

# Prosjekter

**BANE NOR**  
EIENDOM



# Antall boliger ved ferdigstillelse



Grefsen stasjon, Oslo  
1 080



Sagabyen, Jessheim  
1 050



Paradis, Stavanger  
1 000

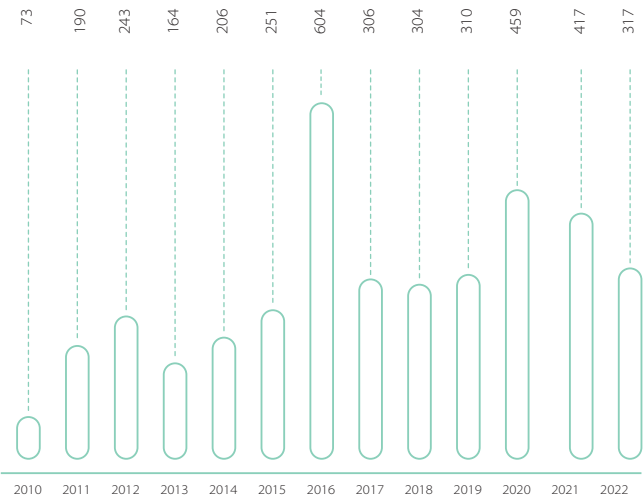


Bellevue, Fredrikstad  
400

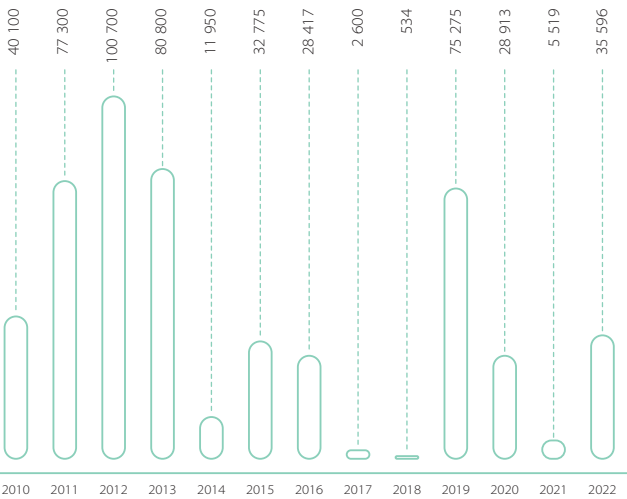


Sundland, Drammen  
800

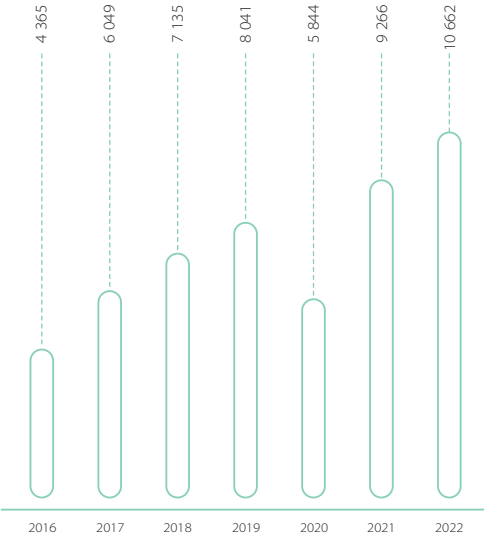
Antall boliger solgt i egen regi og i deleide selskaper



Antall ferdigstilte kvadratmeter BTA næringsseidendom i egen regi og i deleide selskaper



Markedsverdier utviklingsprosjekter i heleide selskaper (MNOK)



Investeringer i heleide og vår andel av deleide selskaper (MNOK)





## Single purpose-selskaper

I en rekke større utviklingsprosjekter har vi etablert single purpose-selskaper sammen med andre profesjonelle eiendoms-aktører eller tomtebesittere. Vi bidrar med attraktive tomter og utviklingskompetanse, og partneren bidrar med lokalkunnskap og komplementær kompetanse. I tillegg til SP-selskapene har vi om lag 90 heleide datterselskaper med formål å utvikle og/eller leie ut bolig- og næringseiendom.

| SP-selskap                     | Samarbeidspartner                                      | Prosjektsted | Utviklingsformål                              | Stiftet | Prosentvis eierandel |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------|---------|----------------------|
| Bellevue Utvikling AS          | OBOS - Ferdig                                          | Fredrikstad  | Boliger for salg                              | 2007    | 50                   |
| BNE Holmestrand Bolig AS       | Seltor Bolig AS                                        | Holmestrand  | Boliger for salg                              | 2018    | 50                   |
| Cecilienborg Bolig AS          | Trym Bolig AS                                          | Trondheim    | Boliger for salg                              | 2016    | 50                   |
| Devoldholmen Utvikling AS      | Relog AS, Reitan Eiendom AS                            | Kristiansund | Skole, kontor og hotell                       | 2019    | 50                   |
| Drammen Helsepark AS           | Eidos Eiendomsutv. AS                                  | Drammen      | Kontor, hotell, parkering, helsebygg og skole | 2017    | 50                   |
| Grefsen Utvikling AS           | JM Norge AS                                            | Oslo         | Boliger for salg                              | 2000    | 50                   |
| Hinna Stasjon Utvikling AS     | K2 Bolig AS                                            | Hinna        | Boliger for salg                              | 2017    | 50                   |
| Hokksund Vest Utvikling AS     | Eiker Eiendomsutvikling AS                             | Hokksund     | Næringseiendom og boliger for salg            | 2013    | 50                   |
| Hommelvik Stasjonsby AS        | Hommelvik Sjøside AS                                   | Hommelvik    | Boliger for salg                              | 2019    | 50                   |
| Innlandet Næringsutvikling AS  | Tema Eiendom AS                                        | Gjøvik       | Næringsbygg for utleie                        | 2013    | 50                   |
| Jessheim Byutvikling AS        | ØM Fjeld Utvikling AS                                  | Jessheim     | Boliger for salg                              | 2007    | 50                   |
| Kjærlighetsstien Bolig AS      | Stiklestad Eiendom Namsos AS                           | Namsos       | Boliger for salg                              | 2021    | 50                   |
| Knutepunkt Porsgrunn AS        | Porsgrunn Utvikling AS                                 | Porsgrunn    | Parkeringsplasser for utleie                  | 2011    | 50                   |
| Lagårdsveien Utvikling AS      | K2 Stavanger AS                                        | Stavanger    | Næringseiendom for utleie                     | 2012    | 50                   |
| Lurhaugen Utvikling AS         | Lillehammer Kommunale Eiendomsselskap                  | Lillehammer  | Byutvikling                                   | 2021    | 50                   |
| Nyhavna Hotell AS              | Utstillingsplassen Eiendom AS                          | Trondheim    | Hotell                                        | 2018    | 50                   |
| Oslo S Parkering AS            | Eiendomsspar AS                                        | Oslo         | Parkering for utleie                          | 2017    | 50                   |
| Paradis Boligutvikling 1 AS    | Solon Eiendom AS 33% / K2 Bolig AS 15%                 | Stavanger    | Boliger for salg                              | 2016    | 50                   |
| Paradis Stasjon Bolig AS       | K2 Stavanger AS                                        | Stavanger    | Boliger for salg                              | 2020    | 50                   |
| Perleporten Asker AS           | Skaaret Eiendom AS                                     | Asker        | Boliger for salg                              | 2017    | 50                   |
| Sagtomta Utvikling Mysen AS    | Eidsberg Sparebank/Eidsberg Kommune                    | Mysen        | Boliger for salg                              | 2016    | 33                   |
| Sjøsidan Moss AS               | Moss Kommunale Eiendomsselskap AS                      | Moss         | Næringseiendom for utleie og boliger for salg | 2015    | 50                   |
| Skien Brygge Utvikling AS      | R8 Hotels AS/Skien Boligbyggerlag                      | Skien        | Boliger, hotell og næring m.m.                | 2020    | 50                   |
| Snipetorp AS                   | Betonmast Eiendom AS                                   | Skien        | Boliger for salg                              | 2013    | 50                   |
| Stasjonsgarasjen Voss AS       | Voss Herad                                             | Voss         | Parkeringsanlegg                              | 2020    | 50                   |
| Stasjonskvartalet Utvikling AS | Karlander Eiendomsutvikling AS                         | Askim        | Boliger for salg                              | 2020    | 50                   |
| Steinkjer Fylkeshus AS         | Utstillingsplassen Eiendom AS, Trøndelag Fylkeskommune | Steinkjer    | Nytt fylkeshus                                | 2021    | 33                   |
| Tangenkaia Eiendom AS          | Drammen kommune Eiendomsutvikling AS                   | Drammen      | Boliger, næringslokaler m.m.                  | 2020    | 37                   |
| Vikersund Utvikling AS         | Modum Kommune                                          | Vikersund    | Næringslokale for utleie                      | 2016    | 50                   |
| Voss Stasjon Hotell AS         | Odfjell Eiendom AS                                     | Voss         | Hotell                                        | 2017    | 50                   |
| Årnes Brygge AS                | Marbre Eiendom AS                                      | Årnes        | Boliger for salg                              | 2021    | 50                   |
| Åstadveien ABC Utvikling AS    | Profier AS                                             | Asker        | Boliger for salg                              | 2021    | 50                   |
| Harbitzparken AS               | Monolith Properties AS                                 | Oslo         | Boliger for salg                              | 2022    | 50                   |
| Paradis Sør AS                 | Ineo Eiendom AS                                        | Stavanger    | Boliger for salg                              | 2022    | 50                   |
| Skeiane Utvikling AS           | K2 Bolig AS                                            | Sandnes      | Boliger for salg                              | 2022    | 50                   |

## Knutepunktutvikling er bærekraft i praksis

Vi stolte av å bidra til en bærekraftig utvikling av byer og tettsteder rundt om i Norge. Når vi tilrettelegger for nye hjem og arbeidsplasser ved knutepunktene, gjør vi det enklere for flere å ta tog, buss eller bane. Vi utvikler også nye og moderne togverksteder som bidrar til best mulig vedlikehold av togene. Det er bærekraftig.

Vi er noe så særegent som en statseid og kommersiell eiendomsaktør. Det gir oss et unikt ståsted, men også et samfunnsansvar. Som landets ledende knutepunktutvikler har vi en stor tomtebank knyttet til knutepunkter i byer og tettsteder og der jernbanen går og har gått. Det gir oss et ansvar for en grønn og fornuftig utvikling av områdene. Tomtene våre har tidligere vært benyttet til jernbaneformål og grunnen er derfor allerede brukt. Nå vi utvikler disse lar vi skog, matjord og naturmangfold være i fred. Det er også bærekraftig.

Utviklingsteamet på 30 eiendomsutviklere håndterer alle fasene av verdikjeden. Vi utvikler mange prosjekter på egen hånd, men etablerer også single purpose-selskaper med lokale partnere som blant annet kan bidra med lokal kunnskap og kapasitet.

Vi har nå over hundre pågående utviklingsprosjekter over store deler av landet. I tillegg er om lag 150 utviklingsprosjekter «sovende», og som vi løpende vurderer å starte opp. Les mer om et utvalg av prosjektene på de neste sidene.

