



Welcome to Bjørvika
Scandinavian urbanism at its best

Bjørvika 719 år på 10 minutter
OSU i Bjørvika – store verdier, få konflikter
Bjørvika – byutvikling i harmoni?

3

Bjørvika

Byvika – Fjordbyen – Barcode

4

Oslo year 1300 Vista from Ekeberg Hill towards west

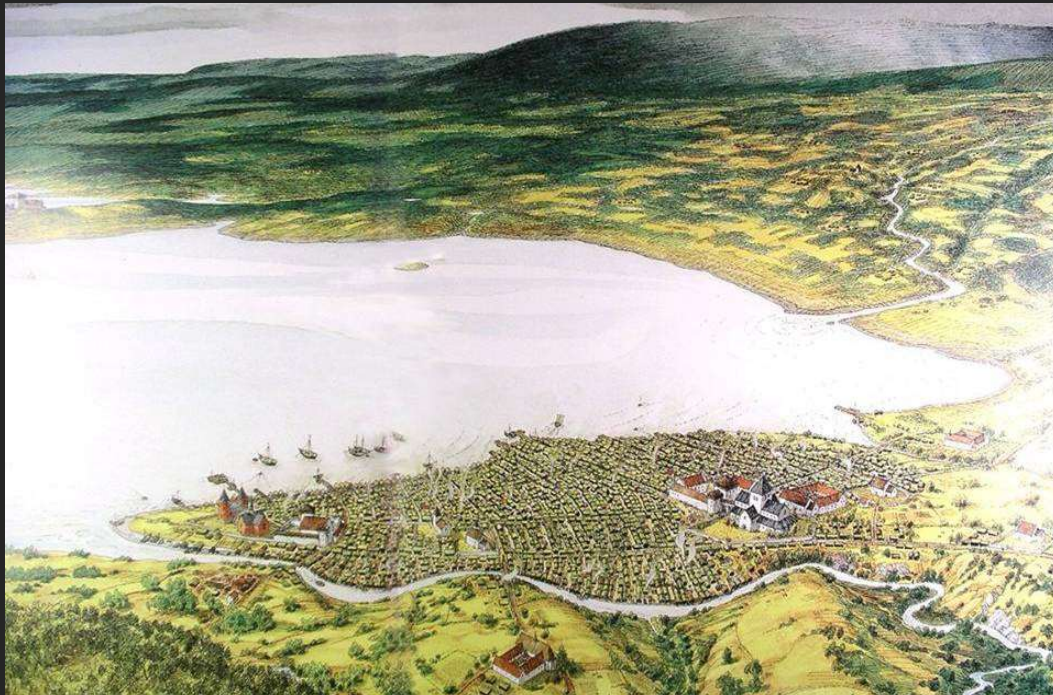




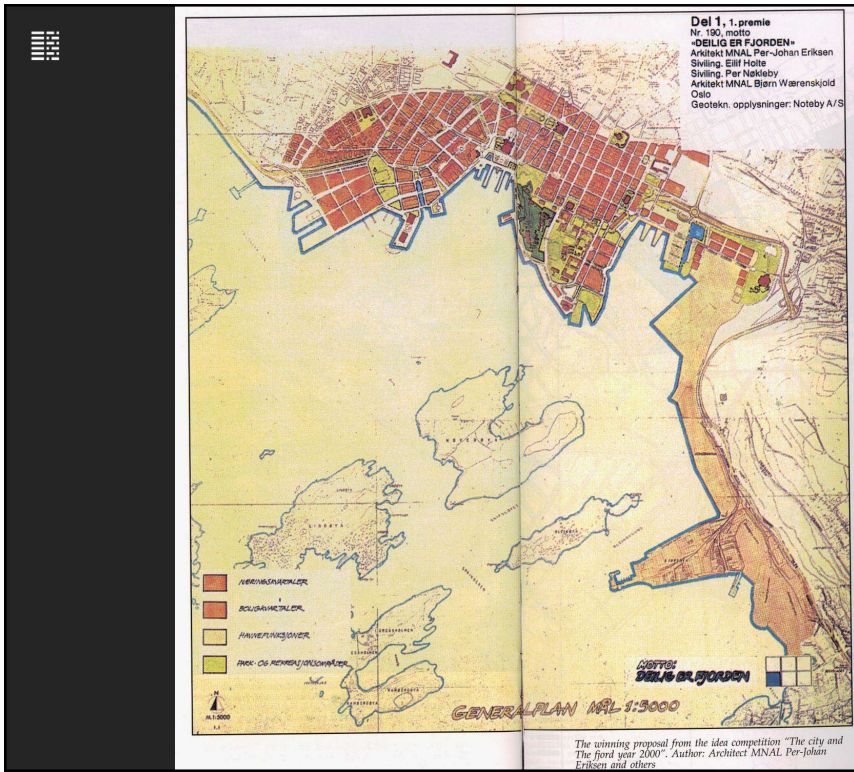
Foto: Wilse, Anders Beer

Oslo Museum

OSU



1998



**1982
Nordisk idé-konkurrans**

**Byen og Fjorden,
Oslo mot år 2000**

- Filipstad**
- Tjuvholmen**
- Aker Brygge (annen konk)**
- Vestbanen**
- Rådhusplassen**
- Festningstunnelen**
- Middelalderparken**
- Bjørvika Vest**
- Sydhavna**



