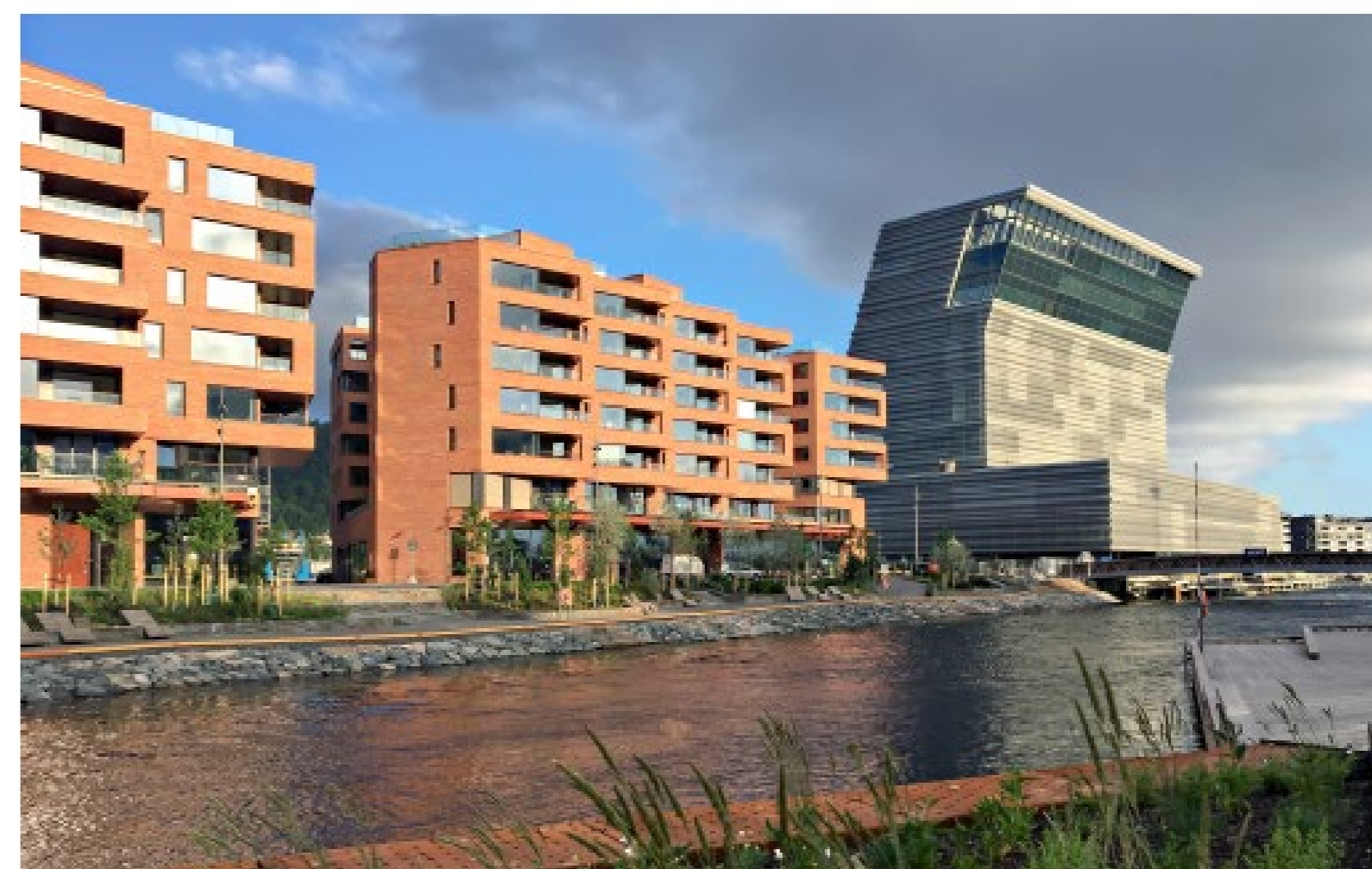


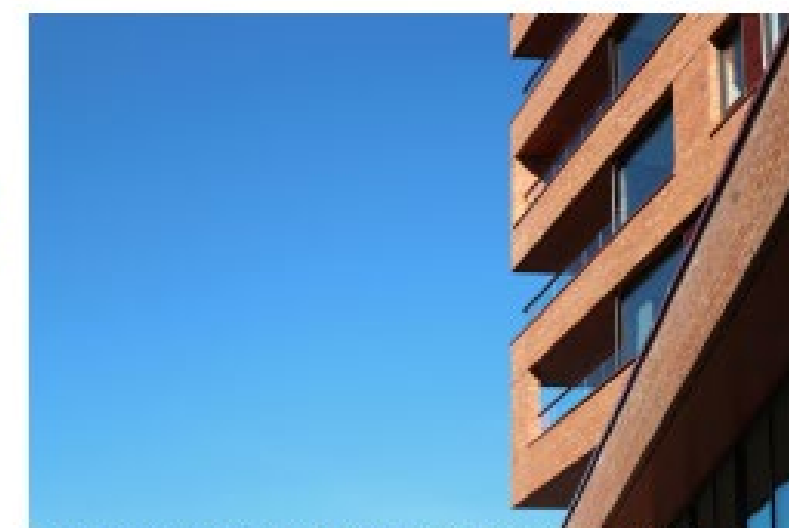
Veien til Munch Brygge

– fra utbyggers perspektiv



Munch Brygge fungerer som en fin kontrast til det grå Munchmuseet. Bilde foto: Marte Garmann

Dette er Oslos
flotteste bygg
anno 2019



Integrerte skråstillede balkonger og bruken av rød tegl fremheves av juryen.

Arve Henriksen

Den røde teglsteinen får mye av æren for at Munch Brygge i Bjørvika er årets vinner av Oslo arkitektforenings arkitekturpris.

FAKTA

Munch Brygge

166 leiligheter
Arkitekt: HKS, CPTA, HOK

legg til leilighetene består prosjektet også av en barnehage, samt næringslokaler på gatplan.

For arkitektene var det viktig å velge et byggemateriale og en farge som skulle vekke oppsikt.

- Bygget ligger midt i Bjørvika, omgitt



- Stor-Oslo Eiendom ble stiftet 17. juni 2001 av Arild Rygg
- Selskapet er selvstendig og eiet av partnerne i selskapet.
- Selskapet har tverrfaglig kompetanse innen utvikling/regulering, drift, marked/konseptutvikling, prosjektledelse og gjennomføring av prosjekter, samt akkvisisjon og finans.
- Selskapets hovedfokus er å investere i utviklingsprosjekter innen bolig, kontor og handel i Stor-Oslo regionen
- Stor-Oslo Eiendom har under utvikling ca. 5.500 boliger og 120.000 kvm BTA næring. I tillegg forvalter selskapet ca 90 000 kvm næringsarealer.
