

Byutviklingen på HasleLinje og Nydalen, utfordringer og faktorer for å lykkes

Kristoffer Torbjørnsen

Bygg- og miljøteknikk

Innlevert: juni 2018

Hovedveileder: Rolf André Bohne, IBM

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet
Institutt for bygg- og miljøteknikk



Oppgavens tittel:	Dato: 11.06.2018		
Byutviklingen på HasleLinje og Nydalen, utfordringer og faktorer for å lykkes	Antall sider (inkl. bilag): 156		
	Masteroppgave	x	Prosjektoppgave
Navn: Kristoffer Torbjørnsen			
Faglærer/veileder: Rolf André Bohne			
Eventuelle eksterne faglige kontakter/veiledere: Erik Rigstad, Janne Walker Ørka, Øystein Berge			

Ekstrakt:

Oppgaven tar for seg to tidligere industriområder Hasle og Nydalen. Her blir det sett på historien i områdene og hvordan den preger og er en del av utviklingen. Det blir sett på hva som blir gjort med område, og at ikke alt skal rives ned og deretter bygges opp. Men hva slags atmosfære som kan bli skapt når en blander det nye og gamle.

Det blir videre sett på hvordan politikk, offentlige etater av Oslo kommune og private aktører utvikler slike områder. De har alle egne incentiver og meninger på hvordan det skal bli i fremtiden. Det offentlige fører retningslinjer og private aktører eier tomten. For nybygg i seg selv er ikke alltid like attraktivt, det er hva som følger med rundt av tilbud og tilgjengelighet. Ikke minst hva som skal til for å gjøre et upopulært område attraktivt.

Dette er en utvikling som går over mange år og de utviklerne som startet det hele er ikke alltid de som avslutter det. Oppgaven følger i stor grad tidslinjen til områdene og ser på utfordringene som møtte dem, og hvordan statusen er i dag. Essensen er at randsonene er under utvikling og at t-baneringen er en fellesnevner

Stikkord:

1. Bærekraftig Byutvikling
2. Urbanisering
3. Eiendomsutvikling
4. Byplanlegging

Kristoffer Torbjørnsen
(sign.)

Forord

Masteroppgaven er skrevet våren 2018, ved Institutt for Bygg- og Miljøteknikk ved NTNU, Norges Teknisk-Naturvitenskapelige Universitet i Trondheim. Oppgaven tar for seg Nydalen og HasleLinje og ser på utviklingen av områdene fra industri til bolig og næringsiendom.

Jeg vil takke Lars Erik Hauer, som i stor grad presenterte meg for dette fagfeltet og satte meg i kontakt med dyktige fagfolk hos COWI. Samt min veileder Professor Rolf André Bohne for våre nesten ukentlige møter og samtaler.

Samtidig vil jeg takke følgende personer for å ha hjulpet meg gjennom min tid på NTNU og mitt siste semester, Carl Christian Thodesen, Ole Johnny Klakkegg, Olav Torp, Tore Hoven, Steinar Nordal og til slutt organisasjonene H.M. Aarhønen og Næringslivsringen. For all motivasjon, råd, diskusjoner og åpenbaringer de har gitt meg.

NTNU 11.06.2018

Kristoffer Torbjørnsen

Sammendrag

Det blir sett på to tidligere industriområder Hasle (Hasle Linje) og Nydalen. For å se hva som har skjedd med de og frem til i dag, ses på noe historie for byggene som har vært sentrale opp gjennom tiden. Det er et økende antall bosatte i Oslo og det ser ut til at det vil stige med tiden, fra statistikken til Sentral Statistikkbyrå. Helt essensielt å se hvor folk velger å bevege seg, og utviklere og kommune som legger til rette for dette. For er det et enkelt bygg i seg selv som setter grunnlaget for hvor flott et område skal være. Det må skapes et miljø og skal man flytte ut til randsonene som Nydalen og Hasle må det være et tilbud her som kan måle seg med Oslo Sentrum, må det være noe som tiltrekker.

Det er store eiendomsutviklere som er essensielle i denne oppgaven, Avantor AS for Nydalen og Høegh Eiendom for Hasle Linje. Videre hva som er forskjellen mellom disse to områdene og hvordan forholdet til offentlige etater har vært, her Oslo kommune. I tillegg er det også politiske beslutninger som i stor grad påvirker hva som kan bli bygd. Det ses videre på hvordan det kollektive tilbudet har påvirket veksten og hvilken rolle den har hatt. Selv om de nevnte eiendomsutviklerne er de som er essensielle var det ikke Avantor som startet arbeidet med Nydalen. Det var en rekke andre selskap på 80-tallet som startet, men ble med tiden kjøpt opp. I 1996 var det Avantor som satt igjen med mesteparten av tomten. Dette er 6 år senere enn kommuneplanene for området ble vedtatt.

I teoridelen hentes det relevant stoff fra liknende prosjekter i USA og Kina. Samt at det blir sett en hel del på markedsrapporter i Norge om leiemarkedet for næringsseiendom. Dette med litt historisk grunnlag fra Hasle og Nydalen. Ser man hvordan det i dag har blitt og hva de har tatt vare på av eldre bygg. I Nydalen var det veldig viktig med at fasadene ved de nye byggene måtte stå i stil med de eldre. For en bedre forståelse for beboerne er det fra Statistisk Sentralbyrå hentet data for å se på utviklingen av bosatte i Nydalen og Frydenberg der Hasle tilhører. Etterfulgt av en diskusjon som går igjennom utviklingen i området og setter områdene opp mot hverandre. Konklusjonen er at en politiker kan påvirke i stor grad, men de private utviklerne er det som sitter i førersetet og setter det hele i gang. T-banen og det kollektive tilbudet er helt essensielt for å få mennesker dit, og utdanningsinstitusjoner er med på å tiltrekke spesielt de yngre. Områdene rundt T-banestasjonene på t-banelinjen rundt Oslo sentrum blir sakte, men sikkert bygd frem.

Abstract

In this paper, we are going to look at two former industrial areas Hasle (Hasle Linje) and Nydalen. First, we take a deep look at the history and what it has become today. There is an increasing number of residents in Oslo, and it seems that it will continue to increase. Based on data from Statistics Norway. It is important to see where people choose to settle down and the role of the property developers and Oslo municipality. A single building does not set the basis of what an area should be. If you want people to move from downtown to Nydalen or Hasle, there must be an attractive environment that can compete with inner Oslo city.

There are two major property developers that are essential in this task, Avantor AS for Nydalen and Høegh Eiendom for Hasle Linje. And to find the difference between these two areas and how the relationship with government has been. That's because there are political decisions that greatly affect what can be built. It is further examined how public transportation have affected the growth in these areas. Although the mentioned property developers are those that are essential, it wasn't Avantor who started the property development in Nydalen. There were several other companies in late 80s who started the project. Eventually they were bought and in 1996 Avantor owned most of the property. Six years earlier the municipal master plan had been passed by the local politicians.

The theory part contains relevant articles that is obtained from similar projects in the US and China. As well as a lot of market reports in Norway about the rental market for commercial property. In the next chapter, there are some historical background from Hasle and Nydalen. To better understand what kind of buildings that define that area, and which buildings are still being used today. In Nydalen it was very important that the facades of the new buildings were in line with the elderly. To get a better overview of the residents, we will look at data that Statistics Norway has collected. From this data, we can see the increase of residents in Nydalen and Frydenberg, where Hasle belongs. The discussion part goes through the development in the area and set them up against each other. The conclusion from this thesis is that the private property developers are those who starts the project, but is greatly affected by the politicians. The subway and the public transport are essential for bringing people to the area, and educational institutions help attract the younger ones. The areas around the subway stations around Oslo city centre are slowly but surely developed

Innhold

Forord	i
Sammendrag	ii
Abstract	iii
1 Innledning	1
1.1 Bakgrunn	1
1.2 Problemstilling	2
1.3 Avgrensning	3
1.4 Oppgavens struktur	4
2 Teori	5
2.1 Urbanisering	5
2.2 Bærekraftig Utvikling	7
2.3 Urban fornyelse	9
2.4 Norge idag og utvikling	12
2.5 Markedsrapporter	14
2.5.1 Union	14
2.5.2 DNB	18
2.5.3 Styringsrenten	19
2.6 Brutto Nasjonalprodukt	20
2.7 Kommunedelplan og reguleringsplan	22
2.8 Eiendomsutvikling	23
3 Metode	24
3.1 Litteratursøk	24
3.1.1 Vitenskapelige artikler	24
3.1.2 Statlige etater	25
3.1.3 Estate nyheter	26
3.2 COWI	27
3.3 Oslo kommune, bydel og grunnkrets	28

3.4	Kartlegging av tiltakshavere og eiere	28
3.4.1	Planinnsyn ved Oslo Kommune	28
3.4.2	Statens kartverk	29
3.4.3	Aksjeselskap	29
3.5	SSB	30
3.6	Behandling av Excel-filer	32
3.7	UNION Markedsrapporter	33
3.8	Begrensninger	34
4	Beskrivelse av Område	36
4.1	Bydel og grunnkrets	36
4.1.1	Frydenberg	37
4.1.2	Nydalen	38
4.2	HasleLinje	39
4.2.1	Historie	39
4.2.2	Område og utbygging	41
4.3	Nydalen	49
4.3.1	Historie	49
4.3.2	Område og utbygging	52
4.3.3	Nydalen+	59
5	Resultat	63
5.1	Befolkning	64
5.1.1	Oslo Kommune	64
5.1.2	HasleLinje (Frydenberg)	65
5.1.3	Nydalen	67
5.2	Median Inntekt	69
5.3	Leiepris for næringsbygg	70
5.3.1	Leie Oslo 1995-2008	70
5.3.2	Leie Nydalen 1995-2003	71
5.3.3	Leie Nydalen og Hasle 2012-2018	72

6	Diskusjon	73
6.1	Ytre påvirkninger	73
6.2	Oppringelig visjon	74
6.3	Kollektivtransport	75
6.4	Ringvirkninger fra Norsk økonomi	76
6.5	Befolkningsendringer og videre utvikling	78
7	Konklusjon	81
	Referanser	82

Figurer

1	Liste over påvirkende faktorer i Kina for urbanisering, (Gong, Liang, Carlton, Jiang, Wu, Wang & Remais 2012)	6
2	Bærekraftig utvikling og konfliktområder (Campbell 1996)	7
3	Interesenters involvering (Zheng, Shen & Wang 2014)	12
4	SSB Næring i Norge (sentralbyrå 2017)	12
5	Oslo Kommune tettsted og befolkning (SSB)	13
6	Union leieprisutvikling 1988-1996 Oslo (Union markedsrapport 1kv 1996)	14
7	Union yield 1998-2006 (Union markedsrapport 1kv 2006)	15
8	Union yield 2006-2018 (Union markedsrapport 1kv 2018)	16
9	Union leieprisutvikling (realleie) god standard 1985-2018 Oslo (Union nettside)	17
10	Union kontorledighet 2001-2018 Oslo (Union nettside)	17
11	DNB yield 2006-2018 (DNB markedsrapport 1kv 2018)	18
12	DNB leiepris 2007-2016 (DNB markedsrapport 1kv 2016)	18
13	Norges Bank styringsrente (Norges Bank)	19
14	BNP Norge (sentralbyrå 2017)	20
15	BNP Volumendring (The World Bank 2018)(Statistikkbanken 2018)	21
16	Planprosess (Oslo Kommune 2018 <i>d</i>)	22
17	En representasjon av verdikjeden i eiendomsutvikling (Næringseiendom 2011)	23
18	Statistikkbanken hovedkategorier	30
19	Statistikkbanken tabell variabler	30
20	Excel Metode	32
21	Bydeler i Oslo Kommune (Oslo Kommune 2018 <i>a</i>)	36
22	Bydel Grünerløkka (Oslo Kommune 2018 <i>a</i>)	37
23	Grunnkrets Frydenberg (SSB 2018)	37
24	Bydel Nordre Aker (Oslo Kommune 2018 <i>a</i>)	38
25	Grunnkrets Nydalen (SSB 2018)	38
26	Hasle Linje bygg, kart hentet fra (SSB 2018)	41
27	Hasle Linje, selskapskart	43
28	Hasle Linje, Vedtatt reguleringsplan fra 2011, S-4597 (Oslo Kommune 2018 <i>c</i>)	45
29	Hasle Linje, Illustrasjonsplan (LOF Arkitekter 2010)	46
30	Hasle Linje, Illustrasjon 3D (LOF Arkitekter 2010)	47
31	Bygg01 Vinslottet (BYGG01 2018)	47
32	Hasle Linje, Kollektivtransport (Google Maps 2018)	48
33	T-bane Linjekart (Ruter 2018)	48
34	Nydalen bygg, kart hentet fra (SSB 2018)	52

35	Nydalen, Selskapskart	54
36	Nydalen, reguleringsplan fra KDP3 (Oslo Kommune 1990a)	56
37	Nydalen, rekkefølgebestemmelse fra KDP3 (Oslo Kommune 1990a)	57
38	Nydalen Kollektivtransport, (Google Maps 2018)	58
39	Nydalen pluss, Nydalen Allé (Avantor, MAD Arkitekter & COBE Arkitekter 2015)	59
40	Nydalen Pluss, Kvartaler (Avantor, MAD Arkitekter & COBE Arkitekter 2015)	60
41	Folkemengde 1999-2017, Oslo Kommune	64
42	Folkemengde 2001/2011 fordelt på alder, Oslo Kommune	64
43	Folkemengde 1999-2016, grunnkrets Frydenberg	65
44	Folkemengde 2001/2011 fordelt på alder, grunnkrets Frydenberg	65
45	Privathusholdning 2001/2011, grunnkrets Frydenberg	66
46	Husholdning 2001/2011, grunnkrets Frydenberg	66
47	Folkemengde 1999-2016, grunnkrets Nydalen	67
48	Folkemengde 2001/2011 fordelt på alder, grunnkrets Nydalen	67
49	Privathusholdning 2001/2011, grunnkrets Nydalen	68
50	Husholdning 2001/2011, grunnkrets Nydalen	68
51	Oslo max leiepris 1995-2008	70
52	Oslo max leiepris 2008-2018	70
53	Leiepris Nydalen 1995-2003	71
54	Leiepris Oslo kontra Nydalen 1995-2003	71
55	Leiepris Hasle og Nydalen 2012-2018	72

Tabeller

1	HasleLinje 1875-2018 (Eiendom 2017),,vedlegg 1	39
1	HasleLinje 1875-2018 (Eiendom 2017),,vedlegg 1	40
2	Hasle Linje, utbygging (Oslo Kommune 2018c)	42
3	Hasle Linje, Eiendomsrett (Kartverket 2018)	44
4	Nydalen 1811 - 2018 (Estate 2006)(Avantor 2017b)(Regjeringen 2017), vedlegg 2	49
4	Nydalen 1811 - 2018 (Estate 2006)(Avantor 2017b)(Regjeringen 2017), vedlegg 2	50
4	Nydalen 1811 - 2018 (Estate 2006)(Avantor 2017b)(Regjeringen 2017), vedlegg 2	51
5	Nydalen, utbygging (Oslo Kommune 2018c)	53
6	Nydalen, Eiendomsrett (Kartverket 2018)	55
7	Nydalen Pluss, Fastestrategi (Avantor, MAD Arkitekter & COBE Arkitekter 2015)	61

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

I dag lever vi i en tid der befolkningen øker nasjonalt og internasjonalt (UN 2017). Menneskene som fyller verdenen trenger et sted å bo og gjerne et sted å arbeide. Byene blir med andre ord større, såkalt urbanisering. I Oslo vokser byen, fra det sentrale sentrum og utover i randsonene. Her skjer det en utvikling der tidligere industriområder som er geografisk nært sentrum, blir bygd om til bolig- og næringsbygg.

Måten én velger å bygge ut områdene i dag er påvirket av det grønne og digitale skiftet. Som man ser en politisk drivkraft bak ved for eksempel Brundtlandrapporten fra 1987 (Brundtland 1987), til Parisavtalen fra nyere tid. Det er her ord som bærekraftig utvikling er fundamentert og som i dag brukes som et argument for å bygge grønt. Dette er av personlig interesse, det å se hvorfor områder tiltrekker seg mennesker og hva slags type mennesker og aldersgrupper.

1.2 Problemstilling

Det å gjøre om et tidligere industri til et attraktivt bolig- og næringsområde, er noe som kan forbedre den helhetlige kvaliteten av byen. Norge beveger seg mer mot tertiærnæring, og det blir mindre av tung industri. Derfor blir nye områder tilgjengelig, og hva skal til for å gjøre disse områdene grønne og endre befolkningens oppfatning av dem. For vil våge å påstå at svært få ønsker å bo midt i tung industri og på en byggeplass.

Noe jeg har fått høre fra utviklere er at når folk kjøper seg bolig i et nybygg i dag, så er det ikke så opptatt av kvaliteten. For man antar denne er bra nok, men går heller ut på terrassen og ser ned og rundt. På hva området har å tilby av samlingspunkter for sosial integrasjon og utdanning. Noe som er viktig for mennesker som har nylig stiftet familie.

Det tas utgangspunkt i områdene Nydalen som er utviklet av Avantor, og HasleLinje som er utviklet av Höegh Eiendom. Begge tidligere industriområder, der arbeidet ved Nydalen startet på slutten av 1980-tallet. Mens for HasleLinje startet arbeidet rundt 2010. For å få et innblikk i arbeidet og påvirkning det har hatt på miljøet og samfunnet, er det stilt følgende forskningsspørsmål.

- Hvilke forskjeller/likhetstrekk har samarbeidet mellom privat og offentlig vært i Nydalen kontra HasleLinje?
- Hvor avgjørende er den kollektive satsingen for utbyggingen?
- Om visjonen endret seg underveis. Hvilke faktorer avgjorde dette?

Sammen kan forskningsspørsmålene gi en indikasjon på hva som skal til for å bli tiltrukket av et ombygd byområde. Både som privatpersoner som ønsker et sted og bo, men også næringen som ønsker lokaler og et arbeidssted.

1.3 Avgrensning

Det er sett for seg to forskjellige områder, Hasle Linje og Nydalen. Hasle Linje er definert område av reguleringsplanene som Hasle Linje Utvikling AS fremmet. Område ble ikke endret av Plan- og bygningsetatens forslag og det bystyret vedtok. Dette ligger innenfor grunnkrets Frydenberg Øst. Nydalen er litt vanskeligere å definere. Der området i hovedsak er grunnkrets Nydalen Vest og Nydalen Øst, men de er også litt innenfor andre grunnkretser. Grunnen til dette er at kommunedelplanene fra 1990, som satte grunnlaget for videre reguleringsplaner av området, har en litt annen formening om hva som er Nydalen.

Videre ble det sett på det å få en reguleringsplan gjennomført, siden dette setter så mye av grunnlaget for hva som er lov til å bygge. Det er ikke gått i detalj på hvilke politikere som sitter i bystyret, byrådet samt partitilhørighet. Det er kartlagt hvilke bygg som er innenfor områdene ved Hasle Linje og Nydalen. De er så delt opp i enkle felt, etter de ulike byggene og eieren. Feltene er ikke helt identiske med tomtelinjene, men er for enkelt se hvem som har ført opp hvilke bygg. I hovedsak fokusert mer på byggene og eierne av dem, enn de korrekte tomtegrensene.

Reguleringsplanen for Hasle Linje, gjør det enkelt å se hva som er tillat og bygge på de ulike feltene, med tilhørende fargekode. Nydalen har en egen kommunedelplan som i stor grad gjør samme ”oppgave” som reguleringsplanen for Hasle Linje. Denne ble ikke opphevet før i 2015, og velges å se på som representativ for sammenligningene som er gjort. Etter 2015, deler begge områdene samme kommuneplan.

1.4 Oppgavens struktur

Det er valgt å dele opp oppgaven i totalt 8 kapitler, der alle utenom de to siste har underkapitler. Foruten første kapittel, som er en innledning til oppgaven, er de resterende kapitlers innhold følgende:

2. Teori: Dette er mye av grunnlaget for diskusjon og hva som er viktig å undersøke ved stedene HasleLinje og Nydalen. Går igjennom litteratur for å skaffe en historisk oversikt over byutvikling fra Kina og USA. Samt skaffe et bilde over utviklingen i Norge og se på hva som forandrer arbeidsmønsteret. Henholdsvis næring og markedssvingninger fra 80-tallet og frem til i dag.

3. Metode: Gjennomgang av hvordan ulike data er samlet inn og behandlet. Herav vitenskapelige artikler er hentet inn og annen litteratur er kommet frem.

4. Beskrivelse av område: Her er det en større detaljert beskrivelse av Hasle Linje og Nydalen. Historisk utvikling i området og frem til i dag og videre planer. Det blir sett på selskapene som eier og utvikler, og deres datterselskap. Aktører som flytter til og store milepæler som har hatt vesentlig betydning for området.

5. Resultat: En gjennomgang av SSB sin statistikk samt analyse av leiepriser hentet fra markedsrapporter fra 90-tallet og frem til i dag. Presentert som grafer.

6. Diskusjon: Andre utviklingsområder fra teoridelen blir satt opp mot Hasle Linje og Nydalen. Forskjellene og likhetene blir drøftet, samt de statlige og private påvirkningene.

7. Konklusjon: En endelig konklusjon blir trukket med utgangspunkt i drøftingen fra diskusjonsdelen, som skal stå i tråd med teori grunnlaget

8. Videre arbeid: Etter endt oppgave, kommer det alltid frem andre momenter som hadde vært interessant å undersøke. Faktorer som muligens påvirker, men ikke ble tatt med i denne sammenheng.

Vedlegg: Det følger også med flere vedlegg. Der noe er utarbeidet fra et datagrunnlag og kan gi et enda bedre innblikk enn hva som kommer rett fra oppgaven. I tillegg til utdrag fra vitenskapelige artikler og offentlige dokumenter.

2 Teori

Det er viktig med et fundamentert teoretisk grunnlag for teamet angående byutvikling som favner mange forskjellige aktører og instanser. Det er i hovedsak sett på land som Kina og USA, men også større fremtredende organisasjoner og ikke minst Norges myndigheter og forskning fra prosjekter med grad av offentlig og privat samarbeid.

2.1 Urbanisering

Det er et begrep som ofte dukker opp i samtaler med andre og ved lesing av litteratur. En kort og enkel beskrivelse som er gjort for å definere begrepet i Perspektivmeldingen, er følgende.

Urbanisering kan defineres som at en økende andel av befolkningen bor og arbeider i byer eller større byregioner, mens en stadig mindre andel bor og arbeider på landsbygda og i spredtbygde strøk (kongelige finansdepartement 2017).

Selv om dette er en norsk beskrivelse fra regjeringen, er det også et internasjonalt begrep. For det er ikke bare i Norge mennesker flytter til byområder. Store land som Kina og USA ser en trend i dette (Wolch et al. 2014), her ved at denne urbane befolkningen har økt fra 191millioner i 1980 til 662 millioner i 2009 i Kina (Gong, Liang, Carlton, Jiang, Wu, Wang & Remais 2012). Denne veksten av bosatte i urbane strøk, kan kobles opp mot den økonomiske veksten Kina har hatt i de siste årene (Un-habitat 2010). Veksten har trolig forekommet ved at menneskene skifter næring, fra primærnæringer til sekundær- og tertiærnæringer (kongelige finansdepartement 2017).

En slik urbanisering vil også føre med seg at områder utenfor sentrum, blir knyttet tettere på ved kollektivtransport. Det vil dermed bli lettere å reise fra og til forskjellige byområder.

Det er også en forskjell i aldersgruppene som bor i byene kontra i regionene utenfor. De yngre blir i større grad tiltrukket av det de nye områdene enn eldre. I Kina fører det til at andel av eldre i byene blir mindre, men større utenfor. (Yeh, Xu & Liu 2011). Det antas at i 2050 vil andelen som er over 65år være 21pst i de urbane områdene og 23pst utenfor (Yi & Vaupel 1989)

Det er ulike faktorer som må legges til grunne for at mennesker ønsker og vil endre bosted. Overordnet kan det deles inn i tre kategorier: Økonomisk, Sosial og Miljø.

Ser man faktorene i kombinasjon med alderen er det unge mennesker som ønsker utdanning og starte karriere som flytter til byene.

Det er ikke bare nybygg og restaurering som gjør slike områder populære. Det har blitt påviste en klar sammenheng mellom urbane strøk i Hangzhou i Kina og utvikling av nye grønne områder (Chen 2012). Der verdien av boligene går opp i pris, og her kommer det en utfordring. Paradoksalt kan slike nye bærekraftige områder føre til at de som trenger det mest, egentlig ikke får det (Wolch, Byrne & Newell 2014)(Krueger & Gibbs 2007). Ved å gjøre om områder i byer der det tidligere var bosatt mennesker med lavere inntekt og gjerne industri, til attraktive områder, gir det ringvirkninger. Når mennesker med høyere inntekt begynner å bosette seg her, kan det føre til at næringsvirksomheten endres. (Wolch, Byrne & Newell 2014)(Zukin, Trujillo, Frase, Jackson, Recuber & Walker 2009). For å motvirke dette, er en mulighet å bare lage *grønne nok* områder (Curran & Hamilton 2012). Artikkelen tok for seg Newtown Creek i Brookly, New York. Som er større enn Akerselva i Nydalen, men likevel en elv som går igjennom byen. Det ble tatt for seg et industriområde og med en tilhørende middel-klasse, bekymringen var at med for stor forand-

Panel: Economic, social, and environmental push and pull factors driving migration in China

Push factors

Economic

- Agricultural failure
- Income variability
- Surplus labourers
- Loss of employment

Social

- Ethnic or other discrimination
- Displeasure with traditional lifestyle

Environmental

- Administrative displacement (eg, Three Gorges Dam)
- Drought or flood
- Disaster (eg, 2008 Wenchuan earthquake)
- Resource depletion (eg, soil erosion), especially in resource-dependent communities (eg, lumber communities)
- Loss of land, conversion of farmland

Pull factors

Economic

- Prospects for high income and remittance
- Job opportunities
- Improved housing
- Health care

Social

- Marriage prospects
- Educational opportunities
- Children, siblings, spouse, or other relatives

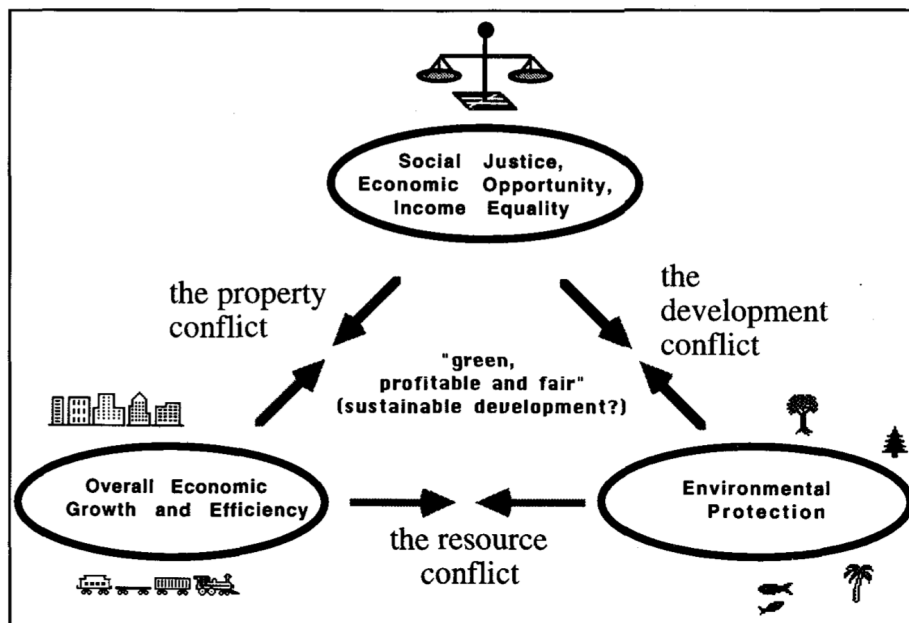
Environmental

- Resource discovery (eg, mining find)

Figur 1: Liste over påvirkende faktorer i Kina for urbanisering, (Gong, Liang, Carlton, Jiang, Wu, Wang & Remais 2012)

ring i området, vil det påvirke boligmarkedet. Konsekvensen vil være at de som bor der i dag, vil omsider bli presset ut. At store byutviklingsprosjekter påvirker markedet, skjer også i Norge. Ved Bjørvika når operaen og E18 skulle bygges, måtte staten inn med store summer (Whist & Christensen 2004). Eiendommene de private aktørene satt på, ble med utviklingen langt mer attraktive. Det ble her viktig med et godt samarbeid mellom private og offentlige aktører, og det ble inngått flere samarbeid og dannet nye selskap. Dette indikerer hvor viktig det er at både offentlige og private må samarbeide selv om incentivene ikke er det samme. Her private aktører kan se på de økonomiske gevinstene isolert sett i sitt prosjekt, mot det offentlige som kan tenke hele byområdet (Whist & Christensen 2004).

2.2 Bærekraftig Utvikling



Figur 2: Bærekraftig utvikling og konfliktområder (Campbell 1996)

Figuren ovenfor er en fremstilling av tre tankemåter når én ser på utvikling i byene. Grupperingen som tenker økonomisk lønnsomhet for byen som en helhet, der det konkurreres med andre byer og andre land om tjenesten som produseres. Den andre er de som tenker på miljøparkene og at vi må ha grønne lunger i sentrum og ta vare på de områdene som én har. Til slutt de som kan se på utviklingen som intern konkurranse i byen. At noen bedrifter vil konkurrere med de som allerede er der i dag (Campbell 1996). Mellom ulike parter vil det

som figuren over viser, oppstå forskjellige konflikter. Målet er å komme i midten av denne trekanten og oppnå bærekraftig utvikling. Et begrep som stammer fra den velkjente Brundtland rapporten. Det er her utvikling delen i begrepet ”bærekraftig utvikling” defineres som hva u-land må gjøre for å øke velstanden. Siden utviklingen i i-land har gått på bekostning av naturen. Fortsettelse av en slik utvikling vil gå på bekostning av vår generasjon og våre etterkommere. Av den grunn la de vekt på begrepet ”bærekraftig utvikling”, det trengs en ny arena der vi kan ha økonomisk vekst, uten å ødelegge naturen som har forekommet de tidligere årene (Brundtland 1987). Dette blir bare viktigere for Norge, der vi ser en nedgang i petroleumsinntektene. Tiden der vi fikk veldig høye inntekter fra denne virksomheten er trolig over. Det gjør at det må satses på andre områder, og det gjorde finanskomitéen allerede i 2001. Inntektene fra oljen skulle gå til blant annet satsing på infrastruktur, utdanning og forskning (kongelige finansdepartement 2017).

2.3 Urban fornyelse

Urban fornyelse brukes om eksisterende bebygde områder, der det er gjort tydelig grep. Flere vil bo og arbeide sentralt og det fører til at man ser på allerede eksisterende områder som kan utvikles. Dette er gjerne eldre bydeler som har forfalt med tiden eller bruken har endret seg. For videre vekst er et tiltak og fornye området, men det er en rekke måter og gjøre det på. Fra en vitenskaplig artikkel kommer følgende begrep sammen med urban fornyelse (urban renewal), urban regeneration, urban redevelopment, urban rehabilitation (Zheng, Shen & Wang 2014). De blir klassifisert på følgende måte, det er her gitt en fornyelse av de engelske ordene.

- Urban Renewal (Urban fornyelse)
 - Renske området (slum) og foreta større fysiske grep og ombygging. Samt bevare noe av arven fra området.
- Urban regeneration (Urban regenerering)
 - Integrering av en visjon med følgende handling. Som sikter mot å løse problemer området, herav økonomisk, fysisk, sosial og miljømessigforhold
- Urban redevelopment (Urban ombygging)
 - Er på en mindre skala og mer spesifikk. Ser her på ombygging av bygg og endre bruksområde fra feks fabrikk til bolig.
- Urban rehabilitation (Urban rehabilitering)
 - Dette er å restaurere bygningene til en god standard og forbedre kapasitet.

(Couch, Sykes & Börstinghaus 2011)(Ercan 2011)(De Sousa 2008)(Zuckerman 1991)

Urban fornyelse og Urban regenerering, er uttrykk som brukes om hverandre og det er de som er mest aktuelle i denne oppgaven. For selv om det ikke alltid akkurat er slum i sin groveste betydning som fjernes. Så er det likevel områder som tidligere ikke har vært sett på som attraktiv. Man må se på hva som er de ønskede gevinstene fra de ulike partene i slike prosjekter. Det omtales også her en sammenheng mellom bærekraftighet og de tre pillarene sosial, økonomi og miljø. Urban fornyelse skal prøve å løse problemer som dette. Herav sosial eksklusjon, urban funksjonsforringelse og miljøforurensninger (Zheng, Shen & Wang 2014).

Samme artikkel undersøkte 81 andre vitenskapelige artikler omhandlende "Urban Renewal", her kom det frem at politikken bak urban fornyelse ofte er fundamentert i den økonomiske gevinsten det vil gi (Zheng, Shen & Wang 2014). Og ikke de samfunns- og miljømessige endringene som må til for et godt resultat. Med andre ord er fokuset for mye på effektmålet i seg selv og ikke hvordan man skal nå det.

Dette med urban fornyelse er ikke noe nytt og det har pågått på forskjellige måter. En statlig metode var i USA ved *Title I of the Housing Act of 1949*. Her ble det lansert en offentlig satsing på urban fornyelse. I ettertid var det mye uenighet i måten det ble gjort på og at pengebruken ikke ga de resultatene som man hadde sett for seg (Teaford 2000). Programmet var satt opp slik at offentlige byråer/etater skulle sette igang prosjekter og de kunne få dekket to tredjedeler av kostandene for kjøpt og rydde området, som ofte var slum. De selv skulle ta den siste tredjedelen av kostnadene (Forest 1984). Kostnadene av tapet var stort for flere lokale og staten hadde andre programmer for å subsidiere dette. Sentrale tomter var dyrt samt når de også skulle rives helt, og i etterkrigstiden var det behov for boliger. For å søke om midler måtte det fremlegges en detaljert plan og de lokale myndighetene måtte godkjenne det (Forest 1984). Det var veldig tydelig at de statlige midlene ikke kunne brukes til å sette opp nybygg og/eller ombygging, det var et viktig premiss. Men tomtene kunne nå selges eller leies ut, slik at private aktører kunne komme på banene og bygge ut. Tomtene var fortsatt regulert og flere hadde restriksjoner mot å bygge boliger for *overklassen*.

Det så ut til at programmet skulle forbedre bostandarden i bydelene som fikk innvilget midler (Teaford 2000). Men betydningen om hva urban fornyelse og midlene skulle gå til var forskjellig. I starten var det fokus på at de med lav og moderat inntekt skulle ha råd til å leie, ikke sikte mot de rike. Men at stadig flere med lav og moderat inntekt kom til bydelene gjorde ikke byene i sin helhet fornyet og moderne. Det var ingen urban renessanse og butikkene i sentrum økte ikke sin omsetning betydelig (Teaford 2000). I Boston på slutten av 50-tallet var det et område med fattige nær Central Business District, de rev det og bygde store moderne leiligheter siktet mot de med høy inntekt. De fattige ble glemt, for de overskygget statusen til business distriktet, og dette kunne utvides for økonomisk gevinst.

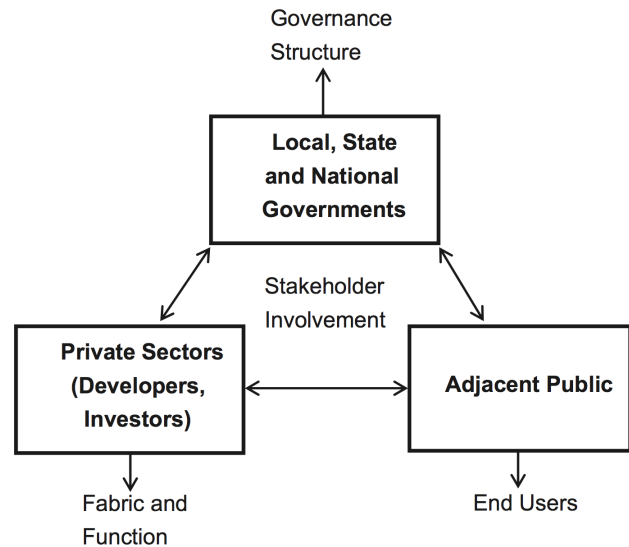
Det var andre prosjekter som ikke rev ned hele området for å så bygge det opp, men kjørte en annen strategi. I Philadelphia ved Society Hill, hadde de satset på å kombinere rehabilitering

med noe rivning og nybygg. Nybyggene inneholdt 720 leiligheter for den øvrige klasse. Mens det var restaurering av de eldre murbyggene, som var mer for middel-klassen. Før prosjektet startet ble det betalt 454 000 US dollar i eiendomsskatt i det området, mens etter i 1974 var det 2,47 millioner US dollar (Garvin 1996). Ved Universitetet i Chicago slet de med kriminalitet og fattige nær campus, Hyde Park-Kenwood. Problemet med denne utviklingen var at det gjorde det vanskelig for universitetet å rekruttere faglig sterke studenter og ansatte. Det ble også her brukt en kombinasjon av rehabilitering og noe rivning. De byggende som ble revet, ble sett på som for krevsomt å rehabilitere. Det var samt en streng håndhevelse som førte til at det ikke ble til lav leie boliger.

Det er ikke bare byggene som er viktig for at den fornyede bydelen skal tiltrekke folk, det er viktig at miljøet med tilhørende kultur og infrastrukturen er på plass. Infrastrukturen kan legge til rette for sosiale interaksjoner, men her må det lokale samfunnet inkluderes i planleggingen (Brown & Barber 2012). Om dette gjøres riktig og med gangavstand til butikker og samlingspunkter, vil det redusere behovet for å reise. Det igjen kan gi mindre lokal forurensing. Eldre bydeler har også en arv som gjenspeiler hva området sto for før symbolsk. For de som tilhører nærområdet fra før har en tilknytting til denne arven, noe utviklere kan promotere i en større grad (H, Zheng). Det ble synlig at det å bruke og pusse opp eldre bygg var en del av moten for de hadde en identitet. Ved dette trengte ikke utviklere å lage helt nye bydeler ved å fjerne den gamle, de kunne få ut gode effekter ved å kombinere begge (Teaford 2000). Det er viktig å respektere de premissene de eldre bygningene har satt for området, og de allerede eksisterende gatene (Jacobs 1961).

Dette var områder som lyktes, men konsekvensen var de fattige stadig ble glemt og fjernet. For noen i lokal samfunnet betydde urban fornyelse tiltak for de fattige som den gang tilhørte området. I stor grad endte det med at det var for lavere middelklassen og oppover.

Figur 3 viser interessentenes involvering og hvor de gir innspill. Interessentene er ofte lokale og nasjonale politikere, men også private aktører og individer som ser ulik gevinst i prosjektet. Viktig å ta med seg at interessentene ikke har like *rettigheter*, og de som bor i området som blir påvirket av prosjektet burde ha en stemme (Zheng, Shen & Wang 2014). Dette er ikke alltid tilfelle

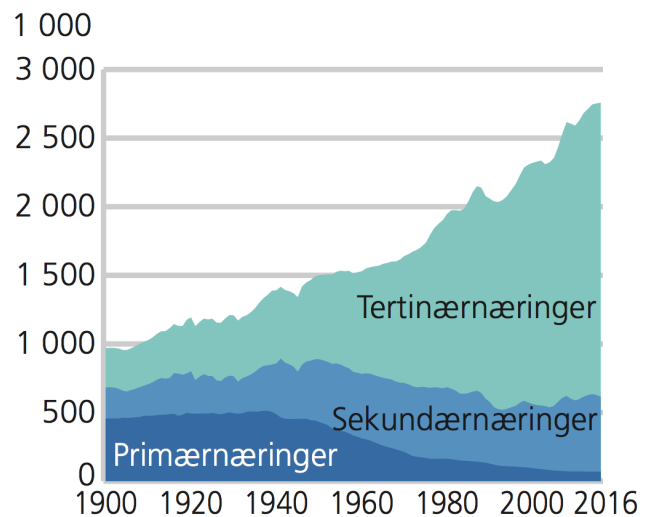


Figur 3: Interessenters involvering (Zheng, Shen & Wang 2014)

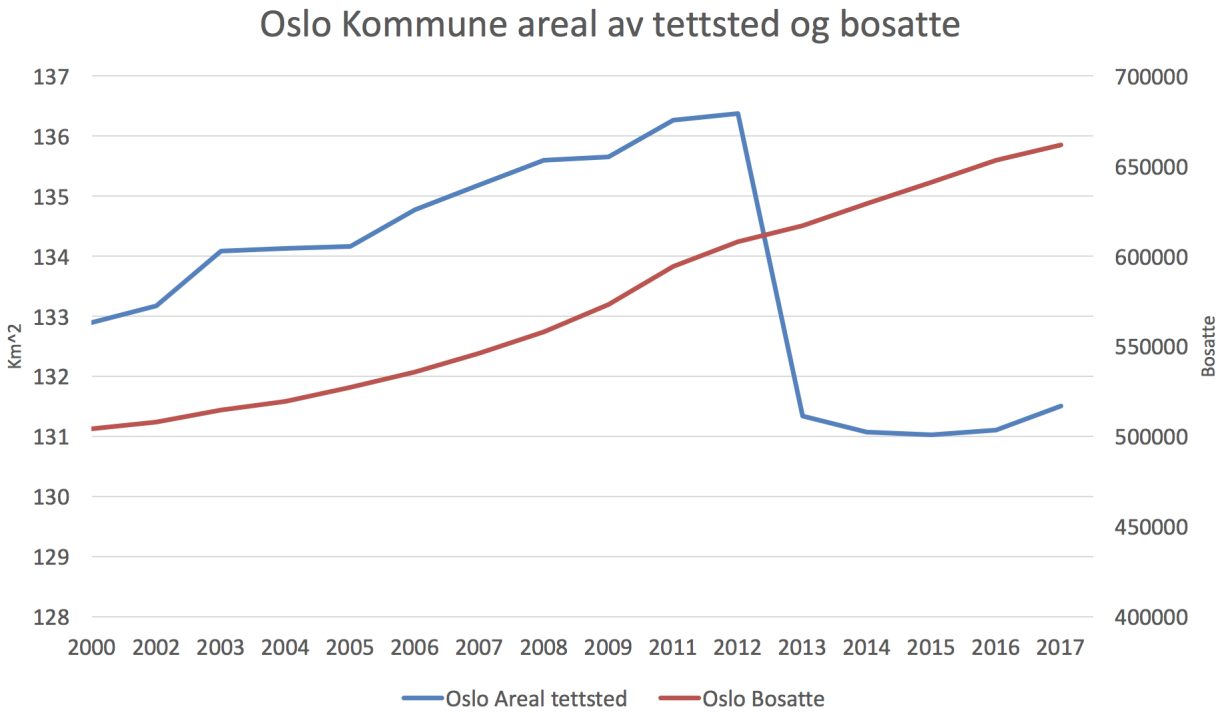
2.4 Norge idag og utvikling

I figur 4 ser man utviklingen av sysselsettingen av de ulike næringene over tid. Dette sier noe hva slags jobber det blir mindre av i landet, og hva som blir etterspurt (sentralbyrå 2017). SSB sin rapport om statusen til Norge sier i likhet med perspektivmeldingen fra finansdepartementet om hva som er status for Norge idag og veien dit. I rapporten kommer det frem at primær- og sekundærnæringer utgjorde 12pst og 28pst i 1970 til 3pst og 20pst idag. Mens tertinærnæringen utgjør 78pst i 2017. Det er tydelig at det har skjedd ett skifte de siste ti-årene.

Sysselepte personer i primær-, sekundær- og tertinærnæringene



Figur 4: SSB Næring i Norge (sentralbyrå 2017)



Figur 5: Oslo Kommune tettsted og befolkning (SSB)

Figur 5 fra SSB viser antall kvadratkilometer som er kategorisert som tettsted og antall bosatte i Oslo kommune. Det er ikke noe stor utvikling og forskjell i tettsted, men derimot bosatte. Forholdstallet når man tar bosatte delt på kvadratkilometer, er ca 3800personer/km² i 2000. Det som kan se ut som *toppen* i 2012, er det her ca 4450personer/km². I 2017 økte det igjen til ca 5000personer/km². Levealderen er også en viktig faktor og var for 2017, 84,2år for kvinner og 80,6år for menn. For det er ikke kun det at befolkningen i Oslo øker, de som flytter til og bor her, vil statistisk sett leve lengre og legge beslag på boliger.

2.5 Markedsrapporter

For å få et overblikk over hvordan ulike aktører ser på leiemarkedet i Oslo området, var det naturlig å ta utgangspunkt i markedsrapporter. De gikk mer i detalj enn hva SSB gjorde. Det var to ulike utgivere som førte statistikk godt tilbake i tid og ikke kun et par år.

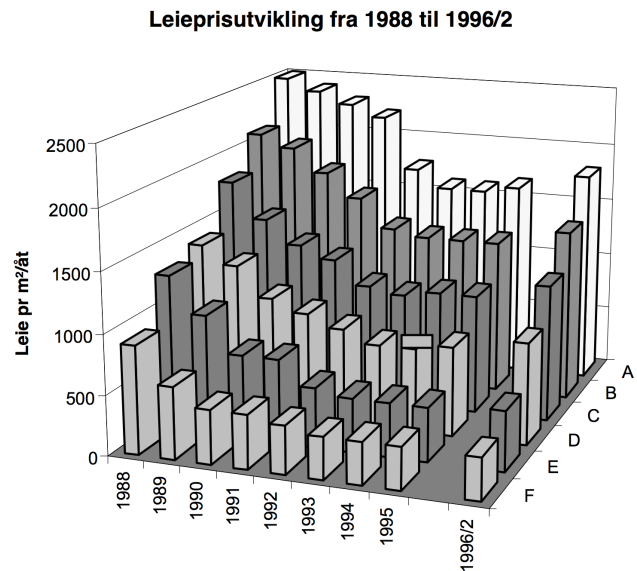
2.5.1 Union

UNION, tidligere kjent under navnet Norsk Megling AS, har holdt på med eiendom siden 1984. De har gitt ut en rekke markedsrapporter angående eiendomsmarkedet i Norge, spesielt de større byene. Det er her sett på de tilgjengelige rapportene fra 1995 til 2018. Dette for å skaffe et overblikk over utviklingen innen leiemarkedet både før utviklingen ved Nydalen fant sted og hvordan markedet oppførte seg under planleggingen og utbyggingen.

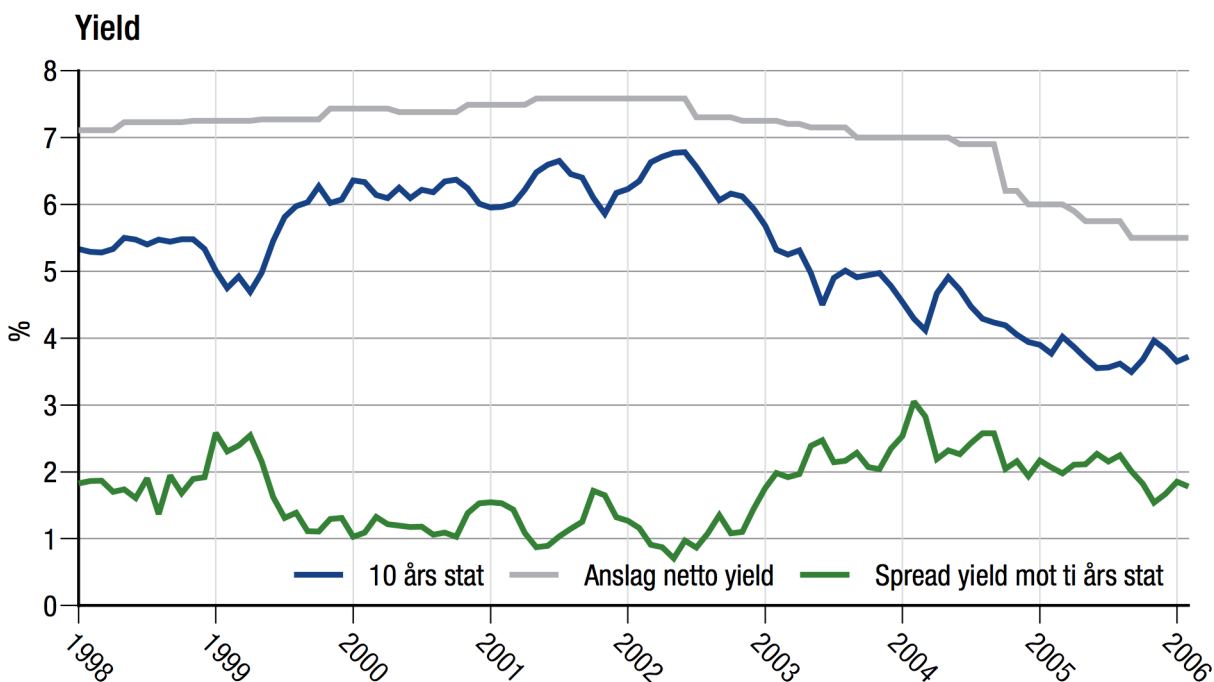
I figur 6 hentet fra Union sin markedsrapport (kilde), ser man utviklingen av leiepris fra 1988-1996. Bokstavkodene betyr følgende:

- A: Prestige lokaler, beste beliggenhet
- B: Meget sentrale lokaler, god standard
- C: Sentrale lokaler, tidsmessig
- D: Ordinære, tidsmessige lokaler
- E: Eldre, sentrale, men utidsmessige lokaler
- F: Eldre, urasjonelle lokaler.

A lokaler blir gjernet sett på som moderne lokaler ved Central Business District (CBD). Det som er av interesse her er rundt 1990, for det var her bankkrisen i landet fant sted og man ser at leieprisen går betydelig ned.



Figur 6: Union leieprisutvikling 1988-1996 Oslo (Union markedsrapport 1kv 1996)



Anslag netto yield for sentralt beliggende eiendom i meget god teknisk stand med 7-10 års leiekontrakter med solide leietakere.

