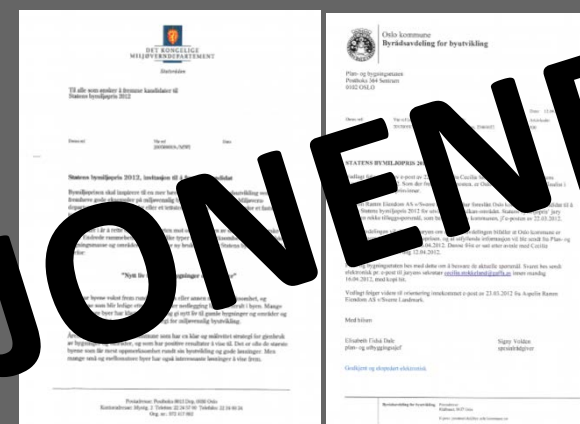
København:



Drammen:



Vulkan, Oslo:



ATTRAKSJONENE!

Attraktive byer tiltrekker seg oppmerksomhet - og bidrar til at byen blir enda mer attraktiv



The Akerselva River

By LISA ABEND



The New York Times



première på ny bydel
Vår Norske Arkitekters Landsforbund fredag inviterer til Arkitekturfestival, er det samtidig første gang den nye Mathallen på Grünerløkka tas i bruk.

Vallpap

MONOCLE



Forbrukere og bedriftene betaler for det!

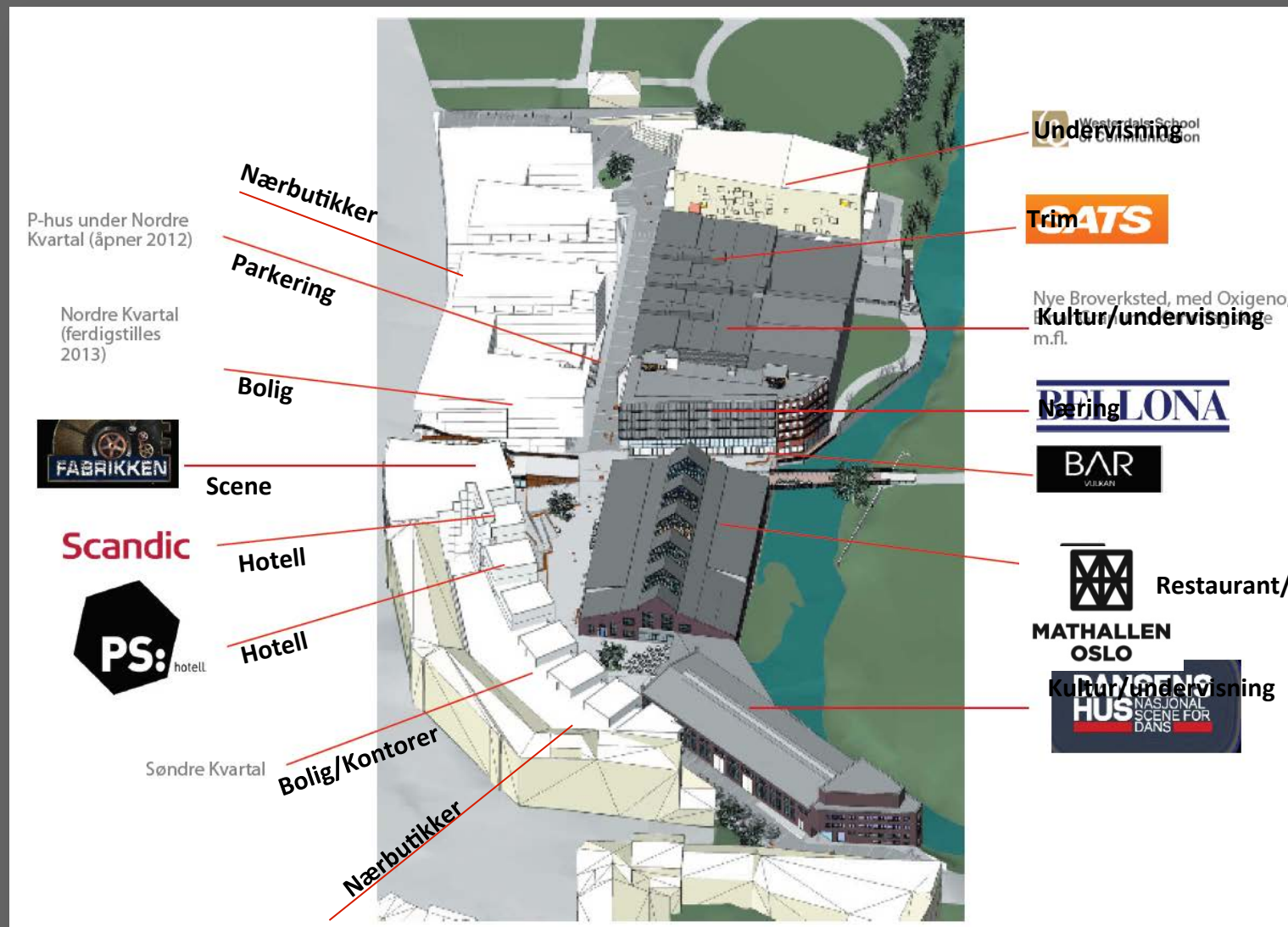
Det er dette det handler om!

