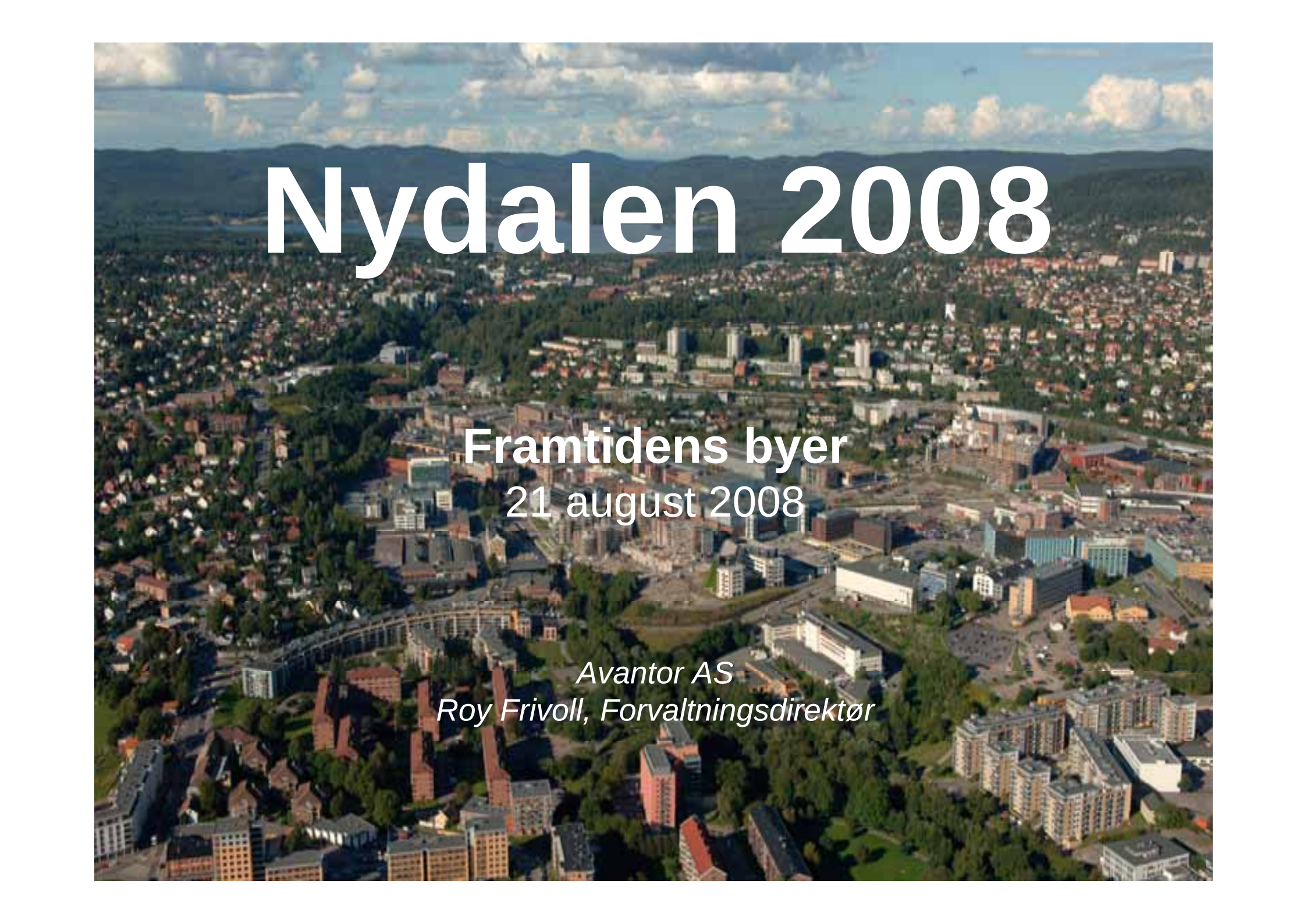


An aerial photograph of a city, likely Oslo, Norway, showing a dense urban landscape with numerous buildings, green spaces, and a large stadium in the lower-left quadrant. In the background, there are rolling hills and mountains under a blue sky with scattered white clouds. The title 'Nydalen 2008' is overlaid in large white text at the top.

Nydalen 2008

Framtidens byer
21 august 2008

*Avantor AS
Roy Frivoll, Forvaltningsdirektør*

Litt om Avantor....