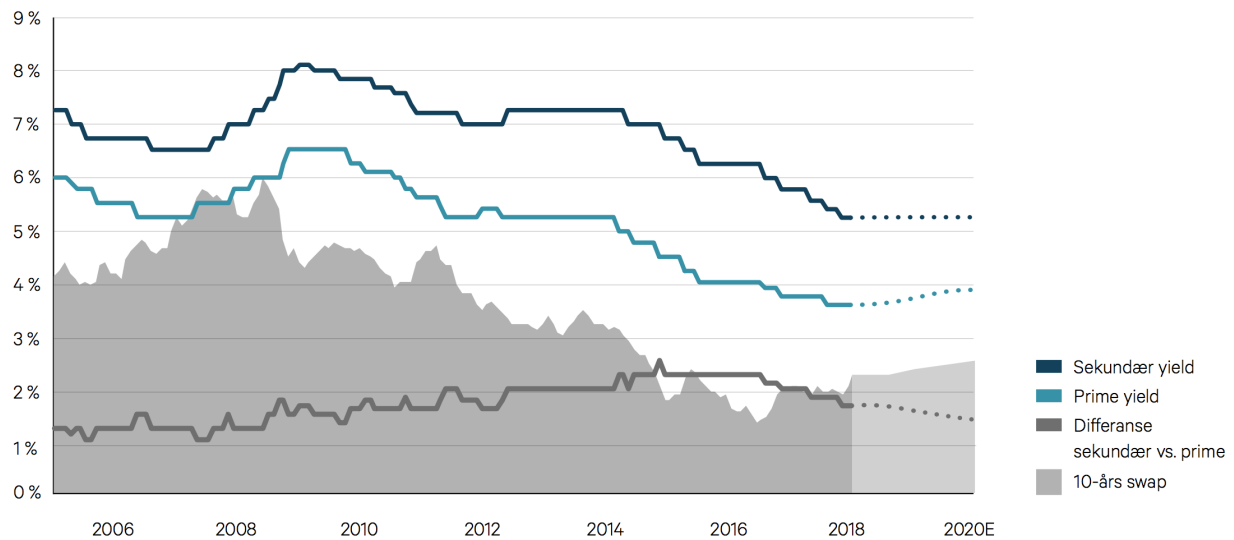
Figur 7: Union yield 1998-2006 (Union markedsrapport 1kv 2006)

En annet aspekt er utviklingen av yielden over tid. Her i figur 7 en oversikt fra Union og årene 1998-2006. Det kan si noe om hvor lønnsomt det er å eie fremfor å leie. Dette er av interesse i byt utviklingene ved Nydalen og HasleLinje. For noen leietakere for har opsjon til å kjøpe når bygget står ferdig og før leieperioden starter (Estate Nyheter 2015a). Hva nettopp yield er, beskriver DNB følgende:

Yield er netto leieinntekter dividert på eiendommens verdi. Begrepet gjenspeiler altså investors totalavkastningskrav. (DNB 2018)

Desto lavere yield, desto mer er eiendommen verdt, men her må eiendommene som sammenlignes ha like forhold (Kilde estate yield). Blir vanskelig å sammenligne yielden for boliger og næringseiendommer, da de har ulike forutsetninger.

Utvikling for prime og sekundær yield

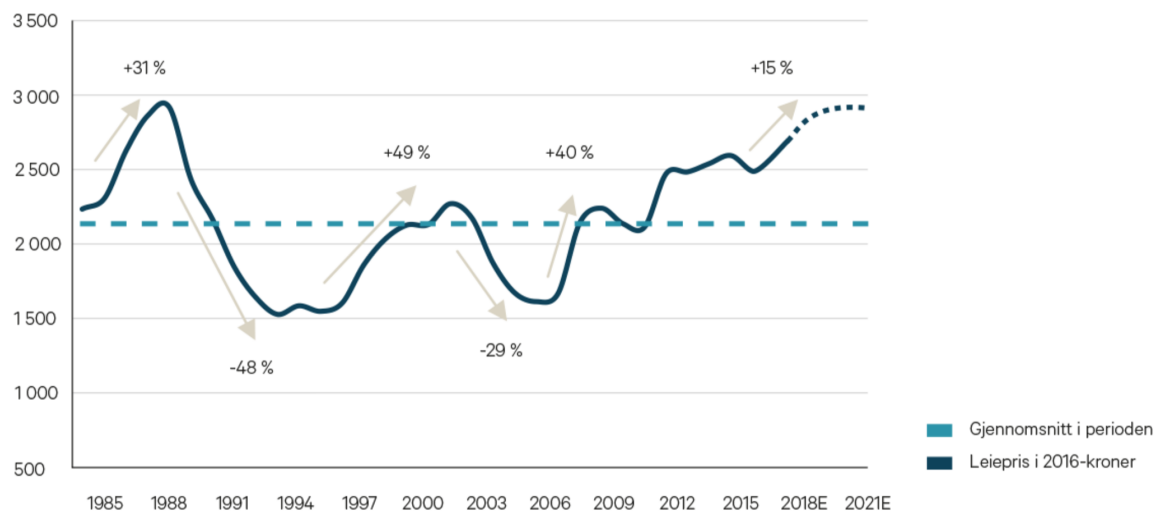


Figur 8: Union yield 2006-2018 (Union markedsrapport 1kv 2018)

Figur 8 er en fortsettelse av figur 7, men går fra 2006 til 2018. Her kommer også begrepet *prime yield* inn, som blir mye omtalt i markedsrapportene. Beskrivelsen av hva det faktisk er, er ikke gitt. Imidlertid så kommer følgende beskrivelse frem av en masteroppgave om yield og dets betydning innen nærinseiendom:

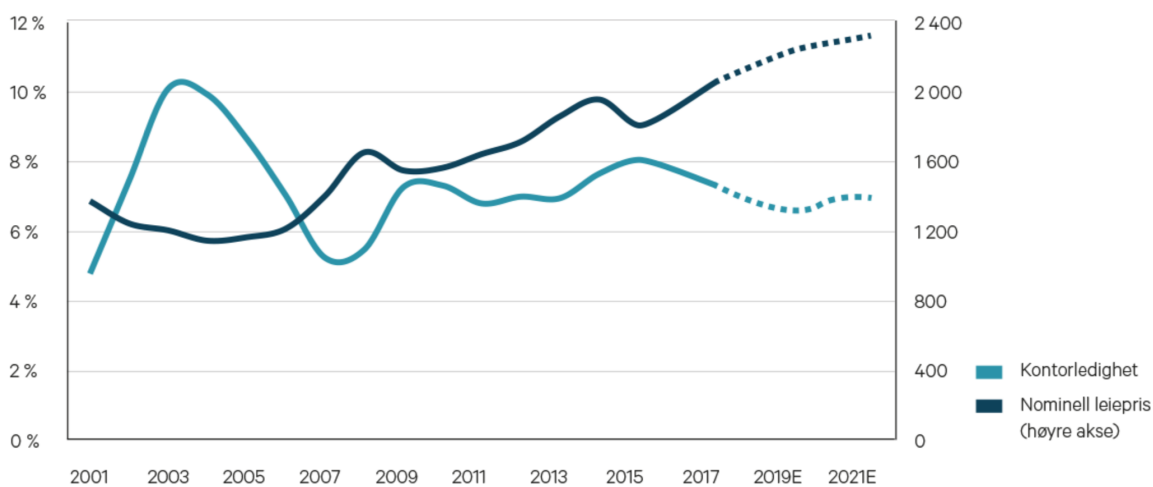
Et eksempel her er prime yield, som skal vise hvilken yield selger og kjøper kan forvente ved kjøp av de mest attraktive og dyreste eiendommene i markedet sett i forhold til inntektene til eiendommen. (Selmer 2010)

For det er tydelig fra figuren ovenfor at yelden har gått ned de siste årene. Både prime og sekundær yield som hadde et toppunkt ved 2009 på nærmere 6,5pst og 8pst. I 2018 er prime yelden under 4pst og sekundær er på rett over 5pst.



Figur 9: Union leieprisutvikling (realleie) god standard 1985-2018 Oslo (Union nettside)

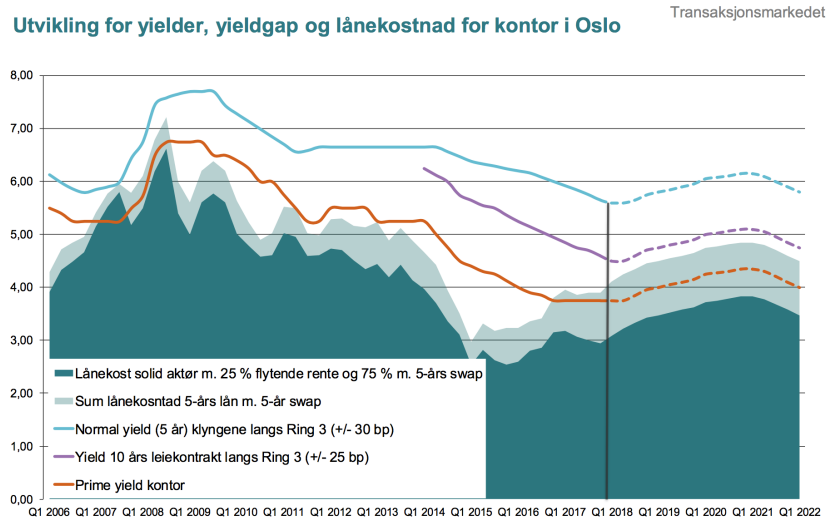
I figur 9 viser en enda tydeligere graf fra Union svingningene i leiemarkedet for næringseierdommer. Her kommer toppen slutten av 80-tallet frem igjen, før bankkrisen gjør sitt inntog. I resultatdelen blir det vist frem en prisutvikling for Oslo kontra Hasle Linje og Nydalen, som tar utgangspunkt i målingene til Union.



Figur 10: Union kontorledighet 2001-2018 Oslo (Union nettside)

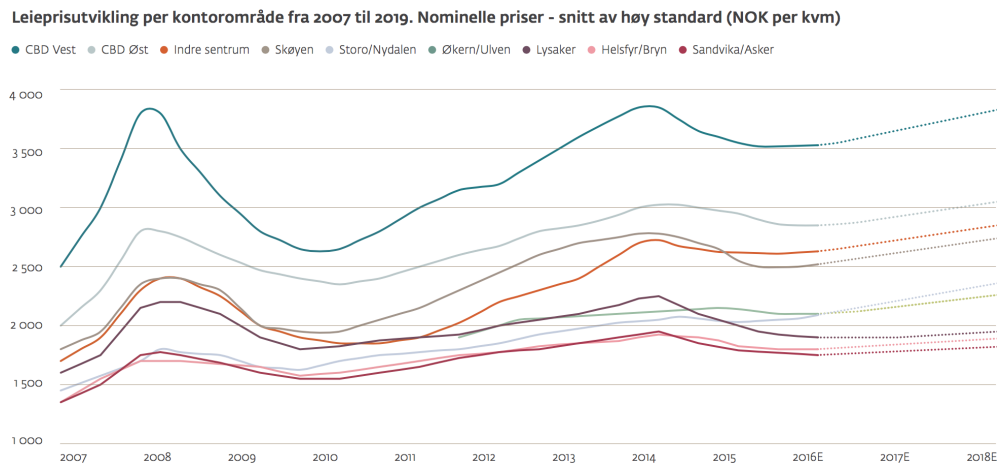
Ovenfor viser figur 10 fra Union, kontorledigheten mot den nominelle gjennomsnittlige leieprisen i Oslo fra 2001 til 2018.

2.5.2 DNB



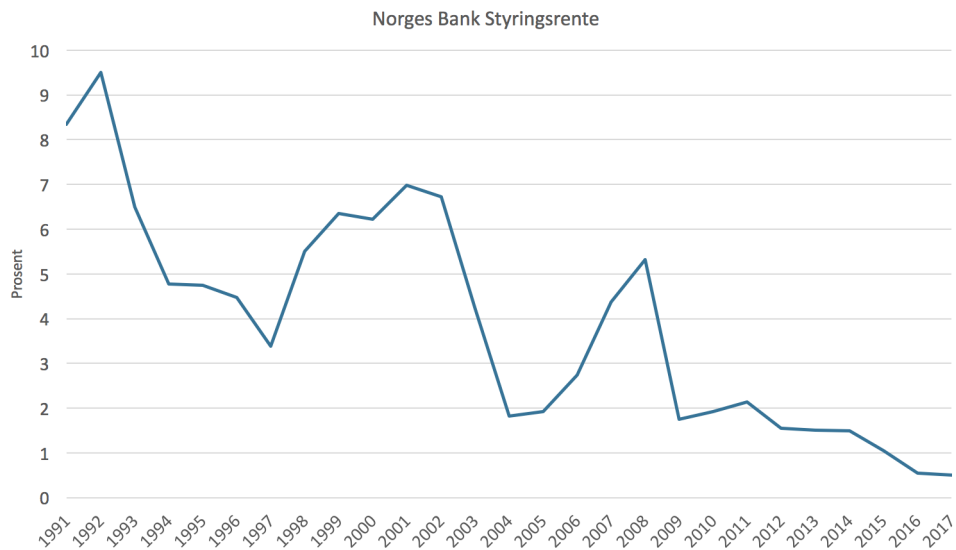
Figur 11: DNB yield 2006-2018 (DNB markedsrapport 1kv 2018)

DNB har i likhet med Union, en statistikk på yielden i leiemarkedet. Her har de imidlertid lagt med lengde på leiekontraktene som er et utgangspunkt for yielden, figur 11. Der en lengre leiekontrakt gir et utslag i lavere yield. I figur 12 nedenfor, hentet fra 1. kvartalsrapport 2016, viser deres tolkning av utviklingen for leieprisen. De har ikke utgitt noen eksakte tall for de ulike årene, kun en grafiske fremstillingen. Sammen med grafene fra Union gir de en indikasjon på at det er slik leiemarkedet i Oslo oppfører seg.



Figur 12: DNB leiepris 2007-2016 (DNB markedsrapport 1kv 2016)

2.5.3 Styringsrenten



Figur 13: Norges Bank styringsrente (Norges Bank)

For en ytterligere forståelse for svingningene i markedet, kan det ses på figur 13. Styringsrenten setter grunnlag for rentene til de ulike bankene i Norge, med rentebærende konto hos Norges Bank (Store Norske Leksikon 2014a). Renten signaliserer igjen kostnadene ved å ta opp lån. Toppen rundt 1991-1993, beskriver Store Norske Leksikon følgende:

Krisen nådde et dramatisk toppunkt i 1991 og 1992 da staten overtok aksjene i landets tre største forretningsbanker - DNB, Fokus Bank og Kreditkassen - gjennom Statens Banksikringsfond og Statens Bankinvesteringsfond. (Store Norske Leksikon 2017a)

Neste skarpe toppunkt kommer ved 2008 og den tilhørende finanskrisen som rammet verden. Det tydeligste er at denne renten går nedover, og det er et viktig beslutningsgrunnlag for aktører når det skal investeres, men lån.

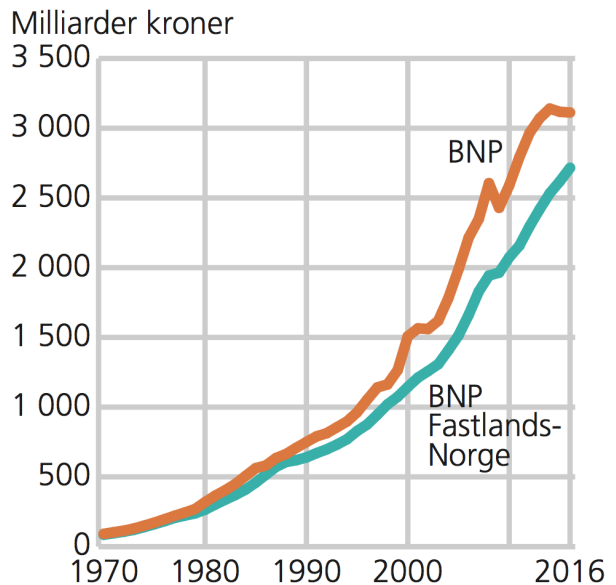
2.6 Brutto Nasjonalprodukt

Som det var nevnt i forgående delkapittel, tok markedsrapportene til UNION opp dette med bruttonasjonalprodukt. Store Norske leksikon gir følgende forklaring på hva det er:

Bruttonasjonalprodukt, BNP, verdien av de varer og tjenester som er produsert i løpet av et år i et land. Forstavelen brutto angir at den beregnede verdi av slit og foreldelse for den samlede realkapital i landet (kapitalslit) ikke er fratrukket (Store Norske Leksikon 2017b)

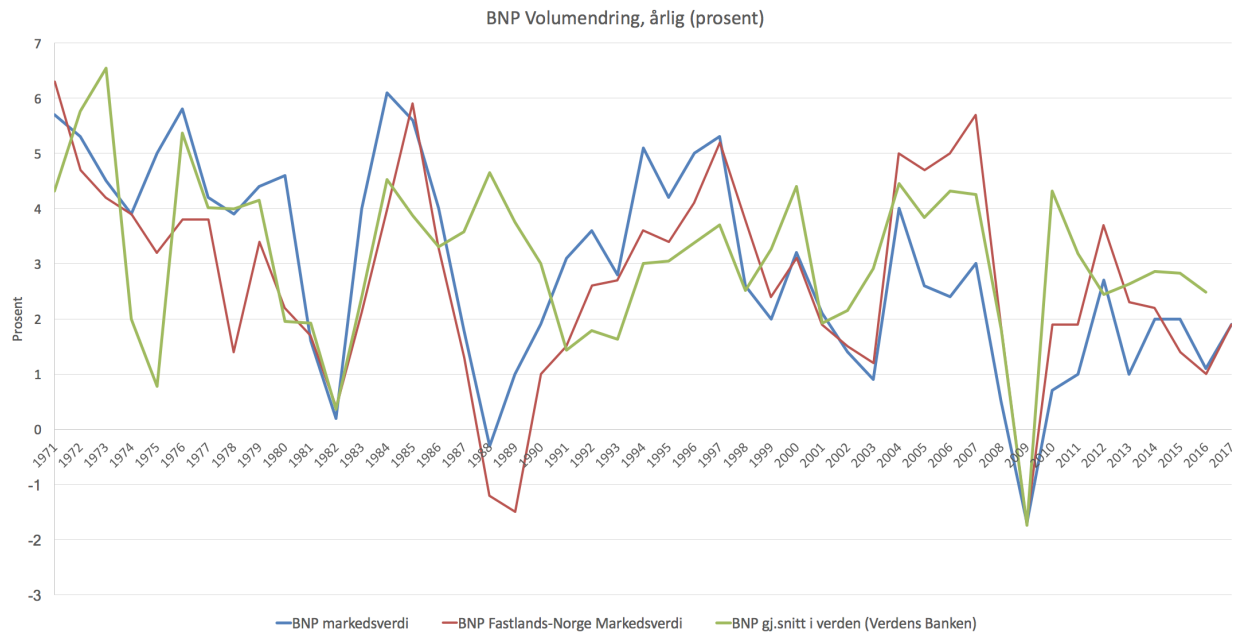
Det ikke store norske leksikon er så tydelig på er at i denne beregningen, skal verdien av de varene og tjenestene som ble brukt i produksjonene være fratrukket (SSB kilde). Og i 2016 var BNP for Norge på 3133 milliarder norske kroner. Dette er også en måte og sammenligne utviklingen og velstanden i land, noe verdensbanken har kjørt statistikk på. Det bør nevnes at det kommer stadig flere land inn i statistikken til verdensbanken, noe som vil kunne påvirke gjennomsnittet. I den grad av at de enten kan ha betydelig lavere eller høyere nivå på deres BNP enn gjennomsnittet. Siden summen av BNP i hvert land er veldig forskjellig i størrelse når man ser på valuta, er det her sett på volumendringen i prosent istedenfor. Noe som sier noe om utviklingen og veksten fra foregående år. Norge er en oljenasjon og den virksomheten har en stor påvirkning på BNP for landet, derfor har SSB også lagd statistikk for BNP når man ser bort fra oljesektoren. Volumveksten er ifølge SSB når man fjerner effekten prisendringene har på BNP og kan se om det faktisk er vekst eller ei (sentralbyrå 2017).

BNP og BNP Fastlands-Norge¹



¹ Markedsverdi

Figur 14: BNP Norge (sentralbyrå 2017)



Figur 15: BNP Volumendring (The World Bank 2018)(Statistikkbanken 2018)

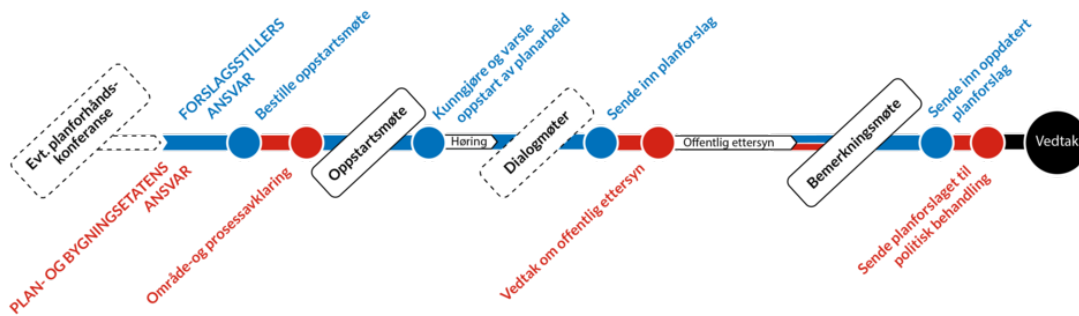
Ovenfor i figur 15 er prosentendringene for Norge og gjennomsnittet for verden slått sammen i et en enkel graf. Det er noen punkter i figuren som er av interesse. Det er den voldsomme veksten i starten av 80-tallet for Norge og verden, men Norge var den eneste som fikk en skikkelig nedgang på slutten av samme tiår. Før Norge igjen ligger over verdensgjennomsnittet på midten av 90-tallet. I starten av 2000-tallet er det innlands Norge som har stor vekst, før de økonomiske nedgangstidene i verden rundt 2008. Etter det har Norge hatt lavere vekst enn verdensgjennomsnittet, utenom et unntak i 2012.

2.7 Kommunedelplan og reguleringsplan

Oslo Kommune har som kommuner flest en egen kommuneplan, den som idag er gjeldende er fra 2015 og heter *Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn*. Innefor hver kommuneplan er det også delkommuneplaner. Plan og bygningsloven forklarer det følgende:

Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen. Den skal ta utgangspunkt i den kommunale planstrategien og legge retningslinjer og pålegg fra statlige og regionale myndigheter til grunn. Det kan utarbeides kommunedelplan for bestemte områder, temaer eller virksomhetsområder § 11-1 (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2010)

Videre kommer det to forskjellige reguleringsplaner, herav områderegulering og detaljregulering. I denne oppgaven er det detaljregulering som er en gjenganger, her kan private aktører, organisasjoner være initiativtakere, men det er gjerne fagfolk som utarbeider forslaget. Prosessen som én må følge i oslo kommune for å få gjennomslag for en reguleringsplan er illustrert i figuren under.

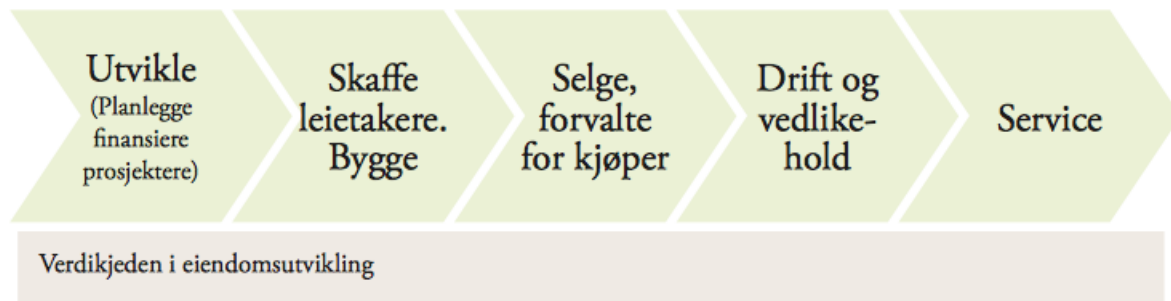


Figur 16: Planprosess (Oslo Kommune 2018d)

Som figur 16 over viser trengs det en god dialog med plan- og bygningsetaten (PBE) gjennom hele prosessen, før det kan bli fattet et politisk vedtak. PBE kan også fremme eget forslag, før det går videre til politisk behandling. Her kommer byrådet med en innstilling og til slutt er det bystyret som fattet endelig vedtak.

2.8 Eiendomsutvikling

Essensen i all byutvikling er eiendomsutvikling. Ser man på en bydel vil den som regel bestå av flere eiendommer med ulike eiere. Byutvikling kan dermed være flere eiendomsutviklingsprosjekter over en viss periode. Her kommer alt fra nybygg til rehabilitering og vedlikehold (Næringseiendom 2011)(Mathisen 2013). Målet er at verdien av eiendommen skal stige, herav både bygningsmessig kvalitet, men også området rundt. Verdien er representert av hva markedet ønsker.



Figur 17: En representasjon av verdikjeden i eiendomsutvikling (Næringseiendom 2011)

Figuren viser at det er helt avgjørende å få kjøpere og/eller leietakere. Når det skal utvikles nye områder er infrastruktur også et tema. Det må dermed samarbeides mellom offentlige og private aktører. Nydalen er et eksempel på dette, her kom T-banen grunnet dette (Næringseiendom 2011).

3 Metode

3.1 Litteratursøk

3.1.1 Vitenskapelige artikler

Høsten 2017 ble det foretatt ett litteratursøk og skrevet en rapport om søket for et emne i mastergraden. Det var en forløper til prosjektoppgaven som ble levert inn i desember 2017. Masteroppgaven bygger videre på denne med fokus på byutviklingen ved HasleLinje og Nydalen. Litteraturen i masteroppgaven er basert på det søket som ble gjennomført til prosjektoppgaven, men med nytt innskudd. Søkene ble i stor grad gjort i søkemotoren Google Scholar, som er en velkjent database og anbefalt av universitetet. I databasen kan man navigere seg frem på ulike metoder, søkeordene som ble brukt er gjengitt under. Størrelsen på databasen er enorm og det er derfor nødvendig å være kildekritisk til de artiklene som blir foreslått etter søket. Her ble det lagt stor vekt på antall siteringer, samt hvilke institusjoner forfatter og medforfatter tilhørte.

Fra prosjektoppgaven ble følgende søk gjort:

- Property development in cities
- Property development
- Sustainable development
- Urban planning
- Green urban planning development
- City Urban planning
- Bærekraftig byutvikling

Utover vårsemesteret 2018 ble det foretatt nye søk med søkeordene som er gitt ovenfor. Der det ble funnet nye vitenskaplige artikler av interesse. Nå vet man i større grad hva man var ute etter. I tillegg ble det foretatt nye søk i Google Scholar. Det som var mest nyttig var søket etter *Urban renewal projects*. Ordet kom opp en rekke ganger i andre vitenskaplige artikler som kom frem av søkelisten gjengitt tidligere. Det var derfor naturlig å fokusere ytterligere på fagordet, noe som ga grunnlag for bedre teoretisk forståelse.

3.1.2 Statlige etater

I tillegg til de vitenskapelige artiklene som kom frem av søkene i Google Scholar, ble det også gjennomført direkte søk etter anbefalinger på ulike møtearealer igjennom studieåret 2017/2018. Dette er rapporter fra statlige institusjoner og antas legitimt.

Listet opp var de følgende:

- Fjorden, byen og operaen: En evaluering av Bjørvikautbyggingen i et beslutningsperspektiv
- Perspektivmeldingen 2017
- Brundtlandrapporten
- Dette er Norge 2017 - tall som forteller

Spesielt vårsemesteret 2018, ble det foretatt søk etter offentlige dokumenter som omhandler Nydalen og Hasle. I stor grad ble det gjort på Oslo kommunes egen planinnsyn verktøy, på deres nettside. I det digitale kartverktøyet ble det navigert etter områdene som omhandlet Nydalen og Hasle Linje. Det ble sett på kommuneplan, kommunedelplan og reguleringsplaner for områdene. Slike dokumenter gir et bedre bilde av samarbeidet og forholdet mellom det offentlige og de private aktørene.

Det er nåværende kommuneplan som setter retningen for hvordan Oslo skal utvikle seg, og idag er det *Kommuneplan 2015: Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn* som gjelder. Med den nye kommuneplanen fra 2015, ble noen kommunedelplaner avvirket, men de var essensielle for starten av Nydalen Kommunedelplaner som ble hentet ut:

- Kommunedelplan - Nydalen / KDP-3 (1990-2015, opphevet)
- Kommunedelplan Akerselva Miljøpark / KDP-4 (1990 - f.o.m 2015, ved motstrid gjelder kommuneplan)
- KDP-15 (2004 - f.o.m 2015, ved motstrid gjelder kommuneplan)

(Oslo Kommune 1990a)(Oslo Kommune 1990b)(Oslo Kommune 2004)

Hasle Linje er et mindre område og har en overordnet reguleringsplan (Vedlegg 3), dette har ikke Nydalen. I og med at området er betydelig større, så foreligger det flere reguleringsplaner for området som er definert som Nydalen. Det er også brukt Avantors hjemmesider (Avantor 2017b) og Hasle Linje sin nettside (HasleLinje 2017), for enda mer input til historie og videre utviklingsplaner.

3.1.3 Estate nyheter

Det ble også fortatt søk i nyhets databasen til nettsiden estatenyheter, siden er eid av Estate Media AS. Som ifølge deres nettside er igjen eid av Valle Media AS (75pst) og Broklandsheia Eiendom (25pst) (Estate Media 2018). Her ble gjort 2 ulike søk "HasleLinje", for å finne informasjon om utviklingen på HasleLinje. Samt "Avantor" for området Nydalen, og utviklingen her. Estate nyheter inneholder en rekke kommentarer fra utviklerne, entreprenørene og statlige etater som har vært involvert i prosjektene. Etter søkene ble det gjennomgått et større antall nyhetsartikler

For HasleLinje (Høegh Eiendom og AF-Gruppen) gjelder det 33 artikler fra 2007 og frem til i dag, 2018. For Nydalen (Avantor) gjelder det 63 artikler fra 1996 og frem til i dag, 2018 se vedlegg 1 og 2. Det finnes i tillegg enda flere artikler om områdene. Artikkene ble valgt ut fra hva søkeordene ga treff på, og hva artikkene omfattet. Flere av artikkene inneholdt *rykter* om nye prosjekter, leietakere, oppkjøp og salg av bygg, fremdrift i prosjekter, salg og kjøp av eiendom, og ikke realiserte prosjekter. Informasjonen som kom frem her er satt i en tidslinje

med informasjonen fra Avantors og Hasle Linje hjemmeside, som er presentert i *beskrivelse av område*-delen.

3.2 COWI

Konsultentselskapet COWI, har bidratt med en rekke muntlige samtaler som har gitt innsikt i problemstillinger ved slike områder og en bedre forståelse ovenfor temaene bærekraftig byutvikling og urbanisering. Særlig med tanke på perspektivmeldingen som sier noe om regjeringens satsning og er en beskrivelse av dagens situasjon i landet. Det var i samtale med COWI at Statistisk Sentralbyrå kom opp som et tema. Data og målinger de har foretatt kan brukes til å finne ut mer om utviklingen i Oslo, Nydalen og Hasle. Personene det ble diskutert med fra COWI er følgende:

- Erik Rigstad, ved Bærekraftig byggeri
- Janne Walker Ørka, ved Bærekraftig byutvikling
- Øystein Berge, ved Analyse og trafikk

3.3 Oslo kommune, bydel og grunnkrets

Når det skulle gjøres analyse av data for områder, så er det viktig å vite hvor den fysiske grensen går.

Oslo fylkeskommune er delt opp i 15 bydeler, i tillegg kommer Sentrum og Marka ifølge Oslo kommunes hjemmesider (Oslo Kommune 2018a). Dette stemmer overens med kartdata fra SSB om bydeler og kommunegrense (Oslo Kommune 2018b). Det er bydelene Grünerløkka og Nordre Aker som er av interesse, fordi det er her HasleLinje og Nydalen ligger. Bydelene er for store, og å hente ut data direkte fra dem kan være misvisende. Oslo kommune har delt opp bydeler i mindre grunnkretser. Antallet grunnkretser i hver bydel er også forskjellig. Dette ligger også i SSB sine systemer, dog som nevnt fordelingen fra før endringene i 2017.

Her oppstår det en utfordring for i 2017, hadde Oslo kommune en justering ved sine grunnkretser Oslo Kommune (2018a). Noen ble delt opp og andre fikk nye grenser. Det utslagsivende er at SSB sin statistikk er basert på grunnkretsene som var før 2017. Grünerløkka gikk fra 47 til 52, mens Nordre Aker gikk fra 39 til 40. Det merkelige er at det var grunnkretsene som inneholdt Nydalen og Hasle Linje som ble delt opp. I oppgaven er det derfor tatt utgangspunkt i grunnkretsene og inndelingen fra før endringene i 2017. Likevel i figurene fra Oslo Kommuen vil de nye inndelingene vises, men med markert område av hva som utgjør det eldre. Fra SSB vil kun den gamle inndelingen vises.

3.4 Kartlegging av tiltakshavere og eiere

Følgende tre måter ble brukt for å hente inn data om Nydalen og Hasle Linje. Det ble sett på tomtene/byggene som er reist og informasjonen satt opp i en tabell. For å få en god oversikt over utviklingene og når byggene sto ferdig. Samt hvem som eier dem idag.

3.4.1 Planinnsyn ved Oslo Kommune

Planinnsyn er et av de desidert viktigste verktøyene for å få informasjon om tidligere og nåværende byggeprosjekt. Dette digitale kartverktøyet på Oslo kommunes hjemmeside (Oslo Kommune 2018c), gjør at man kan lett navigere seg rundt i kommunens område. Ved å klikke

seg inn på en tomt er det mulig å hente ut informasjon. Dette er byggesaker, kommunedelplaner, reguleringsplaner etc. Riktig nok må man være innlogget med sin personlige *Min ID* for noen av sakene. Det var spesielt saker som var satt igang av statlige leietakere. Verkøyet gjorde det også mulig å finne hvem som var tiltakshaver på de ulike byggeprosjektene. Samt finne ut når det forelå brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

3.4.2 Statens kartverk

For å undersøke om tiltakshaver også hadde eiendomsrett på tomten, måtte man til en annen database. Statens kartverk som ligger under kommunal- og moderniseringsdepartementet, har ansvar for offentlig eiendomsinformasjon (Kartverket 2018). Som ved noen saker i planinnsyn hos Oslo kommune, måtte man hos kartverket kostant være innlogget med *Min ID*, for alle saker. Det ble her gått igjennom hver bygning innenfor det oppgaven definerer som Nydalen og hele Hasle Linje. Her ble det hentet ut dokument for hvert bygg. I stedet for veiadresse, som så ut til å endre seg over tid, ble det heller notert ned gårdnummer (gnr.) og bruksnummer (bnr.). Dette er unike nummere for eiendommen, noe ikke en veiadresse er. Dette muliggjør det å lett finne tilbake til tomten, om tiltakshaver skulle ønske å endre veiadresse.

3.4.3 Aksjeselskap

Det var alltid et aksjeselskap som sto oppført som tiltakshaver og/eller med eiendomsrett. De siste årene har man kunne få innsyn i aksjeregisteret ved Skatteetaten. Dette har Dagens Næringsliv og Mediebruket AS/aksjeeiere.no gjort og satt i system (Dagens Næringsliv 2018)(Mediebruket 2018). Begge har lagd søkbare databaser fra 2014 og frem til utgangen av 2017. Dagens Næringsliv oppdaterer sin årlig, slik at man ikke kan se historikken kun status i utgangen av sist år. Derfor var det her bare mulig å undersøke aksjeeiere i årene 2016 og 2017. For Mediebruket AS sin database gikk den tilbake til 2014, sjekket man dataen fra Mediebruket opp mot Dagens næringsliv sin database for 2016 og 2017, gikk de overens.

3.5 SSB

Statistisk Sentralbyrå (SSB), har en større database som inneholder statistikk av ulike slag. Det å finne data som er aktuelt for det én leter etter, krever arbeid og forståelse av systemet SSB har lagt opp. Spesielt om det er ønskelig å måle ulik data opp hverandre. De grunnleggende tallene som SSB presenterer er for generelle, dette er som regel statistikk om lønn, befolkningsvekst i byer og forventet levealder. Ofte i tråd med det status rapporten om Norge de gir ut årlig, som også viser utviklingen over tid. Det gir et inntrykk over hvordan det står til med det norske samfunnet totalt sett, men gir lite informasjon om hvordan det står til i mindre bydeler og grunnkretser.

Av den grunn har SSB et eget verktøy kalt statistikkbank på deres nettside. Her kan én hente ut data og sammenligne i en mye større detalj. SSB lar deg grave i dataen, men på deres premisser. Det muliggjør å gå mer i detalj på bydeler og grunnkretser. Statistikkbanken er delt opp i 23 hovedkategorier, som igjen er delt opp i ytterligere underkategorier. Hver underkategori er igjen delt opp i sine undergrupper med sine ulike tabeller, fra disse tabellen kan man hente data. De to hovedkategoriene som det er hentet ut data fra i denne oppgaven er Befolkning oginntekt og forbruk, presentert under med underkategori, undergruppe og tabell som er brukt.

Statistikkbanken

Statistikkbanken inneholder detaljerte tabeller med tidsserier. Du kan lage egne utvalg av tallene og lagre disse i flere filformater. Det finnes også et API mot Statistikkbanken.

Ved tidspunktene 05:00 og 11:30 oppdateres Statistikkbanken. Dette gjør alle tabeller midlertidig utilgjengelige i opptil fem minutter. Tall som skal revideres vises som "!" eller "x" i tidsrommet 05:00-08:00.

Velg statistikkområde og tabell

[Hvordan bruke Statistikkbanken?](#)
[Endringer i statistikkbanktabeller](#)
[API med åpne data](#)

- Arbeid og lønn
- Bank og finansmarked
- Befolkning
- Bygg, bolig og eiendom
- Energi og industri
- Helse
- Inntekt og forbruk
- Innvandring og innvandrere
- Jord, skog, jakt og fiskeri
- Kultur og fritid
- Nasjonalregnskap og konjunkturer
- Natur og miljø
- Offentlig sektor
- Priser og prisindekser
- Sosiale forhold og kriminalitet
- Svalbard
- Teknologi og innovasjon
- Transport og reiseliv
- Utdanning
- Utenriksøkonomi
- Valg
- Varehandel og tjenesteyting
- Virksomheter, foretak og regnskap

Figur 18: Statistikkbanken hovedkategorier
Folkemengde og befolkningsendringer

1 Velg tabell 2 Velg variabler 3 Vis tabell

04317: Folkemengde, etter grunnkrets (G) 1999 - 2018

Velg variabler Om tabellen

Markeringstips

statistikkvariabel *	grunnkrets (Stor verdimengde) *	år *
<input checked="" type="checkbox"/> Personer Totalt 1 Valgte 1	<input checked="" type="checkbox"/> 03014303 Frydenberg Totalt 2 066 Valgte 1	<input checked="" type="checkbox"/> 2018 <input checked="" type="checkbox"/> 2017 <input checked="" type="checkbox"/> 2016 <input checked="" type="checkbox"/> 2015 <input checked="" type="checkbox"/> 2014 <input checked="" type="checkbox"/> 2013 Totalt 20 Valgte 20

Antall valgte celler 20 (maksimalt tillatt er 300.000)
Presentasjon på skjermen er begrenset til 1 000 rader og 30 kolonner

Vis tabell Fortsett

Figur 19: Statistikkbanken tabell variabler

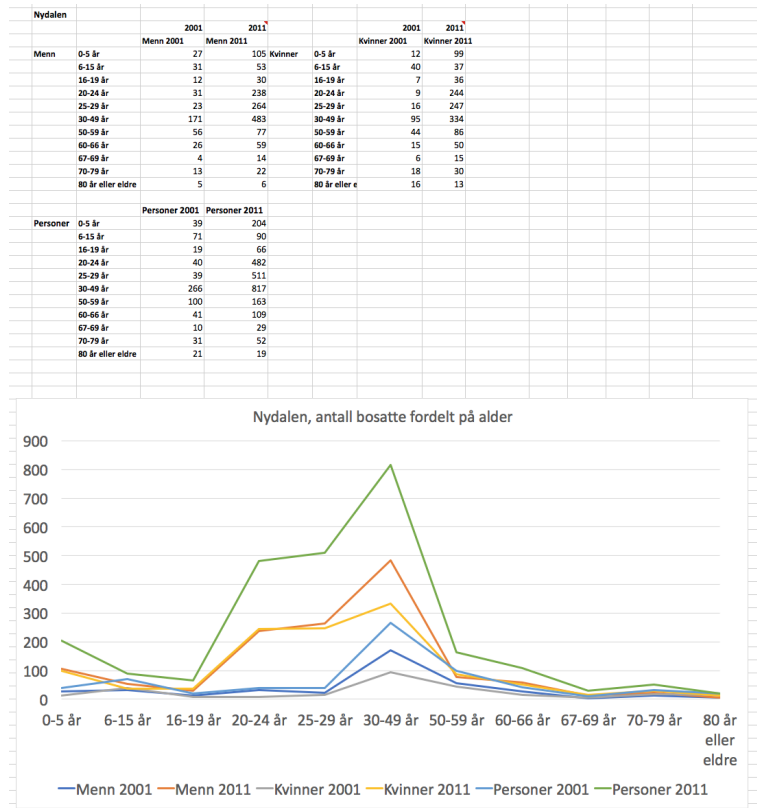
- Befolkning
 - Barn, familier og husholdning
 - * Folkemengde og befolkningsendringer
 - Tabell: 01222: Folkemengde og kvartalsvise endringer (K)
 - Tabell: 04317: Folkemengde, etter grunnkrets (G)
 - Folke- og boligtellinger
 - * Folkemengde og bolig tellingen, hovedtall
 - Tabell: 09502: Folkemengde, etter kjønn og ettårig alder (K) (B)
 - Tabell: 04362: Folkemengde, etter kjønn og alder (G)
 - * Folkemengde og bolig tellingen, husholdninger
 - Tabell: 04363: Privathusholdninger, etter størrelse (G)
 - Tabell: 03536: Husholdninger, etter type (G)

Som vist ovenfor ser man grafisk hvilke underkategorier, grupper og tabeller som er brukt under hver sin hovedkategori. Det er langt flere underkategorier og undergrupper som vist her, men det er disse som er brukt i denne oppgaven. SSB oppdaterer sin database og kommer med endringer, så underkategorier og grupper kan få nye navn, men tabellene heter det samme og tabellkoden, fem sifre, endres ikke. Bak hver tabell er det en eller flere bokstaver i parentes. Dette er en kode for hva slags område tabellen dekker data for. F = Fylke, K = Kommune, B = Bydel og G = Grunnkrets. Det er lagt til grunne for at dataen fra SSB er korrekte og kvalitetssikret. SSB er en underliggende etat av Finansdepartementet og det kommer frem fra regjeringens nettside at de gir ut offisiell statistikk i Norge.

3.6 Behandling av Excel-filer

Etter å ha navigert seg frem til den riktige dataen i statistikkbanken, på SSB sine nettsider, får man frem en tabell på nettsiden. Her kan man velge å laste den ned lokalt i en rekke ulike formater. For å lettest kunne sette dataen opp mot hverandre, ble det i denne oppgaven lastet ned i Excel-filformat. Neste steg var å sette opp dataen slik at det var mulig å sammenligne utvikling for grunnkretser i Oslo, med hele Oslo kommune. Denne dataen kunne ikke alltid hentes fra samme type tabell. Dermed måtte man hente ut data fra flere ulike tabeller. Her kunne noen av inndelingene være forskjellig, selv om de alle målte det samme. Herav at i noen tabeller var aldersgruppene ett år forskjellig. I den ene tabellen kunne det være følgende inndeling "0-4år, 5-14år osv.", mot "0-5år, 6-15år osv". Denne forskjellen er viktig å presisere og vil gi en liten påvirkning, men forhåpentligvis ikke være utslagsgivende.

Dataen fra Oslo kommune, bydelene og/eller grunnkretsene ble satt inn i et nytt Excel-ark, slik at det ble mulig å få en grafisk fremstilling av utviklingen over tid. For å få til dette ble Excel sitt eget diagramverktøy brukt, ingen tredjepartsløsning. Diagrammene ble videre hentet ut av Excel-arket som en bildefil (.png). Bildefilen ble importert inn i Latex-filen som oppgaven er skrevet i. For å finne prosentmessige endringer mellom utviklingen for ulike årstall, ble den integrerte "summer" funksjonen brukt, for deretter dele dette svaret på antallet.



Figur 20: Excel Metode

3.7 UNION Markedsrapporter

Som nevnt i teoridelen, viste både nettsiden til Union og markedsrapportene grafer for utviklingen av leiepriser i Oslo for næringslokaler. Markedsrapportene fra 1995 til 2018, fra deres nettsider, har ytterligere data om Nydalen og Hasle. Her ligger det mer detaljert informasjon om leieprisene. Fra 1994 til 2010, la de ut fire markedsrapporter i året, en for hvert kvartal. I tidsrommet 2011-2013, gikk de over til tre rapporter i året, høst, vår og vinter. Fra 2014 og frem til i dag legger de ut to rapporter i året, en for høst og en for vår. Av den grunn ble det gått igjennom de markedsrapportene som kom første kvartal eller halvår.

Rapportene inneholder en rekke analyser av eiendomsmarkedet, men i oppgavene her er det fokusert på leiemarkedet for kontorbygg. Herav leieprisen for en kvadratmeter i året, leieprisene er basert på leiekontrakter som er inngått i foregående kvartal. Det er tatt utgangspunkt i dataen som er presentert i første kvartal for hvert år. Grunnen til det er at endringene i markedet ikke er så drastisk fra kvartal til kvartal, heller år til år.

Beløpene er oppgitt pr. m²/år eksklusiv andel felleskostnader

For årene 1995-2008 er følgende klasser brukt. I tillegg er det et minimum, maximum og gjennomsnitt for leieprisene i hver klasse, gjengitt i resultatdelen. Beløpene UNION operer med er prisen på kvadratmeter per år, eksklusive felleskostnader.

- Prestisjelokaler
 - Dette er i hovedsak CBD, Central Business District, lokaler. Lokaler med topp beliggenhet og høy standard. Ny bygg eller totalrehabiliterede eiendommer rundt, gjerne innen et tidsrom på fem år, rundt Fr. Nansens pl, Vika, Aker Brygge etc.
- Høy standard, indre sone
 - Bygg med moderne tekniske installasjoner og gjerne rehabilitert innen et tidsrom på ti år.
- Ordinære lokaler
 - Dette er mer ”vanlige” eiendommer i indre sone, som krever et betydelig løft for å komme i klassen Høy Standard.

Dette er klassene UNION bruker, og som er gjengitt i grafene som blir vist i resultatdelen. Ved senere år, 2008 til dags dato, brukes det istedenfor stedsnavnene på områdene, en

klassene nevnt over. Fra 2008 er det endringer i hva slags leiepriser som blir gitt, de går fra minimum, maximum og gjennomsnitt til noen år kun toppris. Andre år gir de makspris og gjennomsnittspris, og i de siste årene har de gitt leiepriser i kategoriene: Nybygg, topp standard, Høy standard og normal standard. Siden det i oppgaven fokuseres mest på nybygg i Nydalen og HasleLinje, har det for enkelthetensskyld blitt fokusert på leieprisen i kategorien ”Nybygg”.

Når all dataen var kjørt inn i et excel ark og satt opp i grafer, var en ting som fortsatt måtte gjøres. For verdiene som er gitt i kroner i de ulike rapportene fra forskjellige år, er ikke direkte sammenlignbare. Det er 23år mellom 1995 og 2018, og den norske kronen har forandret seg. For å gjøre dette ble komsunprisindeksen hos SSB (SSB 2017b) tatt med i analysen. Bestemte at 2017 skulle være det året som blir tatt utgangspunkt i. Fra SSB var det mulig å oppdrive en gjennomsnittlig prisstigning for hvert år fra 1995 frem til 2017. Grunnen til at det ble 2017-kroner er at dette er hva vi idag har best forhold til. En feilkilde er at siste verdi i grafen er for 2018, denne er ikke justert til 2017-kroner.

3.8 Begrensninger

Dette er to omfattende byutviklingsprosjekter, og det å gå i detalj på begge to er svært utfordrende. Historikken til områdene er omfattende og ikke like enkelt å få frem en perfekt tidslinje frem til i dag. Spesielt grunnet Nydalen, da det har vært så mange oppkjøp av ulike selskaper og fusjoner. Området Nydalen er også vidt diskutert, Avantors Nydalen er noe annet enn for eksempel Oslo kommunes og SSBs Nydalen, herav grunnkrets. HasleLinje er et så lite område at det ikke blir definert som en egen grunnkrets, og faller under Frydenberg. Selv om det i grunnkrets Frydenberg er HasleLinje som har stått for det meste av utviklingen, er det også andre aktører med aktiviteten her som påvirker dataen fra SSB.

Ved inntekt, går SSB kun ned til bydelsnivå. Derfor er det kun mulig å undersøke endringer i inntekt ved bydelene opp mot endringen i Oslo kommune. Her er det en rekke andre parametere som kan påvirke og forstyrre resultatet. For Nordre Aker er det Nydalen som står for det meste av utviklingen. Det vil være naturlig å tro at utviklingen her er representert i endringene av inntekt for husholdningene i denne bydelen. For Grünerløkka er det litt annerledes, for utviklingen ved HasleLinje er i et så lite geografisk område tatt i betraktning

hele bydelen. Det vil dermed være en indikasjon på om bydelen er vekst eller ei. Den beste måten hadde vært om man kunne gå ned på postnummer nivå. Da kunne man tydelig sett om det har vært en endring av hva slags type mennesker som bor i Nydalen eller HasleLinje. Det er ikke naturlig å tro at de som bor der fra før vil få en stor økning i inntekt. Heller at mennesker med større kjøpekraft flytter til området.

En måte er å se på skatteligningen fra skatteetaten, og se gjennomsnittlig inntekt for et postnummer over tid. Dessverre er ikke det like enkelt å gjennomføre i praksis. Det er kun lov med 500søk i måneden, og man må logge seg inn med sin personlige "minID". Lokalaviser legger ut slike målinger for sine kommuner, men man vet ikke i detalj hvordan denne dataen er behandlet. Kun at det er hentet fra skatteetaten og dermed blir usikkerhetsmomentet for stort. Postadressene som en gjerne skulle undersøkt er "0484 Oslo" for Nydalen og "0579 Oslo" for HasleLinje.