«Mitt prosjekt – men vår by»

- Et verdigrunnlag og noen rettesnorer når vi bidrar til å utvikle byen



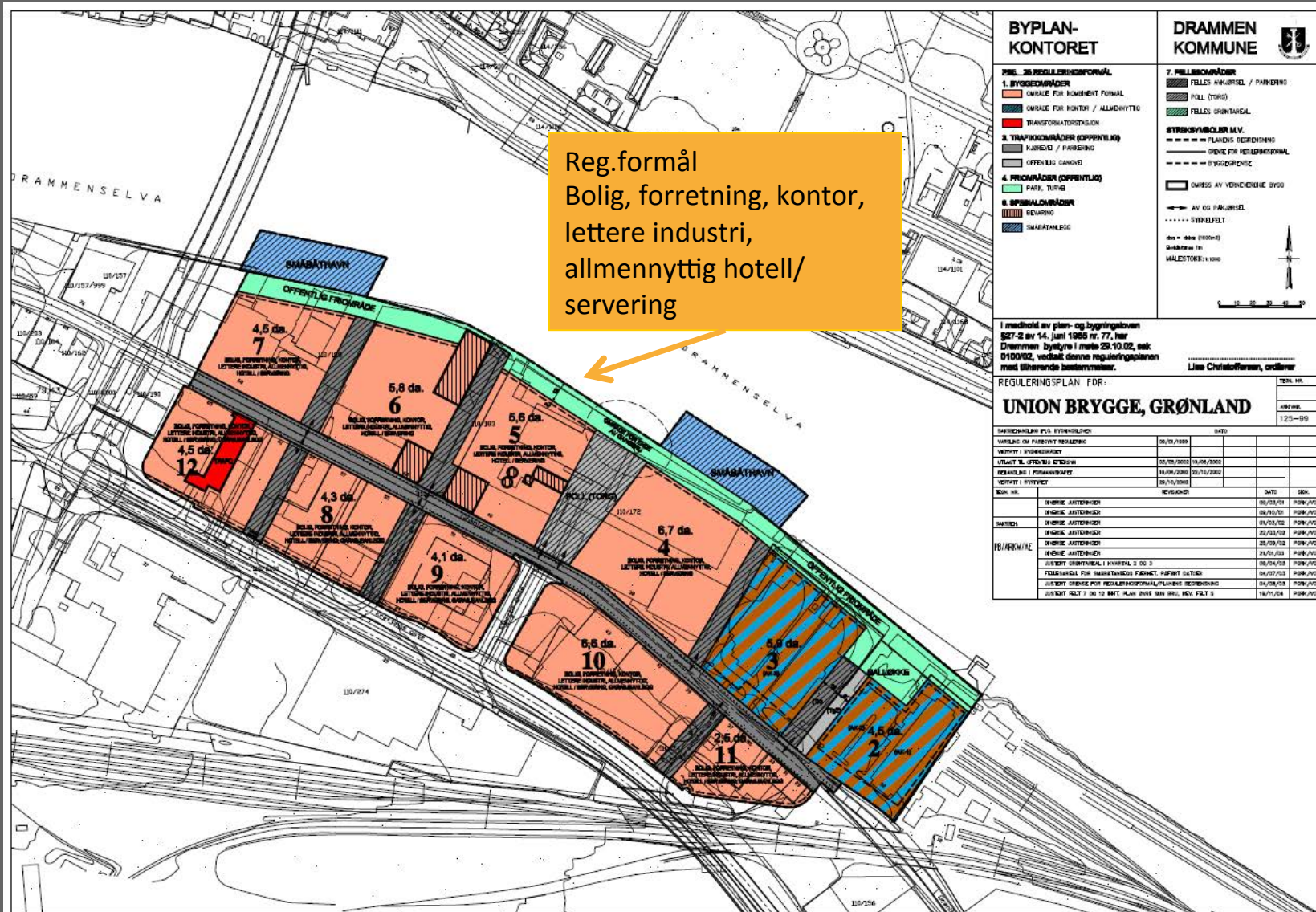
Med ambisjon om en attraktiv by – mangfold!



