

**Nordland fylkeskommune:  
Byromseminar  
Sortland 5. mars 2013**

**Planlegging og  
utbygging.  
*-Hvordan henger  
dette sammen?***

Enhancing property value.  
Properly!

**ASPELIN  
RAMM**  
[www.aspellinramm.no](http://www.aspellinramm.no)

**Sverre Landmark  
Aspelin Ramm**

ASPELIN  
RAMM

# Aspelin Ramm - Byutvikler

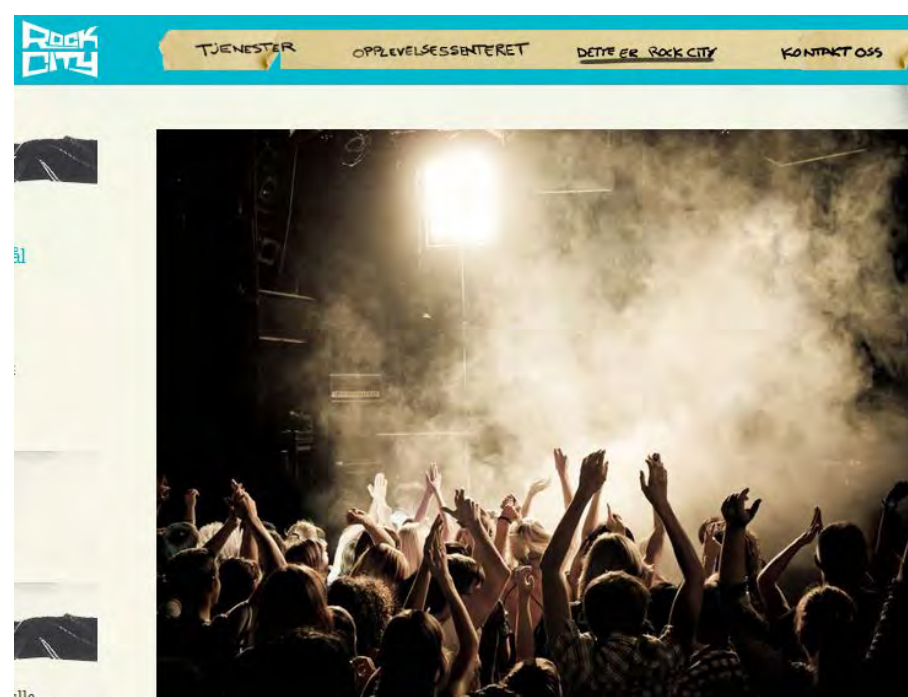
- Handels- og eiendomsselskap, 130 år
- Privat eid
- Norge, vesentlig Oslo, og Sverige, Stockholm og Gøteborg
- Solid erfaring med komplekse prosjekter.
- Finansielt bunnsolid

Statens Byggeskikkpris i 2006, Oslo Bys Jubileumspris i 2006 og City-prisen i 2002, 2003, 2007 og 2012 og Olavsrosa i 2008 og 2012.



# Aspelin Ramm – Byutvikler

- Union Brygge/Bydel, hotell, scene
- Økern/Hotell 33
- Parkveien 6/Infill-leiligheter
- Rock City/Hotell/opplevelsessenter
- Hausmanns gate 16/DogA
- Clarion Hotell Stockholm
- Eier/forvalter ca 500.000 kvm bygg



**VULKAN**



**ASPELIN  
RAMM**



# D2

## TJUVGODSET

Er det en båt? Et verft? Et fiskemottak? Nei, det er Oslos nye signalbygg. Med Astrup Fearnley-museet har Tjuvholmen fått sin storstue. 6»



## BYGGMAKKERNE

Olav og Gunnar Frederik Selvaag, investorene bak det nye Astrup Fearnley-museet og den nye Oslo-bydelen Tjuvholmen, føler av og til at de burde kjenne sin begrensning. Som regel går følelsen fort over.

TEKST: SEMEN V. GORNBOLD FOTO: BARBARA HEINISCH

ILLUSTRASJON: Det nye, massive, høye Astrup Fearnley-museet, som åpner 29. september, ligger rett på Tjuvholmen, Oslos nye islandsbydel – det gamle området bygger i ryggen. I bakgrunn er en del av 800-års gamle Oslo. Vi ønsker å kunne se både vår barn og barndommen i denne etasjen, sier utbygger Olav H. Selvaag.

## Aspelin Ramm verdigrunnlag og samfunnsansvar

KIRKENS  
BYMISJON



Vi får bygge i vårt felles rom, og dominere omgivelsene, og vil derfor gi varige verdier tilbake når vi bygger.

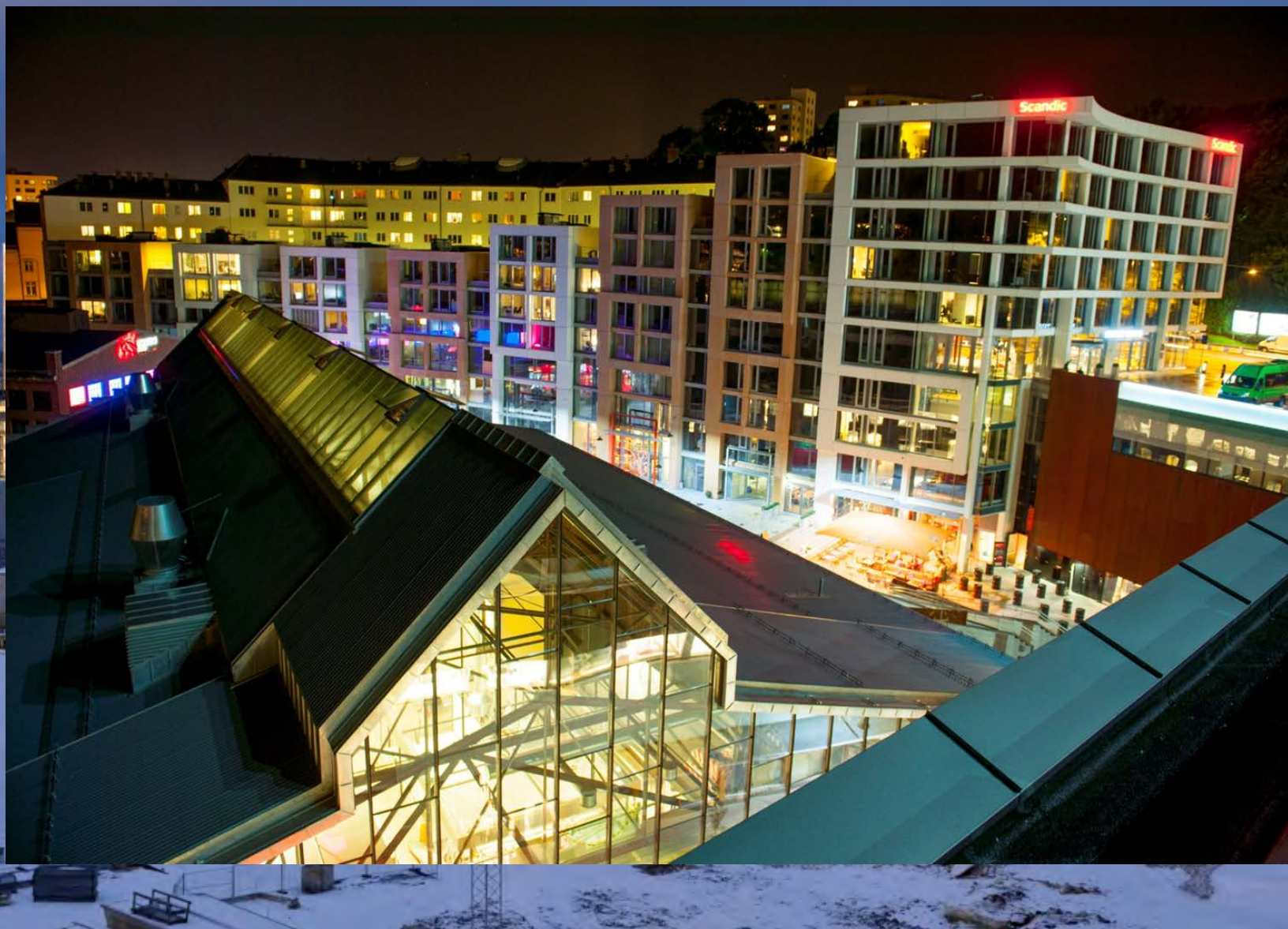
- Vi legger vekt på god arkitektur, bestandige og gode materialer.
- Våre bygninger og deres omgivelser skal være tilgjengelige for alle.
- Vi skal skape begeistring og stimulere til gode opplevelser, og motarbeide visuell forsøpling.
- Vi viser ansvar for miljøet gjennom kontinuerlig å arbeide for redusert energiforbruk og for å minimere vår virksomhets belastning på miljøet.