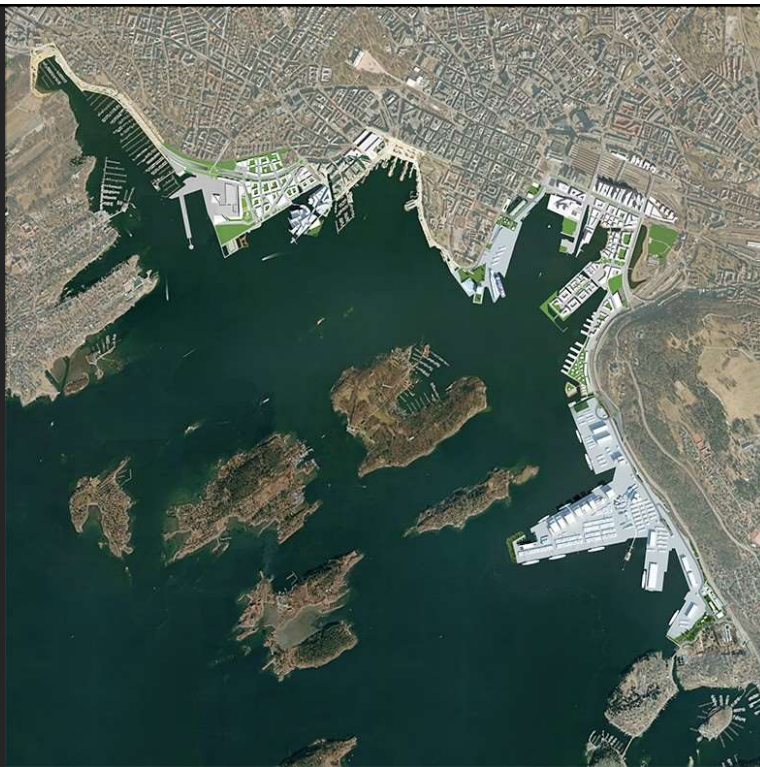
Urban transformation in Fjordbyen



**10 km costal line
2,1 mill m2 BRA**

**Ca 9 000 flats
Ca 50 000 workers**