**Morten Austestad,**  
direktør eiendomsutvikling,  
Bane NOR Eiendom





# Innhold

## Oslo

|                    |    |                         |    |
|--------------------|----|-------------------------|----|
| Harbitzalléen 2-12 | 12 | Oslo gate 7             | 15 |
| Grefsen Stasjon    | 12 | Oslo S og «Nordisk Lys» | 16 |
| Økern              | 13 | Schweigaards gate 41-51 | 18 |
| Filipstad          | 14 | Strandgata              | 19 |

## Viken

|                          |    |                    |    |
|--------------------------|----|--------------------|----|
| Langhus                  | 22 | Hvalstad           | 39 |
| Ski Stasjonsby           | 22 | Drammen stasjon    | 39 |
| Kløfta                   | 24 | Fjordbyen Lier og  |    |
| Lørenskog                | 24 | Drammen            | 40 |
| Lillestrøm               | 25 | Drammen Helsepark  | 41 |
| Jessheim Stasjon         | 26 | Godsløkka og       |    |
| Fetsund                  | 26 | Grønlandskvartalet | 42 |
| Sagabyen, Jessheim       | 27 | Godsen             | 43 |
| Strømmen                 | 28 | Tangenkaia         | 43 |
| Meierihagen, Askim       | 30 | Hokksund stasjon   | 44 |
| Sagtomta, Mysen          | 31 | Skamarken          | 44 |
| Oppegård                 | 32 | Proffen Hageby     | 45 |
| Vestby stasjon           | 32 | Kongsberg stasjon  | 46 |
| S16 Bankkvartalet, Mysen | 33 | Sundland           | 46 |
| Årnes Brygge             | 34 | Fjordbyen Brygge   | 48 |
| Høvik stasjon            | 35 | Bellevue Brygge    | 49 |
| Stabekk                  | 36 | Halden             | 50 |
| Alfheim, Asker           | 36 | Moss               | 51 |
| Perlen, Asker            | 37 |                    |    |
| Spikkestad               | 38 |                    |    |
| Billingstad              | 38 |                    |    |

## Vestfold Telemark

|                       |    |                     |    |
|-----------------------|----|---------------------|----|
| Nordbyen, Holmestrand | 54 | Eidanger, Porsgrunn | 57 |
| Strandholmen          | 54 | Tønsberg            | 58 |
| Skien Brygge          | 56 | Sandefjord          | 58 |
| Porsgrunn stasjon     | 57 | Horten              | 59 |

## Innlandet

|                          |    |                        |    |
|--------------------------|----|------------------------|----|
| Moelv                    | 62 | Lurhaugen, Lillehammer | 64 |
| Elvebredden, Kongsvinger | 63 | Strandsonen, Hamar     | 65 |
| Parkgata 6, Gjøvik       | 64 |                        |    |

## Agder Rogaland Vestland

|                       |    |                    |    |
|-----------------------|----|--------------------|----|
| Paradis Box Office    | 68 | Paradis Brygge     | 72 |
| Quadrum, Kristiansand | 68 | Hinna              | 73 |
| Paradis (bolig)       | 70 | Skeiane            | 73 |
| Paradis (næring)      | 70 | Mindemyren, Bergen | 74 |
| Paradis (knutepunkt)  | 71 | Knutepunktet, Voss | 77 |

## Møre og Romsdal Trøndelag Nordland

|                          |    |                 |    |
|--------------------------|----|-----------------|----|
| Campus Kristiansund      | 78 | Støren verksted | 84 |
| Trondheim Stasjonssenter | 80 | Steinkjer       | 85 |
| Nyhavna, Trondheim       | 82 | Namsos          | 86 |
| Hommelvik Stasjonsby     | 82 | Mo i Rana       | 86 |
| Cecilienborg, Trondheim  | 84 |                 |    |





# Oslo

Antall prosjekter

8

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Harbitzalléen 2-12      | 12 |
| Grefsen Stasjon         | 12 |
| Økern                   | 13 |
| Filipstad               | 14 |
| Oslo gate 7             | 15 |
| Oslo S og «Nordisk Lys» | 16 |
| Schweigaards gate 41-51 | 18 |
| Strandgata              | 19 |





## Harbitzalléen 2-12

**Boligutvikling**

**Formål:** Bolig og næring

**Utviklingsareal:** 65 000 m<sup>2</sup>

**Nærhet til kollektivtilbud:** 3 min.

**Forventet ferdigstillelse:** 1. byggetrinn ca. 2027

I samarbeid med Monolith Properties igangsetter vi i år detaljregulering av cirka 800 nye boliger i kvartalet mellom Harbitzalléen og jernbanen, ikke langt fra Skøyen stasjon. Sammen skal vi utvikle et bærekraftig og fremtidsrettet storkvartal med mange boliger med svært gode bokvaliteter. Harbitzalléen 2-12 skal være et foregangsprosjekt for stasjonsnær byutvikling og bidra til å sette Skøyen på kartet. Prosjektet skal skape et godt og levende bymiljø, der arkitektur, kulturminner, landskapsverdier og grønne elementer skal tas aktivt i bruk som ressurser. Utbyggingen vil skje etappevis.



## Grefsen Stasjon

**Boligutvikling**

**Formål:** Bolig

**Areal:** 90 000 m<sup>2</sup>

**Nærhet til kollektivtilbud:** Ved knutepunktet

**Forventet ferdigstillelse:** 2023

På det gamle godsområdet ved jernbanestasjonen på Grefsen utvikler vi sammen med JM Norge en ny bydel med 1 080 leiligheter. Transformeringen av området har pågått siden 2011. Totalt består prosjektet av 19 boligblokker og det nærmer seg ferdigstillelse. De siste boligene overtas av kjøpere tidlig i 2023. For å skape variasjon, er byggene delt opp i sprang og har ulike høyder. De danner en skjerm mot Ringveien og jernbanen i nord, og på sydsiden ligger lavere blokker som trapper seg nedover mot eksisterende bebyggelse og en stor barnehage. Leilighetene åpner seg mot store, sammenhengende grøntområder med gang- og sykkelstier, og en enestående utsikt over byen. To T-banestasjoner, fire trikkelinjer, flere busslinjer og togstasjon i umiddelbar nærhet gjør det enkelt for beboerne på Grefsen Stasjon å la bilen stå.



## Økern

**Bydelsutvikling**

**Formål:** Kontor, service, hotell, bevertning, bolig, m.m.

**Utviklingsareal:** Ca. 30-40 000 m<sup>2</sup>

**Nærhet til kollektivtilbud:** 3 min.

**Forventet ferdigstillelse:** 2027 - 2030

På Økern har vi, sammen med KLP Eiendom og Skanska som eier naboeiendommene, igangsatt arbeidet med å regulere Økern, rett sør for Økernsenteret og Økern T-banestasjon.

Området skal utvikles som en del av senter-området i Hovinbyen, med høy utnyttelse, urbane kvaliteter med gode gangforbindelser og kort vei til T-banen. Her vil det etter planen komme boliger, næring, service, gater, park og møteplasser. Detaljregulering ble sendt inn i 2022 og forventes ferdig politisk behandlet i 2023/2024.





## Filipstad

**Bydelsutvikling**  
**Formål:** Næring, service, kontor, handel, hotell, bolig, park, ferge-terminal mm.  
**Utviklingsareal:** Ca. 458 000 m<sup>2</sup> (hele området)  
**Nærhet til kollektivtilbud:** Trikk og buss på området  
**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

Filipstad er den siste store, ubebygde delen av Oslos sjøside (Fjordbyen) som skal utvikles. Etter mange års forarbeid og forhandlinger har vi, sammen med de øvrige grunneierne, Oslo Havn og Statens vegvesen, blitt enige med Oslo kommune om prinsippene for utviklingen av Filipstad.

Filipstadplanen åpner for cirka 3 000 boliger, skole og barnehager, bypark på over 40 mål og ellers varierte kontor-, handels- og bevertningslokaler. Havnepromenaden vil gå gjennom området, og det vil etableres et sjøbod.

I prinsippavtalen er det avklart hvordan infrastrukturkostnadene knyttet til utbyggingen skal fordeles mellom partene. I disse inngår kostnader til etablering av byrom, lokk over E18 og annen felles infrastruktur. På bakgrunn av prinsippavtalen kan vi nå jobbe videre med å planlegge utviklingen av vårt areal som utgjør cirka 170 000 kvadratmeter.

Det er forventet at første byggetrinn (på Oslo Havns arealer) igangsettes i 2023.



## Oslo gate 7

**Boligutvikling**  
**Formål:** Bolig  
**Utviklingsareal:** Ca. 1 500 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivtrafikk:** 3 min.  
**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

I Oslo gate 7 planlegger vi et nytt boligbygg i fire etasjer med cirka 20 leiligheter. Eksisterende bygård fra 1860 skal også rehabiliteres og omstruktureres for å gi plass til flere leiligheter.

Nybygget blir utformet som et byhus med atrium i midten. Fasaden skal ta opp i seg elementer fra eksisterende nabobebyggelse fra slutten av 1800-tallet. Reguleringsplanen ble igangsatt primo 2018 og forventes godkjent i løpet av 2024.



# Oslo S og «Nordisk lys»

## Stasjons- og næringsutvikling

**Formål:** Stasjon, hotell, kontorer, forretninger og service for de reisende

**Utviklingsareal:** Ca. 60 000 m<sup>2</sup>

**Nærhet til kollektivtilbud:** På Oslo S

**Forventet ferdigstillelse:** Ca. 2030

Oslo S er Norges travleste kollektiv-knutepunkt. Hver dag er mer enn 100 000 togreisende innom stasjonen, og antall reisende vil trolig dobles de neste 15 årene. De neste årene skal vi utvikle Oslo S til et mer fremtidsrettet og attraktivt stasjonsanlegg med høyere arkitektonisk kvaliteter, universell utforming, tilstrekkelig plass for de reisende, bedre servicetilbud og god tilgjengelighet fra byen rundt.