- Selskapet forvalter og utvikler i dag ca. 20 utviklingsprosjekter med en samlet realisasjonsverdi på ca. NOK 26 milliarder.

Selskapsstruktur

Stor-Oslo Eiendom AS

FINANSIELL OG TEKNISK UTVIKLING

- Transaksjon – Kjøp og salg
- Prosjektutvikling
- Forvaltning
- Forretningsførsel
- Partnereid

Stor-Oslo Invest AS

MEDINVESTOR

- Medinvestor i alle prosjekter
- Prosjekthorisont fra 2-7 år
- VEK SOI – ca. 420 millioner
- Alle ansatte er med

Vi dekker hele verdikjeden

Totalansvar for prosjektet/selskapet fra kjøp til realisasjon



KJØP

- Identifikasjon
- Mulighetsvurderinger
- Analyse
- Forhandling
- Due Diligence
- Kjøp
- Finansiering (EK/FK)



UTVIKLING

- Skisseprosjekt
- Arkitekt
- Regulering
- Myndighetsbehandling
- Forprosjekt



MARKED

- Konseptutvikling
- Utleie / Re-utleie
- Salgsforberedelser bolig
- Drift – eksisterende leietakere
- Analyse næring, handel og bolig



GJENNOMFØRING

- Kontrahering entreprenør
- Forhandlinger
- Prosjektledelse i byggeprosess
- Oppfølging av alle parter i et byggeprosjekt



REALISJON

- Forberede salg
- Engasjere megler
- Forhandlinger, mv.

Vi utvikler eiendom



Visjon

Grensesprengende eiendomsutvikling.



Misjon

Eiendomsutvikling som skaper verdier.