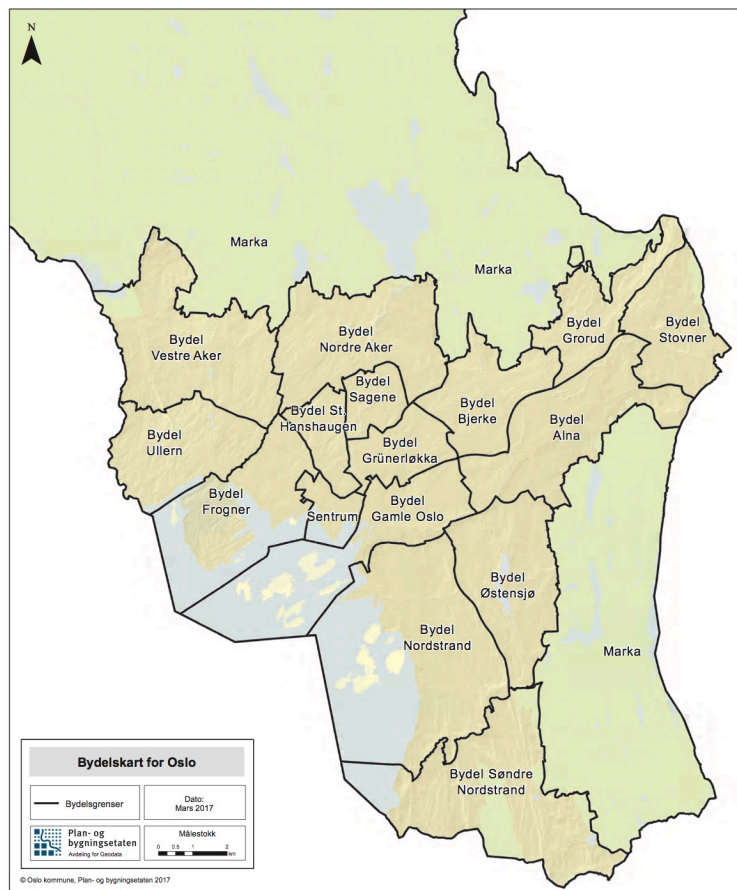
4 Beskrivelse av Område

For å få en oversikt over områdene HasleLinje og Nydalen, ble det gått igjennom en del artikler og litteratur. Dette for å se utviklingen over tid, og hva som har skjedd på de ulike stedene. Siden begge områdene er tidligere industriområder så vil historien alltid prege bybildet de gir i dag. Aller først er det viktig å forstå akkurat hvor Nydalen og Hasle Linje er i forhold til Oslo Sentrum. Samt få en illustrativ beskrivelse av områdene.

4.1 Bydel og grunnkrets

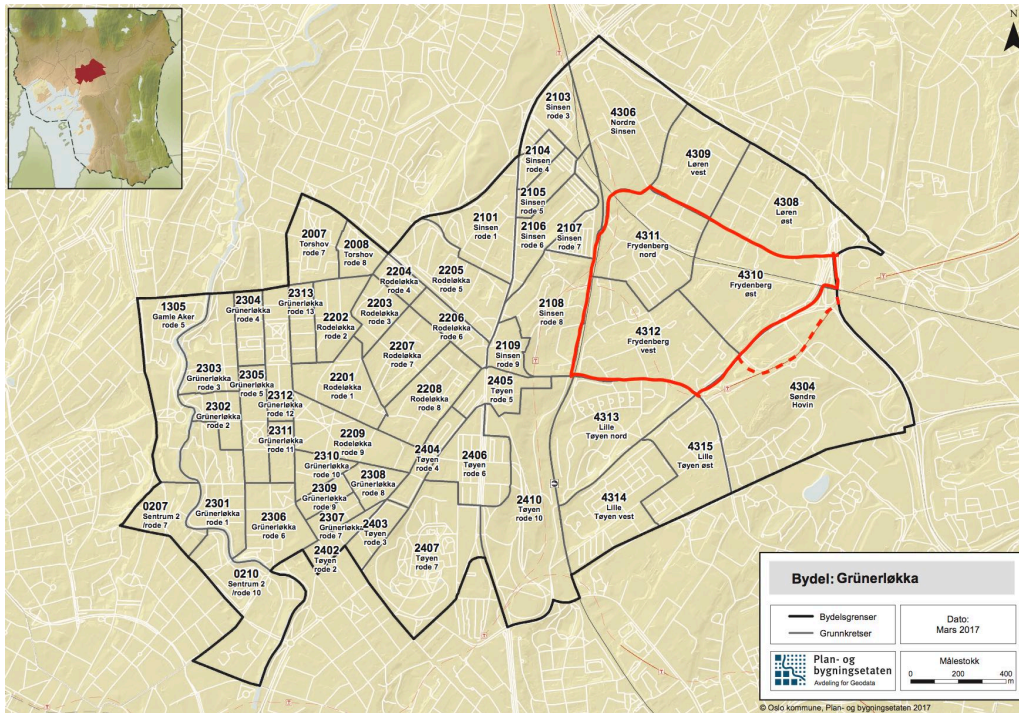
Som nevnt i teoridelen, har Oslo siden 2004 bestått av totalt 17 bydeler. Hver av disse er igjen delt opp i mindre grunnkretser. Figur 21 til høyre viser navnet og grensene til de ulike bydelene. Det er Grünerløkka og Nordre Aker som er de bydelene av interesse.

Grünerløkka grenser til blant annet Sentrumsbydelen, men Hasle Linje ligger i den delen av Grünerløkka som er lengst fra sentrum, retning vest. Der Hasle Linje grenser til bydelen Bjerke. Nydalen som ligger i Nordre Aker, grenser til bydelen Sagene, retning sør for dets bydel.



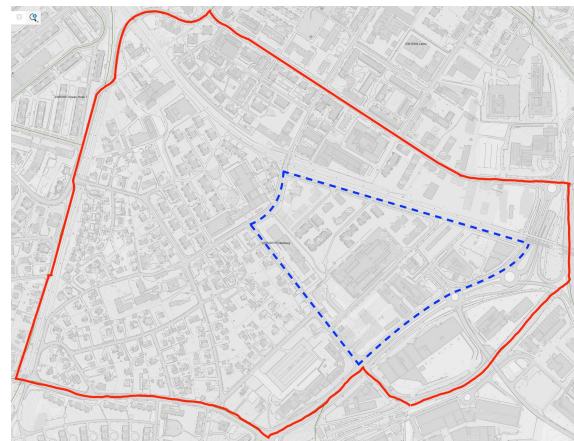
Figur 21: Bydeler i Oslo Kommune (Oslo Kommune 2018a)

4.1.1 Frydenberg



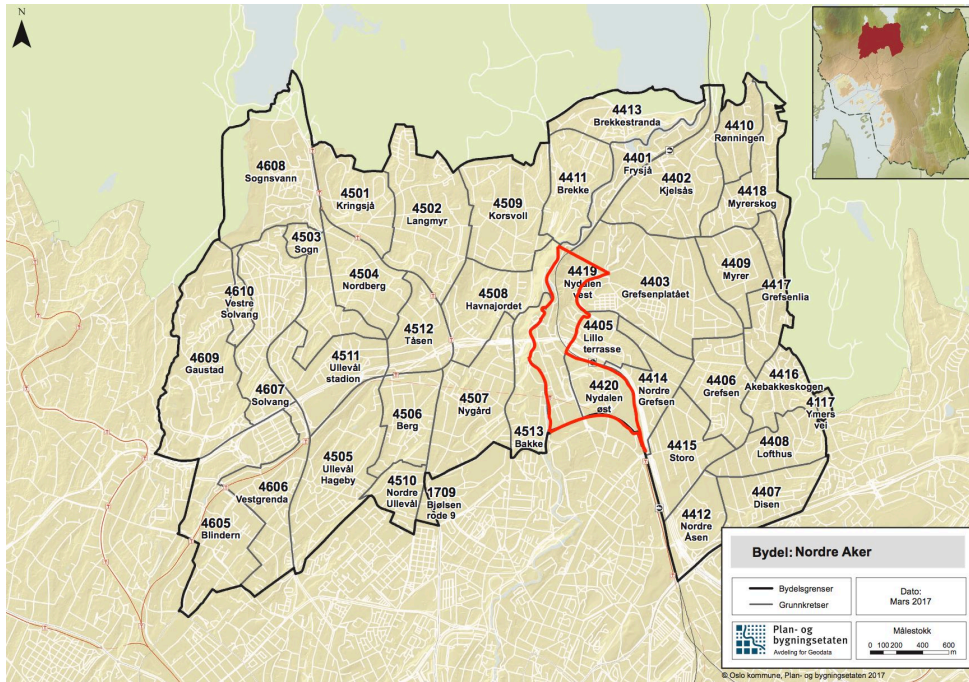
Figur 22: Bydel Grünerløkka (Oslo Kommune 2018a)

Figur 22 fra Oslo kommune, er en illustrativ oversikt over de nye grunnkretsene fra 2017. Det er tegnet en rød strek rundt de tre nye grunnkretsene Frydenberg Vest, Nord og Øst, som danner det "gamle" Frydenberg. I tillegg til området den stiplede røde streken markerer som også tilhørte Frydenberg, men er nå en del av grunnkrets Søndre Hovin. Den gamle grunnkretsstrukturen som SSB fortsatt har implementert i sitt kartverktøy. Flere av de eldre statistikkene før 2017, er tatt utgangspunkt i de denne strukturen. Til høyre i figur 23 fra SSB, er det igjen tegnet rød sirkel rundt det gamle Frydenberg, og en blå stiplede linje rundt det som er Hasle Linje. Dette område ser man passr inn i den nye grunnkretsen Frydenberg Øst, som vist i figur 22.



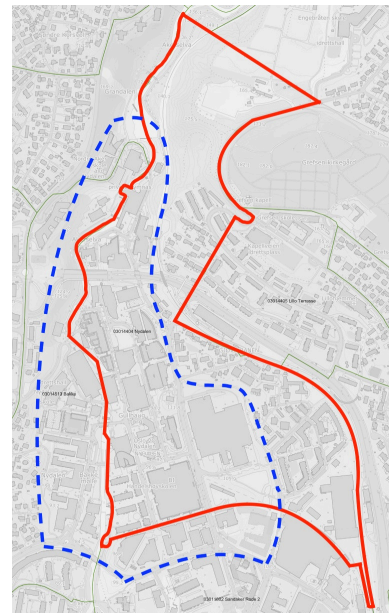
Figur 23: Grunnkrets Frydenberg (SSB 2018)

4.1.2 Nydalen



Figur 24: Bydel Nordre Aker (Oslo Kommune 2018a)

Det er for bydelen Nordre Aker også tegnet en rød strek rundt de to nye grunnkretsene Nydalen Vest og Nydalen Øst, figur 24. Som sammen danner den ”gamle” grunnkretsen Nydalen, og som fortsatt gjelder for statistikken ved SBB. Grensene er ikke endret som ved Frydenberg, heller slått sammen og derfor ingen rød stiplet linje. Derimot er det som defineres som utviklingsfeltet Nydalen ikke identisk med grunnkretsinnndelingen. Derfor går det blå stiplede linjen utenfor dem røde streken, figur 25. Til venstre (retning vest) i figuren går den en et godt stykke innom grunnkretsen Bakke. Det kan se ut til at grensen er trukket langs Akerselva og der det blir et betydelig dal-skille. Samt strekker den seg et kvartal nedover (retning sør) og inn i bydelen Sagene og dets grunnkrets Sandaker Rode 2. Som av Oslo kommune ble i 2017 også delt opp til Sandaker Rode 3 og 4.



Figur 25: Grunnkrets Nydalen (SSB 2018)

4.2 HasleLinje

4.2.1 Historie

Område Hasle Linje dekker, har en påfølgende historie. Det er et tidligere industriområde som er kjent som det gamle vinmonopolet. I disse dager blir det forandret til en ny og moderne bydel. Det er viktig å forstå historien for å se hva forandringene står i stil til.

HasleLinje Historie	
År	Hendelse
1875	Hasle Tagpapfabrikk åpner.
1891	Løren skole åpner.
1895	Hasle Bruk åpner.
1912	Følge av industrialisering i nærområdet blir det bygd villaer og arbeiderboliger på Hasle.
1933	Vinmonopolet åpner tapperi- og distribusjonsanlegg.
1957	Hasle Skole åpnet og Hasle kirke.
1966	Hasle T-banestasjon åpner.
1988	Arbeiderbladets avishus blir ferdigstilt.
1996	Grunnet regler gjennom EØS-avtalen, ble produksjonsdelen skilt ut av Vinmonopolet og fikk navnet Arcus.
2000	Arcus så behov for et nytt og moderne anlegg. Begynte å se på nabotomten til Ringnes Bryggeri på Gjelleråsen. Begynte å bygge i midten av 2010 og sto ferdig etter ca. 1,5år.
2007	Arcus Gruppen selger den gamle tomten for 983mnok til Bunde Eiendom og Høegh Eiendom, de danner Hasle Utvikling AS. Arcus skal leie i 4år.
2009	Hasle Torg åpner, nytt lokalt senter. Hasle t-banestasjon oppgradert
2010	To planforslag, en fra Hasle Utvikling og den andre fra Plan og bygningsetaten, som ønsker mer boligbyggelse.
2011	Reguleringsplan for Hasle blir vedtatt av bystyret. Det var Plan og bygningsetatens forslag som ble vedtatt. Økern t-banestasjon oppgradert
2012	Arcus flytter fra Hasle, og HasleLinje overtar eiendommen. AF-Gruppen kjøper 33 mål med tomt, samarbeid med Hasle Utvikling. De eier hver 50pst av nydannende Haslemann AS. Aller Media, avtale med Hasle Linje 6 AS om nybygg. AF-Gruppen bygger på vegne av Hasle Linje 6 AS.
2013	Byggestart Allerhuset, Aller Media. Bymiljøetaten, leieavtale med Hasle Linje 1 AS. AF-Gruppen skal bygge på vegne av Hasle Linje 1 AS. Blir kalt Frontbygget. Krydderhagen (Haslemann AS) boligfelt, starter byggetrinn 1, ca. 70 leiligheter.
2014	COWI, leieavtale med Hasle Linje 4 AS om nytt kontorbygg. AF-Gruppen bygger på vegne av Hasle Linje 4 AS. Byggestart samme år, blir kalt Portalbygget.

Tabell 1: HasleLinje 1875-2018 (Eiendom 2017),,vedlegg 1

Fortsettelse av Tabell 1 om HasleLinje	
År	Hendelse
	AF-Gruppen går inn i en intensjonsavtale med Høegh Eiendom. Hasle Linje Næring DA blir dannet der begge parter eier 50pst. Tomten er utfusjonert fra Hasle Utvikling AS.
2015	Tegleverket Skole åpner. Securitas, leieavtale med Hasle Linje 4 AS. Nytt bygg ved siden av Portalbygget. AF-gruppen vant byggekontrakten. Krydderhagen (Haslemann AS) boligfelt, starter byggetrinn 2, ca. 87 leiligheter. Aller Media As, flytter inn i Allerhuset. Bymiljøetaten flytter inn i Frontalbygget.
2016	Løren T-banestasjon åpner. COWI flytter inn i Portalbygget, lokal Pensjonskasse for Helseforetaket (PKH) kjøper bygget. Krydderhagen (Haslemann AS) boligfelt, starter byggetrinn 3, ca. 84 leiligheter. Hasle Linje Bygg01 AS, har fått rammetillatelse for rehabilitering og påbygg på Bygg01, vinmonopolets gamle tapperi.
2017	Byggestart Wang ungdomskole. Krydderhagen (Haslemann AS) boligfelt, starter byggetrinn 4, ca. 102 leiligheter.
2018	Atea, skal leie nytt kontorbygg. Avtale med Hasle Linje Næring DA, AF-Gruppen skal bygge. Byggestart 2kv 2018. Securitas flytter inn i det nye bygget.

Tabell 1: HasleLinje 1875-2018 (Eiendom 2017),,vedlegg 1

4.2.2 Område og utbygging



Figur 26: Hasle Linje bygg, kart hentet fra (SSB 2018)

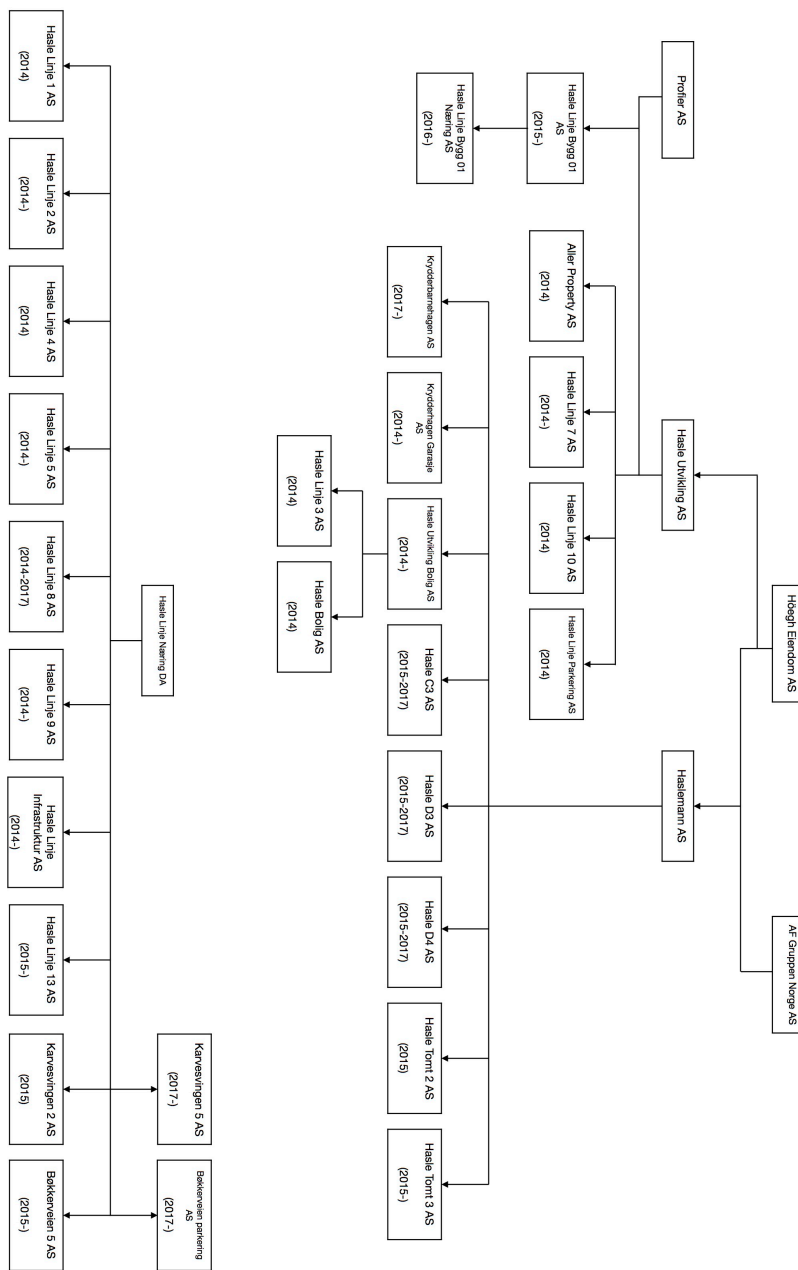
Som figur 26 over viser, er tomten delt inn i ulike felt. Det som er innefor den blå stiplede linjen er Hasle Linje, foruten området som er markert med tallet 11. Alt er eid av Høegh Eiendom gjennom ulike datterselskap, men også ved samarbeid med andre bedrifter som Profier AS og AF Gruppen Norge AS. Oras-bygget som det blir kalt, er eid av Haslevangen 14 Eiendom AS. Én kan likevel si at det er en del av det *bybildet* Hasle Linje vil gi. Derfor var tomten med i planbeskrivelsen som var utarbeidet av LOF Arkitekter på vegne av Hasle Utvikling AS som ble godkjent av Oslo bystyre i 2011, reguleringsplanen heter *S-4597* i planinnsyn (Oslo Kommune 2018c).

Felt	Gnr.	Bnr.	Tiltakshaver	Status sist byggesak	Tillatelse	Saksnr.
A0	124	255/256	Haslemann AS	Oppføring av tre boligblokker	Midlertidigbrukstillatelse gitt i 2016	201306977
B0	124	277/278	Haslemann AS	Oppføring av tre boligblokker	Midlertidigbrukstillatelse gitt i 2017	201417374
C0	124	285/286	Haslemann AS	Oppføring av tre boligblokker	Midlertidigbrukstillatelse gitt i 2018	201515648
D0	124	236	Haslemann AS	Oppføring av fire boligblokker	Tillatelse om igangsettelse er gitt i 2018	201619427
E0	124	237	Haslemann AS	Oppføring av to boligblokker	Tillatelse om igangsettelse er gitt i 2017	201610990
Bygg01	124	235	Hasle Linje Bygg 01 AS	Ombygging og påbygg	Tillatelse om igangsettelse er gitt i 2017	201604482
1	124	240	-	-	-	-
2	124	239	Hasle Linje 9 AS	Oppføring av Næringsbygg	Tillatelse om igangsettelse er gitt i 2018	201313698
3	124	241	Hasle Linje 6 AS	Oppføring av Næringsbygg	Midlertidigbrukstillatelse gitt i 2015	201210639
4	124	238	Hasle Linje 2 AS	(utgraving av terreng)	Tillatelse om igangsettelse er gitt i 2014	201400359
5	124	242	Hasle Linje 7 AS	(bruksendring til cafe)	Midlertidigbrukstillatelse gitt i 2015	201417372
6	124	243	Hasle Linje 4 AS	Oppføring av Næringsbygg	Midlertidigbrukstillatelse gitt i 2016	201402249
7	124	260	Hasle Linje 4 AS	Oppføring av Næringsbygg	Midlertidigbrukstillatelse gitt i 2017	201509613
8.1	124	244	Hasle Linje 9 AS	Oppføring av Næringsbygg	Rammetillatelse gitt i 2017	201704096
8.2	124	261	Hasle Linje 9 AS	Oppføring av Næringsbygg	Rammetillatelse gitt i 2017	201704096
9	124	245	Hasle Linje 5 AS	(Riving)	Tillatelse om igangsettelse er gitt i 2017	201705190
10	124	287	Hasle Linje 5 AS	Oppføring av ungdomsskole	Tillatelse om igangsettelse er gitt i 2017	201619133
11	124	202	Oras AS	(montering av skilt)	Sak ikke tatt til behandling	201008674

Tabell 2: Hasle Linje, utbygging (Oslo Kommune 2018c)

I tabellen 2 over, under kolumnen *status sist byggesak* så er det tatt med når midlertidigbrukstillatelse er gitt. I flere av byggesakene er det mindre områder i bygget som ikke er ferdig, men bygget kan brukes til sin funksjon. Flere har fått den endelige brukstillatelsen for hele bygget ved en senere anledning når dette er rettet. De med status som noe annet enn brukstillatelse, så er det siste status for byggesaken. Blant annet skal Wang Ung Skole, ta imot elever til høsten. Dataen for dette er hentet fra planinnsyn verktøyet på Oslo Kommunes nettside. Til venstre i tabellen er det oppgitt gårds- og bruksnummerene for eiendommen istedenfor en veiadresse. Flere av veiadressene blir endret i utbyggingen av området og det er derfor mer hensiktsmessig å oppgi de unike gårds- og bruksnummerene. Plan- og byggesaksnummeret er oppgitt til høyre i tabellen, om man ønsker ytterligere informasjon om byggesaken.

Angående felt 1, Frontbygget, der bymiljøetaten er en stor leietaker, kommer det ikke opp noe informasjon hos Oslo kommunes nettside. Kan hende det har med at det er en statelig etat. Ved felt 6 og 7, har tiltakshaver endret seg underveis i prosessen. I tabellen ovenfor er det skrevet ned tiltakshaveren som sto i følgebrevet ved den første søknaden, senere har det blitt endret. For felt 6 har tiltakshaver blitt endret fra Hasle Linje 4 AS til Karvesvingen 2 AS. Idag eies Karvesvingen 2 AS av PKH Eiendomsinvest AS (90pst) og Bergen Kommunale Pensjonskasse (10pst). Felt 7 startet også med Hasle Linje 4 AS som tiltakshaver, men ble endret til Bøkkerveien 5 AS, som eies 100pst av Hasle Linje Næring DA, se figur 27.



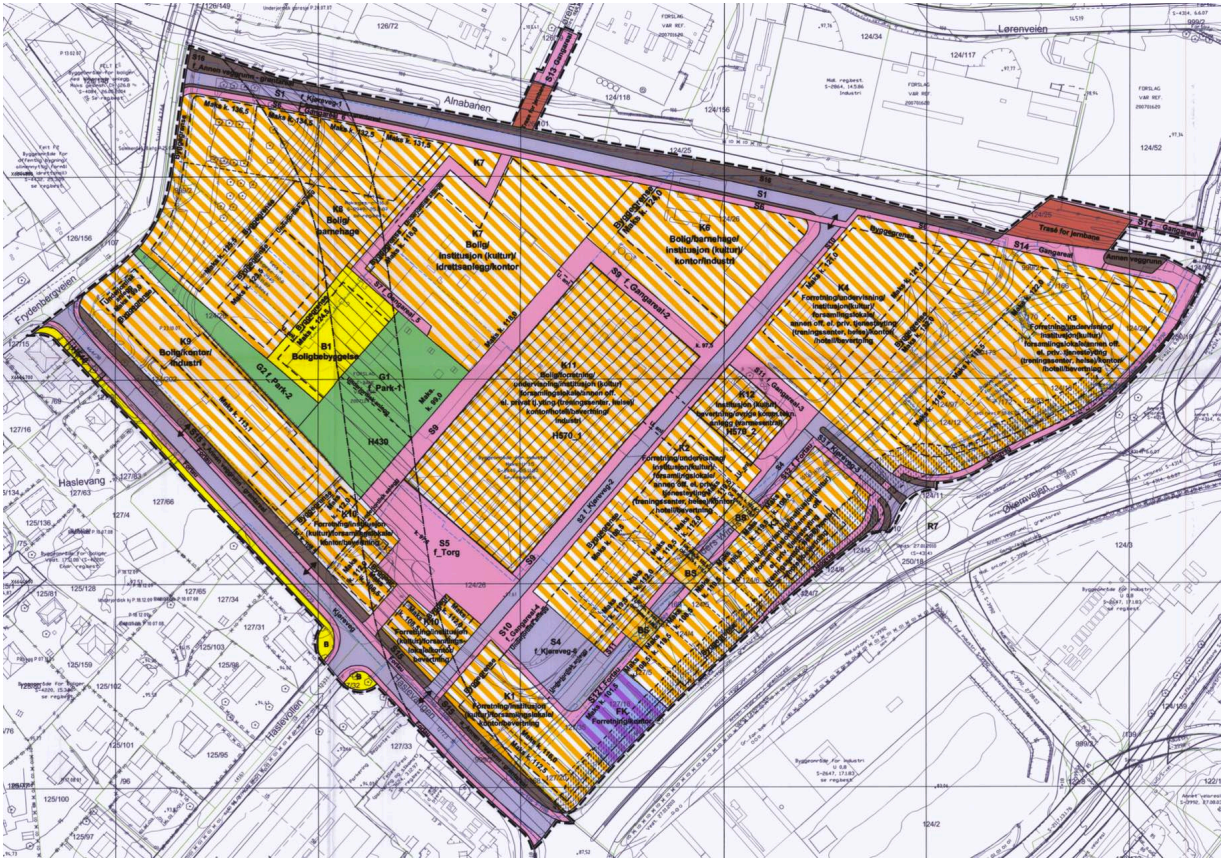
Figur 27: Hasle Linje, selskapskart

Ovenfor viser figur 27 hvem de ulike tiltakshaverne er datterselskap av. Det er viktig å poengtere at det er Høegh Eiendom AS og AF Gruppen Norge AS som eier hver 50pst av det *direkte ansvar* selskapet Hasle Linje Næring DA. Dataen er som nevnt tidligere hentet fra Dagens Næringslivs nettside verktøy Aksjonæregister og sjekket opp mot aksjeeiere.no. Det er kun lagt ut data for tidsrommet 2014-2017. Hva som har skjedd før og etter nevnte tidsromt dokumenteres ikke.

Felt	Gnr.	Bnr.	Eiendomsrett	Dato	Eier av selskapet
A0 (Krydderhagen)	124	255/256	-	-	-
B0 (Krydderhagen)	124	277/278	-	-	-
C0 (Krydderhagen)	124	285/286	-	-	-
D0 (Krydderhagen)	124	236	Hasle Utvikling Bolig AS	16.09.2015	Haslemann AS
E0 (Krydderhagen)	124	237	Hasle Tomt 3 AS	23.06.2013	Haslemann AS
Bygg01	124	235	Hasle Linje 7 AS	16.12.2013	Hasle Utvikling AS
1. (Frontalbygget)	124	240	Karvesvingen 3 AS	16.12.2013	PKH Eiendomsinvest
2. (Atea bygget)	124	239	Karvesvingen 5 AS	16.12.2013	Hasle Linje Næring DA
3. (Allerhuset)	124	241	Aller Property AS	16.12.2013	Carl Allers Etablissement
4. (Tomt blir utgravd)	124	238	Hasle Linje 2 AS	16.12.2013	Hasle Linje Næring DA
5. (Bruksendring til cafe)	124	242	Hasle Linje 7 AS	16.12.2013	Hasle Utvikling AS
6. (Portalbygget)	124	243	Karvesvingen 2 AS	16.12.2013	PKH Eiendomsinvest
7. (Securitas bygget)	124	260	Bøkkerveien 5 AS	16.06.2016	Hasle Linje Næring DA
8. (Planlagt næringsbygg)	124	244	Hasle Linje 9 AS	16.12.2013	Hasle Linje Næring DA
8.1 (Planlagt næringsbygg)	124	261	Hasle Linje 13 AS	16.06.2016	Hasle Linje Næring DA
9. (Planlagt boligblokk)	124	245	Hasle Linje 5 AS	16.12.2013	Hasle Linje Næring DA
10. (Wang Ungdomsskole)	124	287	Hasle Linje 5 AS	16.12.2013	Hasle Linje Næring DA
11. (Oras-bygget)	124	202	Haslevangen 14 Eiendom AS	04.09.2017	Moro AS

Tabell 3: Hasle Linje, Eiendomsrett (Kartverket 2018)

Tabell 3 gir et overblikk hvem som faktisk eier eiendommen idag. Det er ikke gitt eier for boligfeltene A0, B0 og C0, grunnet av at boligene er solgt og nå eid av privatpersoner. Som nevnt tidligere for felt 6 der PKH Eiendomsinvest eier 90pst og Bergen Kommunale Pensjonskasse 10pst, dette eierforholdet gjelder også for felt 1. I felt 11 (Oras-bygget) eier Moro AS 88pst, Skuteviken Invest AS eier 8,7pst og Rona AS eier 3,3pst. For de resterende eiendommene, eier selskapene oppført under *Eier av selskapet*, 100pst av de selskapene som står oppført under *Eiendomsrett*. Nesten alle disse eierne er representert i figur 27. Noe interessant man kan merke seg er at ved Bygg01 er det Hasle Linje 7 AS som er oppført som eier, men Hasle Linje Bygg 01 AS som er oppført som tiltakshaver, se tabell 2. Bygg01 (Vinslottet) er et samarbeid mellom Profier AS og Hasle Utvikling AS, under selskapet Hasle Linje Bygg01 AS, men det er Hasle Utvikling AS som er oppført som 100pst eier av Hasle Linje 7 AS. Her må det være noe ved kontraktene mellom Profier AS og Hasle Utvikling AS, siden det er Hasle Utvikling AS som eier tomten ved heleide datterselskapet.



Figur 28: Hasle Linje, Vedtatt reguleringsplan fra 2011, S-4597 (Oslo Kommune 2018c)

Hasle Utvikling AS sitt planforslag for Hasle Linje ble møtt med et motforeslag av Plan- og Bygningsetaten (PBE) som ønsket mer bolig nordvest for hovedbygget Bygg01 (felt K11) i figur 28. Det var i hovedsak felt B1 og K7 som PBE ønsket at det kun skulle være boligbebyggelse, og slikt endte det. I forslaget til Hasle Utvikling AS, var dette feltet mer fleksibelt og kunne også brukes til næring, som K1-K5. Den vedtatte reguleringsplanen er ingen indentisk kopi av Hasle Utvikling eller PBE sitt alternativ, men en slags blanding etter en prosess i Oslo bystyre, som helte mer i PBE sitt favør. Blant annet ble det lagt til mer park, felt G2. Reguleringsplanen i sin helhet er gitt i vedlegg 3.



Figur 29: Hasle Linje, Illustrasjonsplan (LOF Arkitekter 2010)

Det ble utarbeidet et illustrasjonsheftet som var en del av søknaden til planforslaget. Der LOF Arkitekter hadde en grafisk fremstilling av målet til Hasle Utvikling AS for området. (saksnummer: 200714277, i planinnsyn Oslo kommune, under sak 65) (LOF Arkitekter 2010). Selvom det endte med næringsbygg delene figur 29 kaller B2,A2 og C2, er den endelige utformingen annerledes enn forspeilet her, se figur 26. Det samme gjelder felt F1 og F2, der utformingen til boligutbyggelsen har endret seg, men essensen er den samme. Og dette kan være en konsekvens av at Hasle Utvikling AS /Høegh Eiendom AS, begynte å samarbeide med andre bedrifter når denne utviklingen skjøt fart etter vedtatt reguleringsplan.

Denne grafiske 3D fremstillingen fra illustrasjonsheftet til Hasle utvikling, viser et enda bedre bilde på hva visjonen virkelig var når de satte igang prosessen med en ny reguleringsplan for området. Her kan man også se at felt K6 også inneholder noe som ser ut som et næringsbygg, men som idag er utviklingsfelt E0 for Krydderhagen. Samt Næringsbyggene i feltet langs hovedveien som er mer *smeltet* sammen, men idag er i større grad separerte næringsbygg.



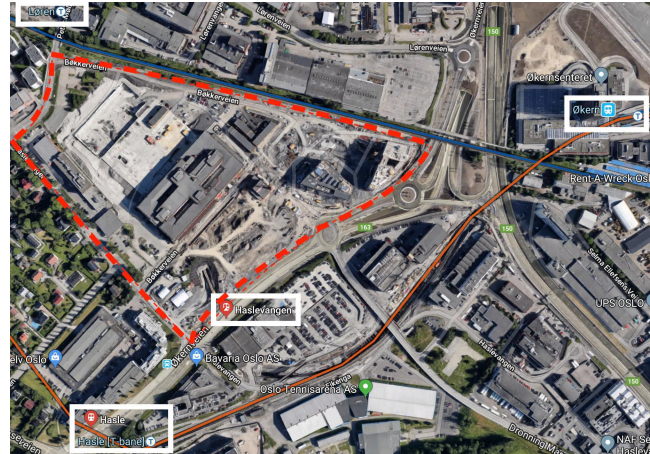
Figur 30: Hasle Linje, Illustrasjon 3D (LOF Arkitekter 2010)

Det som som figur 31 viser av Bygg01 er vesentlig annerledes enn det figur 30 fremspeiler. Bygg01 er det gamle tapperiet til vinomonpolet, og nå kalt Vinslottet. Her er det blitt sett på mulighetene ved ombygging og påbygg. . Med handel i de første etasjene og påbygget vil være boliger. Som gir et naturlig samlingspunkt midt i Hasle Linje. Tillegg settes det nye Atea-bygget opp, så det vil fortsatt være stort aktivitet på Hasle Linje i tiden fremover (Estate-Nyheter 2018a).



Figur 31: Bygg01 Vinslottet (BYGG01 2018)

Figur 32 viser tilgjengeligheten av kollektivtransport ved Hasle Linje. Trekker man en strek mellom de tre T-banestasjonene Løren, Økern og Hasle, danner de en trekant med Hasle Linje i midten. I tillegg en busstasjon som ligger langs Økernveien, alle de kollektive stasjonene er markert med en hvit boks. Plasseringen gjør at boligene ved Krydderhagen har kort vei til Lørenstasjon. Frontbygget, Allerhuset og det nye Atea bygget har kort vei til Økern, mens Portalbygget, Securitas bygget og den nyoppførte Wang ungdomsskole har kort vei til Haslestasjon.



Figur 32: Hasle Linje, Kollektivtransport (Google Maps 2018)

T-banestasjonen Hasle tilhører linje 5 på T-banenettet i Oslo. Denne linjen går innom *ringen* og man når veldig sentrale strøk av Oslo raskt og effektivt. Løren T-banestasjon tilhører linje 4 og kjører en annerledes rute enn linje 5. Den går likevel innom deler av *ringen* og sentrale områder av Oslo, Økern tilhørere begge linjer. For å nå et bredt spekter av Oslo raskt, mest effektivt ta linje 4 og komme til Tøyen der alle linje kjører innom. Følgende bussruter går innom Haslevangen:

- 60 Vippetangen - Tonsenhagen
- 345 Vardefjellet - Blindern
- 435 Lillestrøm - Olavsgaard - Østre Aker - Blindern
- N5 Jernbanetorget - Vestli T

(Ruter 2018)



Figur 33: T-bane Linjekart (Ruter 2018)

4.3 Nydalen

4.3.1 Historie

Det må også ses på historien til Nydalen, som på mange måter er mer omfattende grunnet at det i oppgaven dekker et større geografisk område. I likhet med Hasle er det et tidligere industriområde som kommunen og private aktører har utviklet til en moderne og frisk bydel (Tvedt & Svendsen 2017).

Nydalen Historie	
År	Hendelse
1811	Bakke Mølle, ved Bakke Gård ble satt opp.
1837	Gullhaug Fargemølle, blir satt opp.
1845	Adam Hjorth kjøpte tomt av bonden på Nygård.
1847	Adam Hjorth startet Nydalens Bomuldsspinneri.
1853	Christiania Spigerverk dannet av Oluf Onsump.
1867	Nydalens Bomuldsspinneri endret navn til Nydalens Compagnie.
1890	Nydalens Compagnie blir landets største tekstilfabrikk.
1915*	Oslo kommune begynte et arbeid for å gjenvinne Akerselva som en grønn lunge.
1950	Nydalens Compagnie begynner å legge ned fabrikker.
1963	Nydalens Compagnie legger ned siste fabrikk, er nå et eiendomsselskap.
1972	Christiania Spigerverk fusjonerer med Elkem.
1980	Epoken med industriproduksjon langs Akerselva nærmet seg slutten.
1985	Peter Groth blir direktør i Nydalens Compagnie. Norsk Jernverk kjøper Spigerverket og dets fabrikker. Elkem sitter fortsatt på eiendommen.
1986	Stålverket vedtatt nedlagt. Prosjektet Akerselva miljøpark blir opprettet.
1988	Bussrute fra sentrum til Nydalen.
1989	Norsk Jernverk, nå hetende Fundia, legger ned Spigerverkets stålproduksjon, men fortsetter spikerproduksjonen.
1990	Kommunedelplan Akerselva Miljøpark vedtatt. Like etter ble Kommunedelplan Nydalen/KDP4 vedtatt. Investa Eiendom kjøper Nydalens Compagnie.
1992	Nedsatt et utvalg som skal se på Nydalen som område og komme med forslag til tiltak. Elkem Eiendom fikk NRK Drama til Gullhaug Torg 2B, samt Bokklubben til Gullhaug Torg 1. Kjell Inge Røkke og Bjørn Rune Gjelsten kjøpe eiendommen på Nydalen fra Elkem Eiendom for ca. 220mnok.

Tabell 4: Nydalen 1811 - 2018 (Estate 2006)(Avantor 2017b)(Regjeringen 2017), vedlegg 2

Fortsettelse av Tabell 4 om Nydalen	
År	Hendelse
1993	Utvalget kom med en rapport, forslag om å etablere et utviklingsselskap for Nydalen. Samarbeid mellom offentlig og privat. Nydalens Compagnie blir solgt til Anders Wilhelmsen & Co. Spikerproduksjonen blir kjøpt ut av Elkem og nye Christiania Spigerproduksjon AS blir dannet.
1994	Avantor etablerer hovedkontor i Nydalen.
1996	Avantor kjøper Nydalen Park av Nydalens Compagnie (eid av Anders Wilhelmsen & Co.). Avantor eier nå store områder i Nydalen.
1997	Christian Joys blir ny direktør i Avantor.
1998	Nydalens Compagnie blir fusjonert med Linstow Eiendom ASA eid av Sparebanken NOR
1999	EDB ASA flytter til Nydalen, Avantor reiser bygget på Gullhaug Torg 4. Avantor selger 228 000 kvadratmeter fordelt på 23 bygg til Industrifinans Næringsseiendom.
2002	BI vedtar flytting til Nydalen, byggstart samme år, reist av Avantor. Avantor starter prosjektet Solsiden boligsameie.
2003	Nydalen T-banestasjon åpner. Nydalen Energisentral starter leveranse av energi. Nydalen Energi AS, eid av Avantor. Avantor starter bygging av Solsiden boligsameie.
2005	BI flytter til Nydalen, kjøper samtidig bygget av Avantor. PST flytter inn i nytt hovedkontor, Nydalen allé 35, reist av Avantor.
2006	Resten av T-baneringen åpner. Rasmussgruppen tar over 100pst av Avantor AS
2008	Solsiden boligsameier, helt ferdig 7 bygg, 453 leiligheter
2009	Oslo bystyre vedtar ny vgs ved Nydalen. Avantor skal bygge og drive skolen.
2010	Statnett signert avtale med Avantor om nytt hovedkontor ved Nydalen. Christiania Spigerverk AS legger ned produksjonen i Nydalen. Avantor som eier tomten vil utvikle bolig og næring i Nydalsveien 16 og 26. Egmont vil flytte til nybygg i Nydalen, Avantor reiser bygget.
2011	Nydalen Videregående skole åpner
2012	Statnett flytter inn i nytt hovedkontor, og kjøper fremfor å leie, Nydalens allé 33. Spikerverket prosjektet del 1 ferdig, næringsbygg og 2 boligbygg (Nydalsveien 12, 14 og 16). Avantor bygger ny energisentral, Nydalen Energi AS. Avantor ønsker å bygge studentboliger og næring på Sandakerveien 113-119, PBE er uenig i utnyttelsesgraden. Egmont flytter inn i nytt bygg, Nydalsveien 12. Opera Software flytter til Gjerdrums vei 19, leier av Avantor.
2013	Storebrands Eiendomsfond selger 6 store eiendommer på til sammen 71 000kvm. Avantor kjøper 26 000kvm fra Storebrand (Nydalsveien 28 og Gjerdrums Vei 10B).
2014	Avantor ønsker å bygge studentboliger i Gjerdrums Vei 10 og 12, PBE er positive.

Tabell 4: Nydalen 1811 - 2018 (Estate 2006)(Avantor 2017b)(Regjeringen 2017), vedlegg 2

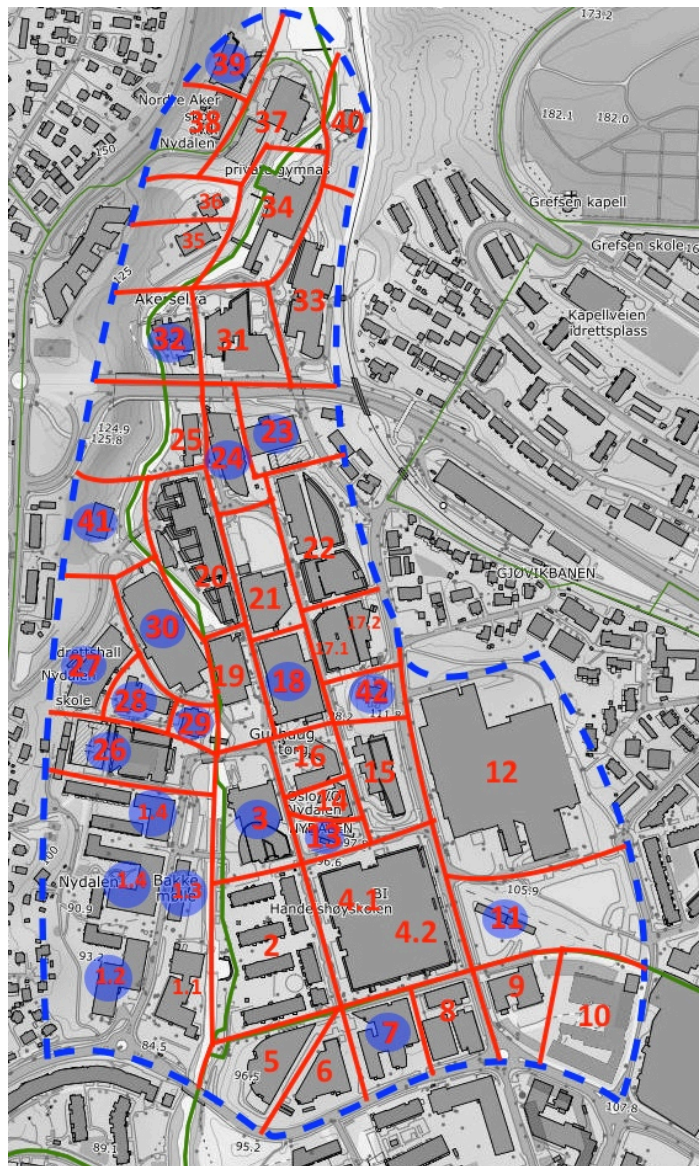
Fortsettelse av Tabell 4 om Nydalen	
År	Hendelse
2015	SiO vil kjøpe Gjerdrums vei 10, som er planlagt for studentboliger. Avantor annonserer sin ny visjon for Nydalen, kalt "Nydalen+". Avantor kjøper Gullhaug torg 1 og 3 av Bjørvin AS.
2016	Avantor selger Gjerdrums vei 12 til Fredensborg Norge AS. Spikerverket, to nye boligbygg står ferdig (Nydalsveien 20 og 22). Har også solgt alle boligene som skal bygges. Oslo kemnerkontor flytter til Nydalsveien 24, Avantor setter opp nybygg. Statnett og Itera flytter til Nydalsveien 28, Avantor, når oppussingen er ferdig.
2017	Spikerverket, et boligbygg og 2 næringsbygg står klart, prosjektet helt ferdig (Nydalsveien 26, 24 og 18). Avantor ser på mulighetene for å bygge bolig og næring i Sandakerveien 113 og 119. Samarbeider med OBOS som eier Sandakerveien 121. Avantor ønsker også å bygge bolig og næring på Gullhaug Torg 1 og 3. De samarbeider med Norwegian property som eier Gullhaug Torg 5.
2018	Oslo kommune (Undervisningsbygg) kjøper Nydalen VGS av Avantor for 1094 mnok. Avantor selger Maridalsveien 319 og 321 til Selvaag Eiendom, som fra før eier Maridalsveien 323.

Tabell 4: Nydalen 1811 - 2018 (Estate 2006)(Avantor 2017b)(Regjeringen 2017), vedlegg 2

4.3.2 Område og utbygging

I figur 34 er det markert et område i blå stiplede linje. Det er dette området som er definert som Nydalen i oppgaven. Grunnet veien Kristoffer Aamots gate (nederst i figuren) som lager et skille og at det meste rundt det markerte feltet, er allerede bebygde boligområder. Det er her prøvd å dele opp området og fordelt det etter bygninger og hvem som har eierrett på tomten bygget står, det er ikke en helt korrekt fremvisning av tomtegrenser. Alle områdene som er markert med en blå sirkel er det som i mai 2018 tilhører Avantor AS gjennom ulike datterselskap.

Område rundt 1.1-1.4 og 2 er det også en del boligfelt, herav Spikerverket boliger og Solsiden boligsameie. Avantor AS har tidligere eid enda mer av eendommen, som kommer frem i tabell 4, men som har blitt solgt videre til andre aktører som enten ønsker å investere eller eie fremfor å leie. I dag er aktiviteten størst øverst i området, rundt felt 33 til 40, for utviklingen av studentboliger og næring. Det er område enda lenger nord, som figur 25 viser. Dette er dog regulert av kommunedelplanen for Nydalen, og rekkefølgebestemmelsen, slik at utbyggingen blir konsentrert og man gjør seg *ferdig* med et sone før man går over til neste.

