



*Nye tendenser i  
norske  
byutviklingsprosjekter*

**Plan09**

2 juni 2008

*Avantor AS  
Adm direktør Christian Joys*



# Bærekraftig byutvikling - karakteristika

- Bygger opp under sentrale byutviklingsprinsipper med knutepunktslokalisering
- Er karakterisert ved transformasjon heller enn byvekst på jomfruelig mark
- Utnytter eksisterende infrastruktur
- Reduserer behovet for bruk av bil til jobb og i jobb
- Rydder opp i gammel forurensning
- Gjenbruker arealer, bygninger og materialer
- Har energibesparende løsninger for områder og i bygninger
- Dekker offentlige og private servicebehov lokalt

**Bærekraftig byutvikling krever et nært og forpliktende samarbeid mellom offentlig og privat sektor**



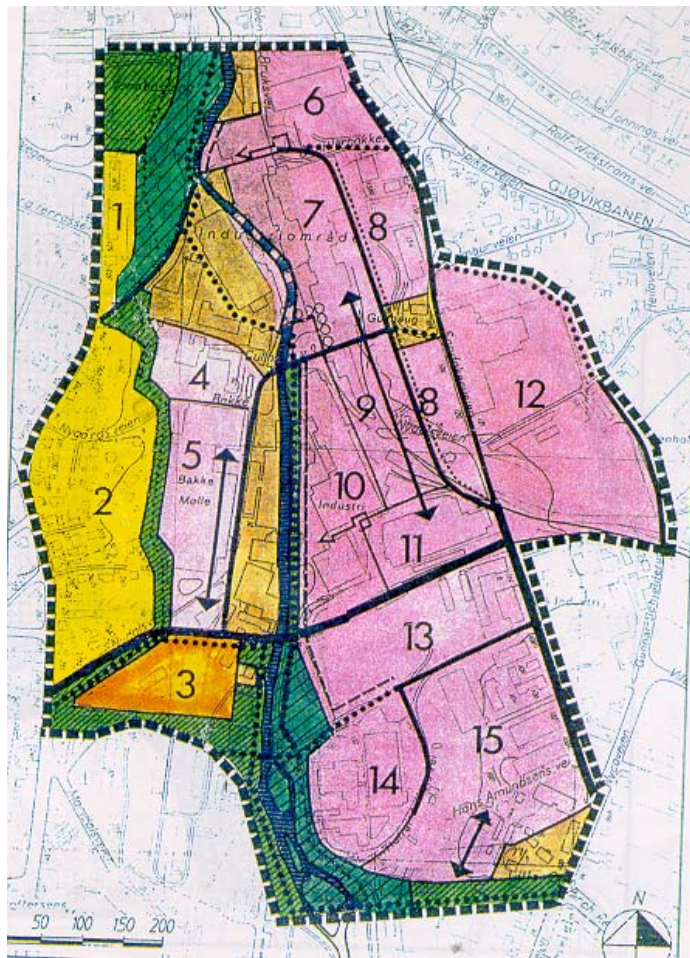
*Konsentrasjon av arbeidsplasser*



*Kompetansebedrifter*

# Ny planlov 2008

Skal vedtas av Stortinget i år



## Plantyper

1. Kommuneplan / -delplan  
- utarbeides og vedtas av kommunen
2. Områderegulering  
- utarbeides og vedtas av kommunen, private kan overlates utarbeidelsen
3. Detaljregulering  
- utarbeides av private og vedtas av kommunen

## Gjennomføring styres via

4. Rekkefølgebestemmelser
5. Utbyggingsavtaler (ikke sosial infrastruktur)
6. Urbant jordskifte

## Viktige premisser for utvikling

7. Redusert energibruk (ny TEK)
8. Universell utforming av bygninger
9. Redusere utslipp av klimagasser
10. Innpasse samfunnssikkerhet

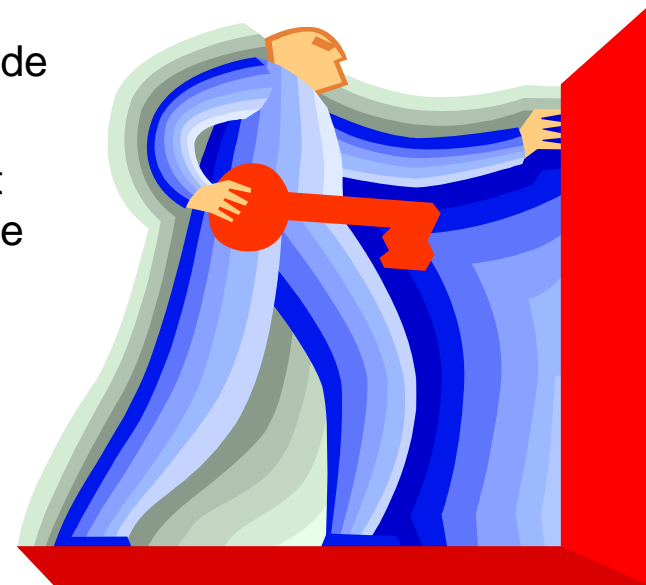
# Plan- og gjennomføringsssystem – nødvendige forutsetninger