Verdier

Kompetent. Pålitelig. Modig.

9 INDUSTRY, INNOVATION AND INFRASTRUCTURE



Bygge solid infrastruktur, fremme inkluderende og bærekraftig industrialisering og bidra til innovasjon

- Oppfordre til og etterspørre innovasjon alle kontrakter med rådgivere og entreprenør.
- Prosjektet vurderer et samarbeid med IMERSO, som et prototech firma som scanner bygget under oppføring.

11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES



Gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige

- Kvartalet bindes sammen med torg som er åpent for alle. Kvartalet åpner opp for gangpassasje mot naboprojekt og videre til eksisterende gågate/torggate
- Lett bruksanvisning for boligkjøpere, som gjør det enkelt å leve bærekraftig

13 CLIMATE ACTION



Handle umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem

- BREEAM sertifisering
- Lokal overvannshåndtering med tiltak som bla. blågrønnetak.
- Bygg med lang levetid, prosjektert med 100 års levetid.
- Vurdering av klimagassutslipp fra materialer samt utarbeidelse av klimagassregnskap.
- Etterspurt fossilfri byggeplass.
- Tilrettelegger for miljøvennlig transport; el-billadere, bildelingsordning, god sykkelparkering samt nærme knutepunkt.



Grønn Byggallianse 10 strakstiltak for en mest mulig bærekraftig og miljøvennlig fremtid

Trippel bunnlinje

Vi i Stor-Oslo Eiendom har selv tatt mål av oss til å bidra til å nå målene om et utslippsfritt Oslo i 2030.

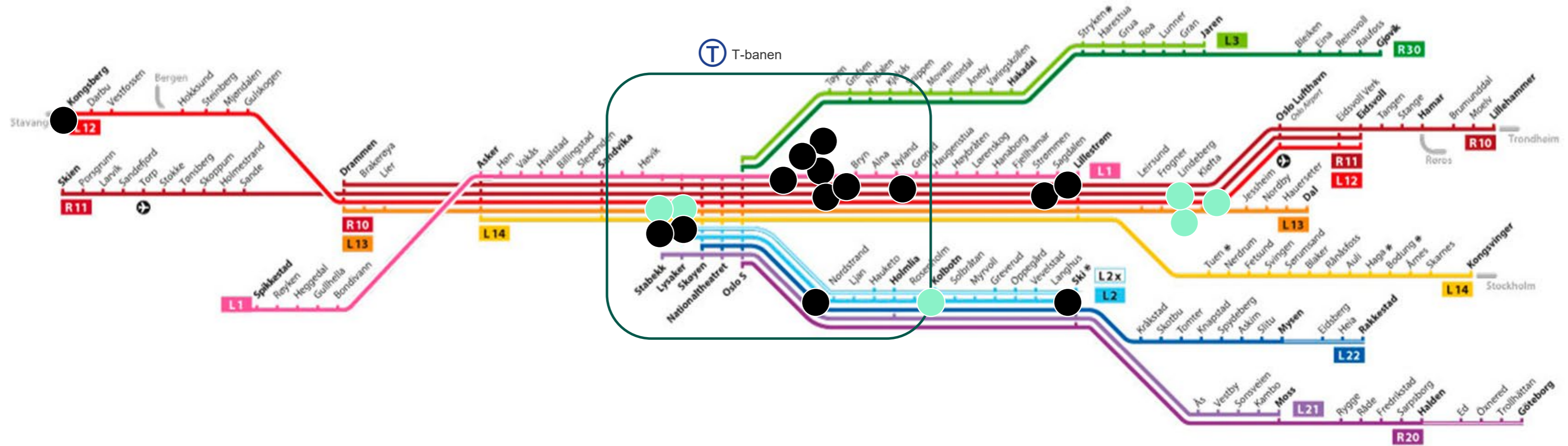
Dette gjør vi ved at alle prosjekter:

- Legger bærekrafts prinsippene til grunn. Med det mener vi at prosjektene skal ta hensyn til naturen, gi tilbake til samfunnet og være bærekraftig økonomisk. – Avkastning på alle parametere.
- Rapportere på de 10. strakstiltak for miljøet, som er utarbeidet av Grønn Byggallianse.
- Jobber aktivt med å bidra til FNs bærekraftsmål.



