



«Trafikkmaskinen» 2006

Fra containere, havn og trafikkmaskin
til yrende BYLIV og tilgang til
FJORDEN

Her er vårt
kontor nå

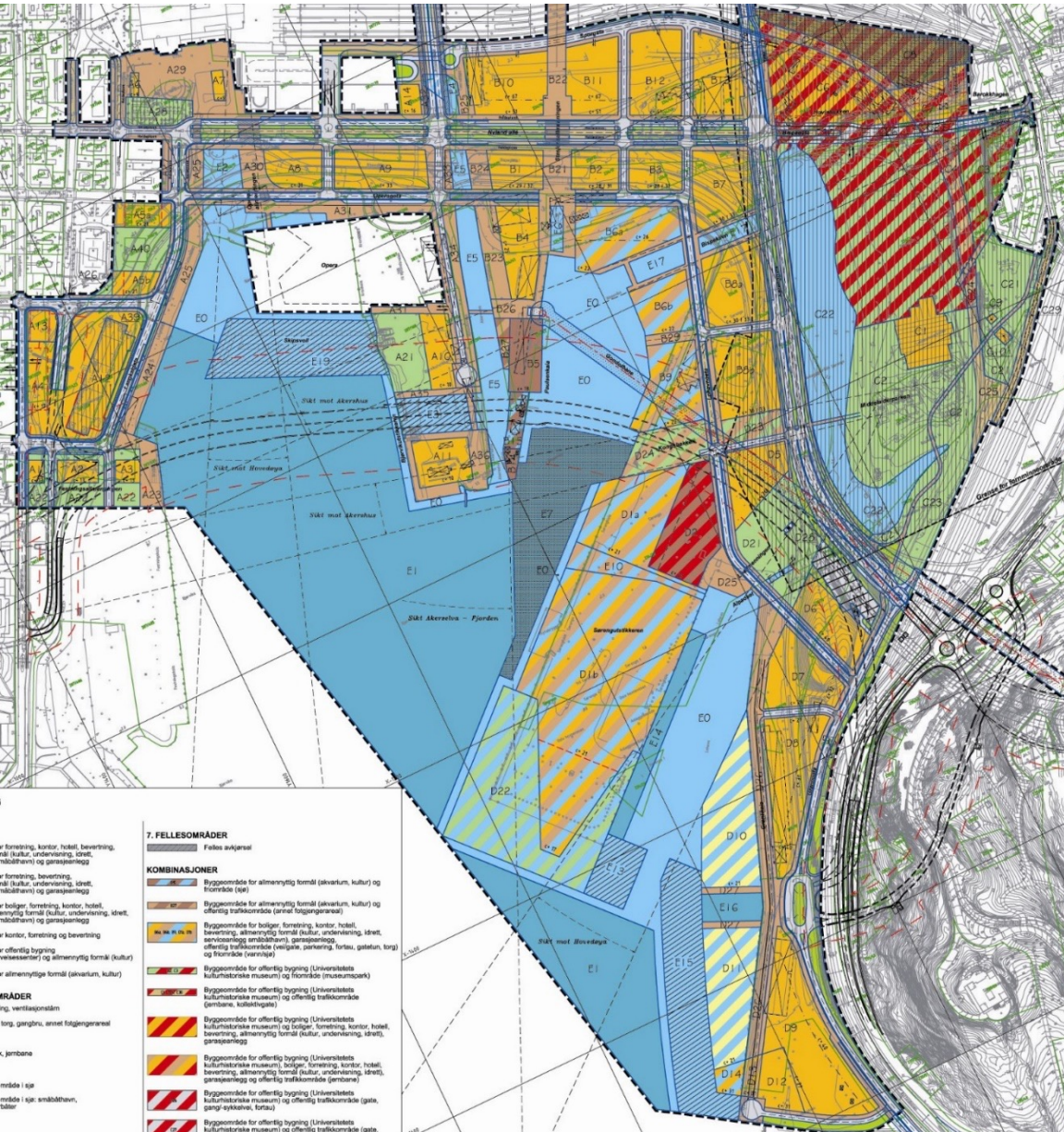
Photo: unknown

Erfaringer med Bjørvikamodellen



© 3D-modell Bjørvika www.bjorvikautvikling.no/3d-modell (nov 2018)

