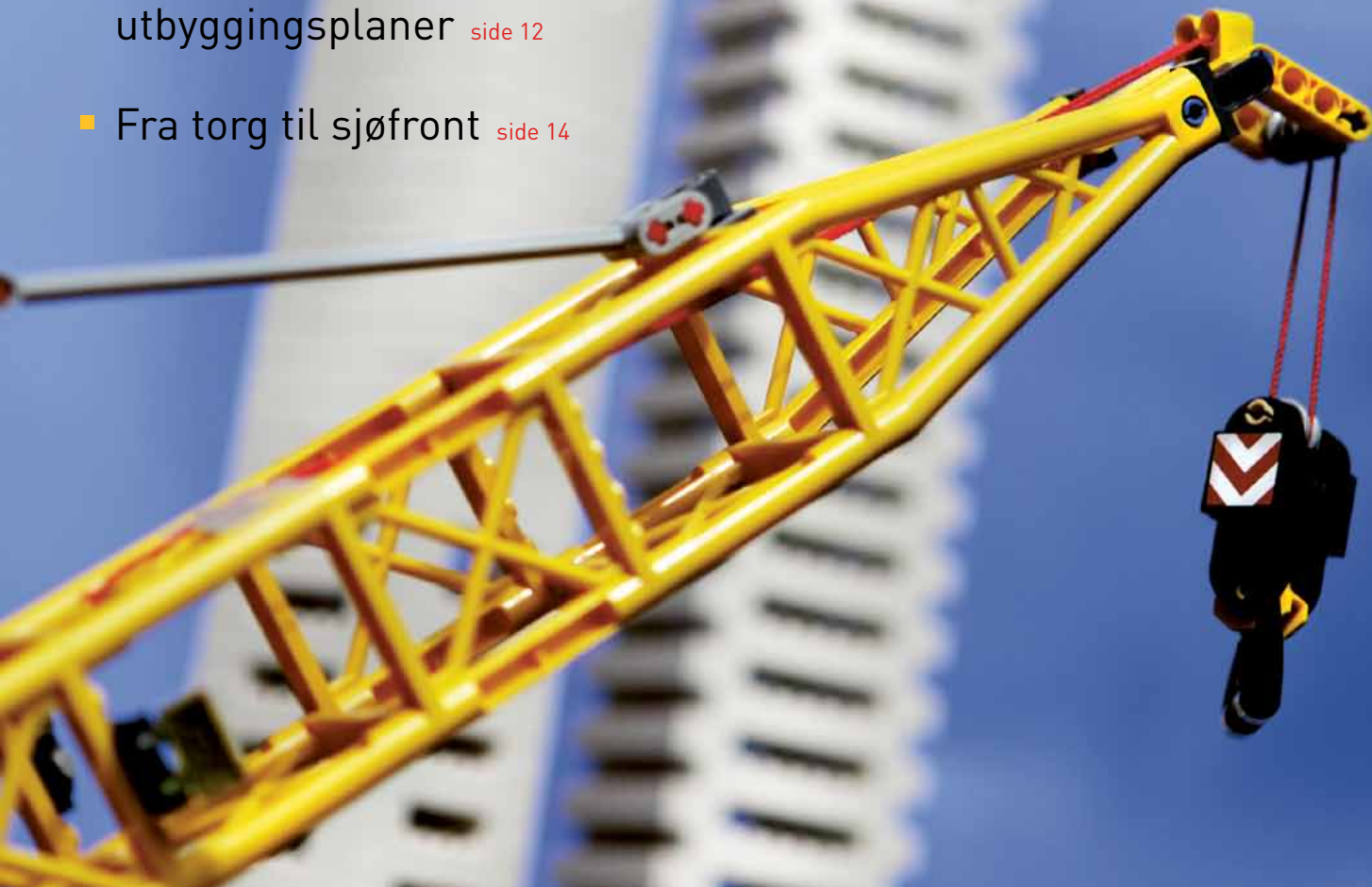


Eiendomsutvikling

- Samarbeid bidrar til læring og utvikling *side 6*
- Silokai-utbygging under lupen *side 10*
- IKEA med omfattende utbyggingsplaner *side 12*
- Fra torg til sjøfront *side 14*



>> 3

– Eiendomsutviklingsprosjekter krever en grundig tidligfase med godt beslutningsgrunnlag. Uten dette er sjansene for å mislykkes store, mener Stian Illebrekke i Terramar.

>> 5

Prosjekt- og prosjekteringsledelse er AEH Prosjekt AS' spisskompetanse. Siden 1998 har selskapet med stor suksess ledet mangfoldige byggeprosjekter i hundremillionersklassen.

>> 6

Gjennom sitt mangeårige samarbeid med Statsbygg har Terramar bidratt med prosjektledelseskompetanse ved en rekke omfattende og kompliserte byggeprosjekter. I vår ble en ny rammeavtale undertegnet, og Terramar vil fortsette sitt engasjement i store prosjekter som Campus Ås.

>> 10

Terramar skal analysere risiko for det største enkeltstående byutviklingsprosjektet i Kristiansands historie.

>> 12

IKEAs varehus på Furuset i Oslo er et av de mestselgende i hele konsernet. Derfor har det etter hvert blitt trangt om plassen, både for kunder og ansatte. Terramar deltar i arbeidet med å planlegge et dobbelt så stort varehus.

>> 14

Fjordbyen Oslo kommer til å endre bybildet dramatisk med spektakulære bygninger i sjøkanten. Utviklingen er på ingen måte unik for Oslo, men del av en internasjonal byplan-trend som flytter sentrum fra byens torg til sjøfronten.



Eiendomsutvikling – et spennende prosjektfaglig område

Eiendomsutviklingsprosjekter skiller seg på en rekke områder fra prosjekter for formålsbygg. Prosjekter for formålsbygg tar gjerne utgangspunkt i et samfunnsmessig behov som skal møtes gjennom et bygg eller et anlegg, noe Oslo Lufthavn Gardermoen, Holmenkollen-anlegget og det kommende nye Munch-museet i Bjørvika er eksempler på.