20 prosjekter i Stor-Oslo

- Boligprosjekter
- Bolig-/næringsprosjekter
- Næringsprosjekter



Plattform for byrådssamarbeid mellom
Arbeiderpartiet, Miljøpartiet De Grønne
og Sosialistisk Venstreparti i Oslo
2019-2023

«Oslo skal bli verdens første utslippsfrie storby i 2030»

- **Byrådserklæringen 22.10.2019**

Byrådet vil:

- *Redusere klimagassutslippene med minst 52 prosent innen utgangen av 2023(2009-nivå), og 95 prosent utslippsreduksjon innen 2030.*
 - *Redusere biltrafikken i Oslo med 20 prosent innen 2023 og en tredjedel innen 2030 (2015-nivå).*
- «...vi vil revidere høyhusstrategien for å kunne bygge høyere på egnede steder ved kollektivknutepunkt».*



Bærum; Også en klimaklok kommune?



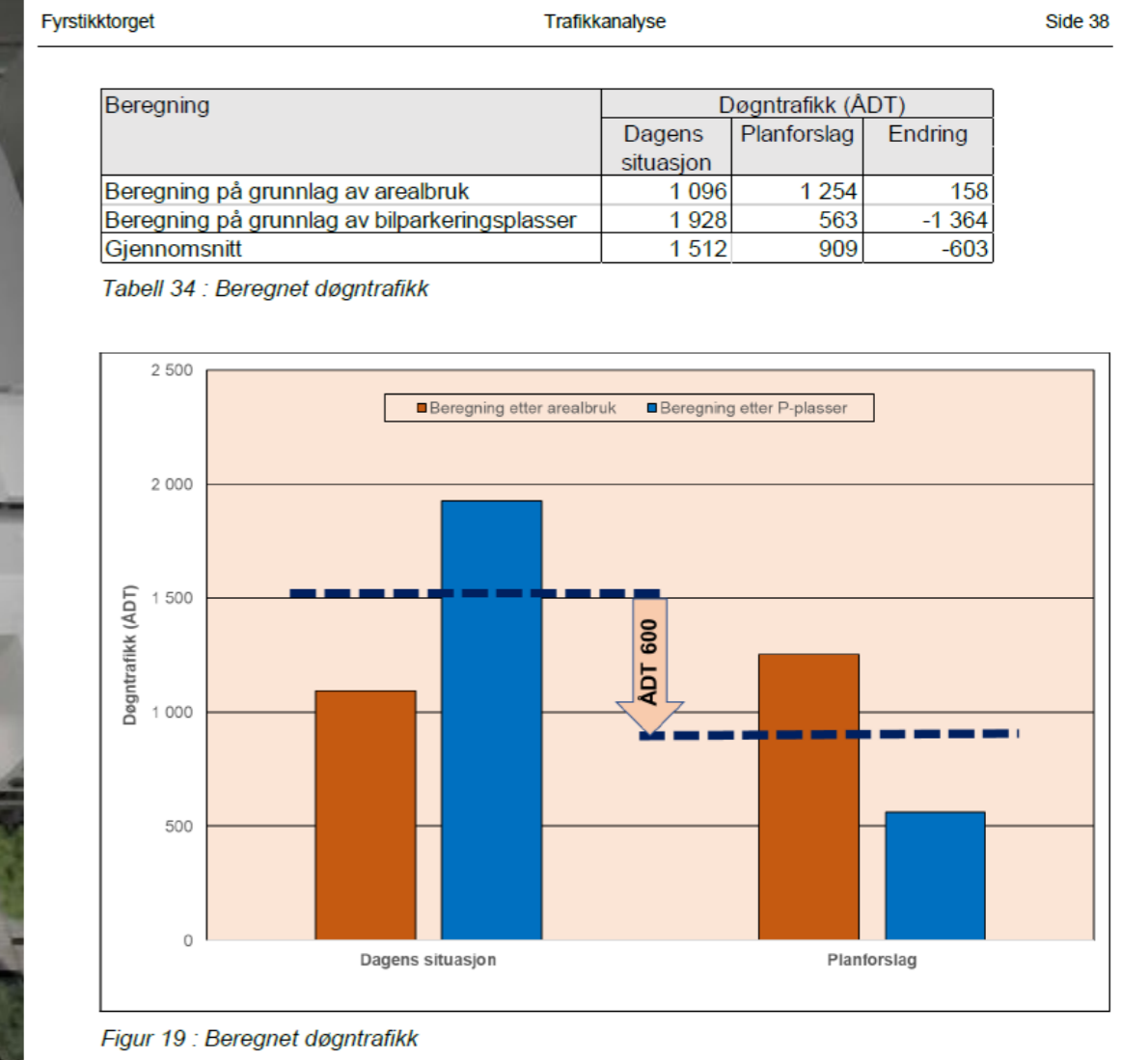
Fyrstikketorget; Stedsutvikling & mixed use!