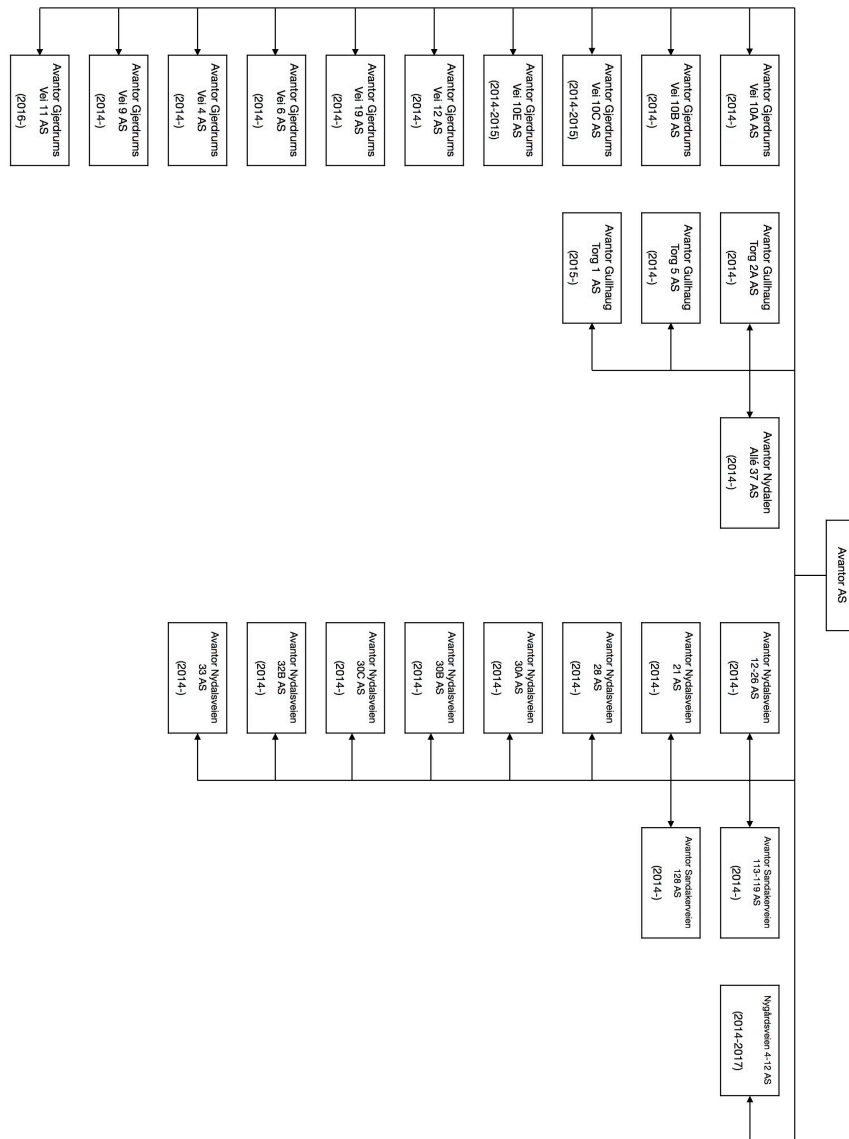


Figur 34: Nydalen bygg, kart hentet fra (SSB 2018)

Felt	Gnr.	Bnr.	Tiltakshaver	Sist Byggesak angående ombygg/nybygg/bruksendring	Saksnr.
1.1	57	416	Nydalsveien 15-17 AS	Nytt inngangsparti	201510130
1.2	57	427	Avantor Nydalsveien 16-26 AS	Oppføring av kontor- og forretningsbygg	201014451
1.3	57	409	Avantor Nydalsveien 21 AS	Nytt inngangsparti	200914909
1.4	57	432	Avantor Nydalsveien 16-26 AS	Oppføring av bolig og næringsbygg	201517101
2	57	-	Avantor ASA	Oppføring av 7 boligblokker	200303087
3	77	362	Avantor Nydalsveien 33 AS	Tilbygg, innvendig ombygging og fasadeendring	201409758
4.1	57	407	BI Oslo	Oppføring av to interne bruer	201407002
4.2	57	407	BI Oslo	Oppføring av to interne bruer	201407002
5	77	40	Nydalshøyden Bygg C AS	Oppføring av kontorbygg	200907924
6	77	370	Avantor ASA	Oppføring av kontorbygg	200104508
7	77	365	Avantor ASA	Oppføring av kontorbygg	200104508
8	77	122	Sandakerveien 14 ANS	Bruksendring fra kontor til privat tjenesteyting	201619432
9	77	59	Thon Storo ANS	Oppføring av boliger, forretninger, hotell, kino og barnehage	201512891
10	77	103	Thon Storo ANS	Oppføring av boliger, forretninger, hotell, kino og barnehage	201512891
11	77	381	Schibsted Eiendom AS	Oppføring av kontorbygg (avslag)	200101930
12	77	88	Schibsted Distrubusjon AS	Oppføring av midlertidig lagerhall	201804721
13	77	382	Sporveien OSLO AS	oppgradering av Nydalen T-banestasjon	201404638
14	77	360	Avantor AS	Bruksendring fra kontor til undervisningslokaler	200900684
15	77	340	Storebrand Eiendom AS	Bruksendring fra lager til kontorarbeidsplasser	201407095
16	77	341	Storebrand Eiendomsfond AS	Etablering av intertrapp	201803555
17.1	77	342	Aberdeen Asset Management	Nytt inngangsparti	201414020
17.2	77	348	Sandakerveien 130 AS	Fasadeendring og endring av utomhusareal	201613573
18	77	335	Avantor AS	Fasadeendring	201007273
19	77	334	Storebrand Eiendom AS	Oppgradering av amfi	201507228
20	77	349	Storebrand Nydalen AS	Tilbygg kontor (tillatelse gitt)	201215175
21	77	348	Gullhaug Torg 3 AS	Nytt inngangsparti - Innvendig ombygging	201411697
22	77	344	Gullhaugveien 9 -13 AS	Påbygging av nytt kontorbygg (fikk rammetillatelse, utgått)	200708037
23	77	356	Avantor Gjerdrums Vei 6 AS	Ombygging til filmstudio og tilbygg	201514524
24	77	357	Gjerdrums vei 4 Eiendom AS	Innvendig ombygging og oppgradering	201107779
25	77	2	Gjerdrums vei 10 D eiendom AS	Oppføring av baldakin	201200531
26	57	398	Avantor Nydalsveien 28 AS	Bruksendring fra kontor til bevertning	201601278
27	58	284	Nydalsveien 30 C AS	Oppføring av skole - Nydalen videregående skole	200807393
28	58	308	Avantor Nydalsveien 30B AS	Bruksendring fra kontor til forretning	201702591
29	58	283	Avantor Nydalsveien 30A AS	Bruksendring av del av 2 etasje til restaurant	201710735
30	58	310	Nydalsveien 32 B AS	Reparasjon av tak	201310197
31	74	23	Norwegian Property AS	Innsetting av rømningsdør og innvendig ombygging	201600797
32	74	24	Avantor AS	Fasadeendring og ombygging	200613246
33	74	22	Avantor AS	Fasadeendring	199603229
34	74	1	Fredensborg Norge AS	Bruksendring fra kontor til studentbolig	201602641
35	58	303	Studentskipnaden I Oslo og Akershus	Oppføring av tre blokker for studentboliger	201619391
36	58	304	Studentskipnaden I Oslo og Akershus	Oppføring av tre blokker for studentboliger	201619391
37	58	1	Gjerdrums Vei 14-16 AS	Utskifting av heis	201708547
38	58	307	Avantor Eiendomsforvaltning AS	(fant kun oppføring av fasadeskilt)	201003520
39	58	306	Signex AS	(fant kun oppføring av fasadeskilt)	201513000
40	73	6	Gjerdrums vei 17 eiendom AS	(fant kun oppføring av fasadeskilt)	201004039
41	58	326	-	-	-
42	77	347	Avantor AS	Ominnredning og rehabilitering av kontorer	199600201

Tabell 5: Nydalen, utbygging (Oslo Kommune 2018c)

Tabell 5 viser tiltakshaver ved siste byggesak som omhandlet ombygg, nybygg eller bruksendring. Det er ofte flere byggesaker etter disse, men de omhandler som regel oppføring av reklameskilt, der tiltakshaver har lite tilknytning til bygget. Den som har juridisk eiendomsrett for tomten bygget står på kommer i tabell 6. Ved felt 41 er det ikke oppgitt noen tiltakshaver, for sist byggesak registrert var fra 1950, noe som ikke er av interesse i denne oppgaven. Som for Hasle Linje er det også oppgitt de unike gårds- og bruksnummerene for eiendommen istedenfor en veiadresse. I tillegg er plan- og byggesaksnummeret oppgitt i høyre kolonne.



Figur 35: Nydalen, Selskapskart

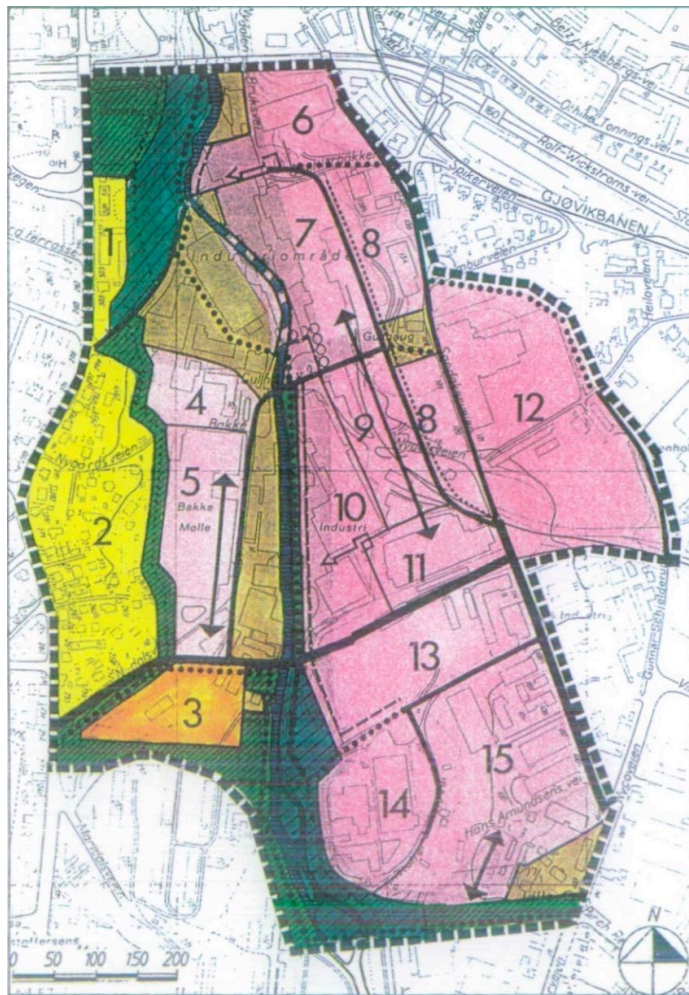
Ovenfor viser figur 35 en oversikt over selskapene Avantor eide i perioden 2014 og frem til utgangen av 2017 med tilknytning til Nydalen. Et selskap som ikke er notert her, som er *Nydalen Energi AS*, som har anlegg her og selger fornybar energi til leietakere m.fl. Det er kun tatt hensyn til Avantor AS, siden det er de som har stått i føresettet angående utbyggingen i Nydalen. Om et slikt selskapskart skulle lages for hver aktør i Nydalen som kun eier en eller et par tomter, ville dette vært i overkant krevsomt og hat lite betydning for oppgaven. I likhete med selskapskartet for Hasle Linje, er dette sjekket opp med Dagens Næringslivs nettside verktøy Aksjonæregister og opp mot aksjeeiere.no, som begge sier de har hentet data fra Skatteetaten

Felt	Gnr.	Bnr.	Eiendomsrett	Dato	Eier av selskapet
1.1	57	416	Nydalsveien 15-17 AS	04.01.2007	NPRO Holding AS
1.2	57	427	Avantor Nydalsveien 12-26 AS	04.01.2007	Avantor AS
1.3	57	409	Avantor Nydalsveien 21 AS	04.01.2007	Avantor AS
1.4	57	432	Avantor Nydalsveien 12-26 AS	04.01.2007	Avantor AS
2	57	-	-	-	-
3	77	362	Avantor Nydalsveien 33 AS	25.10.2013	Avantor AS
4.1	57	407	Sandakerveien 116-118 AS	17.01.2006	Stiftelsen handelshøyskolen BI
4.2	57	407	Sandakerveien D Blokka AS	17.01.2006	Stiftelsen handelshøyskolen BI
5	77	40	Nydalshøyden Bygg C AS	04.01.2007	Statnett SF
6	77	370	Nydalen Alle 35 AS	03.04.2017	Nydalen Kontorbygg III AS
7	77	365	Avantor Nydalen Allé 37 AS	04.01.2007	Avantor AS
8	77	122	Sandakerveien 114 ANS	27.04.1900	-
9	77	59	Gardermoen Park AS	17.01.2014	Olav Thon Eiendomsselskap ASA
10	77	103	Thon Storo ANS	18.05.2011	Olav Thon Eiendomsselskap ASA
11	77	381	Avantor Sandakerveien 113-119 AS	17.03.2006	Avantor AS
12	77	88	Nydalen Næringseiendom AS	22.01.2015	OBOS Nye Hjem AS
13	77	382	Avantor AS	23.05.1991	Avantor AS
14	77	360	Nydalsveien 38 AS	17.12.2002	Storebrand Eiendomsfond Norge KS
15	77	340	Gullhaugveien 1-3 AS	19.06.2000	City Finansiering AS
16	77	341	Nydalsveien 36 AS	17.12.2002	Storebrand Eiendomsfond Norge KS
17.1	77	342	Aberdeen Gullhaugveien 7 AS	12.05.2014	Gullhaugveien holding AS
17.2	77	348	Sandakerveien 130 AS	29.04.2013	NPRO Holding AS
18	77	335	Avantor Gullhaug Torg 1 AS	28.10.2016	Avantor AS
19	77	334	Gullhaug Torg 2B AS	13.06.2002	Storebrand Eiendomsfond Norge KS
20	77	349	Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS	27.02.2018	Nydalen Kontorbygg AS
21	77	348	Gullhaug Torg 3 AS	26.04.2013	NPRO Holding AS
22	77	344	Gullhaugveien 9-13 AS	28.05.2013	NPRO Holding AS
23	77	356	Avantor Gjerdrums Vei 6 AS	25.10.2013	Avantor AS
24	77	357	Avantor Gjerdrums Vei 4 AS	25.10.2013	Avantor AS
25	77	2	Gjerdrums Vei 10 AS	29.04.2013	-
26	57	398	Avantor Nydalsveien 28 AS	25.10.2013	Avantor AS
27	58	284	Nydalsveien 30C AS	04.01.2007	Avantor AS
28	58	308	Avantor Nydalsveien 30B AS	15.11.2007	Avantor AS
29	58	283	Avantor Nydalsveien 30A AS	04.01.2007	Avantor AS
30	58	310	Avantor Nydalsveien 32B AS	15.11.2007	Avantor AS
31	74	23	Gjerdrums Vei 8 ANS	22.05.1996	NPRO Holding AS
32	74	24	Avantor Gjerdrums Vei 10A AS	25.10.2013	Avantor AS
33	74	22	Avantor Gjerdrums Vei 11 AS	22.07.2016	Avantor AS
34	74	1	Gjerdrumsvei 12 Eiendomsselskap AS	06.07.2016	Frendensborg AS
35	58	303	Studentsamskipnaden I Oslo og Akershus	14.12.2016	SIO
36	58	304	Gjerdrums Vei 10C AS	25.10.2013	SIO Eierskap AS
37	58	1	Gjerdrums Vei 14-16 AS	06.05.2013	NPRO Holding AS
38	58	307	SKB Gjerdrumsvei 21 AS	09.02.2015	SKB Eiendom AS
39	58	306	Avantor Gjerdrums Vei19 AS	25.10.2013	Avantor AS
40	73	6	Gjerdrums Vei 17 AS	26.04.2013	NPRO Holding AS
41	58	326	Nydalen Energi AS	16.04.2014	Avantor AS
42	77	347	Avantor Sandakerveien 128 AS	25.10.2013	Avantor AS

Tabell 6: Nydalen, Eiendomsrett (Kartverket 2018)

Tabell 6 gir et overblikk over hvem som eier eiendommen. Det er noen unntak, for ved felt 1.1-1.4, se figur 34, er det noen bygg som ikke har tallkode over seg. Grunnen er at det er boliger som nå eies av privatpersoner, det samme gjelder for felt 2. For de resterende er det sjekket i ulike aksjeregistrerte over hvem som eier selskapet med eiendomsrett. De som er skrevet opp under *Hvem eier selskapet* eier 100pst av aksjene i selskapet med eiendomsrett. Det kommer her frem store aktører i tillegg til Avantor AS, som NPRO Holding AS, Olav Thon Eiendomsselskap ASA, Stiftelsen Handelshøyskolen BI og Storebrand Eiendomsfond Norge KS. Utover dette er det flere mindre aktører, men som eiere betydelige tomter i Nydalen.

Figur 36 er et utklipp fra KDP3 for Nydalen som ble vedtatt i 1990. Det som er markert rosa, områdene 4 til 15 er regulert med tanke på næringsvirksomhet. Område 1 til 3 er for boligutvikling. De brune områdene er bevarte områder, herav gjerne eldre fabrikker fra industritiden. Det grønne er forbeholdt friområde/park. Ut ifra dette er det ikke vanskelig å skjønne hvorfor utviklingen i Nydalen ble som den gjorde. At det ble et område fult av næringsbygg, når Oslo Kommune var så tydelig med retningslinjene i KDP3 (Oslo Kommune 1990a).

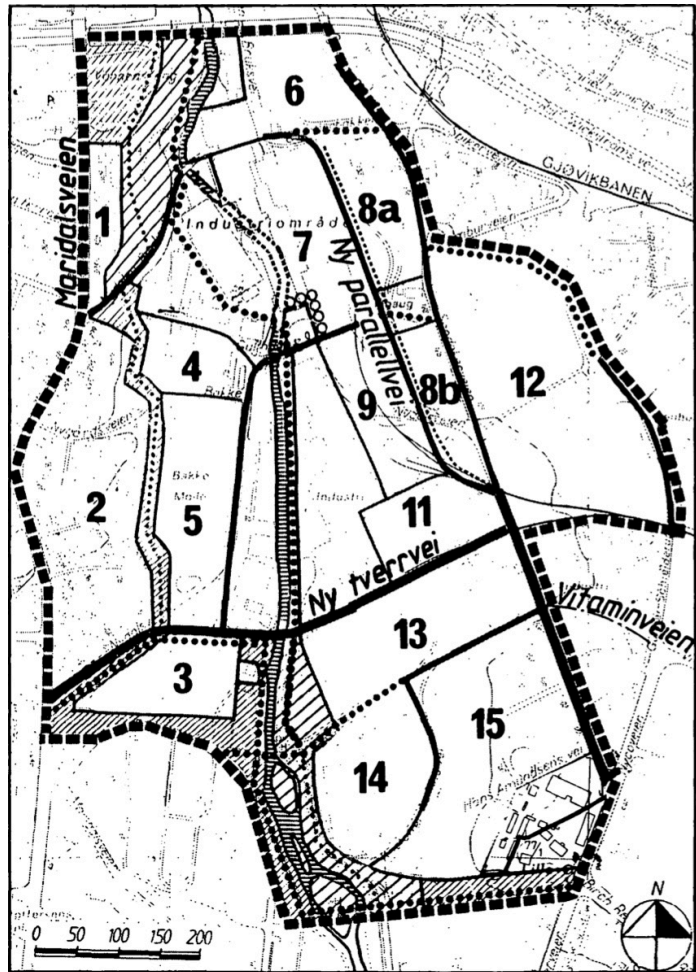


Figur 36: Nydalen, reguleringsplan fra KDP3 (Oslo Kommune 1990a)

Det er ikke bare KDP3 som omfatter Nydalen, men også KDP4 - Akerselva Miljøpark som i likehet med KDP3 ble godkjent i 1990. KDP4 tok for seg hele Akerselva, der *Delområde 3: Nydalsbrua - Badebakken* er det som i denne oppgaven anses som *Nydalen* (Oslo Kommune 1990b). Det kommer også frem i KDP4 at akkurat nevnte Delområde 3, er unntatt fra denne siden den har en egen kommunedelplan (KDP3). Der prinsippene for kommunedelplanene er de samme. Dette endret seg i 2015, da kom det en ny kommuneplan for Oslo, *Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn*, med denne ble KDP3 avviklet (Oslo Kommune 2015). I den nye kommuneplanen kommer det frem at Nydalen skal bli et kollektivt knutepunkt og det skal være bymessig utvikling. Hvor det skal tilrettelegges for boliger og næringsutvikling. Kommunen er her tydelig på at det også må utvikles boliger og ikke bare næring, som KDP3 i stor grad tilrettela for (Oslo Kommune 1990a).

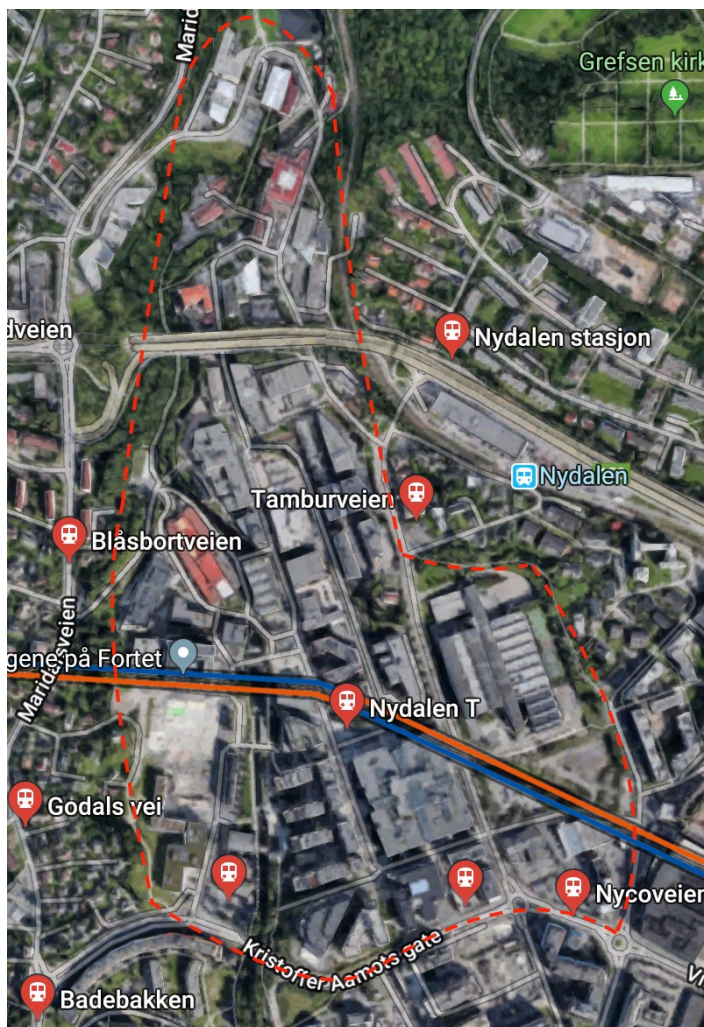
Fra KDP3, så viser figur 37 rekkefølgebestemmelsen for utviklingen av Nydalen, som man la opp til i 1990. Delfeltene 3 til 15 skulle ha en sammenhengende bebyggelse samt *Maksimal gesimshøyde er 5etg. + en tilbaketrukket topp-/overetasje* som det er skrevet i KDP3 (Oslo Kommune 1990a).

Fra delplanen kommer det frem at det først skal bygges *ny parallellvei* før videre utbygging felt 6, 7, 8 og 9. For felt 3 og 13 må det først bygges *ny tverrvei* før feltet før videre bebyggelse. Ved delfelt 12 må det fastlegges gangvei øst og nord, før ny bebyggelse. Planen opphevet tidligere reguleringsplaner som gjalt for området. Det var tydelig skrevet i retningslinjene for KDP3 at dette skulle bli et byutviklingsområde som skulle være på både øst og vest siden av Akerselva. Og at den nye bebyggelsen skulle bære preg av av det moderne, men samtidig være trofast mot materialbruket de gamle fabrikkene hadde. Samt at tegl skulle være en gjennomgående fasade for byggene nær Akerselva (Oslo Kommune 1990a).



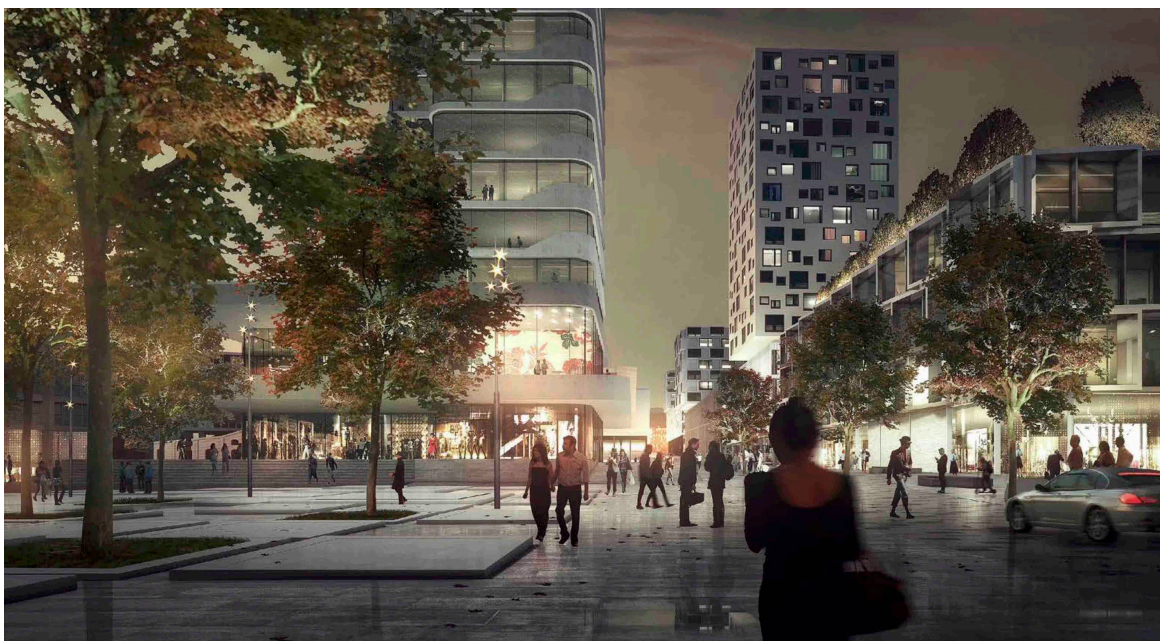
Figur 37: Nydalen, rekkefølgebestemmelse fra KDP3 (Oslo Kommune 1990a)

Figur 38 viser hvor tilgjengelig kollektivtransport er i Nydalen. T-banen stopper rett utenfor Handelshøyskolen BI, som på mange måter en *sentrum* i Nydalen. Langs den røde stiplete linjen er det flere busstasjoner, og den lyseblå logoen er Nydalens togstasjon. Totalt er det tre forskjellige måter å reise kollektivt på for de som jobber og bor på Nydalen. Men det tydeligste er at det virker som om alt er samlet rundt T-banestasjonen. Det er akkurat ved dette punktet det er boligsam-
 eie, næringsbygg og utdanningsinstu-
 tisjoner rett over gaten. Nydalen T-
 banestasjon tilhører både linje 4 og 5
 på T-banenettet, noe som gjør at det
 er helt koblet på *ringen*. Det er der-
 med lett å komme seg fra Nydalen til
 andre steder i Oslo, selvom om man må
 til Tøyen eller Majorstuen for å kom-
 me til et punkt der alle linjene går igjennom. Busstasjonene er derimot fordelt litt rundt om
 Nydalen og det markerte område, så det er tydelig at t-banestasjonen er kjernen.



Figur 38: Nydalen Kollektivtransport, (Google Maps 2018)

4.3.3 Nydalen+



Figur 39: Nydalen pluss, Nydalen Allé (Avantor, MAD Arkitekter & COBE Arkitekter 2015)

Nydalen+ er den nye visjonen for Nydalen i fremtiden. Planen er utviklet i samarbeid mellom Avantor AS, MAD Arkitekter og COBE Arkitekter i Danmark. Prosessen startet i 2012 og det skulle være et innspill til den nye kommuneplanen Oslo mot 2030, som kom i 2015. At det den nye planene heter Nydalen+ er ingen tilfeldighet, for ved den gamle kommunedelplanen (KDP3), ble det bygd på langs av Akerselva. Nå skal man også bygge på tvers og det dannes et pluss symbol over Nydalen. Det vil strekke seg lenger øst og vest, på vestsiden går det mot Storo. Det ble som nevnt tidligere satset stort på næringsvirksomhet i KDP3, men ved den nye visjonen skulle satse tyngre på utdanningsinstitusjoner og boliger. Fra en næringspark som de kaller det til en sammensatt bydel, som figur 39 gir en illustrasjon av. Det skal også legges mer tilrette for sykkelbruk, Oslo kommune statser sterkt på dette ved sin Sykkel Strategi 2015-2025 (Oslo Kommune 2014). Målet er at man skal øke andelen av hverdagsreiser med sykkel fra 8pst til 16pst. Nydalen+ vil sikte enda høyere, og går mot 25pst i 2025. Noe som kan være strategisk smart i den rødegrønne partialliansen som byrådet fikk etter kommunevalget i 2015, som også har vært en sterk stemme for syklister i hovedstaden.



Figur 40: Nydalen Pluss, Kvartaler (Avantor, MAD Arkitekter & COBE Arkitekter 2015)

Figur 40 over viser de tre kvartalene som Nydalen+ skal inneholde, Nydalsparken, Nydalen Allé og Storo. Til høyre figuren vises det bygnigstypologien til de ulike kvartalene, der de største/høyeste byggene er i Nydalen Allé og samt der kvartalet grenser til Storo. Byggene blir deretter mindre desto lenger man beveger seg fra midtpunktet som er rundt T-banestasjonen og Handelshøyskolen BI, og utover. Områdene som ikke er markert som et kvartal er i stor grad boligfelt.

Fase	Gnr.	Bnr	Bygg (Avantors plan)	Kvm	Eiendomsrett
1	58	303/304	Gjerdrums vei 10 B C	3986	SIO Eierskap AS
1	58	305	Gkerdrums vei 10 E	10500	SIO Eierskap AS
1	74	1	Gjerdrums vei 12	12425	Gjerdrumsvei 12 Eiendomsselskap AS
1	58	9	Maridalsveien 319-21	4078	Maridalsveien 319-21 AS
1	77	68	Nydalsveien 33	20299	Avantor AS
1	57	427/432	Nydalsveien 12-26	27495	Avantor AS
1	57	398	Nydalsveien 28	3618	Avantor AS
Totalt fase 1				ca. 82400	
2	77	361	Gullhaug Torg 2A	7123	Avantor Gullhaug Torg 2A AS
2	58	310	Nydalsveien 32 B	19378	Avantor Nydalsveien 32B AS
2	77	381	Sandakerveien 113-119	59800	Avantor Sandakerveien 113-119 AS
2	74	21/22	Gjerdrums Vei 9-11	18281	Avantor Gjerdrums vei 9 AS og Avantor Gjerdrums vei 11 AS
Totalt fase 2				ca. 104600	
3	57	382	Nydalsveien 35	2409	Avantor AS
3	77	355	Gullhaug Torg 5	18760	Avantor Gullhaug Torg 5 AS
3	77	356	Gjerdrums vei 6	77275	Avantor Gjerdrums Vei 6 AS
3	77	357	Gjerdrums vei 4	12510	Avantor Gjerdrums Vei 4 AS
3	77	106	Vitaminveien 5B-9C	58815	Thon Stor ANS
Totalt fase 3				ca. 99800	

Tabell 7: Nydalen Pluss, Fastestrategi (Avantor, MAD Arkitekter & COBE Arkitekter 2015)

Tabell 7 viser hvilke tomter Avantor ønsker å bygge ut ved Nydalen+ visjonen og over ulike faser. Et fasekart over strategien som er presentert i visjonen deres er gitt i vedlegg 9. Planen er fra 2014 og derfor har en del av fase 1 startet allerede. Tomtene ved Gjerdrums vei 10 og 12 er allerede igang med å utvikle seg til studentboliger. Og for de resterende tomter over fase 2 og 3, har det skjedd mindre tiltak den siste tiden, se figur 5.

For Nydalen+ var som sagt et innspill til den nye kommuneplanen, når denne var på utkast nivå. I den ferdige kommuneplanene Oslo mot 2030, står det helt tydelig at Nydalen og Storo skal være områder det ønskes bymessig utvikling i form av boliger og næringsutvikling, samt bli et kollektivt knutepunkt. Definisjonen av dette i kommuneplanen er følgende

Kollektivknutepunkt defineres i kommuneplanen som områder med potensial for bymessig utvikling og kobling av to eller flere banebaserte linjer. Prioriterte stasjonsnære områder er områder med T-banelinje, busslinje og senterfunksjon, samt arealpotensial (Oslo Kommune 2015)

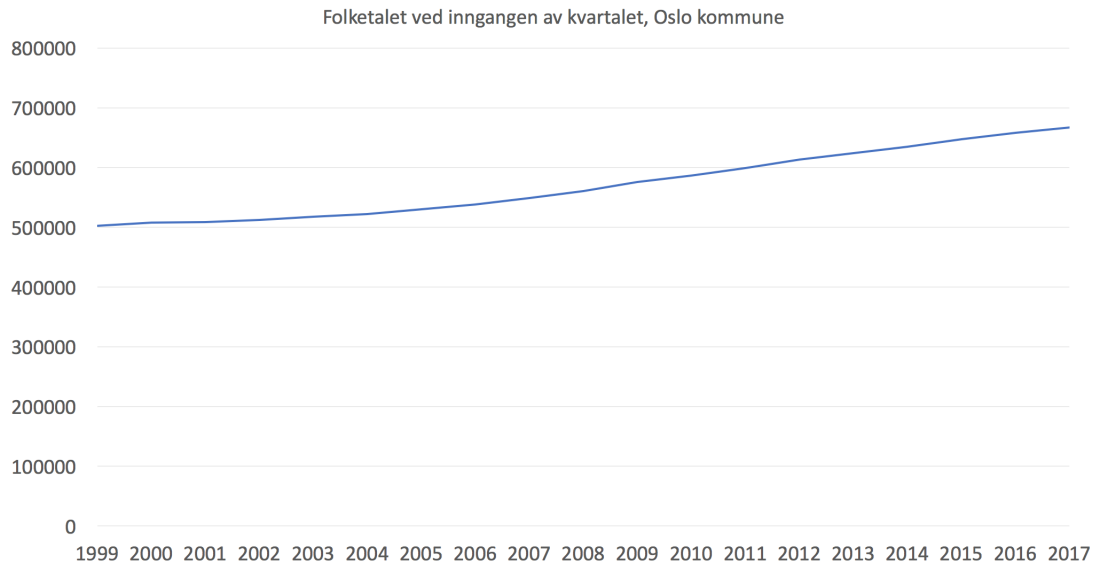
Det er også kommet utkast til Kommuneplanen 2017 som ser på Oslo mot 2040, her blir Nydalen delt opp i øst og vest (Oslo Kommune 2017). Nydalen vest tilhører *Utviklingsområde kategori B* som i hovedsak er småhus bebyggelse, mens Nydalen Øst tilhører *Utviklingsområde kategori A* som er for næring og industri. Det kommer tydelig frem at man skal videreføre ideen om at Nydalen og Storo skal bli et kollektivtknutepunkt fra kommuneplanen 2015. Satsingen på Nydalen Vest og Øst kan ses i sin helhet i vedlegg 8.

5 Resultat

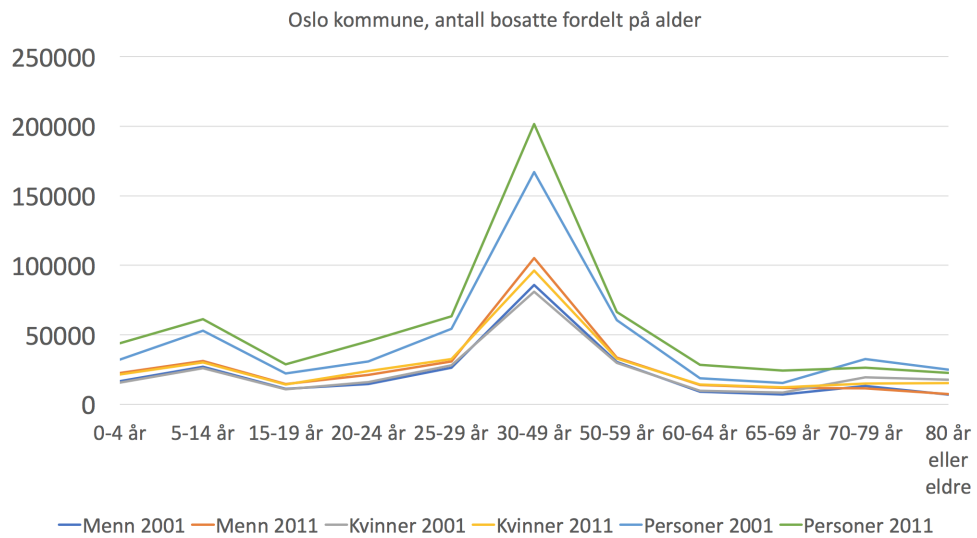
Består av figurer og grafer som viser utviklingen av befolkningen i Oslo Kommune, bydelene Günerløkka og Nordre Aker samt grunnkretsene Nydalen og Frydenberg (HasleLinje). Det er i delkaptiel 5.1 samme type målinger som ved prosjektoppgaven, men den ene grunnkretsen er endret fra Løren til Frydenberg, som er mye mer representativ. Delkapitel 5.2 er lik som ved prosjektoppgaven, siden det er på bydelnivå. Øvrige resultater er helt nye for oppgaven.

5.1 Befolkning

5.1.1 Oslo Kommune

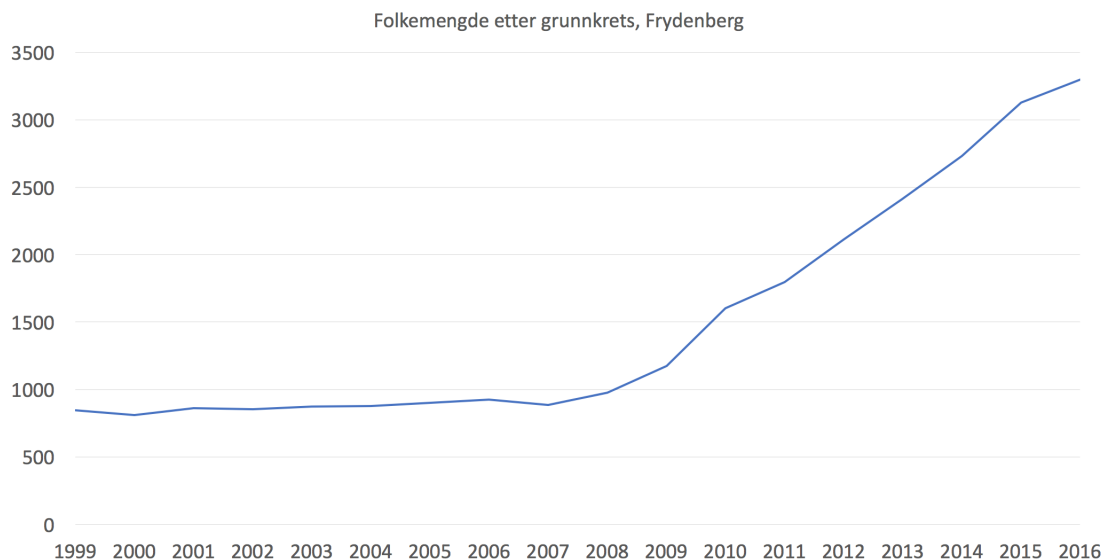


Figur 41: Folkemengde 1999-2017, Oslo Kommune

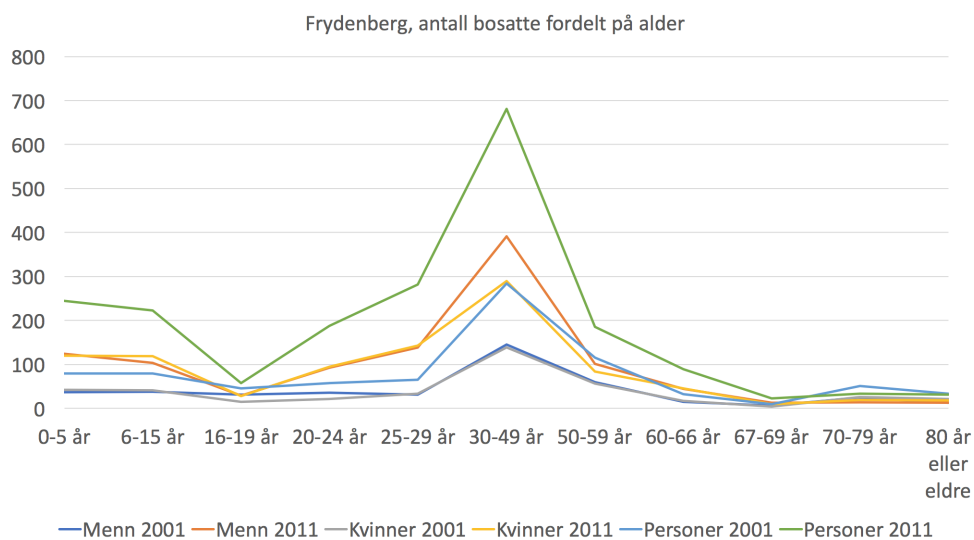


Figur 42: Folkemengde 2001/2011 fordelt på alder, Oslo Kommune

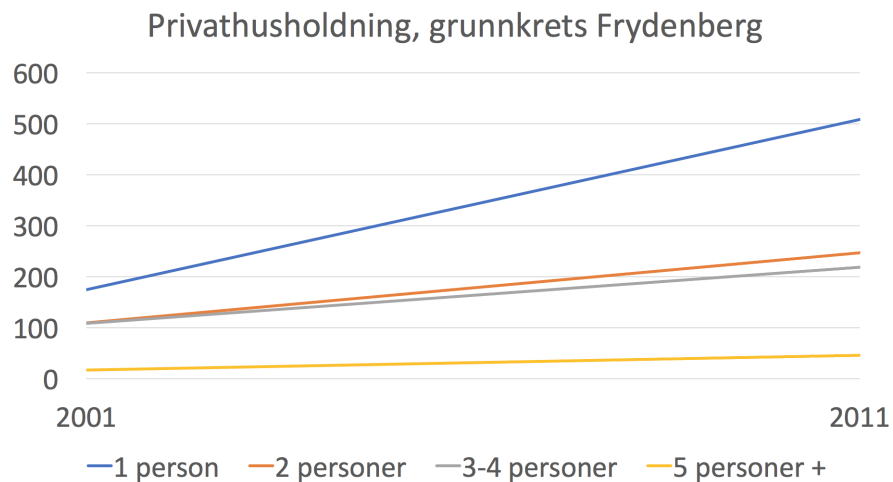
5.1.2 HasleLinje (Frydenberg)



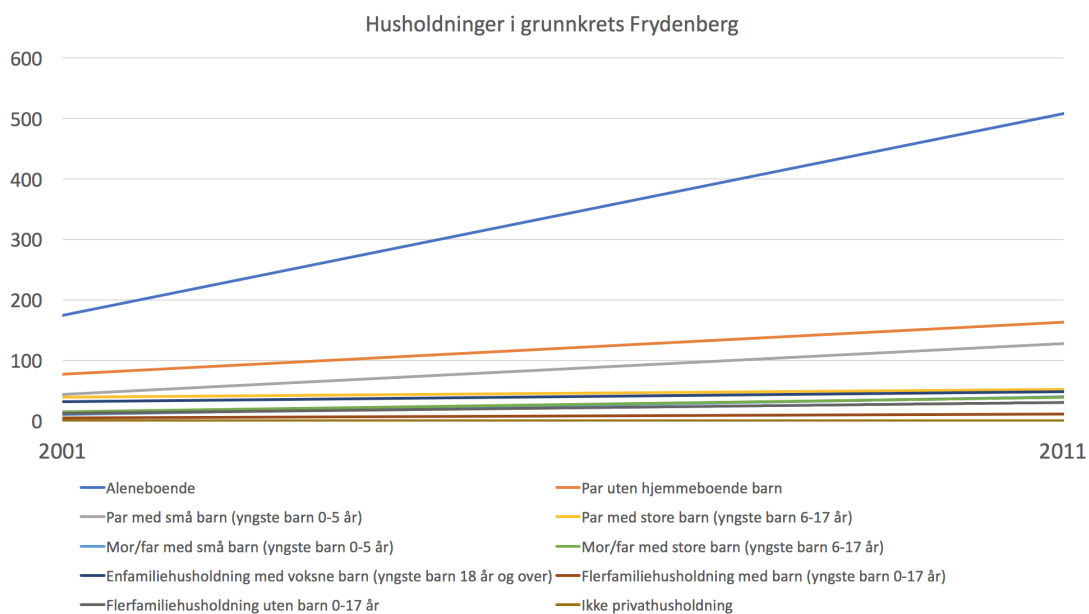
Figur 43: Folkemengde 1999-2016, grunnkrets Frydenberg



Figur 44: Folkemengde 2001/2011 fordelt på alder, grunnkrets Frydenberg

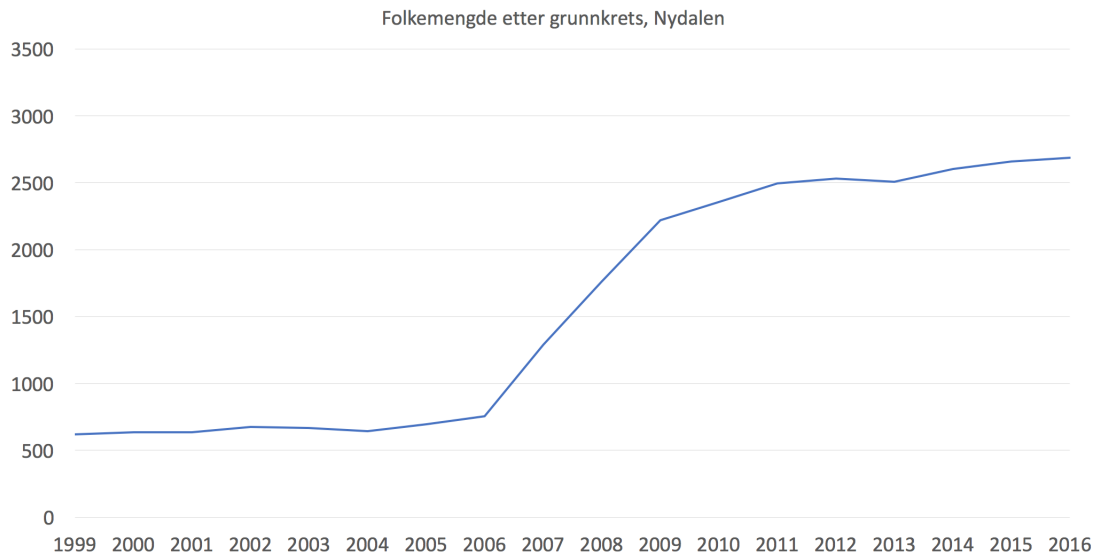


Figur 45: Privathusholdning 2001/2011, grunnkrets Frydenberg

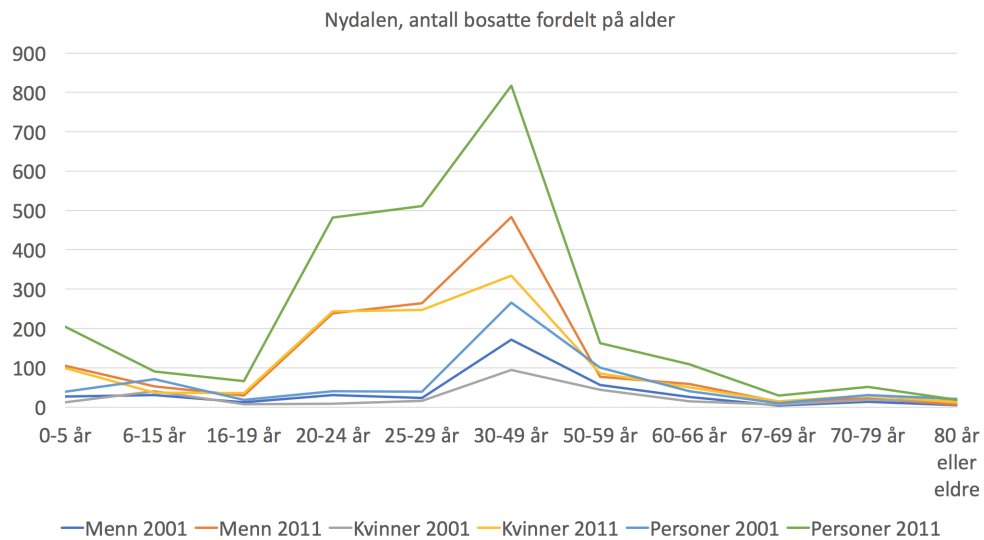


Figur 46: Husholdning 2001/2011, grunnkrets Frydenberg

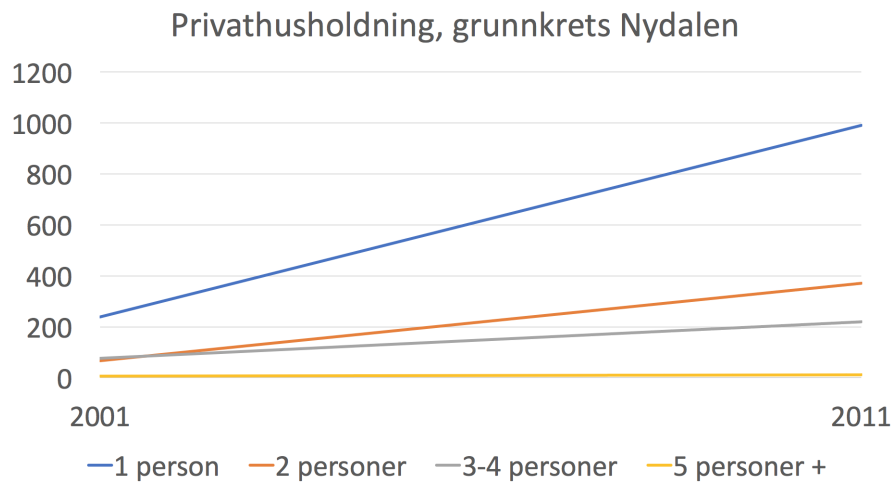
5.1.3 Nydalen



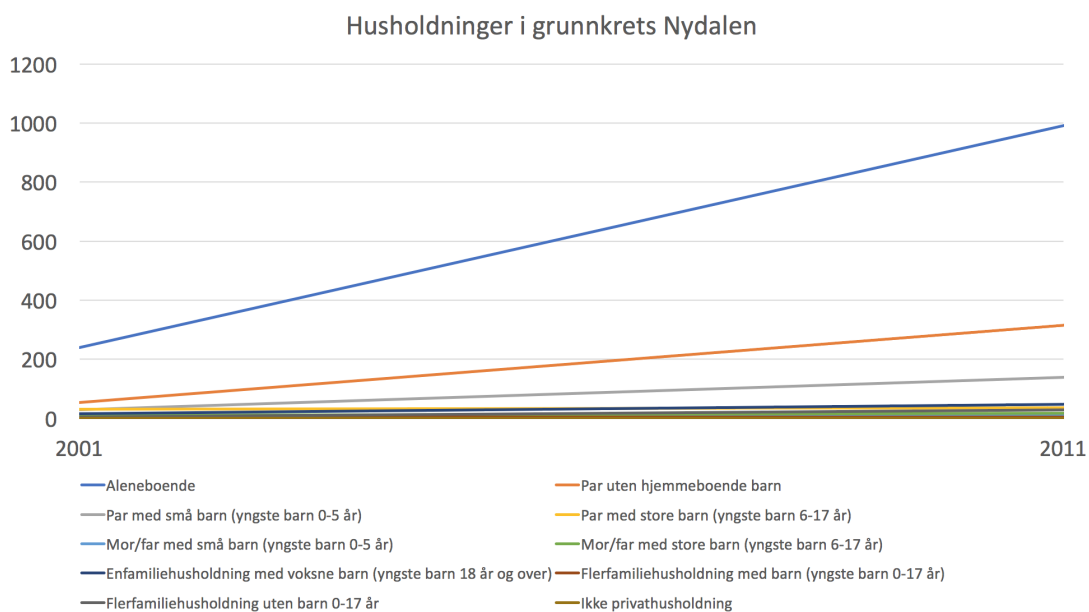
Figur 47: Folkemengde 1999-2016, grunnkrets Nydalen