Eiendomsutviklingsprosjekter handler derimot oftest om at en attraktiv tomt skal utnyttes på en måte som gir høyest økonomisk verdiskaping.

Mye er likevel også felles.

En profesjonelt utført gjennomføringsfase med ett øye på prosess og det andre på målet gir forutsigbarhet for oppdragsgiver, reduserer risikoen for at det bærer galt av sted og sikrer at man ender opp med et resultat som samsvarer med den gevinst man i utgangspunktet søkte å oppnå.

Et av de spennende særtrekkene ved eiendomsutviklingsprosjekter er kreativiteten som kreves i tidligfasen. For i enda større grad enn byggeprosjekter handler tidligfasen her om å avgjøre hva slags prosjekt man skal igangsette. For å kunne ta et kvalifisert valg om hva eiendommen skal benyttes til kreves gjennomarbeidede

beslutningsgrunnlag. Fakta må på bordet slik at man kan avgjøre alle alternativer på en måte man kan være trygg på gir størst gevinst.

Her handler det om å kartlegge forretningsmessig potensial, risikobilder, usikkerhet, ulike økonomiske analyser og så videre. Ikke minst må man vurdere eiendommen i et større by- og regionsutviklingsperspektiv. Hva blir eiendommens rolle i regionen og lokalt? Hvordan forholder man seg til lokal og regional næringspolitikk?

Terramar har lang erfaring med store, komplekse eiendomsutviklingsprosjekter innen både offentlig og privat sektor, og setter med denne utgaven søkelyset på dette spennende området.

Det er vårt ønske at våre lesere skal lære noe nytt både om prosjektfaget og om oss.

Vi ønsker deg god lesing – og en riktig god sommer!

Pierre Bastviken
Adm.dir, Terramar



– Eiendomsutviklingsprosjekter krever en grundig tidligfase med godt beslutningsgrunnlag. Uten dette er sjansene for å mislykkes store, mener Stian Illebrekke i Terramar.

Det foregår en regionalisering og fortetting rundt de større byene i Norge. Tilflytting og velstandsøkning skaper behov for flere boliger, arbeidsplasser, forretninger, kulturtilbud og skoler. Bygninger rehabiliteres og bydeler transformeres til ny virksomhet. Grønne områder fortettes, men utviklingen gir også en miljøgevinst, blant annet gjennom nye, energieffektive bygg.

– På et overordnet nivå handler eiendomsutvikling om å skape varige verdier av samfunnsmessig betydning. Offentlige utbyggingsprosjekter tar ofte utgangspunkt i et konkret behov man møter gjennom

å reise et egnet bygg. Eiendomsutvikling handler oftest om at noen besitter en eiendom der utfordringen er å utvikle den til det den er best egnet til. For å skape og gjennomføre attraktive og lønnsomme prosjekter er eiendomsutviklingskompetanse helt sentralt, oppsummerer Stian Illebrekke, partner i Terramar og ansvarlig for selskapets satsing på rådgivning og prosjektledelse innen eiendomsutvikling.

Grundig tidligfase

Terramar har bred erfaring fra eiendomsutviklingsprosjekter både innen offentlig og privat sektor. Prosjektene

innen førstnevnte sektor har de senere årene inkludert Operabygget i Bjørvika, nasjonalanlegget i Holmenkollen og i disse dager Nytt Deichmanske hovedbibliotek og Munchmuseum, begge del av byfornyingen i Bjørvika. Ombyggingen av IKEA på Slependeren er blant de mer profilerte innen privat sektor. Selskapet har også valgt Terramar som partner for nytt varehus og idrettspark på Furuset i Oslo.

– Eiendomsutviklingsprosjekter dreier seg om prosjekter som er attraktive for kjøpere eller leietakere. De fremtidsrettede, spennende og miljøriktige prosjektene vil bli ▶

► vinnerne i dette markedet og sikre god økonomisk verdiskapning for eierne. For å utvikle de virkelig gode prosjektene må det gjøres et grundig arbeid i en tidlig fase for å sikre et godt beslutningsgrunnlag. Det er risikabelt å sette i gang et prosjekt basert på hva man umiddelbart tror er det riktige valget, advarer llebrekke.

Forretningsforståelse og kommersiell teft

Behov og muligheter må kartlegges slik at man kan gjøre kvalifiserte alternative vurderinger. Analysene dreier seg gjerne om usikkerhet, risiko og ulike innfallsvinkler til økonomiske spørsmål.

Alt dette danner et grunnlag for å utrede prosjektmuligheter på en måte som sikrer en kommersiell gjennomføring.

– Vi bistår virksomheter med å etablere og gjennomføre store enkeltprosjekter på en måte som gir forutsigbarhet og til syvende og sist ønsket gevinst

for prosjekteier. Prosjektledermiljøet må ha forretningsforståelse og kommersiell teft. Et nettverk av ulike rådgivere, arkitekter og juridiske miljøer, samt en forståelse for politiske prosesser er også avgjørende, mener llebrekke.

Gir ringvirkninger

Byutvikling gir gjerne ringvirkninger og verdiskapning også i et større perspektiv.

– I Bergen har Bybanen som åpnet første etappe for trafikk i 2010 gitt ringvirkninger. Etableringen skulle øke andelen kollektivreisende og redusere miljøbelastningen fra trafikk. Det som nå skjer, er at «langs bybanen» er blitt konkurransefortrinn på grunn av kort reisetid og nærhet til byens servicetilbud. Dette skaper behov for nye, miljøriktige lokaler i området, sier llebrekke. – God forståelse for samfunnsmessige rammebetingelser og

initiativ på tvers av sektorer, samt det politiske liv, er derfor en del

av prosjektlederfunksjonen i slike prosjekter.