FOKUS OG POTENSIALER FREMtidig BRUK- GRUNNLAG FOR Å SKAPE BYLIV

- Økt fokus på estetikk generelt
- Bort med bilen, inn med det grønne
- Fokus på tilrettelegging av tilbud og møteplasser for ungdom- inne og ute
- Økt fokus på kvalitet i tilbud og funksjoner. Mer variasjon og lokale produkter
- Flere kultur- og fritidstilbud for alle aldersgrupper
- Større mangfold i opplevelse multikulturelt fokus

Legges all data sammen som er hentet inn i registreringsarbeidet, kan man konkludere på at de seks punktene over viser det som blir viktige faktorer å legge vekt på i den fremtidige utviklingen av Helsfyr.





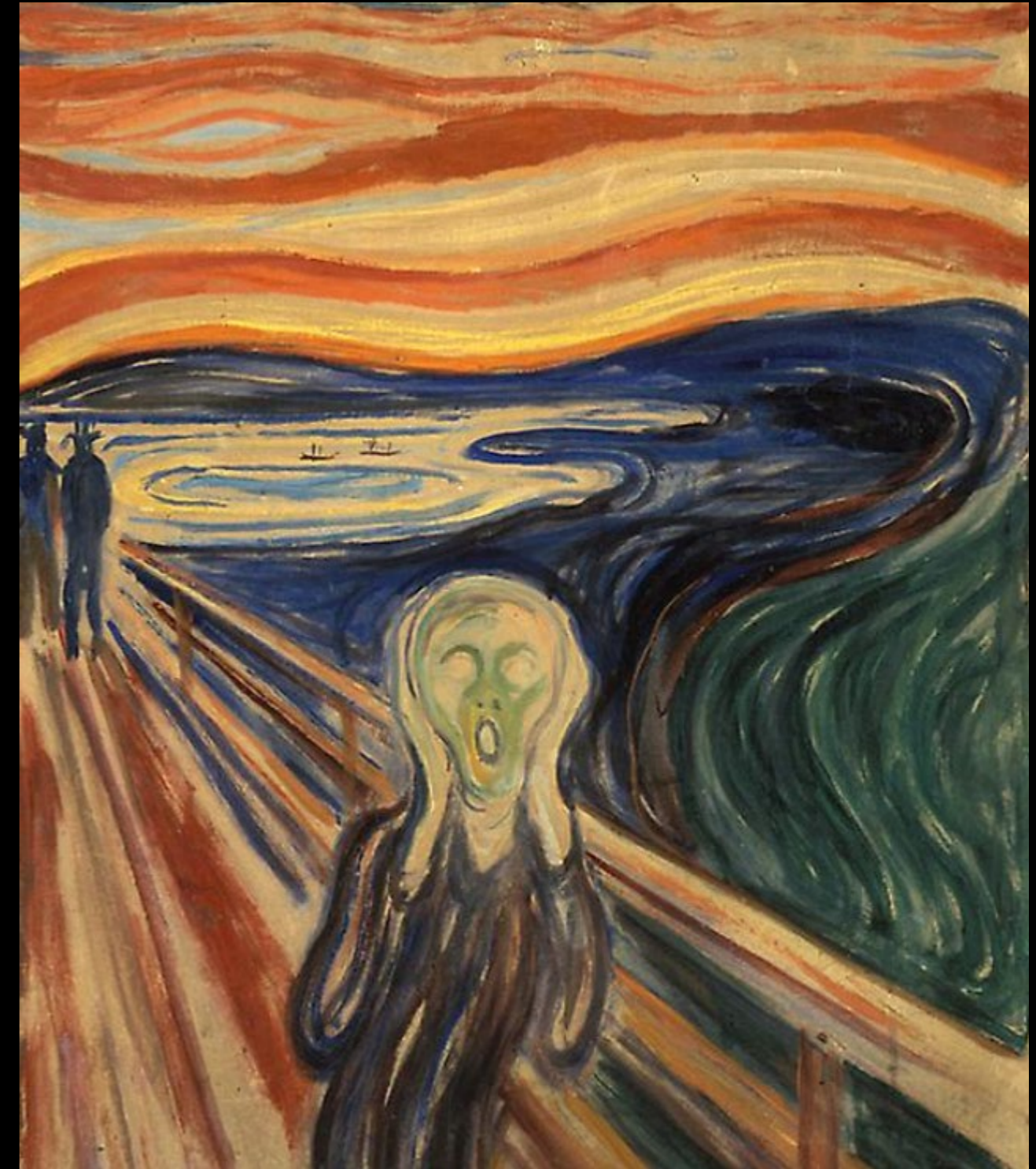
Fyrstikktorget (Helsfyr) – reguleringsprosess 2014 – 2021?