Aspelin Ramm er tildelt Statens Byggeskikkpris i 2006, Oslo Bys Jubileumspris i 2006, Oslo Bys Arkitekturpris i 2012 og City-prisen i 2002, 2003, 2007 og 2012.



Norsk Kulturarv

ASPELIN  
RAMM



**Den attraktive byen - kontrastenes by**

ASPELIN  
FRAMM

# MONOCLE

## OSLO ESCAPE ROUTES

Four captivating walks through design, architecture, art and alternative culture.

Edits / Food & Drink  
Stall orders



A new food hall in an old ironworks is helping change the face of both the docklands and the city's food scene.

# Wallpaper\*

\*DESIGNINTERIORS

## THE NEIGHBORHOOD Where Oslo Plays



**Popsenteret (4)** The recently opened interactive museum of music celebrates Norway's pop and folk tunes and trends since 1904. Kids love the recording studios and the chance to have their photo on an album cover.



Take a seat: Iris Djupvik's "willow" chair exhibited at DogA (above); outdoors at one of Grünerløkka's laid-back cafés (left).

**Elisa Day (5)** This clothing shop is run by two seamstresses who sell (among other brands) their own hand-crafted clothing designs, from sundresses to ball gowns.

always crowded Velouria sells go-go boots, sequined tops, chunky necklaces, and clothing from the 1950s through the 1980s.

**Galleri Markveien (6)** Established and emerging Norwegian artists, including acclaimed abstract painter Tonè Granberg Sletten, display their works here in a naturally lit showroom.

**Bar Boca (8)** Epicurean cocktails rule at this longtime, retro-themed watering hole. Try the Bentley: a masterly marriage of calvados and Dubonnet. —Becca Hensley

**Velouria Vintage (7)** The best of the many vintage shops in Grünerløkka, the small,



# VULKAN – EN BY I BYEN





# Hva hadde vi?

- Statsbyggs salg
- Utviklerne
  - Aspelin Ramm og Anthon B Nilsen
- Arkitektene
  - LPO Arkitektur
- Hva har vi å bygge på/for?
  - Tomten og bygningene
  - Historien og sporene
  - Kommunale planer - Akerselva miljøpark
  - Kulturaksen



# Tomten og bygningene





# Historien

- Mølle drift fra 800
- Gruvedrift fra 1100
- Sagbruk 1600-1880
- Industri fra 1845
  - Sementfabrikk
  - Teglverk
  - Finersag
  - Stolfabrikk
  - Heideggers badeanlegg
- Vulkan Jernstøberi og mekaniske verksted – 1873/1908-1968



# Historien, forts.



1952

# Kulturminner i området

- Kornsiloen
- Gml. Aker kirke
- Telthusbakken
- Nedre Foss Gård



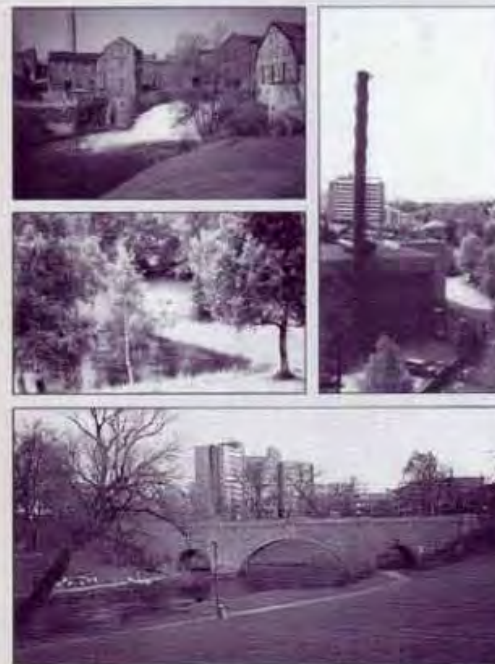
# Akerselva Miljøpark. Oslos vyer.



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for Byutvikling

**“Fremtid med fortid”**

**Kommunedelplan for byutvikling  
og bevaring i indre Oslo 2005 - 2020**



*Forslag til*  
**KOMMUNEDELPLAN**

OSLO BYPLANKONTOR AUGUST 1989



# Kulturaksen -



**KUNSTHØGSKOLEN I OSLO**  
OSLO NATIONAL ACADEMY OF THE ARTS



**DDA** NORSK DESIGN-  
OG ARKITEKTURSENTER

**AHO**  
Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo  
The Oslo School of Architecture and Design

**ELVEBAKKEN**





# KARTET - (Reguleringsplan Vulkan, 2004)

**PBL § 28 REGULERINGSFOMÅL**

<b>KOMMUNALE FORMÅL (PBL § 28, 1. ledd)</b>	<b>BYGGSYMBOLER</b>
Formål for kontor, verksted eller annen næringsform (offis, butik, verksted)	Planens egenhet
Formål for bolig	Fjernspenne
Formål for offentlig utleie	Ryggspenne
Formål for offentlig utleie	Anker
	Gangelinje