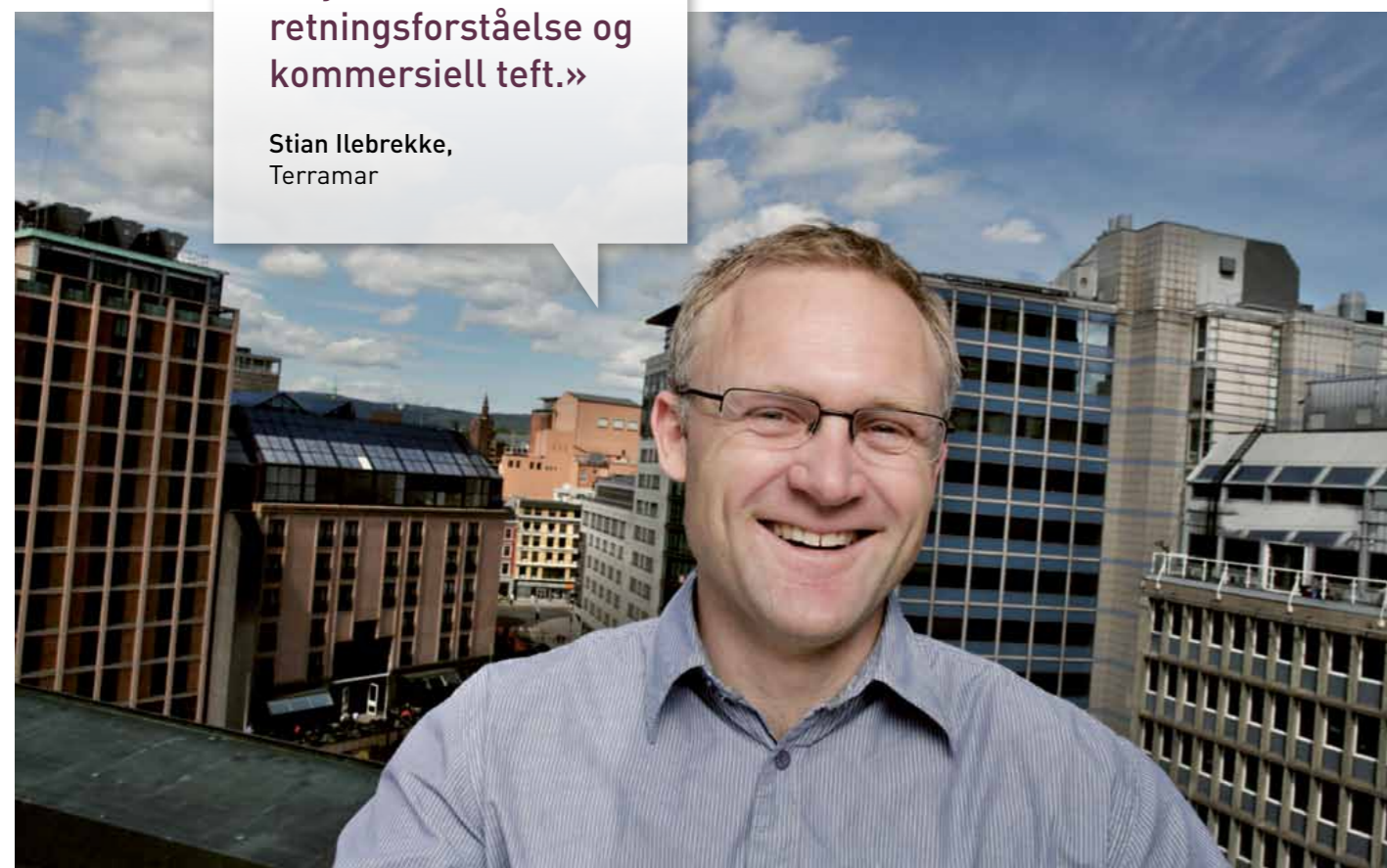
Økt satsing på private eiendomsutviklingsprosjekter

Terramar har gjennom snart 25 år hatt sentrale roller i noen av norsk nærings- og samfunnslivs mest krevende prosjekter. Selskapet har nå rustet opp for en økt satsing mot eiendomsutvikling.

– I tillegg til øvrige strategiske satsingsområder spisser vi nå også vår kompetanse mot prosjekter innen eiendomsutvikling. Vi har et samarbeid med AEH Prosjekt AS som spesialiserer seg på dette feltet. Vår styrke er det prosjektfaglige med vekt på ledelse og beslutningsstøtte mens AEH tilfører spesialisert kompetanse innen blant annet prosjektledelse for kommersielle eiendommer, prosjekteringsledelse og kjennskap til eiendomsmarkedet. Sammen utgjør vi en slagkraftig konstellasjon som gir et totalt tilbud som dekker alle aspektene ved av eiendomsutviklingsprosjekter, avslutter llebrekke. ■

«Prosjektledermiljøet må ha forretningsforståelse og kommersiell teft.»

Stian llebrekke,
Terramar



Rune Almenning, AEH Prosjekt AS

Prosjekt- og prosjekteringsledelse er AEH Prosjekt AS' spisskompetanse. Siden 1998 har selskapet med stor suksess ledet mangfoldige byggeprosjekter i hundremillionersklassen.

Sterk partner på eiendomsutvikling

AEH Prosjekt AS er Terramars samarbeidspartner innen eiendomsutvikling. Med solid erfaring fra byggeteknisk rådgivning, bistår AEH selskaper og byggherrer med prosjekt- og prosjekteringsledelse innen nybygging og rehabilitering av alle typer byggeprosjekter.

Eksempler på prosjekter er ombygging og nybygg av kontorer i Næringslivets Hus for NHO Eiendom AS, rehabilitering av HSHs hovedkontor samt rehabilitering av Hydros gamle hovedkontor i Bygdøy allé.