- Avantor ble stiftet i 1971
- Gjelsten & Røkke kjøpte Nydalen fra Elkem i 1992.
- Fusjonerte med Avantor i 1994 med hovedaksjonær Aker RGI.
- Ved årsskiftet 05 / 06 eier Rasmussen Gruppen alle aksjene, og selskapet er tatt av børs.
- Har utviklet ca. 450.000 kvm i Nydalen siden 1992.
- Forvalter ca. 480.000 kvm eiendom hvorav ca 290.000 kvm for Norwegian Property og Storebrand.
- Forvalter all offentlig/privat infrastruktur i Nydalen.
- Gjenstående utviklingspotensial under planlegging og bygging i Nydalen er ca. 165.000 kvm.

Avantor er byutvikler med visjon om å skape attraktive steder å være, arbeide, studere og bo



Merkevaren Nydalen



Avantoria

Blant for Statist og Kisten for Rørte
ligger Nylalibyen med de kvalitets
en by i byen for ha

- Et landskap der bevaringsverdige
bygninger og moderne arkitektur
går hånd i hånd. Et område som
sammensetter funksjonelle arbeidsplasser
og tilnærmet kommunikasjoner.
En atmosfære med historisk søi og
gamle muligheter

Hans Jørgen drømte om et
land i landet - det ble med
drømmen.
Avantors visjon om en by i
byen er i ferd med å bli en
realitet.

Avantor 

Avantors forretningside er utvikling gjennom utdanning og forskning av
forvinnelse. Det nye, drømme er et resultat av foreningen mellom drømme og
gjennomføring. Avantors AS, Selskapet består av virksomhet på kompetanse,
utvikling og utvalgte forvinnelse. Avantors prosjekter består i hovedsak av nærings-
skoler, spesialt utvalgte for utdanning, produksjon, innovasjon og kultur
drømme er vi, 170 000 km næringslivet, og utviklingspotensialer av å bli stort.

Avantor AS • Postboks 4538 Torshov, 0404 Oslo • Telefon 22 95 05 23 • Telefaks 22 95 34 95
Næringslivets eiendomspartner

- I 1992 planla vi en næringspark
- I 1994 vokste visjonen om en bydel frem
- Vår visjon ble en "by i byen"
- Sentrum i bydelen Nordre Aker fra 2004

Profilkampanje 94/95

Tanken om en by i byen tiltaler kundene

Nydalen – transformasjon

- Etablert 1845-55 som et ledd i industrialiseringen
- Konfeksjonsindustrien nedlagt rundt 1970
- Nydalen Park startet utviklingen fra 85
- Stålverket vedtatt nedlagt av Stortinget. Drift avviklet stål- og valseverk 1988.
- Kommunedelsplan Nydalsbyen vedtatt 1990
- Første etablering i Nydalsbyen NRK 1989
- Nydalen-utvalgets innstilling 1993 – ba om NOK 20 mill til ny industriutvikling
- Arbeidsdeling – offentlig utbygging av infrastruktur med private bidrag – alle øvrige investeringer privat
- Utviklingsperiode 1991 – 2015

Fra 1.800 industriarbeidsplasser til 20.000 arbeids/studieplasser og 700 boliger. Investert ca NOK 12 milliarder.



Spigerverket



Dagens BI

"fra jern til hjerne"

Bærekraftig byutvikling - karakteristika

- Bygger opp under sentrale byutviklingsprinsipper med knutepunktslokalisering
- Er karakterisert ved transformasjon heller enn byvekst på jomfruelig mark
- Utnytter eksisterende infrastruktur
- Reduserer behovet for bruk av bil til jobb og i jobb
- Rydder opp i gammel forurensning
- Gjenbruker arealer, bygninger og materialer
- Har energibesparende løsninger for områder og i bygninger
- Dekker offentlige og private servicebehov lokalt

Bærekraftig byutvikling krever et nært og forpliktende samarbeid mellom offentlig og privat sektor



Konsentrasjon av arbeidsplasser



Kompetansebedrifter

Beliggenhet



- Topp kommunikasjon er en forutsetning
- T-baneringen – et viktig byutviklingsgrep

Avtaler offentlig/privat

Avtale med Oslo Sporveier vedrørende utbygging av T-baneringen

- Stat/kommune finansierer bygging / drift
- Gratis grunn og privat bekostning av riving/utløsning leiekontrakter
- Felles entreprise grunnarbeider T-banestasjon / Torgbygg

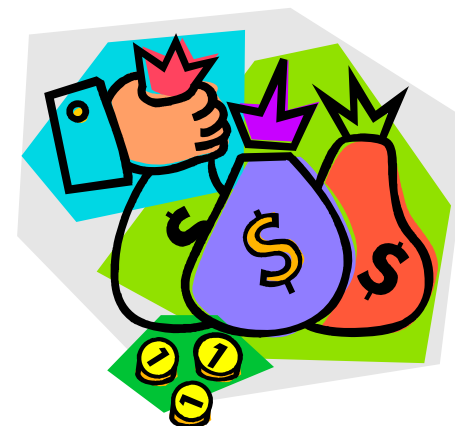
Avtale med Oslo Kommune vedrørende utbygging av hovedveisystemet

