

status²⁰¹⁹

Norges ledende knutepunktutvikler – og mer til

Gjør det
enkelt å reise
grønt

s. 12

Norges mest
mangfoldige
portefølje

s. 22

Innovative
miljøløsninger
gir gevinst

s. 32





- 4 Leder: Bærekraft har blitt lønnsomt**
- 7 Nøkkeltall**
- 8 Siden sist**
- 12 Gjør det enkelt å reise grønt**
- 16 Enquette: Hvordan skal vi bygge for de neste hundre årene?**
- 20 – Nå ser alle til Drammen**
- 22 Norges mest mangfoldige portefølje**
- 26 Kreativitet i hver kvadratmeter**
- 28 Stoppesteder i norgeshistorien**
- 31 Utstillingsvindu for det moderne Norge**
- 32 Innovative miljøløsninger gir gevinst**
- 35 ENØK-tiltak gir store gevinster**
- 36 Vill vekst i Voss**
- 38 Slik ser Nationalteatret stasjon ut i 3D**



Foto Terje Borud

Bane NOR Eiendom eier, utvikler og forvalter all jernbaneeiendom i Norge.

Med vår satsing på knutepunktutvikling og vårt miljøengasjement er vi en viktig bidragsyter til bærekraftig by- og stedsutvikling i Norge. Vårt samfunnsoppdrag er å gjøre det mer attraktivt å bruke tog, samt å delfinansiere jernbanen.



Petter Eiken er stolt over endringene Bane NOR Eiendom har fått til på Oslo S og i Østbanehallen - Norges største knutepunkt.



Bærekraft har blitt lønnsomt

Petter Eiken leder et selskap med en fot i fortiden og blikket vendt mot en ukjent framtid. Bane NOR Eiendom eier og forvalter mange bygg som er over 100 år gamle. Samtidig reiser selskapet nye bygg som skal kunne stå i 200 år.

– Vi skal bidra til byutvikling gjennom å skape gode knutepunkter, gi gode fasiliteter for jernbanen slik at flere velger å reise med tog, og bidra til å skape økonomiske resultater som kommer jernbanen til gode. Disse tre punktene oppsummerer samfunnsoppdraget vårt, forteller administrerende direktør Petter Eiken entusiastisk.

Bane NOR Eiendom er et ungt selskap med et langsiktig perspektiv. I 2017 ble eiendomsvirksomhetene i ROM Eiendom, da eid av NSB, og Jernbaneverket slått sammen til det nye selskapet. Å samle all jernbaneeiendom i en felles virksomhet i Bane NOR Eiendom betyr større verktøykasse og ny slagkraft.

– Vi har en formidabel eiendomsportefølje. Nå som den er samlet, kan mer eiendom frigis til andre formål enn jernbane. Vi har hatt arealer som hver for seg ikke har vært bærekraftige å utvikle, men som nå kan brukes til utvikling av næring, bolig og arbeidsplasser i bynære områder, sier Eiken.

Tar grep for fremtiden

Norge står foran en periode med store endringer. Det handler om befolkningsvekst, klimaendringer og nye reisemåter.

– *Hvordan planlegger Bane NOR Eiendom for veksten?*

– Vi gjør omfattende personstrømsanalyser der ambisjonen er å håndtere langt større passasjerstrømmer uten å måtte investere altfor mye. Ta Oslo S for eksempel. Stasjonen er definitivt knutepunkt nummer én i Norge, forteller Eiken.

«170 000 mennesker passerer Oslo S hver dag, men vi styrer mot 250 000 passerende daglig. Det er en sterk vekst.»

Bane NOR Eiendom planlegger endringer på stasjonen i årene som kommer for å øke kapasiteten og tilgjengeligheten for de reisende.

– 170 000 mennesker passerer gjennom Oslo S hver dag, men vi styrer mot 250 000 passerende daglig. Det er en sterk vekst, sier Eiken.

Landets ledende knutepunktutvikler

Bane NOR Eiendom tar på seg rollen som landets ledende knutepunktutvikler. Det innebærer blant annet å bygge i noen av landets tetteste og heteste eiendomsmarkeder. Det er krevende, men gir god effekt for byen og miljøet, ifølge Eiken.

– Vi må utnytte arealene rundt de viktigste knutepunktene godt for å legge til rette for at folk kan reise kollektivt. Når flere kan bo, jobbe og få gjort nødvendige ærender like ved stasjonen, blir behovet for privatbiler vesentlig redusert, sier Eiken.

– Vi har erfart at hvor vi bygger byggene våre, kan være like viktig som hvordan vi bygger dem. De 12 500 arbeidsplassene vi har vært med å utvikle i Bjørvika, sparer miljøet for 110 000 kjørte kilometer per døgn, sammenlignet med om disse arbeidsplassene var spredt over hele Oslo.

– *Hva slags kompetanse kreves for å utvikle knutepunkter i byområdene?*

– Vi sitter på en unik spisskompetanse på byutvikling. I tillegg har vi profesjonell prosjektutviklingskompetanse som håndterer hele verdikjeden, fra idéutvikling og regulering til ferdigstilling og salg av boliger og næringsbygg, svarer Eiken.

Verksteder i endring

I Bane NOR Eiendoms portefølje ligger også verkstedene hvor alle tog som kjører i Norge blir vedlikeholdt. Eiken forteller at de er rustet for konkurranse og de endringene dette fører med seg for jernbanesektoren.

– Vi må ha verksteder som gjør det effektivt å vedlikeholde tog. Vi tror konkurransen kommer til å medføre at flere tog kommer til å være i kontinuerlig bevegelse. Togselskapene kan ikke bruke tid på å kjøre langt med tomme tog, og det betyr at verkstedene må ligge der togene parkeres.

Det kan komme til å skje en viss relokalisering av verkstedene. De kan bli mindre, men samtidig mer effektive.

For å forstå behovene i markedet, jobber Bane NOR Eiendom tett med verkstedoperatørene og togselskapene.

Bærekraftig business

Bane NOR Eiendom har vedtatt en egen miljøstrategi.

Eiken er tydelig på at strategien ikke er pynt, men et styrende dokument for hele virksomheten.

– Vi måler vår egen miljøprestasjon hvert år, inkludert energiforbruket vårt. Og vi effektiviserer i samarbeid med leietakerne. Vi gjør investeringene, for eksempel å bytte fra lysrør til LED-lys. Gevinsten deler vi med alle som bidrar, sier han.

I miljøstrategien er det nedfelt et mål om å BREEAM-NOR-sertifisere alle nybygg på over 10 000 kvadratmeter. BREEAM-NOR er den norske tilpasningen av verdens mest anerkjente sertifiseringsordning for bærekraftige bygg, og innebærer at bygget måles etter bærekraft i hele verdikjeden, i alt fra materialvalg via byggemetoder til konstruksjon.

– *Hvordan er lønnsomheten i å bygge bærekraftige bygg?*

– Klimasaken forsterkes av de økonomiske incentivene i markedet. Plutselig har miljøvennlighet og bærekraft gått fra å være idealisme til å bli kommersielt lønnsomt. Vi solgte nylig det nye kontorbygget vårt i Schweigaards gate 33 og opplevde da at konkurransen blant de potensielle kjøperne var sterkere enn forventet, fordi bygget var miljøsertifisert i henhold til BREEAM-NOR.

– *Hvordan reagerer entreprenørene på at Bane NOR Eiendom som byggherre stiller krav om miljø og bærekraft?*

– Med stolthet. Det er viktig at vi stiller krav til det endelige produktet og at vi strekker oss for å nå målet sammen. Det er god økonomi i å bygge miljøvennlig. Etterspørselen er stor og kostnadene ved det er lavere enn vi hadde ventet. Leverandørene synes, som oss, at det er gjevt å kunne strekke seg mot nye mål, avslutter Eiken.

Petter Eiken har valgt å tre ut av det ordinære arbeidslivet, og slutter som administrerende direktør i Bane NOR Eiendom 1. september 2019.

Noen nøkkeltall

Finansielle nøkkeltall, MNOK ¹⁾	2018
Driftsinntekter inkl. salgsgevinster	1 804
Vederlag og inntekter fra offentlige virksomheter	267
Resultat fra felleskontrollerte virksomheter	114
Sum inntekter	2 185
Driftskostnader	1 405
Driftsresultat	780
Resultat før skatt	670
Årsresultat	645
Investeringer ²⁾	1 967

Andre nøkkeltall	BN SF	BNE AS	Totalt ³⁾
Forvaltningsareal i tusen kvm	135	721	856
Gjeldsgrad belånt eiendomsmasse av virkelig eiendomsverdi		35 %	
Faktiske leieinntekter, MNOK	180	739	919
herav interne leieinntekter fra andre divisjoner, MNOK	145	97	242
Estimert markedsverdi eiendommer, MRD NOK	32 ⁴⁾	16 ⁵⁾	48



Medarbeidere

200



Bygninger

1 660

Eiendommer

4 500

12 verksteder

10 terminaler



Stasjoner med togstopp

335

Utviklingsprosjekter

230

Utviklingspotensial

2 millioner kvadratmeter

Grunnareal i mål

140 000

Leiekontrakter

3 800

1) Konsolidert Bane NOR SF divisjon eiendom og Bane NOR Eiendom AS konsern etter GRS

2) Bane NOR Eiendom AS, inkl. datterselskaper og andel deleide selskaper Av deleide selskaper inkluderes Bane NOR Eiendom AS andel i selskapene Oslo S Utvikling AS, Paradis Boligutvikling AS, Jessheim Byutvikling AS og Grefsen Utvikling AS

3) Inkluderer Bane NOR Eiendom AS og eiendom eiet av Bane NOR SF

4) Estimert gjenanskaffelsesverdi, ekskl. utviklingspotensial

5) Basert på verddivurdering fra Newsec og Cushman og Wakefield per 31.12.2018. Inkl. er eiendom som er 100% eid og ekskl. verdi av deleide selskaper som Oslo S Utvikling m.fl.

Q1 2018

Omsetningsrekord for Oslo S Shopping

For første gang rundet omsetningen en milliard kroner for Oslo S Shopping som omfatter alle butikker og serveringssteder på Oslo S og i Østbanehallen. Omsetningen for 2017 ble 1 004 milliarder kroner, som er en økning på 8,6 prosent fra året før.

Knutepunktkonferansen 2018

23. januar samlet Knutepunktkonferansen rundt 330 politikere, byutviklings- og samferdselsfolk på Oslo Plaza for å diskutere hvilke muligheter det gir østlandsbyene at staten investerer milliarder i jernbanen. På konferansen stilte samferdselsministeren, flere ordførere, Ruter, TØI og forskere knyttet til byutvikling, trender og urbanisering.

«Nordisk lys» ble vinner av konkurransen om å utforme «Fjordporten Oslo S»

Reiulf Ramstad Arkitekter og samarbeidspartnere ble kåret som vinner av Bane NOR Eiendoms begrensede plan- og designkonkurranse om å designe et nytt høyhus på Oslo S. De vant konkurransen med prosjektet «Nordisk lys». Vinnerteamet består av Reiulf Ramstad Arkitekter AS og C.F Møller, Bollinger + Grohmann Ingenieure, Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner og Transsolar Climate Engineering.



Illustrasjon Reiulf Ramstad Arkitekter



Illustrasjon Okvisiøals

Fossilfri byggvarme på byggeplassen i Hollenderkvartalet, Oslo

Prosjektet Hollenderkvartalet hadde som mål å ha en grønn profil og å bli ett av de første BREEAM-sertifiserte boligprosjektene i Norge. Et av tiltakene var et samarbeid med Norsk Bio som tilbyr både kostnadseffektive og miljøvennlige fyringsalternativ.

Byggestart Proffen Hageby, Drammen

Ved Gulsbogen stasjon i Drammen skal Bane NOR Eiendom utvikle 800 boliger, samt offentlige og private servicetilbud. Området er et viktig transformasjons- og fortetningsområde i Drammen. Boligprosjektet Proffen Hageby er det første prosjektet, og omfatter omtrent 300 boligenheter fordelt på moderne rekkehus og leiligheter i små blokker. 1. byggetrinn omfatter 24 rekkehus og 16 leiligheter. Boligene er i salg.

Bygging av nytt verksted på Kvaleberg, Stavanger

Bane NOR Eiendom bygger et 2 500 kvadratmeter stort verksted for alle typer tog på Kvaleberg i Stavanger. Verkstedet får to spor og 300 kvadratmeter kontorlokaler i andre etasje. Det nye verkstedet vil redusere driftskostnader og energiforbruk. Eksisterende driftsbanegård i Paradis, Stavanger, flyttes hit og frigjør arealer for utvikling.

Q2

Betonmast valgt som entreprenør, Drammen

Bane NOR Eiendom har inngått avtale med Betonmast om prosjektering og bygging av et 11-etasjers kontorbygg, beliggende rett ved Drammen stasjon.

Første Leon-restaurant i Norge, Oslo

Norges første Leon-restaurant, som tilbyr det som blir betegnet som fremtidens fastfood, åpnet på Oslo S 4. juni. Leon er et tidsriktig konsept som skal tilby hurtigmat som er sunnere og mer smakfull, og det brukes kun naturlige råvarer.

Beslutning om byggestart i Snipetorplia, Skien

Snipetorp AS, eid av Bane NOR Eiendom og Betonmast Hæhre Eiendom, fikk 31. mai styrets godkjenning til oppstart av boligprosjektet Snipetorplia. Ferdigstillelse og innflytting blir våren 2020.

Salg av Barcode Basement i OSU

Oslo S Utvikling AS (OSU) har besluttet å selge alt areal under bakken i Barcode på totalt 26 000 kvadratmeter. Arealet består av parkering, lager og fellesareal for byggene over bakken.



Illustrasjon Brick Visuals

Nytt konferansehotell på Voss blir Scandic-hotell

Bane NOR Eiendom og Odfjell Eiendoms nye konferansehotell ved Voss stasjon skal drives av Scandic Hotels. Hotellet hadde byggestart sommeren 2018, og vil stå klart i begynnelsen av 2020. Konferansehotellet blir på 12 000 kvadratmeter, og får 216 rom, moderne konferansefasiliteter med plass til 350 personer og restauranten med kapasitet til 450 gjester.



Illustrasjon Tegnestuen Vandrakunsten



Illustrasjon Børve & Borchsenius

SP-selskap etablert for bygging av Trondheims største hotell

Bane NOR Eiendom har sammen med Utstillingsplassen Eiendom AS etablert et selskap som skal utvikle Trondheims største hotell på Nyhavna. Hotellet får cirka 425 rom og konferansefasiliteter på omlag 3 500 kvadratmeter BRA. Den aktuelle tomten er et tidligere godsområde ved Nyhavna, like ved Nedre Elvehavn og nær Trondheim stasjon. Arkitekt er NSW ARKITEKTUR.

Salgsstart for Vannkunsten, OSU

Vannkunsten boligprosjekt omfatter totalt 214 leiligheter og cirka 3 500 kvadratmeter med utadrettet virksomhet. Boligprosjektet ble lansert i april og er OSUs fjerde boligprosjekt på sydsiden av Dronning Eufemias gate. Vannkunsten består av ni bygg hvor prosjektet etableres delvis på fast grunn og delvis ut i sjø.

Q3

Opplærings- og kompetansesenter på Grorud verksted, Oslo

Et nytt opplærings- og kompetansesenter etableres i en eksisterende bygning på cirka 2 700 kvadratmeter på Grorud. Senteret vil bli et kompetanse-, test- og opplærings-senter knyttet til innføringen av ERTMS (nytt digitalt signalsystem for hele jernbanen) og toglederutdanningen.

Kjøp av næringsseksjoner ved Lillestrøm stasjon

Næringseiendommen i Stillverksveien 1-9 ligger rett ved Lillestrøm stasjon, og består av 5 300 kvadratmeter butikk-, kontor- og treningslokaler. På sikt skal tomten utvikles og tilrettelegge for handel, service, arbeidsplasser og boliger.

Q4

«Grønn» finansiering av S33, Oslo

I oktober ble Bane NOR Eiendom innvilget et lån til gode betingelser i Den nordiske investeringsbank (NIB). Lånet ble gitt til kontorbygget i Schweigaards gate 33 på bakgrunn av byggets gode miljøkvaliteter. Dette var det første grønne sertifikatet NIB utstedte i Norge. Lånet ble gitt som en toppfinansiering uavhengig av et eventuelt salg av bygget, og bekrefter at vi både har en bevisst holdning til og utøvende praksis av vår miljøstrategi.

Evaluering av sykkelhotellene

Seks sykkelhoteller ble undersøkt av Gehl for å få strukturert kunnskap om hvilke løsninger som fungerer godt, oppfattes som gode, og hva som kan forbedres. Sykkelhotellene i Lillestrøm, Larvik, Drammen, Asker og Moss ble evaluert i rapporten.

GD-boligen i Oslo solgt

Eiendomsselskapet Vatne Property kjøpte i desember Generaldirektørboligen (GD-boligen) i Oslo. Eiendommen er fredet og har både historisk, antikvarisk og arkitektonisk verdi. GD-boligen ble oppført i 1864 som bolig for bankier Jørgen Haslev Heftye. Den ble kjøpt av staten i 1909 som bolig for NSBs generaldirektør, og fra 1966 ble den benyttet som kontorlokaler.



Hollenderkvartalet

Foto Tove Lahtinen



Holmestrand stasjon

Foto Tomasz Majewski

Norges første BREEAM-NOR-sertifiserte boligbygg, Oslo

Boligkomplekset «Hollenderkvartalet», sentralt plassert i Schweigaards gate i Oslo, ble kåret til Norges aller første BREEAM-NOR-sertifiserte boligbygg. «Hollenderkvartalet» består av 62 leiligheter, samt næringslokaler på gateplan. Bygget har passivhusstandard og er BREEAM-NOR-sertifisert i klassen "Very Good".

Flere sykkelhotell åpnet

22. november åpnet sykkelhotell på Spydeberg stasjon med cirka 50 plasser for sykler. Hotellet ligger i det gamle godshuset vis-à-vis plattformen. 18. desember åpnet sykkelhotell med plass til 86 sykler på Lillehammer skysstasjon. Sykkelhotellet er finansiert av Sykkelbyen Lillehammer (Lillehammer kommune, Oppland fylkeskommune og Statens vegvesen), og Bane NOR Eiendom har ansvar for den daglige driften.



Sykkelhotell, Lillestrøm stasjon

Foto Sune Erikson

Norsk lyspris til Holmestrand stasjon og sykkelhotellet på Oslo S

Holmestrand stasjon ble kåret til beste utendørsprosjekt og sykkelhotellet på Oslo S til beste innendørsprosjekt da Norsk Lyspris ble utdelt 21. november. Belysningskonseptet på Holmestrand stasjon fremhever og understreker prosjektets uvanlige arkitektur og unike utforming. Sykkelhotellet med plass til 160 sykler, ble etablert og driftes av Oslo kommune i samarbeid med Bane NOR Eiendom, som eier lokalene. Åpningen var i desember 2017.