Suksess siden 2000

AEHs virksomhet satte for alvor fart i år 2000 med prosjektledelse av det gamle hovedkontoret til Norsk Hydro i Oslo. Prosjektet var vellykket og ble etterfulgt av nye lignende prosjekter for samme oppdragsgiver. AEH har siden 2000 uavbrutt hatt en person engasjert på heltid innen eiendomsutvikling i Statoil/Statoil Hydro/Hydro.

– At vi har fått fornyet tillit gang etter gang, er en fjær i hatten for oss, kommenterer partner Rune Almenning i AEH Prosjekt AS.

Blant de etterfølgende prosjektene var prosjektledelse for Norsk Hydros nybygg i Bergen med en prosjektkostnad på 250 millioner kroner. I disse dager er AEH engasjert av Statoil som leietakerombud for å ivareta bygdelen under utbyggingen av nytt hovedkontor på Fornebu.

Kjøpesenterutbygging

Også andre og enda mer omfattende prosjekter står på AEHs merittliste, blant annet utbygging av Metro Senter på Lørenskog. Dette var et sentrumsutviklingsprosjekt for Steen

og Strøm og Storebrand med en prosjektkostnad på 950 millioner kroner der mange eierinteresser skulle koordineres og ivaretas.

– I tillegg til utbygging av det store kjøpesenteret, omfattet prosjektet veibygging, parkeringshus og fundamentering for andre utbyggere for bygging av boliger og Lørenskog Kulturhus. Dette gjorde Metro-prosjektet helt spesielt, forklarer Almenning.

Gjensidig supplement

Siden 2007 har AEH Prosjekt AS og Terramar vært samlokalisert for å optimalisere deres strategiske samarbeid knyttet til prosjekter innen bygg og eiendom.

– Med lang fartstid og stor kontaktflate i byggebransjen, er AEH en sterk og viktig partner for Terramar innen eiendomsutvikling. Et særs viktig kompetanseområde de besitter er prosjekteringsledelse, sier Stian llebrekke i Terramar.

Til gjengjeld har Terramar bred kompetanse innen prosjektledelse og stor kapasitet på prosjektadministrasjon i større prosjekter.

– For eksempel hadde det vært en selvfølge at Terramar med i prosjektadministrasjonen hvis vi hadde startet med Metro-utbyggingen i dag. Vi jobber forøvrig nå med kjøpesenterprosjekter der ressursene fra begge selskaper er involvert, forklarer Almenning. ■



Hilde Nordskogen, Statsbygg sammen med Stian Ilebrekke (tv) og Per Roar Nordby (begge Terramar).

Gjennom sitt mangeårige samarbeid med Statsbygg har Terramar bidratt med prosjektledelseskompetanse ved en rekke omfattende og kompliserte byggeprosjekter. I vår ble en ny rammeavtale undertegnet, og Terramar vil dermed fortsette sitt engasjement i store prosjekter som Campus Ås.

SAMARBEID BIDRAR TIL LÆRING OG UTVIKLING



Viktig verktøy

TERRAMAR HAR OGSÅ EN RAMMEAVTALE MED STATSBYGG OM GJENNOMFØRING AV USIKKERHETSANALYSER I PROSJEKTENE. SLIKE ANALYSER ER VIKTIGE VERKTØY I STYRING OG GJENNOMFØRING AV PROSJEKTENE.

«Terramars prosjektledelseskompetanse gir oss merverdi som bidrar til å videreutvikle Statsbygg.»

Hilde Nordskogen,
Statsbygg

– Vi gjennomgår prosjektenes økonomiske forutsetninger og rammer, og analyserer kostnadsnivået. Estimerte kostnader for bygging, prosjektering og tomteervervelse legges inn i en grunnkalkyle, og usikkerhetsanalysene gjennomføres basert på denne, forklarer Stian Ilebrekke, Business Area Manager for Byggherre og Eiendom i Terramar. Ved hjelp av en såkalt Monte Carlo-simulering kommer en frem til forventet kostnad, og kan beregne sannsynlighet

for ulike kostnadsutfall. Dette danner grunnlag for bevilgninger og kostnadsrammer.

– Usikkerhetsanalysene gir oss et øyeblikksbilde av muligheter og trusler i prosjektet på et gitt tidspunkt, og er dermed et viktig verktøy for oppfølgingen av de ulike usikkerhetsmomentene i prosjektgjennomføringen. Dette er helt essensielt for god prosjektstyring, sier Hilde Nordskogen.

«Rammeavtale for prosjektledelse, rådgivning og styringsdialog i forbindelse med planlegging og gjennomføring av store og/eller spesielt komplekse byggeprosjekter» er tittelen på den nye avtalen, som bortsett fra noen mindre justeringer er identisk med den forrige. Avtalen løper over to år fra 1. april, med opsjon på forlengelse i ytterligere to år.

Gir merverdi

At Terramar igjen har vunnet frem i anbudskonkurransen tilsier at Statsbygg er fornøyd med samarbeidet så langt, noe direktør for byggherreavdelingen, Hilde Nordskogen, bekrefter:

– Vi får veldig god hjelp og støtte, og Terramars prosjektledelseskompetanse gir oss merverdi som bidrar til å videreutvikle Statsbygg. For meg er det viktig at våre eksterne prosjektmedarbeidere integreres i organisasjonen. Slik kan de bidra til læring og utvikling, og gi et nyttig eksternt blikk på Statsbygg.

Statsbygg planlegger og gjennomfører om lag 160 større og mindre prosjekter til en hver tid. Byggherrevirksomheten har en sterk stamme med egne prosjektledere, men eksternt hjelp fra aktører som Terramar er likevel nyttig.

– På områder der vi ikke har nok ressurser selv, er det behov for å fylle opp med kapasitet og kompetanse. Ikke minst gjelder dette ved store og

kompliserte prosjekter, sier Nordskogen.