- Offentlig / privat (67 / 33%) samarbeid om finansiering
- Gratis grunn og privat bekostning av opprydding i forurensede masser

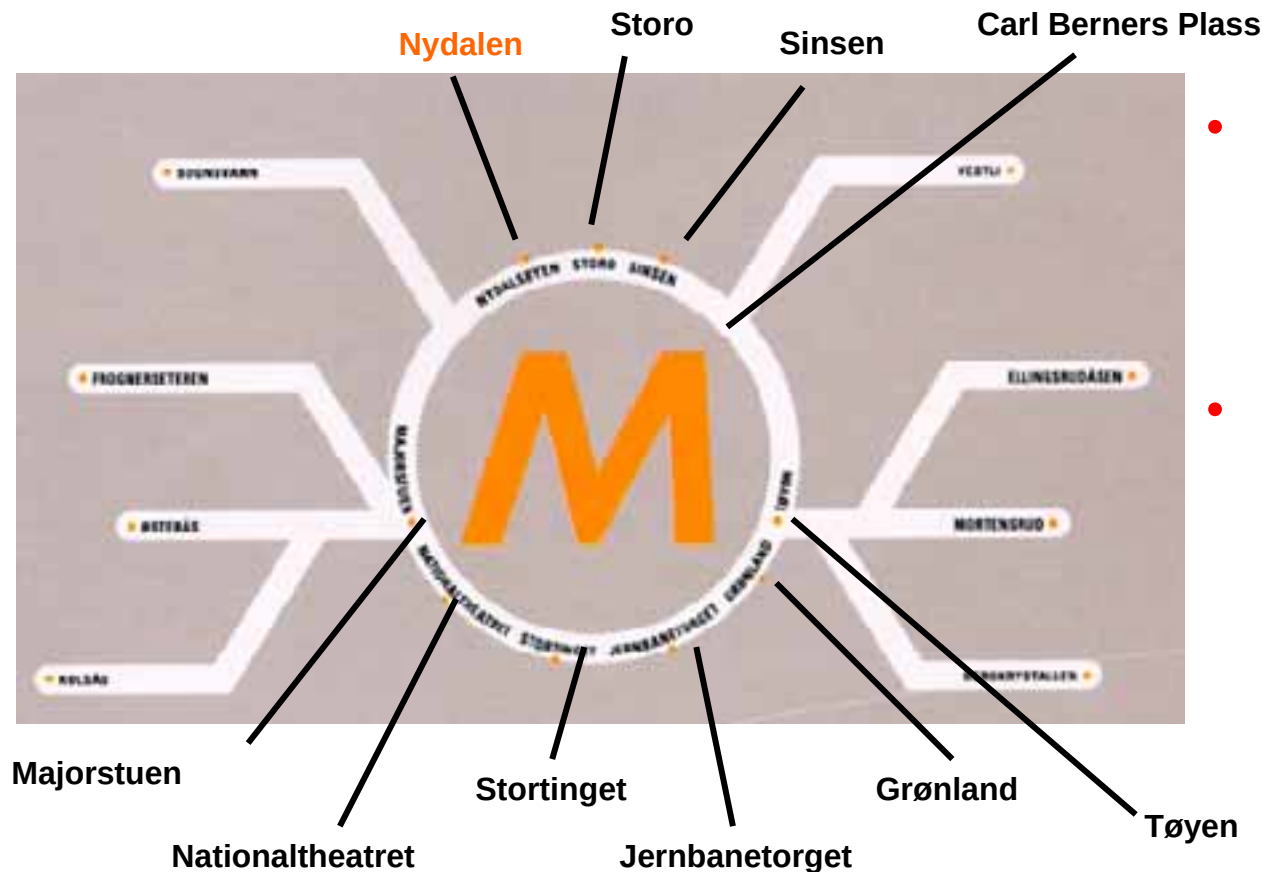
Avtale med Oslo kommune vedrørende drift av offentlige veier gangveier, med mer

- Nydalen Gårdeierforening drifter systemet mot kompensasjon fra byen

Ønsker tilsvarende driftsavtale som over vedrørende offentlige friområder, elveløp, dammer, badeplasser mm