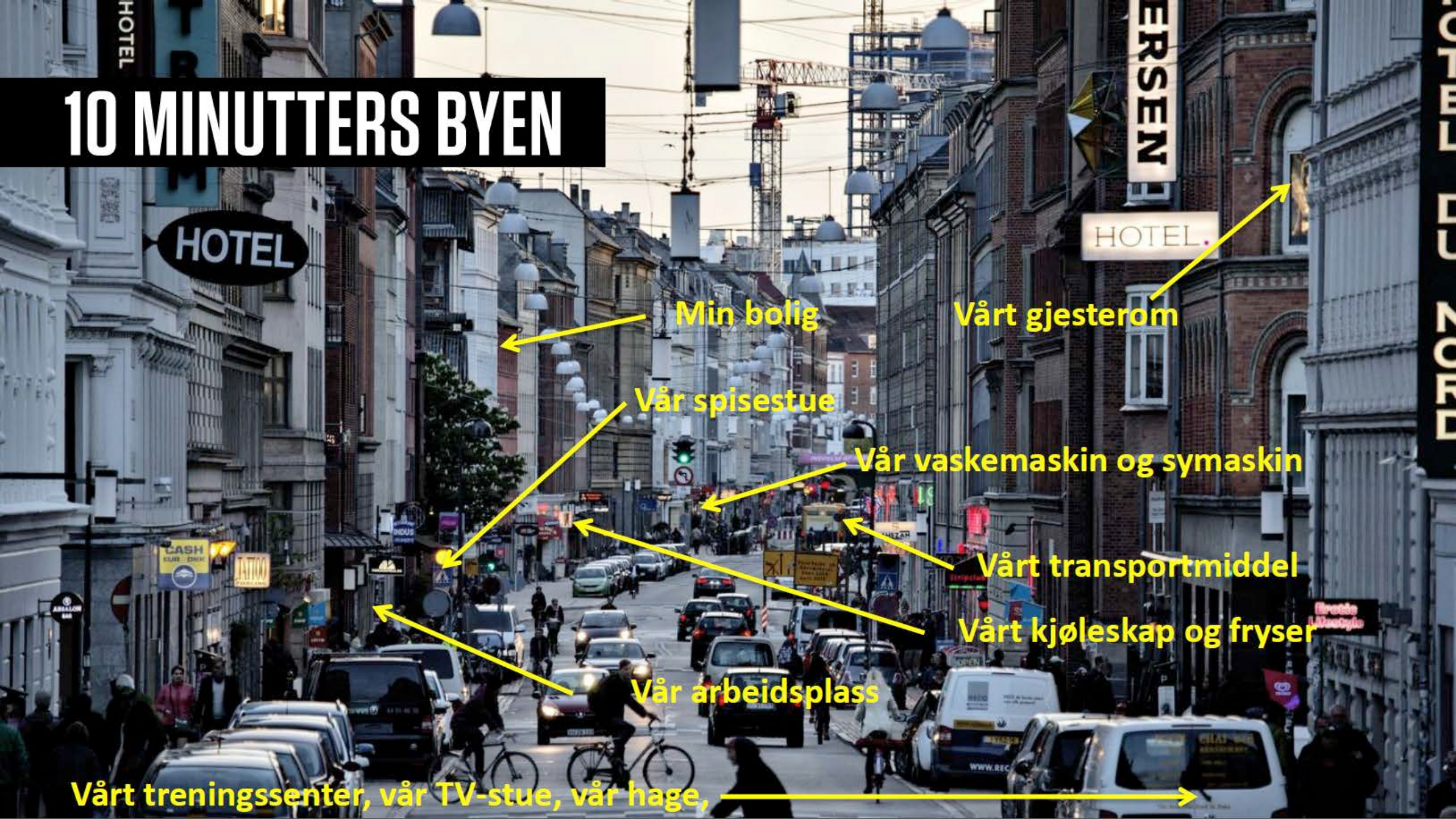
- Noen har skjønnet det! Og noen utbyggere...

