



tøi

# Oslo living lab





## Citylab partners

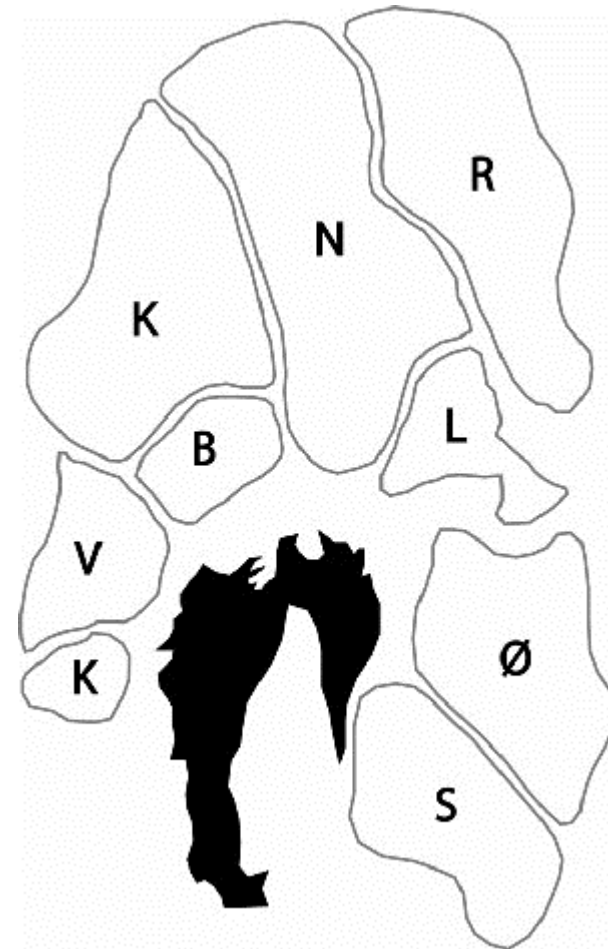


City of Oslo





# Geographical characteristics



Population ~ 650,000 +





# Challenges



Photo: Scanpix





# City priorities (transport)

“All growth in passenger transport volumes by public transport, walking and bike”

“Aim of reducing CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub> and particle emissions from urban freight by 50 % by 2020”



Photo: Reuters





# Shopping centres: 1/3 of Norwegian retail trade



# Challenge





# STRAIGHTSOL demo in Oslo



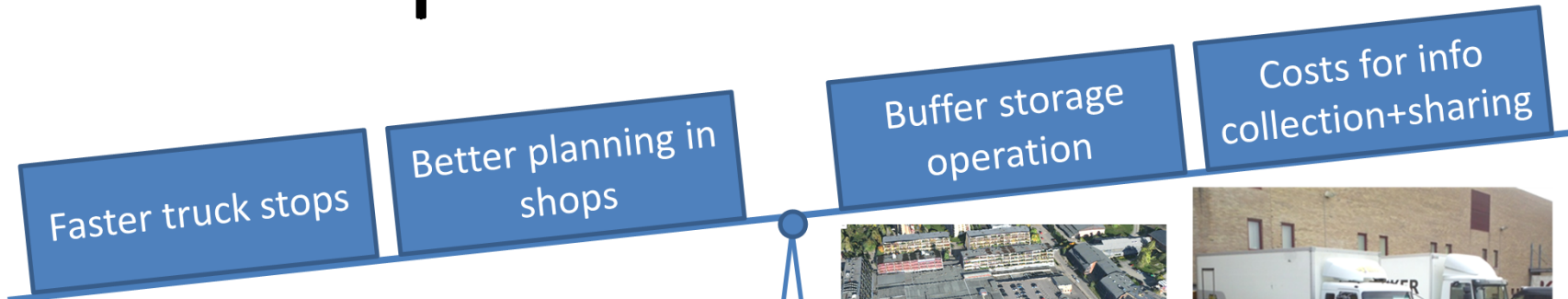




# Experiences from STRAIGHTSOL

+

-





## SENTERLOGISTIKK

« Kjøpesenteret Emporia i Malmö ble åpnet høsten 2012 som et av Nordens aller største med rundt 200 butikker fordelt på 93.000 m<sup>2</sup>. Ved byggingen tenkte man logistikk og vareflyt helt fra begynnelsen av.