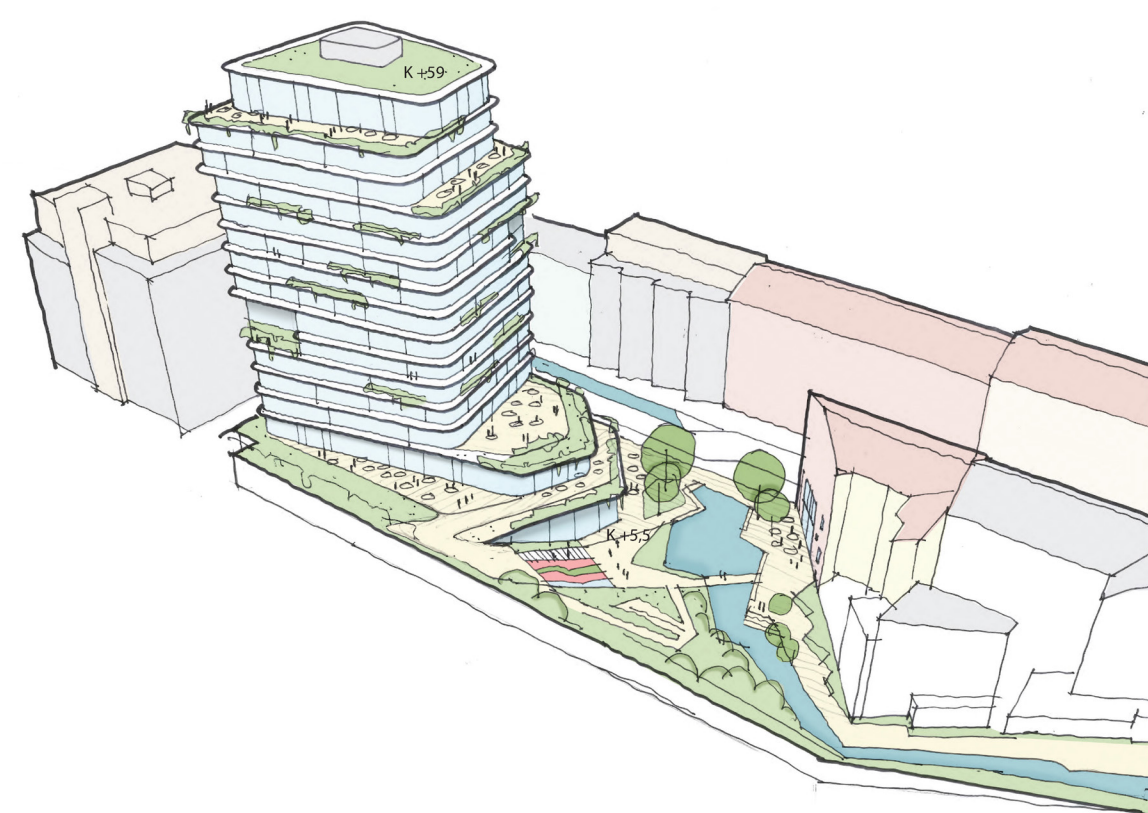
Stasjonsbygget skal utvikles ved transformasjon av dagens bygg, blant annet med bedre innganger fra gate-nivå, større åpenhet i stasjonshallen og fornyet arkitektonisk uttrykk. Dagens flytogterminal erstattes med stasjons- og høyhusprosjektet «Nordisk lys» som vil få stasjonsarealer i de to nederste etasjene, ny kobling til Østbanehallen og i tillegg hotell, konferansefasiliteter, kulturtilbud og kontorarbeidsplasser. Høyhuset vil også ha en avtrappende krone på toppen med offentlig tilgjengelige funksjoner.

Stasjonen vil møte byen med nye inngangsfasader fra nord og sør, og vil få en mer attraktiv og fremtredende rolle i bybildet som en del av kollektiv-knutepunktet. Hovedinngangen fra vest vil i første omgang opprettholdes som i dag, da ombygging av den er avhengig av eventuell ny tog tunnel gjennom Oslo. Prosjektet vil støtte opp om Oslo som klimavennlig by ved å gjøre kollektiv-transport mer attraktivt og ved å konsentrere byutvikling i knutepunktet. Vi vil gjennomføre stasjonsutviklingen som et sammensatt prosjekt med utvikling av offentlige stasjonsarealer og kommersiell eiendom.





# Schweigaards gate 41-51



**Kontor- eller hotellutvikling**  
**Formål:** Kontor eller hotell og utadrettet virksomhet  
**Utviklingsareal:** Ca. 15 000 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivtilbud:** 3 min.  
**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

I Schweigaards gate 41-51 planlegger vi å utvikle tomten, som i dag i hovedsak brukes til parkering, til en kombinasjon av park og ny bebyggelse. Den nye bebyggelsen kan inneholde enten et nytt hotell eller et kontorbygg. I 1. etasje mot gaten og parken legges det til rette for utadrettede funksjoner. Det ses også på muligheten for å åpne opp gavlen i det eksisterende bygget i nr. 51 mot parken, slik at funksjoner i 1. etasjen her kan bidra til mer aktivitet i parken. Det kan også være aktuelt å legge å legge inn bydelsfunksjoner i nr. 51.

Parken utformes slik at den blir gjort klart for en fremtidig åpning av Hovinbekken fra Klosterenga og videre nedover Schweigaards gate gjennom parken.

Ambisjonen for prosjektet er å oppnå BREEAM-NOR Excellent-klassifisering. Reguleringsplan for prosjektet ble igangsatt høsten 2016, og forventes godkjent i 2024.

# Strandgata 19



**Kontor- og næringsutvikling**  
**Formål:** Kontor, bevertning, handel mm.  
**Utviklingsareal:** Ca. 15-18 000 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivtilbud:** Ved knutepunktet  
**Forventet ferdigstillelse:** Fra 2028

Strandgata 19 ligger inntil Palehaven og Christian Frederiks plass ved Oslo S. Bygget er i dag et parkeringshus med noe kontorareal. Planen er å rive eksisterende bygningsmasse og benytte den nye bygningen til kontor, handel, bevertning mm.

Målet er at bygget gis høye arkitektoniske kvaliteter og oppnår sertifiseringen BREEAM-NOR Excellent. Arkitektkonkurranse ble gjennomført våren 2022.





# Viken

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Langhus                   | 22 |
| Ski Stasjonsby            | 22 |
| Kløfta                    | 24 |
| Lørenskog                 | 24 |
| Lillestrøm                | 25 |
| Jessheim Stasjon          | 26 |
| Fetsund                   | 26 |
| Sagabyen, Jessheim        | 27 |
| Strømmen                  | 28 |
| Meierihagen, Askim        | 30 |
| Sagtomta, Mysen           | 31 |
| Oppegård                  | 32 |
| Vestby stasjon            | 32 |
| S16 Bankkvartalet, Mysen  | 33 |
| Årnes Brygge              | 34 |
| Høvik stasjon             | 35 |
| Stabekk                   | 36 |
| Alfheim, Asker            | 36 |
| Perlen, Asker             | 37 |
| Spikkestad                | 38 |
| Billingstad               | 38 |
| Hvalstad                  | 39 |
| Drammen stasjon           | 39 |
| Fjordbyen Lier og Drammen | 40 |
| Drammen Helsepark         | 41 |
| Godsløkka og              |    |
| Grønlandskvartalet        | 42 |
| Godsen                    | 43 |
| Tangenkaia                | 43 |
| Hokksund stasjon          | 44 |
| Skamarken                 | 44 |
| Proffen Hageby            | 45 |
| Kongsberg stasjon         | 46 |
| Sundland                  | 46 |
| Fjordbyen Brygge          | 48 |
| Bellevue Brygge           | 49 |
| Halden                    | 50 |
| Moss                      | 51 |

Antall prosjekter

37





## Langhus

### Nordre Follo, bolig- og næringsutvikling

**Formål:** Bolig og noe næring

**Utviklingsareal:** Ca. 8 500 m<sup>2</sup>

**Nærhet til kollektivtilbud:** På knutepunktet

**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

I Parkveien 3-5 på Langhus har vi en eiendom på drøyt seks dekar hvor vi planlegger å oppføre et miljøvennlig boligprosjekt med til sammen cirka 90 boenheter, bestående av henholdsvis 2-, 3- og 4-roms leiligheter samt innslag av noe næring.

Leilighetsbyggene vil primært romme gjennomgående leiligheter med åpne fasader mot grønne områder i vestlig retning, og mer lukkede fasader mot togstasjonen i østlig retning. Byggene vil tilpasse seg det omkringliggende terrenget og trappes ned mot den sørlige delen av tomten. Det er planlagt en felles sammenhengende parkeringskjeller.

Forslag til detaljreguleringsplan sendes inn i løpet av første kvartal i 2023.



## Ski Stasjonsby

### Knutepunktutvikling

**Formål:** Kontor, service, hotell, bolig og innfartsparkering

**Utviklingsareal:** 100 000 m<sup>2</sup>

**Nærhet til kollektivknutepunkt:** På knutepunktet

**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

I Ski planlegger vi å utvikle området rundt «Nye Ski stasjon», som er en del av Follobaneprosjektet som ble ferdigstilt i desember 2022.

Vedtatt sentrumsplan tilrettelegger for byutvikling ved Ski stasjon og danner grunnlag for vårt videre arbeid med å utvikle Ski Stasjonsby på begge sider av jernbanesporene. Arbeidet med detaljregulering startet opp i 2021 og forventes godkjent i løpet av 2024. Vårt mål er å skape et attraktivt område rundt stasjonen med hotell, flere boliger og kontorarbeidsplasser.

Vi har inngått avtale med Scandic for et nytt hotell på østsiden av stasjonen. Scandic Ski er planlagt med 220 rom, moderne møte- og konferansefasiliteter, restaurant/café på gateplan og en takterrasse med panoramautsikt over byen.

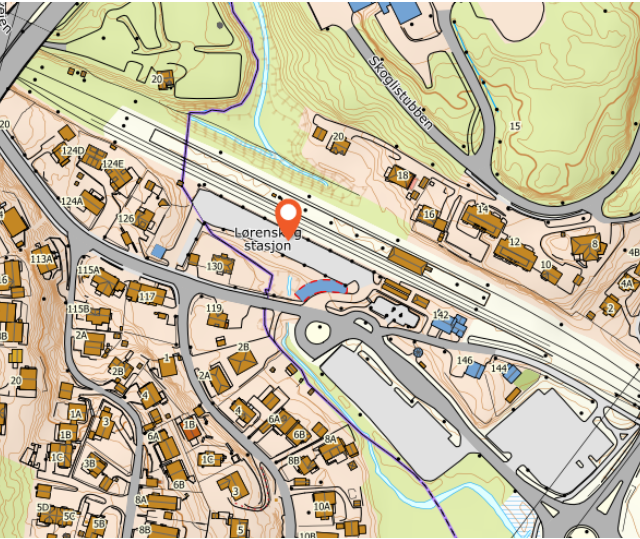




## Kløfta

**Boligutvikling**  
**Formål:** Bolig  
**Utviklingsareal:** 7 000 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivtilbud:** 3 min.  
**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

Kløftaløkka er et boligprosjekt i umiddelbar nærhet til knutepunktet på Kløfta som nå er i reguleringsfasen. Prosjektet legger opp til variert bebyggelse i 3-5 etasjer, med takterrasser, grøntarealer og et attraktivt uteoppholdsareal på vestsiden av boligene.



## Lørenskog

**Knutepunktutvikling**  
**Formål:** Uavklart  
**Utviklingsareal:** 20 000 m<sup>2</sup> (tomt)  
**Nærhet til kollektivtilbud:** På knutepunktet  
**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

Sammen med Lørenskog kommune skal vi gjennomføre en områderegulering for knutepunktet og områder rundt Lørenskog stasjon. En helhetlig arealstrategi rundt knutepunktet må ses i sammenheng med arealbruken til kollektivformål/parkering på stasjonen. I tillegg skal gode og sammenhengende forbindelser for gående og syklende vil være premissgivende for å gjøre knutepunktet mer tilgjengelig fra utviklingsområdene rundt. Oppstart områderegulering forventes i løpet av 2023.



## Lillestrøm

**Knutepunktutvikling**  
**Formål:** Under utvikling  
**Utviklingsareal:** Ca. 150 000 m<sup>2</sup> (tomt)  
**Nærhet til kollektivtilbud:** På knutepunktet  
**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

Sammen med Lillestrøm kommune og Viken Fylkeskommune samarbeider vi om utviklingen av Lillestrøm stasjonsområde og knutepunkt. Målsetning er å sikre tilstrekkelig fremtidig kapasitet og fremkommelighet for transportmidlene i området, utforming på myke trafikanterers premisser, samt byutvikling av områdene rundt. Sømløse overganger mellom ulike mobilitetsformer skal prioriteres. Nye teknologiske løsninger vil sannsynligvis prege måten vi beveger

oss i fremtiden, noe som vil bidra til en optimalisering av arealbruken og fremme bærekraftig byutvikling. DRMA, Dyrvik Arkitekter og A-Lab har utarbeidet mulighetsstudier som parallelle oppdrag, hvor ideer og prinsipper fra studiene vil være grunnlaget for en områderegulering. Ambisjonen er å gjøre knutepunktet mer tilgjengelig, bærekraftig og attraktivt for byens befolkning, besøkende og reisende.