Samarbeid med Røkke og Base Gruppen, Stavanger

Base Gruppen, Aker og Bane NOR Eiendom går sammen om utbygging i Paradisområdet i Stavanger. Planen er å bygge en helt ny bydel med tusen boliger og rundt 10 000 arbeidsplasser. Aker BP har intensjon om å samlokalisere de ulike kontorene de har i Stavanger-området til Paradis. Planene omfatter utvikling av cirka 250 000 kvadratmeter, med hovedvekt på kontorarbeidsplasser, men også hotell, bolig og andre nærings- og serviceformål. Området dekker rundt 70 mål.

DNB Markets kjøpte S33, Oslo

Det nyoppførte kontorbygget i Schweigaards gate 33 (S33) ble solgt for 1,7 milliarder kroner. Kjøper var DNB Markets som handlet på vegne av en gruppe investorer. Leietaker er Bane NOR SF om har inngått en 10-årig leieavtale.

Kartlegger armering med radar, Oslo

For første gang i Norden skal kartlegging med radar gi svar på om det mer enn 70 år gamle betonggulvet i verkstedhall på Grorud, er kraftig nok til å tåle morgendagens marktrykk. Geomatikk- og geofysikkselskapet Geograf ble leid inn for å gjennomføre beregningene, og Leica Geosystems og IDS Georadar stilte med selve georadaren.

Byggestart Bellevue Brygge, Fredrikstad

Boligprosjektet på Bellevue er delt inn i to utviklingstrinn, «Hagene» og «Kaia», og omfatter totalt 185 leiligheter. «Hagene» utgjør cirka 11 000 kvadratmeter BRA og består av 116 leiligheter fordelt på hus A1, A2 og B som allerede er i produksjon. Godt salg har gitt byggestart for hus C og D. Bellevue Brygge har meget god beliggenhet i det eksklusive Cicignon-området, som ligger på vestbredden av Glomma med utsikt mot Gamlebyen og nærhet til Fredrikstad sentrum.

Kjøp av næringsomt ved Ski stasjon

I Ski planlegger Bane NOR Eiendom å utvikle området rundt «Nye Ski stasjon». I samarbeid med Ruter og Entur jobber vi med å legge til rette for og teste ut fremtidens mobilitetsløsninger ved stasjonen. Som en del av forberedelsen til utviklingen av arealene rundt Ski stasjon kjøpte Bane NOR Eiendom en tomt av Birkelunden Investeringsselskap på cirka 2,5 dekar.

Q1 2019

Ny omsetningsrekord for Oslo S Shopping

Oslo S Shopping, som omfatter alle butikker og serveringssteder på Oslo S og i Østbanehallen, omsatte i 2018 for 1 087 milliarder kroner. Det er en økning på 8,2 prosent fra 2017. Omsetningen i det som er Oslo sentrums femte største kjøpesenter, økte jevnt og trutt gjennom året og fikk en kraftig økning i november og desember. Den største veksten kom i kategorien «serveringssteder». Her økte omsetningen med 14,1 prosent. Espresso House, Olivia og Upper Crust vokste aller mest.

Investeringsselskapet Madison kjøper bygulvet i Bjørvika, Oslo.

Madison samler gjennom seks transaksjoner majoriteten av de kommersielle publikumsrettede arealene på bygulvet i Bjørvika. Oslo S Utvikling AS har utviklet en vesentlig andel av arealene.

Etablering av felles selskap med Eiendomsspar, Oslo og Asker

Bane NOR Eiendom og Eiendomsspar eier halvparten hver i et nytt selskap som kjøpte aksjene i Oslo S Parkering AS. Oslo S Parkering AS eier parkeringsanleggene ved Oslo S og Asker stasjon. Totalt omfatter de to anleggene 1 165 parkeringsplasser.



Foto Tomasz Majewski

Knutepunktkonferansen 2019

Transformasjon og ny bruk av gamle industriområder var et tema som fengte 370 påmeldte deltakere, da Knutepunkt-konferansen 2019 ble arrangert 22. januar. På talerstolen hadde blant annet eiendomsutviklere, samferdselsaktører og en forsker relevante innlegg om hva som skal til for å lykkes med transformasjonsprosjekter.

Åpning av Comfort Hotel Porsgrunn

Comfort Hotel Porsgrunn ble offisielt åpnet 1. mars av ordfører Robin Kåss. Driveren av hotellet er Nordic Choice-kjeden. Hotellet har 134 rom fordelt på åtte etasjer, og ligger på Kammerherreløkka like ved Porsgrunn stasjon og bussterminalen. Prosjektet er et samarbeid med R8 Property.

Flere sykkelhotell åpnet

6. mars åpnet sykkelhotell ved Stavanger og Mariero stasjon med henholdsvis 42 og 36 p-plasser. Dette er et samarbeidsprosjekt med Kolumbus og Bymiljøpakken. I Stavanger er det skap inne i sykkelhotellet hvor man både kan lade batteriet til el-sykkelen og legge fra seg sykkelhjelm mm.

11. mars åpnet ordfører Thor Hals sykkelhotell på Askim stasjon med 76 p-plasser. Sykkelhotellet er finansiert av Askim kommune, Statens vegvesen og Østfold fylkeskommune, og Bane NOR Eiendom har ansvar for driften.



Bellevue Brygge, Fredrikstad

Illustrasjon Eve-Images

Nye og gamle bygg som ligger sentralt plassert på de viktigste knutepunktene i landet, kjennetegner Bane NOR Eiendom. Hver dag strømmer tusenvis av mennesker forbi, igjennom, inn og ut av disse byggene som innbyr til grønne reiser. For seksjonssjef Lise Sunsby i Bane NOR Eiendom er valget enkelt.



Foto til denne saken Hans Fredrik Asbjørnsen

Gjør det enkelt å reise grønt

Brendsrudtoppen, Asker kl. 07.00: Det er mandag morgen hos Lise Sunsby og familien på Brendsrudtoppen i Asker. Familien på fire lever en hektisk hverdag, hvor tenåringsdøtrene og deres fritidsaktiviteter står i sentrum. I dag har Lise plutselig litt bedre tid enn hun trodde. Hun sjekker e-post og lager seg en kopp kaffe. – Ikke noe fancy altså, bare vanlig pulverkaffe, sier hun.

Ute blåser det friskt i påvente av våren. To el-biler står parkert ved innkjørselen. Familien foretrekker et sømløst og grønt liv. Om noen minutter skal Lise ta toget inn til jobben i Oslo sentrum.



Norges første jernbane åpnet i 1854. Med årene har jernbanedriften blitt mer arealeffektiv, og den har ikke lenger behov for like store områder som før. I tillegg har godshåndteringen, som tidligere foregikk på stasjonene, blitt flyttet til egne godsterminaler.

Bygger for gode liv

De frigjorte arealene ved stasjonene er naturlige utgangspunkt for Bane NOR Eiendoms knutepunkt-utvikling. Her utvikles nytt byliv med en stedstilpasset blanding av arbeidsplasser, boliger, handel, hoteller og offentlige byrom. Bane NOR Eiendom vil skape verdier for dem som bor og arbeider ved knutepunktene, og gjøre det enklere og mer attraktivt for dem å reise kollektivt.



Veien ned til Asker stasjon tar i underkant av 10 minutter, litt lenger dersom det er mye trafikk på E18. Å sitte i tett pakket bilkø flere timer om dagen er en hverdag Lise ikke hadde holdt ut. Hun svinger lett på rattet da hun oppdager en ledig parkeringsplass ved den nærmeste av de tre pendlerparkeringsplassene tilknyttet stasjonen.

– Dette var skikkelig flaks. Vanligvis må man være her mye tidligere for å få plass på denne som ligger nærmest, sier Lise.

Som sjef for eiendomsfaglig seksjon i Bane NOR Eiendom er hun hver dag sin egen testperson for en sømløs reise fra knutepunkt til knutepunkt.

Gode knutepunkt knytter jernbanen sammen med et stort utvalg av andre miljøvennlige transportløsninger. Det skal være enkelt for folk å reise dør-til-dør. Ved flere stasjoner tilbys de reisende nå sykkelhotell og bysykler, og delebilordning blir også prøvd ut noen steder. Dette er eksempler på nye mobilitetsløsninger som gir reisende større fleksibilitet og valgfrihet, og som vi vil se mer av i årene framover.

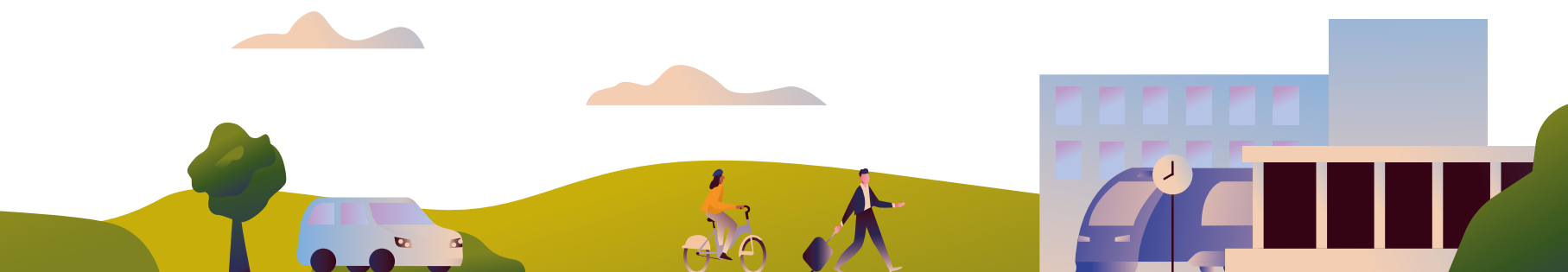
I Hollenderkvartalet i Gamlebyen i Oslo ga kommunen Bane NOR Eiendom dispensasjon fra parkeringsnormen og fikk etablere en bildelingsordning som alternativ til parkeringsplasser. Og i bydelen Bjørvika ved Oslo S benytter 90 prosent av dem som jobber her, kollektivtransport, gange eller sykkel.

Bygger for miljøet

Som eier av en av Norges største og mest mangfoldige eiendomsporteføljer, har Bane NOR Eiendom et stort ansvar for å redusere eget miljøfotavtrykk. I 2018 vedtok de en miljøstrategi som er styrende for hele virksomheten, og som støtter opp under nasjonale og globale klimaforpliktelser.



Asker stasjon kl. 07.23: Lise pakker skjerfet godt rundt seg før hun går ut av el-bilen. Hun finner frem mobilen og minner seg selv på at hun må huske å skifte registreringsnummer i pendler-appen. Hun låser bilen, dobbeltsjekker at den faktisk er låst, slenger tøynettet over skulderen og går med faste skritt mot togstasjonen. Den målbevisste gangen hennes blandes inn med andres raske joggeskoskritt.
– Ingen rutinert pendler bruker høye hæler til og fra kontoret, gliser hun.



Bane NOR Eiendom ønsker å bidra til et klimanøytralt samfunn ved å skape attraktive kollektivknutepunkt, utvikle bærekraftige bygninger og forvalte alle bygg på en miljøvennlig måte. Ambisjonene følges opp ved å måle blant annet vannforbruk, energiforbruk og CO2-utslipp. De stiller miljøkrav til alle leverandører og har implementert miljørutiner i styringssystemet.



Det går tog fra Asker til Oslo S hvert tiende minutt i rushtrafikken. Togturen tar 22 minutter. Får hun sitteplass, tar Lise frem laptopen. Står hun, skriver hun e-post fra mobilen. Inne på toget er det stille. Folk driver med sitt. Lise ser ut av vinduet og vet nøyaktig hvor i ruten hun er til enhver tid. Hun flytter seg høflig når folk går av og på. Hjemturen bruker Lise til å slappe av og tar seg gjerne en lur før resten av dagen fylles med innkjøp, middag og tenåringsdøtre.

Ved å ta gode valg rundt utforming, materialvalg, energibruk og konstruksjon, skapes verdier for miljøet, brukerne av bygget og fremtiden. I Hollenderkvarartalet har Bane NOR Eiendom ferdigstilt det første BREEAM-NOR-sertifiserte boligprosjektet i Norge. De 62 leilighetene er bygget etter passivhusstandard og fasaden består av resirkulert aluminium. Det nye kontorbygget i Schweigaards gate 33 er bygget i materialer med lang levetid og oppnår sertifisering BREEAM-NOR Excellent. Her er taket og fasaden mot sør dekket av solcellepaneler, og heisene produserer energi når de går nedover.

Bygger for framtida

Å bygge i henhold til BREEAM handler ikke bare om samfunnsansvar, men også om å dokumentere de valgene man tar underveis. Finansmarkedene velger i stadig større grad å prise inn klimarisiko i kreditt og investeringer. Prising av klimarisiko vil gjøre det mer lønnsomt å bygge for bærekraft og miljø, og mer ulønnsomt å bygge og eie mindre bærekraftige og energieffektive bygg.



Oslo S kl. 07.51: *Toget ruller sakte inn på Oslo S. Folk pakker sammen øretelefoner og aviser, legger laptopen i vesker og vrenger diskret på seg ytterjakker. Det hele skjer i et mønster, i én sammensatt bevegelse. Det ventes på tur i midtgangen, men ingen stresser og presser seg frem. Dørene åpnes og joggesko går i samme takt, men i ulike retninger. Lise følger på, svinger først mot høyre, men ombestemmer seg når hun ser hva klokken er.
– Ett tog tidligere enn planlagt er lik nytraktet kaffe på Upper Crust!*

Statistisk sentralbyrå forventer at vi blir seks millioner innbyggere i Norge innen 2040. Oslo alene vil vokse med 20 prosent, til 815 000 innbyggere. I Norge er det ikke mangel på plass. Det handler mer om å utnytte arealene til å skape noe som er bedre enn det som var. Det handler om å bygge smartere og ta hensyn til miljøet.

Bane NOR Eiendom er opptatt av å bygge med materialer som sikrer at bygningene blir stående lenge, helst i 200 år. Like viktig er det å bygge fleksible bygg med materialer som kan demonteres og gjenvinnes, slik at kommende generasjoner lett kan tilpasse dem til sine behov.

S33, Oslo kl. 08.08: Undergangen, som knytter plattformene sammen, leder Lise til en trapp opp på plattform 3. Med en kaffe «to go» i den ene hånden og dagens arbeidsoppgaver hengende over skulderen, møter Lise en kollega. Det utveksles hei og en kjapp prat om et felles møte de skal i senere på dagen. Akrobaten, den hvite gangbroen som går over togsporene, med Barcode i den ene enden og Schweigaards gate i den andre, gir full oversikt over knutepunktet som binder hele Oslo sammen.

– En snarvei som gjør livet som pendler enda enklere, smiler Lise før hun løper inn døren til arbeidsplassen i Schweigaards gate 33.



Hvordan skal vi bygge for de neste hundre årene?



Byantikvar Janne Wilberg er opptatt av bruk over tid og hyller eiendomsutviklere som våger å tenke langsiktig – aller helst i evighetens perspektiv.



Janne Wilberg

Byantikvar i Oslo

Bane NOR Eiendom samarbeider tett med byantikvaren og riksantikvaren på de aller fleste prosjekter. Byantikvaren arbeider for at byens verneverdige kulturminner tas vare på som en naturlig del av all arealplanlegging, byggevirksomhet og forvaltning av det fysiske miljøet.

Hva er utfordringene med å bygge for 100 år fram i tid?

Det viktigste er å bygge i god kvalitet. Bruksendringer kommer oftere enn man skulle tro. Om du kjører på med et «gipsplatehelvete», må du rehabilitere etter få år. Skolene i Oslo er et godt eksempel på at dårlig kvalitet ikke lønner seg. På 1970-tallet ble det bygget 22 skoler i Groruddalen. Av dem kommer kanskje tre til å overleve i fremtiden. De er ikke bygget i god nok kvalitet. Mens Hersleb skole, Kunst- og håndverkskolen og Sjømannskolen er eksempler på skolebygg som vil bestå. De tåler endringer og tilpasninger i bruken.

Hvorfor er det viktig å bygge for generasjoner?

Byantikvaren arbeider i evighetens perspektiv. Vi går for gjenbruk enten det er bygningsmasse som er verneverdig eller ikke. Det er ikke bærekraftig i et langsiktig perspektiv om vi ødelegger den historiske bygningsmassen. Når du skal ha gamle bygninger med inn i fremtiden, må du identifisere kritisk masse som tåler at bruk kommer og bruk går.

«Byantikvaren arbeider i evighetens perspektiv. Vi går for gjenbruk enten det er bygningsmasse som er verneverdig eller ikke.»

Hvordan bør eiendomsutviklere planlegge nye bygg for fremtiden?

De må tenke på universell tilgjengelighet. I tillegg er det kanskje ikke alltid ett stort volum som er den beste løsningen. Det forutsetter at du har en stor leietaker. Kanskje du skal bryte opp volumene litt, slik at det er mulig å dele opp etasjene både funksjonelt og når det gjelder tilpasning for flere leietakere. Mennesker ønsker seg også mangfold i materialer, former og farger. Et estetisk mangfold vil ha bedre forutsetninger for å overleve i fremtiden. Vi er også opptatt av at utbyggere hører på lokalbefolkningen der de bygger. Det er de som skal leve med konsekvensene.

Er eiendomsutviklere flinke til å tenke i et langtidsperspektiv?

Det er stor forskjell på eiere og eiendomsutviklere vi samarbeider med. Vi liker de langsiktige eierne. De som ikke er der for å ta ut mest mulig av kortsiktige investeringer. Vi liker for eksempel dem som restaurerer fasader med ordentlige materialer og metoder, som gjør at det holder i 30 år. Minst.



Erling Dokk Holm

Førsteamanuensis og forsker ved NMBU

Erling Dokk Holm har doktorgrad fra Arkitekt- og designhøyskolen. Hans forskning de siste årene har kretset rundt spørsmål om urban vekst og byers sosiale, økonomiske og kulturelle liv.

Hva er utfordringene med å bygge for 100 år fram i tid?

Det som er utfordringen, er å klare å bygge med høy kvalitet, slik at bygningen og området rundt har verdi om hundre år. Det er også krevende å bygge på riktig sted, med tanke på de samfunnsendringene vi har. Byplanene som bygningene skal stå i, må også være gode. Det som gjør et sted bra, er at det er aktiviteter i første etasje, og at folk bruker disse tilbudene. Hvis du ikke får til det, har du et stort problem.

Hva er en fremtidsrettet byplan?