Figur 48: Folkemengde 2001/2011 fordelt på alder, grunnkrets Nydalen



Figur 49: Privathusholdning 2001/2011, grunnkrets Nydalen

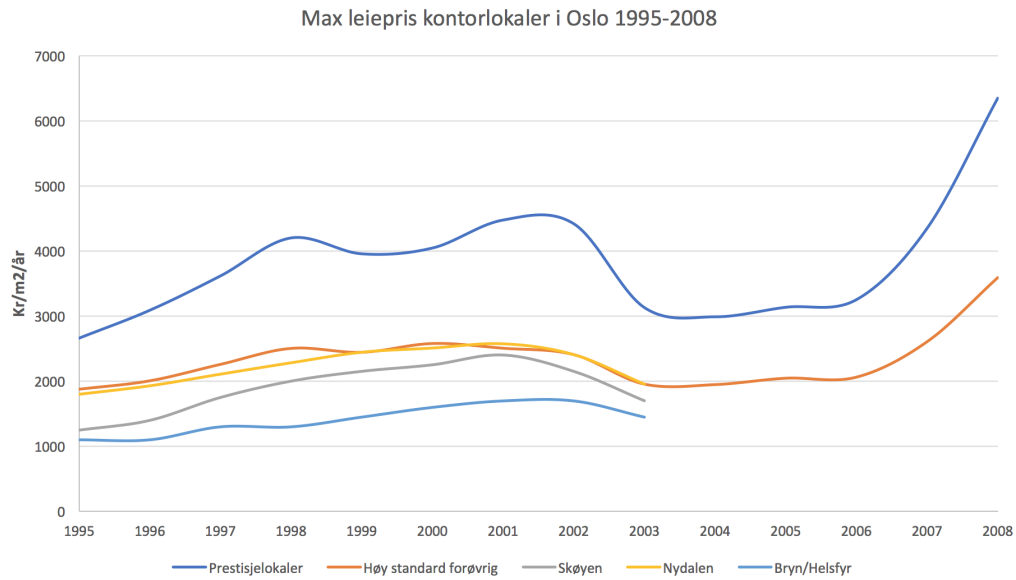


Figur 50: Husholdning 2001/2011, grunnkrets Nydalen

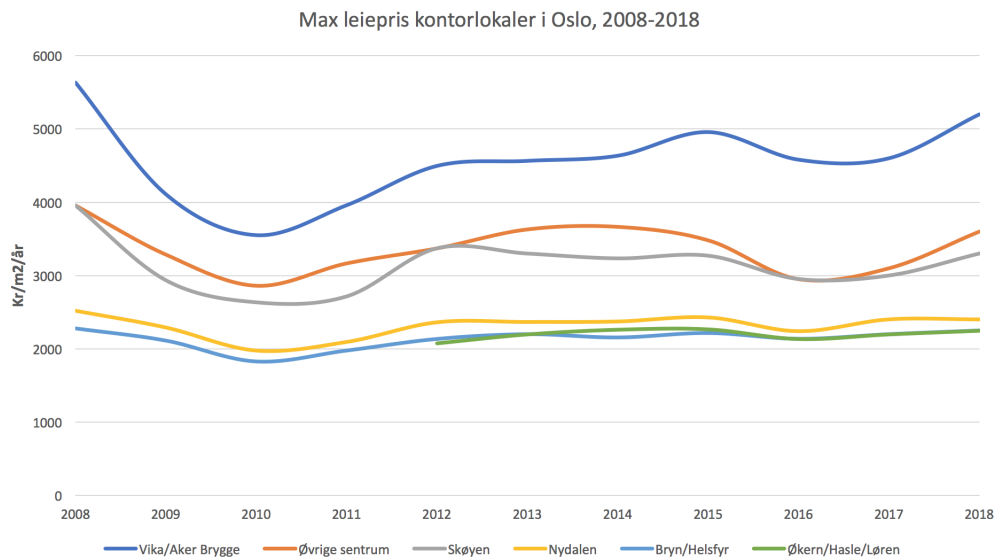
5.2 Median Inntekt

5.3 Leiepris for næringsbygg

5.3.1 Leie Oslo 1995-2008

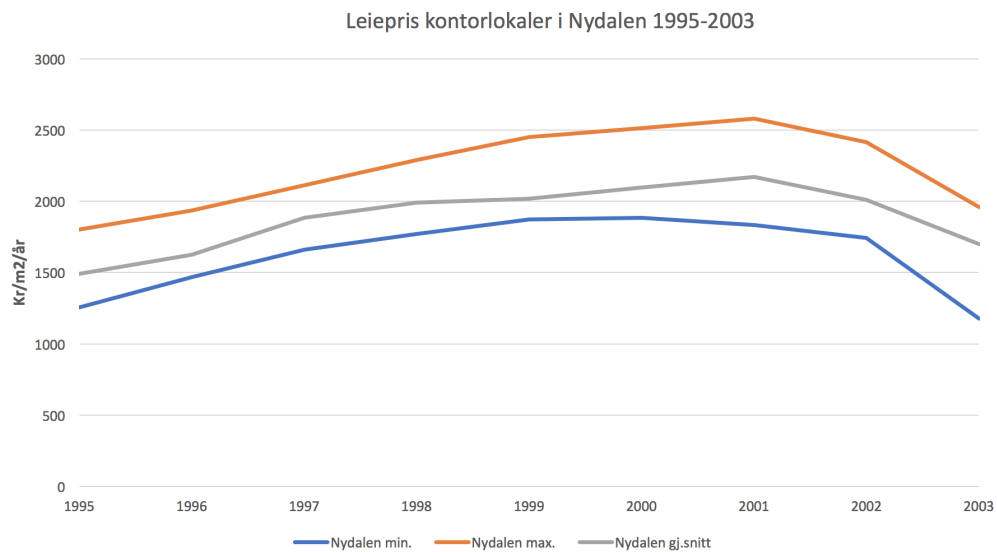


Figur 51: Oslo max leiepris 1995-2008

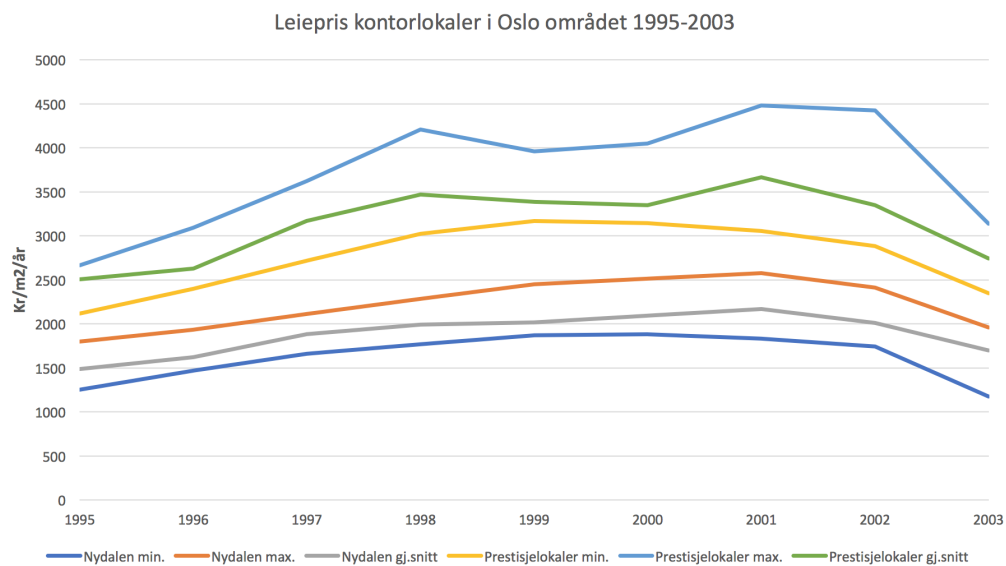


Figur 52: Oslo max leiepris 2008-2018

5.3.2 Leie Nydalen 1995-2003

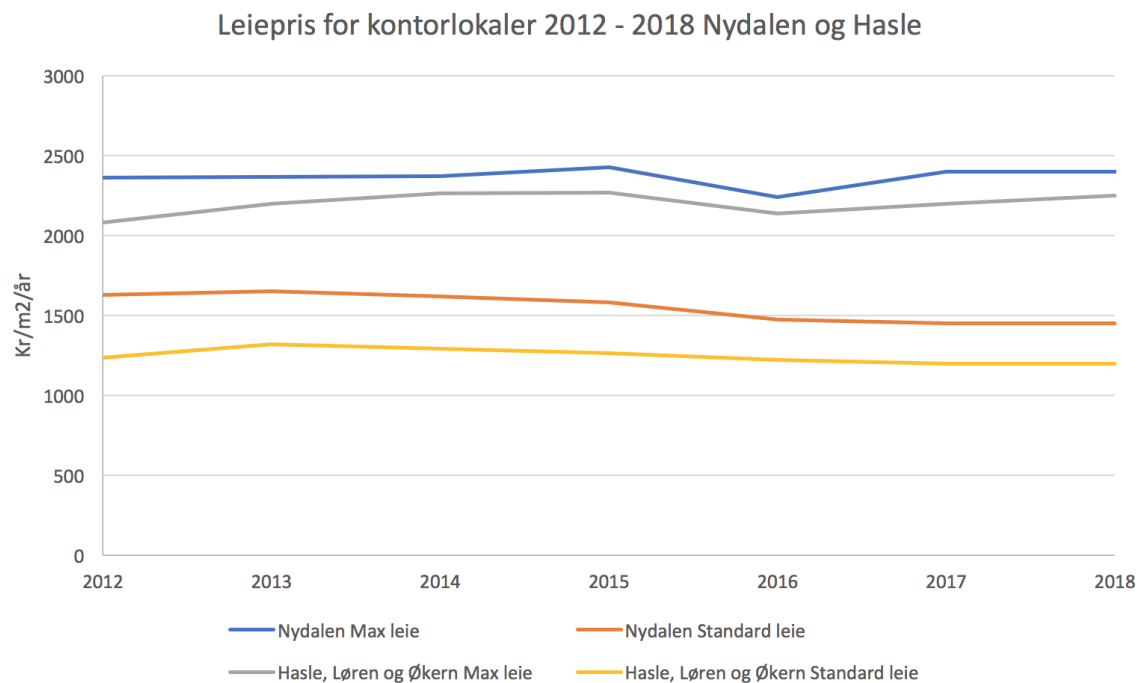


Figur 53: Leiepris Nydalen 1995-2003



Figur 54: Leiepris Oslo kontra Nydalen 1995-2003

5.3.3 Leie Nydalen og Hasle 2012-2018



Figur 55: Leiepris Hasle og Nydalen 2012-2018

Alle figurene i delkapittel 5.3 er gitt i 2017-kroner, for at man lettere skal kunne sammenligne de ulike grafene og prisnivået. For de prisene som var gitt de ekstante årene, se vedlegg 10

6 Diskusjon

Det kan se ut til at å omdanne områder til noe attraktivt har flere påvirkende faktorer. Ved at befolkningen i verden vokser, vil det være naturlig at byene også gjør det. Det er ikke noe nytt å forandre områder i byen viser historien (Teaford 2000). Likevel er det forskjeller fra det som skjedde i USA på 50- og 60-tallet og det som var tilfelle med Nydalen. Områdene var ikke direkte slum, men industrinæringen som flyttet vekk. Hasle Linje var også en konsekvens av at næringen flyttet til nye lokaler. Videre i diskusjonen skal man innom faktorer som påvirket videre utvikling til statusen i dag og inn i årene som kommer.

6.1 Ytre påvirkninger

Det var ikke staten direkte som gikk inn i verken Nydalen eller Hasle for å få til endringer i områdene. Årsaken var at industrien endret seg samt at økonomiske utfordringer for daværende eiere, skulle føre til at andre interessenter kom på banen og så muligheter. Riktig nok ble utviklingen regulert av staten senere ved kommuneplan, kommunedelplan og reguleringsplaner. I Nydalen kom det et lederskifte på slutten av 80-tallet, samt andre pådrivere. Det betyr at mennesker i seg selv og deres tanker og håp for område er viktig for å realisere slike prosjekter. Samt at kompetanse og personlige relasjoner muligens har en større tilknytning enn hva man tror. Kan være smart t ikke staten er den første som tar direkte initiativ, ser man på tilfeller ved "Title I of the Housing Act of 1949" (Forest 1984). For i Nydalen var det de to største tomteeierne som var blant initiativtakere til ny kommunedelplanene for Akerselva som helhet og Nydalen. Med det hadde de en påvirkning for det som ble vedtatt i 1990. Dette viser at private utviklere og det offentlige spiller på hverandre. For kommunen eier ikke tomten og utvikler er avhengig av hva slags type regulering som vil gjelde. Sammenheng mellom det politiske og bygningsmessige er større enn først antatt. Når de private aktører har mulighet til å påvirke kommunedelplaner, kan om det går i deres favør gi grunnlag for at deres opprinnelige visjoner lar seg gjennomføre. Uansett er det en mulighet til å påvirke for hvordan kommunen fører retningslinjer ved utviklingen i området, for en del år frem i tid. Kommunedelplanene fra 1990 gjaldt til 2015 og er i seg selv et innspill til den nye kommuneplanen, som erstattet dem.

De virkelige utfordringene kan komme når detaljreguleringsplanene skal igjennom systemet. For her kan Plan- og bygningsetaten fremme sitt eget forslag. Det at det er i bunn og grunn et politisk vedtak fra bystyret som bestemmer hvordan reguleringsplanene skal se ut, gjør at det er mange som kan mene noe. For reguleringsplanen som Hasle Utvikling AS fremmet for område Hasle Linje, skjedde det endringer fra det første foreslåtte alternativet til det som ble vedtatt. Som nevnt tidligere fremmet PBE sitt eget alternativ, grunnet at de ønsket mer bolig utbygging, samt at de mente Hasle utvikling AS sitt forslag ikke var tydelig nok på det. For her kunne et felt bli til næring eller bolig. Byrådet innstilte PBE sitt alternativ, men bystyret gikk for en litt annerledes reguleringsplan. Planen stemmer ikke 100pst overens med verken PBE eller Hasle Utvikling AS sitt, men er nærmeste PBE.

6.2 Oppringelig visjon

Visjonen blir også påvirket over tiden, selv om kommunedelplanen har sin retningslinje for området. Det har vært en rekke eierskifte forhold i Nydalen av eiendom, fra Elkem AS, Christiania Spigerverk AS og Nydalens Compagnie AS, som var essensielle og bidragsytere for kommunedelplan KDP3 og KDP4. Til Avantor AS som kom på banen noen år senere ved oppkjøp av eiendom og ble rundt 1996 den som eide mest tomt i Nydalen (Estate-Nyheter 2009c). Eierskifte kan være noe som påvirker visjonene, når bidragsyterne i starten ikke er de samme som driver prosjektet senere. Siden har Avantor AS også skiftet aksjonærer, fra fremtredende næringsfolk som Kjell Inge Røkke og Bjørn Rune Gjelsten, til disse møte økonomiske utfordringer andre steder og solgte aksjeposten sin. Rasmussgruppen overtok Avantor AS helt i 2006 (Avantor 2018)(Estate Nyheter 2007d). For Hasle Linje har ikke det vært tilfelle, der Høegh Eiendom med Bunde Eiendom startet sammen Hasle Utvikling AS, men siden tok Høegh Eiendom fullt og helt over. Det kan i tillegg ha vært lettere å utvikle et område som en utvikler og en reguleringsplan og forholde seg til. For over Høegh har det ikke vært noe eierskifte, Høegh Eiendom har stått i førersetet, men AF-Gruppen har kommet inn på både nærings- og boligsiden, mens Profier AS på bolig ved Bygg01. At AF-Gruppen også er den som bygger på tomtene som de er medeiere av med Høegh, er interessant. Der AF-Gruppen og Høegh eier 50pst av aksjene i to moderselskap. Ut fra disse moderselskapet er det dannet en rekke datterselskap, synlig ved figur 27 for Hasle Linje.

Ut fra moderselskapene som som Höegh Eiendom og AF-Gruppen eier sammen, Haslemann AS og Hasle Linje næring DA, er det dannet flere tilhørende datterselskap. Når et nytt prosjekt starter vil en av datterselskapene være tiltakshaver for et kommende næringsbygg eller bolig. Her er det AF-Gruppen som får kontrakten, ofte en totalentreprise. Dette er nok grunnen til at de er medeiere med Höegh Eiendom, for å kunne påvirke til at de ikke bare er eier av tomten, men også entreprenøren under utbyggingen. Datterselskapene har gjerne nummererte navn, eller etter utbyggingsfeltet. Avantor AS har valgt å bruke veiadressen som navn på sine datterselskap, men har Avantor også inn i navnet, som kan ses i figur 35. I Nydalen har det ikke vært et slikt fremtredende samarbeid mellom en utvikler og entreprenør som ved Hasle Linje, dette fordi Avantor AS som selskap eier tomten selv. AF-Gruppen har også hatt prosjekter i Nydalen, men sammenhengen her er vel mer at AF-Gruppen er en stor entreprenør i Oslo og Norge.

Det er ikke sett noe særlig på lovverket rundt dette med datterselskap og det som skjer med skatt, utbytte og salg av eiendom. Likevel kan det være en måte å fraskrive seg juridisk ansvar om prosjektet skulle gå dårlig. Ved oppkjøp av bygg vil det si å kjøpe aksjene i det selskapet som eier bygget, typisk et datterselskap. Men det er ikke alltid at man vil eie bygg gjennom et annet selskap. Våren 2018 under oppgaveskrivingen, skjedde det et kjøp av Nydalen VGS. Undervisningsbygg fikk kjøpt bygget ved forkjøpsrett til en pris på 975mnok, men de betalte 1 094mnok istedenfor (Estate-Nyheter 2018b). Dette for å avvikle aksjeselskapet og Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde kommet frem til at over en drift på 43år ville det være mest lønnsomt å eie fremfor å leie. Grunnen til at Undervisningsbygg betaler mer, er at de velger å avvikle aksjeselskapet som de kjøper og som det er selskapet som eier Nydalen VGS. Såkalt latent skatt som må betales. Én kan lure på om det er den endelige kjøper som må betale for den juridiske ”fraskrivelsen”, som har vært under oppføring av bygget. At moderselskapet ikke er direkte knyttet, selv om de er hovedeier.

6.3 Kollektivtransport

Det å få en god kollektiv tilknytning har nok vært essensielt for både Halse og Nydalen. Ved Hasle og Økern har de hatt en T-banestasjon siden 1966 og som ble oppgradert i 2009 og 2011. Samt Løren som åpnet i 2016, men Hasle er den som uten tvil er nærmest. For det er det

som gjør området så godt plassert kollektivt sett. At trekanten HasleLinje området danner, har en stasjon i nærheten av hver kant. På mange måter kom de til dekket fat, slikt var det derimot ikke ved Nydalen. Her kom det først en bussrute på slutten av 80-tallet, som var rett før utviklingen skjød fart. At T-banestasjonen i det hele tatt skulle havne der, var ikke sikkert. Den skulle til et sted i nærheten av Nydalen, men den var tenkt enten lenger nord ved ringveien eller sør ved Thorsoy (Oslo bystyre 1995). Når Handelshøyskolen BI, ble vedtatt flyttet til Nydalen ble dette et forhandlingskort. For det var igjen bystyret som bestemte. En spennende tanke var at stasjonen skulle være i kjelleren til Handelshøyskolen og det ble et midtpunkt i byen. Den ble midlertid satt rett over veien utenfor Handelshøyskolen. Det er ikke umulig å tenke seg at veksten kunne vært annerledes om ikke stasjonen ble plassert her, men et annet sted. For som figur 47 viser, at veksten av bosatte i Nydalen vokser veldig fra 2006, når handelshøyskolen er i sitt første år og t-baneringen åpner helt. De er da knyttet helt opp mot Oslo og dets sentrale områder.

6.4 Ringvirkninger fra Norsk økonomi

Det var vekst i landet på slutten av 80-tallet noe som førte med seg høye leieinntekter og en topp i 1988. Etterfulgt av en bankkrise som førte denne leieprisen nedover, og dette midt oppi når kommunedelplanene ble satt i 1990. Leieprisene er videre fulgt av figur 9 og , og i resultatdelen ser man utviklingen av den i Nydalen fra 1995 og frem til i dag. Ser man på 2008 når finanskrisen slo til i verden, ga den utslag i Norges BNP og dets volumendring. Dette førte til at prisene i leiemarkedet ble presset nedover igjen, før de igjen normaliseres. Styringsrenten til den Norske Bank beveger seg også med dette, for å sette føringer på innskudd og utlån til banker med konto hos dem (Store Norske Leksikon 2014a). Ser man på alt som startet av byggeprosjekt ved Nydalen i tidsrommet fra 1998-2002, der Norges Bank hadde en stigende styringsrente helt opp mot 7pst. For prosjektene var det nye bygget til Handelshøyskolen BI, som var et enormt og viktig for Nydalen/Avantor AS og ikke minst dem selv. De fikk opsjon til å kjøpe bygget når det sto ferdig i 2005, må det nevnes at det var flere i styret til BI som ikke ønsket at de skulle gå inn i eiendomsbransjen (Estate-Nyheter 2006). Her er styringsrenten en faktor for forholdene var ikke det samme i 2002 som i 2005, renten var gått ned fra rett under 7pst til 2pst. For såpass store lån, var det en av faktorene som gjorde at

BI benyttet seg av retten og kjøpte bygget (Estate Nyheter 2015a). Det går også flere år fra kontrakten inngås til bygget er ferdig, og det var nok få som så for seg at styringsrenten skulle endre seg så drastisk. Kontrakten ble mer lønnsom med tiden for BI. De er heller ikke de eneste i Nydalen som hadde opsjon til å kjøpe, det hadde blant annet EDB ASA og Statnett når deres lokaler ble bygd. Fra og med 2011 har styringsrenten kun gått nedover. Likevel er det litt andre tilstander ved Hasle Linje, utbyggingen er ikke så stor og noe tomt står igjen. Det er kun Aller Media, som har valgt å kjøpe bygget de bruker. For av de resterende næringsbyggene var det ønske å leie og ikke eie. I stor grad er det fortsatt Hasle Linje Næring DA og PKH Eiendomsinvest (to næringsbygg) som eier det av næringsbygg, se tabell 3. Alle næringsbyggprosjekt ved Hasle Linje har startet etter 2011 og renten har gått nedover siden dette året. Det får én til å undre over hvorfor ikke flere velger å eie fremfor å leie. For det kan være en måte å binde opp kapital, og går eiendomsprisene oppover vil det være naturlig å tenke seg at det er en lønnsom investering. Samtidig er det nok en grunn til at selskap gjør som de gjør.

Prime yielden har ifølge DNB og UNION sunket, og er ifølge dem rundt 3,7pst våren 2018. Dette betyr at eiendommen, når man kun ser på yield, har steget i verdi. DNB ser også på eiendommer med rundt randsonene, ring 3, denne er noe høyere på mellom 4,5pst og 5,7pst, se figur 11. I tiden fremover viser DNB sin graf at de tror den vil stige, om det kan ha noe sammenheng med pressekonferansen fra sentralbanken 15. Mars i år.

Slik vi nå vurderer utsiktene og risikobildet, vil styringsrenten mest sannsynlig bli satt opp etter sommeren i år, sier sentralbanksjef Øystein Olsen (Estate Nyheter 2018d)

Som er et tydelig signal på at lån i tiden fremover kan bli vanskeligere å få. Ikke bare for de som vil bygge større næringsbygg, men også vanlige boligkjøpere. NRK hadde en dokumentar om dette tidligere i år, angående såkalt resalg av kontraktsposisjoner (NRK 2017). Slik vil forekomme i nye strøk. Som kan være attraktive og kjøpesterke trår til først og priser opp bolig før noen i det hele tatt har flyttet inn.

6.5 Befolkningsendringer og videre utvikling

Selv Hasle Linje og Nydalen startet utviklingen under kommunedelplaner, fra 1990 og 2004, kom det i 2015 en ny kommuneplan med endringer. Satsingen på områdene fikk en annen vinkling, Nydalen spesielt. Her var det i kommunedelplanen fra 1990 klart og tydelig at det var næringen som var viktig, men med noe bolig. Ved kommuneplanen fra 2015 blir Hasle sett på som et "utviklingsområde i ytre by", mens Nydalen "kollektivknutepunkt for bymessig utvikling". Det foreslås høy utnyttelse ved Hasle og viktigheten av å integrere eksisterende stedskvaliteter. For Nydalen bymessig utvikling med boliger og næring.

Ser man på de menneske som flytter til området og aldersgruppene, kaster det lys over hvem som tiltrekkes av slike områder. I figuren fra resultatdelen som viser de kjønn og de ulike aldersgruppene fra 2001 til 2011. Ved Nydalen er aldersfordelingen lik som Oslo i 2001, men vesentlig annerledes i 2011. For her har aldersgruppene mellom 20-29år økt veldig i antall personer. Veksten har skutt fart fra 2006, og som tilfeldigvis er det året BI sto ferdig. I Norge er det også først vanlig å starte å studere etter vgs og i en alder av 19år. Da trer man inn i den aldersgruppen som hadde veldig vekst fra 2001 og til 2011, BI kan være en viktig faktor her. Tilflytning kan ha noe å gjøre med tiltrekning av arbeidsplass og studiested. Når man ser at det er økt bosetting av folk i alderen 20-29år. At næring og undervisning er med på å trekke folk ut til randsonene, men samtidig er plasser med gode kollektive muligheter. I grunnkretsen Frydenberg der Hasle hører til har det også vært et betydelig økt antall av bosatte, her er grafen og den prosentmessige fordelingen av aldersgrupper relativt lik som resten av Oslo. Det som er likt for både Hasle og Nydalen, er at begge har betydelig flere menn i aldersgruppen "30-49"år. Hvorfor dette er trenden er vanskelig å si. For det er slik for Oslo som helhet, bare ikke like mye prosentmessig som ved Hasle og Nydalen isolert sett. Men interessant å se at Frydenberg har gått fra å være helt likt kjønnsmessig, til å følge normen som Oslo, med flest menn i 2011. Kan det være mer menn i tertiærnæringen eller i den type bedrifter som flytter til Nydalen. Uten at det i oppgaven er noe datagrunnlag som kan bekrefte det. Ser man på veksten av bosatte i Nydalen og Frydenberg, figur 47 og 43, mot Oslo Kommune og areal av tettsted opp mot antall bosatte, figur 5. Er det en klar indikasjon på kraftig urbanisering i randsonene rundt sentrum.

I utkastet til den nye kommuneplanen 2017, er det gått enda tydeligere. Her er Nydalen delt

opp i Vest og Øst som de nye grunnkretsene. For Nydalen Vest er planen er at det skal bli en høyere utnyttelsesgrad for småhusområdene øst for Maridalsveien. Fordi området nå er sentralt plassert og har gode kollektive forbindelser. Noe som er et tydelig signal fra kommunen, at der hvor det er gode kollektive tilbud ønsker man også mer vekst. Én kan tenke seg om dette også ville skjedd for et annet område, om t-banen hadde blitt plassert en annen plass istedenfor Nydalen. At det i bunn og grunn handler om å argumentere riktig for et område og hvorfor T-banestasjonen burde legges til akkurat der, før utviklingsprosjektet starter for fullt. Det er også satset på bærekraftig energitilførsel ved Avantors egen energiforsyning, der de allerede i 2003 boret brønner ned i grunnen for å hente og lagre energi. Samt tilbyr leietakere ved nybygg denne energien, til en lavere pris enn om de skulle brukt strøm. Dette var populært og de bygde en ny energisentral i 2012. Kommunen har også sagt at det skal bygges inn mulighet for denne type energi i alle nybygg over 1000m² fra 2012 (Oslo Kommune 2015). For Hasle er målene fra kommuneplanen i 2015 også med i utkastet for 2017. Selv om grunnkretsen Frydenberg som Hasle tilhører har blitt delt opp, så har kommuneplanen en samlet strategi for området og ikke delt opp vest og øst som Nydalen. Det er tro på at Hasle med Løren og Økern har potensiale som kan realiseres på kort tid. Et av innspillene til kommuneplanen 2015, var visjonen Nydalen+ fra Avantor og andre arkitekter. Ser på å bygge videre i Nydalen, men fra å bygge langs Akerselva til å bygge på skrå, for å danne et pluss tegn av utbyggingen. Maridalsveien er et sted som kan få merke dette i fremtiden, med tanke på at kommuneplanen 2015 også nevner dette stedet. Der det er fullt av småhus, så hvordan de skal øke utnyttelsesgraden er spennende. Det er ikke tiltenkt nye bygg her i Nydalen pluss sine planer. Men om kommunen ønsker høyere bruksgrad, er blokker et alternativ man fort kan tenke seg. Om beboerne i dag vil gå med på det helt uten videre er vanskelig å si. Det kan bli en dra kamp mellom beboere, utviklere og kommunen, i verste fall.

Var lenge en tanke å få en idrettshall ved Hasle Linje, for å samle idrett som trenger nye lokaler. Det stoppet opp grunnet økonomiske utfordringer idretten hadde med å kunne betale en slik leie og kommunen stilte ikke opp som garantist (Estate-Nyheter 2012*i*). Videre kan det ha ført til at man begynte å tenke nytt og bygg01/ vinslottet er en konsekvens av det. Det er fortsatt noen tomter igjen som fortsatt kan bygges ut. Krydderhagen har fortsatt feltet D0 som kan bygges ut, i tillegg er det en tomt ved siden av Wang skole som kan se ut til å bli mer bolig. Samt næringstomtene ved det nyoppførte Securitas bygget. De største

bymessige endringene vil skje når rehabiliteringsarbeidet er fullført ved Bygg01 er ferdig. Når rehabiliteringsarbeidet er fullført ved Bygg01 i etasjene på bakkeplan og det vil være caféer og butikker her. Danner et "sentrum" midt i Hasle Linje som vil fungere som et samlingspunkt. Med næringsbygg på den ene siden og boliger på den andre. Når barnehagen også er på plass i Krydderhagen, er det et flott sted for småbarns familier. At de bruker et eldre bygg som har en historie til området, gjør at man får urban fornyelse. I Nydalen har de gjort dette før og fortsetter med studentleiligheter ved kvartalet "Nydalspark", som også er en del av den nye visjonen Nydalen+. Kommuneplanen er klar på dette med å ta vare på eldre bygg, og det står i stor likhet med de faktorene man så på som avgjørende i USA (Teaford 2000).

7 Konklusjon

Byutvikling og den urbane fornyelsen i området Nydalen og Hasle ved Hasle Linje har satt preg på området. Fra industri til nymoderne næringsbygg og boliger, i tillegg blitt tatt vare på bygg som har en historisk verdi for området. Dette har gitt en blanding av nytt og gammelt forent i ett. Dette har tiltrukket seg mennesker og gjør at Oslo ekspanderer rundt i randsonene ved T-baneringen. Kommunen fører retningslinjer ved sine planer og utviklere med sine bidrag. Det er viktig at private og offentlige aktører forstår hverandres visjoner, selvom incentivene for utviklingen kan være forskjellig. Prosjektene foregår i flere 10år, og det kan til og med forekomme eierskifte blant utviklerselskapene. Befolkningen i Oslo er i vekst og en ser det skaper gode vekstsoner rundt kollektive knutepunkt som t-banelinjer. Det kan se ut til at Nydalen og Hasle fører med seg utvikling av randsonene i Oslo langs T-baneringen. BI Handelshøyskolen har spilt en viktig rolle for å skape trafikken av ungemennesker i Nydalen. T-baneringen blir et verkøy for videre utvikling slik at byen kan vokse. Det er i alle fall slik det ser ut til å funke, når kommunen ønsker ytterligere vekst i disse sonene. Nydalen er dog et bevis på at det var private krefter som kjempet for utviklingen akkurat der, og om ikke mange år kan Nydalen og Storo være sømløst knyttet sammen.

Referanser

- Avantor (2017a), 'Eiendomsutvikling', <http://avantor.no/eiendom-prosjekter/>. [Lastet ned 30.11.17].
- Avantor (2017b), 'Gjennomførte prosjekter', <http://avantor.no/gjennomførte-prosjekter/>. [Lastet ned 30.11.17].
- Avantor (2017c), 'Ny dalen skal vokse og bli enda større', <http://avantor.no/nydalen-skal-vokse/>. [Lastet ned 30.11.17].
- Avantor (2017d), 'Spikerverket næring bygg B og E', <http://avantor.no/2015/09/09/spikerverket-naering-bygg-b-og-e/>. [Lastet ned 30.11.17].
- Avantor (2018), 'Vår historie', <http://avantor.no/var-historie/>. [Lastet ned 23.04.18].
- Avantor, MAD Arkitekter & COBE Arkitekter (2015), 'Ny dalen +', http://avantor.no/wp-content/uploads/2016/05/NYDALEN_low.pdf?957e86. [Lastet ned 27.03.18].
- BI (2017), 'Historien år for år', <https://www.bi.no/om-bi/var-historie/historien-ar-for-ar/>. [Lastet ned 30.11.17].
- Brown, J. & Barber, A. (2012), Social infrastructure and sustainable urban communities, in 'Proceedings of the Institution of Civil Engineers-Engineering Sustainability', Vol. 165, Thomas Telford Ltd, pp. 99–110.
- Brundtland, G. H. (1987), *Report of the World Commission on environment and development: our common future.*, United Nations.
- Bygg01 (2017), 'Velkommen til bygg01', <http://www.bygg01.no/prosjektet/>. [Lastet ned 30.11.17].
- BYGG01 (2018), 'Bygg 01', <http://www.bygg01.no>. [Lastet ned 20.03.18].
- Byplankontor (1989), 'Forslag til kommunedelplan', <http://www.akerselvasvenner.no/wp-content/uploads/2016/10/Forslag-til-kommunedelplan-for-Akerselva-august-1989.pdf>. [Lastet ned 30.11.17].
- Campbell, S. (1996), 'Green cities, growing cities, just cities?: Urban planning and the contradictions of sustainable development', *Journal of the American Planning Association* **62**(3), 296–312.
- Chen, C.-C. (2012), 'Understanding the value of amenities: A study of the land value determination process in hangzhou, china'.
- Couch, C., Sykes, O. & Börstinghaus, W. (2011), 'Thirty years of urban regeneration in britain, germany and france: The importance of context and path dependency', *Progress in planning* **75**(1), 1–52.
- Curran, W. & Hamilton, T. (2012), 'Just green enough: Contesting environmental gentrification in greenpoint, brooklyn', *Local Environment* **17**(9), 1027–1042.

- Dagens Næringsliv (2018), 'Alle Norges Aksjonærer', https://investor.dn.no/?&_ga=2.88007454.728880788.1528385659-1557375516.1511615394#!/NorgesAksjer/. [Lastet ned 12.03.18].
- De Sousa, C. A. (2008), *Brownfields redevelopment and the quest for sustainability*, Vol. 3, Emerald Group Publishing.
- DNB (2018), 'Ord og uttrykk i næringsseiendom', <https://www.dnb.no/privat/sparing-og-investering/investeringsprodukter/eiendomsinvesteringer/merinfo/ord-og-uttrykk.html>. [Lastet ned 23.02.18].
- Eiendom, H. (2017), 'HasleLinje', <http://www.hoegheiendom.no/nb-no/naering/prosjekter/haslelinje>. [Lastet ned 30.11.17].
- Ercan, M. A. (2011), 'Challenges and conflicts in achieving sustainable communities in historic neighbourhoods of istanbul', *Habitat International* **35**(2), 295–306.
- Estate (2006), 'Nytt BI-liv i Campus Nydalen', <http://www.estatenyheter.no/2006/01/04/nytt-bi-liv-i-campus-nydalen/>. [Lastet ned 30.11.17].
- Estate Media (2018), 'Eiere', <http://www.estatemedi.no/om-oss/>. [Lastet ned 20.01.18].
- Estate-Nyheter (1996a), 'Godt løft i leieprisene', <http://www.estatenyheter.no/1996/09/30/godt-loft-i-leieprisene/>. [Lastet ned 31.03.18].
- Estate-Nyheter (1996b), 'Leieprisene langt under 1988 – toppen', <http://www.estatenyheter.no/1996/08/31/leieprisene-langt-under-1988-toppen/>. [Lastet ned 31.03.18].
- Estate-Nyheter (1996c), 'Salgsgevinster i Avantor', <http://www.estatenyheter.no/1996/07/31/salgsgevinster-i-avantor/>. [Lastet ned 31.03.18].
- Estate-Nyheter (1997), 'Godt år for Nydalen', <http://www.estatenyheter.no/1997/01/31/godt-ar-for-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].
- Estate-Nyheter (1998), 'Forventer lavere leiepriser', <http://www.estatenyheter.no/1998/10/31/forventer-lavere-leiepriser/>. [Lastet ned 31.03.18].
- Estate-Nyheter (1999a), 'Leieprisene stagnerer', <http://www.estatenyheter.no/1999/03/31/leieprisene-stagnerer/>. [Lastet ned 31.03.18].
- Estate-Nyheter (1999b), 'Ny kontrakt for Avantor', <http://www.estatenyheter.no/1999/02/28/ny-kontrakt-for-avantor/>. [Lastet ned 31.03.18].
- Estate-Nyheter (1999c), 'Omsetningen til himmels etter Avantor-salg', <http://www.estatenyheter.no/1999/11/30/omsetningen-til-himmels-etter-avantor-salg/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2002), '*Full trøkk langs Akerselva*', <http://www.estatenyheter.no/2002/11/30/full-trokk-langs-akerselva/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2004), '*BI-studenter i et miljøvennlig bygg*', <http://www.estatenyheter.no/2004/01/26/bi-studenter-i-et-miljovennlig-bygg/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2006), '*Nytt BI-liv i Campus Nydalen*', <http://www.estatenyheter.no/2006/01/04/nytt-bi-liv-i-campus-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2007a), '*Arcus flytter ut av Oslo*', <http://www.estatenyheter.no/2007/06/21/arcus-flytter-ut-av-oslo/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2007b), '*Eiendomssalg for milliarder*', <http://www.estatenyheter.no/2007/04/12/eiendomssalg-for-milliarden/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2007c), '*Superavkastning på energi*', <http://www.estatenyheter.no/2007/03/26/superavkastning-pa-energi/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2007d), '*Tjente rått på Røkke-trøbbel*', <http://www.estatenyheter.no/2007/02/21/tjente-ratt-pa-rokke-trobbel/>. [Lastet ned 24.04.18].

Estate-Nyheter (2009a), '*Avantor fikk ja*', <http://www.estatenyheter.no/2009/09/25/avantor-fikk-ja/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2009b), '*Avantor-skole i Nydalen*', <http://www.estatenyheter.no/2009/03/10/avantor-skole-i-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2009c), '*Historien om Nydalen*', <http://www.estatenyheter.no/2009/12/07/historien-om-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2010a), '*120 000 m2 med kontorlokaler*', <http://www.estatenyheter.no/2010/08/31/120-000-m2-med-kontorlokaler/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2010b), '*Avantor fikk ja i Nydalen*', <http://www.estatenyheter.no/2010/11/22/avantor-fikk-ja-i-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2010c), '*Egmont samles i Nydalen*', <http://www.estatenyheter.no/2010/10/21/egmont-samles-i-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2010d), '*Klart for signaltårn i Nydalen*', <http://www.estatenyheter.no/2010/02/25/klart-for-signaltarn-i-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2010e), '*Statnett klar for Nydalshøyden*', <http://www.estatenyheter.no/2010/10/01/statnett-klar-for-nydalshoyden/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2010f), ‘*Uenige om Hasle-planer*’, <http://www.estatenyheter.no/2010/08/30/uenige-om-hasle-planer/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2010g), ‘*Veidekke fikk Statnett-kontrakten*’, <http://www.estatenyheter.no/2010/12/20/veidekke-fikk-statnett-kontrakten/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2010h), ‘*Ville hjem til voksen bydel*’, <http://www.estatenyheter.no/2010/10/22/ville-hjem-til-voksen-bydel/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2011a), ‘*20 prosent ledighet*’, <http://www.estatenyheter.no/2011/02/11/20-prosent-ledighet/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2011b), ‘*Imøteser storutbygging*’, <http://www.estatenyheter.no/2011/08/02/imoteser-storutbygging/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2011c), ‘*Potensial på 3,6 mill. m²*’, <http://www.estatenyheter.no/2011/11/02/potensial-pa-36-mill-m2/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2011d), ‘*Vedtøk Hasle-utbyggingen*’, <http://www.estatenyheter.no/2011/10/03/vedtok-hasle-utbyggingen/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2012a), ‘*Aller Media til Hasle*’, <http://www.estatenyheter.no/2012/04/17/aller-media-til-hasle/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2012b), ‘*Avantor med ny energisentral*’, <http://www.estatenyheter.no/2012/06/06/avantor-med-ny-energisentral/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2012c), ‘*Bygger til 18 000 per m²*’, <http://www.estatenyheter.no/2012/11/19/bygger-til-18-000-per-m2/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2012d), ‘*Holder på tosifret ledighet*’, <http://www.estatenyheter.no/2012/10/21/holder-pa-tosifret-ledighet/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2012e), ‘*Kjøper tomt på Hasle*’, <http://www.estatenyheter.no/2012/07/06/kjoper-tomt-pa-hasle/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2012f), ‘*Mirakelet i Nydalen*’, <http://www.estatenyheter.no/2012/10/18/mirakelet-i-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2012g), ‘*Opera til Nydalen*’, <http://www.estatenyheter.no/2012/06/22/opera-til-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2012h), ‘*Plan og bygg stanset studentboliger*’, <http://www.estatenyheter.no/2012/12/02/plan-og-bygg-stanset-studentboliger/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2012i), ‘*Tommelen ned fra Höegh*’, <http://www.estatenyheter.no/2012/11/06/tommelen-ned-fra-hoegh/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2013a), ‘*Avantor selger i Nydalen*’, <http://www.estatenyheter.no/2013/05/23/avantor-selger-i-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2013b), ‘*Bygger 16 000 m²*’, <http://www.estatenyheter.no/2013/07/04/bygger-16-000-m2/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2013c), ‘*Bymiljøetaten flytter*’, <http://www.estatenyheter.no/2013/01/14/bymiljoetaten-flytter-hit/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2013d), ‘*Kjøper 26 000 m²*’, <http://www.estatenyheter.no/2013/05/22/kjoper-26-000-m2/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2013e), ‘*Kjøpte av Storebrand*’, <http://www.estatenyheter.no/2013/09/10/kjopte-av-storebrand/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2013f), ‘*Kjøpte hovedkontor til 718 mill.*’, <http://www.estatenyheter.no/2013/05/22/kjopte-hovedkontor-til-718-mill/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2013g), ‘*Klart for 2,5 mill. m²*’, <http://www.estatenyheter.no/2013/12/09/klart-for-25-mill-m2/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2013h), ‘*Leier 2300 m² ekstra*’, <http://www.estatenyheter.no/2013/04/16/leier-2300-m2-ekstra/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2013i), ‘*Over 2 milliarder*’, <http://www.estatenyheter.no/2013/03/25/over-2-milliarder/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2013j), ‘*Skal selge for 343 mill.*’, <http://www.estatenyheter.no/2013/10/30/skal-selge-for-343-mill/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2013k), ‘*Storebrand selger ut i Nydalen*’, <http://www.estatenyheter.no/2013/03/05/storebrand-selger-ut-i-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2013l), ‘*Trekker signalbygg?*’, <http://www.estatenyheter.no/2013/07/03/trekker-signalbygg/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2013m), ‘*Underbyr hverandre i Nydalen*’, <http://www.estatenyheter.no/2013/05/03/underbyr-hverandre-i-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2014a), ‘*Avantor bygger om*’, <http://www.estatenyheter.no/2014/12/09/avantor-bygger-om/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2014b), 'Blir studentboliger', <http://www.estatenyheter.no/2014/09/09/blir-studentboliger/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2014c), 'Bygger for COWI', <http://www.estatenyheter.no/2014/06/30/bygger-for-cowi/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2014d), 'Gjøres om til boliger', <http://www.estatenyheter.no/2014/05/02/gjores-om-til-boliger-2/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2014e), 'Hasle? Ikke tale om!', <http://www.estatenyheter.no/2014/09/22/hasle-ikke-tale-om/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2014f), 'Høegh tapte penger', <http://www.estatenyheter.no/2014/07/22/hoegh-tapte-penger/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2014g), 'Jakter leietakere til Spikerverket', <http://www.estatenyheter.no/2014/02/03/jakter-leietakere-til-spikerverket/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2014h), 'Kaprer 11.000 m² på Hasle', <http://www.estatenyheter.no/2014/03/13/kaprer-11-000-m2-pa-hasle/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2014i), 'Kjøper for 600 mill.', <http://www.estatenyheter.no/2014/05/15/kjooper-for-600-mill/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2014j), 'Kjøpet i boks', <http://www.estatenyheter.no/2014/09/02/kjopet-i-boks-2/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2014k), 'Ny leietaker til Hasle', <http://www.estatenyheter.no/2014/02/17/ny-leietaker-til-hasle/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2014l), 'Selger utviklingseiendom', <http://www.estatenyheter.no/2014/02/10/selger-utviklingseiendom-2/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2014m), 'Solgt for 1,9 mrd.', <http://www.estatenyheter.no/2014/11/03/solgt-for-19-mrd/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2014n), 'Vil bygge 14 000 nye m²', <http://www.estatenyheter.no/2014/02/10/vil-bygge-14-000-nye-m2/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2014o), 'Vil bygge 500 000 m²', <http://www.estatenyheter.no/2014/06/18/vil-bygge-500-000-m2/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2015a), 'BIs milliardkupp', <http://www.estatenyheter.no/2015/09/30/bis-milliardkupp/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2015b), '*Bjørvika vinner, CBD taper*', <http://www.estatenyheter.no/2015/10/25/bjorvika-vinner-cbd-taper/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2015c), '*Bygger på Hasle*', <http://www.estatenyheter.no/2015/11/20/bygger-pa-hasle/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2015d), '*Dette koster en kontor plass*', <http://www.estatenyheter.no/2015/11/11/dette-koster-en-kontor-plass/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2015e), '*Her kommer opp mot 1000 nye boliger*', <http://www.estatenyheter.no/2015/04/13/her-kommer-opp-mot-1000-nye-boliger/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2015f), '*Kjøpte stort i Nydalen*', <http://www.estatenyheter.no/2015/11/22/kjopte-stort-i-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2015g), '*Krangler om Avantor-planer*', <http://www.estatenyheter.no/2015/12/30/krangler-om-avantor-planer/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2015h), '*Massiv utbygging i Oslo*', <http://www.estatenyheter.no/2015/04/16/massiv-utbygging-i-oslo/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2015i), '*Mer krydder på Hasle*', <http://www.estatenyheter.no/2015/09/29/mer-krydder-pa-hasle/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2015j), '*Ny milepæl på HasleLinje*', <http://www.estatenyheter.no/2015/04/17/ny-milepael-pa-haslelinje/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2015k), '*Ny, stor leietaker til HasleLinje*', <http://www.estatenyheter.no/2015/03/27/ny-stor-leietaker-til-haslelinje/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2015l), '*Nydalen skal bli komplett*', <http://www.estatenyheter.no/2015/12/10/nydalen-skal-bli-komplett/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2015m), '*Sa ja til Avantor*', <http://www.estatenyheter.no/2015/10/12/sa-ja-til-avantor/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2015n), '*Tosifret flere steder*', <http://www.estatenyheter.no/2015/03/31/tosifret-flere-steder/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2015o), '*Vil kjøpe fra Avantor*', <http://www.estatenyheter.no/2015/05/04/vil-kjope-fra-avantor/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2016a), '*AF Gruppen skal bygge på Hasle*', <http://www.estatenyheter.no/2016/06/22/af-gruppen-skal-bygge-pa-hasle/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2016b), '*COWI fikk nøklene til nybygget på Hasle*', <http://www.estatenyheter.no/2016/07/05/lokal-pensjonskasse-har-kjopt-portalbygget/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2016c), '*Den seneste leieprisoversikten*', <http://www.estatenyheter.no/2016/03/15/den-seneste-leieprisoversikten-3/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2016d), '*Dobling for Höegh*', <http://www.estatenyheter.no/2016/08/02/dobling-for-hoegh/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2016e), '*Fyller opp med 4500 m²*', <http://www.estatenyheter.no/2016/03/03/fyller-opp-med-4500-m2/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2016f), '*Går for 460 studentboliger*', <http://www.estatenyheter.no/2016/04/14/gar-for-460-studentboliger/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2016g), '*Klart for fjerde byggetrinn på Hasle*', <http://www.estatenyheter.no/2016/11/16/klart-for-fjerde-byggetrinn-pa-hasle/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2016h), '*Lokal pensjonskasse har kjøpt Portalbygget*', <http://www.estatenyheter.no/2016/07/05/lokal-pensjonskasse-har-kjopt-portalbygget/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2016i), '*Lokkes bort fra sentrum*', <http://www.estatenyheter.no/2016/06/14/lokkes-bort-fra-sentrum/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2016j), '*Ny leietaker på HasleLinje*', <http://www.estatenyheter.no/2016/09/16/ny-leietaker-pa-haslelinje/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2016k), '*Signerte ti års avtale i Nydalen*', <http://www.estatenyheter.no/2016/06/23/signerte-avtale-pa-160-millioner/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2016l), '*Spikerverket tar form*', <http://www.estatenyheter.no/2016/04/20/spikerverket-tar-form/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2016m), '*Storo smelter sammen med Nydalen*', <http://www.estatenyheter.no/2016/07/14/storo-smelter-sammen-med-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2017a), '*Boligkongen bygger studentboliger*', <http://www.estatenyheter.no/2017/02/06/boligkongen-bygger-studentboliger/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2017b), '*Bygger 3.000 m² på Hasle*', <http://www.estatenyheter.no/2017/01/03/bygger-3-000-m2-pa-hasle/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2017c), '*Bygger boliger på Hasle*', <http://www.estatenyheter.no/2017/06/23/bygger-boliger-pa-hasle/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2017d), '*Gigantprosjekt på Hasle*', <http://www.estatenyheter.no/2017/01/18/gigantprosjekt-pa-hasle/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2017e), '*Halvveis på Hasle*', <http://www.estatenyheter.no/2017/04/20/halvveis-pa-hasle/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2017f), '*Her kan det komme 3.200 nye boliger*', <http://www.estatenyheter.no/2017/12/15/komme-3-200-nye-boliger/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2017g), '*Klar for nybygg på Hasle*', <http://www.estatenyheter.no/2017/04/28/klar-nybygg-pa-hasle/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2017h), '*Lanserer forbildebygg i Nydalen*', <http://www.estatenyheter.no/2017/09/20/lanserer-forbildebygg-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2017i), '*Nok et storprosjekt på Hasle*', <http://www.estatenyheter.no/2017/01/31/nok-storprosjekt-pa-hasle/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2017j), '*Nytt storprosjekt i Nydalen*', <http://www.estatenyheter.no/2017/06/09/nytt-storprosjekt-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2017k), '*Planlegger 450 nye boliger i Nydalen*', <http://www.estatenyheter.no/2017/04/26/planlegger-450-nye-boliger-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2017l), '*Prestisjepris for Nydalen-prosjekt*', <http://www.estatenyheter.no/2017/10/16/prestisjepris-nydalen-prosjekt/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2017m), '*Slik er OBOS-planene på Schibsted-tomten*', <http://www.estatenyheter.no/2017/02/03/obos-planene-pa-schibsted-tomten/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2018a), '*AF Gruppen bygger for Atea*', <http://www.estatenyheter.no/2018/04/18/af-gruppen-bygger-atea/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate-Nyheter (2018b), '*Oslo betaler 1,094 milliarder for eiendom verdt 975 mill.*', <http://www.estatenyheter.no/2018/02/01/betaler-1094-milliarder-eiendom-verdt-975-mill/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate-Nyheter (2018c), '*Selvaag Eiendom kjøper tomt i Nydalen*', <http://www.estatenyheter.no/2018/02/12/kjoper-tomt-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2018d), '*STYRINGSRENTEN UENDRET PÅ 0,50 PROSENT*', <https://www.norges-bank.no/Publisert/Pressemeldinger/2018/2018-03-15-pressemelding/>. [Lastet ned 24.04.18].