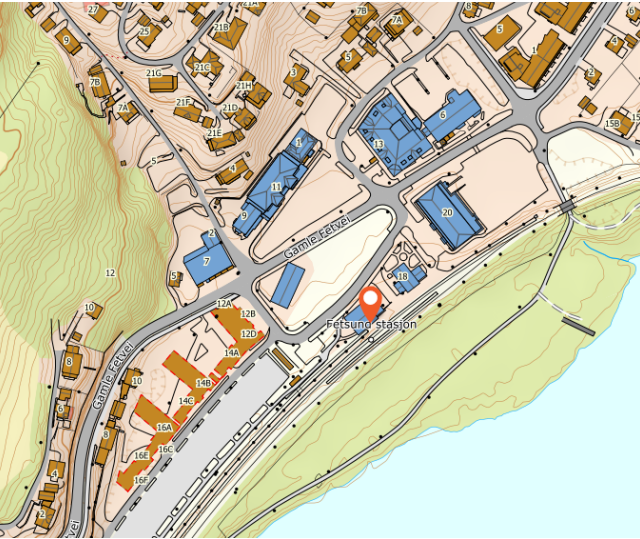


# Jessheim stasjon

**Knutepunktutvikling**

**Formål:** Kontor/hotell, bolig, stasjon og kollektivterminal  
**Utviklingsareal:** Uavklart  
**Nærhet til kollektivtilbud:** På knutepunktet  
**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

Sammen med Viken fylkeskommune, Ruter og Ullensaker kommune, har vi samarbeidet om utarbeidelsen av en knutepunktplan for stasjonsområdet. Arbeidet vil legge grunnlaget for en områderegulering for området som Ullensaker kommune har ansvar for. Målet er å legge til rette for et framtidsrettet kollektivknutepunkt som ivaretar vedtatte mål for grønn mobilitet og byutvikling.



# Fetsund

**Knutepunktutvikling**

**Formål:** Sentrumsutvikling  
**Utviklingsareal:** Uavklart  
**Nærhet til kollektivtilbud:** Umiddelbar nærhet  
**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

Fetsund ligger 20 minutter fra Oslo med tog, og har et stort potensial for fremtidig vekst.

Lillestrøm kommune er i gang med en områderegulering for Fetsund sentrum. Vi ønsker å bidra til en helhetlig sentrumsutvikling som bygger videre på Fetsunds identitet, og som samtidig gir rom for det nye gjennom urban bebyggelse tettere på stasjonen og uterom med høy bruksverdi.



# Sagabyen, Jessheim

**Knutepunktutvikling**

**Formål:** Boliger, næring, forretning  
**Utviklingsareal:** 60 000 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivtilbud:** Ved knutepunktet  
**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart (Saga Torg)

På Jessheim utvikler vi i samarbeid med Ø. M. Fjeld Utvikling, en ny bydel gjennom selskapet Jessheim Byutvikling AS. Bydelen har fått navnet Sagabyen og omfatter cirka 700 nye, miljøvennlige boliger av høy kvalitet, samt butikker, servicelokaler og offentlige og halvprivate uterom.

I 2012 ble Saga Senter med 120 leiligheter ferdigstilt. I 2016 ble andre byggetrinn, Saga Atrium, med 60 leiligheter ferdigstilt. I det største utbyggingsområdet, Saga Terrasse,

ble leilighet nummer 470 solgt i desember 2022. Prosjektet er planlagt ferdigstilt 1. halvår 2024, og det vil da bestå av 496 boliger og flere næringslokaler mot gateplan.

Nord for Saga Terrasse eier vi den fremtidige utviklingseiendommen Saga Torg. Vi igangsetter nå en detaljregulering av et åtte mål stort område som i fremtiden kan romme rundt 180 nye leiligheter samt næring.





## Strømmen

### Knutepunktutvikling

**Formål:** Bolig, kontor, næring og kollektivknutepunkt

**Utviklingsareal:** 50 000 m<sup>2</sup>

**Nærhet til kollektivknutepunkt:** Ved knutepunktet

**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

Stasjonsområdet på Strømmen i Skedsmo kommune utgjør cirka 40 mål og skal utvikles for å gjøre stasjonen mer tilgjengelig og attraktiv for de reisende. Nytt, sentralt stasjonstorg blir et viktig møtested, og den gamle stasjonen får en sentral plassering i akse sentrum-stasjonstorg-stasjon. Dagens bussterminal skal erstattes av busstopp i gaten.

I tillegg til attraktive boliger og kontorbebyggelse, blir det næringslokaler på gateplan og ut mot torget. Planforslaget, som inneholder cirka 200 boliger og 25 000 kvadratmeter kontor- og næringslokaler, forventes lagt ut til offentlig ettersyn i løpet av 2023.





## Sagtomta, Mysen

### Bolig- og næringsutvikling

**Formål:** Bolig, næring og forretning

**Utviklingsareal:** 25 000 m<sup>2</sup>

**Nærhet til kollektivtilbud:** Ved knutepunktet

**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

Indre Østfold kommune ønsker å fortette Mysen sentrum, og i vedtatt sentrumsplan skal området ved jernbanestasjonen ha høy utnyttelse. Sammen med kommunen og Eidsberg Sparebank har vi stiftet utviklings-selskapet Sagtomta Utvikling Mysen AS for å utvikle området.



## Meierihagen, Askim

### Bolig- og næringsutvikling

**Formål:** Bolig og næring

**Utviklingsareal:** 8 500 m<sup>2</sup>

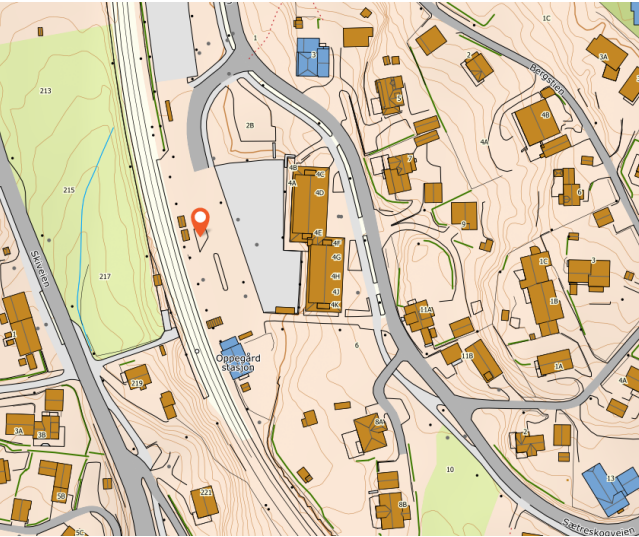
**Nærhet til kollektivtilbud:** På knutepunktet

**Forventet ferdigstillelse:** 1. byggetrinn 2023

Askim er den største byen i nye Indre Østfold kommune, og kommunen har i mange år satset strategisk på byutvikling. Vi eier en tomt på cirka 2,3 dekar rett nord for stasjonen. Sammen med Karlander Utvikling AS som eier nabotomten, har vi etablert SP-selskapet Torggata 5 AS for å utvikle 120 leiligheter i tre blokker.

Første byggetrinn på 58 leiligheter ferdigstilles 2. kvartal 2023, andre byggetrinn på 34 leiligheter ferdigstilles 1. kvartal 2024 og tredje byggetrinn på 28 leiligheter ferdigstilles 3. kvartal 2024. Det er per januar 2023 solgt 97 av 120 leiligheter i prosjektet.

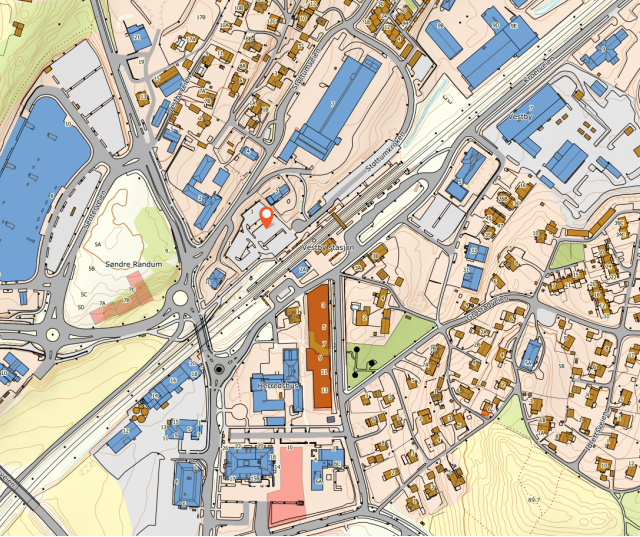




## Oppegård

**Bolig- og næringsutvikling**  
**Formål:** Bolig og næring  
**Utviklingsareal:** Ikke avklart  
**Nærhet til kollektivtilbud:** På knutepunkt  
**Forventet ferdigstillelse:** Ikke avklart

Vi skal, i samarbeid med andre grunneiere, utforske muligheter for utvikling av arealer på østsiden av jernbanesporene på Oppegård stasjon. Transformasjon av eksisterende bebyggelse inkludert stasjonsbygget vurderes. Prosjektet kan ha innslag av både bolig og næring, samtidig som parkeringsbehov til reisende blir ivare tatt.



## Vestby stasjon

**Boligutvikling**  
**Formål:** Bolig og næring  
**Utviklingsareal:** ikke avklart  
**Nærhet til kollektivtilbud:** På knutepunkt  
**Forventet ferdigstillelse:** Ikke avklart

På Vestby stasjon har vi store sentrumsnære arealer som i dag blir anvendt som pendlerparkering. Arealene er i ny sentrumsplan er avsatt til sentrumsformål, og vi vil i samråd med kommunen utforske mulighetene for en utvikling av arealene til bolig- og næringsformål, forutsatt at parkeringstilbud til togreisende ivaretas.

Vestby sentrum har de siste årene vært gjennom en storstilt utvikling, og det vil bli viktig å se våre arealer i sammenheng med den nye og fremtidige bystrukturen og utviklingen.



## S16 Bankkvartalet, Mysen

**Bolig- og næringsutvikling**  
**Formål:** Bolig, kontor og forretning  
**Utviklingsareal:** 5200 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivtilbud:** 100 meter fra togstasjon  
**Forventet ferdigstillelse:** 2025

Rett sør for Mysen stasjon har vi planer om å utvikle det første kvartalet på Sagtomta i samarbeid med en ekstern partner. Kvartalet omfatter 44 stykker 2-4 roms leiligheter, kommunalt helsesenter samt to mindre næringslokaler. Bebyggelsen vil være på 3-7 etasjer, og det er lagt stor vekt på å få til gode private og felles uterom der man kan være skjermet, men også ha nærhet og kontakt med bylivet omkring med gode uteoppholdsarealer og grønne omgivelser. Det er planlagt en sammenhengende parkeringskjeller under bebyggelsen med innkjøring fra gatetunet i syd.