Bjørsvika – Bispevika – Lohavn



- 1980 tallet utvikling starter Aker brygge
- 2000 Fjordbyvedtaket
- 23.09.2002 PBE vedtak offentlig ettersyn
- 27.06.2003 Bystyrets vedtar reguleringsplan
- 15.06.2004 Stadfestet i Miljødepartementet
- Avtaleverk signert 30.06.2003

- 650 mål
- 840.000 m2 T-BRA
- 20.000 arbeidsplasser
- 5000 boliger

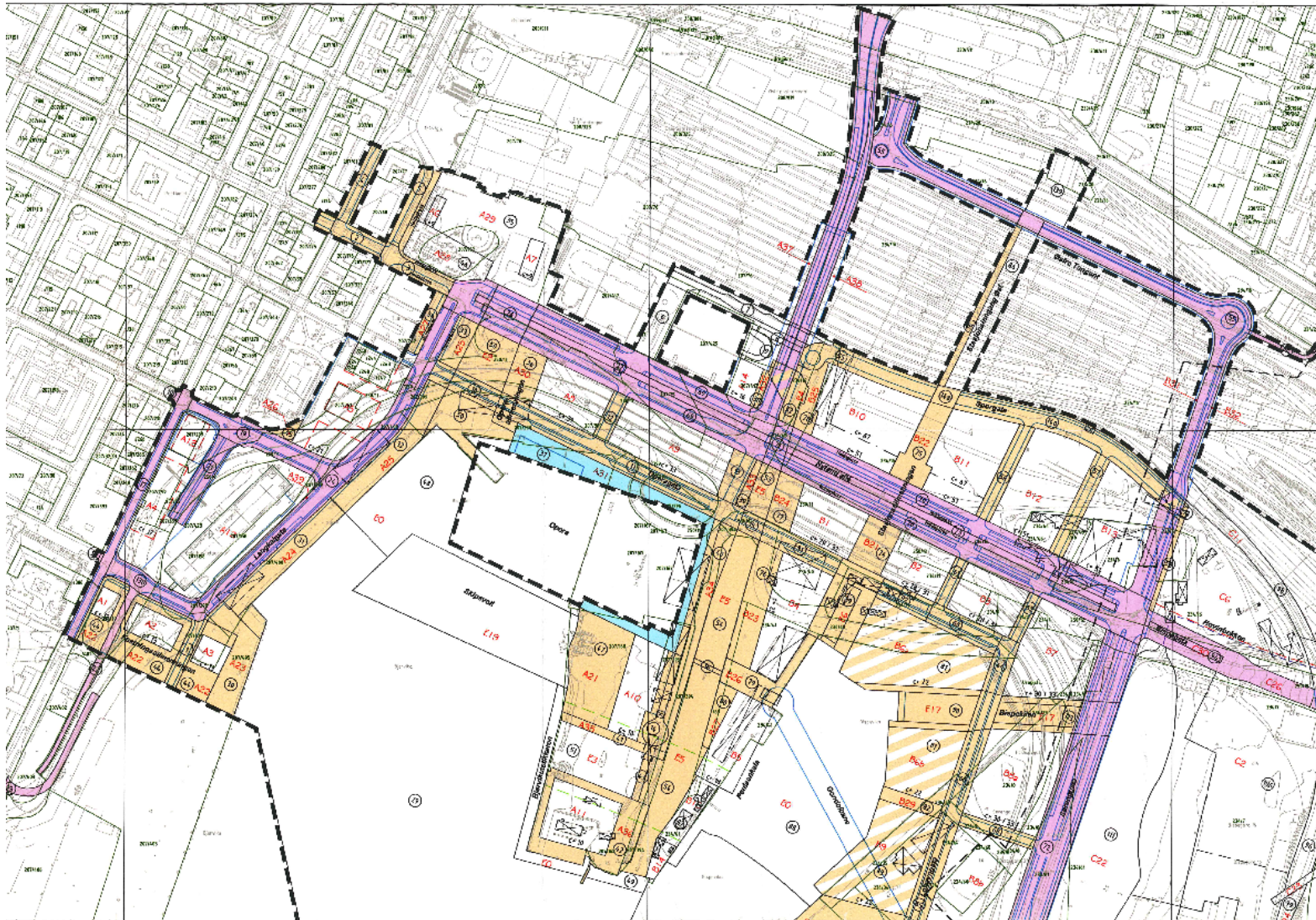
- Opera
- Kulturhistorisk museum
- Akvarium
- Skole

