

Finansavisen EIENDOM

Vil fylle opp gat

Oslo S Utvikling vil fylle opp «bygulvet» i Bjørvika for å selge det videre. Elixia rykker inn med et av Norges største treningssentre.

GARD SETSAAS
GARD.SETSAAS@FINANSAVISEN.NO

Byggekraneene svaier høyt over det som skal bli nye kontor- og boligbygg i Bjørvika i Oslo. Tidens protestkampanje mot et nytt bystrøk i hovedstaden har foreløpig stilnet, i likhet med trafikken fra E 18, som nå går lydløst i tunnel under Operaen og de nye husene inntil Oslo S. Neste år rives trafikkmaskinen Bispelokket, som ble bygget i 1969 og nå fungerer som en ugjennomtregelig vegg mellom byen og fjorden.

Veiomlegging, byggearbeid og utrivelig gatemiljø gjør det ikke enkelt for utbyggeren Oslo S Utvikling (OSU) å leie ut handelsareal i første og andre etasje av de nye byggene. I september åpnet Kunsthall Oslo dørene i Trelastgata mot Oslo S, men der har OSU måttet inn med subsidier.

– Kunsthallen skal være gratis, og er avhengig av sponsorer. Vi synes det er veldig viktig å få kultur inn i byggene, sier markedsdirektør Thor E. Thoeneie i OSU.

Frister med starthjelp

Ennå er det ikke mye liv og røre utenfor den såkalte Barcode-rekken som OSU er i ferd med å oppføre – i senere tid omdøpt til Operakvarteret. De ansatte i PwC og KLP, som foreløpig har flyttet inn, holder seg tilsynelatende innendørs, med unntak av et par rengjørere som tar seg en blås på hjørnet.

OSU venter på innrykket av kaffebarer, kafeer og butikker – i alt 12.000 kvadratmeter skal fylles.

– Interessen er veldig stor, men klesbutikker tar ikke kontakt ennå – de vet det ikke er et marked før om noen år. Pågangen er stor fra folk som vil drive kaffebarer og kafeer, men det er mulig vi gir dem litt starthjelp mens utbyggingen ennå pågår, sier Thoeneie.

Største leietager

Denne uken signerte han den hittil største kontrakten på bakkeplan i Operakvarteret: Treningsskjeden Elixia skal leie 3.000 kvadratmeter i et nytt bygg som skal oppføres mellom det såkalte Visma-bygget og det som blir DnB NORs nye hovedkvarter.

Treningssenteret blir et av Norges største. Det vil innta hele kjelleren til bygget, som blir på 15 etasjer og skal ha 75 leiligheter (se undersak).

– Elixia har tegnet en lang kontrakt på 15 år. Det skal jobbe 10.000 mennesker i Operakvarteret, og de skal kunne trene her. Bygget skal stå ferdig ved årsskiftet 2012/2013, samtidig som DnB NOR har overtatt to tredjedeler av sine lokaler. Elixia kommer til å åpne ved 6-7-tiden på morgenen, og blir også en garantist for aktivitet rundt byggene, sier Thoeneie.

Mens OSU jobber med å fylle lokalene, jobbes det parallelt med et salg. Handelsarealene i de ferdigstilte og solgte byggene er tilbakeleid for å kunne samkjøre innrykket av leietagere.

– Vi har opplevd stor interesse fra investorer, men vi gjør arbeidet



HELE KJELLEREN: Markedsdirektør Thor E. Thoeneie i OSU er storfornøyd med at 3.000 kvadratmeter i et nytt bygg i Bjørvika skal fylles med svette mennesker. Når alt er leid ut, skal gatelokalene selges. FOTO: EIVIND YGGESETH

med å fylle lokalene først.

Ble kastet ut fra Brygge

Også i det nye strøket Tjuvholmen lenger vest i Oslo har det gått tregt med å fylle opp gatelokalene mens området ennå er en byggeplass. Etter flere nedleggelses de siste årene har utbyggeren Tjuvholmen KS derfor åpnet for midlertidige utstillere og gallerier for å skape blest og unngå tomme lokaler.