# Årnes Brygge

## Boligutvikling

**Formål:** Bolig  
**Utviklingsareal:** Ca. 7 000 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivknutepunkt:** ca. 200 m.  
**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

Årnes Brygge er et meget attraktivt boligprosjekt som ligger ved Årnes stasjon og sentrum. Prosjektet grenser til det natur-skjønne parkområdet på Årnes bygge, og leilighetene vil få gode solrike terrasser med utsikt til Glomma. Det er planlagt at veitraséen skal flyttes mot jernbanesporet og at elvepromena-den blir videreført på fremsiden av boligprosjektet. Arbeidene med regulering pågår og vi forventer endelig godkjent regule-ringsplan i løpet av 2023, med mulig byggestart i løpet av 2024.



# Høvik stasjon

## Knutepunktutvikling

**Formål:** Næring  
**Utviklingsareal:** Ukjent  
**Nærhet til kollektivtilbud:** Ved knutepunktet  
**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

E18-prosjektet (Lysaker – Ramstadsletta) legger opp til at dagens E18-trasé gjennom Høvik blir erstattet med en ny veitunnel. Bærum kommune har igangsatt arbeid med et plan-program som også definerer et byplangrep for utviklingen av området rundt Høvik stasjon. Vi utforsker muligheter for å gjøre om Høvik stasjon til et attraktivt knutepunkt gjennom samarbeid med andre grunneiere i området. Planprogrammet sendes til høring i løpet av 2023.





## Stabekk

**Bolig- og næringsutvikling**  
**Formål:** Bolig, næring  
**Utviklingsareal:** 2 000 m<sup>2</sup> (tomt)  
**Nærhet til kollektivtilbud:** På knutepunktet  
**Forventet ferdigstillelse:** 2027/2028

På Stabekk i Bærum samarbeider vi med Stabekk-husene om å utvikle et boligprosjekt rett ved stasjonen. Prosjektet omfatter primært boliger, men også noe næringsareal på gateplan. Målet vårt er å utvikle området ved stasjonen til et naturlig møtested ved å plassere boligbygget slik at det danner et torg foran stasjonen. Område-reguleringsplanen for Stabekk ble vedtatt i 2019 og legger til rette for en bymessig utforming av vårt utviklingsområde. Detaljreguleringen startet vinteren 2022.



## Alfheim, Asker

**Næringsutvikling**  
**Formål:** Hotell eller kontor i kombinasjon med næring  
**Utviklingsareal:** 11 000 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivtilbud:** På knutepunktet  
**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

Tomten som er på cirka fire dekar ligger rett sør for tunellportalen for jernbanen fra Oslo og tett på Asker stasjon. Området grenser mot stasjonen i nordvest, mot Bleikerveien i øst og mot både et boligbygg og et næringsbygg i sør. Her planlegges det på sikt et konferanse-hotell eller kontorer i kombinasjon med næring på cirka 11 000 kvadratmeter. Arkitektkonkurranse ble avholdt i februar 2020. Oppstart detaljregulering avventes inntil videre.

## Perlen, Asker

**Bolig- og næringsutvikling**  
**Formål:** Bolig, 300 m<sup>2</sup> næring/  
forretning i 1. etasje  
**Utviklingsareal:** 6 800 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivtilbud:** 3 min.  
**Forventet ferdigstillelse:** 2024

Perleporten Asker AS som vi eier 50/50 sammen med Skaaret Holding AS, har utviklet et bolig-område like ved Asker stasjon. På eiendommen skal det bygges fem bygninger med til sammen 68 leiligheter.

Prosjektet har meget attraktiv beliggenhet med nærhet til Asker sentrum og fine sol- og utsikts-

forhold. Alle leilighetene får god miljø- og kvalitetsmessig standard, og vi satser på store og eksklusive toppleiligheter. Reguleringsplanen ble vedtatt sommeren 2021. Salget av leilighetene har pågått siden oktober 2021, og det er per november 2022 kun 10 usolgte. Prisnivået er high-end i Asker. Byggeriet startet våren 2022 og ferdigstilles våren 2024.







# Spikkestad

**Bolig- og næringsutvikling**

**Formål:** Bolig, næring  
**Utviklingsareal:** 1 700 m<sup>2</sup> (vår tomt)  
**Nærhet til kollektivtilbud:** Ved stasjonen  
**Forventet ferdigstillelse første trinn:** 2027/2028

Asker kommune (tidligere Røyken) vedtok i 2015 områderegulering for Spikkestad sentrum. Planen legger opp til fortetting og transformasjon rundt Spikkestad stasjon og torget. Det er en kompleks områderegulering med mange avhengigheter, derfor har de største grunneierne i området i samråd med kommunen utviklet en masterplan for å vise hvordan bestemmelsene i område-reguleringen skal løses. Vår sentrale eiendom ligger tilstøtende til torget, med stille side mot sydvest. Tomten er planlagt utviklet i samråd med andre grunneiere for å få større spillerom for helhetlige løsninger. Oppstart detaljregulering er planlagt i 2023.



# Billingstad

**Bolig- og næringsutvikling**

**Formål:** Bolig og næring  
**Utviklingsareal:** 3 750 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivtilbud:** På knutepunktet  
**Forventet ferdigstillelse:** 2026

Åstadveien ABC utvikling AS, som vi eier 50/50 sammen med Profier AS, skal utvikle området ved Billingstad stasjon i Asker med et torg og et bygg med næring/dagligvare i første plan og cirka 50 leiligheter i etasjene over. Vi skal legge vekt på gode bokvaliteter, fine utearealer og en god interaksjon mellom bolig, næring og torgareal. Eiendommen er uregulert, og arbeidet med detaljreguleringen startet våren 2021.



# Hvalstad

**Bolig- og næringsutvikling**

**Formål:** Bolig, næring  
**Utviklingsareal:** 5 500 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivtilbud:** På knutepunktet  
**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

På østsiden av Hvalstad stasjon i Asker har vi et område på drøyt åtte dekar hvor vi planlegger å bygge 70 leiligheter fordelt på tre bygg. Byggene vil få en variert gesims på 2-4 etasjer, og det vil bli lagt vekt på å tilpasse prosjektet til eksisterende, omkringliggende bebyggelse. Det er planlagt parkeringskjellere under byggene.

I tillegg planlegges det utadrettet næringsvirksomhet i det gamle stasjonsbygget, samt et mindre næringsareal i den søndre delen av prosjektet som vender mot stasjonsinngangen. Arbeidet med å utarbeide forslag til detaljreguleringsplan ble igangsatt våren 2019. Planforslaget ventes vedtatt i 2023.



# Drammen

**Kontor- og næringsutvikling**

**Formål:** Kontor, næring  
**Utviklingsareal:** 15 000 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivtilbud:** 1 min.  
**Forventet ferdigstillelse:** 2026/27

Felt A1 i reguleringsplanen for Drammen stasjon åpner for et kontorbygg på cirka 15 000 kvadratmeter mellom stasjonsbygget og Quality Hotel River Station. Vi ønsker å utvikle Drammens beste og mest moderne flerbrukerkontorbygg med svært gode interne servicetilbud, fleksible løsninger, høy miljøstandard og utadrettet virksomhet på gateplan. Målet er byggestart så snart arbeidene med oppgradering av Drammen stasjon er ferdigstilt i 2025.





## Fjordbyen Lier og Drammen

### Bydelsutvikling

**Formål:** Bolig, næring, park, strand/bad, teknisk og sosial infrastruktur  
**Utviklingsareal:** Ca. 1 000 000 m<sup>2</sup> (hele området)  
**Nærhet til kollektivtilbud:** Nær Brakerøya og Lier stasjon  
**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

Vi er medeier i Eidos Eiendomsutvikling AS (22,5 prosent), som er en stor grunneier på Lierstranda øst for Drammen. Lier kommune er majoritetseier i selskapet. Eidos har utarbeidet en områdeplan for hele Lierstranda-området, og det legges til rette for bærekraftig byutvikling med boliger og mange arbeidsplasser. Områdeplanen forventes vedtatt i 2023. Utviklingsområdet er gitt navnet «Fjordbyen Lier og Drammen». En bærekraftig byut-

vikling dimensjoneres for 16 000 arbeidsplasser og 16 000 boliger.

Planen skal tilrettelegge for en gradvis transformasjon av området fra industri, lager og logistikk til blant annet boliger, arbeidsintensiv næring, skoler og annen sosial infrastruktur. Områdets umiddelbare nærhet til Drammensfjorden gir unike kvaliteter og vil fremstå svært attraktivt ved sjøen, og nær nye Drammen sykehus.

## Drammen Helsepark

### Helsefunksjoner

**Formål:** Undervisning, legevakt/helsehus, næring, helserelatert tjenesteyting, kontor og parkering  
**Utviklingsareal:** 76 500 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivtilbud:** Ved knutepunktet  
**Forventet ferdigstillelse**  
**Første byggetrinn:** 2025

Det nye sykehuset til Vestre Viken er under etablering på Brakerøya, helt vest på Lierstranda. Vi har sammen med Eidos Eiendomsutvikling AS etablert selskapet Drammen Helsepark AS. Selskapet har en langstrakt tomt som er nærmeste nabo til det nye sykehuset og utviklingen av en helsepark har pågått i flere år. Drammen Helsepark og det nye sykehuset vil bli første trinn i utviklingen av Lierstranda.

Helseparkens beliggenhet vil være svært attraktiv for virksomheter som

har behov for eller nytte av å være etablert i nærheten av sykehuset. Undervisningsinstitusjoner, pasient-/sykehotell, helsehus med legevakt og ulike helserelaterte virksomheter er eksempler på dette. Første byggetrinn planlegges ferdigstilt samtidig med nytt sykehus i 2025. Det vil bli etablert hotell, ulike helsebehandlingstjenester, kontor, service, handel og bevertning i det første byggetrinn. Byggestart av felles kjeller for første byggetrinn er vedtatt igangsatt og grunnarbeidene starter i første kvartal 2022.



# Godsløkka og Grønlandskvartalet

**Bydelsutvikling**  
**Formål:** Bolig, næring, barnehage, kultur og offentlig park  
**Utviklingsareal:** Ca. 120 000 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivtilbud:** 5 min.  
**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

Nybyen godsterminal i Drammen blir frigjort når InterCity-strekningen Drammen-Kobbervikdalen åpner i 2025. Hele området som vi kaller Godsløkka, har et betydelig potensial for fremtidig utvikling. Målet er å utvikle Godsløkka til en helt ny bydel med cirka 800 boliger og i Grønlandskvartalet vil det kunne komme omkring 1000 nye arbeidsplasser med umiddelbar nærhet til kollektivknutepunktet Drammen stasjon. Den gamle godsterminalen blir restaurert og blir et hyggelig møtested for nabolaget og byens befolkning. Godsallmenningen vil være selve ryggraden i boligområdet, og Smithestrøm parken blir den nye bydelsparken.

Regulering med konsekvensutredninger er igangsatt og omfatter også Grønlandskvartalet som i dag omtales som Nettbusstomta. Planforslaget forventes lagt ut til offentlig ettersyn i løpet av 2023.