- Riksveganlegg
- Kommunale gater
- Allmenninger
- Parker
- Havnepromenade

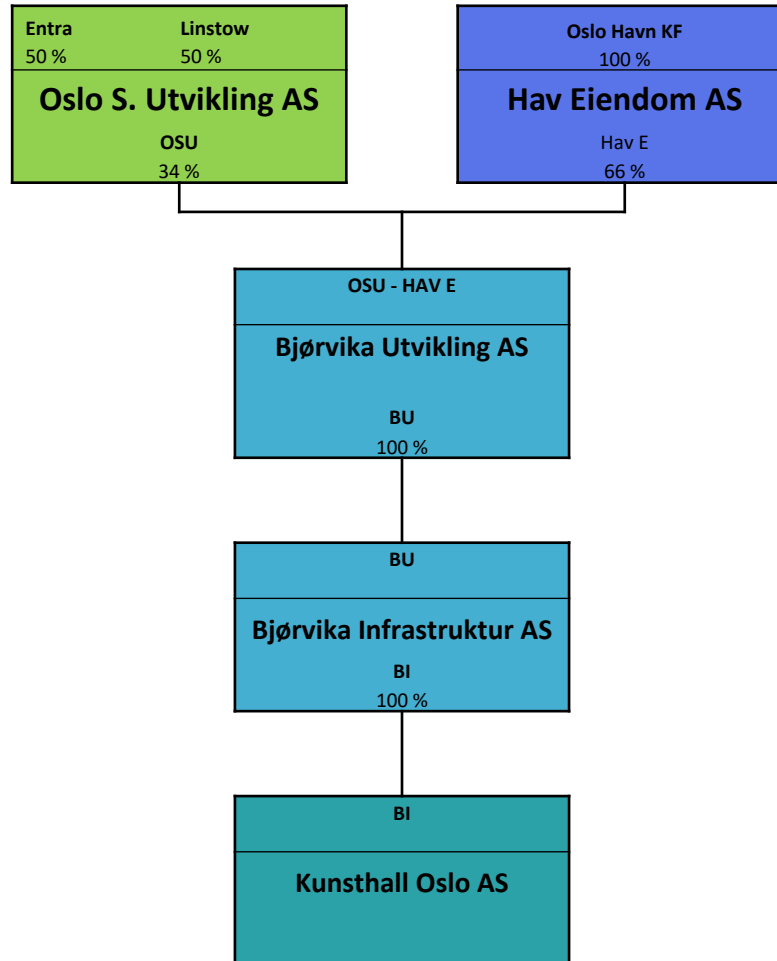
Hovedpunkter i Utbyggingsavtalen:

- Reguleringsplan fra 2003 er en del av avtalen.
- Detaljplaner kan ikke avvike vesentlig uten begge parter samtykke.
- Anlegg som er BIs ansvar er nøyaktig kartfestet.
- Kvalitetskrav: som kommunens egen kvalitet i tilsvarende anlegg.
- BIs inntektsbudsjett og kostnader er definert i avtalen.
- Konsekvenser ved redusert utbyggingsvolum og inntekt er definert.
- Overlevering til OK klart definert.