Omfattende samlokalisering

Blant prosjektene der Terramar bidrar er Campus Ås. Stortinget har vedtatt at Norges Veterinærhøgskole og Veterinærinstituttet skal samlokaliseres med Universitet for Miljø og Biovitenskap på Ås, og Kunnskapsdepartementet har gitt Statsbygg i oppgave å håndtere byggeprosjektet, som har en planlagt bygningsmasse på 70 000 kvadratmeter.

– Vi har vært gjennom en prosess med å kartlegge ulike tomtealternativer på Ås. En av utfordringene er at Campus Ås skal legge beslag på minst mulig av jordbruksarealet. Vi må også ta hensyn til spesielle forhold som laboratorier og smitteforhold, forteller prosjektsjef Per Roar Nordby i Terramar.

Nordby har ti års erfaring med ulike Statsbygg-prosjekter, og leder en prosjektgruppe som består av seks arkitekter og ingeniører. Med i gruppen er også Terramar-kollega Einar Skåre, og fire medarbeidere fra Statsbygg.

Skisseprosjekt snart klart

Ved årsskiftet 2009/10 ble endelig tomtealternativ besluttet på grunnlag av en utviklingsplan som også belyste arealbehov og viste hvordan elementer kan plasseres på tomten. Før sommerferien skal gruppen legge frem et skisseprosjekt, der de

ulike funksjonene er plassert i forhold til hverandre, og hvor funksjonsarealet er tilpasset rammebetingelsene i oppdraget fra Kunnskapsdepartementet.

–Konseptet er basert på en base hvor dyrefasiliteter og avanserte laboratorier er plasserte. Over denne basen er det plassert tre separate bygningskropper som inneholder kontorer, møterom og laboratorier. Kunnskapsdepartementet vil nå få dette underlaget, og forhåpentligvis kan forprosjektet settes i gang i løpet av sommeren, sier Nordby.

Forprosjektering er planlagt å vare frem til mars/april 2012. Deretter skal saken stortingsbehandles, og detaljprosjektering kan tidligst starte i 2013. Som ved alle store statlige investeringsprosjekter skal Finansdepartementet inn og gjennomføre kvalitetssikring, før en eventuell igangsetting av prosjektet. Tidspunkt for en mulig ferdigstilling er satt til 2018 dersom det blir vedtatt igangsetting i 2013.

– En fusjon mellom tre organisasjoner er en stor og krevende prosess. Det er viktig at alle føler de blir hørt og tatt på alvor – samtidig som vi overholder omforent fremdrift. Det sentrale den seneste tiden har vært å levere et skisseprosjekt som gir Kunnskapsdepartementet tilstrekkelig grunnlag til å ta en beslutning om oppstart av forprosjekt. Fasen vi er inne i nå er avgjørende, konkluderer Hilde Nordskogen i Statsbygg. ■

Kulturhuset i Hamar snart på plass



Terramar gjennomfører for tiden en usikkerhetsanalyse for det nye kulturhuset i Hamar som etter planen skal stå ferdig høsten 2013. Huset skal inneholde konsert- og teatersal med 450 sitteplasser, to moderne kinosaler og øvingsrom for musikk og dans.

Det danske arkitektfirmaet Vandkunsten fikk allerede i 2002 oppdraget med å tegne huset. Siden den gang har huset blitt videreutviklet i flere faser – frem til man nå ser starten på byggingen. ■

Skal bygge Norges første miljøpositive bygg

Entra Eiendom, som Terramar har en rammeavtale med, satser hardere på miljø og har satt seg som mål å bli miljøledende i bransjen. De setter nå i gang flere tiltak og gjennomfører et utviklingsprogram sammen med sine leverandører.

De har også inngått en intensjonsavtale med flere aktører, deriblant miljøorganisasjonen Zero, om å presentere det første energipositive bygget i landet i løpet av sommeren.

En ny miljøtrend

Stian Illebrette i Terramar mener at man nå ser en ny trend innen byggebransjen, med selskaper som fokuserer mer på miljø.

– I bransjen har det lenge vært snakket om miljøet. Men det er først nå vi ser at det begynner å skje noe, at de store aktørene setter seg miljøfokuserende mål. Og det er dette Entra Eiendom gjør med samarbeidet med blant annet Zero, sier han.



Det vil koste å levere

Daglig leder i Zero, Einar Håndlykken, bekrefter at de begynner å se en positiv endring i byggebransjen.

– Det skyldes nok først og fremst at flere og flere har fått øynene opp for klimasituasjonen. Dessuten har teknologiutviklingen gjort at det er lettere å bygge energieffektivt, forklarer han.

Håndlykken forteller at de store kundene og målgruppene nå stiller høyere krav til miljøstandarder, og at det vil koste å levere.

– De aktørene som ikke kan levere i henhold til dette, kommer etter hvert ikke til å overleve på markedet. Miljøet krever høy kompetanse i hele kjeden; fra bestilling til utførelse. Det er et kompetansekrav som vil gagne aktørene som sitter på, eller som er i stand til å skaffe seg, kompetente folk, avslutter Håndlykken. ■



Å BYGGE ETTER Holmenkollen

I tre år har Pål Schwartz Samuelsen vært ansatt i Terramar, og i tre år har arbeidsstedet hans vært Holmenkollen. Etter et suksessrikt arrangement, er han nå sulten på nye store og synlige byggeprosjekter.



Leder parkeringsprosjekt i Oslo sentrum

Terramar er tildelt prosjektlederoppdraget knyttet til beboerparkering i Oslo sentrum.

Oslo bystyre har vedtatt å innføre beboerparkering i Oslo, hovedsakelig i alle gater mellom Ring 1 og Ring 2. Hensikten er å bedre parkeringsforholdene for beboerne i sentrale deler av byen, samtidig som det

vil ha en miljøfremmende gevinst. Ordningen vil omfatte rundt 25 000 beboere.