## Godsen

**Rehabilitering**  
**Formål:** Næring, kultur, servering  
**Utviklingsareal:** 1 500 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivtilbud:** 5 min.  
**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

Godsterminalen i Nybyen i Drammen er revet og skal utvikles til en ny bydel, men det verne- de bygget «Godsen» består og skal rehabilite- res. Bygget, som er 100 år gamle bygget og har en flott arkitektur, vil bli et samlingspunkt midt i den nye bydelen. Etter en omfattende rehabi- litering skal det samle ulike virksomheter blant annet innen kultur og servering. Godsen ligger i umiddelbar nærhet til Drammen stasjon og Strømsø Torg. Det pågår vurderinger og under- søkelser om bygget kan tas i bruk midlertidig i løpet av 2023 med egnede virksomheter frem til hoved-rehabiliteringen påbegynnes.

## Tangenkaia

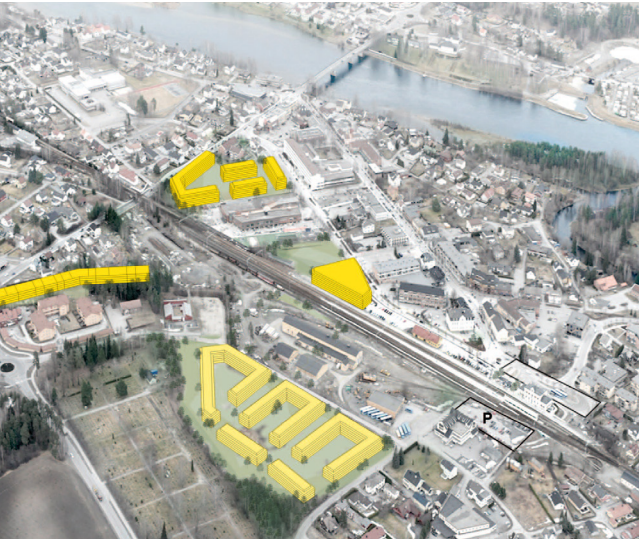
**Bydelsutvikling**  
**Formål:** Bolig, næring, kultur  
**Utviklingsareal:** 100 000 m<sup>2</sup> (tomt)  
**Nærhet til kollektivtilbud:** Ca. 3 min.  
**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

Sammen med Drammen Kommune Eiendoms- utvikling skal vi utvikle det tidligere havne- og godsområdet Tangenkaia gjennom selskapet Tangenkaia Eiendom AS. Området har mange flotte bevaringsverdige bygninger og kultur- minner, og vår visjon er å gjøre det til Drammens mest attraktive og nyskapende destinasjon og nabolag.

Et sterkt rådgiverteam skal sammen med oss utarbeide en områderegulering. Parallelt med planarbeidet jobber vi aktivt med område- modning for å skape aktivitet og attraktivitet på Tangenkaia.



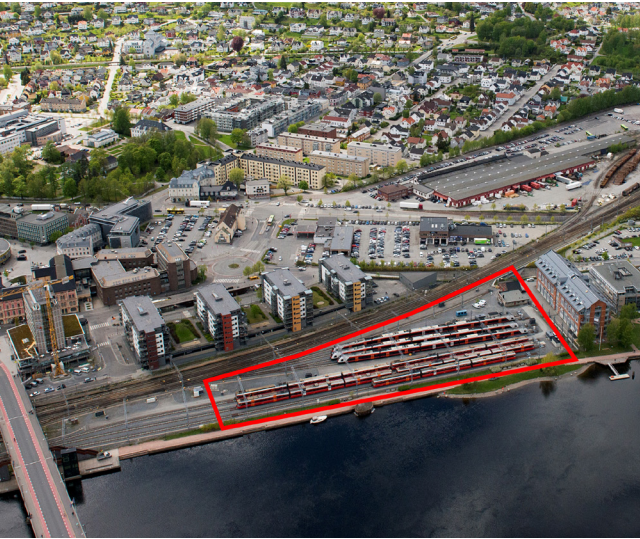




## Hokksund stasjon

**Boligutvikling**  
**Formål:** Bolig  
**Utviklingsareal:** ca. 45 000 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivtilbud:** 300 m.  
**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

Hokksund i Øvre Eiker er det stedet innenfor Buskerudbyen som har det aller største potensialet for effektiv fortetting inntil knutepunktet. Vi har et langvarig samarbeid med det kommunale eiendomsselskapet Eiker Eiendomsutvikling om å utvikle begge parters arealer som ligger primært vest for Hokksund stasjon. Sammen har vi en ambisjon om å realisere et boligprosjekt av høy kvalitet innenfor utviklingsområdet. Detaljregulering starter i løpet av 2023.



## Skamarken

**Bolig- og næringsutvikling**  
**Formål:** Hotell, næring  
**Utviklingsareal:** 10-15 000 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivtilbud:** 2 min.  
**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

Skamarken er et togoppstillingsareal rett nord for Drammen stasjon og som blir fristilt når arbeidene med oppgradering av stasjonen ferdigstilles i løpet av 2024. Tomten ligger meget fint til ved elven og egner seg til ulike formål.

Reguleringsarbeid starter opp i 2023.



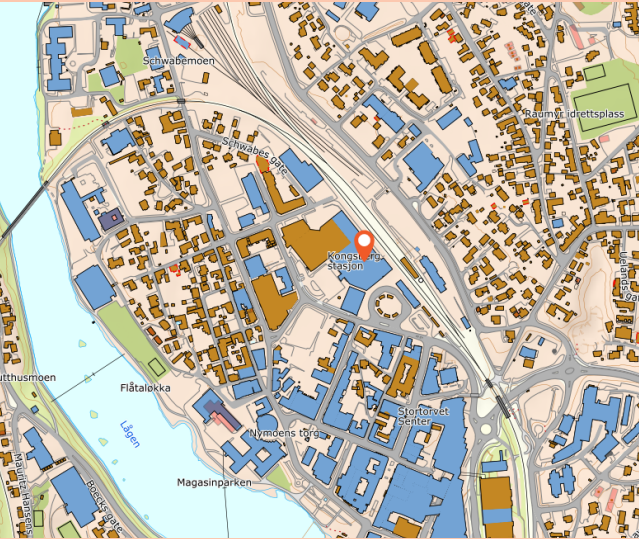
## Proffen Hageby

**Boligutvikling**  
**Formål:** Bolig, næring  
**Utviklingsareal:** 31 000 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivtilbud:** 3 min.  
**Forventet ferdigstillelse 2. salgstrinn:** 2023

Boligprosjektet Proffen Hageby ligger på Sundland i Drammen. Prosjektet omfatter cirka 300 moderne boliger, i en kombinasjon av rekkehus og leiligheter, og utgjør en naturlig tilvekst til de eksisterende boligområdene i nærheten. Første salgstrinn som omfatter 24 rekkehus og 16 leiligheter, er ferdigstilt og solgt. Andre salgstrinn består av 43 leiligheter og 22 rekkehus, og hadde byggestart høsten 2021. Bydelen vil bli attraktiv for beboere i alle aldre. I nærområdet er det barnehage, skoler, kjøpesenter og

store friområder med grønne, åpne plasser. Fra Proffen Hageby er kort vei til Gulsbogen stasjon. Proffen Hageby ligger på Sundland i Drammen og inngår i et område på totalt 280 mål som vi eier og skal utvikle med cirka 800 boliger og offentlig og privat tjenesteyting samt infrastruktur i form av veier og VA-anlegg. Området representerer et viktig transformasjons- og fortettningsområde i Drammen.





# Kongsberg stasjon

**Knutepunktutvikling**  
**Formål:** Knutepunktutvikling  
**Utviklingsareal:** Uavklart  
**Nærhet til kollektivtilbud:** På og ved stasjonen  
**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

Kongsberg har ventet på avklaringer og ferdigstillelse av jernbaneinfrastruktur. Nå som det er avklart åpner det seg muligheter for å ta opp igjen våre ønsker om å utvikle våre eiendommer på og ved stasjonen. Vi har gitt innspill til kommunen om at vi ønsker å se på en helhetlig utvikling i denne delen av sentrum. Vårt mål er å starte opp forberedelsene til en planprosess i 2023.



# Sundland

**Bydelsutvikling**  
**Formål:** Bolig, næring, kultur og undervisning  
**Utviklingsareal:** 220 000 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivtilbud:** 10 min.  
**Forventet ferdigstillelse:** Utviklingen pågår

Sundland jernbaneverksted sto ferdig i 1911 og var den gang en av Drammens største og viktigste arbeidsplass. Mange av de gamle bygningene er i dag i bruk til ulike typer virksomhet innenfor lager, næring, kultur og undervisning. I 2015 utarbeidet vi, i samarbeid med Drammen kommune, en områdeplan for transformasjon av Sundland.

Målet er å utnytte området potensial og tilrettelegge for utvikling av en ny bydel som tar hensyn til og bevarer de historiske byggene. Det er også et mål å tilrettelegge for ny Tilfartsvei Vest. Boligprosjektet Proffen Hageby er første trinn i den langsiktige utviklingen og transformasjonen av bydelen.



# Fjordbyen Brygge

**Bolig- og næringsutvikling**  
**Formål:** Bolig, næring  
**Utviklingsareal:** 2 000 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivtilbud:** 1 min.  
**Forventet ferdigstillelse:** 2023

I Vikersund utvikler vi boliger sammen med Modum kommune. Andre byggetrinn, Fjordbyen Brygge, har flott beliggenhet i første rekke mot Tyrifjorden. Det vil bestå av 20 leiligheter og et serveringssted i første etasje. Bygging startet i 2021 og ferdigstilles våren 2023.

Totalt utviklingspotensial innenfor reguleringsplanen ved Tyrifjorden i Vikersund er cirka 400 boliger.



# Bellevue Brygge

**Boligutvikling**  
**Formål:** Bolig  
**Utviklingsareal:** 9 000 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivtilbud:** Ved knutepunktet  
**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

Boligprosjektet Bellevue Brygge i Fredrikstad ligger idyllisk til ved Glomma rett ved jernbanestasjonen, sentrum, Glommastien og Gamlebyen. Første byggetrinn, Hagene, ble ferdigstilt i 2020, og har mottatt svært gode tilbakemeldinger fra boligkjøperne.

Siste byggetrinn i Bellevue Brygge, Kaia, omfatter 54 leiligheter fordelt på to lamellbygg parallelt med Glomma. Det vil igangsettes skisseprosjekt og videre planlegging mot salgsstart for Kaia i løpet av 2023.

Boligene vil få store vindusflater, romslige balkonger og terrasser og god utsikt mot Glomma. Arkitekturen tilpasses terreng og omgivelser, og felles uterom mellom byggene og Glommastien gir hyggelige møteplasser og oppholdsarealer for beboerne.