En bra byplan klarer å forene ulike krav folk måtte ha. Man må sørge for funksjonsblanding og ikke utvikle rene boligstrøk eller rene næringsstrøk. Det handler egentlig om å bygge by på en gammeldags måte. Før blandet man bolig, næring og kultur på en bra måte. I etterkrigstiden har kommunene hatt en annen tankegang. Idealet har lenge vært at man skal bo et helt annet sted enn der man jobber. Men det er jo en dårlig måte å utvikle et samfunn på. I dag har heldigvis den tankegangen snudd. Vi vet at høyt utdannede mennesker som bor tett, blir mer produktive enn dem som bor spredt.

Hvordan kan man vite at det man bygger er relevant om hundre år?

Det kan man ikke vite. Men man kan se på hva man bygde for hundre år siden, og hva som fortsatt fungerer i dag, og la seg inspirere av det. Den klassiske kvartalsstrukturen har for eksempel vist seg å være veldig bra. Et robust bygg må blant annet ha takhøyde og tilstrekkelig med lys. Jo mer skreddersøm du gjør i dag, jo mindre fleksibelt blir bygget. Et moderne p-hus må for eksempel rives i dag, om det skal endre funksjon, fordi det er så lavt under taket.



Reiulf Ramstad

Faglig leder i Ramstad Arkitekter

Ramstad Arkitekter har på oppdrag fra Bane NOR Eiendom tegnet høyhusbygget som skal ruve ved Flytogterminalen på Oslo S. Bygget, som vant en prestisjetung arkitektkonkurranse, har fått navnet «Nordisk Lys», og blir en del av Nye Oslo S.

Hva er utfordringene med å bygge for 100 år fram i tid?

For å bygge noe som varer gjennom generasjoner, må man tenke seg godt om og planlegge nøye. Man må ha en katedraltenkning. Det er også viktig at byggene har gode flytsystemer, slik at de kan endres og brukes på mange vis etter behov. Vi vet jo ikke hvordan fremtiden blir, med tanke på arbeid, boliger og samfunn. Derfor blir fleksibilitet og soliditet så viktig. Det gjør at man faktisk kan bygge noe som står i 100 år.

Hvordan går dere frem når dere planlegger morgendagens bygg?

Når vi utvikler nye bygg og plasser, må vi gi stedene flere funksjoner. Det må være enkelt å komme seg til og fra, og stedene må kunne brukes på ulike måter av ulike mennesker. De offentlige stedene og nabolagene våre skal også ha variasjon i stemning, terskel, bygg og bruk.

Hvordan skal «Nordisk Lys» være et attraktivt bygg i generasjoner?

Oslo S er et spennende område. Vi ønsker å skape et bygg som bidrar til å gi en renessanse for dette knutepunktet, for jernbanen og skinnegående transport. Oslo S skal bli kulere og få høyere status. Med tid og endring kan de stedene som før var preget av forslumming, plutselig bli de offentlige storstuene. Østbanehallen er allerede med på å endre dette bildet, og nå vil vi lage en nøytral storstue i Bjørvika, hvor man kan møtes uten forpliktelser. Vi ønsker at «Nordisk Lys» blir det bygget. Et nabolagssted, der man kan treffe venner, henge, sitte og nyte solen og ettermiddagen. Et sted det er lett å komme til.

Hva har vært mest krevende i planleggingen av «Nordisk Lys»?

Det mest krevende er det vi ikke vet. Vårt bygg skal være noe mange får en god relasjon til: En vennlig kjempe – en arena for å styrke sosiale, kulturelle og næringsmessige muligheter. Dette er et storskalaprojekt, med mange involverte som skal fungere sammen. Det betyr blant annet mange beslutningstakere. Hvordan skal vi dra i samme retning? Fundamentert på god dialog kan et prosjekt som dette få stor suksess.



Christian Ringnes
Administrerende direktør
i Eiendomsspar

Sammen med Bane NOR Eiendom eier Eiendomsspar et parkeringshus ved Oslo S og et ved Asker togstasjon. Totalt omfatter de to eiendommene 1165 parkeringsplasser.

Hva er utfordringene med å bygge for 100 år fram i tid?

100 år er veldig lang tid. Ingen kan forutsi levesett og behov så langt frem. Det skjønner man best når man tenker på hvorledes kontor, hoteller, lager og boliger var innrettet for 100 år siden. Det som har overlevet, og som vil overleve fremover, vil gjøre det først og fremst i kraft av sin ytre arkitektur og anvendelse. Det vil dessuten forandre en solid grunnkonstruksjon og fasader og bygningsdeler som tåler langsiktig vedlikehold.

Hvordan går dere frem når dere planlegger morgendagens bygg?

Vi bygger alltid med leietagers behov og ønsker som første prioritet. I dag vil det alltid innebære fokus på miljø og bærekraft, samt arkitektur og innvendig layout som inviterer til samhandling og fleksibilitet.

Hvorfor er det viktig å bygge for generasjoner?

Å bygge for generasjoner er i utgangspunktet økonomisk og bærekraftig fornuftig. Langsiktighet er, når det ligger til rette for det, alltid av det gode, og innebærer som regel både mer holdbare materialvalg, konstruksjonsmetoder og fleksibilitet ved fremtidig forandring.

Har eiendomsbransjen vært flinke til å tenke langsiktig de siste tiårene?

Eiendomsbransjen spiller sine kunders ønsker og behov. I og med at kundebehovene forandrer seg raskere enn før, og de fleste bygg stappes fulle av teknisk utstyr som per definisjon har kort levetid, mener jeg faktisk eiendomsbransjen er mer kortsiktig i dag enn noen gang før. Dog skal det legges til at de siste års fokus på gjenbruk, miljø og bærekraft igjen er i ferd med å dra utviklingen på rett vei, slik at langsiktigheten vil øke.



Torgeir Silseth
Administrerende direktør
i Nordic Choice Hotels

Bane NOR Eiendom har flere hotellsamarbeid med Nordic Choice. I mars 2019 åpnet Nordic Choice et nytt hotell rett ved togstasjonen i Porsgrunn sentrum, utviklet av Bane NOR Eiendom og Property. Samtidig bygger Bane NOR Eiendom et 14 etasjes hotell, som skal driftes av Nordic Choice, i Drammen. Hotel River Station skal etter planen åpnes i november 2019.

Hva er utfordringene med å bygge for 100 år fram i tid?

Det eneste vi vet om fremtiden, er at vi ikke vet. Vi har analyser, prognoser og spådommer, men ingen klarte likevel å spå oljeprisfallet og nedgangen i Stavanger for eksempel. Effektiv logistikk og god fremkommelighet er åpenbare faktorer som blir enda viktigere i fremtiden. Det samme gjelder kravet til digitale tjenester som linkes opp til det fysiske produktet. Gjestene våre ønsker en smidigst mulig gjestereise fra A til Å, og det betyr at vi må samarbeide med andre aktører for å sikre at vi kan tilby bærekraftige, gode løsninger tilknyttet hotellet.

Hvordan går dere frem når dere planlegger morgendagens bygg?

Når vi bygger hotell, ser vi byutvikling og byplanlegging som essensielle deler av prosjektene. Det handler om å skape hoteller som blir en aktiv aktør i lokalsamfunnet og som brukes av både gjester og innbyggerne i området. Dialog og samarbeid med andre samfunnsaktører er helt nødvendig, fordi vi er avhengig av at vi alle lykkes for å få best mulig resultat. I tillegg bruker vi store ressurser på å utvikle våre digitale tjenester, for å optimalisere gjestereisen for fremtidens hotellgjester.

Hvor viktig er det for Nordic Choice å tenke langsiktig i utviklingen av nye hoteller?

Når vi bygger hotell, gjør vi det med vår triple bunnlinje som rettesnor. People, Planet, Profit. Hotellet skal være bra for dem som besøker det, men minst like viktig for dem som skal jobbe der. Vi setter også en høy miljøstandard for nybygninger og renoveringer. Både materialvalg, energikilder og utforming skal være til det beste for klimaet og leve opp til vår ISO 14001-sertifisering. Samtidig må vi se lønnsomhet i prosjektene, og derfor fokuserer vi spesielt på knutepunkter og destinasjoner som vi tror vil være attraktive også i et langt perspektiv. Kort sagt satser vi på lønnsomme hoteller med lavt klimaavtrykk og som det er godt å bo og jobbe på.

– Nå ser alle til Drammen

Under jappetiden på 1980-tallet var Drammen ødelagt av trafikk og med en skitten elv rennende gjennom sentrum. I dag valfarter folk til Drammen for å lære om byutvikling.



Bane NOR Eiendom er med på reisen i det som er Norges kanskje største bytransformasjon, og utvikler regionens viktigste knutepunkt.

– 80-tallet var bunnpunktet. Drammen lå brakk, og det var investeringsfri sone. Da jeg tok over som ordfører i 2003, så ting litt bedre ut, men det var fremdeles en håpløs by og en litt sørgelig tid. Det å være fra Drammen var ikke noe stas, og man sa gjerne at man var fra «et sted rett utenfor Lier», eller «et sted ikke så langt fra Oslo».

Tore Opdal Hansen (bilde) har stått tettest på transformasjonen som Drammen har opplevd de siste tiårene. Høyre-politikeren har vært medlem av bystyret siden 1979, og ordfører siden 2003. Få, om noen, har hatt en mer sentral rolle.

– Som ordfører er det mange som lytter til det du har å si, og i en stor kommune som Drammen er det en helt unik mulighet. En av mine oppgaver har vært å jobbe med byutvikling sammen med byens andre politikere. Vi har gradvis blitt bedre, og byen har blitt mer og mer komplett.

Jobben har ikke vært lett. Det har kostet tid, krefter og milliarder å snu oppfatningen av Drammen som «Norges styggeste by». I dag blir byen fremstilt som et prakt eksempel, og kommunen får ros for å ha snudd en sterk negativ utvikling til en positiv spiral. Et av høydepunktene kom i 2008, da Drammen mottok den europeiske byutviklingsprisen.

Det ble den første av flere priser. Drammen har også vunnet «Norges beste uterom», «The European Council of Spatial Planners», «Nordic Bridge Prize» og «Årets grønne park», for å nevne noen.

– Vi har vært opptatt av å være med i konkurranser for å måle verdien av de tiltakene vi har gjennomført, og for å få tilbakemelding fra en objektiv jury. Resultatene har vært veldig tilfredsstillende, sier Hansen.



Skyløst knutepunkt

Prisene og anerkjennelsen har ikke gjort byens utviklere sløve. Prosjektet med å reise Drammen er ikke ferdig. Kommunen bygger fremdeles for å friste nye innbyggere, og for å tilfredsstille dem som allerede bor i byen. På Drammen stasjon bygger Bane NOR Eiendom to bygg som skal ta byen til nye høyder, bokstavelig talt.

– Bane NOR Eiendom bygger et konferansehotell, Quality Hotel River Station, over 14 etasjer. I tillegg bygger de et kontorbygg på nesten like mange etasjer, som skal hete Drammen stasjon Business Centre. Byggene ruver i terrenget, og vi får en ny skyline, sier Hansen.

Jernbanen har alltid hatt en spesiell plass i Drammen. Toget har alltid gått gjennom byen. Som knutepunkt for Bergensbanen og Vestfoldbanen, og med flerfoldige avganger i timen til Oslo S og Oslo Lufthavn, har toget vært bindeleddet mellom Drammen og verden. Derfor var Drammen stasjon noe man ville ta på alvor.

– Drammen stasjon er en av de desidert mest trafikkerte jernbanestasjonene i Norge. Vi har seks avganger til Gardermoen i timen, og skal man til Oslo er det ikke noe poeng i å se på tidtabellen. Det kommer alltid et tog.

Byr på fleksibilitet

Til tross for nærheten til både hovedstaden og Norges største flyplass, har Drammen manglet kurs- og konferansefasiliteter. De nye Bane NOR Eiendom-byggene er utvilsomt et positivt tilskudd til byens utvikling, understreker ordføreren.

– Potensialet i Drammen er stort. De som har vært mye på Gardermoen, er kanskje litt lei av det som konferansested. Nå kan du ta toget en time fra flyplassen og få splitter nye konferanselokaler, med kort avstand til bysentrum og med vakker utsikt over elva, sier Hansen og legger til:

– Den knutepunktutviklingen de to byggene representerer, er jo veldig i tiden. Når det gjelder kontorbygg, er det et faktum at stadig flere arbeidstakere søker fleksibilitet i arbeidshverdagen, og muligheten til å jobbe fra flere steder enn hovedkvarteret. Fra man går av toget på Drammen stasjon, til man sitter på kontoret i det nye Drammen stasjon Business Centre, tror jeg man kan telle sekunder.

Godt samarbeid

Etter å ha vært kommunens fremste politiker under transformasjonen, kunne ordfører Tore Opdal Hansen tatt mye av æren for den enorme utviklingen og de gode resultatene selv. Det ønsker han ikke. I stedet trekker han frem det gode tverrpolitiske samarbeidet som en av suksessfaktorene.

– Politikk er ikke et sololøp. Vi har hatt store og tunge prosesser i Drammen, og vi har hele veien vært opptatt av en bred forankring. Samarbeidet har vært helt unikt.

– Jeg har holdt foredrag om byutvikling sikkert 700 ganger. Folk kommer til Drammen, og vi reiser ut for å fortelle om det vi har gjort. Jeg viser frem bilder, men snakker også mye om hvordan vi jobber sammen. Jeg tror det har vel så mye verdi som å vise hvor fin den nyeste brua vår har blitt, sier Hansen.

«Tidligere skammet folk seg over byen. I dag er Drammen et fint sted å være.»

Det er ikke bare på tvers av politiske partier samarbeidet har fungert godt. Ordføreren trekker også frem Bane NOR Eiendom som en viktig samarbeidspartner for å lykkes med utviklingen, ikke minst av knutepunktet Drammen stasjon.

– Bane NOR Eiendom har vært viktig for Drammen, og jeg vil si at vi har vært veldig heldige. De har en rekke prosjekter over hele landet, og flere store byggeprosjekter. Likevel opplever vi at vi har fått god oppfølging og mye oppmerksomhet. Det er ikke gitt for et selskap med en såpass stor portefølje, sier Hansen.

Et stolt farvel

Etter 40 år i bystyret og 16 år som ordfører, har Hansen besluttet ikke å stille til gjenvalg som ordfører i Drammen, men han stiller til valg som fylkesordfører i det nye fylket Viken.

– Disse 16 årene har vært helt fantastiske. Rike på opplevelser og inntrykk. Men alt har sin tid.

Når han blir bedt om å se tilbake på reisen han har vært med på sammen med Drammen, er det lett å oppsummere i glede.

– Jeg er stolt over det vi har fått til, rett og slett. Og det er nok den følelsen de andre folkevalgte sitter igjen med også, både fra mitt og de andre partiene. Tidligere skammet folk seg over byen. I dag er Drammen et fint sted å være, og innbyggerne trives. Det er langt hyggeligere å være i den positive spiralen, sier Hansen.

Det har tatt 40 år å komme dit Drammen er i dag. På spørsmål om hvordan han tror byen vil endre seg de neste 40 årene, er ordføreren usikker.

– Det blir ufattelig spennende. Måten vi reiser på kommer til å være radikalt annerledes. Se på «Back to the future»-filmene, som vel hadde et 30-årsperspektiv, og hvor feil de tok i en tid hvor utviklingen gikk sakte.

Én ting er han imidlertid sikker på, og det er at Drammen aldri har vært bedre rustet for fremtiden.

– Uten tvil, avslutter den avtroppende ordføreren.

1. På Drammen stasjon bygger Bane NOR Eiendom to bygg som skal ta byen til nye høyder, bokstavelig talt.

Norges mest mangfoldige portefølje

Fra store Oslo S til små 150 år gamle stasjonsbygg, fra moderne verkstedanlegg til næringsbygg og hoteller. Fra fredede bygg langs nedlagte banestrekninger, til pulserende knutepunkt. Bane NOR Eiendom forvalter en av landets største og mest mangfoldige porteføljer.



Den gamle lokomotivstallen
på Sundland i Drammen er
omgjort til ølbryggeri.



Foto Terje Borud

1



3



2



4

Foto Sune Eriksen

1. Kompetansesenteret på Sundland var det første næringsbygget med energiklasse A da det stod ferdig i 2010. Her driver Vy opplæring av kjørende personell.

2. Eiendomssjef Tone Mjølnerød må være kreativ i jakt på leietakere. Porteføljen er svært variert.

3. Den gamle lagerbygningen på godsterminalen i Drammen er det perfekte lokalet for Illegal Design, som dekorer russebusser.

4. Finse stasjon ligger på 1222 moh og har ikke veiforbindelse. Stasjonen er et flott utgangspunkt for turer på Hardangervidda og Rallarvegen.

5. Bolstadøyri stasjon åpnet i 1883 da Vossebanen stod ferdig. Den er bygget i sveitserstil og tegnet av Balthazar Lange.



5

Foto Sune Eriksen



Hva gjør Bane NOR Eiendoms eiendomsportefølje unik?

– Flere av bygningene våre er fantastiske, gamle mursteinbygninger som har vært lokomotivstaller eller godsterminaler. I tillegg har vi gamle lagerbygg og mange flotte stasjonsbygninger. Det gir svært varierte og morsomme arbeidsdager med så mange forskjellige typer leietakere, bygninger og eiendommer, sier Tone Mjølnerød som er eiendomssjef i avdeling for jernbane-eiendom i Bane NOR Eiendom.

Hun har ansvar for all eiendom som ikke er direkte tilknyttet togtrafikken, i området Larvik til Drammen. Porteføljen har mange eksterne leietakere som stiller høye krav til effektiv forvaltning. I tillegg omfatter den tradisjonelle driftsbaser og terminaler.

Et godt eksempel er Sundlandsområdet i Drammen, der det er mange ulike aktiviteter.

– Her har vi grunnskole, videregående skole, barnehage, innendørs fotballbane og ballettskole. Vi bruker den gamle bygningsmassen og friarealene veldig godt, sier Mjølnerød.

Nytt liv i gamle spor

Ved inngangen til 2019 forvaltet Bane NOR Eiendom 3 800 leiekontrakter. Og leietakerne er like mangfoldige som eiendomsporteføljen.

– På Sundland har vi blant annet et lite bryggeri som heter Aja. Navnet er nordsamisk og betyr kilde. Nå har de fått godkjent et eget utsalg på Sundland, og er selvsagt å finne på Vinmonopolet også. På samme område leier designkollektivet Illegalt Design et stort, gammelt lagerbygg. De jobber med dekorasjon av russebusser, kunstnerisk graffiti og workshops med ungdom.

Mjølnerød trekker også frem et fint leieforhold med Frelsesarmeen i Tønsberg. Her driver tidligere rusavhengige det flotte bilvaskeriet, kalt Såpa.

Hva skal til for å lykkes med forvaltningen av en så sammensatt eiendomsportefølje?