## Kommunedelplan / områderegulering

- Må være overordnet element der statelige og kommunale forutsetninger klarlegges
- Konsekvensanalyse utføres som del av planen
- Innsigelser må meldes på dette nivå, og løses mellom de offentlige aktører
- Om nødvendig gjennomføres urbant jordskifte eller det forhandles en utbyggingsavtale som inkluderer samtlige grunneiere / utbyggere

## Detaljregulering / utbyggingsavtale

- Regulering må være gjennomføringsvennlig. Rekkefølgebestemmelser må være prosjektinterne
- Alle andre forutsetninger løses i tosidig, forpliktende utbyggingsavtale som vedtas samtidig med detaljreguleringen



*"Nøkkelen til suksess"*

# Beliggenhet = kommunikasjon



- Topp kommunikasjon med bane hvert 5 minutt
- T-baneringen – et viktig byutviklingsgrep som stoppet byspredningen

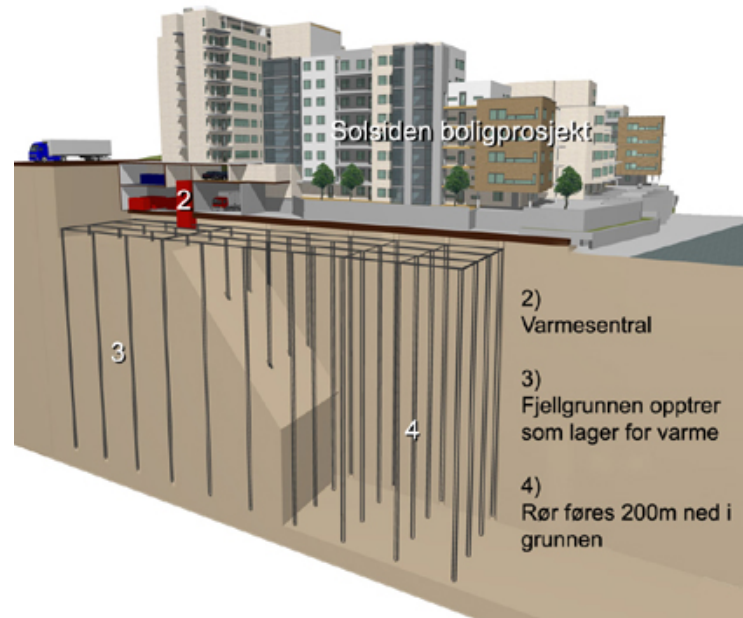


# Energisentral

Bærekraftig og klimavennlig energi med vannbåren varme/kjøling

- Varmepumpe/varmelager i fjell
  - Olje / pellets
  - Spillkraft
  - Kjølevann fra elv
- 
- **Leverer energi til 200 000kvm undervisning, boliger, kontorbygg og hotell**
  - **Inntil 50% besparelse i total ekstern energitilførsel**
  - **Reduserer CO<sub>2</sub> utslipp med 4200 tonn/år**

Nydalen Varmesentral -Prinsippskisse



# Mobilitet



## Oslo Bilpool AS (bil på deling)

- Eies av Avantor og Selvaag
- Bestilling på nett, hybridbiler.
- Tilbys byutviklingsprosjekter i indre by