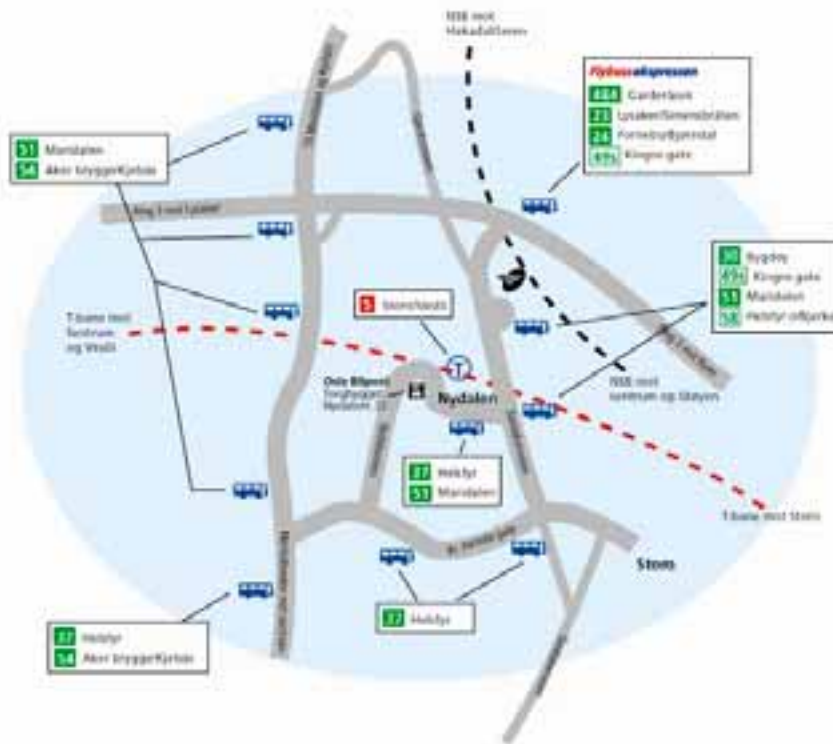
T-baneringen i Oslo



- 20. august 2006 ble sirkelen sluttet og det er avganger hvert 5. minutt fra Nydalen stasjon til sentrum
- Nydalen T-banestasjon – 8. største stasjon med ca 3.2 mill trafikanter/år

- Kolsås/Bergkrystallen pendler rundt ringen
- Vestli/Storo dekker 12 av 13 stasjoner på ringen

Beliggenhet



- **Fra periferi til sentrum i bydelen Nordre Aker (42 000 innb.)**
- **Lokale matebusser til Nydalen T-bane**

Avantors miljøprogram

Mål: Utvikle en bærekraftig bydel

- Forbedret offentlig transport – T-banering – Bilpool etc.
- Åpning av Akerselva og etablere turveier, gangveier og friområder
- Forurensningsopprydding og -kontroll – rammeavtale med SFT
- Medstifter av Grønn Byggallianse
- Miljøsertifisering etter ISO 14001
- Satser på redusert energiforbruk ved:
 - Utnyttelse av energi som i dag går til spille (energisentralen)
 - Redusert energibruk i den enkelte bygning
 - Redusert arealbruk per arbeidsplass
 - Hybrid ventilasjon i kontorbygg!

Miljø – gjenåpning av elven

- Viktig miljøelement i bydelsutvikling
- Restaurert gamle murer, materialvalg er granitt i nord og betong i syd
- Restaurert gammel dam



- Akerselva – byens viktigste rekreasjonsåre
- Naturstier, gangveier, badeplass og friområder

Offentlige og private servicetilbud Nydalen



Privat service:

- Hotell
- Apotek
- Bakeri
- Kiosk
- Bokhandel
- Sport
- Frisør
- Hudpleie
- Kolonial
- Bank
- Treningssenter
- Delikatesse
- Café/restaurant
- Kopiering
- Blomster
- Parfyme
- Tannlege/lege
- Vaktselskap

Offentlig service

- Bydelsadm.
- NAV
- Renovasjonsetaten
- Politiets Sikkerhets Tjeneste

- Tilbudet dekker alle nærbehov
- Storsenter innen 10 minutters gangavstand

Kulturarrangementer i Nydalen

- Sommerfestival – en årlig festival i Nydalen
- Teaterforestillinger - Riksteatret viser prøveforestillinger. Ønsker Nydalen som permanent scene.
- TV-forestillinger– Nydalen Studios lager TV-program med publikum.
- Events
 - Elvelangs – lysvandring langs Akerselva hver september

Det gjelder å få folk til å bruke bydelen.....