**PBL § 28 REGULERINGSFOMÅL**

<b>KOMMUNALE FORMÅL (PBL § 28, 1. ledd)</b>	<b>BYGGSYMBOLER</b>
Formål for kontor, verksted eller annen næringsform (offis, butik, verksted)	Planens egenhet
Formål for bolig	Fjernspenne
Formål for offentlig utleie	Ryggspenne
Formål for offentlig utleie	Anker
	Gangelinje

**REGULERINGSPLAN MED TE-RETNING, BYGGTEKNIKKER FOR VULKAN**

Byggetype	Størrelse	Bygghøyde	Bygghøyde i etasjer
Byggetype			
Bygghøyde			
Bygghøyde i etasjer			
Bygghøyde i etasjer			
Bygghøyde i etasjer			
Bygghøyde i etasjer			

**LPO** arkitekt & design, Frossangergt. 11, NO-0177 Oslo, Tlf. +47 22 55 45 18, Fax. +47 22 11 03 23

**REGULERING** FORULPET

**VULKAN** utarbeidet av

**REGULERINGSPÅN** utarbeidet av

Prosjekt: T:\2004\04300-Vulkan\04\001\Reg-veit-04

**A-001** 1:1000



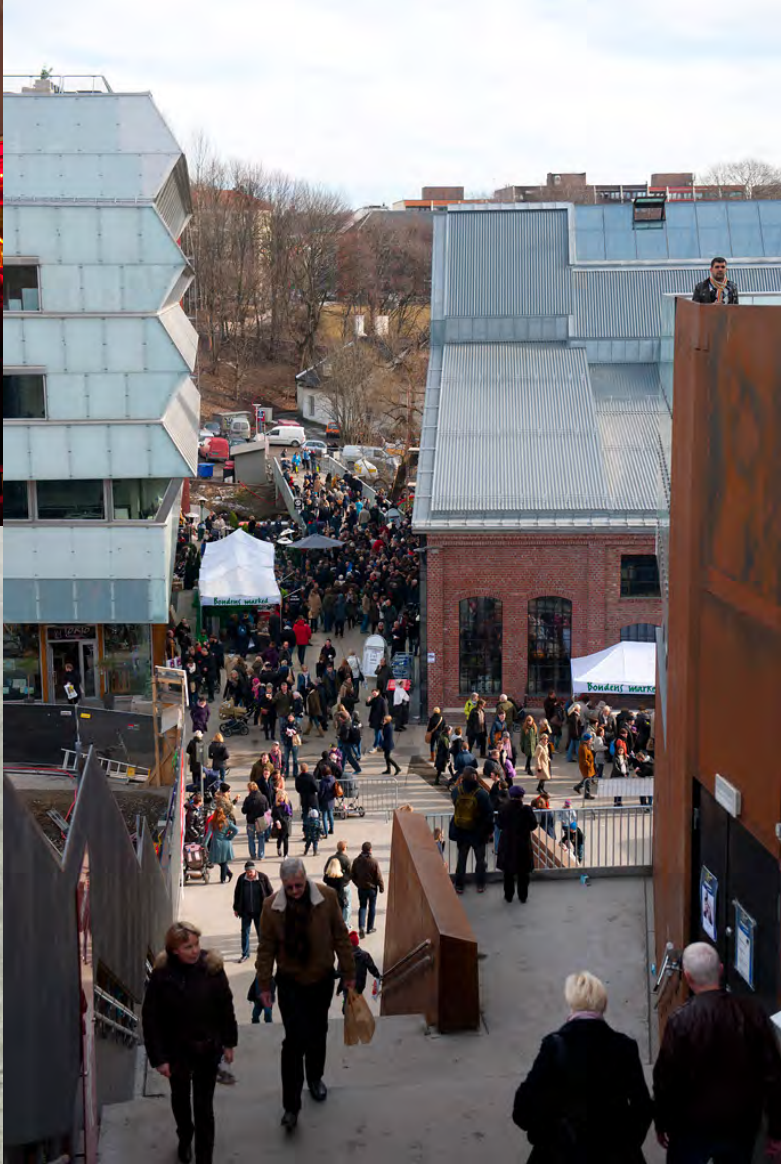
- OG TERRENGET

# Anvendt fleksibilitet på Vulkan. Kompleksitet krever fleksibilitet.

Bygg	Areal 2014	Prosjekt Kostnad	Regulerings plan	Beslutninger og tiltak under endrede forhold
Dansens Hus	3.450	80	3.500	
Scenen /Fabrikken	1.485	52	1.000	
Bellonabygget	3.417	107	3.000	Besluttet energisentral
Søndre/Hotellene	9.343	287	6.000+	Scandic + PS
Søndre/Næring	4.254	132	6.000-	Utvidet Scandic
Søndre/Bolig	(1.750)		(2.000+)	Leiligheter som hotellrom
Mathallen	4.468	140	3.500+	Kjeller i Mathallen
Nordre/P-hus	12.621	153	10.000	Økning parkering + boder
Nordre/Næring	5.501	175	8.000-	Redusert kontorandel
Nordre/Bolig	(7.750)		(2.000+)	Økt boligandel
<b>Sum for utleie</b>	<b>44.539</b>	<b>1.126</b>	41.000	

Skatt, mva, finansiering, salg,  
fleksibilitet og optimalisering

- Selskapsmessig organisering
- Avtaleverk internt på Vulkan
- Utbyggingsrekkefølge
- Risikoprofil



# Tjuvholmen



# Reguleringsplan Tjuvholmen 2004

**Alt 4  
TEGNFORKLARING**  
TEGNFORKLARING

**1. BYGGEOMRÅDER**

- Felt 1: Bolig, forretning, kontor, bevertning, hotell, allmenntytig formål (kultur, trim, forsamlingslokale, barnehage)
- Felt 2-4: Bolig, forretning, kontor, bevertning, allmenntytig formål (kultur, trim, forsamlingslokale, barnehage)
- Felt 5-8: Allmenntytig formål (kultur)