Ved Emporia hadde man en rekke mål: Bedre service, mindre slitasje på bygget, færre avfallstransporter, økt gjenvinning, økt trygghet for personale og gods og behov for færre lasteramper. Alt dette mener man å ha oppnådd.

### Profesjonelt mottak

Ved senteret ble det bygget 160 m<sup>2</sup> vare-mottak, med arealer til bufferlager i bakkant. Mottaket er bemannet med profesjonelle folk fra Logistikkbolaget. Det ble også bygget solide arealer til håndtering av avfall og gjenvinning. Alt dette gjorde det mulig å håndtere flere leveranser på et mindre areal.

Plasseringen av mottaket på senteret ble bevisst lagt med god tilknytning til det lokale veinettet, men unna gangområder der kunder befinner seg.

Erfaringene Steen & Strøm, som driver senteret, har gjort er så langt svært positive. Det kan føre til at samme tanker blir brukt på andre Steen & Strøm-sentre.

Til høsten får vi to års erfaring fra Emporia. Erfaringen derfra vil si om vi kan begynne å tenke i disse baner andre steder, sier property manager i Steen & Strøm, Sverre Østvold til MT.

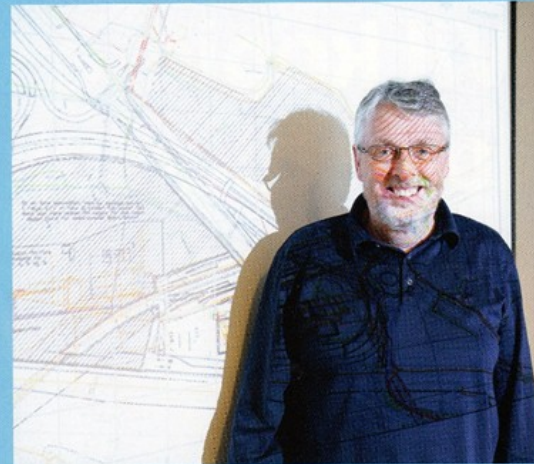
### Økern Sentrum

Et prosjekt der Emporia-tankene allerede preger planleggingen, er Økern Sentrum i Oslo. Her skal Steen & Strøm bygge et nytt kjøpesenter på rundt 50.000 m<sup>2</sup> i tillegg til boliger, kontorer, kulturtilbud og badeland.

Hvordan kan vi ta erfaringene fra Emporia inn på Økern, og gjør det så effektivt som mulig? Det er noe vi jobber mye med. Målet er at Økern skal bli enda bedre enn Emporia, sier Østvold.

En av erfaringene fra Malmö er at bruk av lokalt ansatte folk til å distribuere varer rundt på senteret, er en stor fordel.

Transportorkader er redusert til et minimum. De kjenner senteret godt, og skader ikke heisdører eller hjørner med varene. Samtidig har de tilpasset utstyr. Alle jekketraller har for eksempel gummihjul, for å ikke skade gulvfisene på senteret, forteller Østvold



SATSER: Property manager Sverre Østvold i Steen & Strøm forteller at miljø og effektivitet er to viktige rettesnorer når de planlegger et nytt senter.

### Miljøfokus

Ved Økern vil Steen & Strøm også bruke erfaringer fra Straightsol-prosjektet de har vært med på i samarbeid med Transportøkonomisk Institutt (TOI) (se egen sak).

Noe som er viktig for et kjøpesenter er at varer ikke opptar unødig plass, og at de blir levert på gunstigst mulig tidspunkt. Erfaringene fra Straightsol er at varene kom på huset og ble levert dit det skulle så fort som mulig, sier Østvold.