Funksjonsmangfold – sånn som det er i byen!

Reguleringsplan Union Brygge 2002



10 MINUTTERS BYEN



Min bolig

Vårt gjesterom

Vår spisestue

Vår vaskemaskin og symaskin

Vårt transportmiddel

Vårt kjøleskap og fryser

Vår arbeidsplass

Vårt treningssenter, vår TV-stue, vår hage,

BYEN = DELING

- Deling av plass inne og ute
- Deling av funksjoner og infrastruktur
- Utnyttelse av komplementære behov
- «Bytte» av varer og tjenester
- Samarbeid og avhengighet
- Raushet, inkludering



Livet mellom husene - *er det som avgjør om vi har lykket*

- Er det her kontorbedriftene har kantine sine?
Eller er det på taket?
- Når blir det liv rundt «Barcode»?



Selvfølgelig tar vi vare på de(t) eldre!

Med respekt
for historien og kulturarven
– det gamle gir merverdi til det nye



A photograph of two young girls with their hair in buns, seen from behind as they look out a large glass window. The girl on the left wears a bright pink shirt, and the girl on the right wears a red and white striped shirt. They are standing on a wooden ledge. Outside the window, a modern, multi-story building with a curved facade and many windows is visible. In the foreground, a large, light-colored cushion with colorful polka dots is partially visible. A dark semi-transparent box with white text is overlaid on the left side of the image.

Byggene og byrommene skal være attraktive for alle - «*like tilgjengelige for store og små – og også for dem som ikke kan gå.*»





Oslo – Hausmannsgaten 16



London – Tate Modern

Transformasjon – og gentrifisering
(«Arbeiderstrøk» blir «hot» for
middelklassen)



Parkveien



Nordre Gate



Dælenenggata

God arkitektur og varige materialer
- bærekraft
- *skaper verdier og er god økonomi*

INFILL



Infill – «der ingen skulle tru at nokon kunne bu»

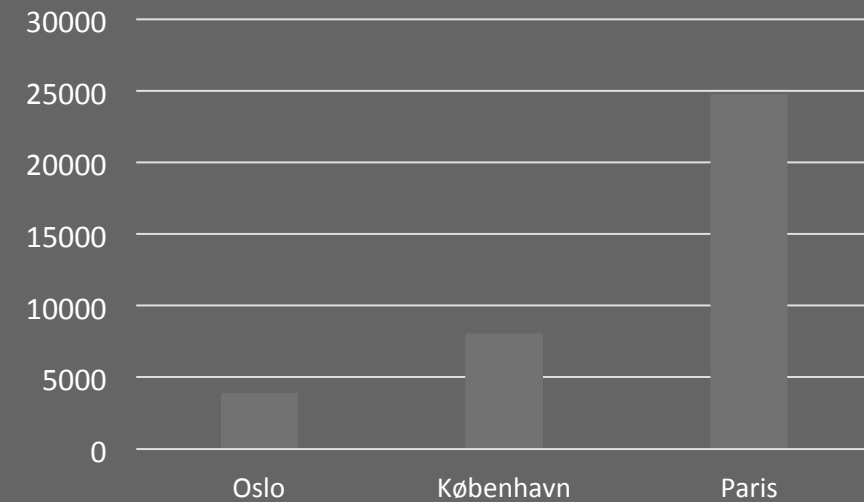
Byene skal fortettes innenfra (kommuneplan for Oslo 2014)



Parkveien 5, Oslo

Om å krydre tilværelsen – og byen!