Estate-Nyheter (2018e), '*Vil bygge stort på Hasle*', <http://www.estatenyheter.no/2018/01/02/bygge-stort-pa-hasle/>. [Lastet ned 15.03.18].

- Forest, S. C. (1984), 'The effect of title i of the 1949 federal housing act on new york city cooperative and condominium conversion plans', *Fordham Urb. LJ* **13**, 723.
- Garvin, A. (1996), *The American city: What works, what doesn't*, McGraw-Hill New York, New York;
- Gong, P., Liang, S., Carlton, E. J., Jiang, Q., Wu, J., Wang, L. & Remais, J. V. (2012), 'Urbanisation and health in china', *The Lancet* **379**(9818), 843-852.
- Google Maps (2018), 'Google Maps', <https://maps.google.no/>. [Lastet ned 09.03.18].
- HasleLinje (2017), 'Dette er HasleLinje', <http://www.haslelinje.no/neighborhood/>. [Lastet ned 30.11.17].
- Jacobs, J. (1961), *The death and life of American cities*, Random House, New York;
- Joelson, T. (2011), 'Nydalen Videregående skole', <http://www.bygg.no/article/69410>. [Lastet ned 30.11.17].
- Kartverket (2018), 'Se eiendom', <http://www.seeiendom.no>. [Lastet ned 12.03.18].
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2010), 'Lov om planlegging og byggesaksbehandling', <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>. [Lastet ned 06.03.18].
- kongelige finansdepartement, D. (2017), 'Perspektivmeldingen 2017', <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-29-20162017/id2546674/>. [Lastet ned 30.11.17].
- Krueger, R. & Gibbs, D. (2007), *The sustainable development paradox: urban political economy in the United States and Europe*, Guilford Press.
- LOF Arkitekter (2010), 'Hasle Linje Illustrasjonshefte', <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2010043228&fileid=2767413>. [Lastet ned 18.03.18].
- Løren (2017), 'Det bygges som aldri før på Løren', <http://www.loren.no/det-bygges-som-aldri-for-pa-loren-2/>. [Lastet ned 30.11.17].
- Mathisen, Ø. (2013), *Bærekraftig by-og eiendomsutvikling-Hva skal til for å gjennomføre visjonene?*, Master's thesis, NTNU.
- Mediebruket (2018), 'Søk i aksjonærregisteret', <https://www.aksjeeiere.no>. [Lastet ned 12.03.18].
- Næringseiendom, F. (2011), 'Planlegging, vern og utbygging-En introduksjon til plan og bygningsloven', <http://pblintro.no>. [Lastet ned 30.11.17].
- NRK (2017), 'Jakten på kontrakten', <https://www.nrk.no/dokumentar/xl/jakten-pa-kontrakten-1.13815204>. [Lastet ned 23.01.18].
- Oslo bystyre (1995), 'T-banering i Oslo - Utbygging av T-banen som ledd i samordnet transport og arealutvikling - Byrådsak 50 av 17.03.95', <https://tjenester.oslo>.

kommune.no/ekstern/einnsyn/moeteregistrering?id=http://data.einnsyn.no/noark5/
moeteregistrering--MR-1778-9551325-51325-524--976819853. [Lastet ned 16.04.18].

Oslo Kommune (1990a), '*Kommunedelplan 3*', <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/131628/Innhold/Plan\%2C\%20bygg\%20og\%20eiendom/Overordnede\%20planer/Kommunedelplaner/Kommunedelplan\%20Nydalens\%20\%28Kdp\%203\%29.pdf>. [Lastet ned 02.03.18].

Oslo Kommune (1990b), '*Kommunedelplan 4*', <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=4784937>. [Lastet ned 02.03.18].

Oslo Kommune (2004), '*Kommunedelplan 15*', <https://ruter.no/globalassets/rutetabeller/t-bane/t-banen-linjekart-03042016.pdf>. [Lastet ned 01.03.18].

Oslo Kommune (2011), '*Reguleringsplan S-4597*', <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=12881884>. [Lastet ned 18.03.18].

Oslo Kommune (2014), '*Oslo Sykkelstrategi 2015-2025*', https://www.oslo.kommune.no/dok/Vedlegg/2014_12/1083158_1_1.PDF. [Lastet ned 27.03.18].

Oslo Kommune (2015), '*Kommuneplan 2015: Oslo mot 2030 – Smart, trygg og grønn*', <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/kommuneplan-2015/>. [Lastet ned 30.03.18].

Oslo Kommune (2017), '*Utkast til ny kommuneplan har vært på høring*', <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/utkast-til-ny-kommuneplan/>. [Lastet ned 30.03.18].

Oslo Kommune (2018a), '*Geografiske inndelinger*', <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/statistikk/geografiske-inndelinger/#gref>. [Lastet ned 07.03.18].

Oslo Kommune (2018b), '*Kart og geodata fra SSB*', <https://www.ssb.no/natur-og-miljo/geodata>. [Lastet ned 07.03.18].

Oslo Kommune (2018c), '*Planinnsyn*', <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>. [Lastet ned 07.03.18].

Oslo Kommune (2018d), '*Send inn planforslag eller planendring*', <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/planforslag-og-planendring/send-inn-planforslag-eller-planendring/>. [Lastet ned 07.03.18].

Regjeringen (2017), '*Utbygging av Nydalen*', https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/MD/sub/framtidens_byer/vedlegg/oppstartskonferanse/avantor2.pdf. [Lastet ned 30.11.17].

Ruter (2017), '*Rutetabeller og linjekart for T-bane*', <https://ruter.no/reise/rutetabeller-og-linjekart/t-bane/>. [Lastet ned 30.11.17].

- Ruter (2018), 'T-bane Metro', <https://ruter.no/globalassets/rutetabeller/t-bane/t-banen-linjekart-03042016.pdf>. [Lastet ned 09.03.18].
- Selmer, F. (2010), Yield-en sammenfallende oppfattelse innen næringsseiendom?, Master's thesis, NTNU.
- sentralbyrå, S. (2017), 'Dette er Norge 2017', <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/dette-er-norge-2017>. [Lastet ned 19.02.18].
- SNL (2017), 'Oslopakkene', <https://snl.no/Oslopakkene>. [Lastet ned 30.11.17].
- SSB (2017a), 'Døde, 2016', <https://www.ssb.no/befolkning/statistikker/dode/aar/2017-03-09>. [Lastet ned 05.12.17].
- SSB (2017b), 'Konsumprisindeksen', <https://www.ssb.no/kpi>. [Lastet ned 05.12.17].
- SSB (2018), 'Kart fra Statistisk sentralbyrå', <https://kart.ssb.no>. [Lastet ned 18.03.18].
- Statistikkbanken (2017a), 'Tabell: 01222: Folkemengde og kvartalsvise endringer (K)', <https://www.ssb.no/statbank/>. [Lastet ned 05.12.17].
- Statistikkbanken (2017b), 'Tabell: 03536: Husholdninger, etter type (G)', <https://www.ssb.no/statbank/>. [Lastet ned 05.12.17].
- Statistikkbanken (2017c), 'Tabell: 04317: Folkemengde, etter grunnkrets (G)', <https://www.ssb.no/statbank/>. [Lastet ned 05.12.17].
- Statistikkbanken (2017d), 'Tabell: 04362: Folkemengde, etter kjønn og alder (G)', <https://www.ssb.no/statbank/>. [Lastet ned 05.12.17].
- Statistikkbanken (2017e), 'Tabell: 04363: Privathusholdninger, etter størrelse (G)', <https://www.ssb.no/statbank/>. [Lastet ned 05.12.17].
- Statistikkbanken (2017f), 'Tabell: 06944: Inntekt etter skatt, etter husholdningstype. Antall husholdninger og median (K) (B)', <https://www.ssb.no/statbank/>. [Lastet ned 05.12.17].
- Statistikkbanken (2017g), 'Tabell: 06946: Inntekt etter skatt, etter husholdningstype. Antall husholdninger og median (F) (Oslo fylke)', <https://www.ssb.no/statbank/>. [Lastet ned 05.12.17].
- Statistikkbanken (2017h), 'Tabell: 09502: Folkemengde, etter kjønn og ett årig alder (K) (B)', <https://www.ssb.no/statbank/>. [Lastet ned 05.12.17].
- Statistikkbanken (2018), 'Tabell: 09189: Makroøkonomiske hovedstørrelser 1970 - 2017', <https://www.ssb.no/statbank/>. [Lastet ned 01.03.18].
- Store Norske Leksikon (2014a), 'Styringsrente', <https://snl.no/styringsrente>. [Lastet ned 25.02.18].
- Store Norske Leksikon (2014b), 'T-baneringen', <https://snl.no/T-baneringen>. [Lastet ned 30.11.17].

- Store Norske Leksikon (2017a), ‘Bankkriser i Norge’, https://snl.no/Bankkriser_i_Norge. [Lastet ned 25.02.18].
- Store Norske Leksikon (2017b), ‘Bruttonasjonalprodukt – BNP’, https://snl.no/bruttonasjonalprodukt_-_BNP. [Lastet ned 01.03.18].
- Teaford, J. C. (2000), ‘Urban renewal and its aftermath’, *Housing policy debate* **11**(2), 443–465.
- The World Bank (2018), ‘GDP per capita growth (annual pst)’, <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.PCAP.KD.ZG>. [Lastet ned 01.03.18].
- Tvedt, K. A. & Svendsen, T. O. (2017), ‘Akerselva’, <https://snl.no/Akerselva>. [Lastet ned 30.11.17].
- UN (2017), ‘World Population Prospects: The 2017 Revision’, <https://www.un.org/development/desa/publications/world-population-prospects-the-2017-revision.html>. [Lastet ned 19.01.18].
- Un-habitat (2010), *State of the world’s cities 2010/2011: bridging the urban divide*, EarthScan.
- Vegvesen, S. (2017), ‘Oslopakke 3’, <https://www.vegvesen.no/Vegprosjekter/oslopakke3>. [Lastet ned 30.11.17].
- Whist, E. & Christensen, T. (2004), ‘Fjorden, byen og operaen ’en evaluering av bjørvikautbyggingen i et beslutningsteoretisk perspektiv”, *Concept rapport 28* .
- Wisting, T. (2012), ‘Grorudbanen’, <https://snl.no/Grorudbanen>. [Lastet ned 30.11.17].
- Wisting, T. (2017), ‘Lørenbanen’, <https://snl.no/Lorenbanen>. [Lastet ned 30.11.17].
- Wolch, J. R., Byrne, J. & Newell, J. P. (2014), ‘Urban green space, public health, and environmental justice: The challenge of making cities ‘just green enough”, *Landscape and Urban Planning* **125**, 234–244.
- Yeh, A. G., Xu, J. & Liu, K. (2011), *China’s post-reform urbanization: retrospect, policies and trends*, Vol. 5, IIED.
- Yi, Z. & Vaupel, J. W. (1989), ‘The impact of urbanization and delayed childbearing on population growth and aging in china’, *Population and Development Review* pp. 425–445.
- Zheng, H. W., Shen, G. Q. & Wang, H. (2014), ‘A review of recent studies on sustainable urban renewal’, *Habitat International* **41**, 272–279.
- Zuckerman, M. (1991), ‘Psychobiology of personality’, Cambridge University Press, New York .
- Zukin, S., Trujillo, V., Frase, P., Jackson, D., Recuber, T. & Walker, A. (2009), ‘New retail capital and neighborhood change: boutiques and gentrification in new york city’, *City & Community* **8**(1), 47–64.

Vedlegg 1 - Historie Hasle Linje

Historie Hasle (Hasle Linje)

Utarbeidet av artikler fra Estate Nyheter, ved Søkeordet Hasle

Dato	Tittel og oppsummering
2007.05.21	Arcus flytter ut av Oslo Vin- og brennvinnsimpportør Arcus selger sin eiendom på Hasle til Bunde Eiendom og Høegh Eiendom. Salgssum på 983mnok, med en leieavtale på 4år. Arcus flytter til Gjelleråsen
2007.04.12	Eiendomssalg for milliarder Arcus tom på 94000m2 og 94000m2 bygningsmasse. Ifølge finansavisen, 11 budgivere. Deribalt Selvaag, byggholt og Veidekke. Ryktes at ratos eier sa nei til 850 og 900mill.
2010.08.30	Uenig om Hasle-planen To planforslag, et er Hasle Utvikling sitt og et annet Plan- og bygningsetaten. Forskjellen er at Hasle Utvikling ønsker mer kombinerte bygg av kontorer, tjenesteyting og foretninger. Mens PBE ønsker å legge mer til rette for boligbebyggelse.
2010.08.31	120 000m2 med kontorlokaler Den totale utbyggingsarealet til HasleLinje (BRA) 186 600m2. Hasle utvikling ønsker 120 200m2 kontor (64%), 20 000m2 handel og storvarer (11%) og 400m2 med handel detaljvarer (2%) Legges til rette for bymessig utvikling med hovedbygget (Arcus) som utgangspunkt. I tillegg til 36 000m2 bolig (19%) Arcus AS solgte tomten til Hasle Utvikling AS i 2007, leier nå og flytter i første halvdel av 2012. Har ervervet alle områdene innenfor planområdet utenom Haslevangen 14. Ønsker byggestart i 2011.
2011.10.03	Vedtøk Hasle utbygging PBE fremmet eget alternativ enn Hasle Utvikling AS, med Høegh eiendom som majoritetseier . Byutviklingskomiteen, bystyret og byrådet har sagt sitt og godkjent PBE sitt alternativ. Det foreslås ca 171 000 kvadratmeter BRA med ny bebyggelse. Områdets vestre del foreslås regulert til maksimalt 500 boliger i 6-8 etasjer og barnehage, større næringsbygg kan alternativt beholdes. Haslevangen 14 reguleres til næring/bolig. I områdets østre del foreslås kontor, hotell og inntil 25 000 kvadratmeter BRA for plasskrevende varer (bil) i 3-10 etasjer.

	<p>Øvre rammer for utnyttelse er for øvrig TU-150 prosent, beregnet uten areal under terreng og høyde på 30 meter, som utgjør ca 8. etasjer.</p>
2012.07.06	<p>Kjøper tomt på Hasle</p> <p>AF-gruppen kjøper 33mål med tomt, ønsker å bygge til sammen ca. 500 boliger. Produksjonsanlegget til Arcus, som senere blir kalt krydderhagen. Regulert til 500boliger i 6-8etasjer.</p> <p>Gått inn i et samarbeid med Hasle Utvikling AS, som er eid av Høegh Eiendom. Om å bygge ut det produksjonsanlegget. Eier 50/50 hver i det nye prosjektet/byggherreselskapet.</p>
2012.11.06	<p>Tommel ned fra Høegh</p> <p>Høegh Eiendom venter tommel ned for idrettshall på Hasle. Bymiljøetaten ønsket et gammelt industribygg for å samle oslo idrettskrets. Dette ville komme på en husleie rundt 25-30mill i året, dette hadde ikke kommunen råd til å dekke. Høegh var positive, men kan ikke vente på at oslo idrett finner en løsning.</p>
2012.04.17	<p>Aller media til Hasle</p> <p>HasleLinje første byggetrinn</p> <p>3 bygg på ca. 10 000m², 13 000m² og 16 000m². Aller Media ønsker 10 000m². Kjøper når bygget står ferdig. Turn-key-prosjekt</p>
2012.11.19	<p>Bygger til 18 000 pr m²</p> <p>Bygget til aller media, BTA ca. 11 200m². Energimerke B, samt BREEAM Very Good Totalentreprise 200mnok, eksklusiv moms. 17 800kr/m² Byggstart 1kv 2013 og ferdig 4kv. 2014</p> <p>AF-gruppen inngått avtale med Hasle Linje 6 AS (Høegh eiendom) om å bygge.</p>
2013.01.14	<p>Bymiljøetaten flytter</p> <p>Nytt bygg på ca 16 000m² BTA Bymiljøetaten ønsker å leie 9000m² BREEAM EXcellent og passivhus Flytter fra Grønland og Helsefy, samles på Hasle Sydveggen og på taket blir det solcellepanel som skal levere ladestrøm til etatens biler. Inflytting høsten 2015.</p> <p>(Frontbygget)</p>
2013.07.04	<p>Bygger 16 000m²</p>

	<p>AF-Gruppen skal bygge Bymiljøetatens nye hovedkontor på Hasle. Inngått avtale med Hasle Linje 1 AS (Høegh Eiendom) Totalentreprise på 292mnok, eksklusiv moms. Ca. 18 500kr/m2. Byggestart 3.kv 2013 og ferdig 3.kv 2015</p> <p>15 800m2</p>
2014.02.17	<p>Ny leietaker til Hasle</p> <p>Nybygg på 11 000m2, ryktes at COWI skal signere leiekontrakt.</p>
2014.03.13	<p>Kaprer 11 000m2 på Hasle</p> <p>(Portalbygget) COWI inngår leieavtale, byggestart sommer 2014. Leieavtale fra 1.juli 2016. BREEAM excellent, passivhus og 8 etasjer. Christian Geelmuyden sier leienivå på nybygg på Hasle ligger på over 2000kr/m2</p>
2014.05.15	<p>Kjøper for 600mill</p> <p>AF-Gruppen intensjonsavtale med Høegh Eiendom. Skal utfusjonere eiendom fra Hasle utvikling AS til et nytt selskap der AF har kjøpt 50% av aksjene. Tomtene planlegges det å bygge 110 000m2 BRA-kontorbygg, der</p> <p>Intensjonsavtalen gjelder samarbeid og utvikling av næringsstomter på eiendommen til det tidligere produksjonsanlegget til Arcus på Hasle i Oslo øst.</p>
2014.06.30	<p>Bygger for COWI</p> <p>AF-gruppen inngått avtale med Hasle Linje 4 AS. 8etg og parkeringskjeller. Totalt areal på 15 800m2, totalentreprise på 294mnok eksklusiv moms. 18 600kr/m2 Byggestart i disse dager, ferdig 2kv 2016. Energimerke A+, passivhus og BREEAM Excellent</p>
2014.09.02	<p>Kjøpet er i boks</p> <p>AF-Gruppen har offisielt kjøp og transaksjonen er gjennomført, 600mnok. Har kjøpt 50% av Hasle Linje Næring DA. De eier 50/50 med Høegh Eiendom.</p>
2015.03.27	<p>Ny stor leietaker til HasleLinje</p> <p>Securitas ca. 230 ansatte, flytter inn 1kv 2018. 15års leieavtale på 7000m2 Bygget er 15000m2, nybygg. 2 lamell etter COWIs bygg, totalt skal det bli 3 lameller</p>

	<p>HasleLinje er under tredelt utvikling; én næringsdel med kontorbygg mot Økernveien, én boligdel med rundt 500 leiligheter og utvikling av det gamle hovedbygget med arealer for handel, kontor og bolig.</p> <p>Dernest kommer Frontbygget på 16.000 kvm som ferdigstilles til sommeren for Oslo kommune, Bymiljøetaten, samt Portalbygget på tilsvarende antall kvm som fra sommeren 2016 altså blir COWI's hovedkontor.</p> <p>Så langt er 58.000 kvm BTA ferdigstilt, under oppføring eller prosjektering på HasleLinje. AF Gruppen og Høegh Eiendom eier næringsdelen og boligdelen 50/50.</p>																				
<p>2015.04.13</p>	<p>Her kommer opp mot 1000 nye boliger</p> <p>Krydderhagen omfatter totalt 550 leiligheter. Ca. 70 i første byggetrinn, allerede utsolgt, lagt ut okt 2013.</p> <p>I tillegg til Krydderhagen kommer det 200-350 leiligheter i Vinmonopolets tidligere tapperi og produksjonsanlegg fra 1934. Bygget er vernet, slik at blant annet fasaden skal bevares.</p>																				
<p>2015.09.29</p>	<p>Mer Krydder på hasle</p> <p>AF Kjøpte seg inn i tidligere produksjonsanlegg Arcus våren 2012 på Hasle, 33mål og 50/50 Høegh eiendom.</p> <p>Byggetrinn 2, 87 leiligheter ved 3 bygg. Totalentreprise 182mnok, eks moms. AF-Gruppen har inngått avtale med Haslemann AS (50/50 eid av AF og Høegh) om utbygging av trinn 2. Det er likevel Hasle utvikling som står for utbyggingen.</p> <p>Ferdig 2kv 2017, arbeidet settes i gang i disse dager</p>																				
<p>2015.11.11</p>	<p>Dette koster en kontor plass</p> <p>Union Gruppen, legger til grunne arealbruk på 25m2 pr ansatt. Litt mer enn det som regnes som areal effektiv. Leie for et år CBD: Central Business District, Aker brygge,tjuvholmen, vika og (bjørvika) Oslo CBD</p> <p>Husleie pr ansatt</p> <table border="1" data-bbox="432 1832 1390 2029"> <thead> <tr> <th>Område</th> <th>Prime</th> <th>Topp</th> <th>Normal høyt</th> <th>Moderat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Oslo CBD</td> <td>123 000</td> <td>109 000</td> <td>91 000</td> <td>68 000</td> </tr> <tr> <td>Nydalen</td> <td>65 000</td> <td>55 000</td> <td>49 000</td> <td>41 000</td> </tr> <tr> <td>Økern/Hasle/Løren</td> <td>56 000</td> <td>48 000</td> <td>43 000</td> <td>33 000</td> </tr> </tbody> </table>	Område	Prime	Topp	Normal høyt	Moderat	Oslo CBD	123 000	109 000	91 000	68 000	Nydalen	65 000	55 000	49 000	41 000	Økern/Hasle/Løren	56 000	48 000	43 000	33 000
Område	Prime	Topp	Normal høyt	Moderat																	
Oslo CBD	123 000	109 000	91 000	68 000																	
Nydalen	65 000	55 000	49 000	41 000																	
Økern/Hasle/Løren	56 000	48 000	43 000	33 000																	

	(stemmer med over 2000kr/m2 i leie COWI) prime = nybygg
2015.11.20	Bygger på Hasle AF-Gruppen vant kontrakten til Securitas nye hovedkvarter, ca. 15 000m2 energimerke A, miljøklassifisering BREEAM-NOR Very Good, passivhus. Totalentreprise 280mnok Byggestart 4kv 2015, ferdig 1kv 2018
2016.07.01	COWI fikk nøklene til nybygg på Hasle Fra Helsefyrt til Portalbygget på Hasle. 15 800m2 8etg, COWI leier 6etg ca. 500 ansatte. Energiklasse A, BREEAM-NOR EXCELLENT 1850m2 kan leies til andre.
2016.07.05	Lokal pensjonskasse har kjøpt Portalbygget Pensjonskassen for Helseforetaket i hovedstadsområdet(PKH). Kjøper Portalbygget. Estimerer prisen til 550mnok. Grunnet toppleie i området er ca. 2300kr/m2. Bygget er ca. 15 800m2. Gir en brutto leieinntekt på ca. 36mnok, trekker fra driftskostnader så ned i ca. 30mnok, og med en yield på rett under 6%, gir det en svært estimert pris på 550mnok.
2016.08.02	Dobling for Høegh Eier 50% av Hasle Linje Bolig AS og 50% av Hasle Linje Næring
2016.09.16	Ny leietaker på HasleLinje Evolve leier 1800m2 av Portalbygget, toppetasjen 90% utleid, Fra før finnes Allerbygget og Frontbygget (bymiljøetaten og Blue Water Shipping)
2016.05.22	AF Gruppen skal bygge på Hasle Haslemann AS, krydderhagen 3 byggetrinn 84 leiligheter, 3 bygg Totalentreprise 166mnok eks moms Starter 3kv 2016 og ferdig 2kv 2018
2016.11.16	Klart for fjerde byggetrinn på hasle Haslemann AS (AF og Høegh 50/50) Fjerde byggetrinn, 102 leiligheter to bygg En barnehage på 840kvm i det ene bygget

	208mnok eks mva, start i 1kv 2017 og ferdig i 3kv 2018.
2017.01.03	<p>Bygger 3000m2 på Hasle</p> <p>Wang Ung Oslo, signert 20års leieavtale med HasleLinje Om oppføring av nytt skolebygg på Hasle. Skal stå ferdig til skolestart høst 2018. 3 etasjer, samt et amfi, en tuftepark, totalt 360elever</p> <p>HasleLinje har et høyt miljøkrav og skolebygget skal miljøklassifiseres i henhold til BREEAM-NOR VERY GOOD. LOF Arkitekter har tegnet bygget, i likhet med Portalbygget, Frontbygget og Allerbygget som i dag huser hovedkontorene til COWI, Bymiljøetaten og Aller Media. LOF Arkitekter har også tegnet det nye hovedkontoret til Securitas som er under oppføring og ferdigstilles i mars 2018.</p> <p>Nærhet til en rekke idrettsanlegg, kort avstand til Oslo sentrum og den gode beliggenheten ved et betydelig kollektivknutepunkt midt i mellom Oslos bydeler i øst, nord og syd, var utslagsgivende for valg av HasleLinje. Ikke minst var det avgjørende for oss at T-bane-ringen har en ny stasjon på Løren, slik at elever fra Oslo vest kan ta banen bort til oss, sier Fjeldstad. Rektor Wang Ung Oslo</p>
2017.01.18	<p>Gigantprosjekt på Hasle</p> <p>Eiendomsspar har planer for 25mål tomt ved Hasle T-bane stasjon. Økernveien 115, ønsker å bygge 62 000m2 BTA</p>
2017.01.31	<p>Nok et storprosjekt på Hasle</p> <p>Møller Eiendom og Haslevollen Eiendom, 31.3mål. Vil bygge 90 000m2 bolig og næring ved Hasle T-banestasjon. Økernveien 94</p>
2017.04.28	<p>Klar for nybygg på Hasle</p> <p>HasleLinje har fått rammetillatelse for et nytt skolebygg for Wang, samt rehabilitering og påbygg for Bygg01 på Hasle.</p> <p>Det var ved årsskiftet at Hasle Linje Næring AS tegnet en 20 år leieavtale med WANG Ung Oslo for et nytt skolebygg på Hasle. Nå er rammetillatelsen på plass, og skolen skal stå ferdig til innflytting ved skolestart høsten 2018. Leieavtalen løper over 20 år.</p> <p>Bygget på 3000 kvadratmeter er tegnet av LOF Arkitekter og skal bygges av entreprenøren AF Gruppen.</p> <p>Skal bygge 223 leiligheter og 8000m2 handel og tjenesteytende næring i Bygg01. Sammen med Profier. Leilighetene er lagt ut for slag i november 2016, og er nesten utsolgt. Bygg01 er på 50 000m2.</p>

<p>2017.04.20</p>	<p>Halvveis på Hasle</p> <p>I dag jobber 1500stk her, i fremtiden 5000-6000 personer. Vil bo 1600 i Krydderhagen og Bygg01. Nå er fokus på det gamle hovedbygget til vinmonopolet. Krydderhagen er nesten utsolgt (550 totalt), 50-70 leiligheter igjen</p>
<p>2017.06.23</p>	<p>Bygger boliger på Hasle</p> <p>AF Gruppen har vunnet kontrakten for det femte byggetrinn på boligprosjektet Krydderhagen på Hasle.</p> <p>Kontrakten omfatter oppføring av 144 leiligheter fordelt på fire bygg. Det er en totalentreprise med en total verdi på 353 millioner kroner. Byggingen starter i august i år, og det er planlagt at leilighetene står ferdig i første kvartal 2019. Kontrakten har imidlertid forbehold om tilstrekkelig forhåndssalg.</p> <p>Det er Haslemann AS som er byggherre for det femte byggetrinn av Krydderhagen. Haslemann AS eies av AF Gruppen og Høegh Eiendom med 50 prosent hver. Krydderhagen er boligdelen til Haslelinje, et stort utviklingsprosjekt som Høegh Eiendom står bak på Hasle.</p>
<p>2018.04.18</p>	<p>AF Gruppen bygger for Atea</p> <p>Avtale med Hasle Linje Næring, eies av AF og Høegh eiendom</p> <p>Totalentreprise på 340mnok, byggestart 2kv 2018, ferdeig 1 kv. 2020. 16 000m2, 11etg Energimerke A og BREEAM-NOR Excellent, passivhus Atea skal leie.</p>

Kilder kronologisk

Estate Nyheter (2007), *Arcus flytter ut av oslo*, <http://www.estatenyheter.no/2007/06/21/arcus-flytter-ut-av-oslo/> [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2007), *Eiendomssalg for milliarder*, <http://www.estatenyheter.no/2007/04/12/eiendomssalg-for-milliarden/> [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2010), *Uenige om Hasle-planer*, <http://www.estatenyheter.no/2010/08/30/uenige-om-hasle-planer/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2010), *120 000 m2 med kontorlokaler*, <http://www.estatenyheter.no/2010/08/31/120-000-m2-med-kontorlokaler/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2012), *Kjøper tomt på Hasle*, <http://www.estatenyheter.no/2012/07/06/kjoper-tomt-pa-hasle/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2012), *Tommelen ned fra Höegh*, <http://www.estatenyheter.no/2012/11/06/tommelen-ned-fra-hoegh/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2012), *Aller media til Hasle*, <http://www.estatenyheter.no/2012/04/17/aller-media-til-hasle/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2012), *Bygger til 18 000 per m2*, <http://www.estatenyheter.no/2012/11/19/bygger-til-18-000-per-m2/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2013), *Bymiljøetaten flytter*, <http://www.estatenyheter.no/2013/01/14/bymiljoetaten-flytter-hit/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2013), *Bygger 16 000 m2*, <http://www.estatenyheter.no/2013/07/04/bygger-16-000-m2/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2014), *Ny leietaker til Hasle*, <http://www.estatenyheter.no/2014/02/17/ny-leietaker-til-hasle/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2014), *Kaprer 11.000 m2 på Hasle*, <http://www.estatenyheter.no/2014/03/13/kaprer-11-000-m2-pa-hasle/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2014), *Kjøper for 600 mill.*, <http://www.estatenyheter.no/2014/05/15/kjoper-for-600-mill/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2014), *Bygger for Cowi*, <http://www.estatenyheter.no/2014/06/30/bygger-for-cowi/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2014), *Kjøpet i boks*, <http://www.estatenyheter.no/2014/09/02/kjopet-i-boks-2/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2014), *Ny leietaker til Hasle*, <http://www.estatenyheter.no/2014/02/17/ny-leietaker-til-hasle/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2015), *Her kommer opp mot 1000 nye boliger*, <http://www.estatenyheter.no/2015/04/13/her-kommer-opp-mot-1000-nye-boliger/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2015), *Mer krydder på hasle*, <http://www.estatenyheter.no/2015/09/29/mer-krydder-pa-hasle/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2015), *Dette koster en kontor plass*, <http://www.estatenyheter.no/2015/11/11/dette-koster-en-kontor-plass/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2015), *Bygger på Hasle*, <http://www.estatenyheter.no/2015/11/20/bygger-pa-hasle/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2016), *Cowi fikk nøklene til nybygget på Hasle*, <http://www.estatenyheter.no/2016/07/05/lokal-pensjonskasse-har-kjopt-portalbygget/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2016), *Lokal pensjonskasse har kjøpt portalbygget*, [http://www.estatenyheter.no/2016/07/05/lokal-pensjonskasse-har-kjøpt-portalbygget/](http://www.estatenyheter.no/2016/07/05/lokal-pensjonskasse-har-kjopt-portalbygget/). [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2016), *Dobling for høegh*, <http://www.estatenyheter.no/2016/08/02/dobling-for-hoegh/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2016), *Ny leietaker på haslelinje*, <http://www.estatenyheter.no/2016/09/16/ny-leietaker-pa-haslelinje/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2016), *AF gruppen skal bygge på Hasle*, <http://www.estatenyheter.no/2016/06/22/af-gruppen-skal-bygge-pa-hasle/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2016), *Ny leietaker på haslelinje*, <http://www.estatenyheter.no/2016/09/16/ny-leietaker-pa-haslelinje/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2017), *Bygger 3.000 m2 på hasle*, <http://www.estatenyheter.no/2017/01/03/bygger-3-000-m2-pa-hasle/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2017), *Gigantprosjekt på hasle*, <http://www.estatenyheter.no/2017/01/18/gigantprosjekt-pa-hasle/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2017), *Nok et storprosjekt på hasle*, <http://www.estatenyheter.no/2017/01/31/nok-storprosjekt-pa-hasle/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2017), *Klar for nybygg på hasle*, <http://www.estatenyheter.no/2017/04/28/klar-nybygg-pa-hasle/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2017), *Halvveis på hasle*, <http://www.estatenyheter.no/2017/04/20/halvveis-pa-hasle/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2017), *Bygger boliger på hasle*, <http://www.estatenyheter.no/2017/06/23/bygger-boliger-pa-hasle/>. [Lastet ned 15.03.18].

Estate Nyheter (2018), *AF Gruppebn bygger for Atea*, <http://www.estatenyheter.no/2018/04/18/af-gruppen-bygger-atea/>. [Lastet ned 15.03.18].

Vedlegg 2 - Historie Nydalen

Historie Nydalen

Utarbeidet av artikler fra Estate Nyheter, ved søkeord Avantor

Dato	Tittel og oppsummering
1996.07.31	Salgsgevinster i Avantor 2kv i 1996 har kjøpt Nydalen Park for 565mnok. 3 nye bygg under bygging i Nydalen, samlet verdi 350mnok
1996.08.31	Leieprisene langt under 1988-toppen Kan enda stige med 80% for å nå toppen i 1988. Nydalen leiepris for nye lokaler 11250-1200kr/m2. T-baneringen i Nydalen virker positivt for området. Prestisjelokaler i dag på 1750kr/m2. Om man gjør om for prisnivå i 1988, ville topp-nivået gitt 3200kr/m2 i dag.
1996.09.30	Godt løft i leieprisene Nydalen to leieavtaler på 1100m2 og 1300m2. Til 800kr og 1000kr pr. m2.
1997.01.31	Godt år for Nydalen Nydalens Compagnie solgte eiendom for 900.5mnok i 1996.
1999.02.28	Ny kontrakt for Avantor EDB ASA signert leiekontrakt med Avantor ASA, bygge nytt hovedkontor i Nydalen. 7600kvm, opsjon frem til 1.7.1999 å leie hele bygget på 14 700kvm. Adressen er Gullhaug Torg 4. Kontrakten innebærer en økning i leieinntekter på ca NOK 12,3 millioner per år for Avantor ASA
1999.03.31	Leieprisene stagnerer EDB nytt kontorbygg på Gullhaug Torg 4, skal stå ferdig i 2000. Leiepris på ca. 1600kr/kvm
1999.11.30	Omsetningen til Himmels etter Avantor-salg Avantor ASA hadde inngått avtale med Industrifinans Næringseiendom ASA om overdragelse av næringseiendommer i Nydalen for til sammen 2,9 milliarder kroner. Avtalen omfatter totalt 228.803 kvadratmeter fordelt på 23 bygg. Av den totale kjøpesummen omfatter 2,3 milliarder eksisterende, ferdig utviklede bygg. Samlet leieinntekt vil være på 247 millioner kroner i år 2000, mens 600 millioner gjelder to eiendommer under bygging med lange kontrakter. Verdifastsettelsen på partenes eiendommer er basert på samme prinsipp og er beregnet ut fra brutto leieinntekter fratrukket 10 prosent driftskostnader kapitalisert med 7,5 prosent.

	Oppgjøret er delvis i kontanter og delvis i aksjer i Industrifinans Næringseiendom. Etter transaksjonen vil Industrifinans ha ca 47,4 millioner aksjer. Avantor ASA vil eie ca 25 prosent av aksjene i Industrifinans og Avantor ASAs aksjonærer vil få en direkte eierandel på ca 27 prosent i Industrifinans.
2002.11.30	Full trøkk langs Akerselva Avantor med prosjektet Solsiden i Nydalen
2004.01.26	BI-studenter i et miljøvennlig bygg Det nye BI-bygget i Nydalen skal bli et av Avantors virkelige flaggskip i Nydalen. Avantor-sjef Christian Joys & Co. sikter mot et bygg som skal få de energi- og miljøbevisste til å ta av seg hatten.
2006.01.04	Nytt BI-liv i Campus Nydalen Valgte i vinter å kjøpe bygget av Avantor, med en direkteavkastning på 7,75% i avtalen fra 2002. 95 200kvm, et av de største næringsbygg i Norge. BI kjøper energi av Avantor som har sitt eget anlegg i Nydalen <ul style="list-style-type: none"> • Innstilling til BI-styret desember 2001, om samling i Nydalen • Mars 2002 styret fatter vedtak • Sensommer første spade i jorden • Bygget reist av Avantor, tar to år å bygge ferdig • Avtalen er å flytte inn 15.juni, men bygget blir ferdig tidligere enn antatt. Starter innflytting på vårparten. • 29.august offisiell åpning, men bygget var klart for studenter og undervisning i starten av August Leieavtalen <ul style="list-style-type: none"> • Innebar leieavtale for 20år, med en opsjon til å kjøpe hele bygget innen 1,mars 2005. BI virkeliggjorde opsjonen like før den utløp. (Les mer her, om BI og Eiendom, blogg D i bygget selgbar)
2007.03.26	Superavkastning på Energi Avantor regner med at selskapets energisentral gi en avkastning på 15-20% samtidig får leietakere lavere energipris. "Nydalen Energisentral" startet leveransen sommer 2003. Skal dekke energibehov til 200 000m2 kontor, butikk, hotell og bolig. Europas største energilager bestående av 180 00m3 fjell, 160 brønner, 200m dyp og 16cm i diameter og fylt med sprittypen HX25. Om sommeren fungerer sentralen som lager for overskuddsvarme for byggene rundt. Fjellet varmes opp fra 7grader til 15grader, og om vinteren henter de ut varmen. Tre svære varmepumper, økt temperatur brukes til å varme opp vann som løper ut i radiatorer og ventilasjonsoppvarming.

	60MNOK har Avantor investert i Nydalen Energisentral, 11mnok fra Enova og Oslo kommune som støtte.
2009.03.10	<p>Avantor-Skole i Nydalen</p> <p>Oslo bystyre vedtatt etablering av ny VGS i Nydalen som skal huse Grefsen og Sandaker VGS i nytt bygg. 14 00m2 6etasjer, Avantor skal bygge og drive skolen. Starter bygging nå og skal stå ferdig i jan/feb 2011.</p> <p>– Dette har Avantor jobbet lenge for å få til, og vi mener at vi har et utrolig flott produkt mange ungdommer og bydelens befolkning vil ha stor glede av, sier Owe Tunby, salgsdirektør i Avantor.</p> <p>Selskapet er svært opptatt av å skape et levende og urbant miljø i Nydalen og tror en videregående skole vil bidra til det.</p> <p>Avantor har inngått en 25 års leieavtale med Undervisningsbygg i Oslo, med mulighet for forlengelse i 15 år. Årlig leie er rundt 35 millioner kroner.</p>
2009.09.25	<p>Avantor fikk ja</p> <p>Byrådet i Oslo sagt ja til Avantors 77m høye signalbygg i Nydalen, Gullhaug Torg 2B. 24 etasjer, oslos femte høyeste bygg, "glasstårn". Signalbygget skal inneholde kontorer, hotell og boliger. Byggingen skjer til tross for store protester fra naboer, men både Byantikvaren og Rådet for byarkitektur er positive.</p> <p>Byrådet i Oslo mener den minimale grunnflaten til tårnet i liten grad vil gi negative konsekvenser for omgivelsene i form av slagskygge og vind.</p> <p>Bystyret har gjennom høyhusplanen begrenset nybygg til tolv etasjer, men unntaket er "frittstående skulpturelle tårn med minimalt fotavtrykk".</p>
2009.12.07	<p>Historien Om Nydalen</p> <p>Se hele artikkelen</p>
2010.02.25	<p>Klart for signaltårn i Nydalen</p> <p>Bystyret har godkjent bygget på 24 etasjer på Gullhaug Torg 2B Fotavtrykket på 120kvm, vil kun kaste skygge i 5min på hvert sted. Avantpr i gang med rammesøknaden, ventet inn til Plan- og bygningsetaten sensommer 2010</p>
2010.10.01	<p>Statnett klar for Nydalshøyden</p> <p>Statnett har i dag signert avtale med avantor om nytt hovedkontor. Nytt bygg på 22 000m2, flytte inn i begynnelsen av 2013 15års leiekontrakt, med mulighet for å signere ytterligere 10år.</p>

	<p>Markedsrapport fra Union Næringsmegling Nydalen toppbelligenhet og standard 1850kr/kvm i året</p>
2010.10.21	<p>Egmont samles i nydalen</p> <p>Etter 157år er det slutt for Christiania Spigerverk i Nydalen. Skal rives og Avantor utvikle nesten 45 000m2 nye næringsbygg og boliger på tomten Nydalsveien 16 og 26.</p> <p>DNB Nor Næringsmegling siste halvårsrapport, offentlig på tirsdag. Leieprisene for høy standard Nydalen 1500-1850kr/m2</p>
2010.10.22	<p>Ville hjem til voksen bydel</p> <p>Egmont var blant de første leietakerne til Avantor i Nydalen, da bydelen ble sett på som "på landet". Nå har de anledningen til å samle virksomheten i "byen" Nydalen.</p> <p>Datterselskapet "hjemmet Mortensen" blant de første som flyttet inn for over 20år siden.</p>
2010.11.22	<p>Avantor fikk ja i Nydalen</p> <p>Bystyret i Oslo sa ja til 33 500m2 nye næringslokaler. Nydalsveien 16-26, av Avantor eier tomten. Planforslaget som bystyret sa ja til: Totalt maks 43 500m2</p> <p>Minst 10 000m2 til bolig Maks 33 500m2 til næring</p>
2010.12.20	<p>Veidekke fikk Statnett-kontrakten</p> <p>Veidekke skal bygge nytt hovedkontor for Statnett i Nydalen. Totalentreprise 380mnok eks moms 28 000m2 13 600kr/m2 byggekostnader 7etg over og 3etg under bakken Bygging feb.2011 og ferdig i utgangen av 2012 Statnett 15års leiekontrakt, kan forlenges med ytterligere 10år.</p>
2011.02.11	<p>20prosent ledighet</p> <p>Arealledigheten i Nydalen er 20%, ifølge Akershus eiendom Anslår samlet ledighet i oslo til 8%</p> <p>Akershus analytiker tror de setter grensene litt lenger opp og ned i Nydalen, enn hva avantor gjør.</p> <p>Avantor har sagt tidligere de ikke kjenner seg igjen.</p>
2012.06.06	<p>Avantor med ny energisentral</p>

	<p>AF-Gruppen skal bygge ny energisentral for Avantor i Nydalen. Dagens energisentral forsyner 170 000m² med oppvarming og 135m² med kjøling. Kontrakt på 60mnok, byggestart sep. 2011 og ferdig juni 2013.</p> <p>Dagens energisentral, Nord-Europas største av sitt slag. Avantors datterselskap Nydalen Energi AS som eier, Avantor ønsker mer fornybar energi.</p>												
2012.06.22	<p>Opera til Nydalen</p> <p>IT-selskapet Nydalen leiepris 1600-1800kr/m²</p>												
2012.10.18	<p>Mirakelet i Nydalen</p> <p>Ledigheten gikk fra 15% i juli 2011 til 5,5% i juli 2012. Justis- og beredskapsdepartementet signerte leie ved statsbygg 13 000m²</p>												
2012.10.21	<p>Holder på tosifret ledighet</p> <p>Newsec mener ledigheten har falt fra 15% i 1kv til 12,5% i 2kv, men ikke lenger enn enn 10% i 3kv.</p>												
2012.12.02	<p>Plan og bygg stanset studentboliger</p> <p>Avantors planer om å bygge studentboliger i Nydalen møtte motstand hos Plan- og Bygningsetaten. Avantor ønsket å bygge 13500 m² studentboliger og 36 500m² med næring på tomten Sandakerveien 113-119. PBE mener utnyttelsesgraden er for høy.</p> <p>Reguleringen er satt til 50 000m² med næring på tomten, men etter BI kom er det et endret behov for studentboliger. PBE mener de må kutte ned på 36 500m² næring for flere boliger og krever større og gode utearealer.</p> <p>Første planskisse kom til PBE i jan 2008, gått sakte grunnet uenighet.</p>												
2013.03.05	<p>Storebrand selger ut i Nydalen</p> <table> <tr> <td>Gullhaugveien 7</td> <td>8180</td> </tr> <tr> <td>Gullhaug Torg 2 B</td> <td>7480</td> </tr> <tr> <td>Gullhaug Torg 4</td> <td>20800</td> </tr> <tr> <td>Gullhaugveien 1-3</td> <td>12597</td> </tr> <tr> <td>Gjerdrums vei 21</td> <td>4902</td> </tr> <tr> <td>Gjerdrums vei 3 B</td> <td>3354</td> </tr> </table> <p>57313m², over 6 eiendommer</p>	Gullhaugveien 7	8180	Gullhaug Torg 2 B	7480	Gullhaug Torg 4	20800	Gullhaugveien 1-3	12597	Gjerdrums vei 21	4902	Gjerdrums vei 3 B	3354
Gullhaugveien 7	8180												
Gullhaug Torg 2 B	7480												
Gullhaug Torg 4	20800												
Gullhaugveien 1-3	12597												
Gjerdrums vei 21	4902												
Gjerdrums vei 3 B	3354												
2013.03.25	<p>Over 2 milliarder</p> <p>Men verdiene og størrelsen på porteføljen er større enn det NEnyheter antydte i begynnelsen av mars. NEnyheter oppga Gullhaug Torg 2B som</p>												

	<p>ett av salgsobjektene, men denne eiendommen på snaue 7500 kvadratmeter skal ikke selges. Det skal derimot Nydalsveien 28 (se foto), som ifølge Berggren er på om lag 22 000 kvadratmeter.</p> <p>Gullhaugveien 7 8180 Gullhaug Torg 4 20800 Gullhaugveien 1-3 12597 Gjerdrums vei 21 4902 Gjerdrums vei 3 B 3354 Nydalsveien 28 22000 (ca.)</p> <p>Ca. 71833m2, over 6 eiendommer</p> <p>I gjennomsnitt oppnår Storebrand i dag brutto leieinntekter godt over 2000 kroner kvadratmeteren.</p>
2013.04.16	<p>Leier 2300m2 Ekstra</p> <p>BI leier 2300m2 ekstra lokale, dette gjør de fra D-blokka i BI-bygget. Som de solgte til Union Investment Real Estate.</p>
2013.05.03	<p>Underbyr hverandre i Nydalen</p> <p>Norwegian Property, godt leiemarked på Skøyen og Aker Brygge, sliter litt med å få høy husleie i Nydalen.</p> <p>De tre store eieren av Nydalen underbyr hverandre hver gang det kommer en mulig leietaker. De tre store er: Norwegian Property, Avantor og Storebrand Eiendom</p>
2013.05.22	<p>Kjøper 26 000m2</p> <p>Avantor kjøper Gjerdrums Vei 10B og Nydalsveien 28 fra Storebrand</p> <p>Gjerdrums vei 10B 3333m2 Nydalsveien 28 22 5000m2 I tillegg kommer 400 parkeringsplasser</p>
2013.05.22	<p>Kjøpte hovedkontor til 718 mill.</p> <p>Statnett kjøpte sitt nye hovedkontor fra Avantor i Nydalen, adressen er Nydalen Alle 37. 22 000m2 og en salgssum på 32 000kr/m2. Opprinnelig 15års leieavtale med opsjon til å kjøpe.</p>
2013.05.23	<p>Avantor selger i Nydalen</p> <p>Statnett kjøper for 718mnok, gikk oppringelig inn i en 15års leieavtale med Avantor. Statnett overtar fordi det viser seg å være den beste økonomiske løsningen for Statnett, blant annet på grunn av utviklingen i næringseiendomsmarkedet siden leieavtalen ble inngått. I tillegg gir overtakelsen selskapet handlefrihet.</p>

<p>2013.07.03</p>	<p>Trekker Signalbygg?</p> <p>Avantor kan skrinlegge sitt Signalbygg på Gullhaug Torg, grunnet kostnadsprekk. 24etg. 77,5m høyt og grunnflate 120m². Bystyret sa ja i feb 2010. Kalde føtter grunnet byggekostnader og protester fra naboer.</p>
<p>2013.10.30</p>	<p>Skal selge for 343 mill</p> <p>Avantor kjøpte i mai Nydalsveien 28 og Gjerdrums vei 10B, fra Storebrand, ifølge Akershus Eiendom for ca. 410mnok.</p> <p>Kim Erla sitt firma City Finansiering kjøpte Gullhaugveien 1-3 fra Storebrand. Newsac sier Storebrand fikk ca. 350mnok</p> <p>Et syndikat kjøpte i september Gullhaug Torg 4 fra Storebrand for 900mnok</p>
<p>2013.09.10</p>	<p>Kjøpte av Storebrand</p> <p>Syndikat kjøpte Gullhaug Torg 4, eiendomsverdi 600mnok, bygget er oppgradert for 300mnok. Syndikat satt opp av Ness, Risan & Partners. Navnet på syndikatet er Nydalen Kontorbygg AS.</p> <p>Ca. 20 800m² så en pris på 28 800kr/m² Justisdepartementet leier 13000m², grunnet 22.juli.</p>
<p>2014.02.03</p>	<p>Jakter leietakere til Spikerverket</p> <p>Avantor skal bygge nytt på det gamle spikerverket. Prøver å finne leietakere til de to ny-planlagte nybyggene ved Spikerverket. Til sammen 20 000m². Vil også rehabilitere Nydalsveien 28, som er på 22 000m². De to nye er på Nydalsveien 18 og 24, på ca. 13 000m² og 7 000m².</p>
<p>2014.06.18</p>	<p>Vil bygge 500 000m²</p> <p>Avantor vil de kommende årene bygge ut Nydalen med 500 000m². De er ikke ferdig i Nydalen.</p> <p><i>Avantor er overhodet ikke ferdig i Nydalen. Potensialet vi sitter på, er større enn det vi i Avantor kunne forestille oss. Vi har vært igjennom en 20-årsperiode, fase 1, der det har vært en transformasjon av Nydalen fra industriområde til hva det er i dag. I de årene har vi utviklet 550 000 kvadratmeter med næringsarealer og 500 boliger. Nå går vi over i fase 2.</i></p> <p>Øystein Thorup adm.dir Avantor</p> <p>Området i Nydalen fremstilles gjerne langs en nord-syd-akse, langs Akerselva. Avantor vil fremover også tenke øst-vest og lanserer derfor »Nydalen +. Det er et område som omfatter Tåsen i vest og Storo i øst, og som også skal være en grønn akse. Det blir dermed et større område</p>

	<p>som skal integreres i «Avantor-land». Utgangspunktet – origo – er Gullhaug Torg</p> <p><i>Hvorfor har vi utarbeidet en masterplan? Fordi vi er spesielt opptatt av Nydalen. Det er snakk om å oppheve kommunedelplanen fra 1990, som var veldig rettet inn mot næringsbygg. For oss hadde det vært veldig bra å få opphevet denne planen, sa Thorup</i></p>
<p>2014.09.09</p>	<p>Blir studentboliger</p> <p>Avantor overtok i 1996 Gjerdrums vei 12 fra daværende Nydalen Compagnie. Senere har Avantor ombygget og tilpasset eiendommen flere ganger for nye leietakere. Den største ombyggingen skjedde ved etableringen av Heltberg videregående skole.</p> <p>Tegsteinbebyggelse fra 1800-tallet.</p> <p>3 alternativer</p> <ul style="list-style-type: none"> • 230 studentboliger • VGS/høyskole for 700 studenter • Fortsett som kontorarealer <p>Arealene er identiske for alle alternativene, ca. 9000 kvadratmeter. Avantor mener eiendommen særlig er velegnet for studentboliger, også fordi Oslo har et konstant behov for flere studentboliger.</p> <p>Planområdet totalt er på 8,14 mål, selve byggeområdet på snaue 6,5 mål. Avantor ønsker å opprettholde de eksisterende 10 800 kvadratmeterne over terrenget og 650 kvadratmeter under terrenget. Det totale bruksarealet blir 11 450 kvadratmeter, fordelt på 230 studentboliger.</p> <p>Avantor tok i fjor vår over 3350 kvadratmeterstore Gjerdrums vei 10B fra Storebrand. Av planforslaget fremkommer det at Avantors primære mål med omreguleringen av Gjerdrums vei 10 og 12, er å etablere en større studentby, et «Campus Nydalen».</p> <p>650 studentboliger, den nordre delen av Nydalen tilføres et stort antall yngre beboere. PBE er positiv.</p>

<p>2014.11.03</p>	<p>Solgt for 1.9mrd</p> <p>Akershus eiendom som hadde salgsoppdraget for Storebrand Livsforsikring. Storebrands Eiendomsfond eier fortsatt tomter i Nydalen. Ca. 60 000m2 som ble solgt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avantor <ul style="list-style-type: none"> ○ Gjerdrumsvei 10B og Nydalsveien 28 ○ Kjøpt våren 2013 ○ 26 500m2, 400 parkeringsplasser , 410mnok • Syndikat (Nydalen Kontorbygg AS) <ul style="list-style-type: none"> ○ Gullhaug Torg 4 ○ Kjøpt September 2013 ○ 20 800m2, 600mnok + 300mnok oppussing • City Finansiering (eid av Kim Erla) <ul style="list-style-type: none"> ○ Gullhaugveien 1-3 ○ Kjøpt høsten 2013 ○ 12 600m2, 350mnok • Aberdeen Asset Management <ul style="list-style-type: none"> ○ Gullhaugveien 7 ○ Kjøpt Januar 2014 ○ 8180m2, 150mnok <p>Storebrand ikke solgt Gjerdrums Vei 21 på 4900m2 pr januar 2014</p>
<p>2014.12.09</p>	<p>Avantor bygger om</p> <p>Avantor bygger om Nydalsveien 28 for 245mnok Bygget er på 22 500m2, så det blir 11 000kr/m2 ombygging. Går for BREEAM Very Good.</p>
<p>2015.03.31</p>	<p>Tosifret flere steder</p> <p>Newsec operer med 13,3% ledighet i Nydalen fra 18% i 2kv,</p>
<p>2015.05.04</p>	<p>Vil kjøpe fra Avantor</p> <p>SiO vil kjøpe Gjerdrums Vei 10 fra Avantor. Planforslag fra Avantor på ca. 14mål og 4 eiendommer. 3 eid av private aktører og 1 av Oslo kommune. Plan for å omregulere fra spesialområde, bevaring, kontor og industri til studentboliger.</p> <p>Gjerdrums vei 10 og 12 vil i samlet i planen gi ca. 700 studentboliger. Avantors forslag er 460 i Gjerdrums Vei 10 og 230 i Gjerdrums vei 12. PBE er positiv til studentboliger, men anbefaler ikke denne løsningen og fremmer eget alternativ. Vil gi 113 færre boliger, altså 347 i Gjerdrums vei 10.</p>
<p>2015.09.30</p>	<p>Bis milliardkupp</p>

Kjell Inge Røkke kontrollerte Avantor i 2003. Han deltok personlig i forhandlingene i sluttfasen. BI krevde opsjon til kjøp av hele bygget. I avtalen fremgår:

”Kjøpesummen skal baseres på en brutto yield på 7,75% i forhold til byggets leieinntekter, inklusiv parkering, i 2006”

Vi var redde for å bli sittende igjen med forpliktelser som kunne sette BIs økonomi i fare, derfor var opsjonen viktig for oss. Vi er gode til å regne på BI, så vi visste hva eiendommen var verdt

Torger Reve, som var rektor på BI fra 1997 til 2005

Det er mange måter å regne på, men det er ingen tvil om at vi fikk en gunstig avtale. Det gjorde at BI fikk et godt økonomisk fundament. Husleien er ofte den tyngste økonomiske posten for en stor organisasjon som BI. Nå har vi en langsiktig og forutsigbar finansiering, samtidig som egenkapitalen ligger i eiendommen.

Reve forteller at kjøpsopsjonen var helt avgjørende for at BI skulle inngå avtalen med Avantor.

Og så har vi selvsagt vært heldige med at renteutviklingen har gått vår vei, slik at dette ble en veldig god avtale for BI, sier Reve.

Hva har flyttingen til Nydalen betydd for BI?

Det har vært en ubetinget suksess. Internt snakker vi om BI før og etter Nydalen. Sånn sett var BI to forskjellige skoler. Både søkertallene og BIs økonomi peker oppover etter at vi flyttet til Nydalen, svarer Reve.

Hva tenker du i dag om den daværende støyen blant de BI-ansatte rundt flyttingen?

I akademiske miljøer er det ofte sånn at det blir støy rundt store og viktige avgjørelser. I ettertid har flere av de største kritikerne sagt at dette ble veldig bra. Jeg tror at mye av redselen forsvant da vi fikk kjøpsopsjonen, svarer han.

I tillegg til at en fallende rente har vært god butikk for BI, synes Reve at Nydalen har utviklet seg bedre enn forventet.

Da vi flyttet til Nydalen, var dette en halvveis utviklet bydel. Nå er Nydalen blitt en moderne og fremtidsrettet bydel som tiltrekker seg ungdom. Det er viktig for BI, siden det stor konkurranse om studentene, samtidig som de må betale studieavgift hos oss.

Reve tror også at BI har vært avgjørende for utviklingen av Nydalen.

Det er mange kontorbydeler som dør etter klokken 17. Med BI er Nydalen blitt en 24 timers bydel. Samtidig har Avantor vært flinke til å finne en god miks av boliger, næring lokaler og et publikumsrettet tilbud. Nå er Nydalen blitt et attraktivt sted å bo og gå ut

Det mest avgjørende var imidlertid en egen T-banestasjon i Nydalen.

T-banen var en forutsetning da vi forhandlet med Oslo kommune og daværende byrådsleder Erling Lae. Helst ville vi ha stasjonen i kjelleren til BI. T-banen er selve kjernen til et vellykket BI i Nydalen; det hadde ikke vært mulig å frakte så mange mennesker til og fra Nydalen på en effektiv måte med buss, sier Reve.

BI kjøpte undervisningsbygget i Nydalen vinteren 2006 for 2,1 milliarder kroner og 7,75 prosent i yield. Håkon Styrvold, leder transaksjoner/partner i Newsec, mener at eiendommen i dag kan være verdt rundt 3,5-3,6 milliarder basert på en yield ned mot 5 prosent. Da tar han utgangspunkt i at BI tegner en langsiktig leieavtale med seg selv.

Det er ingen tvil om at BI har en stor, urealisert eiendomsgevinst i Nydalen. For BI var det et smart trekk å samlokaliseres i Nydalen. I tillegg til at de har hatt en betydelig verdiøkning på eiendommen, er BI i Nydalen blitt en sterk merkevare. Det har rett og slett vært en fantastisk investering, sier Styrvold

T-banen hadde ikke kommet i Nydalen uten BI, og BI hadde ikke kommet til Nydalen uten T-banen. Her er det en klar symbiose, sier Styrvold.

BI har skapt den X-faktoren som er viktig i nye bydeler. Nå er det liv hele døgnet i Nydalen på grunn av studentene. Samtidig er Nydalen blitt et attraktivt boområde, noe som blant annet bekreftes av at OBOS har kjøpt eiendommen til Schibsted Trykk i Nydalen med tanke på langsiktig boligkonvertering, sier Styrvold.

<p>2015.10.12</p>	<p>Sa ja til Avantor</p> <p>Bystyret har godkjent detaljreguleringen rundt Gjerdrums vei 12. Tiltatt bruksareal skal være som for den eksisterende bebyggelsen som skal bevares. 11 700m2 BRA.</p>
<p>2015.11.22</p>	<p>Kjøpte stort i Nydalen</p> <p>Avantor overtok 1.sep Gullhaug Torg 1-3 13 000m2 som tidligere var eid av Bjørvin AS, området er viktig for Avantor og deres visjon Nydalen+</p>
<p>2015.12.10</p>	<p>Nydalen skal bli komplett</p> <p><i>Vi har vært oppfattet som et område fra 8-16, men vi søker nå å bli en mer komplett bydel. Jeg vil beskrive Nydalen som et vellykket område, men med et fortsatt stort potensial. Vi befinner oss i grensesnittet mellom fase 1 og fase 2, der fase 1 har vært moderniseringen av Nydalen de seneste 20 årene. Den opprinnelige kommunedelplanen for området tilsa bare næringsarealer, men det var et politisk ønske på begynnelsen av 2000-tallet om å bygge boliger i Nydalen</i></p> <p>Adm.dir Øystein Thorup til NæringsEiendom</p> <p>Hva mangler på Nydalen?</p> <p><i>Vi må få et utvidet og bedre servicetilbud i Nydalen. Et viktig ledd i dette er utviklingen av det nye Torgbygget, hvor vi blant annet har tegnet kontrakt med Vinmonopolet som skal leie 400 kvadratmeter. Vinmonopol blir viktig for området</i></p> <p>Avantors visjoner for Nydalen, som er Nydalen+</p> <p><i>Det ene punktet er at vi ønsker å bedre kommunikasjonen mellom Nydalen og Storo mot Storo-krysset. Tilgjengeligheten i Nydalen med bil er i dag god. Det er også en fin, grønn akse langs Akerselva. Men aksene mellom vest og øst må bli bedre, her er det hindre, og kommunikasjonen kan bli vesentlig bedre. Mot Storo er det mye vi kan gjøre, og vi har et stort ansvar for den dårlige kommunikasjonen fra vest til øst, ved at vi eier en stor tomt som sperrer</i></p> <p><i>Vi vil skape trivelige områder for dem som beveger seg på gateplan og til brukerne som er der i dag. Det betyr et bedre servicetilbud i første etasje i flere av eiendommene,</i></p>

	<p><i>og vi jobber for å få ut bilene og utvikle torget rett ved siden av oss her i Nydalsveien 28</i></p> <p><i>Total områdeutnyttelse for Nydalen i dag er satt til 125 prosent, men Plan- og bygningsetaten har signalisert at det ikke er noe i veien for en tomteutnyttelse opp mot 350-400 prosent for enkeltbygg. Maksimale byggehøyder i området i dag er satt til 42 meter, men vi ønsker å utfordre disse bestemmelsene med bygg opp mot 60 meter. I tillegg ønsker vi å utfordre kommunedelplanen på områdeutnyttelse</i></p> <p>Avantor ser et teoretisk utbyggingspotensial på 500 000 kvadratmeter i Nydalen. minimum 50 prosent av dette er tenkt utnyttet til boligarealer, og Avantor besitter selv om lag halvparten av dette arealet. Fortetting er den tredje bærebjelken.</p>
2015.12.30	<p>Krangler om Avantor – planer</p> <p>Nydalsveien 32B, kombinasjonseiendom på 6400m². Future-built prosjekt. Industribygget skal bevares men samtidig bygge nytt, på, i eller ved bygget.</p> <p>Byantikvaren og PBE er uenige om hvordan eksisterende bygg skal bevares.</p>
2016.03.03	<p>Fyller opp med 4500m²</p> <p>Nydalsveien 28, Statnett og Itera blir nye leietakere når oppussingen er ferdig.</p> <p>Union gruppen rapport De dyreste lokalene i nydalen 2200kr/m² Høy standard 1600-1900kr/m² I 2014 satte Union det høyeste til 2400kr/m²</p> <p>Adm.dir i Avantor Øystein thorup, sier de har inngått kontrakter med over 2200kr/m².</p> <p>Statnett har allerede hovedkvarter der, men trenger mer lokale.</p>
2016.03.15	<p>De seneste leieprisene oversikten</p> <p>Artikkelen inneholder en tabell over leiepriser i markedet</p>
2016.04.14	<p>Går for 460 studentboliger</p> <p>Avantor har fått med seg byrådet i Oslo i utbyggingen av Gjerdrums vei 10. Bystyret har godkjent 230 studentboliger i Gjerdrums vei 12.</p>

	<p>Byrådet er for Avantors nye planforslag. BRA 18 850, 14800m2 ny bebyggelse og 4050m2 eksisterende. Tre nye punkthus med en grunnflate på 380m2.</p> <p>PBE ønsker kun 2 nye blokker og BRA 14000m2 totalt, de fremmet eget forslag. Byrådet innstilte derimot Avantors, grunnet at Oslo trenger flere studentboliger.</p> <p>Mangler nå kun bystyrets godkjenning.</p>
2016.04.20	<p>Spikerverket tar form</p> <p>Solgt alle boligene som skal bygges. Elkjøp inn som leietaker i et av byggene, de skal leie 7000m2 i Nydalsveien 18, bygget er på 13 000m2.</p>
2016.06.14	<p>Lokkes bort fra sentrum</p> <p>Oslo kemnerkontor flytter fra Pilestredet 33 til Nydalsveien 24 (Avantor, nybygg). Spikerverktomta. Oslo kemner sparer 20mill på å flytte</p> <p>Akershus eiendom sier at tilsvarende lokaler er 30-100% dyrere i sentrum i forhold til nivået i randsonene. Men nå øker også presset der.</p>
2016.06.23	<p>Signerte ti års avtale i Nydalen</p> <p>Oslo kemnerkontor signerte en leiekontrakt på 10år og 4mnd med Avantor. Når Oslo kemner vurderte randsonene var kollektivdekning og avstand fra sentrum avgjørende, både for ansatte og kunde opplevelse.</p> <p><i>For Nydalen, som vi primært jobber med, registrerer vi økning i interesse for å flytte hit. Det er sikkert mange årsaker til dette, men noe kan ligge i at vi tilbyr de sentrums kvaliteter som man tidligere måtte til sentrum for å få. Kvaliteten på kontorlokalene i seg selv er ofte vel så gode i vårt område som i Oslo sentrum</i></p> <p>Øystein Thorup adm.dir Avantor</p> <p><i>Nydalen har den fordelen av å være et komplett område som svarer opp kravene til de fleste bedrifter. Målt mot de mest kostbare sentrumsalternativene ligger det også en god økonomisk motivasjon i å velge Nydalen. Nydalen er i så måte konkurransedyktig både mot sentrum og mot mindre utviklede område</i></p>
2016.07.14	<p>Storo smelter sammen med Nydalen</p> <p>Storo har slitt med å tiltrekke seg leietakere, i motsetning til Nydalen. Få nye og moderne bygg på Storo, blitt sett på som en trafikk maskin.</p>

	Skanska Commercial Development som har prosjekter på Storo, ser for seg at de områdene vil smelte mer sammen når flere prosjekt blir ferdig.
2017.02.06	<p>Boligkongen bygger studentboliger</p> <p>Ivar Erik Tollefsens Fredensborg AS som eier kontorbygget på Gjerdrums Vei 12. Bygget blir bygd om nå til 263 studentboliger og skal stå ferdig i slutten av 2017 og klare for studenter i 1. Semester 2018.</p> <p>SiO er i gang på nabolommen Gjerdrums Vei 10, med bygging av 460 nye studentboliger. Her skal det bygges tre nybygg og to bygg skal rehabiliteres.</p>
2017.03.26	<p>Planlegger 450 nye boliger i Nydalen</p> <p>Avantor ønsker å bygge 52 000m² bolig, handel og næring i Nydalen park. I 2001 ble det vedtatt en reguleringsplan for Sandakerveien 113-119 med tanke på schibsted konsernet skulle flytte dit med aftenposten og VG, 50 000m², men det skjedde ikke.</p> <p>450 boliger, ca. 17 000m² med næring. OBOS eier Sandakerveien 121. Avantor og Obos jobber sammen om Nydalen Park</p>
2017.02.03	<p>Slik er OBOS-planene på Schibsted-tomten</p> <p>Kjøpte tomten for ca. 1mrd i 2015. Schibsted har leiekontrakt på 10år med opsjon på 3*5år. OBOS igang med reguleringsarbeidet. COWI-eid inn. Planforslaget skal være en brikke av Nydalen., gjennom planen Nydalen plus. 1100 boliger. OBOS foreslår 98 000m² BRA på 43,7mål tomt, Sandakerveien 21.</p>
2017.06.09	<p>Nytt storprosjekt i Nydalen</p> <p>Avantor og Norwegian Property ønsker å bygge 51 350m² BRA bolig, kontor og næring, på Gullhaug Torg 1, 3 og 5</p> <p>Avantor eier 1 og 3, mens Norwegian property eier 5. MAD arkitekter har utviklet planen Nydalen+, med arkitektkontoret COBE, for Avantor.</p> <p>33 500m² skal være til bolig. Planforhåndskonferanse Avantor har hatt hos PBE.</p>
2017.09.20	<p>Lanserer forbildebygg i Nydalen</p> <p>På parkeringsplassen til Gullhaug torg, Gullhaug Torg 2, vil sette opp et nytt bygg med bolig, kontor og næring. Skal være på 10 000m², Snøhetta er arkitekt og Skanska er entreprenør. Skal være ett av Futurebuilt forbildeprosjekt. På samme tomten der de tidligere prøvde å sette opp et tårn, med ble økonomisk ulønnsomt. 5000m² boliger, 4500m² kontor</p>

	og 500m2 næring. Regulering forventes klar 4kv 2017 og byggestart sommeren 2018 og vil stå ferdig i 2020.
2017.10.16	<p>Prestisjepris for Nydalen-prosjekt</p> <p>Avantors boligprosjekt i Nydalsveien 32B. WAFX-prisen. Arkitektfirma SAAHA som vant og ble hedret som et fremtidsrettet arkitektonisk konsept. Oppgaven fra Avantor var å se på hvordan det historiske industribygget i Nydalsveien 32B kunne bevares. Samtidig som det blir bygd nye boliger i tilknytning til bygget. Prosjektet er i starten av reguleringsprosessen.</p>
2018.02.01	<p>Oslo betaler 1, 094 milliarder for eiendom verdt 975mill</p> <p>Oslo kommune bruker forkjøpsretten på Nydalen VGS. Ragde Eiendom la 975mnok på bordet for eiendommen før jul. Undervisningsbygg kom så å brukte forkjøpsretten sin, bystyret godkjente i går for samme betingelser som Ragde Eiendom. Oslo Kommunebetaler 1094mnok for å kjøpe Nydalsveien 30C AS, som eier bygget. 119mnok til å avvikle aksjeselskapet. Må betale latent skatt og dokumentavgift i merinvesteringen.</p> <p>Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) har oppdrag fra undervisningsbygg regnet på forskjellen på å leie fremfor å eie. Resultatet viser en positiv nåverdi på emllom 175-20154mnok (mellom 4-4,7mnok i året) ved å eie fremfor å leie de neste 43årene.Styret i Undervisningsbygg gikk inn for å kjøpe.</p>
2018.02.12	<p>Selvaag Eiendom kjøper tomt i Nydalen</p> <p>Selvaag Eiendom har kjøpt Maridalsveien 319-321 i Nydalen. Her kan det bygges 5500m2 kontorbygg. Eier fra før Maridalsveien 323, som ble kjøpt av et NRP syndikat, selger var Avantor. (319-321) tomten er på 2200m2 og er offentlig godkjent for et kontorbygg på rundt 5500m2</p>

Kilder Kronologisk

- Estate Nyheter (1996), *Salgsgevinster i avantor*, <http://www.estatenyheter.no/1996/07/31/salgsgevinster-i-avantor/>. [Lastet ned 31.03.18].
- Estate Nyheter (1996), *Leieprisene langt under 1988 – toppen*, <http://www.estatenyheter.no/1996/08/31/leieprisene-langt-under-1988-toppen/>. [Lastet ned 31.03.18].
- Estate Nyheter (1996), *Godt løft i leieprisene*, <http://www.estatenyheter.no/1996/09/30/godt-loft-i-leieprisene/>. [Lastet ned 31.03.18].
- Estate Nyheter (1997), *Godt år for nydalen*, <http://www.estatenyheter.no/1997/01/31/godt-ar-for-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].
- Estate Nyheter (1999), *Ny kontrakt for avantor*, <http://www.estatenyheter.no/1999/02/28/ny-kontrakt-for-avantor/>. [Lastet ned 31.03.18].
- Estate Nyheter (1999), *Leieprisene stagnerer*, <http://www.estatenyheter.no/1999/03/31/leieprisene-stagnerer/>. [Lastet ned 31.03.18].
- Estate Nyheter (1999), *Omsetningen til himmels etter avantor-salg*, <http://www.estatenyheter.no/1999/11/30/omsetningen-til-himmels-etter-avantor-salg/>. [Lastet ned 31.03.18].
- Estate Nyheter (2002), *Full trøkk langs akerselva*, <http://www.estatenyheter.no/2002/11/30/full-trokk-langs-akerselva/>. [Lastet ned 31.03.18].
- Estate Nyheter (2004), *Bi-studenter i et miljøvennlig bygg*, <http://www.estatenyheter.no/2004/01/26/bi-studenter-i-et-miljovennlig-bygg/>. [Lastet ned 31.03.18].
- Estate Nyheter (2006), *Nytt bi-liv i campus nydalen*, <http://www.estatenyheter.no/2006/01/04/nytt-bi-liv-i-campus-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].
- Estate Nyheter (2007), *Superavkastning på energi*, <http://www.estatenyheter.no/2007/03/26/superavkastning-pa-energi/>. [Lastet ned 31.03.18].
- Estate Nyheter (2009), *Avantor-skole i nydalen*, <http://www.estatenyheter.no/2009/03/10/avantorskole-i-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].
- Estate Nyheter (2009), *Avantor fikk ja*, <http://www.estatenyheter.no/2009/09/25/avantorfikk-ja/>. [Lastet ned 31.03.18].
- Estate Nyheter (2009), *Historien om nydalen*, <http://www.estatenyheter.no/2009/12/07/historien-om-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].
- Estate Nyheter (2010), *Klart for signaltårn i nydalen*, <http://www.estatenyheter.no/2010/02/25/klart-for-signaltarn-i-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].
- Estate Nyheter (2010), *Statnett klar for nydalshøyden*, <http://www.estatenyheter.no/2010/10/01/statnett-klar-for-nydalshoyden/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2010), *Egmont samles i nydalen*, <http://www.estatenyheter.no/2010/10/21/egmont-samles-i-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2010), *Ville hjem til voksen bydel*, <http://www.estatenyheter.no/2010/10/22/ville-hjem-til-voksen-bydel/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2010), *Avantor fikk ja i nydalen*, <http://www.estatenyheter.no/2010/11/22/avantorfikk-ja-i-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2010), *Veidekke fikk statnett-kontrakten*, <http://www.estatenyheter.no/2010/12/20/veidekke-fikk-statnett-kontrakten/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2011), *20 prosent ledighet*, <http://www.estatenyheter.no/2011/02/11/20-prosent-ledighet/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2012), *Avantor med ny energisentral*, <http://www.estatenyheter.no/2012/06/06/avantormed-ny-energisentral/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2012), *Opera til nydalen*, <http://www.estatenyheter.no/2012/06/22/operatil-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2012), *Mirakelet i nydalen*, <http://www.estatenyheter.no/2012/10/18/mirakelet-i-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2012), *Holder på tosifret ledighet*, <http://www.estatenyheter.no/2012/10/21/holder-pa-tosifret-ledighet/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2012), *Plan og bygg stanset studentboliger*, <http://www.estatenyheter.no/2012/12/02/plan-og-bygg-stanset-studentboliger/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2013), *Storebrand selger ut i nydalen*, <http://www.estatenyheter.no/2013/03/05/storebrand-selger-ut-i-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2013), *Over 2 milliarder*, <http://www.estatenyheter.no/2013/03/25/over-2-milliarder/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2013), *Leier 2300 m2 ekstra*, <http://www.estatenyheter.no/2013/04/16/leier-2300-m2-ekstra/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2013), *Underbyr hverandre i nydalen*, <http://www.estatenyheter.no/2013/05/03/underbyr-hverandre-i-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2013), *Kjøper 26 000 m2*, <http://www.estatenyheter.no/2013/05/22/kjoper-26-000-m2/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2013), *Kjøpte hovedkontor til 718 mill.*, <http://www.estatenyheter.no/2013/05/22/kjopte-hovedkontor-til-718-mill/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2013), *Avantor selger i nydalen*, <http://www.estatenyheter.no/2013/05/23/avantorselger-i-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2013), *Trekker signalbygg?*, <http://www.estatenyheter.no/2013/07/03/trekker-signalbygg/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2013), *Skal selge for 343 mill.*, <http://www.estatenyheter.no/2013/10/30/skal-selge-for-343-mill/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2013), *Kjøpte av storebrand*, <http://www.estatenyheter.no/2013/09/10/kjopte-av-storebrand/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2014), *Jakter leietakere til spikerverket*, <http://www.estatenyheter.no/2014/02/03/jakter-leietakere-til-spikerverket/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2014), *Vil bygge 500 000 m2*, <http://www.estatenyheter.no/2014/06/18/vil-bygge-500-000-m2/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2014), *Bli studentboliger*, <http://www.estatenyheter.no/2014/09/09/blir-studentboliger/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2014), *Solgt for 1,9 mrd.*, <http://www.estatenyheter.no/2014/11/03/solgt-for-19-mrd/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2014), *Avantor bygger om*, <http://www.estatenyheter.no/2014/12/09/avantor-bygger-om/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2015), *Tosifret flere steder*, <http://www.estatenyheter.no/2015/03/31/tosifret-flere-steder/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2015), *Vil kjøpe fra avantor*, <http://www.estatenyheter.no/2015/05/04/vil-kjope-fra-avantor/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2015), *Bis milliardkupp*, <http://www.estatenyheter.no/2015/09/30/bis-milliardkupp/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2015), *Sa ja til avantor*, <http://www.estatenyheter.no/2015/10/12/sa-ja-til-avantor/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2015), *Kjøpte stort i nydalen*, <http://www.estatenyheter.no/2015/11/22/kjopte-stort-i-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2015), *Nydalen skal bli komplett*, <http://www.estatenyheter.no/2015/12/10/nydalen-skal-bli-komplett/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2015), *Krangler om avantor-planer*, <http://www.estatenyheter.no/2015/12/30/krangler-om-avantor-planer/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2016), *Fyller opp med 4500 m2*, <http://www.estatenyheter.no/2016/03/03/fyller-opp-med-4500-m2/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2016), *Den seneste leieprisoversikten*, <http://www.estatenyheter.no/2016/03/15/den-seneste-leieprisoversikten-3/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2016), *Går for 460 studentboliger*, <http://www.estatenyheter.no/2016/04/14/gar-for-460-studentboliger/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2016), *Spikerverket tar form*, <http://www.estatenyheter.no/2016/04/20/spikerverket-tar-form/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2016), *Lokkes bort fra sentrum*, <http://www.estatenyheter.no/2016/06/14/lokkes-bort-fra-sentrum/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2016), *Signerte tiårs avtale i nydalen*, <http://www.estatenyheter.no/2016/06/23/signerte-avtale-pa-160-millioner/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2016), *Storo smelter sammen med nydalen*, <http://www.estatenyheter.no/2016/07/14/storo-smelter-sammen-med-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2017), *Boligkongen bygger studentboliger*, <http://www.estatenyheter.no/2017/02/06/boligkongen-bygger-studentboliger/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2017), *Planlegger 450 nye boliger i nydalen*, <http://www.estatenyheter.no/2017/04/26/planlegger-450-nye-boliger-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2017), *Slik er obos-planene på schibsted-tomten*, <http://www.estatenyheter.no/2017/02/03/obos-planene-pa-schibsted-tomten/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2017), *Nytt storprosjekt i nydalen*, <http://www.estatenyheter.no/2017/06/09/nytt-storprosjekt-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2017), *Lanserer forbildebygg i nydalen*, <http://www.estatenyheter.no/2017/09/20/lanserer-forbildebygg-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].

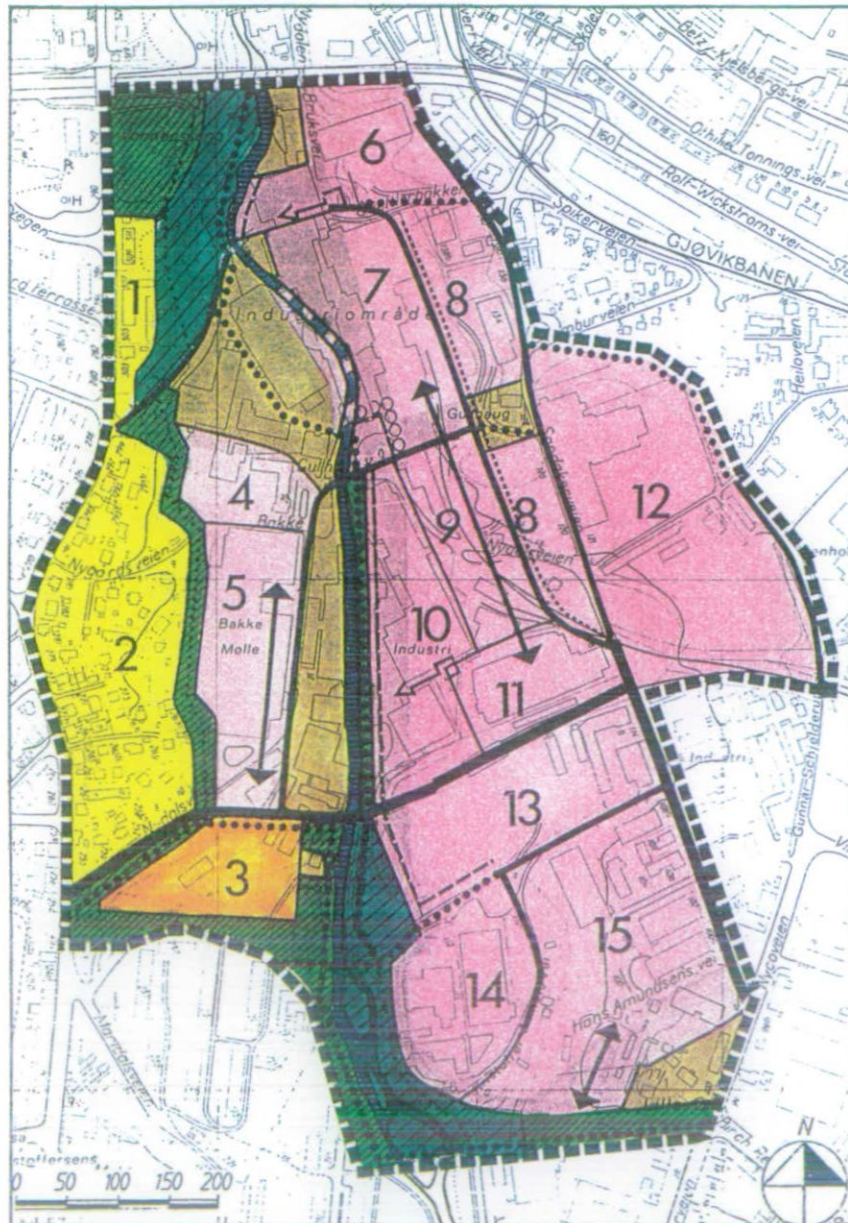
Estate Nyheter (2017), *Prestisjepris for nydalen-prosjekt*, <http://www.estatenyheter.no/2017/10/16/prestisjepris-nydalen-prosjekt/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2018), *Oslo betaler 1,094 milliarder for eiendom verdt 975 mill.*, <http://www.estatenyheter.no/2018/02/01/btaler-1094-milliarder-eiendom-verdt-975-mill/>. [Lastet ned 31.03.18].

Estate Nyheter (2018), *Selvaag eiendom kjøper tomt i nydalen*, <http://www.estatenyheter.no/2018/02/12/kjoper-tomt-nydalen/>. [Lastet ned 31.03.18].

Vedlegg 4 -Kommunedelplan Nydalen (Kdp 3)

AREALKART



KOMMUNEDELPLANENS AREALKART ER UTARBEIDET I
MÅLESTOKK 1:2000

RAPPORTEN VISER NEDFOTOGRAFERT KART

BYGGEOMRÅDER

- byggeområde for "næringsvirksomhet", dvs. industri, kontor, lager (sammenhengende bebyggelse, byutviklingsområde)
- byggeområde for boliger (sammenhengende bebyggelse, byutviklingsområde) m/barnehage
- byggeområde for "næringsvirksomhet", dvs. industri og kontor og tilhørende service, (sammenhengende bebyggelse, byutviklingsområde)
- byggeområde for "næringsvirksomhet" dvs. industri, kontor, lager (sammenhengende bebyggelse, byutviklingsområde) over vassdrag
- byggeområde for boliger, åpen småhusbebyggelse

BÅNDLAGTE OMRÅDER

- områder båndlegges for regulering til spesialområde bevaring
- område båndlegges for regulering til spesialområde naturvern/friområde

FRIOMRÅDER

- friområde/park

VASSDRAG

- vassdrag

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- offentlig vei
- gang- og sykkelvei (min 2,5m)
- sti
- jernbanespor

SYMBOLER

- soner med spesielle formingshensyn og særlige offentlige interesser
- delfeltbetegnelse
- hovedretning for bebyggelsen
- byggegrense
- grense for planområdet
- viktig åpning på tvers mot Akerselva

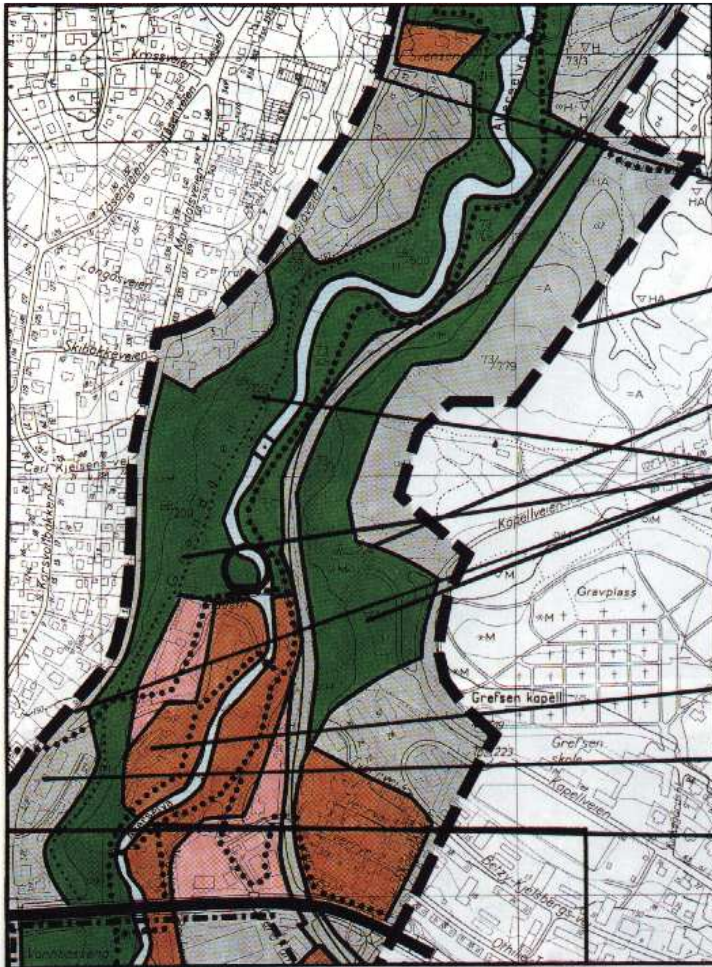
VEDTATT AV OSLO BYSTYRE 12.09.90

OSLO BYPLANKONTOR 03.06.91

Vedlegg 5 - KDP-4

KDP-4

DELOMRÅDE 2 Neptunveien- Nydalsbrua



Vedtatt arealbruk.

Det beholdes ubebygde siktlinjer til parken

Utsiktssted sikres

Grønne skråninger må ikke bebygges. Grønn silhuett bevares.

Ny bebyggelse må tilpasses den gamle.

Maksimum høyde 3 etasjer.

Krav om bebyggelsesplan før videre utbygging.

TEGNFORKLARING

	Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.		Allmennyttig formål		Friområde, natur
	Boliger		Spesialområde bevaring		Vassdrag
	Næringsvirksomhet (industri, kontor, garasjeanlegg)		Båndlangt for bevaring		Offentlig vei
	Offentlig bygning		Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring		Gang- og sykkelvei
			Friområde, park		Sti
					Grænse for planområdet

BESTEMMELSER

Før videre utbygging av Nydalen Compagnies område kan skje, må det foreligge godkjent bebyggelsesplan for hele den vestlige del av området.

RETNINGSLINJER

Ny bebyggelse må underordnes landskapet. Det må ikke gjøres inngrep i moreneformasjonene langs elva. Eventuell bebyggelse oppe på Grefsenplatået må ikke lokaliseres så nær kanten at den bryter silhuetten sett fra elva eller fra Nydalsbrua.

Gjennom bebyggelsen bør det også beholdes ubebygde siktlinjer til Miljøparken fra turveien mellom Neptunveien og Kapellveien.

Utsyn over byen fra Maridalsveien over Grandalen, og fra platået over Kapellveien må bevares. Offentlig tilgjengelighet til utsiktspunkt på platået øst for Nydalsdammen må sikres. De grønne landskapsveggene rundt Nydalen Compagnie må ved utbygging i byggeområdene fremstå som grønne vegger sett fra gangveien gjennom området og fra Nydalsbrua. Ny bebyggelse øst for Maridalsveien må ikke få en dominerende silhuettvirkning i forhold til elverommet. Trevegetasjonen i skråningen må bevares. Ny bebyggelse må i volum, høyde og materialvalg avpasses i forhold til den eldre industribebyggelsen som foreslås båndlagt til bevaring.

I skråningen gjennom Grandalen, vest for elva, anlegges gjennomgående sti. Denne fortsetter sydover i planfritt kryss over Store Ringvei.

BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

- **De eldre delene av Nydalen Compagnie. Teglstensbygningenes fasader bør ikke endres ytterligere.**
- **Tverrveiene/Skolebakken**
- **Tyskerbrakken mellom Tverrveiene og Gjøvikbanen**
- **Rester (steinsetting), trolig etter eldre vei ved Nydalsbrua.**
- **Rester etter eldre steinkistedam og klopp i Nydalsdammen.**

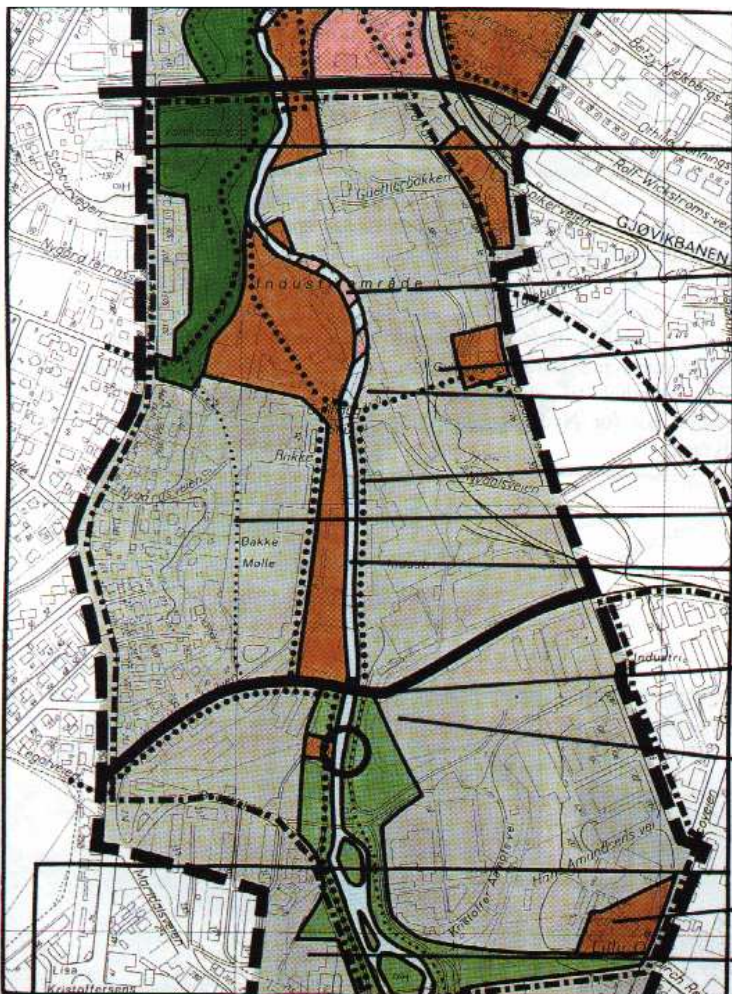
BAKGRUNNEN FOR VEDTAKET

Akerselva slynger seg i fine svinger gjennom området før den skjærer seg rett inn i den mektige Grefsenmorenen og danner Grandalen, som så vider seg ut på nedsiden av morenen og glir over i Nydalen. Grefsenmorenen ble avsatt ved foten av Maridalsbreen for omlag 10000 år siden.

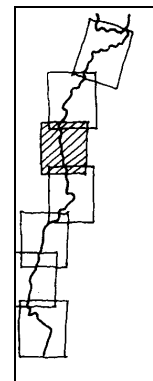
Området øst for Miljøparken på høyden rundt Kapellveien og mellom Kapellveien og Neptunveien er under vurdering som mulig byutviklingsområde. Nydalen Compagnie arbeider også med utbyggingsforslag innenfor sitt område.

Fra skråningene over Nydalsdammen er det vidt utsyn over hele Oslo-dalen, byen og fjorden.

DELOMRÅDE 3 Nydalsbrua - Badebakken



Vedtatt arealbruk.



Elveløpet legges om og åpnes.

Ingen bebyggelse. Fri sikt mot Gullhaug.

Torg utformes med bymessig preg.

Hovedgangvei i bymessig miljø.

Sti i grøntbelte

Elveløpet åpnes, bebyggelse fjernes.


Ny bru må ha god høyde og vakker utforming.

Gesimshøyde mot parken 3 etasjer (hovedregel).

Tunnel på Lille O gjenskapes.

Veggen mot elva bør tettes bedre. Utfyllende bebyggelse ?

TEGNFORKLARING

	Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.		Allmennyttig formål		Friområde, natur
	Boliger		Spesialområde bevaring		Vassdrag
	Næringsvirksomhet (industri, kontor, garasjeanlegg)		Båndlangt for bevaring		Offentlig vei
	Offentlig bygning		Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring		Gang- og sykkelvei Sti
			Friområde, park		Grense for planområdet

BESTEMMELSER

Se også kommunedelplan for Nydalen.

Kommunedelplan for Akerselva er unntatt fra rettsvirkning innenfor planområdet for kommunedelplan for Nydalen.

Den rettslige bindingen er her knyttet til Nydalen-planen, mens Akerselvaplanen blir veiledende.

RETNINGSLINJER

Gangveinettet og friområdene i Nydalen må ferdigstilles i takt med byggeområdene.

Alle overbygninger over elveløpet, med unntak av strekningen forbi Redskapsfabrikken, fjernes som ledd i utviklingen av Nydalen-området. Åpning av elva bør knyttes til definerte utbyggingsetapper.

I krysset mellom Ringveien og Maridalsveien ligger en kommunal tomt, tidligere vannbasseng. Dette arealet bør gjøres tilgjengelig for allmennheten, f.eks. ved å fjerne gjerder og stengsler, idet det utgjør et flott utsiktssted med utsyn både mot Nydalsdammen og ut over Nydalen.

Det legges stor vekt på å oppnå en utforming av Torget ved Gullhaug bru som en bymessig plass, preget av elvas retning, orienteringen mot Gullhaug, de eldre fabrikkbygningene i nord og høyblokka til Elkem i vest.

Parkdraget langs elva mellom Nydalen Bruksvei og ny tverrvei i syd utvikles med et bymessig preg, i kontrast til områdene i nord og syd. Dette søkes oppnådd ved at bebyggelsen på østsiden, hvor gangveien legges, plasseres relativt nært elva. På vestsiden av elva bevares flere eldre industribygg i en mer åpen bebyggelsesstruktur. Veggen mot elva forutsettes gitt en variert form slik at det dannes mindre rom og plasser langs parkdraget. Gesimshøyden mot elva er satt til 3 etasjer som en hovedregel. Tegl bør være det primære byggematerialet i miljøer som er dominert av bevaringsverdige eldre industribygg.

I syd foreslås bebyggelsen trukket lenger fra elva, for å gi parken et sterkere naturpreg.



BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

- Redskapsfabrikken med nærmeste omgivelser i vest og syd.
- Valseverkets fasade mot elva
- Ellendalen Spinneri
- Kraftstasjonen ved Bjørnheim med rester av dam
- Gullhaug arbeiderbolig
- Området rundt "Kronborg"
- Lillo gård

BAKGRUNN FOR VEDTAKET

Gjennom Nydalen forutsettes opparbeidet gangvei langs elva fra Nydalen bruksvei i nord til Badebakken i syd. Kontakt til denne hoved-gangveien forutsettes opprettet gjennom tverrgående forbindelser fra Sandakerveien. Fra Lillo gård sikres gangveiforbindelse til elva i et bredt grøntbelte. Det er vist atkomst til parken fra vest ved Voldslokka via planfritt kryss med Maridalsveien.

Dessuten sikres gjennomgående stiforbindelse i grøntdraget vest for næringsbebyggelsen og i skråningen mot Store Ringvei.

Elva åpnes på hele strekningen med unntak for strekningen forbi Redskapsfabrikken. For å oppnå en mest mulig attraktiv miljøpark, hadde det vært ønskelig å åpne elva også langs Redskapsfabrikken.