Steen & Strøm er opptatt av alt som har med miljø å gjøre, og har som mål å BREEAM-sertifisere alle sine bygg til standarden «Excellent». (Britiske BREEAM er sammen med amerikanske LEED de mest brukte miljøklassifiseringsverktøy i verden.) Biler som står på tomgang lenge utenfor senteret er noe man dermed ønsker å redusere.

Også avfalls- og returlogistikken blir viktig for å skåne miljøet mest mulig.

Det blir mye søppel og vi ønsker en høy sorteringsgrad. På senteret vårt på Hamar har vi for eksempel 82 prosent sorteringsgrad før forbrenning. Vi må også finne balansegangen mellom sortering og hvor

hyppig avfallet skal tømmes for å redusere transporten. I planleggingen av Økern Sentrum har vi også sett at det er viktig at det alltid er en pappkomprimator tilgjengelig. Her må vi få på plass et rullerings-system.

### En opplevelse i seg selv

De nøyaktige dimensjonene og planene for Økern er ikke offentlig tilgjengelig ennå. Men det er på det rene at Steen & Strøm ønsker å bygge et område som skiller seg ut.

Vi ønsker at dette skal være et senter som skal være en opplevelse i seg selv. Det er noe som heter arkitekturisme – at du skal trekkes hit for å oppleve selve bygget, i tillegg til at en kommer til et fantastisk senter med en spennende butikkmix med internasjonalt tilsnitt. Det er der vi sikter, avslutter Østvold.

TEKST: Øyvind Ludt

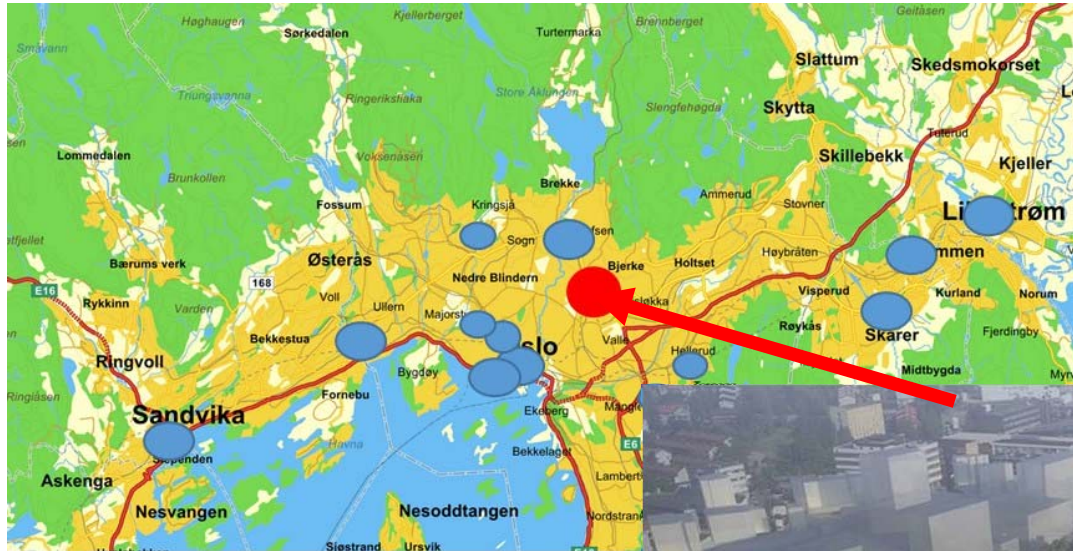
oyvind@bjorgu.no

FOTO: Jorchr / Wikimedia





# Økern shopping centre



Further information:

<http://www.klepierre.com/en/centres/okernsenteret>





# Urban development: Hovinbyen



Source: <http://byplanoslo.no/content/idekonkurranse-hovinbyen-framtidsbilder-mot-2050>