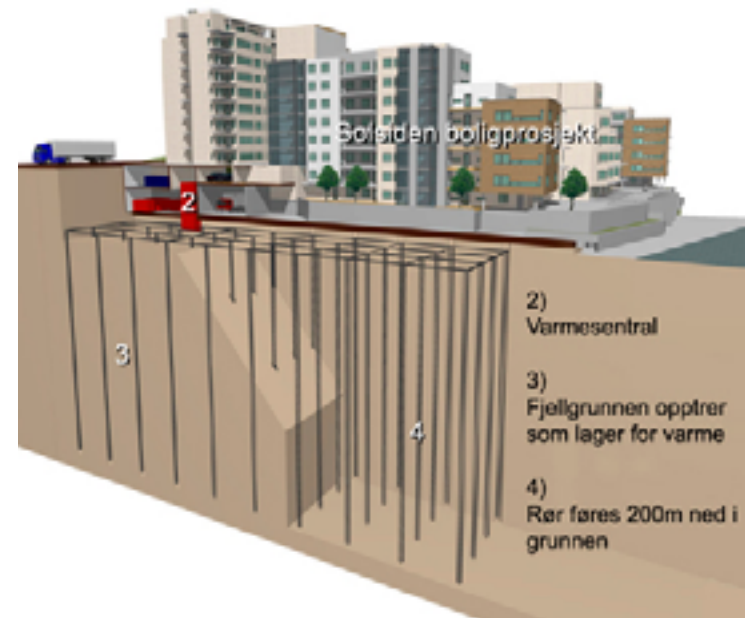


Nydalen Energisentral

Nydalen Varmesentral -Prinsippskisse

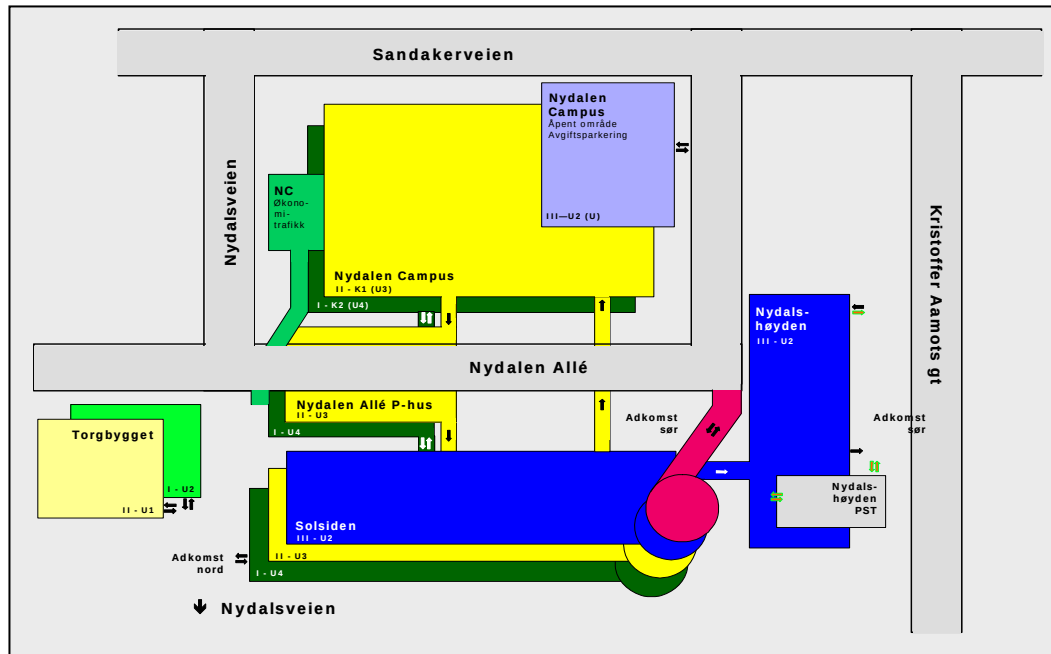
Vannbåren varme/ kjøling

- varmepumpe/varmelager
- olje
- spillkraft
- kjølevann/elv



Leverer energi til Nydalen Campus, boliger, kontorbygg og hotell.
Inntil 50% besparelse i total ekstern energitilførsel.

Fremtidsrettet P-hus i Nydalen



- **Effektivt fri-flyt system**
 - 1 500 plasser, ingen reserverte
- **Samarbeid mellom gårdeiere**
- **Parkeringskategorier**
 - first come, first serve (ansatte)
 - first come, first serve (studenter)
 - sikret plass leietakere
 - avgiftsbelagt besøksparkering

Øker effektiviteten med mer enn 25% i forhold til tradisjonelle P-hus

Mobilitet i Nydalen



Oslo Bilpool AS (bil på deling)

- Eies av Avantor og Selvaag
- Bestilling på nett, hybridbiler

Bysykler

- Er å finne på Gullhaug
Torg fra høsten 2008 ?