Dagens 409 p-plasser reduseres til 195. En reduksjon på hele 40% ÅDT til tross for nytt tilskudd med 250 nye boliger og et hotell med 200 rom.

Dagens 10 sykkelparkeringsplasser økes til 1000.

100% av p-plassene forberedes for ladestasjoner og det legges til rette for bildelingsordninger.

Paulsenkaia - 1860



Trafikkmaskin (2006) – Felt B1 oppført som illustrert i reguleringsvedtaket. Munch Brygge til høyre





Munch Brygge

- Bjørvika felt B4
- Kjøpt av HAV Eiendom AS i konkurranse
- Detaljregulert av estudio herreros / LPO
- Lund + Slaatto Arkitekter
- Gullik Gulliksen Landskapsark.
- Veidekke Entreprenør i generalentreprise for utgraving
- BundeBygg i samspillsentreprise
- Stor-Oslo Eiendom tiltakshaver / byggherre, tilrettelegger, forretningsfører, prosjektansvarlig



Bjørvikautbyggingen
Årsrapport for miljø og bærekraft 2018



Overordnede krav og føringer

- Bjørvikaplanen vedtatt av Oslo bystyre 27.08.03, egengodkjent detaljregulering av Paulsenkaia vedtatt av bystyret 12.11.14
- Bjørvikautbyggingens Overordnede Miljøoppfølgings Program (OMOP) rev. 2012
- MOP for Munch Brygge; Utslippsreduksjon CO2 47% as built
- Tiltak - Lavkarbobetong kl. B, 99% resirkulert stål, glassull, trestendere
- Utbyggingsavtale med infrastrukturbidrag MNOK 82
- Overvåkning av Norsk Maritim Museum for utgravning

Formål

- 156 leiligheter med felles takterrasser
- 68 p-plasser under terreng
- 2-avd. barnehage med lekeareal i gårdsrommet
- Utadrettede virksomheter på bygulvet som servering, forretninger, servicetilbud
- Køla-Pålsens gatetun, Akerselvallmenningen, Stasjonsallmenningen, Edvard Munchs Plass – viktige arealer for allmennheten