## Halden

### Knutepunktutvikling

**Formål:** Byutvikling med blandede formål

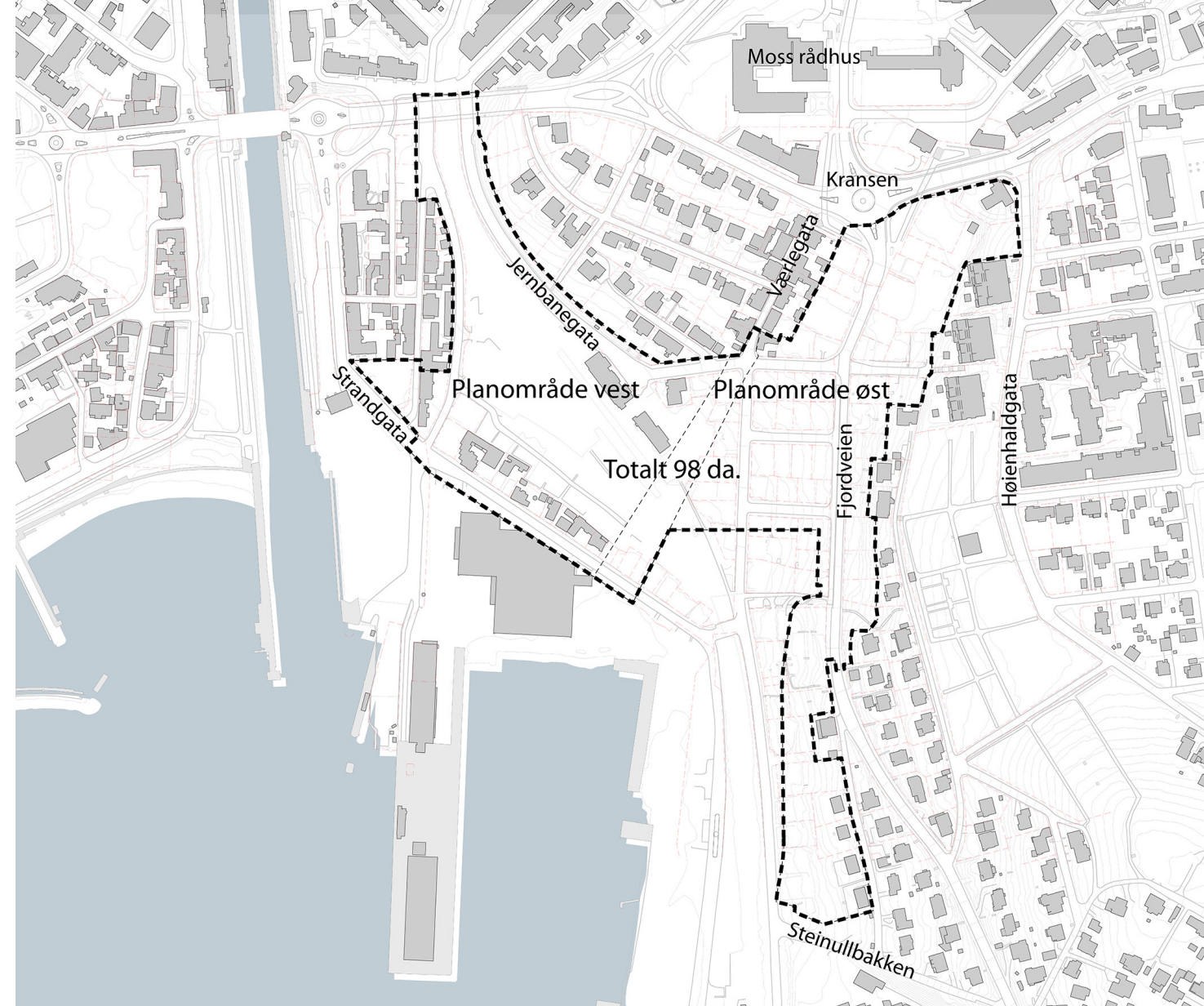
inkl. offentlige funksjoner, bolig og næring

**Utviklingsareal:** Inntil 120 000 m<sup>2</sup>

**Nærhet til kollektivtilbud:** Ved knutepunktet

**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

Sammen med Halden kommune har vi en felles ambisjon om å gjøre stasjonsområdet om til en integrert del av Halden sentrum. Med søkelys på bærekraft og attraktivitet både for befolkningen og de besøkende kan utviklingen av stasjonsområdet bli et supplement til, og styrke Halden som destinasjon og livskraftig by. Halden kommune har igangsatt områdereguleringen, og har planer om etablering av en kommunal svømmehall innenfor området. Reguleringsplanen sendes til høring i 2023 og forventes vedtatt i 2024.



## Moss

### Bydelsutvikling

**Formål:** Bolig, næring

**Utviklingsareal:** Ikke klart

**Nærhet til kollektivtilbud:** Rett ved nye Moss stasjon

**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

I Moss vil vi utvikle områdene rundt den nye og den eksisterende jernbanestasjonen. Dagens stasjonsområde vil utvikles gjennom selskapet Sjøsidan Moss AS som vi har etablert sammen med Moss kommune. Området over den nye jernbanekulverten vil utvikles av Bane NOR Eiendom.

Vedtatt områdereguleringsplan legger til rette for byutvikling ved den nye stasjonen og danner grunnlag for vårt videre arbeid med byutvikling for begge områdene. De to områdene vil få hver sin reguleringsplan, men planlegges samlet. Utviklingen kan gjennomføres etter at den nye jernbanetraséen og stasjonen er på plass. Detaljreguleringsarbeidet hadde oppstart høsten 2022. Ferdigstillelse avhenger av når den nye jernbanen er på plass.



Vestfold og  
Telemark

Antall prosjekter

8

|                       |    |
|-----------------------|----|
| Nordbyen, Holmestrand | 54 |
| Strandholmen          | 54 |
| Skien Brygge          | 56 |
| Porsgrunn stasjon     | 57 |
| Eidanger, Porsgrunn   | 57 |
| Tønsberg              | 58 |
| Sandefjord            | 58 |
| Horten                | 59 |





## Nordbyen, Holmestrand

**Knutepunktutvikling**

**Formål:** Knutepunktutvikling

**Utviklingsareal:** Uavklart

**Nærhet til kollektivtilbud:** På og ved stasjonen

**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

Den nye flotte stasjon inne fjellet og heis opp til toppen av fjellet, er et sterkt insitament for å utvikle bysentrum mot nord. Sammen med Holmestrand kommune, Vestfold og Telemark fylkeskommune har vi inngått en samarbeidsavtale med oppgave å tilrettelegge for en helhetlig utvikling i Nordbyen. Tre parallell-oppdrag er utarbeidet med ulike temaer. Disse er Aktiv by, Naturbyen og Den produktive byen. Mulighetsstudiene er gode innspill til det videre arbeidet inn mot en planprosess som forventes startet opp i 2023.



## Strandholmen

**Boligutvikling**

**Formål:** Bolig

**Utviklingsareal:** 7 000 m<sup>2</sup>

**Nærhet til kollektivtilbud:** Ved stasjonen

**Forventet ferdigstillelse:** 2025

Utviklingsområdet er en strandtomt på 3,4 dekar og ligger rett nord for hovedinngangen til Holmestrand stasjon. Her planlegger vi bygging av 69 leiligheter med flott utsikt og nærhet til fjorden. Prosjektet består av tre boligbygg på henholdsvis seks, seks og åtte etasjer.

Vedtatt detaljreguleringsplan tillater en maksimal utnyttelse på 7 000 kvadratmeter BRA boligareal over bakken, samt 2 500 kvadratmeter parkering/boder under bakken. Byggetrinn 1 er allerede i gang og byggetrinn 2 igangsettes etter planen første kvartal i 2023.





# Skien Brygge

**Bydelsutvikling**

**Formål:** Bolig, næring, handel og kultur  
**Utviklingsareal:** 55 000 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivknutepunkt:** 1 min.  
**Forventet ferdigstillelse:** Ca. 2033

Etter at vi kjøpte tidligere havnearealer av Grenland Havn IKS er vi eneieier av byutviklingsprosjektet Skien Brygge. Utviklingsområdet ligger tett ved sentrum, og Skien Brygge vil fremstå som en naturlig utvidelse av eksisterende bykjerne. Et offentlig gatenett og offentlige plasser og brygger vil sikre allmenn tilgjengelighet til vannet.

Skien Brygge vil ligge vestvendt og solrikt til ved elva. Den ytre rekken av hus skal fundamenteres i elven. Område-reguleringsplanen definerer området som sentrumsareal med boliger, næring, handel og kultur. Planen ble enstemmig

vedtatt av Skien bystyre i desember 2016, og utbyggingsavtale for første fase ble vedtatt i desember 2019.

Sammen med Skien boligbyggelag og Recreate utvikles nå første kvartal, av totalt fire. Dette kvartalet skal inneholde boliger, hotell, kontorer og annen næring som etableres på et bygulv med varierte aktiviteter. Vi har inngått avtale for å oppføre et nytt Choice Comfort hotell. Til sammen planlegges cirka 15 000 kvadratmeter BTA over parkeringskjeller. Prosjektet er for tiden ute i en begrenset entreprisekonkurranse, med forventet byggestart i tredje kvartal 2023.

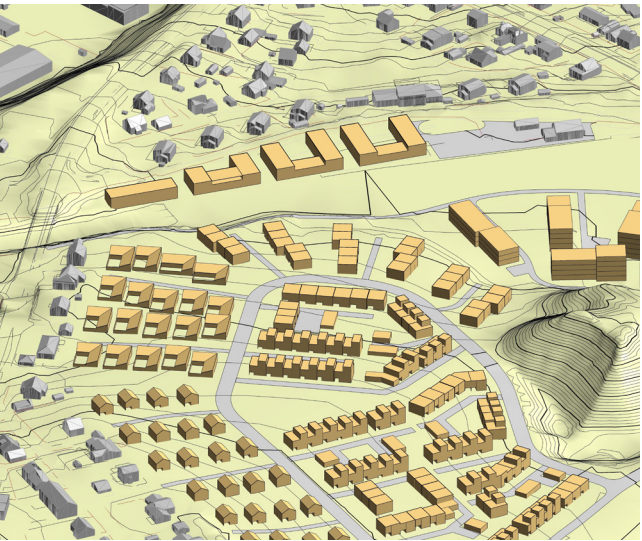


# Porsgrunn stasjon

**Knutepunktutvikling**

**Formål:** Kollektivknutepunkt og sentrumsformål  
**Utviklingsareal:** Ca. 150 000 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivtilbud:** På knutepunktet  
**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

Grenland er Norges største landbaserte industriregion, og er på vei inn i det grønne skiftet. Tradisjonsrike virksomheter er under omstilling og nye virksomheter er under etablering. Utbyggingen av InterCity gjennom Vestfold og Eidangerparsellen, er pådrivere for Porsgrunn kommunes initiativ om å tilrettelegge for utvikling på og nær Porsgrunn stasjon. Eidangerparsellen er ført fram til eksisterende Porsgrunn stasjon der også en framtidig Grenlandsbane er tenkt koblet på. Med midler fra Bypakke Grenland finansieres nå en områderegeringsplan der målet er nødvendige arealavklaringer for framtidig jernbane- og byutvikling. Planarbeidet bygger på mulighetsstudier utarbeidet i et samarbeid mellom kommunen, fylkeskommunen, Statens vegvesen og Bane NOR.