## Bysykler

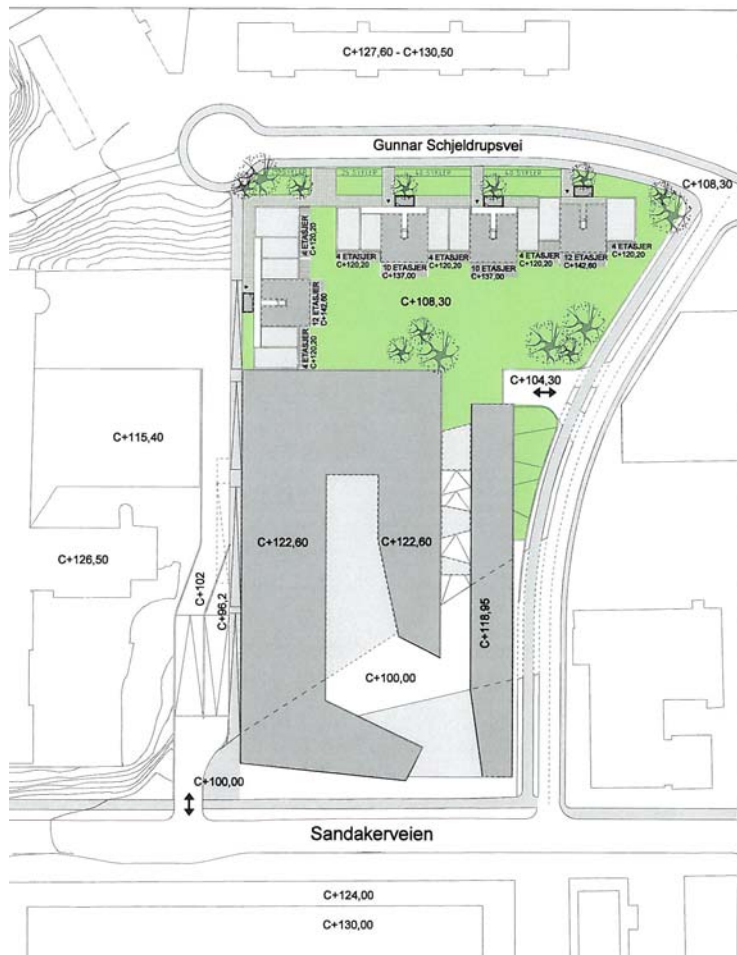
- Er å finne i det meste av indre by

## Nettsted for mobilitet

- Utvikles sammen med offentlige etater

- **Skal folk ikke behøve å eie bil må de ha enkel tilgang til å leie**
- **Fremtidsrettet og miljømessige løsning for de som bruker offentlig kommunikasjon til jobb**

# Boliger i knutepunkter (bydelssentrum)



- Nytt vedtak i Oslo, indre by, 50% av leilighetene minst 80 kvm (i et marked som domineres av single)
- Beboere ønsker mer park, mindre fortetting.
- Konflikter mellom beboere og byliv i knutepunkter.
- Skal uteliv flyttes fra sentrum til det lokale bydelssentrum?
- Kommer det innskrenkninger i skjenketider?