Prosjektet skal blant annet omfatte innkjøp og montering av parkeringsautomater, innkjøp og montering av parkeringsregulerende skilt, anskaffelse av elektronisk saksbehandlingssystem, utarbeidelse av

regelverk for tildeling av beboerparkeringstillatelse, tegning av nye skiltforskrifter for alle gater i området samt omregulering av berørte veistrekninger

Ordningen skal innføres gradvis i en bydel av gangen. Oppstartsdato er ikke fastsatt, men det vil bli i løpet av 2012. ■

Pål Schwartz Samuelsen kom til Terramar for tre år siden. Den gang var selskapet innhyllt i en svær planleggings- og byggefase i forkant av VM i Holmenkollen. Naturlig nok ble også Samuelsens hverdag preget av dette. Fra første dag var han del av det store teamet fra Terramar som jobbet i Holmenkollen-prosjektet. Dette kunne ikke ha passet ham bedre.

– For meg var det ekstra motiverende å jobbe med anlegget som skulle benyttes til VM i nordiske grener. Jeg går selv mye langrenn og må innrømme at jeg ble ekstra entusiastisk av å være med i planleggingen av hvordan Bjørgen og Northug skulle bevege seg rundt i Nordmarka, sier Samuelsen.

For ham var det en drømmekombinasjon å være omgitt av folk fra sportsbransjen og samtidig utføre arbeidsoppgaver i kraft av å være sivilingeniør. Men heri lå også en viktig og utfordrende del av prosjektledelsen.

– Jeg oppdaget at sportsbransjen og byggebransjen snakket og gjorde ting veldig for-

skjellig. Min jobb bestod blant annet i å sørge for at samarbeidet gikk smidig, forklarer han.

Et prosjekt som bryner

Å bygge ny nasjonalarena for hopp og langrenn, noe så viktig for den norske folkesjelen, er et helt spesielt oppdrag. Samuelsen fulgte prosjektet fra A til Å og har ervervet seg et bredt register av erfaringer.

– Det var interessant å se hele den politiske prosessen og de ulike kreftene som spilte inn i form av interessenter og lobbyvirksomhet. I tillegg måtte vi forholde oss til et nasjonalt forventningspress og stor interesse fra media og befolkning, forklarer 30-åringen.

Han er lettet over at arrangementet ble en suksess og vet at ballasten fra Holmenkoll-prosjektet har stor overføringsverdi til fremtidige oppdrag.

– Å følge et prosjekt fra start til slutt gir et unikt innsyn i alt fra politiske prosesser, saksbehandling i byggeprosjekter, offentlige

instanser, kontrakter med norske og utenlandske entreprenører, brukerhåndtering, prosjektstyring, finansieringsformer og mye mer. Her er det mye felles med for eksempel eiendomsutviklingsprosjekter, understreker han.

Sulten på mer stort og synlig

Samuelsen liker Terramars målsetning om å delta i viktige og synlige prosjekter, og har et langsiktig perspektiv som prosjektleder i selskapet.

– Som konsulent har man ingen bedre steder enn Terramar, hvor det også legges stor vekt på det sosiale. Siden vi med jevne mellomrom kommer over i nye prosjekter, gir det den nødvendige variasjonen av arbeidsoppgaver, fagområder og samarbeidspartnere. Det liker jeg.

Oslo-gutten forteller noe beskjedent at han har hektiske dager. En påbegynt MBA i strategisk ledelse, oppussing av hytte og giftemål til høsten, etterlater ikke mye tvil om det. ■



TERRAMAR SKAL ANALYSERE RISIKO FOR DET STØRSTE ENKELTSTÅENDE BYUTVIKLINGS-PROSJEKTET I KRISTIANSANDS HISTORIE.

SILOKAI-UTBYGGING UNDER LUPEN

SILOKAIA

Kristiansand Havn KF har med bakgrunn i bystyrets vedtak fra juni 2003 utarbeidet «Forslag til reguleringsplan for Silokaia». Bystyret la i sitt vedtak føringer for at havnevirksomheten, med unntak av cruisetrafikken, skulle flyttes. Området skulle deretter frigis til byutvikling. Planen legger til rette for en utbygging av 650-690 boenheter, ca. 1230 parkeringsplasser og 11 700 m² BTA næringsvirksomhet.



Tidlig inne i prosjektutviklingen: – Byutviklingsprosjektet i Kristiansand er et veldig spennende oppdrag. Materien som skal analyseres er komplisert med mange ulike dimensjoner, sier oppdragsleder Hagbarth Vogt-Lorentzen og analytiker Jan Rune Baugstø i Terramar.

«Den største utfordringen er å avdekke og forstå det totale usikkerhetsbildet.»

Jan Rune Baugstø,
Terramar

Området Silokaia i Kristiansand har lenge vært en sentral del av havnevirksomheten i Kristiansand, men nå skal havna flyttes og arealene på Silokaia skal utvikles til en ny bydel med over 600 leiligheter og næringsarealer.

Terramar er engasjert av Kanalbyen Utvikling AS som eies av Kristiansand Havn KF til å foreta en analyse for å finne frem til den optimale måten å organisere og gjennomføre verdiutviklingen på.

– Dette er et stort analyseoppdrag for et stort byutviklingsprosjekt, hvilket er en interessant kombinasjon for Terramar. Vi vant oppdraget på bakgrunn av tidligere erfaring med lignende oppdrag, og synes Silokai-prosjektet er spennende fordi det

er mangefasettert og omfangsrikt, sier oppdragsleder Hagbarth Vogt-Lorentzen i Terramar.

Terramar skal vurdere lønnsomheten og risikoen i flere alternative måter å gjennomføre prosjektet på. Alliert partner i prosjektet er advokatkontoret Torkildsen, Tennø & co. som er leverandør av juridiske tjenester på områder som organisering, momsproblematikk, skatt osv.

