

Utbygging av Nydalen -

En vurdering av utbyggingen i Nydalen, gjort i forbindelse med Miljøverndepartementets prosjekt Miljøvennlig Byutvikling.

Akerselva

Lokalisering

Faktagrunnlag: Akerselva er ei ca. 10 km lang elv som snor seg fra Maridalsvatnet i nord til utløpet i Oslofjorden i sør og har et høydefall på 150m. Fallet fordeler seg over 20 fosser, og hele 23 bruer krysser vassdraget. Elva het tidligere Frysja (skum/frådende/frossen), og ble tidligst omdøpt til Akerselva etter 1400-tallet, da Akernavnet kom inn i området.

Akerselva representerer på mange måter en hovedpulsåre sentralt i Oslo by og binder Marka i nord sammen med Fjorden i sør.

Historikk

Akerselvas industrihistorie handler om viktige deler av Oslos og Norges historie. Industrimiljøet langs elva har vært preget av verkstedindustri, tekstil- og metallurgisk industri, næringsmiddel- og farmasøytisk industri. Sager, møller og veverier har vært sentrale innretninger langs vassdraget.

Etter at industrialiseringen av områdene langs Akerselva hadde satt sine spor, bl.a. i form av forurensing og utslipp, begynte Oslo kommune allerede fra 1915 et målbevisst arbeid for å gjenvinne Akerselva som en grønn lunge gjennom byen – ”fra rynke til smil i byens ansikt”. Midt på 80-tallet nærmet et langvarig arbeid seg en fullføring: En sammenhengende park fra sentrum til Marka langs en elv fri for kloakk, og med en samling av landets rikeste tverrsnitt av kulturminner fra det forrige århundres industri og byutvikling. Samtidig skjedde det store strukturendringer i norsk industri. Epoken med tradisjonell industriproduksjon langs Akerselva nærmet seg slutten.

Plangrunnlaget for å løse sentrale oppgaver med forvaltning av vassdrag, friarealer og kulturminner var usystematiske og ufullstendig. Planlegging av ombygging, riving og nybygging i de gamle industriområdene ble ikke vurdert i forhold til et helhetssyn langs Akerselva. På dette grunnlaget ble prosjektet Akerselva Miljøpark opprettet i 1986. Hensikten var å opparbeide grønt- og parkarealene, bedre vannkvaliteten og bevare de kulturhistoriske elementene og verneverdige bygninger. Arbeidet kom i gang som følge av lokale idéer, bidrag fra private aktører, statlig oppfølging fra miljø- og bevaringsmyndighetene (Miljøverndepartementet 23,4 mill.kr i 1990) og kommunal innsats (36 mill.kr. i 1990).

Styringsredskap

Det viktigste styringsredskapet for den framtidige forvaltning av Akerselva Miljøpark er kommunedelplanen som ble vedtatt i november 1990. I kommunedelplanen defineres målsettingene for miljøparken og det fastlegges bestemmelser og retningslinjer for forvaltningen av området. Kommunedelplanens målsetting er følgende:

”Akerselva skal utvikles som et nasjonalt og lokalt område for rekreasjon og læring. Den skal by på rike og varierte opplevelser i et lett tilgjengelig, sammenhengende parkbelte fra Maridalsvannet til Vaterland. Miljøparken skal til alle årstider fungere som, bypark og utfartsområde både for byens befolkning generelt og for besøkende.

Akerselva skal, med rent vann og velholdte elvebredder, utgjøre et smil i byens ansikt. Fisk skal leve i hele elva. Naturverdiene i vann, landskap, vegetasjon, plante- og dyreliv skal sikres.

Viktige kulturtrekk og tradisjonelt bo- og arbeidsplassmiljø, i første rekke representert ved de førindustrielle og industrihistoriske bygningsmiljøene knyttet til elva skal bevares. Videre byutviklings skal bygge videre på disse tradisjonene og tilføre Miljøparken nye kvaliteter. Gammel og ny bebyggelse skal sammen med landskap og vegetasjon danne et variert og harmonisk landskaps- og byrom rundt elva.”

Informasjon, formidling og aktiviteter

Et av hovedmålene med miljøparken har vært læring og deltakelse. I prosjektperioden har det vært fulgt opp gjennom: Medvirkningsprosjekter, publikasjoner, skilting og andre informasjonstiltak, utstillinger og ved løpende informasjon om miljøparken i media, på konferanser og møter. Disse tiltakene og den interesse som prosjektet har blitt møtt med, har resultert i et bredt engasjement i lokalmiljøet både blant beboere, organisasjonsliv, i næringslivet og i fagorganisasjonene.