**In total ca 228 ha land
Ca 45 ha park/squares
Ca 108 ha harbor**



**Vedtatt: Bystyret
27.02.2008**

**Bærekraftig
byutvikling**

Fjordtrikken

**Havne-
promenaden**

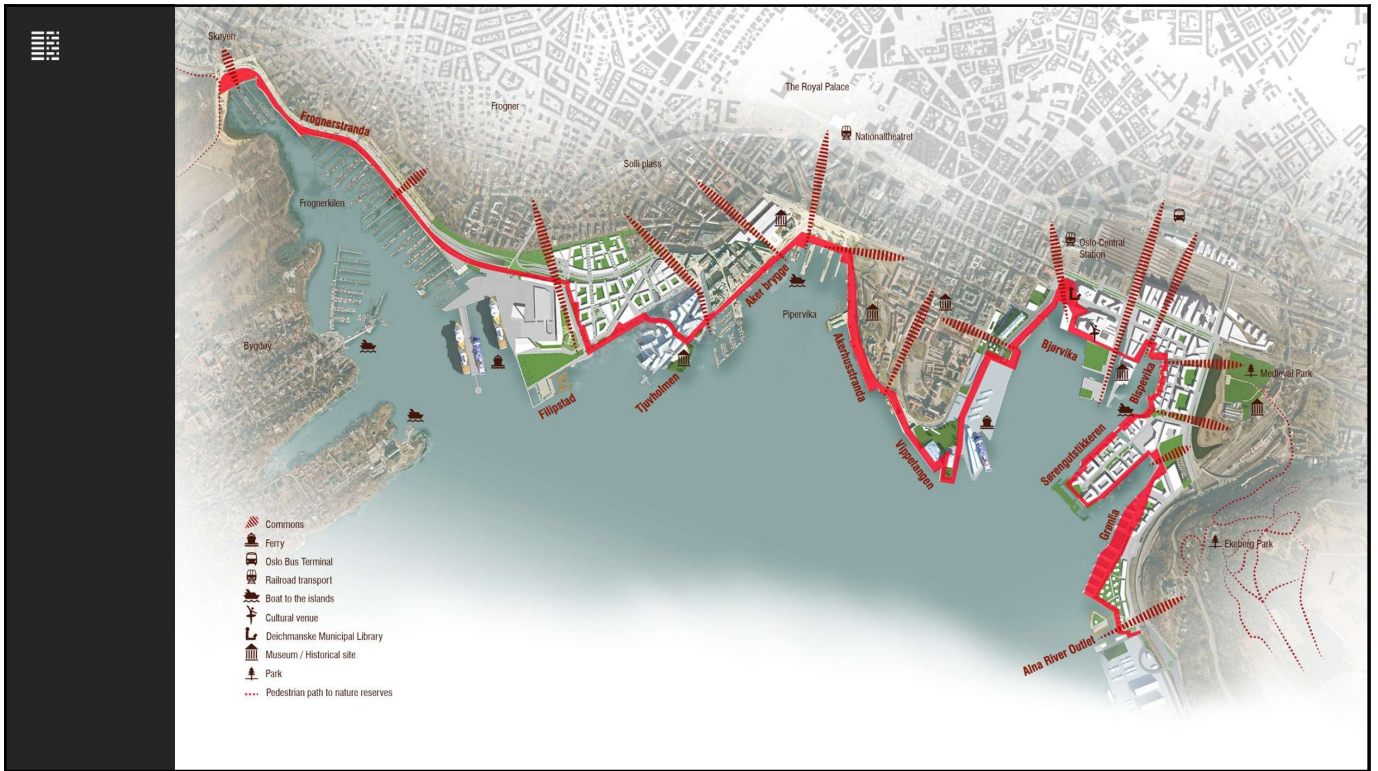
Parkene

**Blå-grønn
struktur**

**Havne-
terminalene**

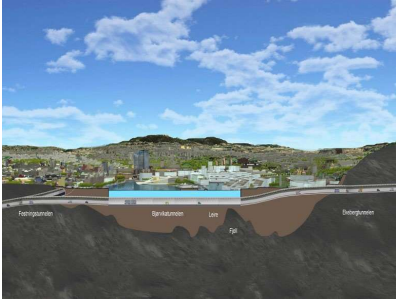
**Mangfoldig
areallbruk**

**Bygge-
høyder**

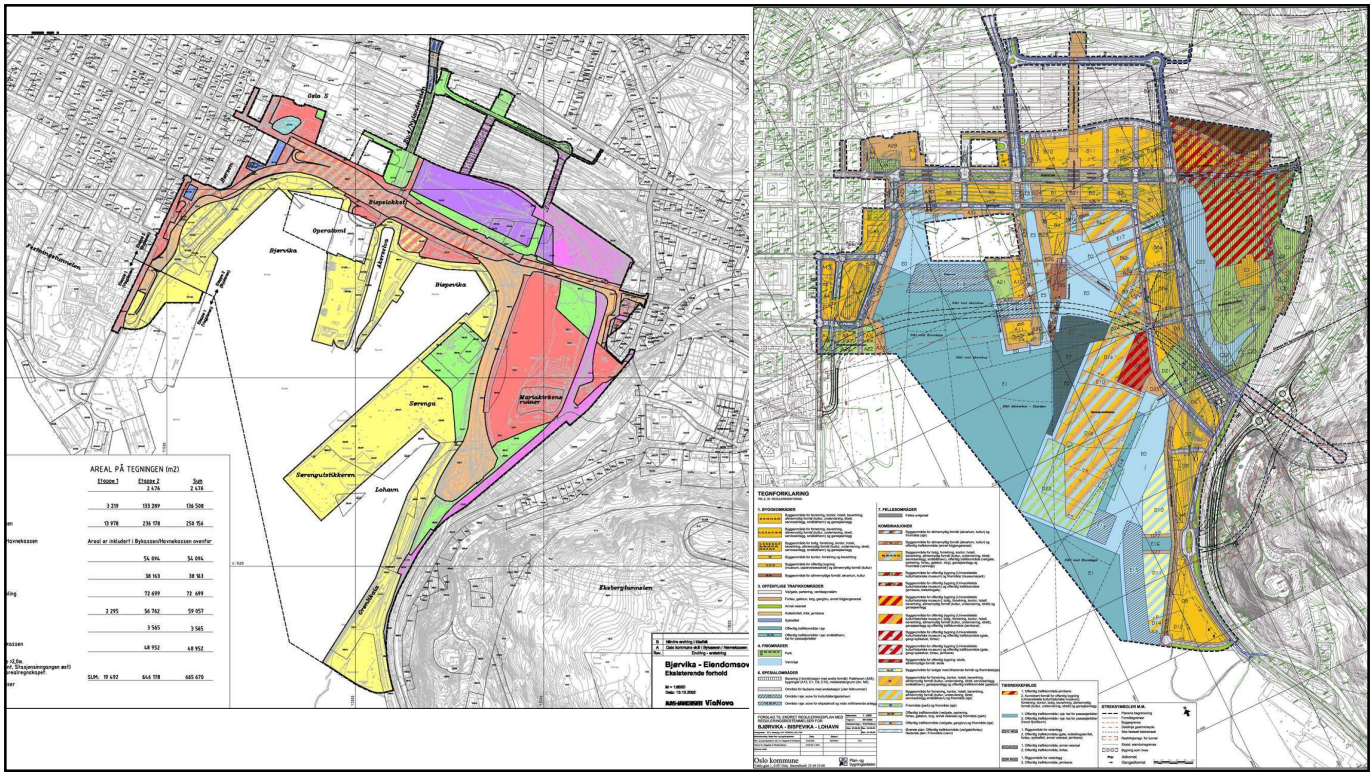
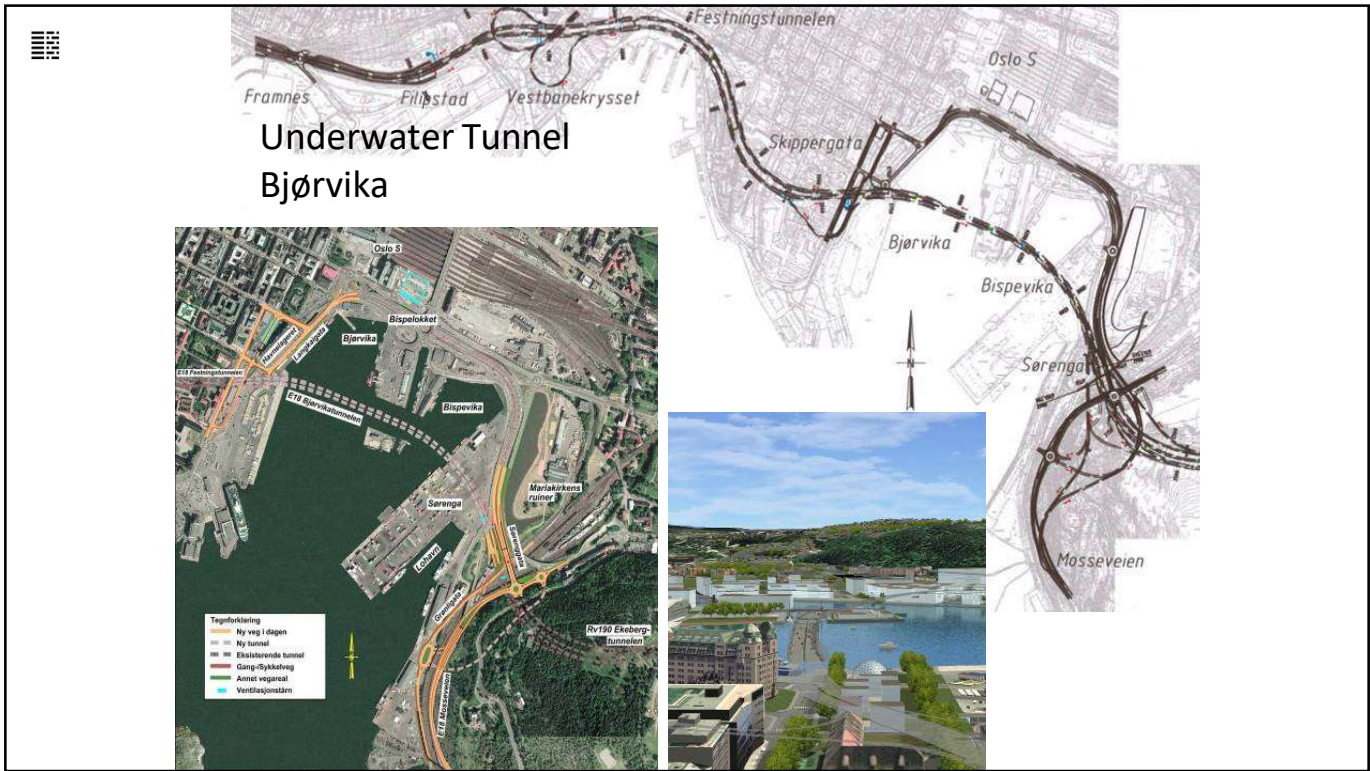




Two major decisions made at a national level



The National Opera and Ballet





Bakgrunn

St. meld. Nr. 28 (2001-2002) omhandler byutvikling i Bjørvika-Bispevika i Oslo, finansieringen av infrastrukturbyggingen i Bjørvika samt opprettelsen av et utviklingsselskap og et infrastrukturselskap med formål å sikre at det i planleggingen av felles funksjoner for Bjørvika blir sikret helhetlige løsninger og en koordinert framdrift.

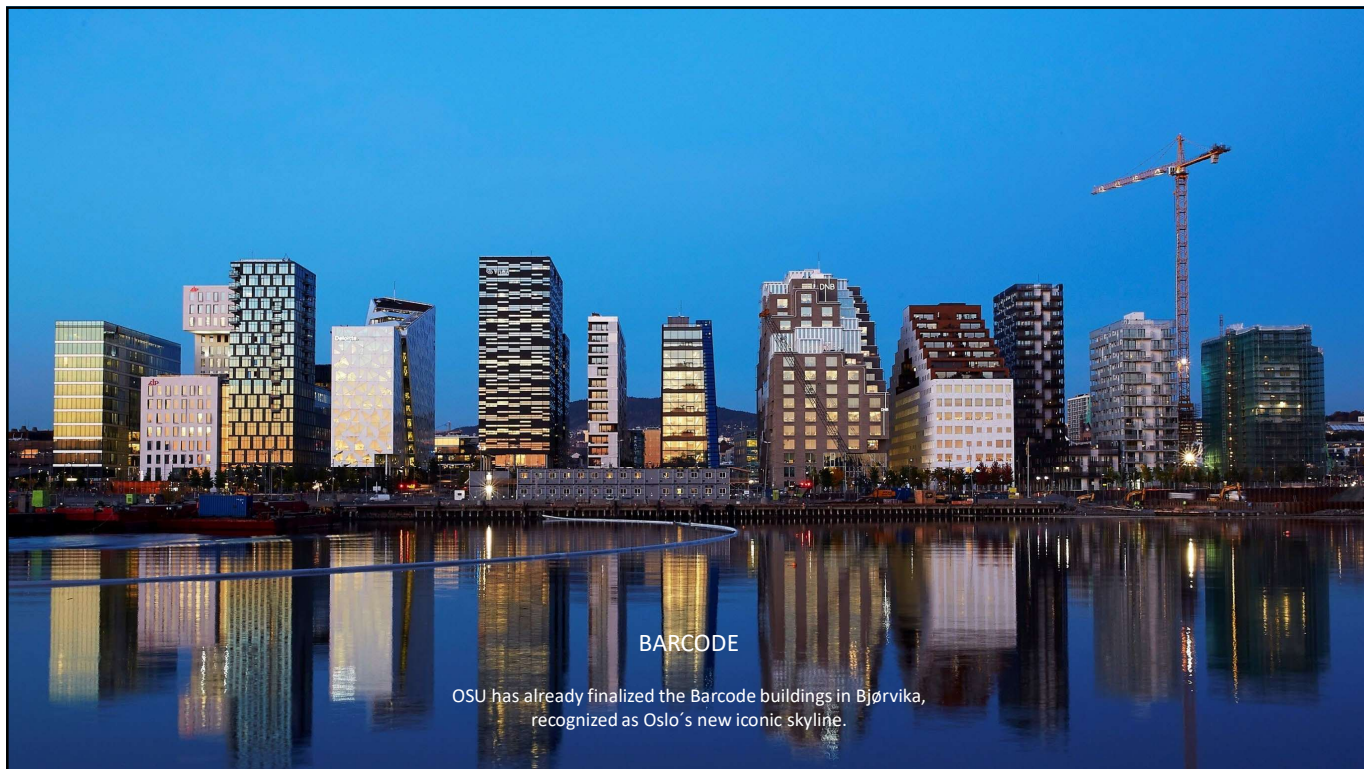
Det fremgår av Stortingsmeldingen at **Staten** skal ha det finansielle og gjennomføringsmessige ansvaret for alle riksveianlegg og Operaprojektet i Bjørvika. Oslo kommune skal forestå utbygging av sosial infrastruktur som omfatter barnehager, skoler, eldresenter og andre sosiale service og tjenestetilbud.


30 juni 2003 ble det inngått en rekke **avtaler** mellom Staten, Oslo kommune og grunneierne i Bjørvika som danner grunnlaget for å realisere et av Norges viktigste byutviklingsprosjekter.



Avtaleverket i Bjørvika

Avtale	Parter	Vedrørende
1	SVRØ Oslo kommune	Finansiering av riksveianlegg
2	SVRØ Oslo kommune Bjørvika Utvikling AS	Overdragelse av avtaler
3	Oslo kommune Bjørvika Infrastruktur AS	Utbyggingsavtalen
4	OSU HAV Eiendom AS	Samarbeid og etablering av Bjørvika Utvikling AS og Bjørvika Infrastruktur AS
5	HAV Eiendom AS Bjørvika Infrastruktur AS	Lånefinansiering av Bjørvika Infrastruktur AS
6	Staten Bjørvika Utvikling AS	Kjøp av fast eiendom
7	Staten Oslo kommune Bjørvika Utvikling AS	Infrastruktur for Opera- og UKM-prosjektene
8	SVRØ Bjørvika Infrastruktur AS	Koordinering av partenes arbeider med fremføring av teknisk infrastruktur



 900 000 m² Utbyggingvolum	400 Boliger i Barcode	5 000 Boliger i Bjørvika
13 900 m² Deichmanske bibliotek	65 000 kvm Gateplan areal (butikker, servering, kultur)	2,8 km Havnepromenade
100 mill Årlig via Oslo S	20 000 Arbeidsplasser	1,7 mill Besøkende til Operaen

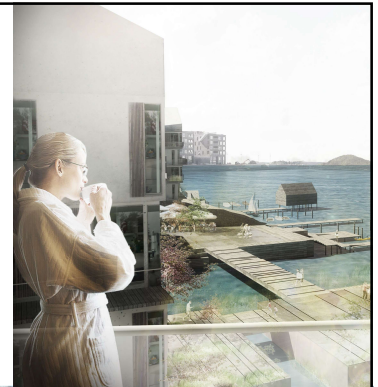




Apartments in the heart of Bjørvika

OSU builds 1900 apartments that range from exclusive penthouses with large terraces to more compact apartments with balconies.

Sunny rooftops and public gardens will be perfect places to withdraw for relaxation.



The Eufemia office building

-21.000 sq.m.
Completed in 2019.





OSU i Bjørvika – store verdier, få konflikter



+





Spørsmål til prosjektledere og advokat

Hva er de største konfliktene mellom entreprenør og byggherre i utbyggingen av OSUs prosjekter i Bjørvika?

Hvordan har eventuelle konflikter blitt håndtert?

Aktørene

Valg av kontraktstrategi

Hva har vært forebyggende tiltak for å holde et lavt konfliktnivå?

Har KLR og eller Prime vært etablert/i bruk?

Hva er mer underliggende grunner til et lavt konfliktnivå?



Gjennomføringsmodell

Kontraktstrategi

- 1) Byggherrestyrte delentrepriser
- 2) Totalentreprise
- 3) Samspill



OSU

20. september 2019





Barcode, Eufemias Plass og Eufemias Hage:
Byggherrestyrte delentrepriser
Dronninglunden og Vannkunsten: Totalentrepriser
Bispevika Syd: Samspill



Stikkord for gjennomføring med lavt konfliktnivå

- 1) Gode rådgiverteam – med evne til godt entreprenørsamarbeid
- 2) Godt prosjektert grunnlag med grundige spesifikasjoner
- 3) Omfattende og grundig innkjøpsprosess
- 4) Gode og detaljerte fremdriftsplaner. Legge til rette for entreprenør
- 5) Felles gjennomgang av kontrakt, og gode kontrakter
- 6) Tidlig involvering i kompliserte entrepriser – grunn, fundamentering, råbygg, fasade, klimavegger
- 7) Engasjerte og erfarne entreprisedere som har fulgt opp disse kontraktene ute på plassen og i egne byggemøter med alle UE
- 8) Synliggjøre uenigheter – presentere forslag til løsning
- 9) Holde juristene i baklandet



Følg oss på sosiale medier



@boibjørvika

@barcodeoslo