– Vi skaffer oss god lokalkunnskap gjennom mange ulike informasjonskanaler, og har god kjennskap til bevegelsene i leiemarkedet. Det er avgjørende at vi setter oss godt inn i leietakerens behov, og samler leietakere som har synergier med hverandres virksomheter. En god leietakerinvolvering gir alltid gode, langsiktige resultater. Du må like å være sammen med folk og ikke minst være en god selger, smiler hun.

Mjølnerød synes hun har et fantastisk team med eiendomsforvalter, arealforvalter og teknisk drifts- og vedlikeholdssjef. De bevarer bygningene gjennom effektiv forvaltning og planlagt vedlikehold, og jobber kontinuerlig med areal- og kostnadseffektivitet til fordel for både leietaker og Bane NOR Eiendom.

– Det beste med jobben min er å møte alle de forskjellige leietakerne og høre historier om det de gjør. Jeg er veldig opptatt av at de skal bli ivaretatt, og at vi tilpasser oss deres bruk og behov til enhver tid. Vi ønsker å kunne legge til rette for gode, langsiktige leieforhold, avslutter Mjølnerød.

Tar hele landet i bruk

Hos Bane NOR Eiendom i Stavanger jobber Anna Bang. Hun er eiendomssjef for region sørvest i avdeling for stasjoner, og har ansvar for eiendom på stasjoner hvor passasjertogene stopper langs Bergensbanen og Sørlandsbanen.

– Det er et veldig mangfoldig arbeid. Vi har alt fra bygg langs Bergensbanen uten veiforbindelse, til jernbanestasjonene i Bergen og Stavanger, sier Bang.

– Hvordan går dere frem for å finne leietakere?

– Det kan være utfordrende. Mange av byggene våre ligger i griskrendte strøk, og mange er i tillegg vernet eller fredet. For å finne gode leietakere må vi tenke alternativt. Det er ikke på finn.no vi finner dem, men snarere via folkesnakk. Vi har god dialog med kommunene og vernemyndighetene, og vi snakker med folk når vi er på befaringer. Slik sprer ordet seg, forteller Bang.

«Langs Bergensbanen og Sørlandsbanen er porteføljen veldig spredt, og Finse og Myrdal har ikke engang veiforbindelse.»

Anna Bang, eiendomssjef

Geografien er en annen utfordring. Langs Bergensbanen og Sørlandsbanen er porteføljen veldig spredt, og Finse og Myrdal har ikke veiforbindelse engang.

– Det blir en del befaringer, enten for å ha møter med leietakere eller for å prioritere vedlikeholdstiltak. Jeg jobber også i et team som sitter spredt og må samarbeide tross lange avstander.

De store avstandene leder også til mange fine møter med ulike mennesker.

– I de små bygdene er det mange som har en tilhørighet til stasjonen, på et eller annet vis, og det er veldig kjekt. De har gjerne en bestefar eller tippoldefar som var stasjonsmester eller som har historier knyttet til det gamle stasjonsbygget. Det skaper lokalt engasjement i bygdesamfunnene. Mange av leietakerne våre er frivillighetssentraler. De driver med alt fra strikkekafeer og dugnadsarbeid til integrering av flyktninger, sier Bang.

På de store stasjonene er det et helt annet marked. Der kan store kommersielle aktører tilby varer og tjenester som de reisende har glede av.

– Vi møter veldig mange ulike folk i jobben vår, og da hjelper det å være imøtekommende og omgjengelig, avslutter Bang.

Kreativitet i hver kvadratmeter

Hver dag er 170 000 personer innom Oslo S. Hver og en av dem skal oppleve stasjonen som en destinasjon i seg selv. Det krever mye arbeid.

– Markedet forandrer seg, fortere og fortere, og trendene like så. Vi må hele tiden være på og tenke nytt, sier Torstein Heldal, senterleder for Oslo S og Østbanehallen.

Han og de andre i Oslo S-teamet jakter hele tiden på ny innsikt, for å lære kundene bedre å kjenne. På Norges største knutepunkt er kundene mange og svært forskjellige.

– Vi må holde oss oppdatert og få tilbudet til å stemme med det folk vil ha, påpeker Heldal.

Markedsundersøkelser, andres erfaringer og tidligere publikumssuksesser danner grunnlaget for hvordan Oslo S fremstår i dag, og for hvordan den kan bli.

«Vi prøver å skape flere steder hvor folk kan hygge seg før de reiser videre.»

Torstein Heldal, senterleder for Oslo S

En møteplass

En av de største endringene ved Oslo S i nyere tid var restaurering av Østbanehallen. Bygget fra 1882 er fredet, både indre og ytre fasade og hallen. I denne hallen, som bærer mye historie og kulturarv, åpnet en ny og moderne møteplass i 2015 etter et omfattende arbeid. Et torg, spisesteder, pub og småbutikker er for de reisende et sted hvor de kan starte reisen, vente eller forlenge ferien.

Samme følelse ønsker Heldal og teamet å gi de reisende i Oslo S-delen av stasjonen.

– Kalde plasser skal bli varme og hyggelige. Et eksempel er fellesområdet ved utgangen til flytoget. Der var det tidligere ikke så koselig å vente, nå er det blitt en populær

kafé. Vi prøver å skape flere steder hvor folk kan hygge seg før de reiser videre, sier han.

Rekordomsetning

Heldal ser sjelden begrensninger i jakten på nye kvadratmeter å leie ut. Der det før var et gammelt kontor på Oslo S, ligger i dag det populære spisestedet Leon – som det første i Norge.

Senterlederen opplever at folk stiller større krav i dag enn tidligere, og teamets oppgave er å legge til rette for at flere vil handle mer. Rekordomsetningen i 2018 tyder på at de har knekt en kode.

Alle butikkene og serveringsstedene på Oslo S og i Østbanehallen omsatte for til sammen 1087 milliarder kroner i 2018. Det er en økning på 8,2 prosent fra året før.

– Mange av våre butikker er de største i sine respektive kjeder, som Vita og Narvesen. Burger King på Oslo S er blant kjedens ti største på omsetning i verden, forklarer Heldal.

Fornøyde kunder

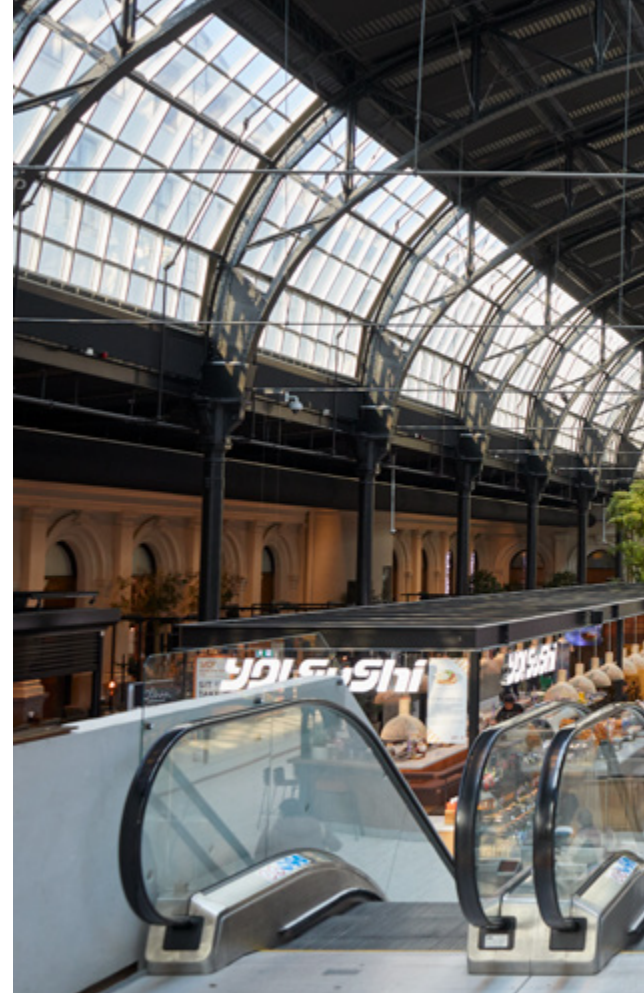
Han tror at også 2019 blir et godt år.

– Vi har gode planer for Oslo S. Allerede før sommeren kommer Friday's på plass. I tillegg håper vi å åpne en ny restaurant ved hovedinngangen, der Ruter er i dag, sier han.

Og det er ikke bare omsetningen som indikerer at Oslo S og Østbanehallen er på riktig spor. I siste markedsundersøkelse var kundetilfredsheten 4,1 av 5.

Alt arbeidet Heldal og temaet legger ned, gir resultater.

– For ti år siden var Oslo S et sted du bare ville gå igjennom. Med nye konsepter og interiørgrep som roer stressfaktoren, har det blitt til et sted du vil være. Det er veldig positivt, sier han.





Norges største knutepunkt

1. Oppussingen av Østbanehallen har kostet i overkant av 300 millioner kroner.



2. Kaffebar, gastropub, sushibar, matmarked og sjokoladebutikk er noen av tilbudene i Østbanehallen.

Magne Kvam, fylkeskonservator i Hedmark, håper den nye spisesalen blir et samlingspunkt for de reisende og for byen.



Stoppesteder i norgeshistorien

Hver togstasjon i landet har sin egen arkitektoniske historie å fortelle. Bane NOR Eiendom, som eier og forvalter stasjonene, sørger for at historiene består for fremtiden.

En mann trykker nesa inn mot det støvete vinduet på Hamar stasjon. Stillasene og haugene med gammel gips vekker nysgjerrigheten til forbipasserende ute på plattformen. Inne i den gamle restaurantsalen er luften tett av støv.

– Denne spikeren har ikke noen tatt i siden den ble spikret i veggene på 1800-tallet, sier Magne Kvam, fylkeskonservator i Hedmark.

Han studerer avtrykkene i veggene, som for en stund tilbake huset gamle malerier. Restaureringsarbeidet av den gamle restaurantbygningen på Hamar stasjon er i gang, og Bane NOR Eiendom skal ta byggets innside tilbake i tid.

– Alt starter med en historie. I slikt arbeid må vi bestemme oss for hvilken del av historien vi vil fortelle, sier Kvam.

Reklame for Hedmark

For denne bygningen rommer mange historier. Den kan fortelle om tiden med spisebåser og brune skinnmøbler. Om da den fikk grå fliser på gulvet i anledning OL 94. Om dunkende rytmer fra nattklubben i andre etasje, og om nytt rødt listverk da en kinesisk restaurant flyttet inn.

På 2000-tallet kom ideen om en bruksendring av bygget, da det stod i fare for å bli gjort utilgjengelig for publikum. Fylkeskonservator Kvam sendte en hastemelding om fredning til Riksantikvaren, og kort tid etter ble spisesalen og maleriene fredet.

Nå forsvinner de grå flisene og de røde listene, og bygget til arkitekten Paul Due skal fortelle historien

som startet på 1920-tallet, da interiøret i spisesalen ble ombygget fra sveitserstil til nyklassisisme.

– Det var da landskapsbildene til teatermaler Jens Wang kom på plass. De nasjonalromantiske motivene var reklame for de vakre Hedmarksbygdene, rettet mot de reisende, forklarer Kvam.

De gamle maleriene er nå i Oslo, ferdig renset og restaurert på oppdrag fra Bane NOR Eiendom. Når alt står ferdig skal de på nytt pryde veggene i restaurantsalen, men før den tid er listen over gjøremål lang.

Verneverdier

– Tette lekkasjer, utbedre veggene, legge nytt gulv, sette inn nye dører og vinduer, og gjøre fargeanalyser.

Sissel Bjørkto ramser opp noe av arbeidet som gjøres i restaurantbygningen på Hamar stasjon. Hun er seniorrådgiver for kulturminnevern i Bane NOR Eiendom.

Sissel forteller at mye av arbeidet som blir gjort i Hamar, er typisk for hva de gjør på vernede og fredede stasjonsområder også andre steder i landet. Bane NOR Eiendom har mye å ta vare på.

Av de over 1 600 bygningene de eier, er mer enn 500 fredet eller vernet, og av disse er 190 stasjoner. De kan være fredet av Riksantikvaren, vernet etter plan- og bygningsloven eller administrativt vernet.

– Når vi skal ivareta og videreformidle den arkitektoniske arven byggene innehar, er det verneverdiene vi tar utgangspunkt i, forteller Bjørkto.

Et samfunnsoppdrag

Verneverdiene er av forskjellig art. Har bygget spesielle jernbanehistoriske, bygningshistoriske eller arkitektoniske verdier? En bygning kan også ha verdi på grunn av sin sjeldenhet, sin autentisitet, eller den opplevelsen den gir de besøkende. Den kan også ha en bruksverdi, og den er viktig, understreker Bjørkto.

«De flotte bygningene bidrar positivt til stasjonene og reiseopplevelsen.»

Sissel Bjørkto, seniorrådgiver

– Det er ikke noe poeng å verne bygg som ingen ser eller opplever. Bygningene bør være i bruk, slik at flest mulig får oppleve dem. Det er vårt samfunnsoppdrag å forvalte kulturminneverdiene på best mulig måte, sier Sissel.

Men man har ikke alltid vært så nøye med vernet av kulturminner. På siste halvdel av 1900-tallet ble det gjort mye restaurering og vedlikehold som ikke var historisk forankret. Nå har kulturminnevern fått en høyere status.

– De flotte bygningene bidrar positivt til stasjonene og reiseopplevelsen. Jeg tror publikum legger merke til dette og ser verdien av å vedlikeholde byggene, sier hun.

Nye reisevaner

Et samlingspunkt. Slik beskriver fylkeskonservator Magne Kvam Hamar stasjon før i tiden.

– Her inne satt de og spiste med utsikt til plattformen, forklarer Kvam og tegner et bilde av et spisebord i luften.

Før var ventetiden også en del av togreisen, og stasjonene ble bygget for lengre opphold. Nå er egne stellerom for kvinner historie. Det er også klassedelte venterom, heldigvis. Det er ikke lenger behov for egne rom til å pusse parafinlamper, og utedoene er flyttet inn. Det er ikke mange reisende som spaserer i stasjonsparkene i påvente av neste tog.

Stasjonsområdenes historie er forent med nåtiden. Alt arbeidet som før krevde folk, skjer i dag digitalt – som billettkjøp, ruteplanlegging og annen informasjon. Stasjonsparker har fått selskap av pendleparkeringer.

Men Hamar er fortsatt et samlingspunkt.

– Stasjonen er et stort stoppested på Dovrebanen, terminal og endestasjon for Rørosbanen og en plass der mange pendler, sier Kvam.

Når Bane NOR Eiendom nå restaurerer restaurantbygget tilbake til historien, håper Kvam at datidens reisevaner kan bli en del av våre.

– Her skal det være hyggelig, og det skal ikke gjøre noe at du må vente på neste tog i Hamar, sier Kvam.



Foto Terje Borud

Hamar stasjon

Nåværende stasjonsbygg ble bygget i 1895. Restaurantbygningen ble bygget to år senere, og ombygd i 1920. De er begge tegnet av Paul Due, en av Norges fremste jernbanearkitekter, og regnes som et av hans viktigste arbeider.

Bygningene er vernet. Restaurantbygningens spisesal med sine malerier er fredet. Stasjonsbygningen og plattformområdet ble modernisert før vinter-OL i 1994.

I restaurantbygningen skal de blant annet utbedre tak, nedløp, drenering og rehabilitere alle overflater i restaurantsalen. Bygningen får nye vinduer og dører som er kopier av de originale.

Dette fotografiet ble tatt av Hamar stasjon en gang mellom 1945 og 1950.

Utstillingsvindu for det moderne Norge

Vakre, verdige og representative. Slik skulle jernbanelasjonene i Norge være. De skulle bli et ideal for hvordan nordmenn bygde sine hjem.



Foto Normann/Norsk Jernbanemuseum

Den norske jernbanen ble i stor grad bygget i siste halvdel av 1800-tallet. Sammenlignet med andre land i Europa var Norge sent ute. Men da vi først begynte å bygge, vokste togstrekningene i et rasende tempo, tross et krevende landskap.

Og i samme tempo ble stasjonene bygget – over 160 togstasjoner i løpet av tjue år, fra 1862 til 1882.

– Til å være nyttebygninger var stasjonene forseggjort og i høy kvalitet, forklarer Mari Hvattum, professor i arkitekturhistorie.

Norges fremste arkitekter

Det var de beste av de beste arkitektene som fikk oppgaven med å tegne stasjonsbygningene. Bull, Schirmer, von Hanno og Due. Beliggenheten, bruksområdet og pengesekken la føringer for stasjonene, men den arkitektoniske kvaliteten skulle ikke fravikes.

Så hvor hentet Norges fremste arkitekter inspirasjonen fra da de skulle skape landets nye praktbygg?

Fra ferdige mønsterbøker fra Europa. De brukte sine historiske forbilder til å danne en stemningspalett for et moderne Norge. Stilvariasjonen ble derfor stor. En stasjon ble bygget i en klassisk stil, en annen i gotisk. Det var til stor irritasjon for modernistene, ifølge Hvattum.

– De ville finne en stil for en ny tid, men det brydde arkitektene på 1800-tallet seg lite om, utdyper hun.

Et ideal

Men i den historiske arkitekturen var det mulig å spore en ny epoke. Nå ble snekkeren i større grad byttet ut med et moderne sagbruk. Før var det snekkere som skar ut sirkelverk for hånd, nå klarte sager å gjøre den samme jobben. Elementer ble standardisert, og mange av togstasjonene i tre, som finnes i distriktene, ble levert som ferdige byggesett.

De tyske og alpine trekkene som preget de europeiske mønsterbøkene, preget nå også den norske landsbygda – en rød låve akkompagnert av et hvitt hus i sveitserstil. Samme stil som togstasjonene.

– Jernbanearkitekturen har hatt en større virkning på norsk byggeskikk enn vi tror. Stasjonene var et av de få offentlige bygningene som ble bygget på bygdene. De ble et ideal som var lett å kopiere, sier Hvattum.

Det var det flere som så på som et problem.

«Jernbanestilen er smittsomt», mente Nicolay Nicolaysen, som var Norges riksantikvar på slutten av 1800-tallet.

Til tross for at arkitektene tviholdt på historiske røtter, er jernbanestasjonene et utstillingsvindu for at Norge hadde blitt moderne, mener Hvattum.

– Jernbanehistorien er et essensielt kapittel i moderniseringen av Norge. Historien kan fortsatt leses i form av fysiske spor. Stasjonen og linjene finnes fremdeles, sier hun.

Innovative miljø- løsninger gir gevinst

Det holder ikke lenger å tenke her og nå i byggebransjen. Bane NOR Eiendom går i bresjen for å møte morgendagens ukjente miljøutfordringer og krav.



Ikke langt fra Norges største knutepunkt for kollektivtrafikk, mellom fredet grunn og Oslofjorden, i Schweigaards gate 33, ligger det nye hovedkvarteret til Bane NOR. Kontorbygget S33, er utviklet av Bane NOR Eiendom.