Nettsted for mobilitet

- Utvikles sammen
med offentlige etater

- Skal folk ikke behøve å eie bil må de ha enkel tilgang til å leie
- Fremtidsrettet og miljømessige løsning for de som bruker offentlig kommunikasjon til jobb

Avantors reisepolicy

- Alle reiser til sentrum/T-baneringen – T-banen
- Øvrige reiser i arbeidstiden; - Oslo Bilpool, taxi hvis bil utilgjengelig
- Reiser (møter) begynnelse/slutt dag – privatbil (Statens satser)
- Reise (møte) innen Nydalen – Gang/Avantor-sykkel

Vi bidrar til redusert bilbruk



Avantor Drift AS – by- og eiendomsforvaltning

Arbeidsoppgaver

- Daglig drift av omlag 480 000 kvm for Avantor, Norwegian Property og Storebrand i Oslo
- Daglig drift av all offentlig og privat infrastruktur i Nydalen
- 40 medarbeidere
- Utleie
- Økonomi
- Rehabilitering
- Servicevaktmester etc.



**Kundefokusert drift både av eiendommer
og infrastruktur er en forutsetning for å lykkes**



BYGGING FOR HVERDAGS LØST

Kundefokus



Kontrakt

- Fleksible ift endring i kontraktperiode

Bygg

- Bygg har dedikert driftspersonell
- Planlagt vedlikehold
- 24 timers vakt
- Kantinefasiliteter

Område

- Eget vedlikehold av grøntområder, fellesområder, torg, veier, gangstier, elv etc
- Vaktjeneste

Servicetilbud

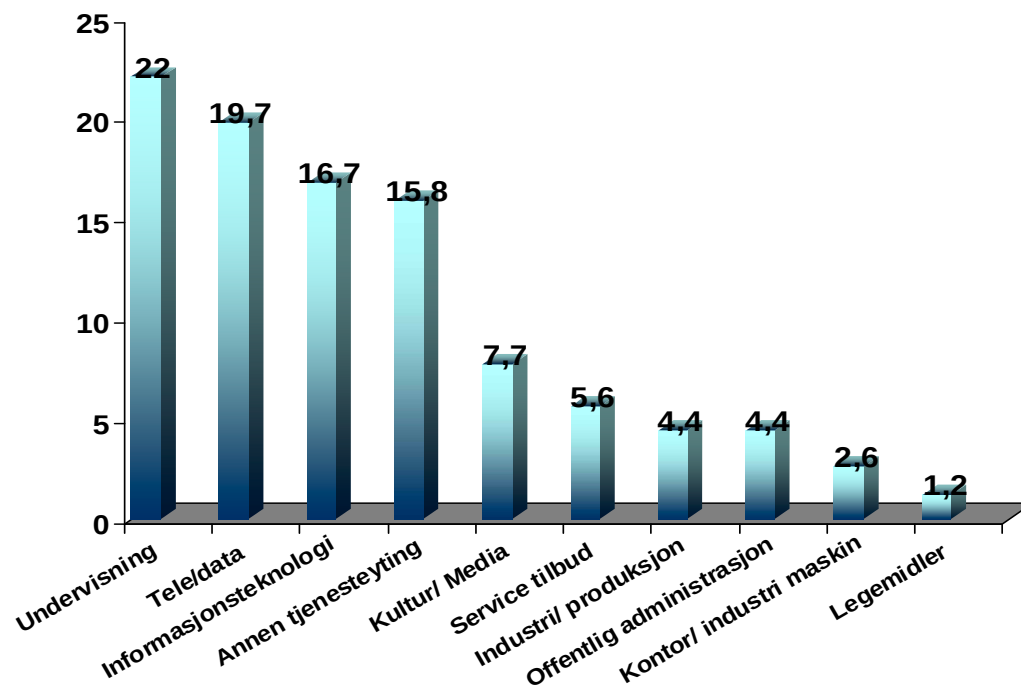
- Kundesenter
- Interne tjenester etter behov

Driftspersonale og kundesenter er vår førstelinjetjeneste



KLENDON FOR HURT OG NÆRT

Bedrifter i Nydalen



- Et variert bedriftsliv, 200 bedrifter
- Nydalen Start-Up (Avantor/BI) er inkubator for kommersialisering av ideer
- Nydalen Venture (Avantor) løfter ideer videre

Viktigste bedrifter innen:

IT

Ergo Group
NCR
Agresso
Visma Services

Telecom

NetCom
TDC Song
Get

Kultur/media

Riksteatret/konsertene
Hjemmet Mortensen - ukeblader
De norske Bokklubbene
Nydalen Studios