**2. TRAFIKKFORHOLD**

- Veiløst
- Påbyggte veier/veier i utarbeidingsstadium
- Gravlagt veier

**3. TRAFIKKFORHOLD**

- Planlagt sykkelveg
- Planlagt sykkelsti
- Planlagt sykkelsti

**4. TRAFIKKFORHOLD**

- Planlagt sykkelsti
- Planlagt sykkelsti
- Planlagt sykkelsti

**5. TRAFIKKFORHOLD**

- Planlagt sykkelsti
- Planlagt sykkelsti
- Planlagt sykkelsti

**6. TRAFIKKFORHOLD**

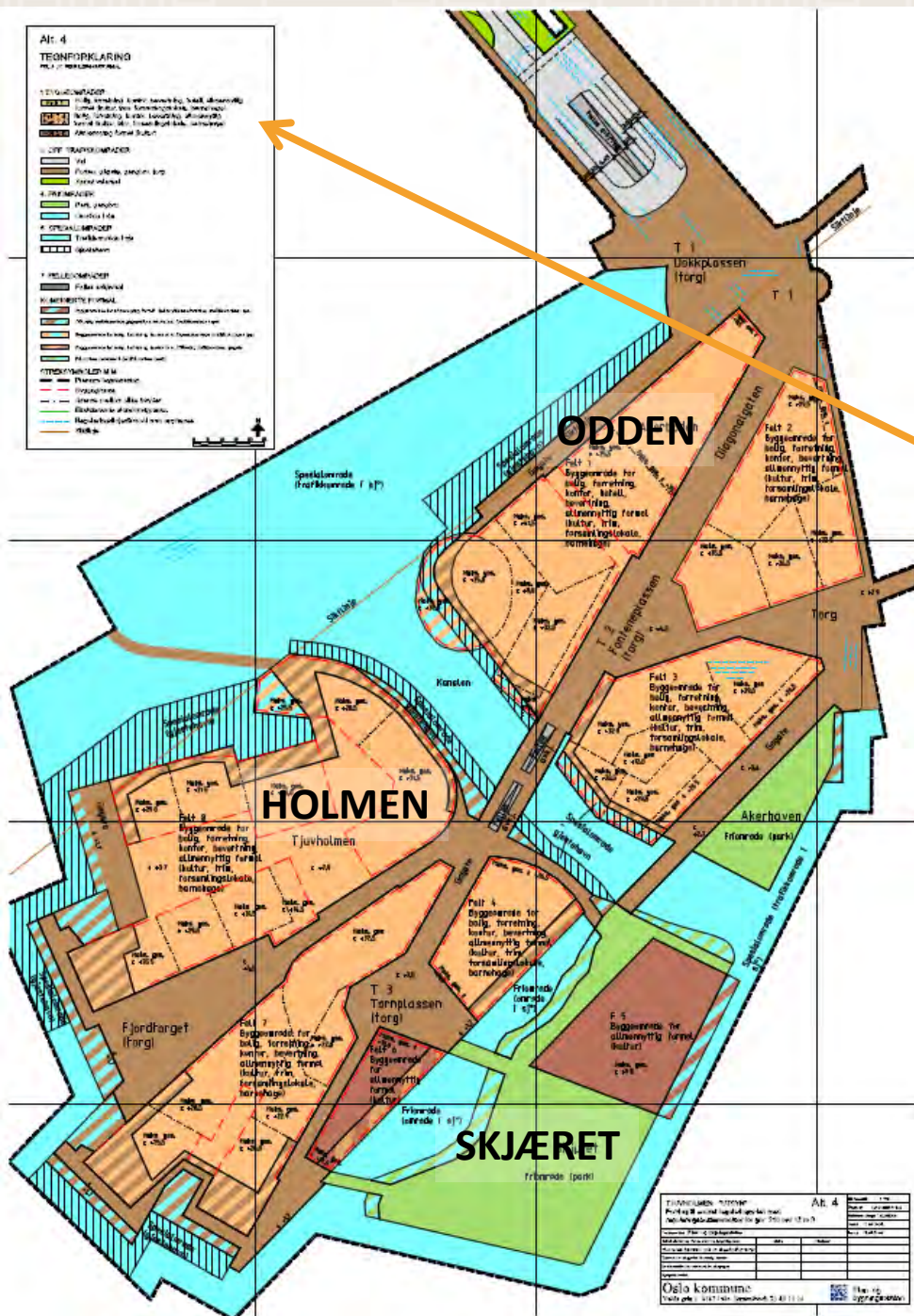
- Planlagt sykkelsti
- Planlagt sykkelsti
- Planlagt sykkelsti

**7. TRAFIKKFORHOLD**

- Planlagt sykkelsti
- Planlagt sykkelsti
- Planlagt sykkelsti

**8. TRAFIKKFORHOLD**

- Planlagt sykkelsti
- Planlagt sykkelsti
- Planlagt sykkelsti



**1.BYGGEOMRÅDER**

- Felt 1** Bolig, forretning, kontor, bevertning, hotell, allmenntytig formål (kultur, trim, forsamlingslokale, barnehage)
- Felt 2-4, Felt 7-8** Bolig, forretning, kontor, bevertning, allmenntytig formål (kultur, trim, forsamlingslokale, barnehage)
- Felt 5-6** Allmenntytig formål (kultur)

Prosjekt: Reguleringsplan for Tjuvholmen 2004  
 Alt 4  
 Prosjektleder: [ ]  
 Utarbeidet av: [ ]  
 Godkjent av: [ ]  
 Dato: [ ]

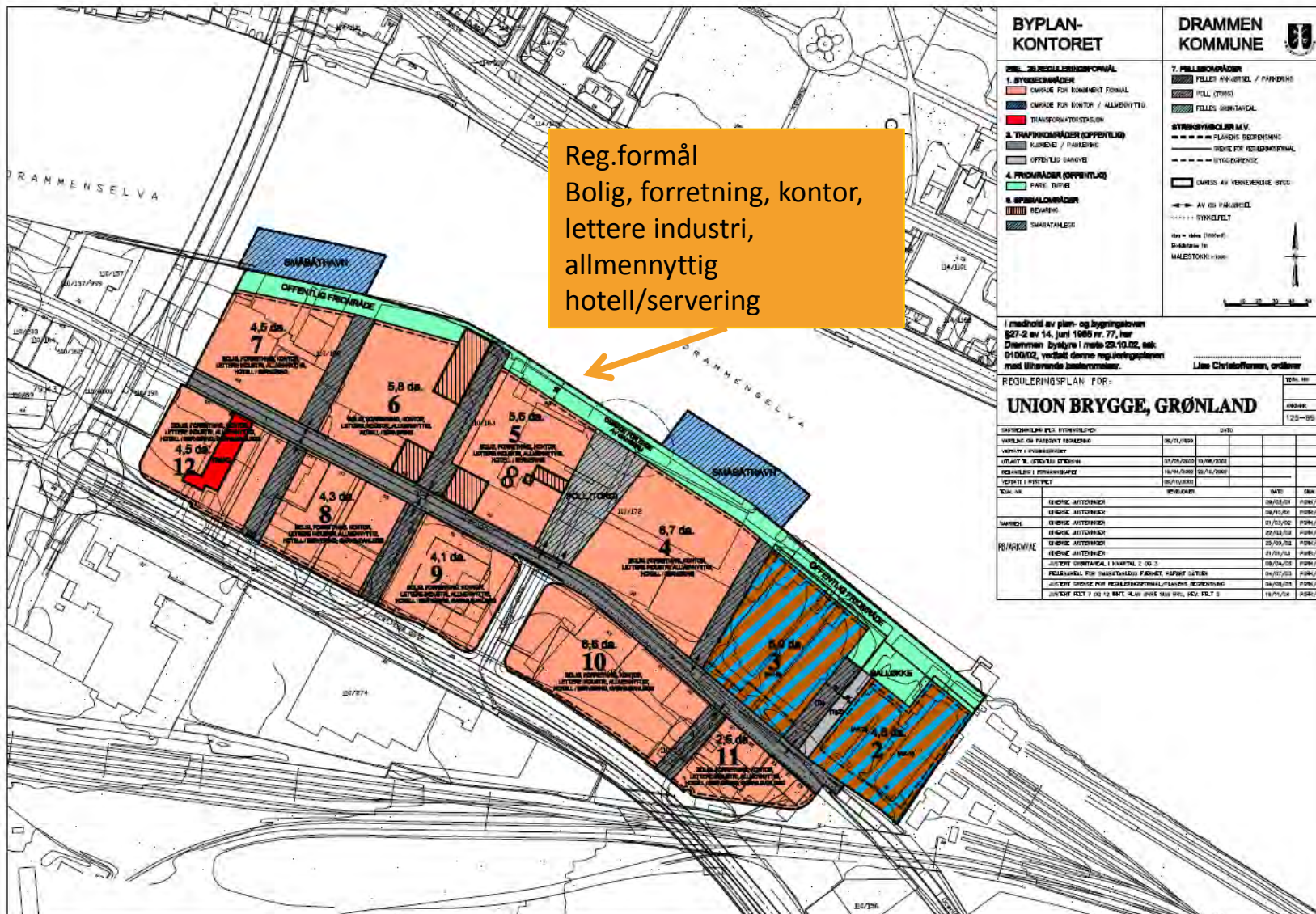
**Oglo kommune**  
 Tjuvholmen, 0214 Oslo, Norge  
 Telefon: 02200