Lærdom:

Erfaringer fra prosjektet

Arbeidet i prosjektperioden var preget av stor dynamikk. Målsettingene for prosjektet ble skjerpet underveis til å være et tiltaksrettet prosjekt til å bli mer kompleks utprøving av nye metoder for forvaltning av områder med sammensatte verneinteresser.

Kommunens prioriteringer ble påvirket gjennom prosjektet, både innenfor arealforvaltningssaker, kulturminner, friarealer og sanering av avløpsnett. Private interesser innenfor området ble motivert og mobilisert til høyere ambisjonsnivå og større vektlegging av vernehensyn.

Forklaringen på de resultatene som ble oppnådd i prosjektet, ligger etter en del forskeres mening i at Akerselva Miljøpark lyktes i en alminnelig mobilisering og politisering av forvaltningen av området. Behandlingen av kommunedelplanen viste en tverrpolitisk enighet om miljøvernsatsingen i dette området. Gjennom arbeidet skjedde det en bevisstgjøring av de verdier Akerselva representerer. Dette har ført til et sterkt lokalt engasjement i enkeltsaker og en holdningsendring til akuttutslipp, fiskedød og ny bebyggelse. Det har hatt en effekt ved en betydelig økning av bruken av friarealene langs elva.

Hvordan framstår Akerselva miljøpark nå, 16 år etter at prosjektet ble avsluttet?

Akerselva Miljøpark har vært en viktig drivkraft for den positive utviklingen langs elva.. Samtidig ble den fysiske planleggingen som ble utført, et robust rammeverk for det relativt *utilsiktede resultatet* i området. Store deler var tenkt utviklet til tradisjonell industri, men fremstår i dag som ett av Norges viktigste og dynamiske miljøer for nyskaping i form av geografisk avgrensede klynger av virksomheter og foretak innenfor kultur, forskning og utdanning, nye teknologibedrifter (KIFT- næringer), kunst, design og arkitektur. Samtidig blir området langs Akerselva stadig mer populært

som boligområde. Områdets fysiske attraktivitet og beliggenhet har ført til at det er interessant for kreative og innovative krefter å satse på lokalisering langs Akerselva. Etableringer i tidlig 90-årene er begrunnet i at det var billige lokaler som kunne leies av studenter og kunstnere, samtidig som det var kort avstand til sentrum. Flere utbyggings- og omformingsprosjekter er i gang og en del er fullført. Nydalen utgjør det største omformingsområdet og er en liten bydel i seg selv. Arealene langs Akerselvas elvebredd har blitt et attraktivt område for urbant friluftsliv og fysisk aktivitet, og er en viktig grønnkorridor for gang- og sykkeltrafikk. Området er også lett tilgjengelig med kollektivtransport. Gamle fabrikklokaler ligger vegg i vegg med ny bygningsmasse med godt over 10 000 arbeidsplasser, med tyngdepunkt innen telekommunikasjon og media. Ny bygningsmasse er i stor grad tilpasset bygninger fra tidligere tiders industrivirksomhet, og de kulturhistoriske elementene bidrar til å gi området egenart og positiv identitet. Et attraktivt og mangfoldig restaurant- og kulturtilbud har også vokst frem. Området er et godt eksempel på at bevaring og nyskaping kan foregå side om side, og samtidig nyte godt av hverandre.

Omformingsprosessene langs Akerselva er resultat av et positivt samspill mellom offentlig planlegging og miljømessig oppgradering på den ene siden, og endringer i næringsstruktur og næringsutvikling på den andre siden. Offentlige og private aktører har over tid virket sammen på en slik måte at områdets potensial er realisert til glede både for næringsliv, studenter og byens innbyggere.

Hvorfor case Nydalen

Nydalen er valgt som et klassisk eksempel på byomforming i et avgrenset område langs Akerselva i Oslo. Kommunedelplanen for Akerselva Miljøpark danner rammen for prosjektet, og har gitt føringer for utviklingen av den nye bydelen i Nydalen. For å oppnå en bærekraftig utvikling i et område, forutsettes det bla at de som skal bidra til utviklingen tenker langsiktig og har en klar strategi for hvordan området skal framstå når det er ferdig utbygd. Utbygger Avantor kjøpte området i 1986 på samme tid som stålproduksjonen ble nedlagt og arbeidet mellom stat og kommune om Akerselva Miljøpark startet opp.