Tetthet i pers./kvm



- **Infill, et selskap i Aspelin Ramm**
- Tomt: 7,5m x 28m, 210 m²
- Antall leiligheter: 9
- BRA-S: 635 m²
- U-Grad: 3.8 (Vulkan har ca. 3.0) – og myndighetene ønsker mer fortetting!



Boligutvikling/produktutvikling - *går det an å gå nye veier?*

Massivtre +0,3m pr. etasje → økt gesimshøyde

Parkveien 5



Nominert til
EUROPEAN UNION PRIZE
for Contemporary
Architecture
2013
MIES VAN DER ROHE
AWARD

Oslo bys
arkitekturpris
2012

Sundts
Premie
2014

WAN AWARDS
2013
WORLD ARCHITECTURE
NEWS.COM



Dælenenggata 36



Oslo
kommunes
diplom for
hagebruk
2014

Årets bygg
2013
Byggindustrien

NALs
arkitekturpris
2015

Oslo bys
arkitekturpris
2014



Vøyensvingen
10

us Riis gate
LUKE NR. 1-3-5-7



ONFILL



OVERFILL



Miks alt alltid

- Bolig og næring
- Rekreasjon
- Handel
- Kultur



Lag planer for å spleise gammelt og nytt sammen!
Det er jo slik vi vil ha i byene våre!
(Og det er jo det vi ønsker når vi drar på «storbyferie» i Europa!)



Og vær aldri redd for kvalitet – kvalitet lønner seg!
Og det smitter over på omgivelsene!





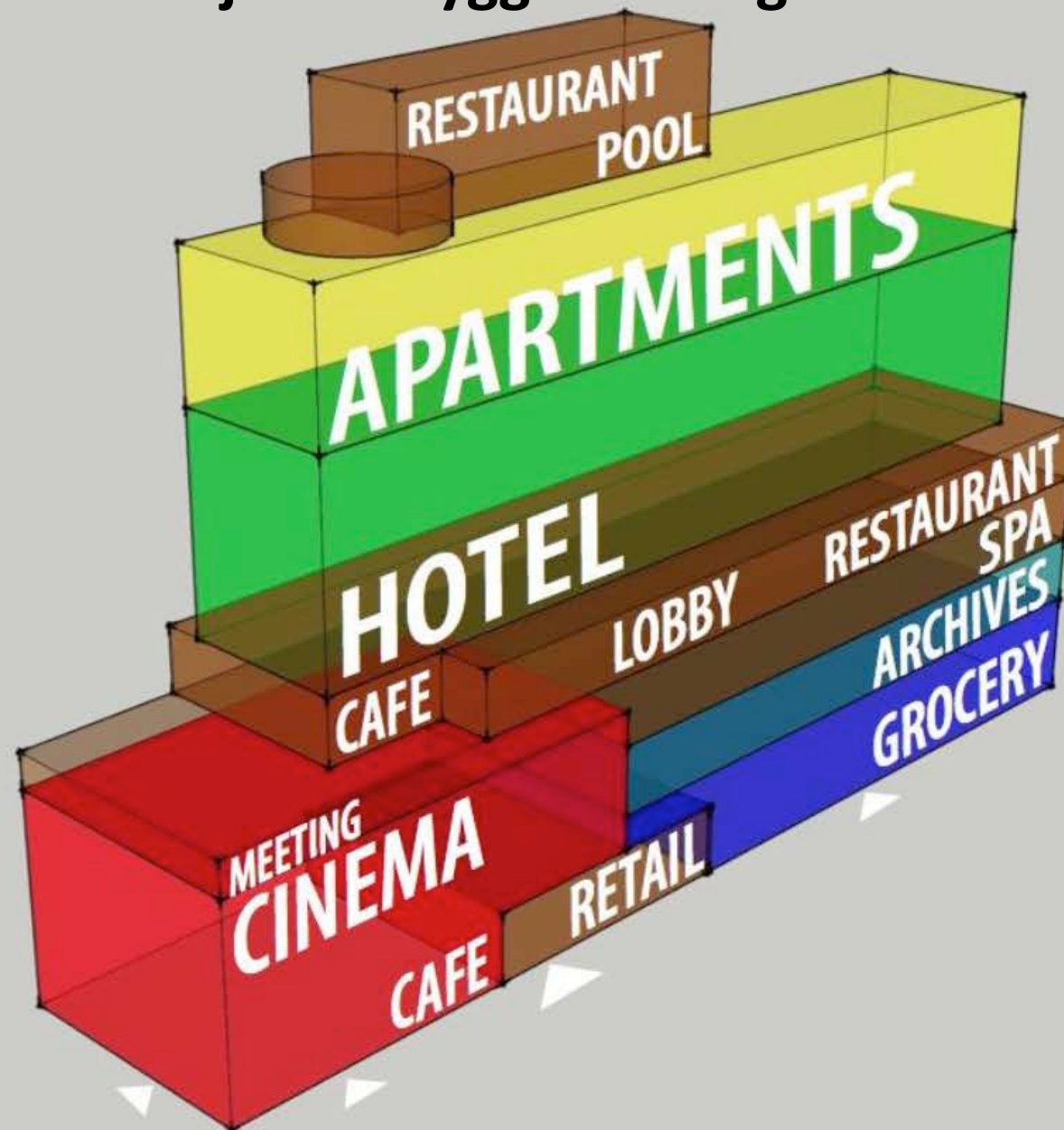
Det trenger jo ikke å se slik ut!
Et resultat av totalentreprisens forbannelse?