**ASPELIN  
RAMM**

# Union Brygge



# Reguleringsplan Union Brygge 2002





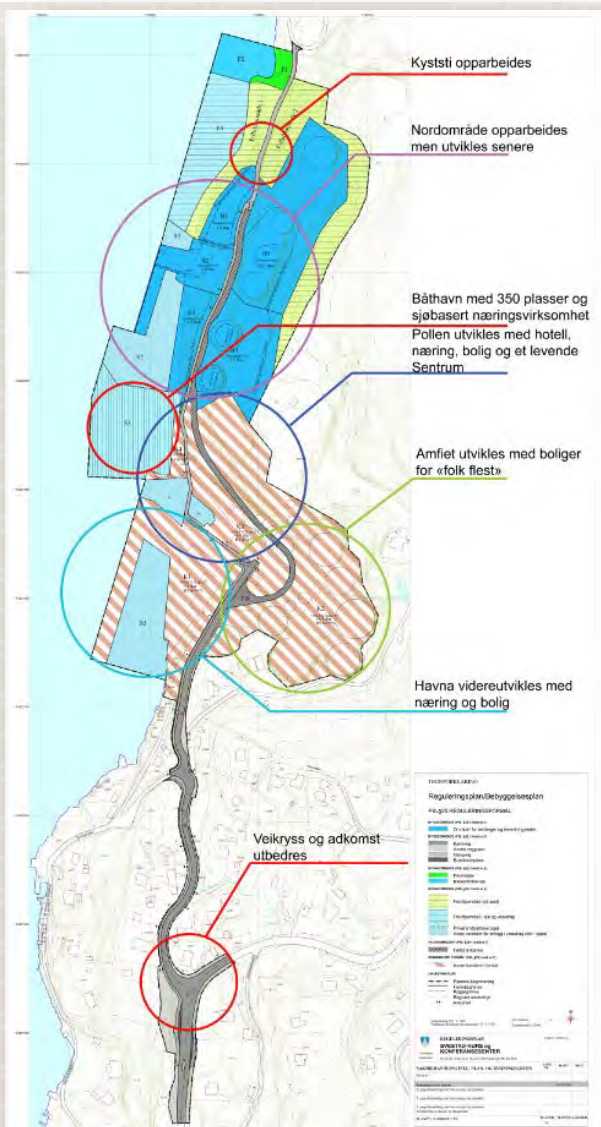
# Svestad Brygge, Nesodden







# Reguleringsplan Svestad, 2006



14.000 m<sup>2</sup> næring

8 – 10.000 m<sup>2</sup> næring  
10-12.000 m<sup>2</sup> bolig



Ingen vekst uten gode boliger og et variert «bymiljø».

# SKAL DU HOPPE, SÅ – HOPP! - om grunnlagsinvesteringer



# DET KOSTER Å VÆRE KAR!

## - Felles infrastruktur og energisentral - Vulkan

	Areal	Samlet investering
Felles infrastruktur uteareal, bro, trapper, heiser, VVS og elforsyning	8.000 kvm Uteareal	NOK 56 mill.
Energisentral Vulkan Inkl. Nordre kvartal	400 kvm	NOK 30 mill.
Sum	8.400 kvm	NOK 86 mill.

# Om komplementære behov.....



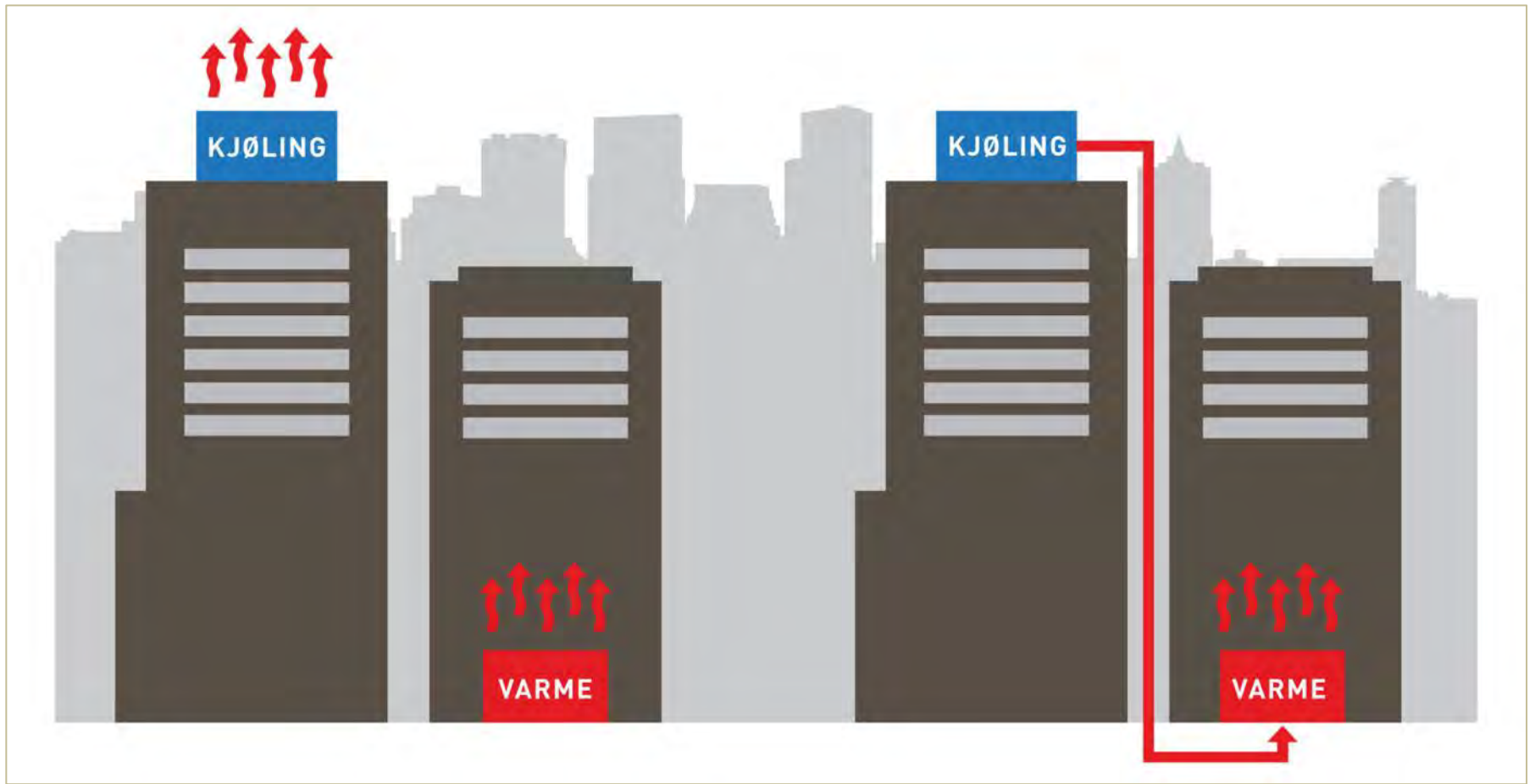
Hele 75% av energien som har gått med til å varme dette vannet...