– Vi ønsker å kombinere kommersiell verdiskapning med vårt samfunnsoppdrag, hensynet til miljøet og en dyp respekt for hvor vi faktisk befinner oss. Bygget skal være forberedt på de behovene som kommer, og som vi kanskje ikke kjenner til i dag, forteller Eyvind Skaar som er prosjekt-direktør i Bane NOR Eiendom.

Arv og innovasjon

Det høyreiste bygget, med fasade i granitt og glass, speiler seg i bybildet. Nedenfor solcelledekkede vegger tøffer togtrafikken i takt med syklisters langs veien. At området rundt den eldste delen av Oslo er i full utvikling, er det ingen tvil om. Å ta vare på arv, og samtidig heve et område med behov for en ny profil, har vært viktig for Bane NOR Eiendom i prosessen.

– En av utfordringene er at vi ligger rett ved et fredet område, med Middelalderparken som nærmeste nabo. Da vi gravde ut tomte måtte vi ta høyde for arkeologiske funn. Vi forholdt oss til NIKU og Riksantikvaren gjennom hele prosessen. Det er viktig både å ivareta tradisjoner og samtidig bidra til å løfte området. Her var det særlig behov for revitalisering og for å skape liv, sier Skaar.

Fleksible mulighetsrom

Han har vært med på prosessen helt fra starten. Å velge løsninger og materialer som gir kvalitet i et livsløps-perspektiv har vært avgjørende.

– Det må være arealeffektivt og fleksibelt. Nordmenn jobber mer og mer i team, og ved tellinger har vi kartlagt hvor stor tilstedeværelsen på vårt eget kontor i Oslo faktisk var. Hos oss var den i gjennomsnitt rundt 60 prosent.

En arbeidsplass er kostbar, så ved å gå over til mer aktivitets-baserte kontorer, hvor ingen har fast plass, får vi en langt høyere utnyttelse av arealet.

S33 oppnår BREEAM-NOR-sertifiseringen Excellent, og er i seg selv et miljøvennlig bygg. Det er Skaar godt fornøyd med, samtidig påpeker han at det er vel så viktig å se miljø og bærekraft i en større sammenheng.

– Som eiendomsutvikler må en klare å utnytte de mulig-hetene som ligger i prosjektet, innenfor gitte reguleringer. Å bygge høyt og tett for å utnytte arealet så godt som mulig ved kollektivknutepunkt, er noe av det beste vi kan gjøre miljømessig. I tillegg er det helt nødvendig å tilpasse seg menneskene som skal bruke lokalene, sier Skaar.

Dropper snarveier

Ti etasjer, 180 sykkelparkeringsplasser, 22 728 kvadratmeter BTA, 1 200 mennesker og 207 solcellepaneler. Slik kan S33 oppsummeres og puttes inn i et miljøaspekt som strekker seg godt utover ENØK.

– Fordi vi gjennom hele prosessen har samarbeidet tett med arkitekt og entreprenør, kan vi nå glede oss over et bygg uten halvferdige løsninger. Alt er grundig gjennomarbeidet helt fra planlegging til sluttprodukt. Jeg mener at dem som er opptatt av hva et bygg koster den dagen det tas i bruk, tenker for kortsiktig. En må heller spørre seg hva bygget koster når det har vært i drift i 100 år. Det koster ikke nødvendigvis så mye mer å stille strenge krav og tenke kvalitet ned i minste detalj, men gevinsten blir større både på kort og lang sikt, sier Skaar.

Han beveger seg gjennom lokalene. Sier hei til snekkere, titter under en plastduk og konstaterer at skjermene nå er på plass i de fleste møterom. En kjapp heistur leder opp til takterrassen. Skaar håper dette blir et sted for hyggelige, sosiale pauser i en ellers travel hverdag.



1. 207 solcellepaneler pryder sørveggen av S33.

2. Byggets takterrasse byr på utsikt og sosiale pusterom i hverdagen.

3. S33 er en aktivitetsbasert arbeidsplass, hvor ingen har fast plass.

4. 180 sykkelparkeringsplasser, garderobe og treningsrom. S33 legger til rette for at ansatte kan sykle til og fra jobb.



Divisjonene i Bane NOR startet innflyttingen i S33 i midten av mai i år.





Fossilfritt i Drammen

Det er ikke bare i Oslo Bane NOR Eiendom har høye miljøambisjoner. Også i Drammen går de i front med knutepunktutvikling ved stasjonen. Et nytt konferansehotell står snart ferdig, samtidig som et nytt kontorbygg reiser seg.

Drammen stasjon Business Center vil tilfredsstille krav til passivhusstandard, oppnå energimerke A og BREEAM-sertifiseres som Very Good. Dette er i tillegg Bane NOR Eiendoms første fossilfrie byggeplass, helt i tråd med klima- og miljøminister Ola Elvestuens landsdekkende mål om at alle byggeplasser innen 2025 skal drives uten fossil energi.

– Vi etterspør fossilfri byggeplass i anbudskonkurransene når vi skal engasjere entreprenører. For kontorbygget var det veldig stort sprik i kostnadsrammen hos de ulike entreprenørene, noe som kan tyde på at dette er forholdsvis nytt for mange. Hvor klar bransjen generelt har blitt for fossilfrie byggeplasser, er jeg usikker på, men Betonmast Buskerud-Vestfold har både levert og gjennomført, forklarer prosjektsjef Sven Carl Kruse-Jensen.

5. Bane NOR Eiendom har høye miljøambisjoner. Drammen stasjon Business Center oppfyller kravene til fossilfri byggeplass.

6. En høyreist, elektrisk tårnkran er en del av den fossilfrie byggeplassen i Drammen.

Entreprenørens utvikling

For entreprenør Pål Frenvik Sveen i Betonmast Buskerud-Vestfold er arbeidet med miljøstrategier og fossilfrie byggeplasser blitt en del av hverdagen. Fyring og varme under bygging er ofte en utfordring, men med god planlegging mener han det ikke er så komplisert å drive fossilfri byggeplass etter dagens krav.

– Det gjelder å være løsningsorientert, men realistisk. I Drammen har vi jobbet ut ifra et notat basert på kravspekket fra Bane NOR Eiendom og generelle retningslinjer for fossilfrie byggeplasser. Notatet er delt inn i fire bolker og tar for seg fyring og varme under bygging, tiltak for å redusere antall kjøringer, avfallsminimering, maskiner og videre krav til våre underleverandører om bruk av bio-drivstoff. Den svære tårnkranen på plassen er blant annet elektrisk. Planlegger man godt, og ut ifra realistiske målsetninger, får man løsninger og miljøtiltak som faktisk fungerer. Som entreprenør synes vi det er en naturlig og nødvendig utvikling som det er spennende å jobbe med, sier Sveen.

Bygger for fremtiden

Tilbake i Schweigaards gate 33 finner vi åpne landskap, teppefliser av høy kvalitet, skillevegger med en blanding av trefiber og gips, ikke desentralisert ventilasjon og grønne takflater. Stilen er nordisk, men ikke kald.

«Vårt fokus har vært at bygget skal bygges for å møte morgendagen på best mulig måte.»

Eyvind Skaar, prosjektdirektør

– Ved oppstart av prosjektet i S33 laget vi et målsetningsdokument som tok for seg miljø, hvordan vi skal ha det og hva som er suksesskriteriene for dette prosjektet. Jeg tror «Skriften på veggene», som vi kalte det, har bidratt til å øke fokuset på at det må være bevisste valg og ikke tilfeldigheter som skal råde. Skal vi skape noe sammen, er det viktig å være tydelig på hvordan vi skal jobbe.

Prosjektdirektør Eyvind Skaar sier prosessen har vært like viktig som målet.

– Målet vårt har vært at bygget skal bygges for å møte morgendagen på best mulig måte. At vi i tillegg har gjennomført uten fraværsskader, synes jeg er ekstra gledelig å se tilbake på. Vi har skapt et fantastisk bygg for fremtiden, hvor målrettet miljøtankegang møter ekte mennesker, like ved Norges viktigste knutepunkt, sier Skaar.

ENØK-tiltak gir store gevinster

De siste fire årene har Bane NOR Eiendom redusert energiforbruket med over ti prosent.

– Fra januar 2015 til januar 2019 er forbruket redusert med 2,1 millioner kWh eller 12,9 prosent av totalforbruket, forklarer Lise Sunsbj, sjef for eiendomsfaglig seksjon i Bane NOR Eiendom.

Tallene er hentet fra en ny rapport som viser energiforbruket til 155 bygg i Bane NOR Eiendoms portefølje, blant annet Grorud verksted, Alnabru terminal og Lillestrøm p-hus.

Mye byttes ut

En rekke små og store miljøtiltak bidrar til at energiforbruket går ned. Her er tre eksempler:

1. Fra ventilasjonsoppvarmet verksted til aerotempere

På Grorud verksted var det tidligere ventilasjons- og omluftsanlegget montert oppunder taket. Det førte til at mye av varmen som ble blåst ut forble oppunder taket. Anleggene ble erstattet med aerotempere som sender ut varm luft nede ved gulvet og skaper sirkulasjon. Slik ble det varmest der folk jobber og en jevnere temperatur i hele bygget. Resultatet ble at Grorud verksted brukte 25 prosent mindre energi på oppvarming i januar og februar 2019, sammenlignet med 2018.

2. Utskiftning av gamle lysstoffrør og gasspærer

De gamle lysstoffrørene og gasspærene er byttet til LED-armatur ved flere verksteder og stasjoner. I Lillestrøm p-hus ga utskiftningen en reduksjon i energiforbruket på 70 prosent.

3. Utskiftning av ventilasjonsanlegg

Store deler av porteføljen har fått nye ventilasjonsanlegg som er mer effektive og gir bedre varme-gjenvinning. Alnabru terminal er et eksempel. Der er energiforbruket redusert med 25 prosent.

– Summen av mange små og store tiltak samlet gir gevinst, både økonomisk og miljømessig. Drifts- og vedlikeholdssjefene våre gjør den viktigste jobben gjennom å initiere og gjennomføre gode og effektive miljøtiltak. I tillegg har vi et tett samarbeid med leietakerne våre for å finansiere miljøtiltak gjennom grønne leieavtaler. Det er nettopp det som gjør at vi lykkes, avslutter Sunsbj.

Vill vekst i Voss

Stadig flere hoteller reiser seg i regi av Bane NOR Eiendom. Det bidrar positivt i utviklingen av flere knutepunkt over hele landet.



Selve stasjonsområdet er allerede rustet opp, og Statens vegvesen bygger ny bussterminal. Fordelt på fem år investeres det nærmere 1,5 milliarder kroner i Voss sentrum.

– Mellom togstasjonen og bussterminalen bygger vi nå et hotell i samarbeid med Odfjell Eiendom. Hotellet skal drives av Scandic Hotels. Litt lenger øst for hotellet utvikler vi en tomt sammen med kommunen. Det skal bli et næringsbygg med helsecluster, og vi kaller inn alle offentlige etater som har med helse og folks velferd å gjøre, forteller Trond Rusten, prosjektdirektør i Bane NOR Eiendom

I tillegg ferdigstiller Voss Resort og Voss Gondol en ny gondolbane som skal gå fra stasjonen og opp i fjellet.

Med andre ord blir det mange nye tjenester på knutepunktet.

– Det som er spennende er at dette også støtter opp om jernbanen, som har rustet opp med nye FLIRT-tog, høyere regularitet og forkortet reisetid. Sammen løfter vi Voss som reisedestinasjon for opplevelser, sier Rusten

Tørskodd fra resepsjon til destinasjon

Et hotell er ofte mer konjunkturavhengig enn andre bygg med tanke på belegg. Bane NOR Eiendom og Scandic Hotels satser stort. Det nye hotellet får 215 rom og en stor konferanseavdeling. En positiv Trond Rusten mener bestemt at den klassiske oppfatningen av hoteller ved togstasjonen har endret seg betraktelig.

– Hoteller rundt togstasjonen sees ikke lenger på som «byens bakgård». København er et godt eksempel, med mange flotte og populære hoteller ved togstasjonen. Vi ser det også her hjemme ved utbyggingen rundt Oslo S. Hotel Grand Central og nærheten til toget har ført til ypperlig belegg, hvor du kan gå tørskodd mellom resepsjonen, stasjonen og endelig destinasjon.

I Drammen bygges Hotel River Station ved stasjonen, og i Porsgrunn åpnet vi i år et hotell kun noen meter ifra stasjonen. Tilgjengelighet og gode fasiliteter er viktig for folk.

Samarbeid om verdifulle knutepunkter

Voss sentrum er i full vekst. Det jernbanetekniske og selve stasjonen er bygget ferdig. Den nye terminalen er også klar. Fjellgondolen åpner sommeren 2019. Scandic-hotellet i januar 2020, mens nærings- og helsebygget har byggetid inn i 2021.

Scandic Hotels beskriver hotellsatsningen i Voss som et svært spennende prosjekt med stor etterspørsel.

– Grunnen til at Voss er så attraktivt, er at toget allerede er der, og at vi vet det er ønske om mer tilgjengelighet. Voss har et helårsmarked, med gondol og fjellturer om sommeren og attraktive skiopplevelser om vinteren. I tillegg er Voss kjent for et svært rikt kulturtilbud, og tiltrekker seg både opplevelsestørste nordmenn og turister fra resten av verden. Vi har stor tro på at vi vil klare å drifte og fylle dette hotellet med en god blanding av ferie- og fritidsbesøkende, forretningsreisende og konferanse kunder, sier distriktsdirektør i hotellkjeden, Asle Prestegard.

Langsiktig relasjonsbygging

Hotellet i Voss får særelementer med inspirasjon fra fjell og natur, og litt historikk. Det vil bli lagt til rette for både friluftss- og sportsaktiviteter. Det blir en unik og litt røffere stil. Bane NOR Eiendom bygger for fremtiden og har en overbevisning om at knutepunktutvikling vil få flere til å velge kollektiv transport.

– Vi er inne i de fleste sektorer av eiendomsutvikling. Vi bygger blant annet hoteller, næringsbygg, boliger og skoler. Vårt formål er å utvikle gammel jernbaneeiendom til noe mer verdifullt, og legge til rette for at flere velger å kjøre tog. Grunnlaget for opplevelser ligger i utviklingen av knutepunkt. Skaper man tilbud, kommer det folk, sier Trond Rusten.

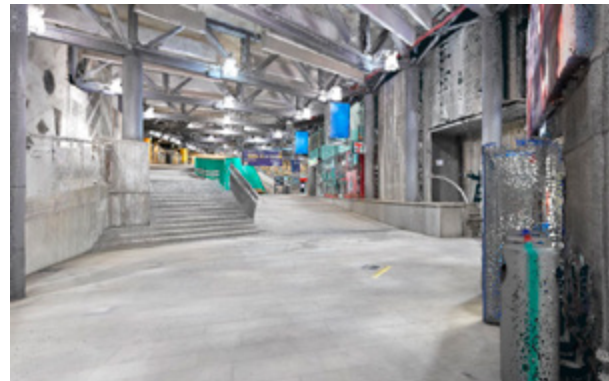
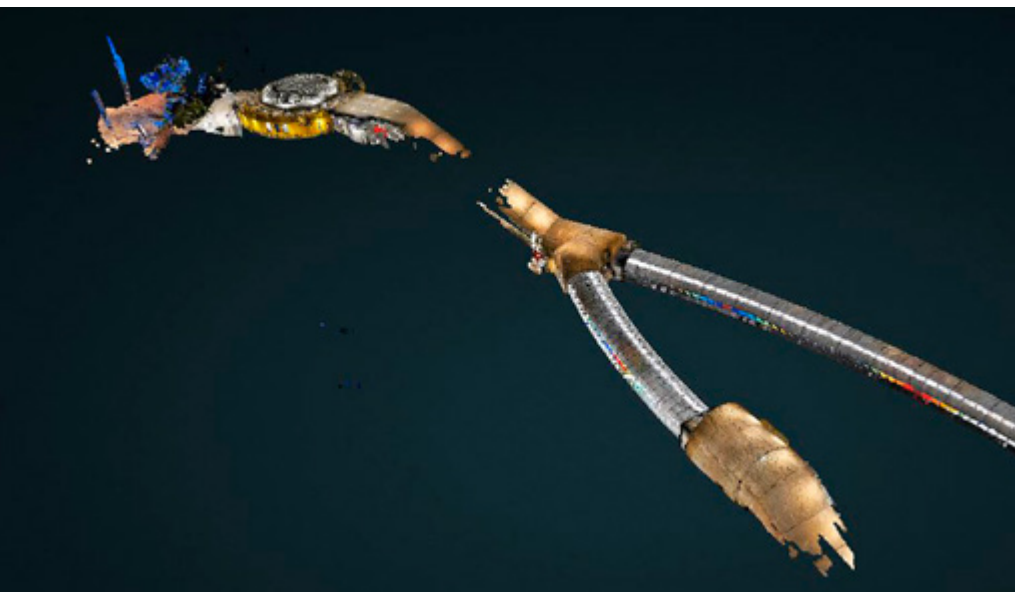
– For at dette skal fungere, må det være muligheter for å forflytte seg uten bil. Akkurat det håper jeg vi vil lykkes med i Voss, avslutter han.

1. Voss er kjent for et svært rikt kulturtilbud. Med den nye utbyggingen løftes Voss som en reisedestinasjon for opplevelser.

2. Slik vil knutepunktet i Voss se ut i et fugleperspektiv.



Slik ser Nationaltheatret stasjon ut i 3D



Utendørs- og innendørsmodellene av Nationaltheatret består av millioner av punkter fra både dronen og kamera-roboten, som danner såkalte punkttskyer. – Bildene ser virkelighetsnære og komplette ut, men går man langt nok inn i bildene ser man at modellen består av punkter.

Ved hjelp av en drone og en kamerarobot har Bane NOR Eiendom fått nye og unike 3D-tegninger av Norges nest største jernbanestasjon, Nationaltheatret stasjon i Oslo. Den nye teknologien har åpnet dører de ikke visste fantes.

25 000 kvadratmeter, 600 meter fra én inngang til en annen, ni ulike plannivåer og en høydeforskjell på 35 meter. Nationaltheatret stasjon i Oslo er ikke bare en stor stasjon, den er også veldig kompleks.

– Vi har brukt mye tid på å bli klok på Nationaltheatret. Det er en komplisert bygningsmasse, og det var kritisk for oss å få på plass komplette tegninger for hele bygget. Tidligere var stasjonen eid av to selskap, som satt på hver sine tegninger i ulike systemer, sier Stephan Rask Arnesen. Han er fagansvarlig tegning i Bane NOR Eiendom og initiativtaker til prosjektet på Nationaltheatret.