# Proposed approach: Common logistics functions



Source: Logistikbolaget AB



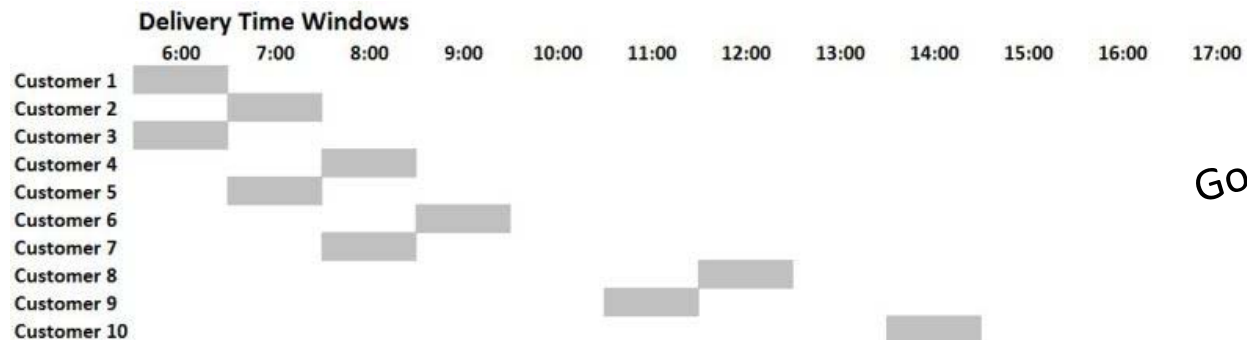


# Services / extensions?





# Additional effects?

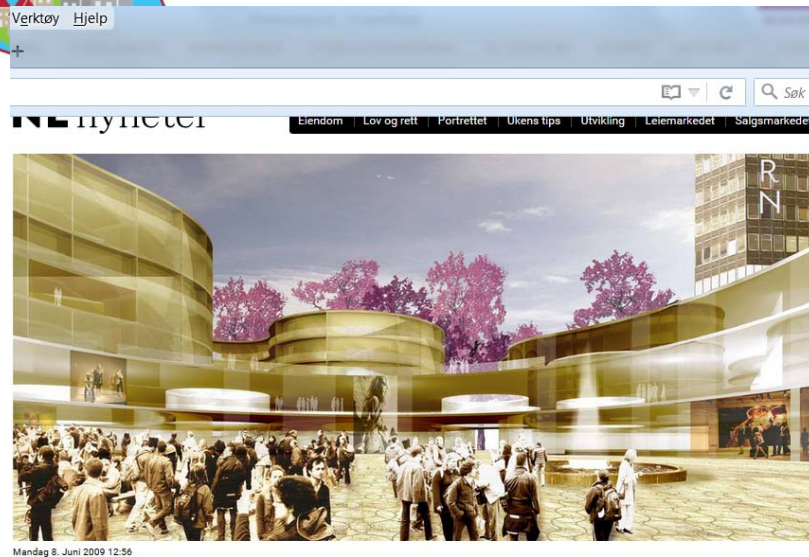


Good or bad?





# Long process



## Går imot Økern-planer

Plan- og bygningsetaten går som ventet imot Steen & Strøms storstilte utbyggingsplaner for Økern.



Jan Revfem

Det fremkommer av ukens plangjøringer på etatens nettsider. [Det har lenge vært kjent](#) at Plan – og bygningsetaten (PBE) er skeptisk til Steen & Strøms planer for Økern, og PBE er også skeptisk til utbyggingsplanene fra Storebrand Eiendom og eiendomsinvestor Alf Ulven for Økern/Ulven-området.

Steen & Strøms forslag innebærer å etablere et kjøpesenter på 60 000 kvadratmeter, som er på størrelse med Sandvika Storsenter etter utvidelsen av dette senteret. Det skal ikke tillates forretninger for såkalte plasskrevende varegrupper på det nye kjøpesenteret.