Da Aker Brygge ble oppført på 1980- og 1990-tallet, var den uttalte planen derimot at kulturinstitusjoner skulle få varig plass.

Etter hvert ble alle disse, deriblant Black Box Teater og Felix kino, byttet ut med servering, handel og et konferansesenter.

– Dere hevder det er viktig med



DETTE ER OSLO: Bispelokket har status som Oslos trafikale sentrum. Det vil si at alle distanser til byen regnes hit. Snart er trafikkmaskinen historie. FOTO: SCANPIX



PÅ LÅNT TID? Kunsthall Oslo.

FOTO: GARD SETSAAS

gallerier og ikke-kommersiell virksomhet. Skyldes ikke dette at dere ikke får inn andre leietagere?

– Det er riktig at det er vanskelig å få økonomien til å gå rundt for slike aktører i dyre sentrumslokaler, men vi tror det kan lykkes, kanskje i et mer begrenset antall enn planen var på Aker Brygge i sin tid, sier Thoeneie.

OSU kikket også på muligheten av å bygge en kino eller et teater i Bjørvika, men forkastet idéen fordi noe slikt ville blitt altfor plasskrevende, ifølge Thoeneie.

Kunsthall Oslo, som er et visningsrom for samtidskunst, skal få økonomisk hjelp av OSU i noen år. Norsk kulturråd og Oslo kommune er også med på spleiselaget.

Oslo S Utvikling (OSU)

- Etablert i 2001. Eies med en tredjedel hver av ROM Eiendom (NSB), Entra Eiendom (staten) og Linstow Eiendom.
- Formålet er utbygging av NSBs gamle eiendom på sørsiden av sporene ved Oslo S.
- Utvikler cirka 350.000 av totalt cirka 900.000 kvadratmeter nærings- og boligareal i Bjørvika.
- Mest kjent for den såkalte Barcode-bebyggelsen, 12 bygg som skal huse rundt 400 boliger og 10.000 arbeidsplasser. Kvartalene markedsføres nå som Operakvarteret.
- PwC og KLP har allerede flyttet inn. Senere kommer blant annet DnB NOR og Deloitte.

Norges smaleste boligblokk

I en bredde på 7,8 meter kommer 15 etasjer med leiligheter. Salget starter ved årsskiftet.

– Det blir gjennomgående leiligheter, for å si det sånn, sier Thor E. Thoeneie i OSU med solid understatement.

Med den nye boligblokken som skal tegnes av Grünerløkka-baserte MAD (Moderne Arkitektur og

Design), skal prinsippene fra Barcode gjennomføres til fulle: Lange, smale lameller i ulike former, tegnet av ulike arkitekter, kledd i ulike materialer.

MAD har også tegnet et bygg på Tjuvholmen, og vant i 2004 Oslo kommunes byggeskikkpris for en bygård i Skippergata.

I en høyde på 90 meter vil den smale blokken skille seg kraftig ut i forhold til den langt mer ordinære boligbebyggelsen som

kommer på Sørenga, noen hundre meter unna.

Rift om leilighetene

Prisene er ennå ikke fastsatt, men skal man dømme etter de ferdigstilte boligene i Operakvarteret, blir det ikke akkurat billig. Snittprisen så langt har vært 73.000 kroner pr. kvadratmeter. Til gjengjeld er standarden høy og utsikten formidabel. Thoeneie regner med at neste byggetrinn

vil være like lettsolgt som det første. I det gjenstår bare én av 53 leiligheter. Også boligene på Sørenga er nærmest blitt revet vekk, til tross for at Bjørvika vil være et anleggsområde i mange år fremover.

– 20 prosent av arealet i Operakvarteret blir boliger, det vil si rundt 400 leiligheter, sier Thoeneie.

Innflyttingen i den nye blokken er planlagt i slutten av 2012.

- 12.000 kvadratmeter skal fylles
- Elixia tegnet kontrakt denne uken

eplanet før salg



SMALT: Bygget i midten blir bare 7,8 meter bredt, men 15 etasjer høyt. Det er hit Elixia flytter. Lenger opp kommer det 75 leiligheter.

ILLUSTRASJON: MAD