Ved hjelp av en ny teknologi, bestående av en drone og en tralle påmontert laserskanner og kamera, kalt «Trolley», har Nationaltheatret stasjon blitt kartlagt både på inn- og utsiden.

– Dronen har gitt oss en målriktig terrengmodell, mens trallen har sørget for en innendørs punkttsky. I tillegg har trallen gitt oss en innendørs Google Street View-versjon av hele stasjonen, sier Arnesen.

Punkt for punkt

Utendørs- og innendørsmodellene består av millioner av punkter, som danner såkalte punkttskyer.

– Bildene ser virkelighetsnære og komplette ut, men går man langt nok inn i dem, ser man at modellen består

av punkter. Tettheten på punktene er imidlertid så god at målriktigheten er ivaretatt. I dette tilfellet har vi valgt en tetthet mellom punktene på to centimeter. Dersom vi ønsker oss en mer nøyaktig modell, kan vi øke tettheten i aktuelle områder, sier Arnesen.

Selskapet som leverte den tekniske løsningen brukte én helg på å foreta kartlegging av hele stasjonen, og ytterligere et par uker på å prosessere dette til en punkttsky.

Åpner dører

De nye tegningene har gitt Bane NOR Eiendom mange nye muligheter. Blant annet kan de nå kvalitetssikre universell utforming og kravspesifikasjoner utelukkende ved å gå inn i modellen, fremfor å måtte besøke stasjonen fysisk. Samtidig reduserer denne formen for måling risikoen for menneskelige feil.

– Vi kan for eksempel finne ut hvordan ventilasjonsføringene går i bygget ved å studere modellen. Vi kan måle hvor tykke kanalene er og beregne luftmengder. Samtidig har vi et flott grunnlag for å finne nye løsninger for traséer.

Arnesen ser også for seg at innendørsmodellen kan få nye bruksområder i fremtiden.

– Tenk et fremtidsscenario hvor man i en eventuell brannsituasjon kan veilede røykdykkere til en gitt posisjon ved hjelp av GPS, sensorteknologi, samband og punkttsky, avslutter Arnesen.

Kjære leser!

Takk for at du tok deg tid til å lese om virksomheten vår. Ta en titt i prosjektvedlegget hvor 55 av våre mest aktuelle utviklingsprosjekter er beskrevet.

Dette magasinet kan du også lese på nettet:
status2019.banenoreiendom.no

Er du interessert i å vite mer om oss eller våre eiendommer og prosjekter, kan du besøke vår hjemmeside:
www.banenoreiendom.no

Vennlig hilsen Bane NOR Eiendom



Bane NOR Eiendom

Postadresse: Postboks 9026 Grønland, 0137 Oslo

Besøksadresse: Schweigaards gate 33, 0191 Oslo

Sentralbord: 05280

E-post: eiendom@banenor.no

banoreiendom.no

status2019.banoreiendom.no

prosjekter ²⁰¹⁹



Fakta eiendomsutvikling

Noen boligprosjekter, antall boliger

Grefsen Stasjon, Oslo **1100**

Sagabyen, Jessheim **700**

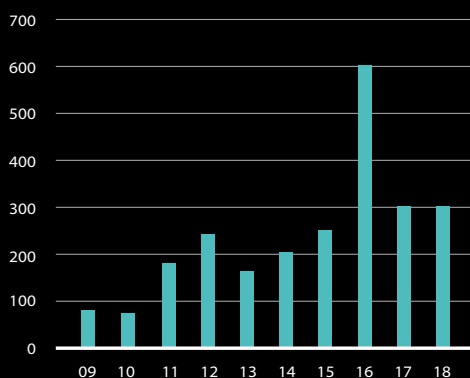
Operakvarteret og Bispevika, Oslo **1900**

Bellevue, Fredrikstad **400**

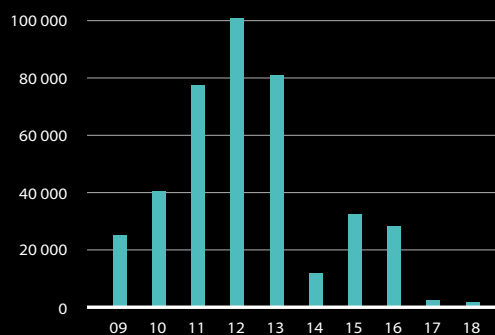
Paradis, Stavanger **400**

Sundland, Drammen **800**

Boligsalg i egen regi eller gjennom deleide selskaper



Antall ferdigstilte kvadratmeter BTA næringsseiendom i egen regi eller gjennom deleide selskaper



Boligsalg gjennom heleide og deleide selskaper per 31.12.2018

Ant. boliger solgt under oppføring av totalt ant. boliger til salgs **79 %**

Ant. boliger solgt før byggestart av totalt ant. boliger til salgs **53 %**

Innhold

- 4** Om prosjektporteføljen
- 5** Hollenderkvartalet, Oslo
- 6** Barcode, Oslo
- 6** Eufemia kontorbygg, Oslo
- 7** Eufemias Hage, Oslo
- 7** Vannkunsten, Oslo
- 8** Oslo S og «Nordisk lys»
- 9** Eufemias Plass Vest og Syd, Oslo
- 9** Dronninglunden, Oslo
- 10** Schweigaards gate 35-51, Oslo
- 10** Harbitzparken, Oslo
- 11** Schweigaards gate 33, Oslo
- 12** Grefsen Stasjon, Oslo
- 12** Skøyen stasjon, Oslo
- 13** Comfort Hotel Grand Central, Oslo
- 13** Oslo gate 7, Oslo
- 14** Filipstad, Oslo
- 15** Økern, Oslo
- 15** Stabekk, Bærum
- 16** Hvalstad, Asker
- 16** Perleporten, Asker
- 17** Quality River Station Hotel, Drammen
- 18** Drammen Helsepark, Brakerøya
- 18** Tangen, Drammen
- 19** Drammen stasjon Business Center - DBC
- 20** Proffen Hageby, Drammen
- 21** Nybyen, Drammen
- 21** Fjordbyen Atrium, Vikersund
- 22** Holmestrand
- 22** Langhus, Ski
- 23** Ski stasjon
- 24** Horten
- 24** Sjøsidan Moss
- 25** Bellevue Brygge, Fredrikstad
- 26** Kammerherreløkka, Porsgrunn
- 27** Snipetorplia, Skien
- 27** Skien Brygge
- 28** Sagabyen, Jessheim
- 28** Strømmen, Skedsmo
- 29** Sagtomta Utvikling, Mysen
- 29** Kongsvinger
- 30** Parkgata 6, Gjøvik
- 30** Skeiane, Sandnes
- 31** Quadrum, Kristiansand
- 32** Lagårdsveien Utvikling, Stavanger
- 32** Kvaleberg verksted, Stavanger
- 33** Paradis Brygge, Stavanger
- 34** Paradis næringsutvikling, Stavanger
- 35** Hinna Stasjon Utvikling
- 35** Bergen verksted
- 36** Voss hotell
- 37** «Fengselstomten», Voss
- 37** Finse
- 38** Campus Kristiansund
- 38** Cecilienborg, Trondheim
- 39** Trondheim Stasjonscenter

Stor og variert prosjektportefølje

Vi er en av landets største eiendomsutviklere og har svært mange pågående utviklingsprosjekter rundt om i landet. Felles for de fleste er en sentral beliggenhet i byer og tettsteder, og med en togstasjon i nærheten. Målet er å skape gode kollektivknutepunkt og inntjening for Bane NOR-konsernet.

Prosjektporteføljen har et utviklingspotensial på over to millioner kvadratmeter og vi utvikler eiendom til mange ulike formål. De siste årene har det blitt stadig flere boligprosjekter, i tillegg til en del kontorbygg, handel og hoteller. Prosjektene spenner fra mindre enkeltstående boligprosjekter, via serviceanlegg for jernbanen til store transformasjonsområder som skal utvikles til mange formål, for å nevne noen.

Teamene i prosjektavdelingen opererer i alle fasene i eiendomsutviklingen. I tillegg til å utvikle prosjekter alene, inngår vi i noen prosjekter samarbeid med andre eiendomsutviklere, og etablerer single-purpose-selskaper for prosjektet.

Vi jobber med over 200 utviklingsprosjekter rundt om i landet. Her presenterer vi et utvalg av dem.

– *Morten Austestad,*
Utviklingsdirektør i Bane NOR Eiendom



Foto: Terje Borud

Hollenderkvartalet, Oslo



Foto Tove Lauhaugen

I Schweigaards gate 40–46 i Oslo har vi ferdigstilt 62 moderne leiligheter i urbane omgivelser. Alle beboerne har egen balkong/terrasse, samt tilgang til felles takterrasse og direkte adkomst ut i en park på cirka to mål som er felles for hele kvartalet. I en verneverdig stallbygning har vi bygget sykkelverksted og skibod for sameiet samt rikelig med sykkel-parkeringsplasser. På gateplan er det etablert utadrettete nærings-arealer med eiendomsmegling, advokat/regnskapskontor.

I prosjektet la vi vekt på høy kvalitet på planløsninger og materialer, samtidig som strenge miljøkrav skulle oppfylles. Boligprosjektet ble Norge første BREEAM-NOR-sertifiserte boligprosjekt, og oppnådde «Very good». Det er ikke parkeringskjeller, men alle beboere får medlemskap i en bildelingsløsning. Leilighetene er bygget etter passivhus-standarden som bidrar til reduksjon av klimagassutslipp. Alle leilighetene er solgt.

Formål:

Bolig, næring

Utviklingsareal:

Ca. 7 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

3 min.

Ferdigstilt:

2018

Barcode, Oslo



Barcode i Bjørvika ble ferdigstilt i 2016. Etter ti års byggevirksomhet har Oslo, gjennom Barcode, fått et nytt bygulv som stadig utvikles med allsidige tilbud. Området består av 12 bygninger med hver sin særegne arkitektur. Konseptet har vunnet flere internasjonale priser og Oslos nye skyline har blitt verdenskjent.

Barcode huser over 10 000 kontorplasser, nesten 400 boliger og en rekke butikker, restauranter og kulturinstitusjoner. Barcode er utviklet av Oslo S Utvikling, et selskap eid av Linstow, Entra og Bane NOR Eiendom.

Formål:

Kontor, bolig, handel

Utviklingsareal:

292 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

3 -5 min.

Ferdigstilt:

2016

Eufemia kontorbygg, Oslo



Det nye kontorbygget Eufemia, som ligger på sjøsiden av Barcode, vil bli et nytt og miljøvennlig kontorbygg ved den østlige inngangsporten til Bjørvika. Bygget har en sentral beliggenhet mot Middelalderparken og Sørenga, og vil bli et signalbygg for moderne arbeidsliv.

Kontorbygget er fullt utleid. Konsulent- og revisjonsselskapet PWC flytter inn ved ferdigstillelse, og Microsoft vil samle mye av sin Oslobaserte virksomhet til bygget. Bygget er solgt til KLP Eiendom.

Kontorbygget får store etasjeplaner med effektive og moderne løsninger. Blant annet blir det utstrakt bruk av aktivitetsbaserte soner, samt moderne sosiale områder og fremtidsrettet bruk av teknologi.

Formål:

Kontor

Utviklingsareal:

21 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

5 min.

Ferdigstilt:

2019

Eufemias Hage, Oslo



Eufemias Hage er Oslo S Utviklings første boligprosjekt på sjøsiden av Barcode-rekken i Bjørvika. Bygget ligger mellom Dronning Eufemias gate og fjorden. Prosjektet består av 145 leiligheter bygget som en hestesko rundt en skjermet og frodig byhage, og blir en grønn og urban oase. Alle leilighetene får balkong eller terrasse. Prosjektet har vært et pilotprosjekt for BREEAM-sertifisering av boliger.

Formål:

Bolig, handel

Utviklingsareal:

21 500 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

5 min.

Ferdigstilt:

2018/2019

Vannkunsten, Oslo



Boligene i Vannkunsten byr på det beste innen arkitektur og har en fantastisk beliggenhet ved fjordkanten i Bjørvika. Gjennomgående er nordiske kvalitetsmaterialer som skifer og eik tatt i bruk, og karakteristiske saltak danner grunnlaget for spennende toppetasjer.

I de ni byggene som til sammen utgjør Vannkunsten, er så å si ingen av leilighetene like. Noen går over to plan, med en takhøyde på hele syv meter i deler av leiligheten. Andre har privat utgang til vannkanten fra balkongen, med egen kajakkplass på trappen. Salg av leilighetene pågår.

Formål:

Bolig, handel

Utviklingsareal:

20 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

5 min.

Ferdigstilt:

2020/2022

Oslo S og «Nordisk lys»



Illustrasjon Reulf Ramstad Arkitekter og C. F. Møller

Oslo S er Norges travleste knutepunkt, og prognosene viser at antall togreisende på Oslo S nesten vil dobles innen 2035. De neste årene skal vi utvikle Oslo S til et mer fremtidsrettet og attraktivt stasjonsanlegg med høyere arkitektoniske kvaliteter, bedre servicetilbud, enklere overganger til andre transportformer og tilstrekkelig plass for fremtidens reisende.

Stasjonsbygget skal utvikles ved transformasjon av dagens bygg, og dagens flytogterminal erstattes med stasjons- og høyhusprosjekt «Nordisk lys». Det får stasjonsarealer

i de to nederste etasjene og for øvrig hotell, konferansefasiliteter, kulturtilbud og kontorarbeidsplasser. Stasjonen vil møte byen med nye inngangsfasader fra alle kanter, og vil få en mer attraktiv og fremtredende rolle i bybildet som en del av kollektivknutepunktet.

Prosjektet vil totalt sett støtte opp om Oslo som klimavennlig by ved å gjøre kollektivtransport mer attraktivt og ved å konsentrere byutvikling i knutepunktet. Vi vil gjennomføre stasjonsutviklingen i samarbeid med andre divisjoner i Bane NOR.

Formål:

Stasjon, hotell, kontorer, forretnings- og p-hus

Utviklingsareal:

Ca. 40 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

På Oslo S

Ferdigstilt:

Uavklart

Eufemias Plass Vest og Syd, Oslo



Eufemias Plass er et nytt og attraktivt boligprosjekt i Bjørvika som ligger på sjøsiden av Barcode-rekken. Prosjektet består av totalt 165 leiligheter, og mange kjøpere har allerede sikret seg en leilighet i dette populære prosjektet. Beliggenheten er god og avskjermet, men samtidig i nærheten av det pulserende livet ved siden av det nye moderne kontorbygget Eufemia.

Formål:

Bolig, handel

Utviklingsareal:

14 600 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

5 min.

Ferdigstilt:

2019/2020

Dronninglunden, Oslo



Dronninglunden er et nytt boligprosjekt i Bjørvika som også ligger på sjøsiden av Barcode-rekken. Prosjektet består av totalt 138 leiligheter. I likhet med Eufemias Hage er prosjektet bygget som en hestesko rundt avskjermede uteområder. Alle leilighetene vil få balkong eller terrasse. Prosjektet består også av utadrettet virksomhet på gateplan.

Formål:

Bolig, handel

Utviklingsareal:

22 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

5 min.

Ferdigstilt:

2019

Schweigaards gate 35-51, Oslo



I Schweigaards gate 35-51 planlegger vi et nytt kontorbygg med syv etasjer over bakken og to til tre underetasjer. Den planlagte arkitekturen vil gjøre at lys slipper til i gaten og tar med seg elementer fra den eksisterende 1800-tallsbebyggelsen. Vårt forslag er at eksisterende bygård i nr. 51 integreres i kontorprosjektet. Ambisjonen for prosjektet er BREEAM-NOR Excellent-klassifisering. Reguleringsplan for prosjektet ble igangsatt høsten 2016, og forventes godkjent i 2020.

Formål:

Kontor, utadrettet virksomhet

Utviklingsareal:

Ca. 22 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

3 min.

Ferdigstilt:

Uavklart

Harbitzparken, Oslo



I samarbeid med Monolith Properties igangsetter vi en reguleringsplan for cirka 500 nye boliger på kvartalet mellom Harbitzalléen og jernbanen, ikke langt fra Skøyen stasjon. Boligene vil etableres rundt et større felles parkrom, og ligge sentralt på Skøyen med kort vei til t-bane og tog. Utbyggingen vil skje etappevis.

Formål:

Bolig

Utviklingsareal:

Under avklaring

Nærhet til kollektivtilbud:

3 min.

Ferdigstilt:

1. byggetrinn ca. 2024

Schweigaards gate 33, Oslo



Foto: Bane NOR Eiendom

I Schweigaards gate 33 er byggingen av kontorbygget på ti etasjer avsluttet. Prosjektet består av to bygningskropper som er sammenbundet i flere etasjer. Arkitekturen er særegen og nyskapende, og prosjektet vil oppnå miljøsertifiseringen BREEAM-NOR «Excellent» og har energimålsetting klasse A. Glassfasaden mot sør er dekket med integrerte solceller som danner et grafisk mønster. Sammen med solcelleanlegg på taket vil de tilsammen kunne produsere cirka 90 000 kilowatt-timer energi per år.

I første etasje er det et velkomstsenter og resepsjon med kaffebar. I andre etasje og første underetasje er det møtelokaler, og i de øvrige etasjene er det aktivitetsbaserte kontorarbeidsplasser med tilhørende fellesarealer. I underetasjene er det garderobeanlegg, treningsrom og parkeringsplasser for 180 sykler og 16 biler. På taket mot vest ligger en terrasse med flott utsikt over Bjørvika. Om lag halvparten av takarealet er dekket med sedum eller annen bunnvegetasjon. Bane NOR etablerte sitt nye hovedkontor her med cirka 1 200 medarbeidere fra 15. mai 2019.

Formål:

Kontor, utadrettet virksomhet

Utviklingsareal:

22 800 m²

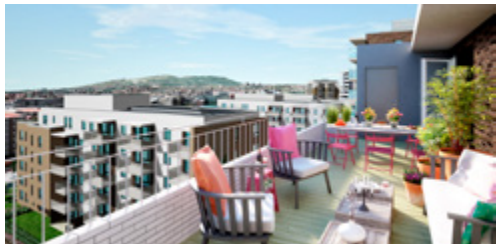
Nærhet til kollektivtilbud:

4 min.

Ferdigstilt:

Januar 2019

Grefsen Stasjon, Oslo



På det gamle godsområdet ved jernbanestasjonen på Grefsen skaper vi og JM Norge en ny bydel med cirka 1 100 leiligheter. Transformeringen av området har pågått siden 2011, og mange har flyttet inn i de nye boligene.

For å skape variasjon, er byggene delt opp i sprang og har ulike høyder. Byggene danner en skjerm mot vei og jernbane, og på innsiden ligger lavere blokker som trapper seg nedover mot eksisterende bebyggelse og en ny stor barnehage. Leilighetene åpner seg mot store, sammenhengende grøntområder med gang- og sykkelstier, og en enestående utsikt over byen.