.....er produsert på Vulkan



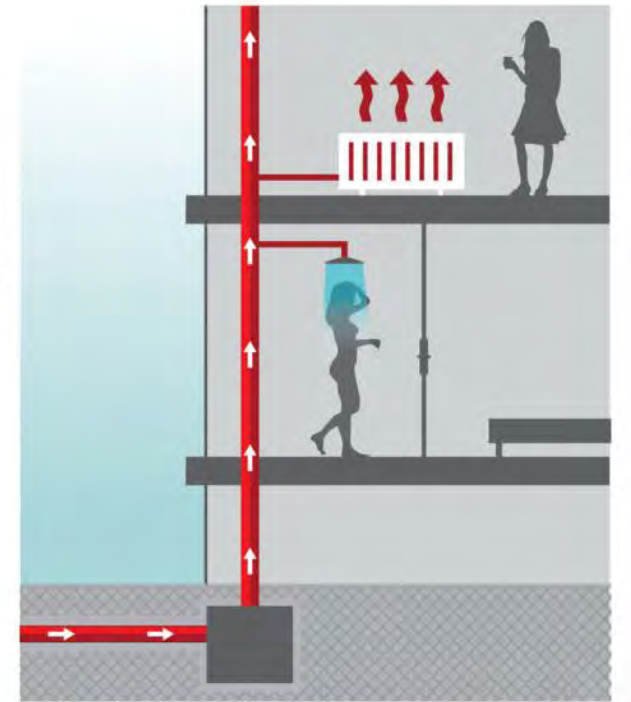
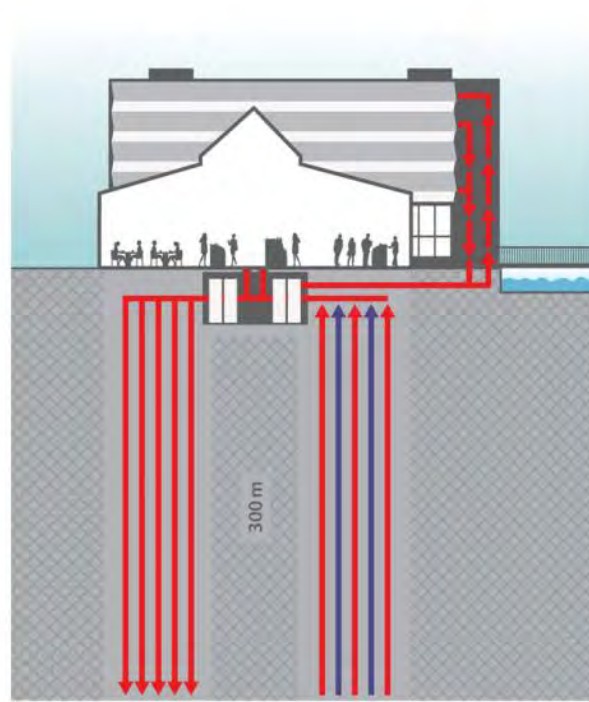
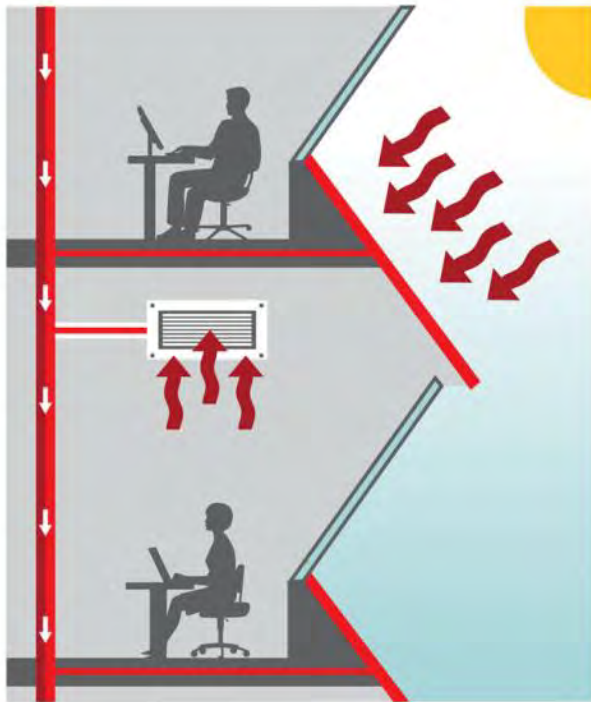


# VULKAN ENERGIEFFEKTIVISERING



**SELVSAGT!**

# Vi utnytter byggenes komplementære energibehov



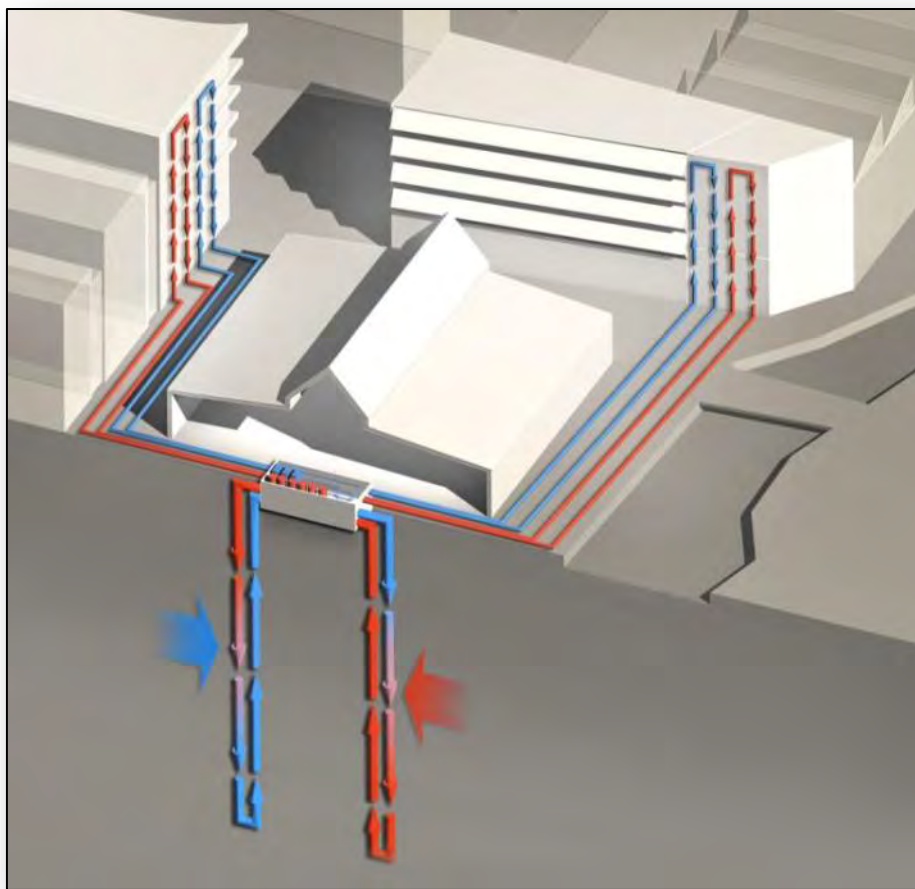
Bygningsintegrert solvarme  
Varme hentes fra kjøling

Henter energi til kjøling og  
oppvarming fra geobrønner.

Geovarme, solenergi og  
spillvarme brukes til  
oppvarming og tappevann

Kjøling fra mathall  
varmegjenvinnes

# VULKAN ENERGISENTRAL



**Merinvestering ca 30 MNOK**

## **Driftsbalanse**

Energi (salg)	5,3 MNOK
Hafslund FV (effekt, energi)	- 1 MNOK
Elektrisitet	-1 MNOK
<u>Drift, avskrivninger</u>	<u>-1,5 MNOK</u>
<u>Netto inntekt</u>	<u>1,7 MNOK</u>

**Avkastning ca 5,6%**

Dekker 75 % av oppvarming og  
100 % av kjøling

60 % mindre energiforbruk til  
varme og kjøling

# Om komplementære behov.....

Her spiser hotellgjestene  
frokost...  
Og Aspelin Ramm og  
Bellona spiser lunsj.



# Risikostyring i store prosjekter



# Hovedstrategi risikostyring



Hvordan få noen til tro på at dette.....



**... skal bli til dette??!**





... skal bli til dette??!





OFFISIELL ÅPNING 12 OKTOBER 2012



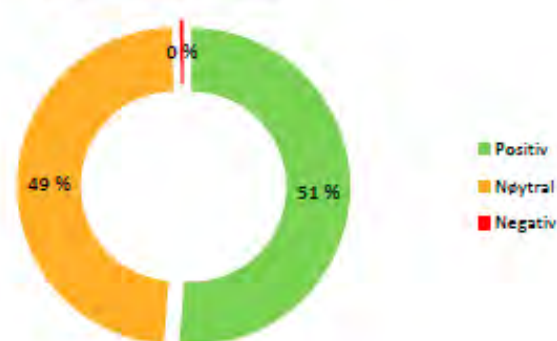
## Mathallen

- Antall artikler om Mathallen: 789
- Estimert annonseverdi: 54 millioner
- Lesertall: 85 millioner

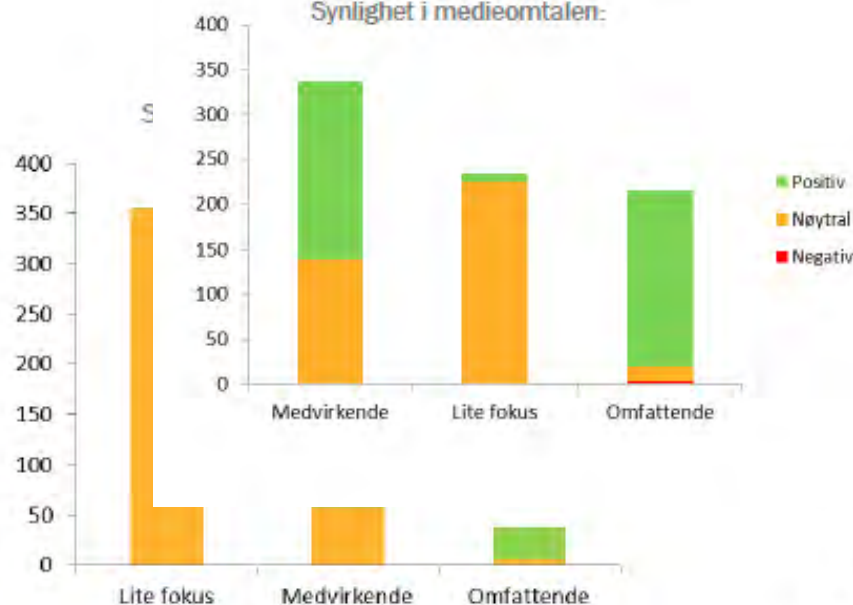
*«Som administrerende direktør i Aspelin Ramm har Peter Groth greid å bygge opp et etterlengtet matmarked i Oslo»*

(Aften, 20.11.2012)

Journalistisk vinkling:



Synlighet i medieomtalen:



Topp ti medier:

Medietype	Kilde	Negativ	Nøytral	Positiv	Total
Papir	Nationen		19	14	33
Papir	Aften	1	15	16	32
Web	Nationen		14	7	21
Papir	Aftenposten		12	8	20
Web	Horecanytt		8	12	20
Web	Osloby	1	8	10	19
Papir	Nordstrands Blad		5	12	17
	Østkantavisa				
Papir	Grünerløkka/Sagene		5	10	15
Web	Handelsbladet FK		7	8	15
Papir	VG		7	7	14

17

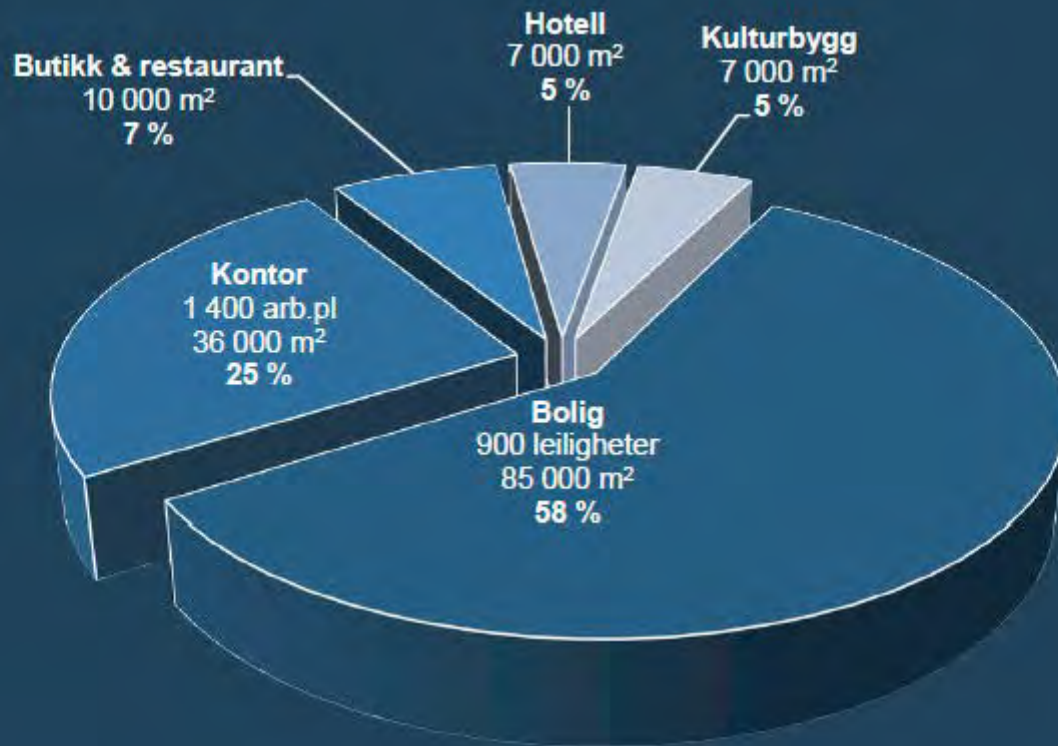
Papir	Nordstrands Blad	7	2	9
Web	Byggeindustrien	4	5	9

Retriever

Retriever



Fra havn til bydel



## Målestokk

- Totalt utbyggingsvolum: 145 000 m<sup>2</sup>
- Noe mindre areal enn Aker Brygge
- 1/3 av planlagt bebyggelse på Filipstad
- 1/6 av boligene som skal bygges i Bjørvika



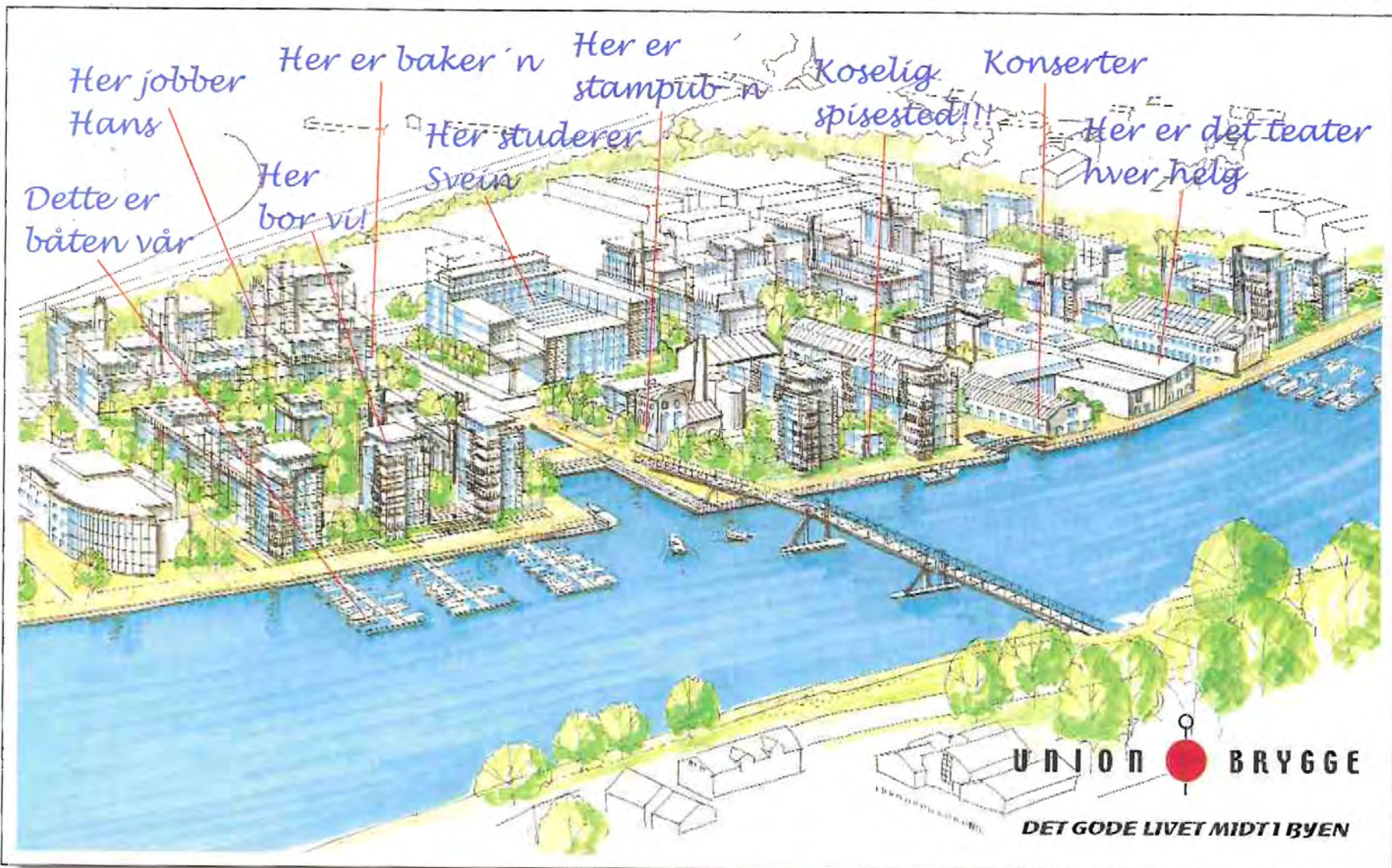
Hvordan skal dette.....





.... kan bli til dette

# ET HELT VANLIG POSTKORT FRA DRAMMEN OM NOEN ÅR



UNION  BRYGGE  
DET GODE LIVET MIDT I BYEN





<http://vimeo.com/52768563>

A black and white photograph of a concert stage. In the foreground, a large crowd of people is seen from behind, many with their arms raised. On the stage, several musicians are performing, including a singer in the center and a guitarist on the right. The stage is lit with bright spotlights, creating a hazy atmosphere. The text "Takk for meg!" is overlaid in the center in a bold, red font.

**Takk for meg!**