Utbygger Avantor har ved flere anledninger trukket fram følgende: Nydalen har et unikt utgangspunkt; - det ligger ved Akerselva som danner hovedkvaliteten for området. Det er mange solide og flotte bygninger som bør bevares og fylles med innhold og kvaliteter. Området har en identitet og historie som det må bygges videre på. Produksjon som fortsatt er "liv laga" skal beholdes. I et nytt område må det være en miks av arbeidsplasser og boliger. De som bor og arbeider der må ha muligheter for service innen gangavstand. Området må ha god tilgjengelighet i forhold til offentlig kommunikasjon. Området må ha et mangfold i forhold til kultur -, næring - og kunnskapsbedrifter. Ut fra denne bakgrunn, og det vi har sett av resultater i Nydalen fram til nå, ser vi det som interessant å vurdere området i en nordisk sammenheng.

Beliggenhet

Nydalens utbyggingsområde ligger ca. 5 km fra Oslo sentrum i sør, inntil Akerselva og ringveien ("ring 3") som delvis grense i nord, innenfor Oslo by sin byggesone og ca. 2-3 km til Markagrensa i nord. Området har god kollektivdekning, med nyåpnet T-banering (tunnelbane) og ny T-banestasjon som har knyttet Nydalen til hovedbanenettet for tunnelbanene. Avstand i tid med T-bane: Til Majorstua 7 min., og til sentrum: 11min. Det fins også lokale matebusser til T-baneringen med Nydalens T-banestasjon som et sentralt kollektivknutepunkt. For øvrig finnes det gode bussforbindelser fra Ringveien som dekker en bredere øst/vest forbindelse (flybuss til Gardermoen, busser til Lysaker og Fornebu m.m.) Gode kollektive transportmuligheter er en forutsetning for en bærekraftig byutvikling!

Historikk

Den industrielle revolusjon satte Nydalen på kartet på midten av 1800-tallet. Akerselva som bruste gjennom området var en kraftkilde ulike industrier kunne dra nytte av, slik som veverier og jern- og spikerproduksjon, som ble etablert rundt 1850. Dermed vokste det også frem et lite samfunn i Nydalen med bedehus, bad og boliger som omkranset elven og industrien. Allerede i 1845 ble det første mekaniske spinneriet Tekstilfabrikken Nydalens Compagnie oppført. På slutten av 1800 tallet var det ca 1000 ansatte, i hovedsak kvinner. I 1853 startet Christiania Spigerverk sin produksjon, og var, i motsetning til spinneriet, en mannsdominert arbeidsplass. I 1950-årene var det ca. 1800 mennesker ansatt her, og bedriften hadde egne borettslag og barnehager.

Den trange og karakteristiske Nydalen ble etter hvert hjem for andre industrier, produksjonsområdene ble utvidet og boligene forsvant. De fleste industribedriftene i Nydalen stanset sin produksjon etter 2. verdenskrig. Imidlertid er spikerproduksjonen ivarettatt og det produseres mer spiker her enn noen gang tidligere. Da stålproduksjonen ble flyttet ut av hovedstaden på 1980-tallet, etterlot den seg mange solide bygninger og store arealer, samt spørsmålet – hva kan tungindustriens haller og arealer brukes til nå?

Utbygger og grunneiers (Avantor) inntreden og en del milepæler

Da konfeksjonsindustrien i Nydalen ble nedlagt rundt 1970, og Stålverket vedtatt nedlagt i 1986, skrek området om en omstrukturering og endring.

Det startet med et vedtak på Stortinget og en ambisjon om å etablere en næringspark – Nydalen Park, som erstatning for industrien som skulle flyttes ut i distriktene. Allerede på slutten av 80-tallet så utbygger Avantor potensialet som lå i det historiske området langs Akerselva. I 1992 ble det nedsatt et utvalg for å se nærmere på Nydalens situasjon og på bakgrunn av dette komme med forslag til tiltak. Utvalget la fram en endelig rapport i september 1993, hvor hovedforslaget var å etablere et utviklingsselskap for Nydalen i form av et femårig samarbeidsprosjekt mellom en rekke private og offentlige institusjoner og bedrifter. Avantor som utviklingsselskap og grunneier etablerer sitt hovedkontor i Nydalen i 1994. Visjonen er å utvikle Nydalen til en fullverdig bydel som omtalt innledningsvis