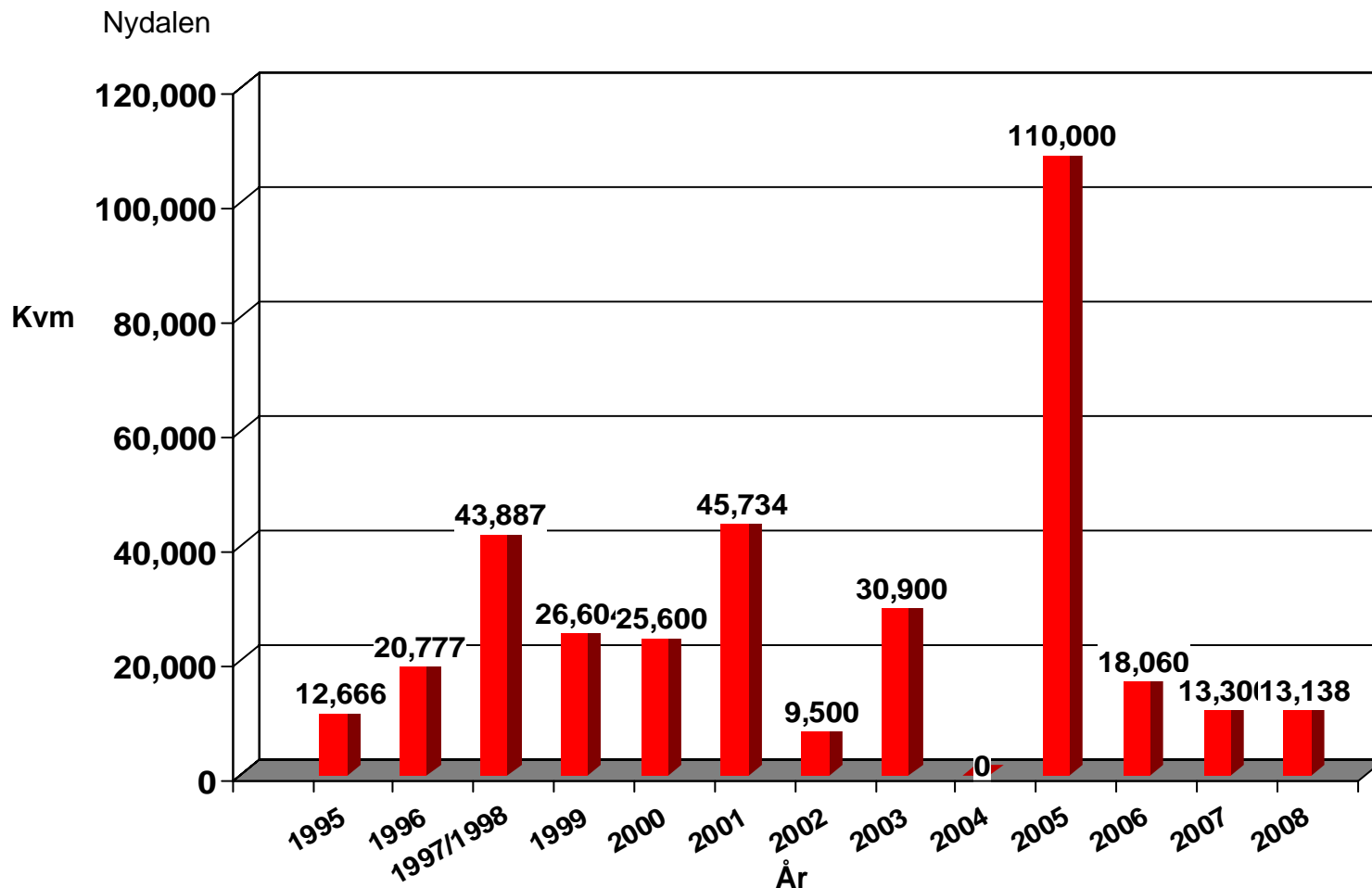
# Boliger - fremtidige krav



- Tilknyttet energisentral med geovarme
- Isolering i henhold til ny TEK etter rammemodell eller tiltaksmodell
- Smarte overvannsløsninger, bl.a grønne takflater
- MOP (miljøoppfølgingsprogram) i byggefasen
- Parkering, leie ikke eie
- Bilpoolordninger, medlemskap/registrering medfølger?
- Høyere kvalitet på store leiligheter med 3 vindusfasader.

**MÅL: Klimanøytrale boliger vedrørende CO<sub>2</sub>**

# Etterspørselsstyrt utbyggingstakt



- **Markedet bestemmer innenfor vedtatte offentlige rammer**

# Miljøprosjektet Nydalspynten

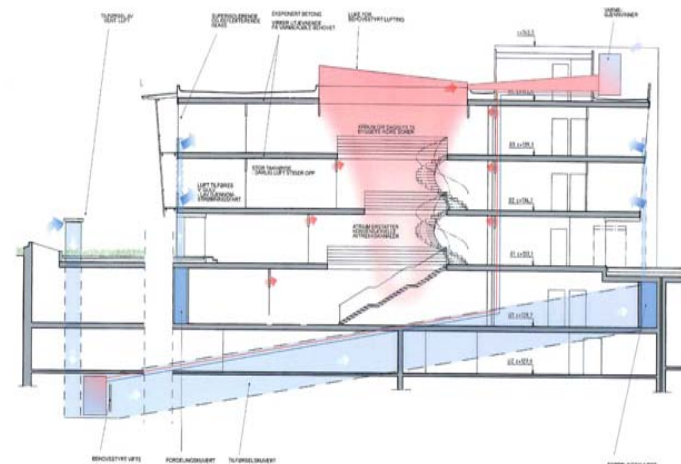
**Maridalsveien 319**

## Aktive løsninger

- Vifter / varmeveksler
- El tilleggsvarme
- Bruk av kunstig lys
- Styringssystem

## Passive løsninger

- Tunge konstruksjoner
- Tilleggisolasjon
- Jordkanal
- Solfangere
- Bruk av dagslys



SKJEMATISK SNITT

Niels Torp arkitekt med interaktive miljø



- Inntil 65% besparelse av normalt energiforbruk
- Mål 85 Kwh/kvm/år



# Refleksjoner

- Byutviklingen vil fortsatt innrettes mot en mer knutepunktsorientert byutvikling med et godt kollektivtilbud, arbeidsplasser og lokal offentlig og privat service i knutepunktene.
- Vil offentlig sektor makte å levere overordnede planer som grunnlag for prosjektgjennomføring i takt med forutsetningen i ny planlov.
- Kan byspredningen begrenses ved at en større del av byutviklingen og byveksten skjer gjennom transformasjon? Har vi for lav utnyttelse? Trenger alle byer en "markagrense"?
- Hvordan kan offentlig og privat sektor samarbeide bedre om samtidighet i byutviklingen og servicetilbudet?
- Skal det politiske liv bestemme alt om boligstørrelser og boligfordeling, eller skal boligkjøperne (markedet) tas mer med på råd?
- Vil kommunene forplikte seg til å tilby sosial infrastruktur?
- Klarer vi sammen å utvikle utbyggingsavtaler til å bli et forpliktende markedstilpasset redskap både for utbygger og kommune?



**Ny planlov åpner for løsninger av disse spørsmål, hvis partene vil**

# Takk for oppmerksomheten..

*Næring*



*Bolig*



*Service*



*Kultur, media*



*Undervisning*



*Bydrift*

[www.avantor.no](http://www.avantor.no)