Pedagogisk utfordring

Det er skissert tre hovedløsninger for

eiendommen, hvor alternativene innebærer ulike eierandeler fordelt mellom Kanalbyen Utvikling og eksterne aktører. De tre alternativene innebærer forskjellige usikkerhetsprofiler og det er Terramars oppgave å belyse konsekvensene ved hver av disse. Analysen skal bidra til beslutningsunderlaget og legges frem i august.

– En utfordring i slike sammenhenger er å presentere resultatene på en måte som blir forstått. Resultatet av analysen er ikke trivielt å kommunisere til beslutningstakere. Nettopp dette er en spennende utfordring,

sier analytiker Jan Rune Baugstø i Terramar.

Han legger til at oppdraget er spesielt fordi saken er offentlig og, som alle byutviklingsaker, gjenstand for stor oppmerksomhet.

Mange usikkerhetsfaktorer

– Den største utfordringen er å avdekke og forstå det totale usikkerhetsbildet. Prosjektet i Kristiansand er stort og vil foregå i flere etapper over flere år. Å forstå og analysere tidsaspektet er krevende. Prosjektet er også spesielt fordi det er offentlig og har mange interessenter, forklarer Baugstø. ■

IKEA med omfattende utbyggingsplaner



Søren Jonsson, IKEA (tv) og Terje Næss, Terramar

IKEAs varehus på Furuset i Oslo er et av de mestselgende i hele konsernet. Derfor har det etter hvert blitt trangt om plassen, både for kunder og ansatte. Terramar deltar i arbeidet med å planlegge et dobbelt så stort varehus, en jobb som medfører omfattende og komplisert eiendomsutvikling.

— I dag er varehuset vårt på Furuset alt for lite, og vi har lenge vurdert ulike løsninger for å øke kapasitet, varesortiment og service. Foreløpig har vi landet på et konsept der vi bygger et helt nytt varehus ikke langt unna dagens, sier byggesjef Søren Jonsson i IKEA Norge.

Det prosjekteres et nytt bygningsareal på over 90 000 kvadratmeter, hvorav 40 000 består av forretning og restaurant, mens et underjordisk garasjeanlegg utgjør ytterligere 40 000. Resten er administrasjon og lager, noe som gir mulighet til å samkjøre lagerkapasitet og øke varesortimentet.

Tredelt prosjekt

Men Furuset-prosjektet består av langt mer enn bare IKEAs eget nybygg. På den planlagte tomten ligger det i dag flere idrettsanlegg, og for å få bygge her har IKEA forhandlet frem et makebytte med Oslo kommune og Furuset IF. Det innebærer at IKEA er ansvarlige for å prosjektere og bygge blant annet fotballhall, tennishall, utendørs tennisanlegg og fotballbaner der dagens varehus står.

I tillegg må IKEA stå for utbygging av ny infrastruktur i Strømsveien, der det skal reguleres og bygges nytt kollektivfelt, nye underganger og innfartsveier til varehuset.

— Dette er derfor et tredelt prosjekt. Utfordringen er å få alt til å henge sammen, og skape et så godt beslutningsgrunnlag som mulig for IKEA-styret, understreker Jonsson.

Jobber fulltid

Terramar har tidligere vært en av IKEAs samarbeidspartnere i forbindelse med utbyggingen av varehuset på Slepden

i 2005-07, og bidrar også denne gang med prosjektkompetanse. Terje Næss er engasjert som prosjektleder, og har – sammen med Kåre Hinna fra AEH – hatt Furuset-prosjektet som hovedoppgave siden november.

— Jeg er involvert i alle de ulike prosessene, og har blant annet brukt mye tid på forhandlingene med Oslo kommune og Furuset IF. Nå handler det i første rekke om å ferdigstille beslutningsunderlaget, slik at IKEA får tilstrekkelig grunnlag til å forankre utbyggingsplanene på sitt øverste nivå, samtidig som nødvendige reguleringsplaner og andre offentlige godkjeningsprosesser drives fremover, forklarer Næss.

Viktig medspiller

Etter sommerferien er det ventet at IKEAs styre tar en avgjørelse på om de skal gå videre med planene. Tidshorizonten er lang. Nytt varehus kan stå ferdig i 2014, og først i 2016/17 vil i så fall alle delene av prosjektet stå ferdige.

— Terje er en viktig medspiller for meg som prosjektsjef. Ikke minst i diskusjonene om idrettsanlegget har hans erfaring fra Holmenkollen-prosjektet vært svært nyttig. Han bidrar også til at vi får med oss alle komponentene i helheten, og får gjort de nødvendige usikkerhetsanalyser og risikovurderinger, forteller Søren Jonsson.

— Det er spennende for Terramar å få være med på et så omfattende prosjekt. Den viktigste delen av vår leveranse er å bidra til at IKEA får best mulig underlag og en god beslutningsprosess, understreker Terje Næss. ■

Operaen får snart selskap av andre store kulturinstitusjoner i Bjørvika. Satsningen på byutvikling i tradisjonelle havneområder er del av en omfattende internasjonal trend.



Fjordbyen Oslo kommer til å endre bybildet dramatisk med spektakulære bygninger i sjøkanten. Utviklingen er på ingen måte unik for Oslo, men del av en internasjonal byplantrend som flytter sentrum fra byens torg til sjøfronten.

FRA TORG TIL SJØFRONT

Fjordbyen Oslo innebærer en frigjøring av byens arealer ut mot sjøen som tradisjonelt er blitt brukt til industri og havnevirksomhet, og planmessig benytte dem til fremtidsrettet byutvikling. Fjordbyen Oslo strekker seg fra Frognerkilen i vest til Sydhavna i sørøst. Oslo følger etter byer som Helsinki og København og åpner seg mot fjorden til stor glede for befolkningen.

– Dette er en utbredt byplantrend. Vi vender oss mot sjøen og snur ryggen til torget eller kirken som tradisjonelt sett har vært byenes midtpunkt, forteller havnedirektør Anne Sigrid Hamran.