BYGGEPROSJEKTER

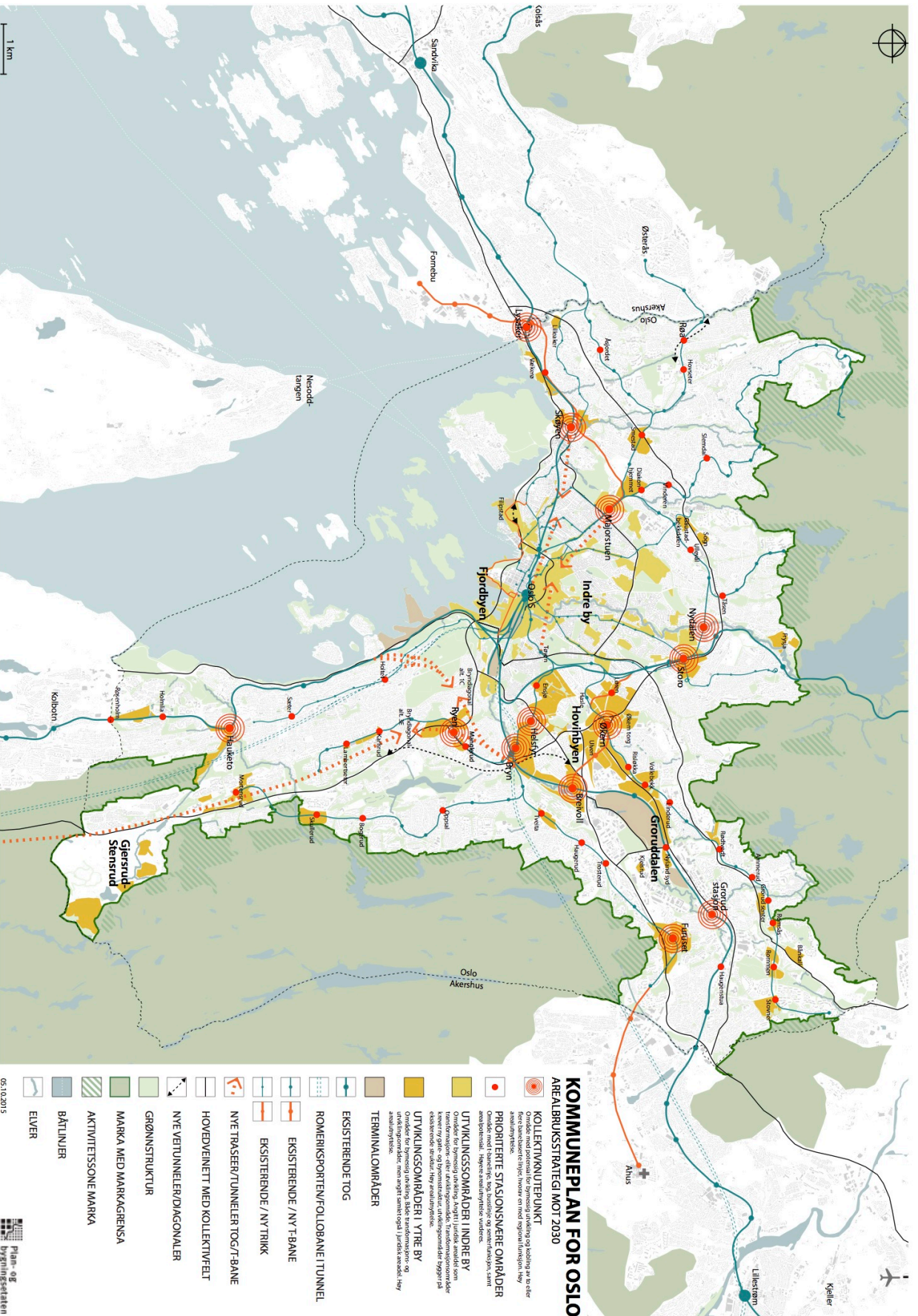
Nydalen utgjør et av områdene langs Akerselva med stort byutviklingspotensiale. Etter reduksjon og nedleggelse av store produksjonsbedrifter i dette gamle, tradisjonsrike industriområdet er nyutvikling av området som et moderne nærings- og industriområde i gang.

I kommunedelplan for Nydalen er det forutsatt at området skal utvikles som et arbeidsplass/næringsområde. Det er ialt skissert et fremtidig bygningsvolum på 450.000 m² mot 150.000 i dag, hvorav 72.000 m² ligger øst for Akerselva miljøparks planområde. Det forutsettes en mindre boligutvikling ved Badebakken sydvest i området.

Vedlegg 7 - Kommuneplane 2015

Tab 3.2: Områder i strategikart 2030 sortert etter fortettingskategori

FORTETTINGSKATEGORI	KOMMENTAR	OMRÅDER SOM INNGÅR I KATEGORIEN Områder markert med * overlapper ulike kategorier
Kollektivknutepunkt for bymessig utvikling	Knutepunkt avgrenses til områder med potensial for bymessig utvikling; kobling av to eller flere banebaserte linjer. Det ønskes høy utnyttelse. Knutepunktene markeres på juridisk arealkart og avgrenses gjennom påfølgende planarbeid. Ved knutepunktutvikling skal det tilrettelegges for bymessig utvikling med blanding av boliger og arbeidsplassintensiv næringsutvikling.	Lysaker, Skøyen*, Majorstuen, Nydalen, Storo*, Økern*, Breivoll*, Helsfyr, Bryn, Furuset*, Grorud stasjon*, Hauketo* og Ryen*
Prioriterte stasjonsnære områder	Ved stasjonsnære områder langs banenettet som er egnet for stedsutvikling med et betydelig antall boliger skal høyere arealutnyttelse vurderes. Strategikartet viser prioriterte områder, valgt ut på bakgrunn av potensial og rolle.	Røa, Hovseter, Vækerø*, Slemdal, Vinderen, Smestad*, Diakonhjemmet*, Åsjordet, Ullevål, Tåsen, Løren*, Ensjø*, Manglerud*, Oppsal, Holtet, Sæter, Karlsrud*, Lambertseter, Bogerud, Skullerud*, Mortensrud*, Rosenholm*, Holmlia, Tveita*, Haugerud, Trosterud, Linderud, Vollebekk*, Rødtvedt*, Ammerud, Grorud senter*, Rommen, Stovner*, Romsås*
Utviklingsområder i ytre by	Innenfor avgrensningen av det enkelte utviklingsområde foreslås blant annet høy utnyttelse, høy bymessig/arkitektonisk kvalitet, variert arealbruk, utadrettede funksjoner i 1. etg i sentrale gater, grønnstruktur, gode gate- og byrom, integrering av viktige eksisterende stedskvaliteter, god tilgjengelighet, og tilfredsstillende skjerming mot luft- og støyforurensning. I den juridisk bindende arealdelen foreslås krav om felles planlegging	Lilleaker, Skøyen stasjon*, Skøyen nord, Vækerø*, Sogn, Gaustadbekkdalen, Diakonhjemmet*, Smestad*, Frysja, Veitvet, Rødtvet*, Grorud senter*, Grorud stasjon* (påbegynnes), Tveita*, Furuset*, Kjelsrud (påbegynnes), Stubberud (påbegynnes), Hasle/Løren*, Økern*, Ulven, Valle/Hovin, Bryn*, Ensjø*, Breivoll vest*, Breivoll Øst*, Vollebekk*, Romsås*, Stovner*, Lambertseter/ Karlsrud*, Rosenholm*, Ryen/Manglerud* (påbegynnes), Skullerud*, Hauketo*, Mortensrud, Gjersrud-Stensrud (påbegynnes), Nedre Rommen (påbegynnes)
Utviklingsområder i indre by	I juridisk bindende arealdel er Fjordbyen og Nydalen markert som transformasjonsområder. Her vil utnyttelse avklares i påfølgende reguleringsprosesser. Områdene som er markert som utviklingsområder i indre by i juridisk arealkart skal vurderes med høy tetthet og sikres høy bymessig/arkitektonisk kvalitet, grønnstruktur og gode gate- og byrom. Områdene skal videreføre omkringliggende nettverk av offentlige rom og forbindelser.	Fjordbyen, Nydalen (T-områder i juridisk kart). Se for øvrig strategisk og juridisk arealkart



KOMMUNEPLAN FOR OSLO

AREALBRUKSTRATEGI MOT 2030

- KOLLEKTIVNUTTEPUNKT**
Område med potensial for spissing/strekking og kollektiv av to eller flere stasjonsområder i tillegg til regionalt knutepunkt. Høy befolknings tetthet.
- PRIORITERTE STASJONSOMRÅDER**
Områder med høyest potensial for spissing/strekking og kollektiv av to eller flere stasjonsområder i tillegg til regionalt knutepunkt. Høy befolknings tetthet. Høyest verdiløstverdi i utvidelse.
- UTVIKINGSOMRÅDER I INDRE BY**
Områder for høyere tetthet i sentrale byområder. Områder med høy befolknings tetthet og høy verdiløstverdi i utvidelse. Høyest verdiløstverdi i utvidelse.
- UTVIKINGSOMRÅDER I TRE BY**
Områder for høyere tetthet i tre byområder. Områder med høy befolknings tetthet og høy verdiløstverdi i utvidelse. Høyest verdiløstverdi i utvidelse.
- TERMINALOMRÅDER**
Områder for høyere tetthet i terminalområder. Områder med høy befolknings tetthet og høy verdiløstverdi i utvidelse. Høyest verdiløstverdi i utvidelse.
- EKSISTERENDE TOG**
- ROMERIKSPORTEN/FOLLOBANE/TUNNEL**
Områder for høyere tetthet i Romeriksporten/Follobane/Tunnel. Områder med høy befolknings tetthet og høy verdiløstverdi i utvidelse. Høyest verdiløstverdi i utvidelse.
- EKSISTERENDE / NVT-BANE**
- EKSISTERENDE / NVT-TRIKK**
- NYE TRASSEER/TUNNELER TOG/T-BANE**
- HØVEDVEIENETT MED KOLLEKTIVFELT**
- NYE VETUNNELER/DIAGONALER**
- GRØNNSTRUKTUR**
- MARKA MED MARKAGRENSA**
- AKTIVITETSSONE MARKA**
- BÅTLINJER**
- ELVER**

Vedlegg 8 - Oslo kommune, Utkast Kommuneplan 2017

forslag til Strategisk plan for Hovinbyen har fått betydelig høyere potensieltall enn det man la til grunn i Kommuneplan 2015. Dette utgjør omkring 13 000 flere boliger og ytterligere ca. 650 000 m² BRA næring i Hovinbyen, og ytterligere 2 000 boliger og 35 000 m² BRA næring på Gjersrud-Stensrud. Planene for Gjersrud-Stensrud skal revideres, og da skal det vurderes om utnyttelsen av området bør økes ytterligere.

En foreløpig beregning tyder på at det fortsatt er et stort arealpotensial innenfor byggesonen (rundt 150 000 flere boliger).

Behov for utvikling av ulike områder på kort og mellomlang sikt

Byutviklingsstrategien skal sikre at vi kan møte behovet for nye boliger. Lav boligproduksjon over en årrekke kombinert med høy befolkningsvekst, tilsier at det bør tilrettelegges for en boligproduksjon i størrelsesorden over 5 000 boliger per år.



Indre og ytre by: Kartet viser områdene omtalt som indre og ytre by i tabellen, på neste side.

I den tette byen er arealknapphet en økende utfordring, som imidlertid har potensial til å gi merverdi til byen når den håndteres på en god måte. Oslo skal derfor legge til rette for å utnytte areal på tak og andre flater. På stadig flere bolig- og næringsbygg etableres det grønne tak. Disse kan ha mange og varierte funksjoner, som spenner fra lokal energiproduksjon i form av solfangere og sikring av biologisk mangfold ved hjelp av bikuber, til rent rekreative takhager og arealer for urban dyrking. På Falck Ytters plass ble det allerede i 2005 etablert fotballbane på taket av et flerfunksjonelt bygg som huser både bolig, næring og et lite kjøpesenter.

Arkitekt: HD arkitekter. Foto: PBE Skråfoto



UTVIKLINGSOMRÅDER I KOMMUNEPLANEN

«Utviklingsområder» er et teknisk begrep for områder som er utpekt og avgrenset presist i kommuneplanen, med sikte på å videreutvikle og fortette området for å skape en mer bymessig situasjon, med blant annet høyere utnyttelse, nye gater, byrom, grønstruktur og blanding av bolig, næring og andre funksjoner. Det vil som hovedregel være krav om felles planlegging eller områderegulering for utviklingsområder.

Utviklingsområder «kategori A» er områder som per i dag som regel består av eldre industri- og næringsområder. I disse områdene videreføres føringer om områdeutnyttelse fra Kommuneplan 2015.

Utviklingsområder «kategori B» er områder som per i dag består av i hovedsak eksisterende småhusbebyggelse. Her skal utnyttelsen også være høyere enn i dag, men faktisk områdeutnyttelse skal avklares i mulighetsstudier i forbindelse med påfølgende planarbeid. For disse utviklingsområdene vil det som hovedregel være krav om kommunal områderegulering før utvikling kan skje.

«Prioriterte stasjonsnære områder» er stasjonsområder hvor det er potensial for høyere utnyttelse enn i dag på enkelte tomter, innenfor en veiledende radius på 500 meter fra stasjonen. Her vil prosjektforslag vurderes og behandles enkeltvis, dersom de ikke er knyttet til utviklingsområder med krav om områderegulering eller felles planlegging.

Utviklingskategorier ytre by

Utviklingsområder kategori A

Områder med i hovedsak nærings- og industribebyggelse.

Her legges det opp til en områdeutnyttelse på 100 %. Noen av områdene ligger ved kollektivknutepunkt og her legges det opp til områdeutnyttelse på 125 %.

Utviklingsområder kategori B

Avgrensede områder med i hovedsak småhusbebyggelse.

Her legges det opp til høyere utnyttelse enn i dag, uten en spesifikk områdeutnyttelse angitt.

Prioriterte stasjonsnære områder, som ikke er del av utviklingsområder

Stasjonsområder hvor det er potensial for høyere utnyttelse på enkelttomter innenfor en radius på 500 meter fra stasjonen. For oversikt over prioriterte stasjonsnære områder og kollektivknutepunkt forøvrig vises det til arealstrategikartet

Områder som inngår i kategorien – videreført fra Kommuneplan 2015

Lilleaker, Vækerø, Skøyen stasjon, Skøyen nord, Huseby, Diakonhjemmet, Sogn vgs, Frysja, Bjerke, Økern/Løren/Hasle/Haraldrud/Ulven, Valle Hovin, Ensjø, Bryn, Breivoll, Breivoll nord, Stubberud, Vollebakk, Tveita, Kjelsrud/Leirdal, Furuset, Stovner, Rommen, Romsås, Grorud senter, Grorud stasjon, Nyland, Rødtvedt, Veitvet/Linderud, Ryen/Manglerud, Lambertseter/Karlsrud, Skullerud, Mortensrud, Hauketo, Hauketo/Bjørnerud, Rosenholm, Gjersrud-Stensrud.

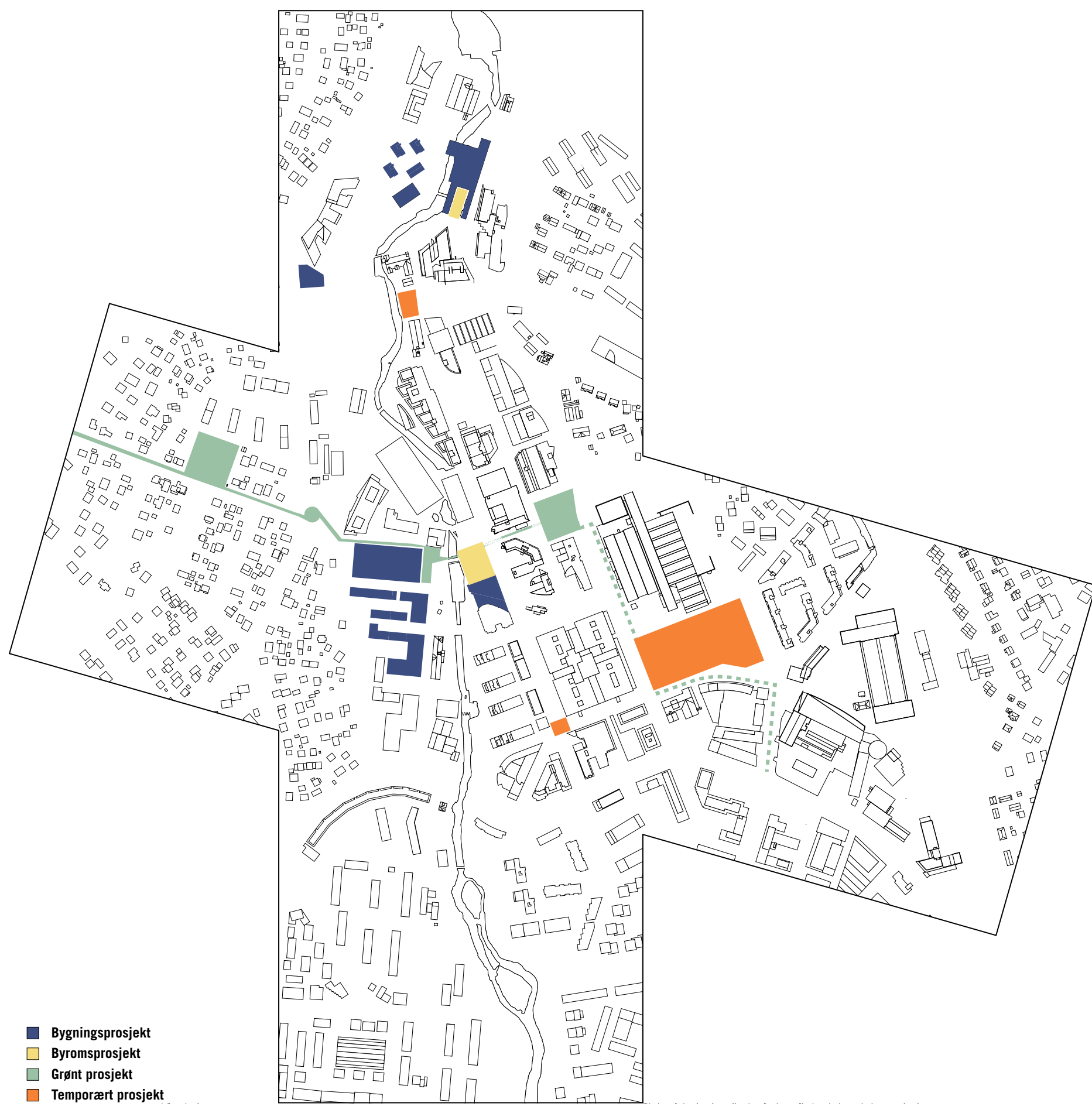
Smestad, Storo/Nedre Grefsen

Slemdal, Vinderen, Åsjordet, Ullevål, Tåsen, Oppsal, Holtet, Sæter, Bogerud, Holmlia, Haugerud, Trosterud, Ammerud, Linderud, Haugenstua

Nye områder i Kommuneplan 2017

Ulsrud, Montebello, Nydalen øst

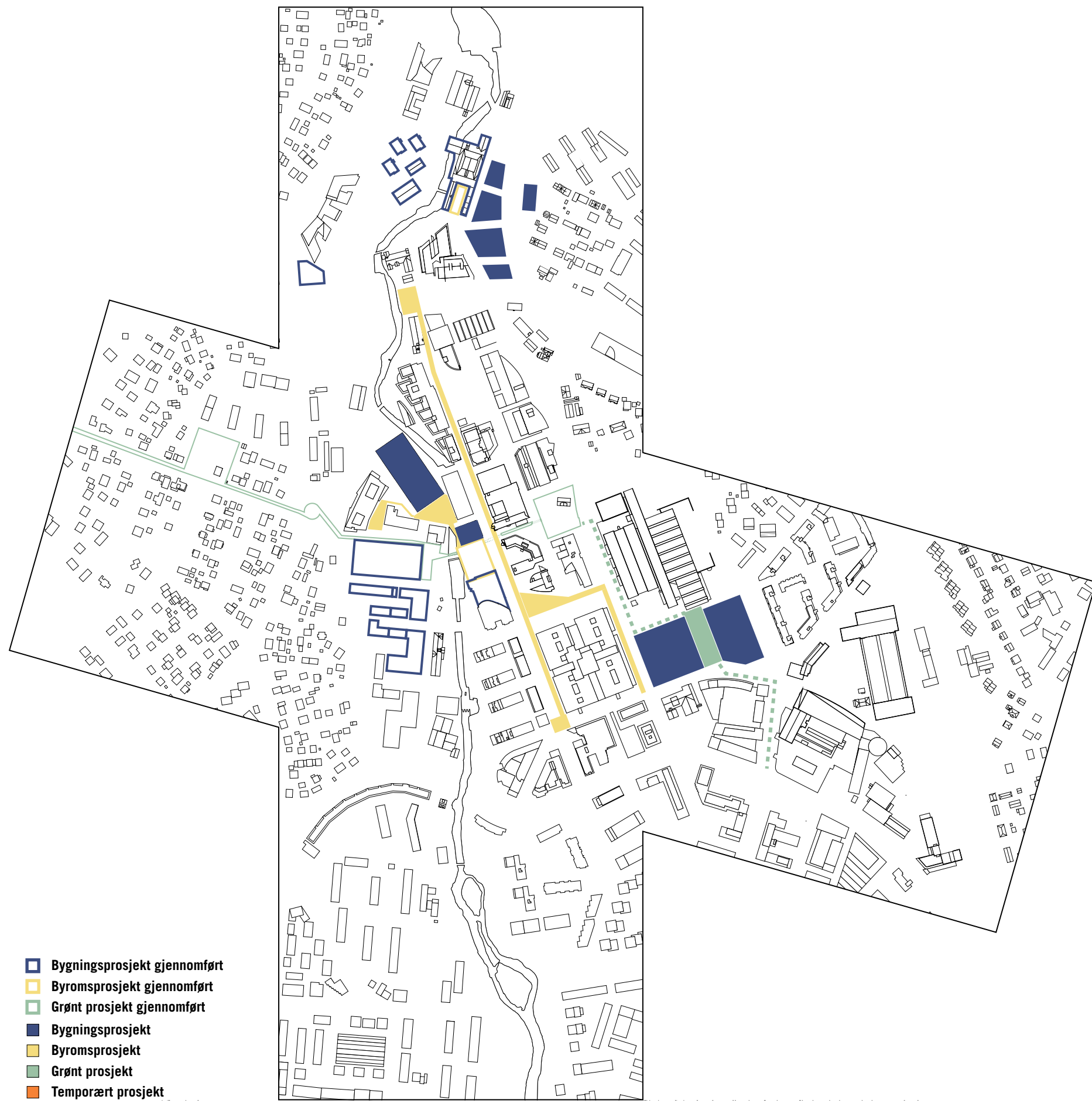
Røa/Hovseter, Borgen, Nydalen vest



Bygg (Avantor):	Gjerdrums vei 10 B C	3.986 m ²
	Gjerdrums vei 10 E (B10)	10.500 m ²
	Gjerdrums vei 12	12.425 m ²
	Maridalsveien 319-321	4.078 m ²
	Nydalsveien 33	20.299 m ²
	Nydalsveien 12-26	27.495 m ²
	Nydalsveien 28 (B1)	3.618 m ²
	82.400 m²	
Byrom:	Gullhaug Torg (G3)	
	Spinneriplassen (G1)	
Grønne rom:	Etablere første etappe av den grønne forbindelsen	
	Guldhaug (G4)	
Temporære byrom:	Sandakerveien 113-119	
	Byrom ved Avantor	
	Byrom Under broen	

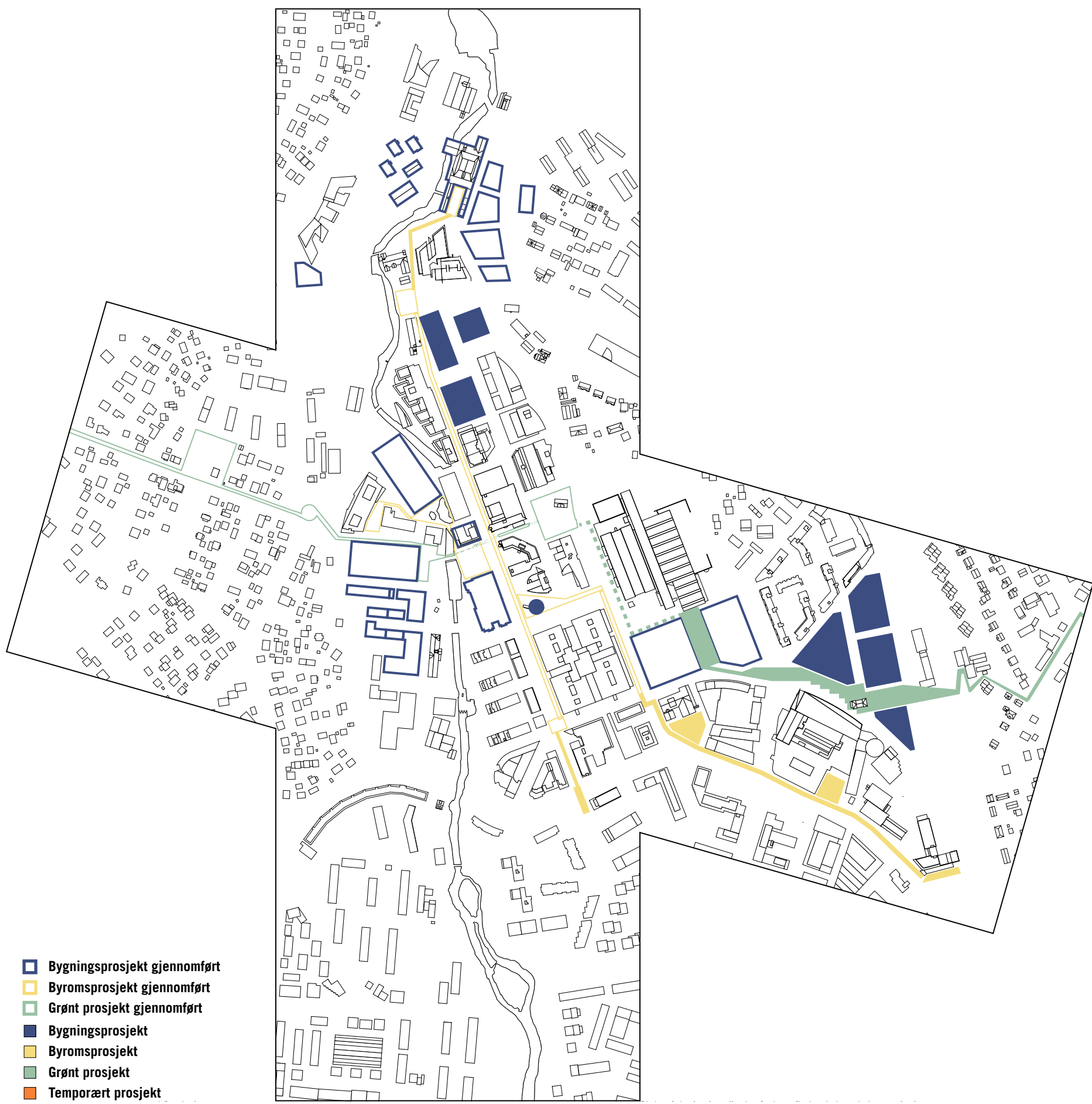
Fasestrategien behandler kun Avantors bygg

Fase 2



Bygg (Avantor):	Gullhaug Torg 2A (B11)	7.123 m ²
	Nydalsveien 32B (B2)	19.378 m ²
	Sandakerveien 113-119 (B3)	59.800 m ²
	Gjerdrums vei 9-11 (B4)	18.281 m ²
		104.600 m ²
Byrom:	Fiskars (G2)	
	Nydalen Allé (G7)	
	Under broen (G6)	
	Byrom ved den videregående skole	
	Nydalen T-banestasjon (G8)	
Grønne rom:	Schjeldrupsparken (G9)	

Fase 3



Bygg (Avantor):	Nydalsveien 35 (B9)	2.409 m ²
	Gullhaug Torg 5 (B6)	18.760 m ²
	Gjerdrums vei 6 (B5)	7.275 m ²
	Gjerdrums vei 4 (B8)	12.510 m ²
	Vitaminveien 5B-9C (B7)	58.815 m ²
		99.800 m ²
Byrom:	Urban forbindelse mellom Nydalen og Storo	
	Gangbroforbindelse mot syd	
Grønne rom:	Etablere siste etappe av den grønne forbindelsen (G11)	

Vedlegg 10 - Union leienivå 1995-2018

NNM's anslag av leienivå 1. kvartal 1995

Kontorlokaler i Oslo området

NNM: Norsk Nærings Megling AS

	Minimum	Maximum	Gj.snitt	Andel: (*)
A: Prestisje lokaler:	1 350	1 700	1 600	1 %
B: Høy standard, mest attraktiv beliggenhet	1 100	1 400	1 300	4 %
C: Høy standard, indre sone forøvrig:	850	1 200	1 000	15 %
D: Ordinære lokaler	600	850	750	15 %
E: Umoderne, mangelfulle lokaler	450	600	450	20 %
F: Eldre, urasjonelle lokaler:	100	450	350	15 %
G: Skøyen - Lysaker, god standard:	900	1 250	1 050	10 %
H: Oslo nord (Nydaleen), god standard:	800	1 150	950	10 %
I: Oslo indre øst (Helsfyr, Bryn), god standard:	900	1 100	1 000	5 %
J: Oslo ytre øst/syd, god standard:	700	1 000	800	5 %

NNM's anslag av leienivå 1. kvartal 1996

Kontorlokaler i Oslo området

NNM: Norsk Nærings Megling AS

	Minimum	Maximum	Gj.snitt	Andel: (*)
A: Prestisje lokaler:	1 550	2 000	1 700	1 %
B: Høy standard, mest attraktiv beliggenhet:	1 200	1 550	1 400	6 %
C: Høy standard, indre sone forøvrig:	1 000	1 300	1 100	16 %
D: Ordinære lokaler:	700	1 000	800	16 %
E: Umoderne, mangelfulle lokaler:	450	750	500	17 %
F: Eldre, urasjonelle lokaler:	100	450	350	14 %
G: Skøyen - Lysaker, god standard:	1 000	1 400	1 150	10 %
H: Oslo nord (Nydaleen), god standard:	950	1 250	1 050	10 %
I: Oslo indre øst (Helsfyr, Bryn), god standard:	900	1 100	1 000	5 %
J: Oslo ytre øst/syd, god standard:	700	1 050	850	5 %

NNM's anslag av leienivå 1. kvartal 1997

Kontorlokaler i Oslo området

NNM: Norsk Nærings Megling AS

	Minimum	Maximum	Gj.snitt	Andel: (*)
A: Prestisje lokaler:	1 800	2 400	2 100	1 %
B: Høy standard, mest attraktiv beliggenhet:	1 400	1 900	1 650	8 %
C: Høy standard, indre sone forøvrig:	1 100	1 500	1 300	17 %
D: Ordinære lokaler:	750	1 150	1 000	15 %
E: Umoderne, mangelfulle lokaler:	500	800	600	15 %
F: Eldre, urasjonelle lokaler:	300	600	450	10 %
G: Skøyen - Lysaker, god standard:	1 250	1 750	1 400	13 %
H: Oslo nord (Nydaleen), god standard:	1 100	1 400	1 250	11 %
I: Oslo indre øst (Helsfyr, Bryn), god standard:	1 000	1 300	1 150	5 %
J: Oslo ytre øst/syd, god standard:	800	1 200	1 050	5 %

NNM's anslag av leienivå 1. kvartal 1998

Kontorlokaler i Oslo området

NNM: Norsk Nærings Megling AS

	Minimum	Maximum	Gj.snitt	Andel: (*)
A: Prestisjelokaler:	2 050	2 850	2 350	3 %
B: Høystandard, mestattraktivbeliggenhet:	1 650	2 200	1 900	15 %
C: Høystandard, indresoneforøvrig:	1 250	1 700	1 450	30 %
D: Ordinærelokaler:	900	1 300	1 150	30 %
E: Umoderne, mangelfulle lokaler:	600	950	700	15 %
F: Eldre, urasjonelle lokaler:	500	700	600	7 %
Skøyen og Lysaker	1400	2000	1650	
Nydaleen	1200	1550	1350	
Helsfyr og Bryn	1 000	1 300	1 150	

NNM's anslag av leienivå 1. kvartal 1999

Kontorlokaler i Oslo området

NNM: Norsk Nærings Megling AS

	Minimum	Maximum	Gj.snitt	Andel: (*)
A: Prestisje lokaler:	2 200	2 750	2 350	3 %
B: Høy standard, mest attraktiv beliggenhet:	1 600	2 200	1 900	15 %
C: Høy standard, indre sone forøvrig:	1 250	1 700	1 450	30 %
D: Ordinære lokaler:	950	1 300	1 150	30 %
E: Umoderne, mangelfulle lokaler:	700	950	750	15 %
F: Eldre, urasjonelle lokaler:	500	750	600	7 %
Skøyen og Lysaker	1550	2150	1700	
Nydalen	1300	1700	1400	
Helsfyr og Bryn	1100	1450	1350	

NNM's anslag av leienivå 1. kvartal 2000

Kontorlokaler i Oslo området

NNM: Norsk Nærings Megling AS

	Minimum	Maximum	Gj.snitt	Andel: (*)
A: Prestisjelokaler:	2 250	2 900	2 400	3 %
B: Høystandard, mestattraktivbeliggenhet:	1 700	2 300	1 950	15 %
C: Høystandard, indresoneforøvrig:	1 300	1 850	1 500	30 %
D: Ordinærelokaler:	1 000	1 400	1 200	30 %
E: Umoderne, mangelfulle lokaler:	750	1 000	800	15 %
F: Eldre, urasjonelle lokaler:	550	800	650	7 %
Skøyen og Lysaker	1600	2250	1750	
Nydalen	1350	1800	1500	
Helsfyr og Bryn	1200	1600	1450	

NNM's anslag av leienivå 1. kvartal 2001

Kontorlokaler i Oslo området

NNM: Norsk Nærings Megling AS

	Minimum	Maximum	Gj.snitt	Andel: (*)
A: Prestisje lokaler:	2 250	3 300	2 700	3 %
B: Høy standard, mest attraktiv beliggenhet:	1 750	2 400	2 150	15 %
C: Høy standard, forøvrig:	1 400	1 850	1 600	30 %
D: Ordinære lokaler:	1 050	1 450	1 250	30 %
E: Umoderne, mangelfulle lokaler:	750	1 000	800	15 %
F: Eldre, urasjonelle lokaler:	550	800	650	7 %
Skøyen	1650	2400	1900	
Nydalen	1350	1900	1600	
Helsfyr og Bryn	1250	1700	1550	

Skøyen og lysaker, har blitt delt opp i 2 grupper. Velger å fortsette med Skøyen siden det er nærmere sentrum

NNM's anslag av leienivå 1. kvartal 2002

Kontorlokaler i Oslo området

NNM: Norsk Nærings Megling AS

	Minimum	Maximum	Gj.snitt	Andel: (*)
A Prestisje lokaler	2150	3300	2500	3 %
B Høy standard, mest attraktiv beliggenhet	1650	2350	2050	15 %
C Høy standard, forøvrig	1300	1800	1500	30 %
D Ordinære lokaler	1000	1400	1200	30 %
E Umoderne, mangelfulle lokaler	700	950	750	15 %
F Eldre, urasjonelle lokaler	500	700	600	7 %
Skøyen	1600	2150	1750	
Nydalen	1300	1800	1500	
Helsfyr og Bryn	1250	1700	1450	

Skøyen og lysaker, har blitt delt opp i 2 grupper. Velger å fortsette med Skøyen siden det er nærmere sentrum

NNM's anslag av leienivå 1. kvartal 2003

Kontorlokaler i Oslo området

NNM: Norsk Nærings Megling AS

	Minimum	Maximum	Gj.snitt	Andel: (*)
A Prestisje lokaler	1800	2400	2100	3 %
B Høy standard, mest attraktiv beliggenhet	1400	1800	1600	17 %
C Høy standard, forøvrig	1000	1500	1200	33 %
D Ordinære lokaler	700	1	900	32 %
E Umoderne, mangelfulle lokaler	500	800	600	15 %
F Eldre, urasjonelle lokaler				
Skøyen	1200	1700	1450	
Nydalen	900	1500	1300	
Helsfyr og Bryn	950	1450	1250	

* F er kuttet ut av NNM

NNM's anslag av leienivå 1. kvartal 2004

Kontorlokaler i Oslo området

NNM: Norsk Nærings Megling AS

	Minimum	Maximum	Gj.snitt	Andel: (*)
A Prestisje lokaler	1750	2300	2050	
B Høy standard, mest attraktiv beliggenhet	1400	1800	1550	
C Høy standard, forøvrig	1000	1500	1200	
D Ordinære lokaler	700	1000	900	
E Umoderne, mangelfulle lokaler				
F Eldre, urasjonelle lokaler				
Skøyen				
Nydalen				
Helsfyr og Bryn				

Union's anslag av leienivå 1. kvartal 2005

Kontorlokaler i Oslo området

	Minimum	Maximum	Gj.snitt	Andel: (*)
A. Prestisje lokaler	1800	2450	2150	
B. Høy standard, mest attraktiv beliggenhet	1250	2150	1650	
C. Høy standard, forøvrig	1000	1600	1200	
D. Ordinære lokaler	700	1000	900	
E. Umoderne, mangelfulle lokaler	50	800	600	
F Eldre, urasjonelle lokaler				
Skøyen				
Nydalen				
Helsfyr og Bryn				

Union's anslag av leienivå 1. kvartal 2006

Kontorlokaler i Oslo området

	Minimum	Maximum	Gj.snitt	Andel: (*)
A. prestisje lokaler	2 000	2 600	2 300	
B. Høy standard, mest attraktiv beliggenhet	1 550	2 100	1 850	
C. Høy standard, forøvrig	1 100	1 650	1 350	
D. Ordinære lokaler				
E. Umoderne, mangelfulle lokaler				
F Eldre, urasjonelle lokaler				
Skøyen				
Nydalen				
Helsfyr og Bryn				

Union's anslag av leienivå 1. kvartal 2007

Kontorlokaler i Oslo området

	Minimum	Maximum	Gj.snitt	Andel: (*)
A. Prestisje-lokaler	2 700	3 500	3 000	
B. høy standard, mest attraktiv beliggenhet	2 000	3 000	2 500	
C. høy standard, forevrig	1 600	2 100	1 900	
D. Ordinære lokaler				
E. Umoderne, mangelfulle lokaler				
F. Eldre, urasjonelle lokaler				
Skøyen				
Nydalen				
Helsfyr og Bryn				

Union's anslag av leienivå 1. kvartal 2008

Kontorlokaler i Oslo området

	Minimum	Maximum	Gj.snitt	Andel: (*)
A. prestisje-lokaler	3 900	5 300	4 700	
B. høy standard, mest attraktiv beliggenhet	2 900	4 000	3 500	
C. høy standard, forevrig	2 100	3 000	2 500	
D. Ordinære lokaler				
E. Umoderne, mangelfulle lokaler				
F. Eldre, urasjonelle lokaler				
Skøyen				
Nydalen				
Helsfyr og Bryn				

Union's anslag av leienivå 1. kvartal 2009

Kontorlokaler i Oslo området

Pris i kr. pr. m2/år for Nybygg / total-rehabilittert

	Q1 2008	Q1 2009	Endring fra Q1 2008 til Q1 2009
vika / aker Brygge	4 700	3 500	-26 %
øvrigt sentrum	3 300	2 800	-15 %
Oslo vest	2 400	2 100	-13 %
Indre nord	1 750	1 650	-6 %
gamlebyen	1 550	1 525	-2 %
skøyen	3 300	2 500	-24 %
lysaker	2 400	2 100	-13 %
Nydalen	2 100	1 950	-7 %
Bryn / Helsfyr	1 900	1 800	-5 %
ytre vest	2 000	1 900	-5 %
ytre nord/øst	1 780	1 550	-13 %
ytre syd	1 740	1 550	-11 %
asker / Bærum	1 900	1 750	-8 %

Union's anslag av leienivå 1. kvartal 2010

Kontorlokaler i Oslo området

Leiepriser i kr. per kvm. per år ekskl. mva., felleskostnader og vesentlige tilpasningskostnader

	max	snitt
vika / aker Brygge	3100	2300
øvrigt sentrum	2500	1500
Oslo vest	1900	1500
Indre nord	1500	1150
gamlebyen	1425	1075
skøyen	2300	1700

lysaker	1875	1550
Fornebu	1700	1325
Nydalen	1725	1450
Bryn / Hølsfyr	1600	1175
ytre vest	1650	1350
ytre nord/øst	1450	1075
ytre syd	1425	1050
asker / Bærum	1625	1200

Union's anslag av leienivå 1. kvartal 2011

Kontorlokaler i Oslo området

Leiepriser i nye kontrakter over 500 m2 målt i kr. per kvm. per år ekskl. mva. og felleskostnader

	max	snitt
vika / aker Brygge	3500	2500
øvrige sentrum	2800	1650
Oslo vest	2250	1650
Indre nord	1800	1300
gamlebyen	1700	1100
skøyen	2400	1700
lysaker	1900	1550
Fornebu	1800	1400
Nydalen	1850	1450
Bryn / Hølsfyr	1750	1350
ytre vest	1750	1350
ytre nord/øst	1650	1050
ytre syd	1550	1000
asker / Bærum	1700	1200

Hentet fra Union 2010 kv.4

Union's anslag av leienivå 1. kvartal 2012

Kontorlokaler i Oslo området

Leiepriser i nye kontrakter over 500 m2 målt i kr. per kvm. per år ekskl. mva. og felleskostnader og parkering

	nybygg	Topp standard	Høy Standard	Normal Stand	Arealledighet
Vika / aker Brygge & Tjuvholmen	4000	3800	3100	2450	5,8 %
Øvrige sentrum inkl. Bjørvika	3000	2850	2150	1600	4,2 %
Oslo vest inkl Majorstua	2300	2250	1950	1500	5,0 %
Indre nord inkl Ullevaal Stadion	1850	1800	1550	1200	5,8 %
Indre øst inkl. Kværnerbyen	1750	1700	1500	1000	16,4 %
Skøyen	3000	2550	2100	1700	6,5 %
Lysaker	2300	2000	1700	1500	8,3 %
Fornebu	1850	1900	1600	1350	
Nydalen	2100	2000	1700	1450	6,0 %
Bryn / Hølsfyr	1900	1800	1650	1300	6,4 %
Ytre Vest inkl. Ullern og Smestad	1800	1750	1550	1250	7,9 %
Økern - Hasle - Løren	1850	1650	1450	1100	
Ytre Nord og øst inkl. Furuset	1700	1550	1300	1000	12,9 %
Ytre syd inkl. Ryen	1700	1550	1300	1000	11,6 %
Asker/Bærum ekskl. Lysaker/Fbu.	1900	1750	1450	1100	4,7 %

Union's anslag av leienivå 1. kvartal 2013

Kontorlokaler i Oslo området

Leiepriser i nye kontrakter over 500 m2 målt i kr. per kvm. per år ekskl. mva. og felleskostnader og parkering

	nybygg	Topp standard	Høy Standard	Normal Stand	Arealledighet
Vika / aker Brygge & Tjuvholmen	4150	3950	3250	2550	5,7 %
Øvrige sentrum inkl. Bjørvika	3300	3000	2500	1750	4,9 %
Oslo vest inkl Majorstua	2300	2250	1950	1500	3,8 %
Indre nord inkl Ullevaal Stadion	1950	1800	1600	1250	7,4 %
Indre øst inkl. Kværnerbyen	1800	1750	1500	1150	8,6 %
Skøyen	3000	2800	2400	1850	6,5 %
Lysaker	2350	2150	1900	1550	7,0 %
Fornebu	1950	1800	1600	1350	
Nydalen	2150	2000	1750	1500	5,2 %
Bryn / Hølsfyr	2000	1800	1650	1300	5,5 %
Ytre Vest inkl. Ullern og Smestad	1800	1750	1550	1350	6,5 %

Økern - Hasle - Løren	2000	1750	1450	1200	
Ytre Nord og øst inkl. Furuset	1700	1600	1350	1150	13,9 %
Ytre syd inkl. Ryen	1700	1600	1350	1200	9,4 %
Asker/Bærum ekskl. Lysaker/Fbu.	2000	1850	1500	1250	

Union's anslag av leienivå 1. kvartal 2014

Kontorlokaler i Oslo området

Leiepriser i nye kontrakter over 500 m2 målt i kr. per kvm. per år ekskl. mva. og felleskostnader og parkering

	nybygg	Topp standard	Høy Standard	Normal Stand	Arealledighet
Vika / aker Brygge & Tjuvholmen	4300	4100	3400	2550	6,8 %
Øvrige sentrum inkl. Bjørvika	3400	3100	2600	1750	6,1 %
Oslo vest inkl Majorstua	2400	2250	1950	1500	3,7 %
Indre nord inkl Ullevaal Stadion	1950	1800	1600	1250	4,6 %
Indre øst inkl. Kvæmerbyen	1900	1750	1500	1150	8,4 %
Skøyen	3000	2850	2500	1850	9,4 %
Lysaker	2350	2250	1900	1550	6,7 %
Fornebu	2000	1800	1600	1350	
Nydalen	2200	2000	1750	1500	6,6 %
Bryn / Hølsfyr	2000	1850	1700	1300	8,5 %
Ytre Vest inkl. Ullern og Smestad	1900	1750	1550	1350	4,6 %
Økern - Hasle - Løren	2100	1750	1450	1200	
Ytre Nord og øst inkl. Furuset	1700	1600	1350	1150	11,7 %
Ytre syd inkl. Ryen	1700	1600	1350	1200	6,9 %
Asker/Bærum ekskl. Lysaker/Fbu.	2000	1850	1500	1250	6,2 %

Union's anslag av leienivå 1. kvartal 2015

Kontorlokaler i Oslo området

Leiepriser i nye kontrakter over 500 m2 målt i kr. per kvm. per år ekskl. mva. og felleskostnader og parkering

	nybygg	Topp standard	Høy Standard	Normal Stand	Arealledighet
Vika / aker Brygge & Tjuvholmen	4700	4100	3400	2550	5,5 %
Øvrige sentrum inkl. Bjørvika	3300	3000	2650	1750	6,1 %
Oslo vest inkl Majorstua	2650	2250	1950	1500	7,0 %
Indre nord inkl Ullevaal Stadion	2100	1900	1600	1250	5,4 %
Indre øst inkl. Kvæmerbyen	1900	1750	1500	1150	3,4 %
Skøyen	3100	2750	2500	1850	10,7 %
Lysaker	2300	2100	1750	1400	10,2 %
Fornebu	2000	1700	1550	1300	
Nydalen	2300	2000	1750	1500	8,3 %
Bryn / Hølsfyr	2100	1900	1700	1300	11,7 %
Ytre Vest inkl. Ullern og Smestad	1900	1700	1550	1350	3,8 %
Økern - Hasle - Løren	2150	1750	1550	1200	
Ytre Nord og øst inkl. Furuset	1700	1600	1350	1150	10,6 %
Ytre syd inkl. Ryen	1700	1600	1350	1200	6,8 %
Asker/Bærum ekskl. Lysaker/Fbu.	2000	1800	1450	1200	6,6 %

Union's anslag av leienivå 1. kvartal 2016

Kontorlokaler i Oslo området

Leiepriser (NOK/m2/år)

	Topp leie	Høy Standard	Moderat Standard	Arealledighet
Vika, Aker Brygge & Tjuvholmen	4 500	3 800 - 3 300	2 500	9,7 %
Bjørvika	3 200	2 700 - 2 300	N/A	2,7 %
Øvrige sentrum	2 900	2 600 - 2 200	1 750	7,2 %
Indre vest	2 800	2 200 - 1 800	1 500	5,3 %
Indre nord	2 200	1 800 - 1 600	1 250	4,3 %
Indre øst	2 300	1 700 - 1 500	1 150	8,0 %
Skøyen	2 900	2 600 - 2 300	1 850	8,3 %
Lysaker	2 100	1 700 - 1 500	1 400	13,3 %
Fornebu	1 900	1 600 - 1 400	1 300	
Nydalen	2 200	1 900 - 1 600	1 450	6,1 %
Bryn / Hølsfyr	2 100	1 800 - 1 500	1 300	9,0 %
Økern, Hasle, Løren & Ulven	2 100	1 700 - 1 500	1 200	15,5 %
Ytre vest	1 800	1 600 - 1 400	1 350	2,6 %
Ytre nord & øst	1 700	1 600 - 1 350	1 150	9,3 %

Ytre syd	1 700	1 550 - 1 300	1 150	5,5 %
Asker & Bærum	1 900	1 600 - 1 400	1 200	6,9 %

Union's anslag av leienivå 1. kvartal 2017

Kontorlokaler i Oslo området

Leiepriser (NOK/m2/år)

	Topp leie	Høy Standard	Moderat Standard	Arealledighet
Vika, Aker Brygge & Tjuvholmen	4 600	3 900 - 3 400	2 500	8,5 %
Bjørsvika	3 300	2 800 - 2 400	N/A	4,1 %
Øvrige sentrum	3 100	2 800 - 2 300	1 800	6,4 %
Indre vest	3 000	2 300 - 1 800	1 500	3,4 %
Indre nord	2 200	1 900 - 1 700	1 250	7,0 %
Indre øst	2 500	1 900 - 1 700	1 300	2,1 %
Skøyen	3 000	2 600 - 2 300	1 850	9,1 %
Lysaker	2 200	1 800 - 1 600	1 400	14,0 %
Fornebu	1 900	1 600 - 1 300	1 200	14,9 %
Nydalen	2 400	2 100 - 1 700	1 450	4,4 %
Bryn / Helsefy	2 200	1 800 - 1 500	1 300	10,6 %
Økern, Hasle, Løren, Ulven	2 200	1 700 - 1 500	1 200	17,3 %
Ytre vest	1 800	1 600 - 1 400	1 350	2,7 %
Ytre nord og øst	1 700	1 600 - 1 350	1 150	9,0 %
Ytre syd	1 700	1 550 - 1 300	1 150	5,7 %
Asker & Bærum	1 900	1 600 - 1 400	1 200	7,9 %

Union's anslag av leienivå 1. kvartal 2018

Kontorlokaler i Oslo området

Leiepriser (NOK/m2/år)

	Topp leie	Høy Standard	Moderat Standard	Arealledighet
Vika, Aker Brygge & Tjuvholmen	5 200	4 400 - 3 700	2 700	9,2 %
Bjørsvika	3 500	3 100 - 2 700	2 300	1,9 %
Øvrige sentrum	3 600	3 200 - 2 600	1 900	4,3 %
Indre vest	3 200	2 700 - 2 100	1 800	2,8 %
Indre nord	2 200	1 900 - 1 700	1 400	8,2 %
Indre øst	2 800	2 000 - 1 700	1 300	2,5 %
Skøyen	3 300	2 800 - 2 400	1 900	6,8 %
Lysaker	2 300	1 900 - 1 700	1 400	14,0 %
Fornebu	1 900	1 700 - 1 300	1 200	11,9 %
Nydalen	2 400	2 200 - 1 800	1 450	4,9 %
Bryn / Helsefy	2 250	1 900 - 1 600	1 300	10,6 %
Økern, Hasle, Løren, Ulven	2 250	1 700 - 1 500	1 200	17,2 %
Ytre vest	1 800	1 600 - 1 400	1 350	2,9 %
Ytre nord og øst	1 700	1 600 - 1 350	1 150	7,8 %
Ytre syd	1 700	1 550 - 1 300	1 150	4,8 %
Asker & Bærum	2 100	1 700 - 1 400	1 200	8,1 %