En del viktige milepæler:

- Nydalen park startet utviklingen fra 1985
- Driften av stål og valseverket ble avviklet 1988-1990
- Kommunedelplanen Nydalsbyen vedtatt 1990
- Første etablering i Nydalsbyen: NRK 1989
- Nydalen-utvalgets innstilling 1993
Utvalget la fram en endelig rapport i september 1993, hvor hovedforslaget var å etablere et utviklingsselskap for Nydalen i form av et femårig samarbeidsprosjekt mellom en rekke private og offentlige institusjoner og bedrifter.
- Utviklingsperiode 1991-2010
- BI til Nydalen i 2005
- T –banestasjon åpnet i 2005
- T-baneringen august 2006-
- Nydalens utbyggingsområde Ferdig utbygd i 2010

Avantor håper da å ha fullbyrdet sin visjon om å skape en grobunn i Nydalen for et dynamisk og helhetlig samspill mellom næringsliv, utdanning, mennesker og miljø.

Plan

”Politisk risiko” som utbygger kaller det

- Plansystemet;- der krav om konsekvensanalyse kommer i etterkant av en tidligere planprosess. Forsinkelser for oppstart av gjennomføringsfasen.
- Endringer i kommunedelplanen:
1995: Ny trase for hovedvei syd , etter forslag fra Oslo Plan og bygningsetat(PBE)
1996: Ny T-bane som følge av krav om høyere utnyttelse
1998: Mer bolig, mindre areal til næring.

Offentlige er ikke forutsigbare, men blir enig med utbygger og grunneier.

Politisk risiko- konflikter

1997- Oslo kommune v/PBE krever en ny offentlig tverrvei – endring i forhold til vedtatt plan. Avslag fra lokalpolitikere

1998- Oslo kommune v/PBE og Samferdselsetaten krever byggestart for T-baneringen før byggestart i sør- øst område. (rekkefølgebestemmelsene)
Løst ved at bygging vedtas i 2000

1998 Oslo PBE krever 30% reduksjon i utbyggingen inntil nytt kryss på ring 3 er ferdig. (rekkefølgebestemmelser). Avslått av lokalpolitikere

- 1998 Statens vegvesen krever 85% reduksjon i utbygging inntil Ring 3 er utvidet (innsigelse) Avslått etter forhandlinger mellom lokalpolitikere og Staten.
- 2003 Bydel/Byrådet og Bystyret krever stopp i boligbygging inntil tomt for ny skole er bestemt (rekkefølgebestemmelser). Et valginns spill som ble løst etter valget 2003.

Avantor mener disse konfliktene som oppsto pga offentlig initierte endringer, kunne veltet hele prosjektet.

Avantor sine anbefalinger

til bedring av plansystemet i transformasjonmråder- fremtidige behov:

Kommunedelplan for området:

- må være et overordnet element
- konsekvensanalyse bør utføres som en del av planen (hvilket vil komme inn i ny plan og bygningslov)

Reguleringsplan og utbyggingsavtale:

- Planen bør være gjennomføringsvennlig
- Tosidig forpliktende utbyggingsavtale må godkjennes samtidig med reguleringsplanen
- Utbyggingsavtalen må være nært knyttet opp til reguleringsplanen og inkludere alle grunneiere/utbyggere

For øvrig:

- Plan – og bygningsloven (pbl) må ha juridiske bestemmelser som tillater transformasjon selv om noen grunneiere/utbyggere er uenig. Urbant jordskifte løser ikke hele dette problemet. (Ekspropriasjon finnes, men lite politisk vilje til å bruke det)
- For å kunne gi bærekraftig utvikling må erstatningsregler/verdifastsetting endres slik at alle områder innenfor transformasjonsområdet har "lik verdi". Eksempelvis bør friområde ha samme verdi som et boligareal.

Resultat

Utviklingen av Nydalen er et av de største byutviklingsprosjektene som gjennomføres i Norge i dag. Nydalen er blitt et samlingspunkt for bedrifter, kultur, utdanning og servicetilbud. I dag har omkring 200 bedrifter lokalisert i Nydalen, og omkring 8000 mennesker har sin arbeidsplass her. En ny sentral T – banestasjonen er blitt et kunstverk der lys, musikk, teknologi og arkitektur er utformet som en integrert helhet. T-baneringen har knyttet Nydalen til sentrum og til andre deler av Oslo og er en svært viktig premiss for en positiv utvikling av området både nå og i framtiden. Når området ferdigstilles i 2010, vil om lag 18.000 mennesker jobbe, studere og bo her. Nydalen vil

ferdig utbygget bestå av næringsbygg, servicetilbud, boliger og utdanning i tillegg til vernede, gamle industribygg og flott natur langs med Akerselva.