BLANDA DROPS

20 Restaurant | Nightclub
Pool
19 Apartments
18 Apartments

12 Hotel
11 Hotel
10 Hotel
9 Hotel
M Office
8 Café
Hotel Lobby
Restaurant
7 Meeting | Conference
Spa | Fitness
6 Cinema
Spa | Fitness
5 Cinema
Modern Archives
4 Cinema
Modern Archives
3 Cinema
Grocery
2 Cinema
Grocery
1 Cinema
Café
Entrance
Coffeeshop | Newstand
Hat Shop
Grocery
B Storage
Mechanical
SB Loading

Multifunksjonelt bygg - i tid og rom:



BÆREKRAFTIG VEKST ER DEL AV SVARET

BEFOLKNINGSVEKST CA 10 000 -15 000 ÅRLIG

120 000 BOLIGER + 7,8 MILL M² NÆRINGSAREAL



POLITISKE SIGNALER - mangler ikke... Men hva med viljen?

klima, kvalitet, boligbygging



BILFRITT SENTRUM

+ bedre bomiljø (luft, uteareal, aktivitet)

MEN; nødvendig å samtidig investere i gateopprustning

BÆREKRAFTIGE BYGG

+ miljøambisjoner bør prioriteres i utbyggingsprosjekter

FOKUS PÅ ØKT BOLIGBYGGING

+ goodwill for boligprosjekter

MEN; viktig med fokus på kvalitet, ikke bare kvantitet

POLITISK STYRING OG ARKITEKTURPOLITIKK

+ utdyper og legger føringer for saksbehandling?

MEN; PBE sitt skjønn er i seg selv utvidet som en viktig del av planens intensjon om forenklet saksbehandling.

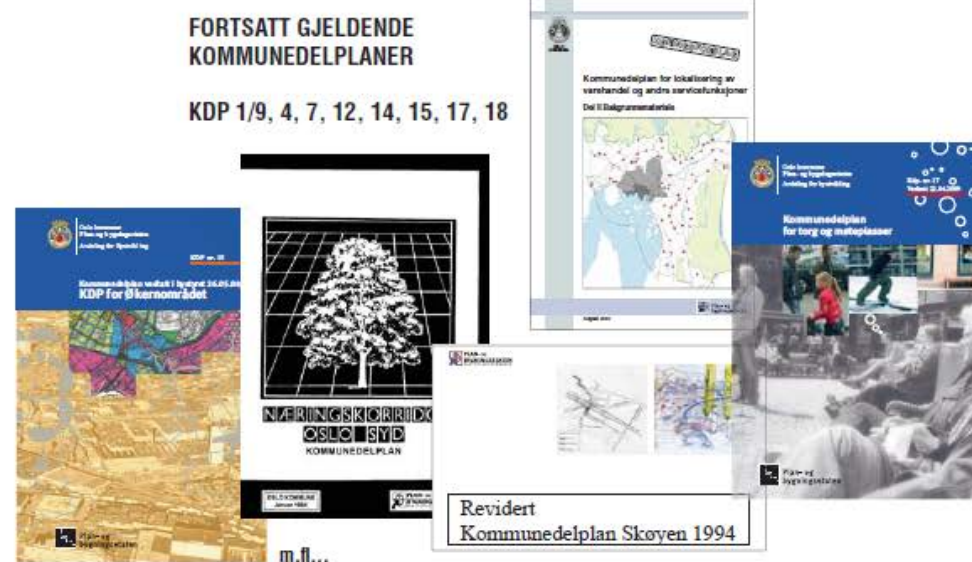
Byrådserklæringen har en rekke føringer og detaljer knyttet til boligtypologier og utforming, miljø og bærekraft og innovasjon som vil kunne være relevant å legge til grunn i konkrete saker.

relevante dokumenter

[illegible]

m.fl...

KDP 1/9, 4, 7, 12, 14, 15, 17, 18



<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/veiledere-foringer-og-skiemaer/kommunedelplaner/>

TRANSPORT

M2016
Fra dagens kollektortrafikk til morgendagens mobilitetsløsninger

KVU OSLO
NIVET

http://m2016.ruter.no/content/uploads/2015/08/RUTE0057_M2016_10.08.15_Low.pdf

12. mai 2018 Transparens i Dato og Akteriske

ent/
7

Plattform for byrådsamarbeid mellom
Arbeiderpartiet, Miljøpartiet De Grønne
og Sosialistisk Venstreparti i Oslo
2015-2019

<http://www.sv.no/oslo/wp-content/uploads/sites/2/2015/10/Byraadserklaering-web.pdf>

Oleksandr K. Kozlov
 Oleksandr K. Kozlov

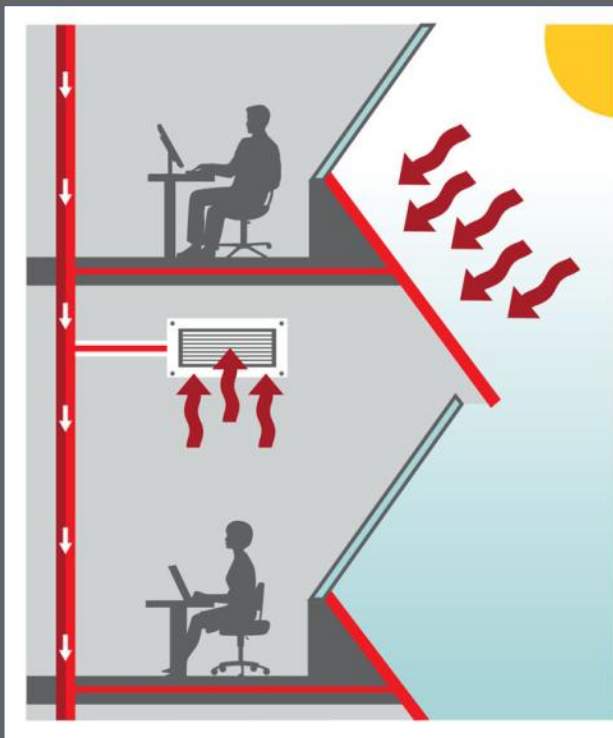
DET GÅRNE SKIFTET
 Oleksandr K. Kozlov og Oleksandr K. Kozlov

<https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/miljo/oslo-kommunes-miljoarbeid/klima-og-energi/strategi-for-oslo/>

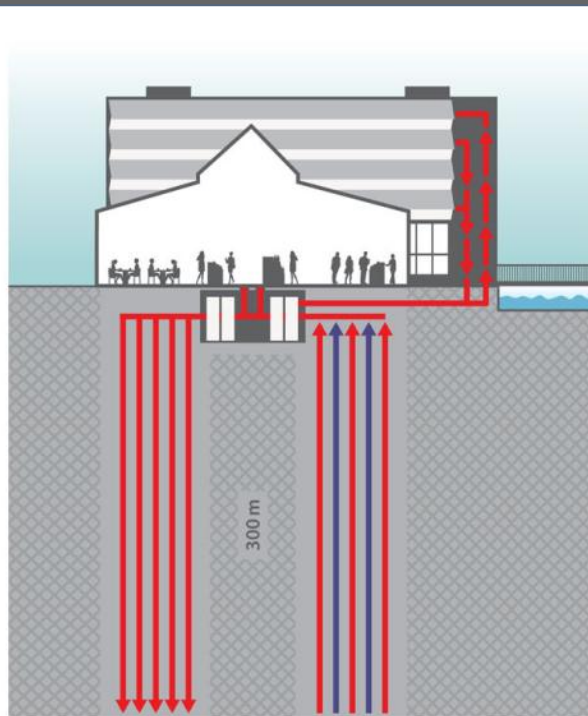
Noen plukker de lavthengende eplene:
En smartere måte å bygge by på



Vulkan: Vi utnytter byggenes komplementære energibehov

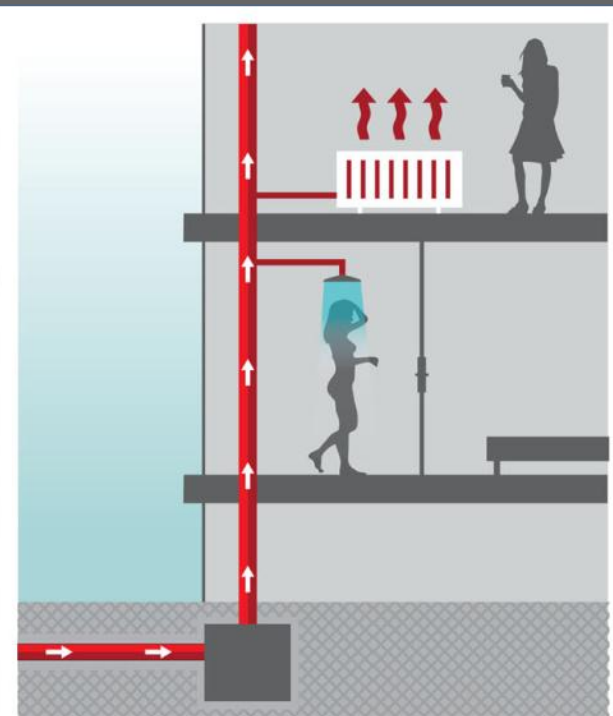


Bygningsintegrert solvarme
Varme hentes fra kjøling



Henter energi til kjøling og oppvarming
fra geobrønner.

Kjøling fra mathall varmegjenvinnes



Geovarme, solenergi og spillvarme
brukes til oppvarming og tappevann

Smart – ikke sant? Forts. →

Kjempesmart – og så gøy!

Årsforbruk før rehabilitering	15,5 GWh
Årsforbruk etter rehabilitering	-2,7 GWh
Årlig energibesparelse	12,8 GWh

Årlig varme tilført fra datasenter	1,5 GWh
Strøm til varmepumpe i datasenter	-0,5 GWh
Årlig energibesparelse	1 GWh

Total årlig ENØK-gevinst	13,8 GWh
Reduksjon	89 %

1 Gwh = 1 mill. kwh
(Huset ditt forbruker 20-30.000 kwh/år)



Og er det gøy – så blir du god!

Fremtidens steds- og byutvikling stiller økte krav til våre bygg

- Énbrukerbygg øker risiko
- Robusthet i tid og bruk reduserer risiko
- Bidra til mangfold der vi vil arbeide og bo
- Eksistere i symbiose med det utenfor
- Bærekraftig iht. lovverk og samfunnsutvikling
- Riktig beliggenhet i forhold til arbeidsmarked
- Tilpasningsdyktighet
 - Til byens dynamikk
 - Til næringsliv
 - Til teknologisk utvikling
 - Til klimaendringer
 - Til interiør- og eksteriørtrender



Churchill:
*«We shape our buildings –
and afterwards they shape us»*