BI og SVRØ sine ansvarsområder – vedlegg til Utbyggingsavtalen



Bjørsvika – eierstruktur 2023

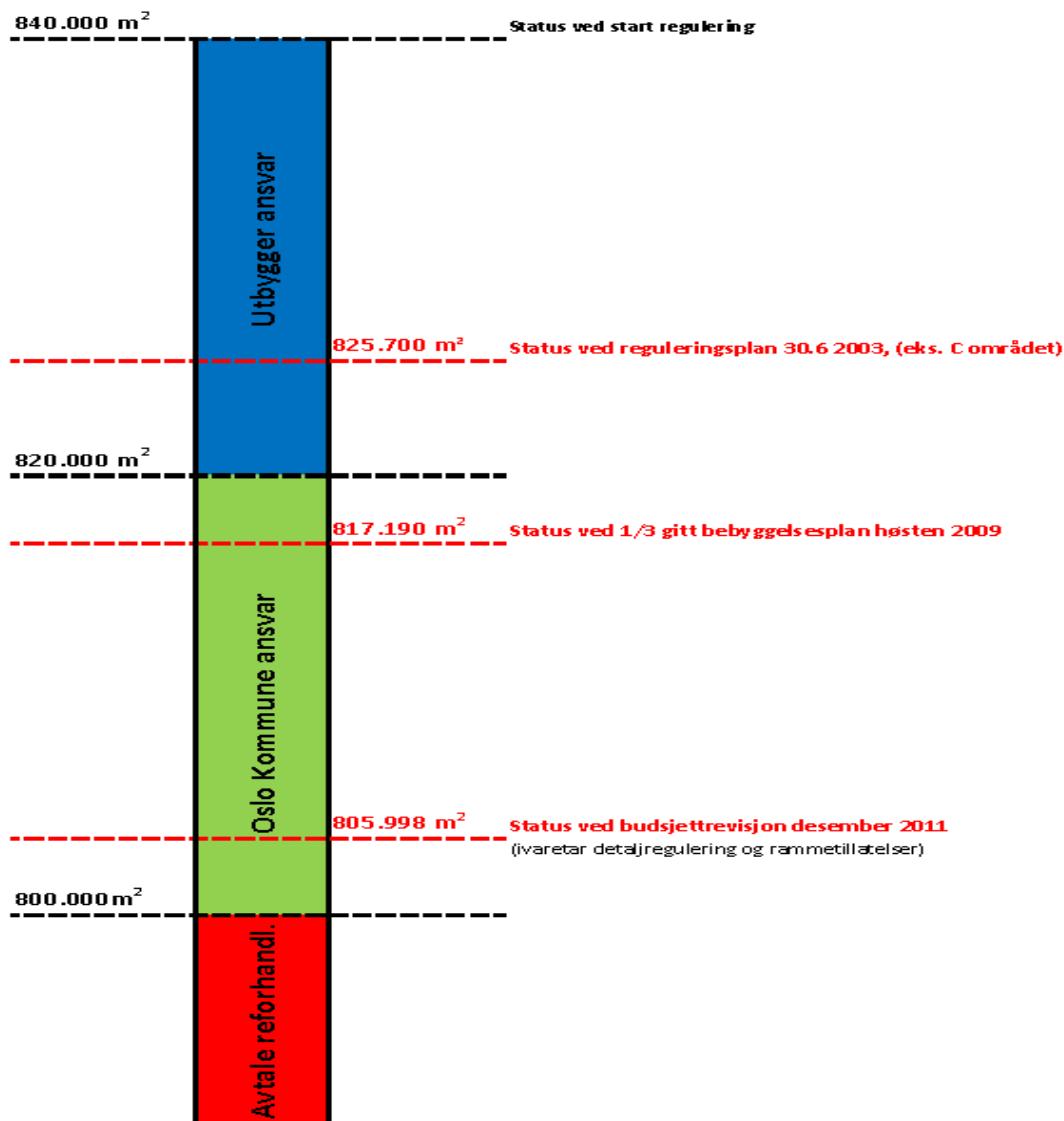


Finansiering Infrastruktur B

(BI oppgaver - Gater, allmenninger, parker, havnepromenade mm.)

- Utbyggingsvolum 820.000 m²
 - 825 800 (Des 22)
- ISB pr. m² T-BRA 2 500 NOK (2003)
 - 5 525 NOK (des 22)
 - 3 294 MNOK Totalt (des 22)
- Oslo Kommune 300 MNOK i bidrag
- Lånefinansiering BI < 300 MNOK - HAV E

Utbyggingsavtalens arealansvar i forhold til Infrastrukturbidrag



Teknisk Infrastruktur

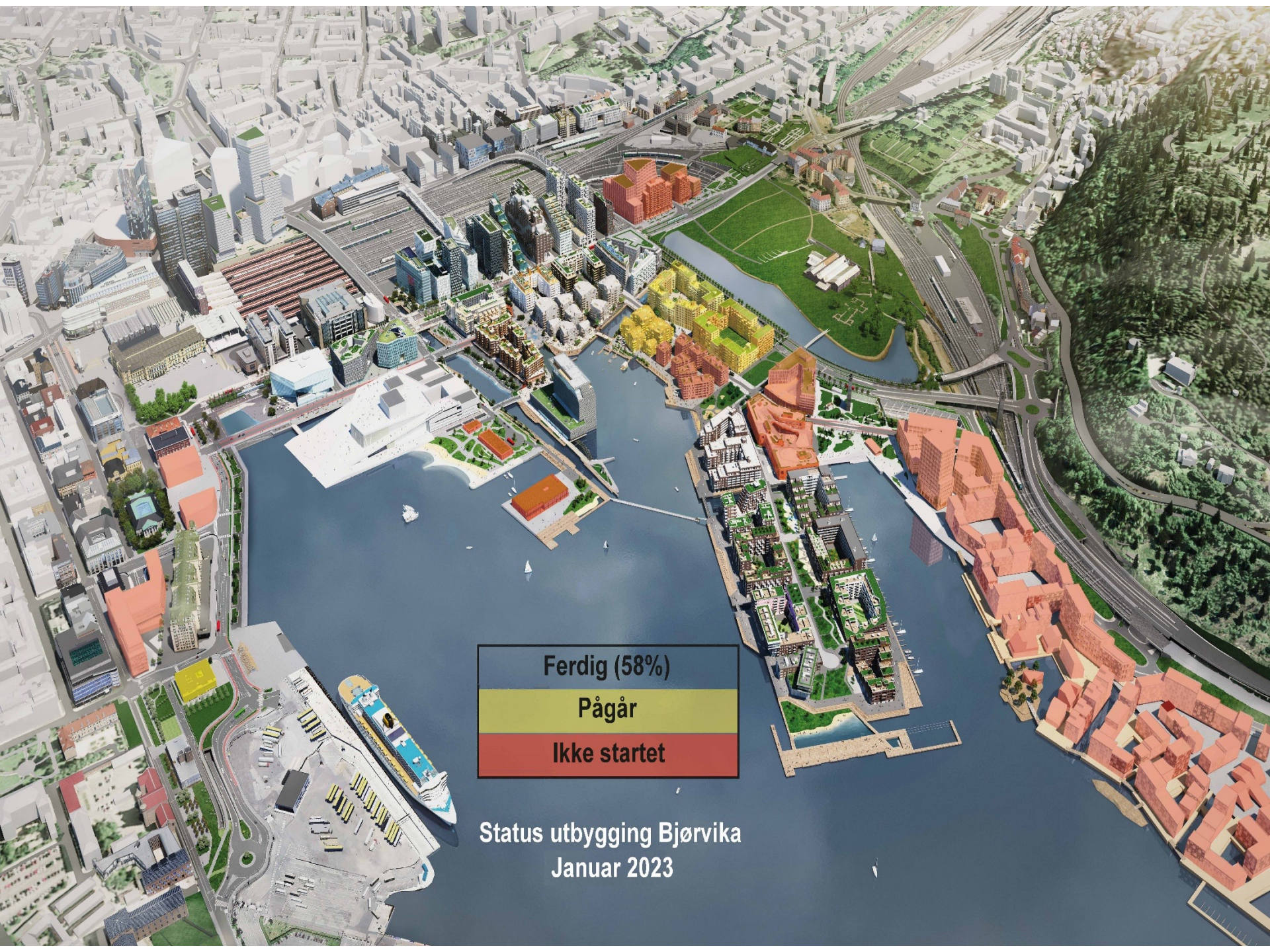
- **Infrastruktur B:**
 - Dekkes av infrastrukturbidraget
- **Hva inngår:**
 - Kommunale veier inklusiv bruer og fortau
 - Havnepromenader
 - Allmenninger
 - Overvannsanlegg
 - Høyspentanlegg inkludert nettstasjon
 - Badeanlegg (Sørenga og Operastranda)
 - Koordinering av alle tekniske anlegg
- **Sosial infrastruktur inngår ikke i avtalen** (skoler, barnehager)

Teknisk Infrastruktur

- **Infrastruktur A:**
 - Vann og avløp bekostes av OK/VAV
- **Infrastruktur C:**
 - Fjernvarme bekostes av Celsio (Tidligere Fortum varme)
 - Nærkjøling bekostes av utbyggere
 - Høyspenning anlegg bekostes av BI, anl. bidrag til Elvia
 - IKT føringsveier bekostes av Bjørvika IKT
 - Avfallsuganlegg i gater bekostes av OK /REG
 - Avfalssuganlegg i bygg bekostes av utbyggere
 - Ekstra kapasitet på rørføring bekostes av den som bestiller
- BI har egen prosjektleder- og byggelederavtale med aktørene.

Styrende verktøy

- Reguleringsbestemmelser - 2003
- OMOP (2003/2012) – DHB – KOP.
- Temahefter – for Bjørvika
- Programmer – for allmenninger
- MOP (følger alle ledd i prosessen)
- Teknisk hovedplan for VA, FV, EL, IKT
- Offentlige forskrifter
- Veinormal/håndbøker.
- Bygge etter minst samme kvalitet som Oslo kommune



Status utbygging Bjørvika
Januar 2023

Gode anlegg for beboere og besøkende



Gode anlegg

- Lek og moro for barn.
- Nærhet til sjøen
- Bademuligheter
- Rolige omgivelser og brede fortau
- Mange muligheter for å sitte ned
- God kvalitet, Gratis for brukere



Badebyen



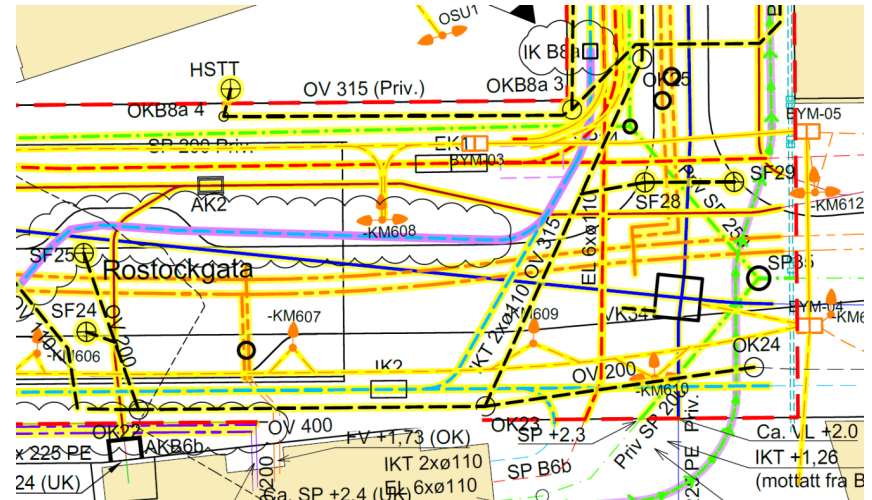
Hva har vi lyktes med?

- Koordinering av utbyggingsområder og riggområder
- Alle utbyggingsentreprenørene har samarbeidet om SHA med til tider felles riggområder og felles porter.
- Godt koordinert utbygging av all infrastruktur, ingen oppgravinger etter innflytting.
- Bygging av sentrale bruer og gater tidl. for anl.trafikk.
- Alle utomhusanlegg ferdig og åpnet ved innflytting.
- God kvalitet og hyggelige og varierte fellesanlegg.
- Promotering av Bjørvika. Kunst.
- Godt arbeid på miljø i alle prosesser.

Hva har vært viktig for å lykkes?

Avtalene med Oslo kommune på:

- Volum
- Kvalitet
- Koordinering av kommunale etater
- Prosjekt,- og byggeledelse på offentlige anlegg
- Eget uavhengig selskap som koordinerer mellom utbyggerne, og ser området som helhet
 - Koordinert innkjøp
 - Koordinert fremdrift
- Koordinere og holde i rekkefølgebestemmelser
- Hovedplaner på tekniske anlegg
- Avtalt budsjettforutsetninger på infrastrukturbidrag
- Stabil bemanning som kjenner avtaleverket



Samarbeid med Oslo kommune



Godt samarbeid med Bymiljøetaten.

- Egen koordinator for godkjenning av planer og overtakelse.
- Går fryktelig tregt med overskjøting av arealer slik at mange i kommunen henvender seg til oss for arealer de tok over for 10 år siden.
- Litt trøbbel med jurister som ikke kjenner til avtaleverket og skal ha egne løsninger.
- Grøntvedlikehold er bra.
- Vedlikehold på granitt dårlig.

Godt samarbeid på VA, fjernvarme, høyspent.

- Vi har prosjekt og byggeledelse for etatene.

Følg oss på
www.bjorvikautvikling.no

Takk!