Spekteret av ny og gammel bebyggelse skaper et bymønster der miljø, vekst og levestandard for leietakerne prioriteres. Det er et levende område under utvikling, som brukes aktivt av mennesker i og utenfor bydelen. Selv om badene og bedehusene uteblir, er et nytt samfunn vokst frem: Nydalen, et nytt senter for næringsliv, utdanning, servicetilbud, kultur og miljø. Boligene er igjen på plass, og det er Nydalen har blitt en levende bydel.

Vurderinger

Utvikler Avantor har hatt en utbyggingsstrategi i et 20 års perspektiv. Det er bevisst satset på kvalitet med utgangspunkt i elva og de gamle bygningene, noe som også kommunedelplanen for Akerselva miljøpark og Nydalsområdet ga som ramme. Utbygger har også vært veldig bevisst i sitt valg av et mangfold av bedrifter som kulturinstitusjoner som Riksteateret og Rikskonsertene, Bokklubben, Nydalen Studios, NRK, KIFT-næringene, og avanserte miljøbygg (Nydalen Energisentral og miljøprosjektet Nydalspynten, Solsiden bolighus) og nå i løpet av siste året Bedriftsøkonomisk Institutt (BI). Det har vært viktig for utvikleren at folk som arbeider og bor i Nydalen skal kunne nå vesentlig service innenfor gangavstand fra arbeid/bolig. Etter at BI og studentene kom til bydelen, har det blitt et ennå mer pulserende liv i Nydalsområdet. Det er alltid folk på farten; et yrende liv både av gående, joggende og syklene i de flotte turarealene langs elva, og mennesker som beveger seg mellom butikkene, restaurantene, arbeidsplassene, studiestedet og boligene. De historiske bygningene er fortsatt i bruk etter omfattende rehabilitering og styrker inntrykket av en levende bydel.

Det er ikke tilfeldig at Nydalen i dag fremstår med en blomstrende næringspark og et attraktivt boligområde. Avantor er en langsiktig forvalter, som selv har langsiktige eiere og leietakere. De har helt siden midten av 80-tallet hatt fokus på å lage et ideelt miljø for de nye kunnskapsbedriftene som har vokst frem. Det handler delvis om infrastruktur, der de har et nært samarbeid med stat og kommune. Resultatet er bla et godt utbygget kollektivnett og t-banering der Nydalens T-banestasjon er sentral for området. Veinettet bidrar også til at området er lett tilgjengelig fra alle kanter. Så er det den usynlige infrastrukturen, et bredbåndsnett med høy kapasitet, som styrkes ytterligere ved at flere KIFT næringer har lokalisert seg i Nydalen.

Et viktig moment for at Nydalen "ser bra ut" er at utbygger har tatt på seg driftsoppgavene for hele området slik at arealene framstår som velpleiet og velstelt. Det bidrar til at ramponering av bygninger og utearealer blir redusert. Dette er et uvanlig grep i norsk byforvaltning, og flere kommuner og utbyggere bør sammen utvikle driftsavtaler for helhetlige områder. Det er viktig at investerte midler blir ivarettatt på en god måte i byforvaltningen også i framtiden.

Med store deler av bygningsmassen på plass og en stor variasjon i brukerne, ligger mye av fokus fremover på å styrke Nydalens posisjon som en spennende bydel. Det holder ikke å plassere masse mennesker i et område, og tro at resultatet blir en såkalt "levende" bydel. For utbyggeren Avantor handler byutvikling først og fremst om å skape møteplasser, steder der folk ønsker å ferdes og å være sammen. Samtidig skal folk fungere i hverdagslivet og skjermes fra pågående anleggsvirksomhet, slik at de ikke opplever at de er på en anleggsplass hele tiden. Utbygger har derfor planer for når de opparbeider utearealer og lager lunger inne i bydelen. Det jobbes aktivt med felles kulturarrangementer, for eksempel Sommerfestivalen og tiltak som fører ansatte fra bedriftene sammen, og først da kommer resultatene av seg selv: