



Øystein Ringen Kristoffersen
Senter for eiendomsfag

EIENDOMSFOKUS: Byutvikling som redskap for å møte en økende urban befolkning handler i stor grad om kvalitetsmessige kombinasjoner av tetthet og mobilitet.

Vertikal by- og eiendomsutvikling

Begge faktorer skal bidra til at byens areal anvendes hensiktsmessig og på måter som lar stadig flere mennesker bo, arbeide og bevege seg i bybildet. Denne konteksten er utfordrende og fristende for mange aktører, også for organisasjoner som hittil har spilt mindre fremtredende roller i by- og eiendomsutvikling.

Internasjonale IT-giganter, slik som bl.a. Microsoft, Siemens og Cisco, har allerede meldt sin inntreden i kampen om hvordan dagens og fremtidens arealbruk skal designes og oppleves. En nær fremtid der nær sagt alle fysiske objekter og flater blir digitalt sammenkoblet med den øvrige infrastrukturen som utgjør rammene for vårt samfunnsnivå, er simpelthen for lokkende til å bli overlatt til utbyggere, entreprenører og deres respektive rådgivere. Ved å bruke egen teknologi som spydspiss for byutvikling, der det enkelte eiendomsprosjekt kobles sammen i nettverk som i stor grad blir definert av informasjonsteknologi, snus deler av den tradisjonelle maktbalansen i utviklingen av større, urbane eiendomsprosjekter.

En kanskje overraskende gruppe av aktører å regne med i så henseende er de internasjonale heisleverandørene, slik som bl.a. ThyssenKrupp, Hitachi og Schindler. Disse leverer mobilitetsløsninger knyttet til eiendom, gjennom å garantere for intern transport mellom etasjer i enkeltbygg. Altfor lenge har heisteknologi vært hemmet av kritiske begrensninger av betydning for både

tetthet og mobilitet:

- For tetthet er utfordringen at høyere og større bygg krever flere parallelle heissjakter i tillegg til tradisjonelle rømningsveier – som kan spise opptil 40 prosent av et byggs kjerne. Dette går ut over arealøkonomien i prosjektene, og spiser av salg- og utleiebare kvadratmeter på en slik måte at prosjektøkonomien gjerne blir mer krevende jo høyere opp i etasjene du kommer.

 **Altfor lenge har heisteknologi vært hemmet av kritiske begrensninger av betydning for både tetthet og mobilitet.**

- For mobilitet er utfordringen at hver heissjakt kun rommer én heisvogn, på grunn av de fysiske kabler som kreves i sjakten. For større bygg er det til dels også problematisk at heissjaktene kun er vertikale, hvilket fører til større oppstykkning av bygningsvolumet.

Videre fører lufttrykket som moderne heiser utsetter sine brukere for, til ubehag og potensiell smerte i ørene på grunn av trykkforandringer knyttet til å bevege heisvognen svimlende raskt mellom bunn og topp av bygg.

For å unngå en videreføring av det tradisjonelle leverandørstemplett som hittil har holdt heisleverandører i det

lavere sjikt av beslutningshierarkiet, arbeider de tre ovennevnte organisasjonene – og utvilsomt ytterligere aktører – hardt for å redefinere og redesigne morgendagens heisbruk og dens tilhørende arealøkonomi. Utgangspunktet er i stor grad at mobilitet innad i større bygg, gitt at du kan fjerne flaskehals for effektivitet og utnyttelse, er potensielt mer effektivt for urban mobilitet enn på gateplan – mellom bygningskropper.

For å forbedre prosjektøkonomi tilpasset økt tetthet og større mobilitet, og ikke minst for å kunne reposisjonere egen rolle i prosjekt- og byutvikling, vil disse selskapene lansere heisteknologiløsninger som bl.a. tillater følgende:

- Multiple heisvogner i samme sjakt. Ved å erstatte tradisjonelle heiskabler med eksempelvis magnetteknologi, tillates langt hurtigere og større betjening av byggets brukere.

- Horisontale og skråstilte bevegelsesbaner, som åpner for ny og annerledes mobilitet innad og potensielt også mellom bygg.

Slike teknologisprang vil igjen muliggjøre byggeiere å bygge tettere med forbedret prosjektøkonomi, samt bidra positivt til mobilitet i det nære bybildet. Et mer åpent spørsmål kan være hva dette vil bety for gatelivet på bakkenivå, dersom disse noe uventede teknologiaktørene innen byutvikling lykkes i å heve både tetthet og mobilitet til de nivåene de selv er tjent med.