Kompromiss

Prosjekt Fjordbyen ble vedtatt helt tilbake i 2000, men på grunn av manglende sentralisert beslutningsstruktur vedrørende sentral infrastruktur i byen og manglende interesse fra andre kommuner om å overta

havnevirksomheten, ble det ikke før nylig besluttet å beholde tre tunge havner i byen samtidig som de omkringliggende områdene utvikles i Fjordbyens ånd.

– Vi er avhengig av å ha en stor havn i Østlandsområdet. Vi importerer mange varer og produserer lite selv i Norge. Jernbanenettet er ikke et godt nok alternativ per i dag, så da står vi igjen med valget mellom lastebiler eller båt. Miljømessig er det betraktelig bedre at varene vi importerer kommer til Norge sjøveien, forklarer Hamran.

De tre havnene som blir igjen i byen er godsterminalen på Sydhavna og ferge-terminalene på Hjortneskaia og Vippe-tangen.

Kunst og kultur

I områdene rundt kommer det butikker,

kontorer, kafeer, restauranter, boliger og kulturinstitusjoner i en rasende fart. Seksjonene som allerede er fraflyttet og i full gang med oppblomstringen er Bjørvika, Tjuvholmen og Filipstad. Hit kommer også store kulturinstitusjoner. I tillegg til et helt nytt kunstmuseum på Tjuvholmen, et samarbeid mellom Astrup Fearnley og Louisiana i Danmark, er det omsider vedtatt at Operaen får selskap av nye Deichmanske Hovedbibliotek og det nye Munchmuseet i Bjørvika.

– Fjordbyen kommer til å bli en stor berikelse for byen og med alle kulturinstitusjonene og planlagte parker og badestrender, et område som alle byens borgere kan ha glede av. Det kommer nok til å ta et par tiår før det begynner å ferdigstilles, men rent byutviklingsmessig sett trenger det såpass med tid. Men så blir det jo veldig flott til slutt, avslutter Hamran. ■

Havnedirektør Anne Sigrid Hamran er også styreformann i HAV Eiendom som har en viktig rolle i byutviklingen i Bjørvika.



Terramar i Fjordbyen:

Leder den rådgivende byggekomiteen for nytt Munch-museum og nytt Deichmanske hovedbibliotek

Bistått Statsbygg med styringen av Prosjekt Nytt Operahus

Bistått Oslo Havn med utviklingen av Filipstadområdet

Tre nye skudd til Terramar-stammen

RYKTET OM TERRAMARS GODE ARBEIDSMILJØ OG SPENNENDE PROSJEKTER LOKKER STADIG FLERE SOM ØNSKER Å JOBBE I SELSKAPET. NÅ ER TRE NYE ANSATTE KLARE.

Berta Omtveit er en av de tre nyansatte, og begynner i Terramar 1. juli. Omtveit er utdannet sivilingeniør fra University of Salford i Manchester, og har også flere kurs og seminarer innen bedriftsøkonomi og prosjektledelse på Handelshøyskolen BI.

Hun har bred erfaring innen prosjektledelse, og har blant annet jobbet hos Forsvarets Forskningsinstitutt med utvikling av MMR, en kommunikasjonsradio for Hæren.

Omtveit har de siste to og et halvt årene jobbet i konsulentbransjen. For tiden jobber hun som innleid prosjektleder i Telenor.

– Jeg har jobbet i Telenor i mange år, både i Norge, Hellas og Malaysia. For det meste som prosjektleder, men jeg har også hatt engasjementer som radioplanlegger og linjeleder, sier hun.

Hun gleder seg til å starte i Terramar.

– Jeg søkte meg til Terramar fordi jeg har et veldig bra inntrykk av dem. De er ledende innen prosjektledelse i Norge, har en spennende portefølje og jobber i flere bransjer. Dessuten er det mange flinke folk der, sier Omtveit.

Utfordrer til duell

Christian Blom er også på plass fra midten av august. Blom er utdannet sivilingeniør fra NTNU i Trondheim, og har nylig tatt en MBA ved Handelshøyskolen BI.

Han har tidligere jobbet i offshorebransjen, hos Qmatec, i Kristiansand. De siste årene har han jobbet med el-biler hos Think Oslo.

Blom ville jobbe i Terramar fordi han hadde hørt mye positivt om selskapet, og fordi han

ville jobbe hos en privat aktør med større offentlige kunder.

– Jeg vet fra før at det er et veldig hyggelig miljø hos Terramar, og et godt fagmiljø med folk som er gode på det de driver med. Samtidig har de store og spennende kunder – noe som passer meg bra, forteller Blom.

Han benytter også anledningen til å utfordre sine fremtidige kollegaer.

– Jeg har hørt at det er mange gode sykklister i Terramar, og utfordrer dem herved til en duell, avslutter han.

Gleder seg til større utfordringer

Det siste skuddet på Terramar-stammen er Odd Are Rønning, som begynner i selskapet 1. september.

Rønning er utdannet sivilingeniør ved NTNU og er militært utdannet på befalsskole, krigsskole og stabsskole. Han har prosjektleder erfaring fra Forsvaret og fra Telenor, og fra rådgiverfunksjoner på konsernnivå i Forsvaret. Blant annet har han jobbet med utredning og investeringsplanarbeid i Forsvarsdepartementet.

Han jobber nå hos Telenor som prosjektleder, og det var også slik han ble introdusert for Terramar.

– Jeg jobbet med Telenors IKT-utbygging i Holmenkollen-prosjektet der Terramar hadde totalansvaret, og ble på den måten kjent med folk derfra. Jeg har et veldig godt inntrykk, og gleder meg til å bli en del av et kompetent miljø som gir meg den støtten jeg trenger som prosjektleder, sier Rønning. ■



Berta Omtveit



Christian Blom



Odd Are Rønning