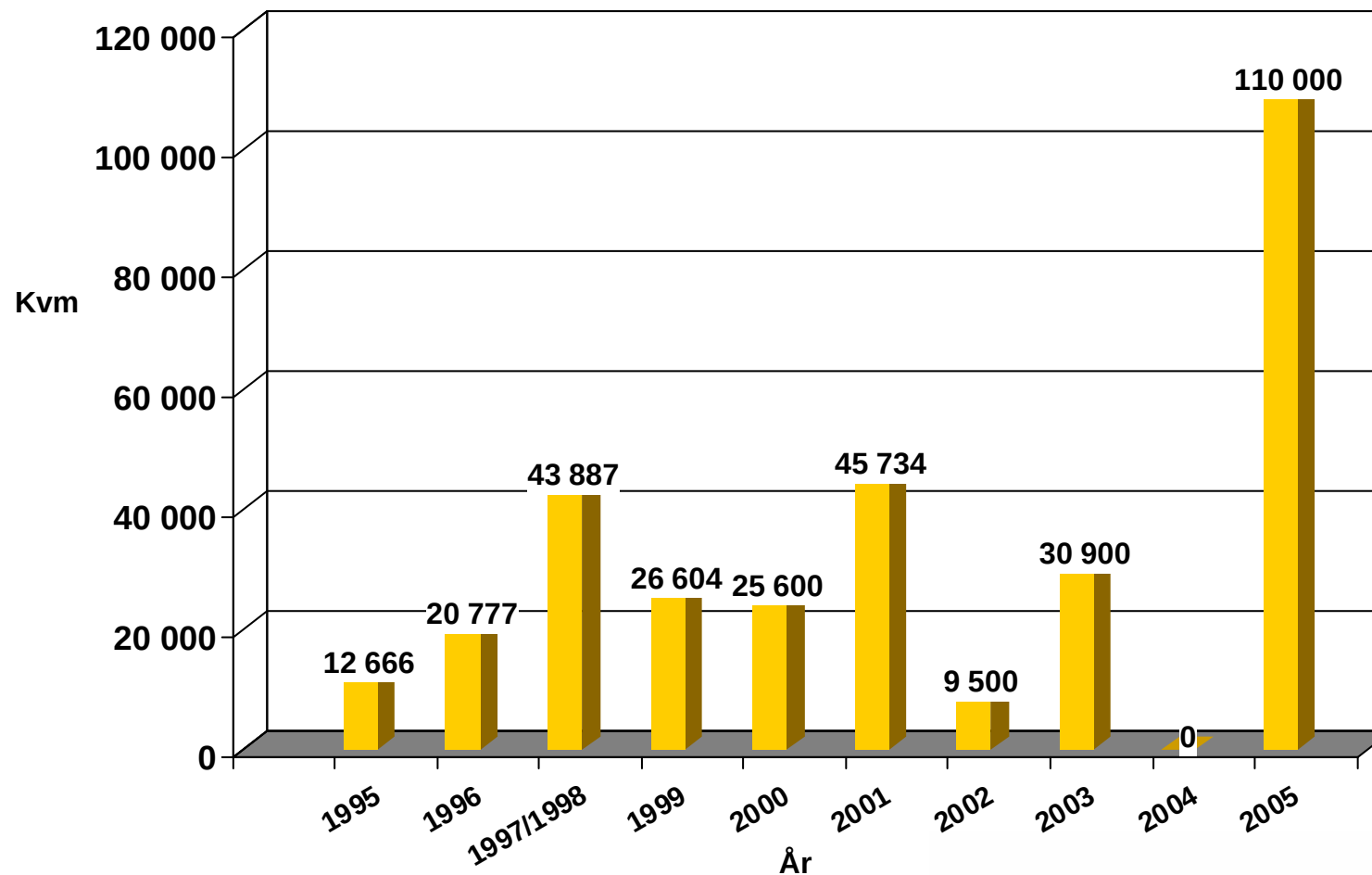
Utdanning

Handelshøyskolen BI
Heltberg videregående

Offentlig service

Bydelsadm. Nordre Aker
NAV (arbeidsmarkedsetat/trygd/sosialkontor)
Renovasjonsetaten
Politiets Sikkerhets Tjeneste

Nydalen - utbyggingstakt



Markedet bestemmer innenfor vedtatte offentlige rammer

Klassiske bygg



Gjerdrumsvei 12



Gjerdrumsvei 17



Gjerdrumsvei 10 B

Vi tar vare på industrihistorien

Moderne bygg



Gjerdrums vei 19



Vi bruker mange arkitektfirma for å lage en variert bebyggelse

Handelshøyskolen BI



- BI flyttet inn juni 2005. Butikk og treningsstudio åpnet i august 2005
- BI har benyttet kjøpsopsjonen til eiendommen og overtok bygget i januar 2006
- Synergi høyskole, næringsliv, kultur
- Større etterspørsel på T-bane og annen offentlig kommunikasjon
- Nydalen er levende til langt på kveld
- Økt etterspørsel etter serveringstilbud, hoteller og annen service
- Nydalen får økt fokus nasjonalt og internasjonalt

Studenter skaper liv mellom husene

Prosjekter i Nydalen



- Under planlegging ca 165 000 kvm

Flere kontorprosjekter i kø

- Nydalshøyden bygg A / C
- Sandakerveien 119



Handel videreutvikles i aksen Nydalen - Storo



Miljøprosjektet Nydalspynten kommer

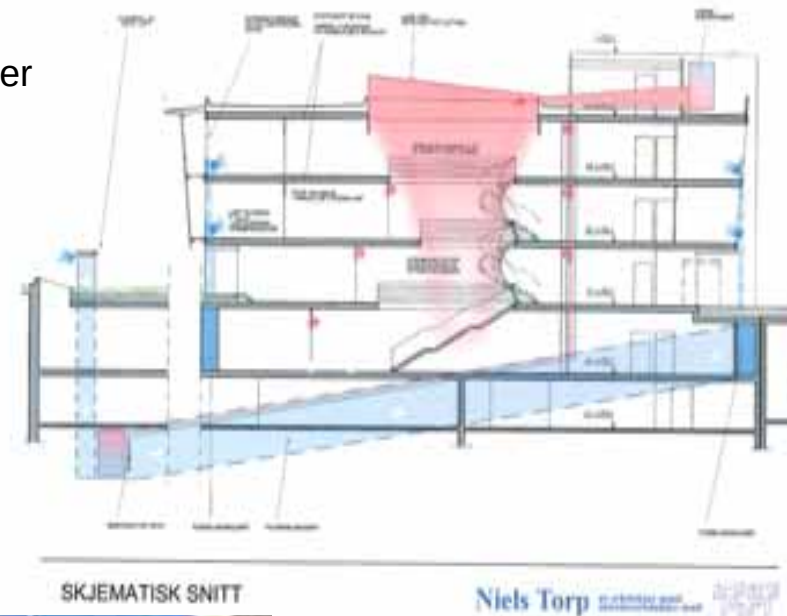
Maridalsveien 319

Aktive løsninger

- Vifter / varmeveksler
- El tilleggsvarme
- Bruk av kunstig lys
- Styringssystem

Passive løsninger

- Tunge konstruksjoner
- Tilleggisolasjon
- Jordkanal
- Diffusjon
- Bruk av dagslys



- Inntil 65% besparelse av normalt energiforbruk. Mål 85 Kwh / kvm / år



Videregående skole i Nydalen?



- Samarbeide skole – næringsliv/kultur er sentralt
- Mulighet for nytt bibliotek
- Anbefalt tomt Nydalsveien 30c

Idékonkurranse som grunnlag for regulering

- Nydalen sørvest, ca 55.000 kvm blandet bruk?



MAD ble juryens valg

Torget er under regulering



Signalbygget

- **Boligtårn med panoramaleiligheter**
- **Serveringstilbudene utvides rundt Gullhaug Torg**
- **Torget fullføres**

Nydalen - morgendagens plassering

- Cluster av morgendagens næringer;
Media, telekom og IT bedrifter i kombinasjon med kultur, service og boliger
- Møtestedet mellom nyskappingsaksen Akerselva og kunnskaps- og FoU-aksen langs T-baneringen
- Strategisk "midt i Oslo". Sentralt, men ikke i sentrum. Kort vei til øst, vest, sentrum og Gardermoen
- Kort vei til natur/fritidsaktiviteter
- Vi søker både offentlige, private og tredje sektor aktører, samt utvikler boliger
- Handelshøyskolen BI åpnet høst 2005
- Vi deltar på eiersiden i Nydalen Start-up der forretningsideer kan modnes
- Vi lar Nydalen Venture ta noen modne ideer videre og bidrar for øvrig til FoU virksomhet.

Utbyggingsstrategi for Nydalen

- Oversiktlig og god infrastruktur
- Gjenbruk av arealer, bygninger og materialer
- Uteområder gjennomføres sammen med nybygg/rehabilitering
- Ikke eiendomsutvikling, men; bydelsutvikling, merkevarebygging
- Bransjer: Kultur,tele, IT, media, utdanning og service
- Riktig timing av offentlig/privat service
- Utvikling av permanent portal, "visit Nydalen"
- Anleggsområde- og trafikk-avskjermet
- Bærekraft og energisparing i alle ledd

Ikke glem at kundene skal trives og levere resultater mens du bygger ut

Utfordringer for Nydalen

- Lokalisering av offentlig service, samarbeid stat/kommune
- Bydrift
- Nydalen Start-up/kommunale midler til innovasjon
- Får vi bygge tårn?
- Økt bruk av Nydalen

Utviklingen blir aldri ferdig



Nydalen står ikke stille.....

Næring



Bolig



Service



Kultur,media



Undervisning



Bydrift

www.avantor.no



BYGGING FOR HVERDAGS LØST