To T-banestasjoner, fire trikkelinjer, flere busslinjer og tog gjør det enkelt for beboerne på Grefsen Stasjon å la bilen stå. Ved årsskiftet 2018/2019 var 820 leiligheter solgt.

Formål:

Bolig

Utviklingsareal:

90 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

Ved knutepunktet

Ferdigstilt:

Fortløpende og innen 2023

Skøyen stasjon, Oslo



I samarbeid med eierne av naboeiendommene har vi igangsatt arbeid for detaljregulering av arealene inntil Skøyen stasjon. Området skal utvikles som en sentral del av knutepunktet på Skøyen, med boliger, næring og handel, m.m. Vi ønsker å bygge hotell og kontorer i direkte tilknytning til den gamle, verneverdige stasjonen.

Formål:

Hotell, bevertning

Utviklingsareal:

Ca. 9 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

På knutepunktet

Ferdigstilt:

Uavklart

Comfort Hotel Grand Central, Oslo



I 2012 var ombyggingen og rehabiliteringen av østbanebyggene til hotell ferdig, og Comfort Hotell Grand Central kunne starte driften. Senere, i 2015, ble Østbanehallen transformert til dagens restaurant- og butikkdestinasjon. Et område, kalt 1921-fløyen, har ikke vært omfattet av disse transformasjonene. Vi utvikler nå 24 nye rom som blir i hotellets 2. og 3. etasje. Comfort Hotel Grand Central vil etter utvidelsen ha til sammen 194 rom og fortsatt drives av Nordic Choice. Hotellet i Østbanehallen har oppnådd mange priser og utmerkelse, og er et av de hotellene med høyets belegg i Norge.

Formål:

Hotell-utvidelse

Utviklingsareal:

750 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

På Oslo S

Ferdigstilt:

2019/2020

Oslo gate 7, Oslo



I Oslo gate 7 planlegger vi et nytt boligbygg i fire etasjer med cirka 20 leiligheter. Eksisterende bygård fra 1860 skal også rehabiliteres og omstruktureres for å gi plass til flere leiligheter. Nybygget blir utformet som et byhus med atrium i midten. Fasaden skal ta opp i seg elementer fra eksisterende nabobebyggelse fra slutten av 1800-tallet. Reguleringsplanen ble igangsatt primo 2018 og forventes godkjent i løpet av 2020.

Formål:

Bolig

Utviklingsareal:

Ca. 1 500 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

1 min.

Ferdigstilt:

Uavklart

Filipstad, Oslo



Illustrasjon Brick Visual/Oslo Havn

Filipstad er den siste store, ubebygde delen av Oslos sjøside (Fjordbyen) som skal utvikles. Etter mange års forarbeid og forhandlinger er vi sammen med de øvrige grunneierne, Oslo Havn og Statens vegvesen, enige med Oslo kommune om prinsippene for utviklingen av Filipstad.

Filipstadplanen åpner for cirka 3 000 boliger, skole og barnehage, bypark på over 40 mål og ellers varierte kontor-, handels- og bevertningslokaler. Havnepromenaden vil gå gjennom området og det etableres et sjøbad. I prinsippavtalen er det avklart hvordan infrastrukturkostnadene knyttet til utbyggingen

skal fordeles mellom partene. I disse inngår kostnader til etablering av byrom, lokk over E18 og annen felles infrastruktur. På bakgrunn av avtalen kan vi nå jobbe videre med å planlegge utviklingen av vårt areal som utgjør cirka 170 000 kvadratmeter. Forventet oppstart av første byggetrinn er i 2021.

Formål:

Næring, service, kontor, handel, hotell, bolig, park, fergeterminal m.m.

Utviklingsareal:

Ca. 455 000 m²
(hele området)

Nærhet til kollektivtilbud:

Trikke- og buss-holdeplasser planlagt på området

Ferdigstilt:

Uavklart

Økern, Oslo



På Økern har vi i samarbeid med KLP Eiendom og Hesselberg Eiendom/Skanska, som eier naboeiendommene, igangsatt arbeidet med å regulere Økern Syd, rett sør for Økern senter og T-banestasjonen. Området skal utvikles som en del av senterområdet i Hovinbyen, med høy utnyttelse og urbane kvaliteter med boliger, næring, service, gater og møteplasser. Arbeidet med detaljregulering er i gang og pågår parallelt med kommunens avklaring av planprogram og veiledende plan for offentlige rom.

Formål:

Kontor, service, hotell, bevertning, bolig, m.m.

Utviklingsareal:

Ca. 30-40 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

3 min.

Ferdigstilt:

2024/2028

Stabekk, Bærum



På Stabekk har vi samarbeid med to andre grunneiere om utviklingen av et boligprosjekt på stasjonen. Prosjektet omfatter primært boliger, men også noe næring på gateplan. Målet er å forsterke området ved Stabekk stasjon som et naturlig møtested ved at prosjektet er med på å danne et torg foran stasjonen. Områdereguleringsplanen for Stabekk forventes avklart i løpet av andre halvår 2019.

Formål:

Bolig, næring

Utviklingsareal:

2 000 m² (tomt)

Nærhet til kollektivtilbud:

På stasjonen

Ferdigstilt:

Uavklart

Hvalstad, Asker



På østsiden av Hvalstad stasjon har vi et område på drøyt åtte dekar hvor vi planlegger å bygge cirka 55 miljøvennlige leiligheter fordelt på to bygg. Byggene vil få en variert gesims på 3-5 etasjer, og det vil bli lagt vekt på å tilpasse prosjektet til eksisterende omkringliggende bebyggelse. Det er planlagt en separat parkeringskjeller til hvert av byggene.

I tillegg planlegges det utadrettet næringsvirksomhet i det gamle stasjonsbygget samt et mindre næringsareal i den søndre delen av prosjektet som vender mot stasjonsinngangen. Forslag til detaljreguleringsplan igangsettes våren 2019 og forventes vedtatt i løpet av 2020.

Formål:

Bolig, næring

Utviklingsareal:

5 700 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

Ved stasjonen

Ferdigstilt:

2024/2025

Perleporten, Asker



Perleporten Asker AS utvikler et boligområde like ved Asker stasjon. Selskapet eies av Skaaret Holding AS og oss med 50 prosent hver. Det skal bygges fem bygninger med til sammen cirka 70 leiligheter på eiendommen.

Prosjektet har meget attraktiv beliggenhet nært sentrum med fine sol- og utsiktsforhold. Alle leilighetene får god miljø- og kvalitetsmessig standard, og vi satser på store og eksklusive toppleiligheter. Reguleringsprosessen pågår, og det vil lages en felles detaljregulering sammen med et naboprojekt i Fusdalskogen. Mulig byggestart i 2020.

Formål:

Bolig, noe næring/forretning i 1. etasje

Utviklingsareal:

5 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

3 min.

Ferdigstilt:

2021/2022

Quality Hotel River Station, Drammen



Illustrasjon RIFT

Sommeren 2017 ble en ny reguleringsplan for området rett øst for Drammen stasjon vedtatt. Her blir det hotell, kontor og handels- og servicefunksjoner. I samarbeid med Nordic Choice Hotels oppføres nå Quality Hotel River Station med 247 rom, gode konferansefasiliteter med plass til 500 personer, samt restaurant og bar.

Hotellet blir ferdigstilt i november 2019. Med sine 14 etasjer vil hotellet bli et landemerke på Strømsønsiden av Drammen. Hotellet markerer starten på en videreutvikling av området med kontorbygg og en oppgradering av Dr. Hansteins gate, inkludert utearealene i området.

Formål:

Hotell, bevertning

Utviklingsareal:

Ca. 13 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

Ved knutepunktet

Ferdigstilt:

2019

Drammen Helsepark, Brakerøya



Det nye sykehuset til Vestre Viken på Brakerøya vil sammen med Drammen Helsepark være første trinn i utviklingen langs Lierstranda. Sammen med Eidos Eiendomsutvikling har vi etablert selskapet Drammen Helsepark AS som planlegger å etablere en helsepark ved siden av det nye sykehuset. Helseparkens beliggenhet vil være svært attraktiv for virksomheter som har behov for eller nytte av å være etablert i nærheten av sykehuset. Undervisningsinstitusjoner, pasient-/sykehotell, helsehus med legevakt og ulike helserelaterte virksomheter er eksempler på dette. Første byggetrinn planlegges ferdigstilt samtidig med nytt sykehus i 2024/2025.

Formål:

Undervisning, legevakt, næring, helserelatert

Utviklingsareal:

76 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

Ved stasjonen

Ferdigstilt:

1. byggetrinn i 2024/2025

Tangen, Drammen



Tangenkaia er et tidligere havne- og godsområde som i kommuneplan for Drammen er avsatt til byutvikling. Sammen med Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS, som er den andre store grunneieren i området, vil vi søke å utvikle en ny bydel med boliger og næringsområder langs Drammenselva.

Formål:

Bolig, næring, kultur

Utviklingsareal:

19 000 m² (tomt)

Nærhet til kollektivtilbud:

Ca. 2 km

Ferdigstilt:

Uavklart

Drammen stasjon Business Center - DBC



Illustrasjon RFT

Rett ved Drammen stasjon og det nye konferanسهotellet bygger vi Drammen stasjon Business Center (DBC) på ti etasjer med plass til flere leietakere. Bygget skal BREEAM-NOR-klassifiseres, oppføres etter passivhusstandarden og vil få energiklasse A. Bygget får stor fleksibilitet med tanke på ulike leietakeres ønske om arealer, innredning og planløsninger. Typisk etasjestørrelse er på cirka 1 200 kvadratmeter, og alle arbeidsplasser sikres meget gode lysforhold og utsikt.

Det legges opp til mange gode fellesfunksjoner, som kantine, resepsjon/servicesenter, café, sykkelparkering, garderober, treningsrom og takterrasse. Byggingen startet i andre kvartal 2018.

Det er så langt inngått leieavtaler med Statens vegvesen og Fylkesmannen i Oslo og Viken, og det gjenstår cirka 5 000 kvadratmeter ledige arealer.

Formål:

Kontor, service

Utviklingsareal:

Ca. 13 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

Ved knutepunktet

Ferdigstilt:

Tidlig 2020

Proffen Hageby, Drammen



Illustrasjon: A-lab

Boligprosjektet Proffen Hageby omfatter cirka 300 boligenheter fordelt på moderne rekkehus og leiligheter, og utgjør en naturlig tilvekst til de eksisterende boligområdene i nærheten. Salget av 24 rekkehus og 16 leiligheter i salgstrinn én er i gang. Bydelen vil bli attraktiv for beboere i alle aldre. I nærområdet er det barnehage, skoler, kjøpesenter og store friområder med grønne, åpne plasser. Det er kort vei til offentlig transport med den nye,

utvidede Gulskogen stasjon. Prosjektet ligger på Sundland i Drammen, hvor vi eier et område på 280 mål som skal utvikles med til sammen 800 boliger, samt offentlig og privat tjenesteyting. Området representerer et viktig transformasjons- og fortettingsområde i Drammen.

Formål:

Bolig, næring

Utviklingsareal:

31 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

3 min.

Ferdigstilt:

1. salgstrinn fra 4. kvartal 2019

Nybyen, Drammen



Nybyen er et tidligere godsområde sentralt i Drammen sentrum som blir frigjort når InterCity-strekningen Drammen-Kobbervikdalen åpner i 2025. Området har et betydelig potensial for fremtidig vekst. Eksisterende jernbane i dagen vil bli erstattet av løsmassekulvert gjennom området. Mulighetsstudiet er igangsatt og omfatter også naboeiendommen i Grønland 19-21. Plangrep bearbeides og legges til grunn for oppstart av regulering sommeren 2019. Områdets beliggenhet tilsier høy andel byboliger med innslag av næring. Beregnet ut fra en antatt områdeutnyttelse på omkring 200 prosent er utviklingspotensialet cirka 150 000 kvadratmeter. Mulig byggestart er i 2025.

Formål:

Bolig, næring

Utviklingsareal:

75 000 m² (tomt)

Nærhet til kollektivtilbud:

5 min.

Ferdigstilt:

Uavklart

Fjordbyen Atrium, Vikersund



I Vikersund utvikler vi boliger i samarbeid med Modum kommune. Første byggetrinn, Fjordbyen Atrium, består av 46 boliger og cirka 2 000 kvadratmeter næringslokaler. Mange boliger er solgt, og det er inngått avtaler om utleie av næringslokalene. Totalt kan det bli bygd cirka 400 boliger på denne tomten ved Tyrifjorden.

Formål:

Bolig, næring

Utviklingsareal:

Ca. 26 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

Ved stasjonen og bussterminalen

Ferdigstilt:

2019

Holmestrand



På strandtomten i Holmestrand planlegger vi cirka 75 leiligheter med flott utsikt og nærhet til fjorden. Prosjektet består av tre boligbygg på henholdsvis seks, seks og åtte etasjer. Tomten er på 3,4 dekar og ligger rett nord for hovedinngangen til den nye togstasjonen.

Vedtatt detaljreguleringsplan tillater en maksimal utnyttelse på 7 000 kvadratmeter BRA boligareal over bakken, samt 2 500 kvadratmeter parkering/boder under bakken.

Formål:

Bolig

Utviklingsareal:

7 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

Ved stasjonen

Ferdigstilt:

Uavklart

Langhus, Ski



I Parkveien 3-5 på Langhus har vi en eiendom på drøyt seks dekar hvor vi planlegger å bygge to nye miljøvennlige leilighetsbygg med til sammen cirka 104 leiligheter med henholdsvis 2-, 3- eller 4-rom.

Leilighetsbyggene vil primært romme gjennomgående leiligheter med åpne fasader mot grønne områder i vestlig retning, og mer lukkede fasader mot togstasjonen i østlig retning. Byggene tilpasser seg det omkringliggende terrenget og trappes opp mot midten til henholdsvis seks og syv etasjer. Det er planlagt en felles sammenhengende parkeringskjeller.

Forslag til detaljreguleringsplan blir igangsatt høsten 2019 og forventes vedtatt ultimo 2021.

Formål:

Bolig

Utviklingsareal:

Cirka 9 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

Ved stasjonen

Ferdigstilt:

2024/2025

Ski stasjon



Illustrasjon Ghilardi og Hellesten Arkitekter

I Ski planlegger vi å utvikle området rundt «Nye Ski stasjon» som er en del av Follobaneprosjektet og som etter planen skal stå ferdig i 2022.

Vedtatt sentrumsplan tilrettelegger for byutvikling i tilknytning til Ski stasjon og danner grunnlag for vårt videre arbeid med utvikling på eiendommene, som ligger på begge sidene av jernbanesporene. Vårt mål er å skape et attraktivt område rundt stasjonen med liv i gater og plasser. Her ønsker vi å bygge blant annet et hotell, flere boliger og noen

kontorarbeidsplasser. Byutviklingen kan starte når den nye stasjonen står ferdig.

I samarbeid med Ruter og Entur jobber vi med å legge til rette for og skal teste ut fremtidige mobilitetsløsninger på stasjonen med mål om å redusere behovet for privatbil.

Som en del av forberedelsen til utviklingen av arealene rundt stasjonen har vi kjøpt en tomt på cirka 2,5 dekar av Birkelunden Investeringsselskap, som ligger rett sør for Skeidarbygget.

Formål:

Kontor, service, hotell, bolig, innfartsparkering

Utviklingsareal:

140 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

På stasjonen

Ferdigstilt:

Uavklart

Horten



I Horten eier vi den nedlagte stasjonen og stasjonsområdet som i kommuneplan for Horten er definert som utviklingsarealer. I 2018 igangsatte Horten kommune en områderegulering for den søndre delen av Horten sentrums sjøfront, hvor vår eiendom inngår. I samarbeid med de andre grunneierne i området, Horten havnevesen og Horten kommune, ser vi nå på hvordan vi skal sikre videre utvikling og gjennomføring i samsvar med den vedtatte områdereguleringen.

Formål:

Bolig, næring, forretning

Utviklingsareal:

Ca. 90 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

Rett ved ferge og buss

Ferdigstilt:

Uavklart

Sjøsidan Moss



I Moss planlegger vi, i samarbeid med Moss kommune, utvikling av området rundt den nye jernbanestasjonen som etter planen skal stå ferdig i 2024. Sammen har vi etablert selskapet Sjøsidan Moss AS som skal stå for utviklingen. Vedtatt områdereguleringsplan tilrettelegger for byutvikling i tilknytning til den nye stasjonen og danner grunnlag for vårt videre arbeid med byutvikling på eiendommene til Sjøsidan Moss AS og området over ny jernbanekulvert. Utviklingen kan gjennomføres når den nye jernbanetraséen og stasjonen er på plass i 2024.

Formål:

Bolig, næring

Utviklingsareal:

Ikke klart

Nærhet til kollektivtilbud:

Ved stasjonen

Ferdigstilt:

Ikke avklart

Bellevue Brygge, Fredrikstad



Illustrasjon Eye-Images

Boligprosjektet Bellevue Brygge ligger idyllisk til ved Glomma i det ettertraktede boligområdet Bellevue. Bellevue har nærhet til jernbanestasjonen, sentrum, Glommastien og Gamlebyen.

Første byggetrinn, Hagene, omfatter 116 leiligheter fordelt på fem blokker. Boligene får meget gode sol- og utsiktsforhold og en arkitektur tilpasset terreng og omgivelser. Store vindusflater gir lys og luft til leilighetene. Romslige

balkonger og terrasser utvider leilighetene og gir godt skjermede, private uterom. Felles uterom med beplantning og belegning mellom byggene gir hyggelige møteplasser og attraktive oppholdsarealer for beboerne.

Formål:

Bolig

Utviklingsareal:

15 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

Ved stasjonen

Ferdigstilt:

1. salgstrinn fra
2. kvartal 2019

Kammerherreløkka, Porsgrunn



Illustrasjon Lund Hagem

Kammerherreløkka AS, som vi eier sammen med R8 Investment, har utviklet og ferdigstilt Comfort Hotel Porsgrunn. Hotellet åpnet 1. mars i år og har 134 gjesterom fordelt på åtte etasjer, konferansefasiliteter og treningsrom. Totalt bruttoareal for hotellet inkludert et serveringslokale er 5750 kvadratmeter. Under bakken blir det et parkeringsanlegg med 80 parkeringsplasser.

I mai ble byggearbeidene slutført på et kontor-/forretningsbygg på 2700 kvadratmeter som siste del av

prosjektet på Kammerherreløkka. Bygget på fem etasjer er utleid til ulike typer virksomheter og har fortsatt noe ledig areal. Hver etasje er tilrettelagt for både enbruker og flerbrukere. I den inntrukne femteetasjen er det felles spiserom med stor takterrasse mot Rådhusparken, som også fungerer som et attraktivt møterom for større møter. På gateplan er deler av arealet utleid til Burglar, som er et lokalt restaurantkonsept med hovedvekt på gourmetburgere.