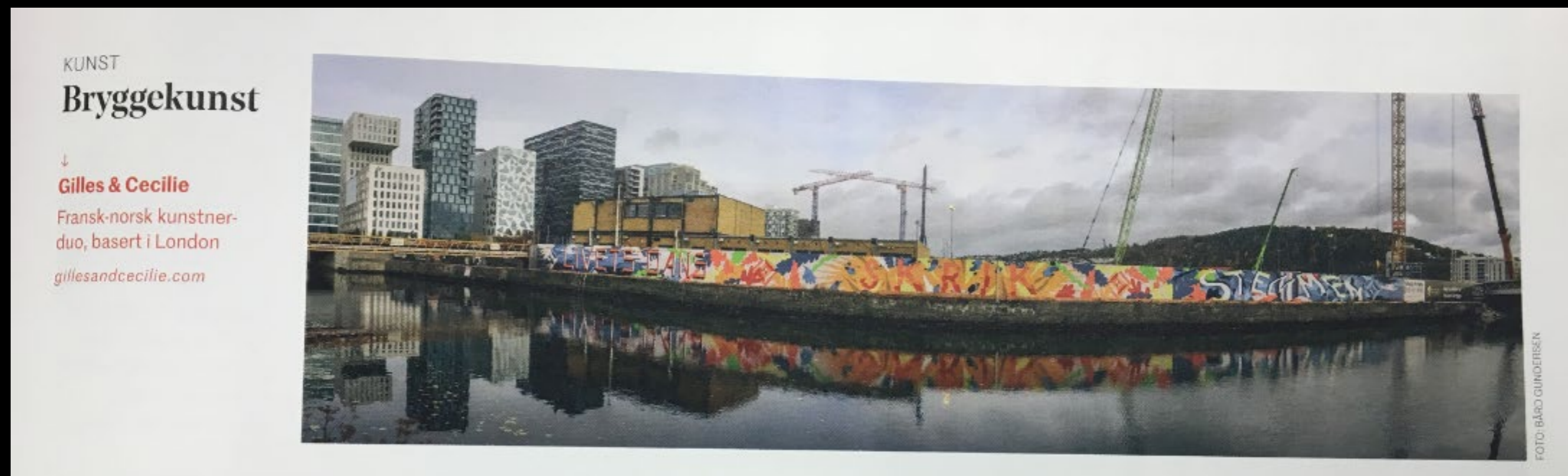
Risiko

1. Myndighetsbehandling – rammetillatelse med 22 dispensasjoner fra reg.bestemmelsene
2. Fornminner – utgravd til ca 1820 nivå, eventuelle funn er byggherrekostnad
3. Grunnforhold – 6m tykt lag med sagflis, ballast masser, under normal havnivå, vanninntrengning
4. Entreprenørmarkedet – høy aktivitet i Bjørvika + krevende arkitektur = uforutsigbarhet for utførende



Suksesskriterier

- Erfaren ansvarlig langsiktige risikovillig og ambisiøs byggherre organisasjon med høy bestillerkompetanse
- Dyktige arkitekter, rådgivere og entreprenører
- Vellykkede fargesterke varme fasader, - «i Bjørvikas saus av stål, glass og betong»
- Kunstnerisk utsmykning i byggeperioden
- Høy fart (04.01.16 – 01.07.19)





Økonomisk bidrag til fellesskapet;

- MNOK 340 til utvikling av Oslo Havn
- MNOK 82 infrastrukturbidrag
- Barnehage uten fortjenestepåslag
- MNOK 160 merverdiavgift
- MNOK 0,6 eiendomsskatt
- MNOK 121 selskapskatt
- Inntektsskatt fra ca. 1150 lønnsnettakere













Munch Brygge får OAFs arkitekturpris

Lund+Slaatto vinner Oslo arkitektforenings arkitekturpris for 2019 med prestisjeprosjektet Munch brygge.




Ando Wo



KRITIKK
MUNCH BRYGGE
OSLO

TEKST
Hanne Kløven



Hanne Kløven er arkitekt og professor ved AHO og partner i LSA.



En ode til teglen

Bruken av tegl som fasademateriale er et av flere vellykkede grep som er med på å gi Munch Brygge en særegen arkitektonisk karakter.

Skipperød, halvgrovt, grønt og sagbrukt Hana Ami Harvåg Paulsen, på folkemunn kalt Kala-Palmen, kjøpte i desember styret en 4,5 mål stor tomt øst for Akershus slup i Røpovka. Paulsen utvalgte med tiden et arbeidsopplett, og etter hvert valgte det ferske et viktig tillegg for å gjøre av trelast og import av kull.

Detta området mellom Akershusallmenningen i vest og Slagterhallmenningen og Røpovka i øst ble dermed betende Paulsen, og det er jo egentlig litt synd at selvsagt ikke valgte å bruke dette næret på det nye byggeprosjektet som sto ferdig våren 2019.

Munch Brygge framstår umiddelbart litt mer formelt, og det blir opplagt lettere for kommende generasjoner å lokalt det nye byggeprosjektet, som er nærmeste nabo til det nye Munchmannet. Gangstreket som passer gjennom anlegget har det mest latt navnet Kala-Palmen på tross.





Villa P
Bekkestua

Lund +
Slaatto
Arkitekter



STOR OSLO EIENDOM