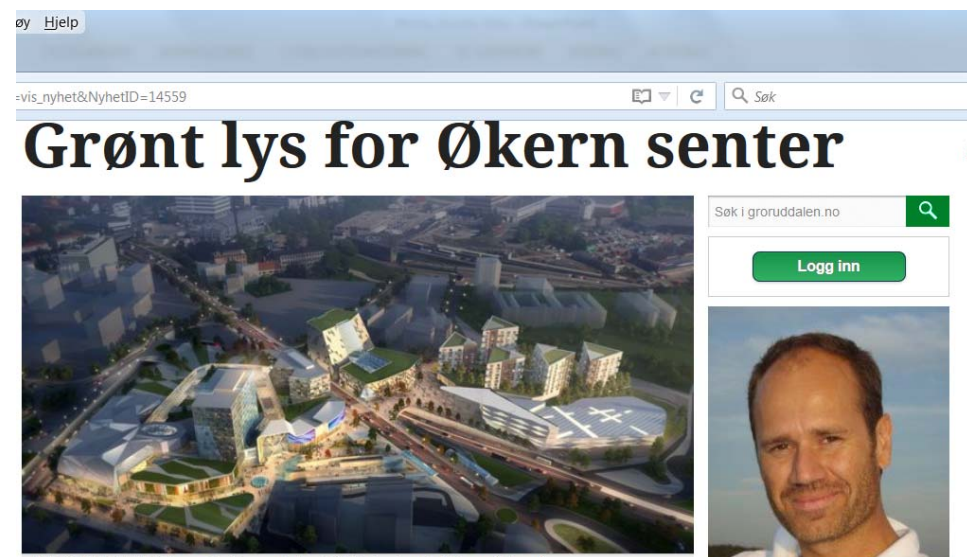
### Siste nyheter

Pangea satser i London

Vil hente mer penger

Vestkantens ræste

Selger for 5,3 mrd.



ENDELIG BYGGEKLART: Planene for Økern senter har nå fått klarsignal om at det bare er å kjøre på.

Økern-planene har latt vente på seg etter innsigelser i flere runder. Men nå kan utbyggerne begynne å planlegge første spadetak – i 2017.

Skrevet av: Elisabeth Tobiassen Faane

Publisert: 27.06.2015 kl 12:00

Share 151

Tweet 0

I 2012 kom sjokkbeskjeden: Miljøverndepartementet krymper Økern-planene med 10 000 kvm fordi maksimalt forretningsareal ikke måtte overstige 45 000 kvm. Det førte til at utbyggerne måtte gå i tenkeboksen.

Steen & Strøm og Storebrand, som sammen står bak prosjektet, presenterte for



HAR STOR TRO PÅ ØKERN: Prosjektleder Thomas Holth ved Steen & Strøm Norge AS forteller at det aldri har hersket noen tvil om at det er verdt å satse på Økern-prosjektet. (Foto: Privat).



2009: Agency for Planning and Building Services rejects plans for Økern

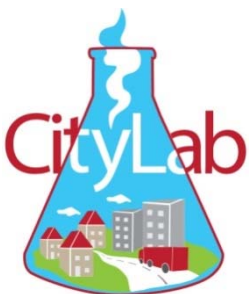
2015: Green light for Økern centre





# Planning - centre





# Activities and data collection



Source: Klepierre



Q1-Q2 2016



Q4 2015 - Q2 2016

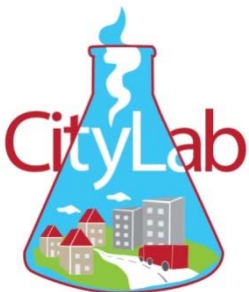
Source:<http://insego.com>





# Performance indicators





# Contact information



City of Oslo



**Helge Jensen**

Phone: +47 977 21 942

E-mail: [helge.jensen@bym.oslo.kommune.no](mailto:helge.jensen@bym.oslo.kommune.no)



**Mari Svolsbru**

Phone: +47 954 10 872

E-mail: [mari.svolsbru@bym.oslo.kommune.no](mailto:mari.svolsbru@bym.oslo.kommune.no)



**Pål Schwartz Samuelsen**

Phone: +47 908 68 812

E-mail: [Pal.SAMUELSEN@steenstrom.com](mailto:Pal.SAMUELSEN@steenstrom.com)



**Jardar Andersen**

Phone: +47 997 00 804

E-mail: [jan@toi.no](mailto:jan@toi.no)



**Olav Eidhammer**

Phone: +47 971 41 461

E-mail: [oe@toi.no](mailto:oe@toi.no)