Formål:

Hotell, kontor, parkering

Utviklingsareal:

11 300 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

Ved knutepunktet

Ferdigstilt:

2019

Snipetorplia, Skien



Snipetorplia er et boligprosjekt som vi utvikler i samarbeid med BetonmastHæhre Eiendom. Prosjektet inneholder 16 moderne leiligheter, fordelt på syv to- og tremannsboliger. Snipetorplia har sentral beliggenhet og fin utsikt over byen.

Prosjektet er planlagt i tett og god dialog med vernemyndighetene, noe som har resultert i et boligkompleks med moderne formspråk som både tilpasser seg og fremmer kontrastene til den verneverdige bebyggelsen i Snipetorp. Bydelen er Skiens eldste, og er et attraktivt og fredet boligstrøk. Byggingen ble startet i 2018.

Formål:

Bolig

Utviklingsareal:

2 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

3 min.

Ferdigstilt:

2020

Skien Brygge



Prosjektet Skien Brygge eies av oss etter at vi kjøpte tidligere havnearealer av Grenland Havn IKS. Utviklingsområdet ligger tett ved sentrum, og vil fremstå som en naturlig utvidelse av eksisterende bykjerne. Offentlig gatenett, offentlige plasser og bryggevandringar sikrer allmenn tilgjengelighet til vannet.

Skien Brygge vil ligge vestvendt og solrikt til ved elva. Den ytre rekken av hus skal fundamenteres i elven. Områdereguleringsplanen definerer området til sentrumsformål med boliger, næring, handel og kultur. Planen ble enstemmig vedtatt av Skien bystyre i desember 2016. Byggestart ventes å bli i 2020.

Formål:

Bolig, næring, handel, kultur

Utviklingsareal:

55 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

1 min.

Ferdigstilt:

Uavklart

Sagabyen, Jessheim



På Jessheim utvikler vi, i samarbeid med Ø.M.Fjeld Utvikling, en ny bydel gjennom selskapet Jessheim Byutvikling AS. Bydelen har fått navnet Sagabyen og omfatter cirka 700 nye miljøvennlige boliger av høy kvalitet samt butikker, servicelokaler og offentlige og halvprivate uterom.

I 2012 ble Saga Senter med 120 leiligheter ferdigstilt, og i 2016 ble andre byggetrinn, Saga Atrium, med 60 leiligheter ferdigstilt. Det største utbyggingsområdet, Saga Terrasse, hadde bra forhåndssalg og byggingen startet høsten 2017. De 172 første leilighetene ferdigstilles høsten 2019.

Formål:

Bolig, næring, forretning

Utviklingsareal:

60 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

Ved knutepunktet

Ferdigstilt:

60-70 boliger pr år i ca. ti år

Strømmen, Skedsmo



Stasjonsområdet på Strømmen i Skedsmo kommune utgjør cirka 40 mål og skal utvikles med mål om å gjøre stasjonen mer tilgjengelig og attraktiv for de reisende. Nytt, sentralt stasjonstorg blir et viktig møtested, og den gamle stasjonen får en sentral plassering i aksen sentrum-stasjonstorg-stasjon. Dagens bussterminal erstattes av busstopp i gaten. Det planlegges småskala næring ut mot torget og gateplan, i tillegg til attraktive boliger og kontorbebyggelse. Planforslaget, som inneholder cirka 200 boliger og 25 000 kvadratmeter kontor- og næringslokaler, forventes lagt ut til offentlig ettersyn i løpet av våren 2019. Antatt byggestart i 2021.

Formål:

Bolig, kontor, næring, kollektivknutepunkt

Utviklingsareal:

50 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

Ved knutepunktet

Ferdigstilt:

Uavklart

Sagtomta Utvikling, Mysen



Eidsberg kommune ønsker å fortette Mysen sentrum, og har vedtatt en sentrumsplan hvor området nær jernbanestasjonen har den høyeste utnyttelsen. Sammen med kommunen og Eidsberg Sparebank har vi stiftet utviklings-selskapet Sagtomta Utvikling Mysen AS. Det er vedtatt detaljreguleringsplan for det kvartalet som ligger nærmest jernbanestasjonen, hvor det blir lagt vekt på byleiligheter for folk i ulike aldersgrupper. Første byggetrinn har cirka 55 leiligheter, med publikumsrettede virksomheter på gateplan.

Boligene tilpasses den eksisterende sentrumsbebyggelsen og varierer fra tre til syv etasjer. Det legges vekt på gode, solrike uterom med et grønt drag gjennom kvartalene ned mot turstien langs Mysenelva.

Formål:

Bolig, næring, forretning

Utviklingsareal:

25 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

Ved stasjonen

Ferdigstilt:

1. byggetrinn i 2021/2022

Kongsvinger



Sammen med Kongsvinger kommune har vi regulert stasjonsområde for bymessig utvikling med næring/service, boliger og en effektiv kollektivterminal som gir enkel overgang til toget. Det tilrettelegges for utadrettet virksomhet mot Glommengata. Planen gir rom for landing av ny sykkelbro over Glomma for å knytte stasjonen nærmere sentrum på nordsiden.

Formål:

Bolig, kontor, service, forretning, m.m

Utviklingsareal:

Ca. 25 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

Ved knutepunktet

Ferdigstilt:

Uavklart

Parkgata 6, Gjøvik



Sammen med Tema Eiendom eier vi, gjennom selskapet Gjøvik Utvikling, utviklingsarealene ved Gjøvik skystasjon. Sør for stasjonen, rett ved siden av gateterminalen for bussene, planlegger vi et nytt kontorbygg på fire etasjer. Byggets areal blir på cirka 5-6 000 kvadratmeter over bakken i tillegg til en kjelleretasje for parkering. Prosjektet vil gi fleksible kontorarbeidsplasser med sentral beliggenhet på Gjøviks viktigste knutepunkt. Vi har en målsetning om å klassifisere bygget etter BREEAM-NOR standarden.

Formål:

Kontor, utadrettede funksjoner

Utviklingsareal:

5-6 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

På knutepunktet

Ferdigstilt:

Planlagt ferdig i 2020

Skeiane, Sandnes



På Skeiane planlegges det cirka 60 boliger fordelt på to bygg med innslag av noe næring i første etasje. Boligene ligger like ved Skeiane stasjon, cirka 700 meter fra sentrum av Sandnes, og bare et par hundre meter fra Sandved-parken. Reguleringsplanen åpner for en utnyttelse på totalt cirka 5 300 kvadratmeter BRA. I prosjektet er det tenkt en gjennomgang i første etasje som vil sikre fotgjengertrafikk fra Haakon 7's gate direkte til jernbanestoppet. Eksisterende bygg på tomten skal rives. Samarbeidspartner er K2 Bolig AS.

Formål:

Bolig

Utviklingsareal:

5 300 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

Ved stasjonen

Ferdigstilt:

Første innflytting i 2022

Quadrum, Kristiansand



Illustrasjon: A-lab

Quadrum-prosjektet ligger på Trekanttomten ved Kristiansand stasjon og omfatter hele området mellom Vestre Strandgate i øst, E39-broa i nord og jernbanen i sør. Her planlegger vi å utvikle 2 000 kontorarbeidsplasser på til sammen 40 000 kvadratmeter. Utsikten mot fjorden og over bylandskapet blir en svært fremtredende kvalitet. Området ligger i et sentralt knutepunkt for infrastruktur – tett inntil jernbane, bussterminal, taxiplasser,

havnerminal og Kvadraturen sentrum.

Vi jobber foreløpig med tre av totalt fem bygg. I planen har de tre byggene et samlet potensial på 25 000 kvadratmeter BTA og 800 arbeidsplasser.

Formål:

Kontor, hotell, evt. noe bolig

Utviklingsareal:

Ca. 40 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

Ved stasjonen

Ferdigstilt:

Uavklart

Lagårdsveien Utvikling, Stavanger



Ved knutepunktet Paradis stasjon, cirka én kilometer fra Stavanger sentrum, skal vi utvikle to kontorbygg som samlet kan legge til rette for cirka 800 arbeidsplasser og servicefasiliteter for de reisende. Samarbeidspartner er K2 Stavanger AS. Bygget vil bli sertifisert med BREEAM-NOR Very Good eller bedre. Fremtidsrettede, tekniske løsninger skal bidra til lavt energibruk, samtidig som åpne glassfasader trekker opplevelsen av fjord og fjell inn i bygningene.

Formål:

Kontor

Utviklingsareal:

22 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

På stasjonen

Ferdigstilt:

18 mnd. fra byggestart

Kvaleberg verksted, Stavanger



Det nye verkstedet på Kvaleberg blir universelt utformet for å ta imot alle aktuelle togtyper for persontrafikk som benyttes i Norge i dag og i årene fremover. Det nye verkstedet skal erstatte dagens verksted på Kvaleberg som fases ut når det nye står ferdig.

Verkstedet omfatter to innvendige spor samt et utvendig servicespor. Videre bygges det et utvendig parkeringsspor og tilhørende jernbaneinfrastruktur for tilkomst til anlegget. I et sidebygg til verkstedet etableres nye administrative lokaler, garderober og sosiale samt tekniske rom.

I forbindelse med konkurranseutsetting av jernbanen i Norge og innfasing av nye tog, utvikler og bygger vi nye verksteder for utleie til tog- og vedlikeholdsoperatører på kommersielle vilkår.

Formål:

Verksted for persontog

Utviklingsareal:

3 500 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

12 min.

Ferdigstilt:

2019

Paradis Brygge, Stavanger



Illustrasjon: Ghilardi og Hellesten Arkitekter

Paradis Brygge ligger like sør for Stavanger sentrum og i kort avstand til Paradis stasjon. Her er det lagt til rette for cirka 200 leiligheter fordelt på 11 punkthus på fire - seks etasjer. Boligmassen utgjør til sammen nesten 22 000 kvadratmeter BRA.

Området ligger i et flott landskap, med nærhet til sjøen og gode solforhold. Prosjektet vektlegger hager og uterom, et bilfritt miljø og utsyn mot sjøen og de omkringliggende åssidene.

Samarbeidspartnerne våre er Kruse Smith Eiendom AS og K2 Bolig AS. Byggingen av de fem første husene, totalt 95 leiligheter, er godt i gang. I en senere fase vil vi etablere inntil 160 leiligheter i en annen bygningstypologi i samme område. Dette prosjektet omfatter 13 000 kvadratmeter BRA bygningsmasse, og utvikles enten i egen regi eller sammen med partnere.

Formål:

Bolig

Utviklingsareal:

35 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

Ved stasjonen

Ferdigstilt:

Fra 2019

Paradis næringsutvikling, Stavanger



Foto: Ghilardi og Hellesten Arkitekter

Paradis-området i Stavanger har ligget uvirksomt siden gods-virksomheten ble flyttet til Ganddal i 2008. I januar 2016 fikk vi endelig detaljregulert cirka 50 000 kvadratmeter næringsareal i søndre del av området. De siste par årene har vi etablert ny infrastruktur og er godt i gang med boligbyggingen.

Nå er tiden moden for en storstilt næringsutvikling, blant annet som en konsekvens av flere store aktørers interesse for å etablere seg i Paradis. Vi regulerer i disse dager ytterligere næringsareal i midtre sone av den

tidligere godsterminalen, og vi planlegger å etablere kontorbygg for inntil 5 000 nye arbeidsplasser. Den nylige vedtatte kommune-delplanen for sentrum av Stavanger innbefatter Paradis stasjon, og premissene for tett knutepunkt-utvikling med betydelig andel av arbeidsintensive virksomheter er nå tilstede. Paradis har potensiale til å bli en tilpasset og lokal utgave av Barcode i Bjørvika. Planlagte næringsarealer har ambisjoner om å bli signalbygg for et fremtidsrettet arbeidsliv i Stavanger.

Formål:

Kontor, handel, service

Utviklingsareal:

Ca. 90 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

Ved stasjonen

Ferdigstilt:

Fra 2022

Hinna Stasjon Utvikling



Tomten ligger i Hinna bydel i Stavanger, og er en del av den nedlagte jernbanestasjonen. Prosjektet består av fem punkthus eller byvillaer med til sammen 74 leiligheter. Vi legger til rette for en fleksibel leilighetsoppdeling, med fokus på gode og varierte uterom. Leilighetene får store balkonger med integrerte plantekar som muliggjør at byggene kan ha større vegetasjon på balkongene. Dette gir byggene karakter og en grønn fremtoning.

Leilighetsbyggene oppføres i rette vinkler langs jernbanen. Dette gir fine plassdannelser mellom byggene. Mot gaten gir plassen rom for sykkelparkering og møteplasser, og med grønne parkområder på den andre siden.

Formål:

Bolig

Utviklingsareal:

7 700 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

5 min.

Ferdigstilt:

Fra 2022

Bergen verksted



Dagens verksted i Bergen er for kort for det nye togmateriellet på Vossabanen. Det nye verkstedet blir lengre og vil bestå av to spor samt en serviceplattform mot spor 27. I tillegg blir det et sidebygg for administrasjonsformål samt tekniske rom og lager. For vedlikehold av togmateriell under byggearbeidene er det reist en midlertidig hall inne på driftsbanegården og en tilsvarende løsning for togmateriell på Flåmsbanen i Flåm.

I forbindelse med konkurranseutsetting av jernbanen og innfasing av nye tog, utvikler og bygger vi nye verksteder for utleie til tog- og vedlikeholdsoperatører på kommersielle vilkår.

Formål:

Verksted for persontog

Utviklingsareal:

6 600 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

700 m

Ferdigstilt:

2021

Voss hotell



Illustrasjon Dark Arkitekter / BrickVisuals

I samarbeid med Odfjell Eiendom i Bergen bygger vi et nytt og moderne konferansehotell på Voss stasjon. Hotellet blir på 12 000 kvadratmeter og får 215 rom samt en stor konferanseavdeling med storsal til 450 personer. I tillegg blir det mange mindre saler og møterom, restaurant, bar, servering ute på terrassen, treningsrom og skistall. Arkitekturen vil gi assosiasjoner til tradisjonell byggeskikk med rekketun og er brutt opp i tre selvstendige bygningskropper med hotellrom,

som bindes sammen med broer kledd med glass. Voss Gondol ferdigstiller ny gondol sommeren 2019. Denne vil, sammen med nytt terminalbygg, hotellet og øvrig utvikling av næringsbebyggelse samt ny bussterminal, bidra til å markere Voss som knutepunkt og reiselivsdestinasjon på Bergensbanen. Byggingen av hotellet startet første halvår 2018 og åpner i januar 2020. Hotellet skal drives av Scandic AS.

Formål:
Hotell

Utviklingsareal:
12 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:
På stasjonen

Ferdigstilt:
2020

Fengselstomten, Voss



I samarbeid med Voss kommune planlegger vi å samlokalisere flere offentlige og private helse relaterte virksomheter på nabotomten til hotellet, den såkalte «Fengselstomten». På gateplan etableres det en kafé. Detaljreguleringen ble vedtatt i mai 2019. Prosjektet koordineres med hotellet og har forventet byggestart første kvartal 2020. Bygget har et samlet potensial med kontor, næring og parkering på cirka 10 000 kvadratmeter.

Formål:

Kontor, næring, parkering

Utviklingsareal:

10 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

Ved stasjonen

Ferdigstilt:

2021

Finse



Finse er Norges høyest liggende jernbanestasjon på 1222 meter over havet. Området, med stasjonen som midtpunkt, utgjør et unikt fritidsbasert samfunn uten bilvei, der all reise til og fra stedet foregår med tog, til fots, med ski eller sykkel.

Her jobber vi for å etablere cirka 40 stasjonsnære fritidsboliger fordelt på fire rekkehus og ett leilighetsbygg på henholdsvis to og tre etasjer. Prosjektet vil gi et bedre grunnlag for friluftsliv og eksisterende næringsdrift knyttet til turisme samt bidra til å opprettholde den generelle beredskapen på Finse.

Forslaget til planprogram med konsekvensutredning, som er sendt til Ulvik kommune, har vært ute til offentlig ettersyn. Forslag til detaljreguleringsplan er planlagt sendt inn medio 2019 og forventes vedtatt ultimo 2020.

Formål:

Fritidsboliger

Utviklingsareal:

3 200 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

Ved stasjonen

Ferdigstilt:

2022/2023

Campus Kristiansund



På Devoldholmen planlegger vi sammen med NHP Eiendom å etablere Campus Kristiansund som skal bli en felles arena for høyere utdanning, forskning og innovasjon på Nordmøre. Høgskolen i Molde og Møre og Romsdal Fylkeskommune vil bli sentrale brukere. Prosjektet vil i tillegg omfatte boliger og noe handel.

Formål:

Skole, næring og bolig

Utviklingsareal:

30 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

Rett ved buss- og hurtigbåtterminal

Ferdigstilt:

2024

Cecilienborg, Trondheim



Eiendommen Cecilienborg ved Nidelva er på cirka 16 dekar og ligger omtrent tre kilometer sør-vest for Trondheim sentrum. Vi har etablert et samarbeid med Trym Bolig AS for å utvikle tomten, og har fremmet en reguleringsplan som muliggjør transformasjon av det som tidligere var industri- og næringsareal. Reguleringsplanen skal hovedsakelig legge til rette for boligbebyggelse i tråd med byens ønske om fortetting. Bebyggelsen danner et kvadrat som gir skjermede boliger og gode uterom.

Formål:

Bolig, næring

Utviklingsareal:

Ca. 22 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

4 min.

Ferdigstilt:

Uavklart

Trondheim Stasjonscenter



Illustrasjon Asplan Viak

Vi ønsker å utvikle Trondheims stasjonsområde og gi byen et attraktivt knutepunkt med ny terminal for jernbane, hurtigbåt og buss. Planen skal bidra til at flere kan arbeide og bo her, og gi et supplerende tilbud av handel og tjenesteyting til Midtbyen. Planforslaget omfatter flere nye offentlige rom med gode forbindelser fra Midtbyen til Sjøgangen og Brattøra, samt nytt byggevolum på cirka 80 000 kvadratmeter. Kanalområdet skal fremstå som et sentrumsnært område for rekreasjon. Det reguleres

for kombinerte formål, og med maksimal utnyttelse til boligformål gis det anledning til å etablere nesten 500 boenheter og cirka 10 000 kvadratmeter næring og handel.

For å utvikle Trondheim Stasjonscenter har vi dannet selskapet Trondheim Stasjonscenter AS sammen med Trondheim kommune og Trøndelag fylkeskommune. Selskapet har utarbeidet en reguleringsplan for området som nå er til sluttbehandling.

Formål:

Tog- og buss-terminal, parkering, kontor, forretning og bolig

Utviklingsareal:

Ca. 80 000 m²

Nærhet til kollektivtilbud:

På knutepunktet

Ferdigstilt:

Oppstart første byggetrinn 2020