# Eidanger, Porsgrunn

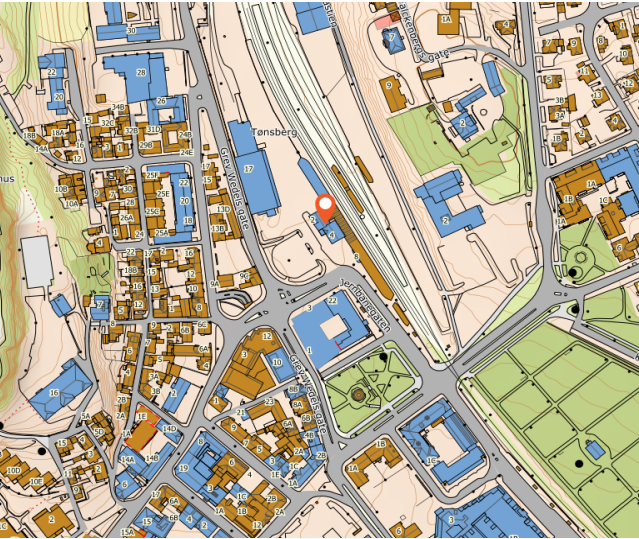
**Bolig- og næringsutvikling**

**Formål:** Jernbanevirksomhet, næring og bolig  
**Utviklingsareal:** 15 000 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivtilbud:** Ca. 5 min.  
**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

Sammen med Eidanger Boligutvikling, et selskap eiet av Clemens Eiendom og Øygarden Eiendom, har vi utarbeidet en reguleringsplan for Eidanger stasjon og tilliggende sandtak. Stasjonen og sporarealer er regulert til kombinert formål med mulighet for konvertering til bolig og næring når jernbanerelaterte aktiviteter er nærmere avklart. I sandtaket er det tilrettelagt for å bygge boliger i form av rekkehus og blokker.

Regulert areal er samlet 110 daa. Vår grunn utgjør 33 daa. Arbeidet med reguleringsplanen er forsert da sandtaket er tiltenkt som permanent deponi for overskuddsmasser fra bygging av ny E18 gjennom Porsgrunn.





## Tønsberg

**Knutepunktutvikling**

**Formål:** Knutepunktutvikling

**Utviklingsareal:** Uavklart

**Nærhet til kollektivtilbud:** På og ved stasjonen

**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

Tønsberg har ventet lenge på avklaringer om en ny stasjon som del av Inter City-utbyggingen. Nå er det besluttet at eksisterende stasjon oppgraderes for å tilrettelegge for et bedret togtilbud. Det gir oss anledning til å starte arbeidet med å utvikle våre eiendommer på og ved stasjonen. Vårt mål er å starte opp forberedelsene til en planprosess i 2023.



## Sandefjord

**Bydelsutvikling**

**Formål:** Bolig, næring, forretning

**Utviklingsareal:** Ca. 100 000 m² (vår andel)

**Nærhet til kollektivtilbud:** 5 min.

**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart.

I forbindelse med at det planlegges ny togstasjon i Sandefjord vil det gamle stasjonsområdet etter hvert fristilles til byutvikling. Her kjøpte vi i mars 2022 Jotuns gamle lokaler med et samlet areal på cirka 10.000 kvadratmeter som grenser til området.

Sammen med Sandefjord kommune er vi de to største eiendomsbesitterne og skal sammen se på et helhetlige grep for Sandefjord sentrum, mot nord. Området er ansett som det største transformasjonsområdet i Sandefjord og vi vil i forbindelse med første fase sette i gang en større mulighetsstudie.

## Horten

**Boligutvikling**

**Formål:** Bolig, næring, forretning

**Utviklingsareal:** Ca. 80 000 m²

**Nærhet til kollektivtilbud:** Rett ved ferge og buss

**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

I Horten eier vi den nedlagte stasjonen og stasjonsområdet. I kommuneplan for Horten er området definert som utviklingsarealer. I 2018 igangsatte Horten kommune en områderegulering for den søndre delen av Horten sentrums sjøfront som vår eiendom er en del av. Planen ble vedtatt i juni 2020. Den forutsetter at fergeoppstillingsarealet flyttes opp mot Midtgardsveien og arealet nærmest sjøen byutvikles. I februar 2022 signerte Horten havnevesen, Horten kommune og vi en kjøps- og salgavtale som sikrer videre utvikling og gjennomføring i samsvar med den vedtatte områdereguleringen.







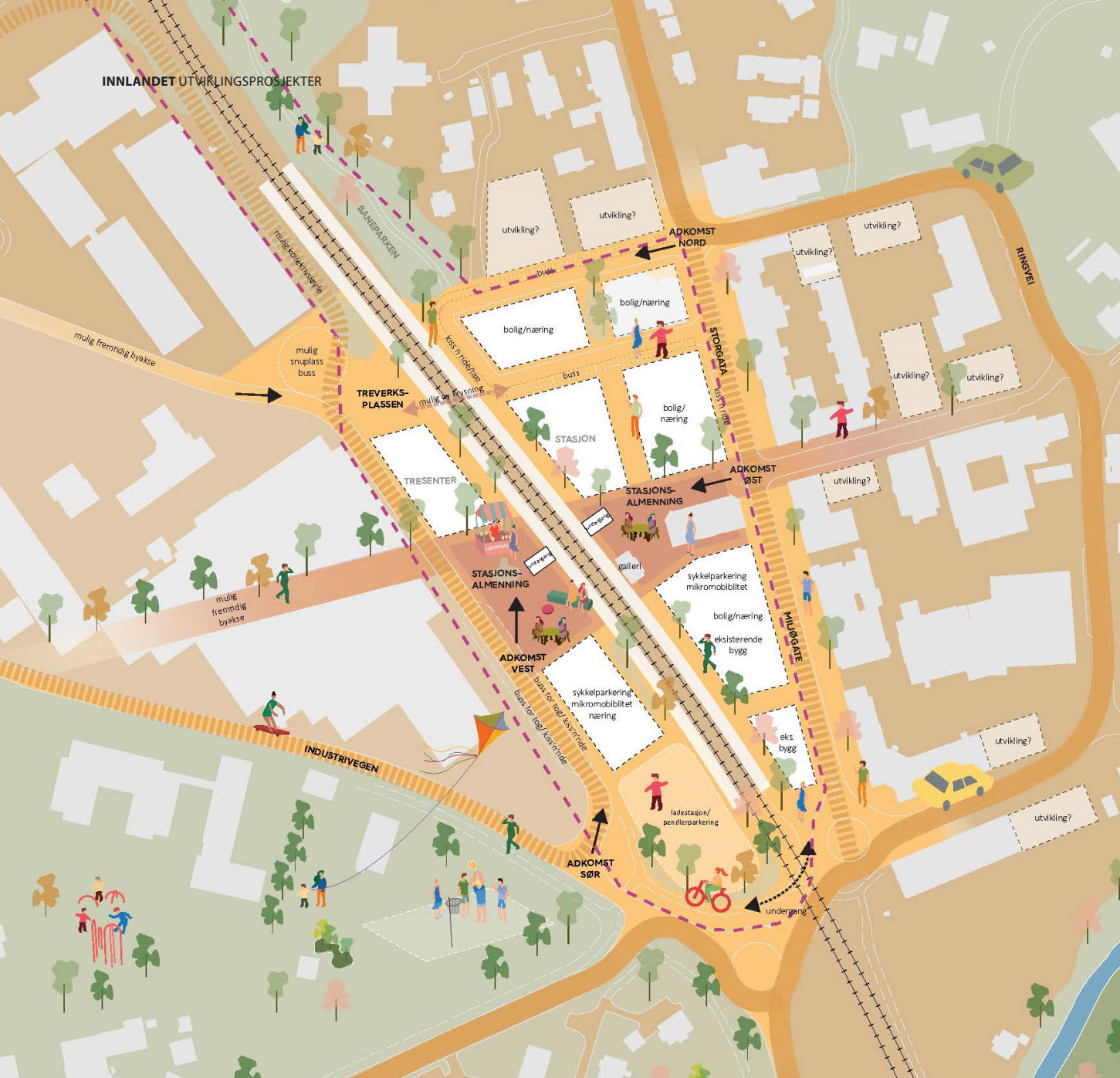
Antall prosjekter

5

Innlandet

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Moelv                    | 62 |
| Elvebredden, Kongsvinger | 63 |
| Parkgata 6, Gjøvik       | 64 |
| Lurhaugen, Lillehammer   | 64 |
| Strandsonen, Hamar       | 65 |





## Elvebredden, Kongsvinger

### Knutepunktutvikling

**Formål:** Næring, kontor, bolig

**Utviklingsareal:** Ca. 30 000 m<sup>2</sup>

**Nærhet til kollektivtilbud:** På knutepunktet  
**Forventet ferdigstillelse:** 2025 (Elvebredden og ny kollektivterminal)

På Kongsvinger ble det i 2018 vedtatt en reguleringsplan med mål om å utvikle kollektivknutepunktet ved Kongsvinger stasjon. Høsten 2022 vant vi konkurransen om nytt kontorbygg for Statistisk sentralbyrå (SSB) på Kongsvinger. Kontorbygget Elvebredden, som SSB skal flytte inn i, er sammen med en ny

kollektivterminal første trinn i utbyggingen av knutepunktet. Elvebredden er på ca. 11 000 kvadratmeter BTA, og vil bli del av et rikt sammensatt område med boliger, butikker og andre arbeidsplasser som vil bli bundet sammen av gater, torg og grønne lunger.



## Moelv

### Knutepunktutvikling

**Formål:** Byutvikling med blandede formål

inkl. bolig og næring

**Utviklingsareal:** Ca. 30.000 m<sup>2</sup>

**Nærhet til kollektivtilbud:** Ved knutepunktet

**Forventet ferdigstillelse:** Ukjent

Bane NOR jobber aktivt med utvikling av jernbanen med utvidet tilbud mellom Hamar og Lillehammer, og utarbeider nå en kommunedelplan for dobbeltsporet jernbane mellom Brumunddal og Moelv. Sammen med Bane NOR har vi inngått et samarbeid som utforsker muligheter for Moelv knutepunkt. Mulighetsstudien ser etter synergieffekter ved å se på stasjonen i en regional kontekst, og på stasjonsarealet og andre sentrumsnære eiendommer i en sammenheng.





## Parkgata 6, Gjøvik

**Kontorbygg**  
**Formål:** Kontor, utadrettede funksjoner  
**Utviklingsareal:** 5-6 000 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivknutepunkt:** På knutepunktet  
**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

Sammen med Tema Eiendom eier vi selskapet Innlandet Næringsutvikling som igjen eier et utviklingsareal ved Gjøvik stasjon. Sør for stasjonen, ved siden av gateterminalen for bussene, ferdigstilte vi første byggetrinn. Det nye kontorbygget er på fire etasjer og cirka 1 750 kvadratmeter og ble ferdigstilt februar 2022. Neste byggetrinn på cirka 6 700 kvadratmeter planlegges igangsatt i løpet av 2023. Prosjektet vil gi fleksible kontorarbeidsplasser med sentral beliggenhet på Gjøviks viktigste knutepunkt. Vi har en målsetning om å få sertifisert byggene i henhold til BREEAM-NOR-standard.



## Lurhaugen, Lillehammer

**Knutepunktutvikling**  
**Formål:** Sentrumsformål  
**Utviklingsareal:** Ca. 20 000 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivtilbud:** 2 min.  
**Forventet ferdigstillelse:** Første byggetrinn 2025

Lurhaugen ligger i umiddelbar nærhet til Lillehammer skystasjon. Området er på 12 dekar, og er med sin særegne beliggenhet et nøkkelareal for videre utvikling av Lillehammer sentrum.

Prosjektet utvikles i samarbeid med Lillehammer kommunale eiendomsselskap. Parallelloppdrag ble gjennomført i 2022, med forventning om oppstart av regulering i første halvdel av 2023.



## Strandsonen, Hamar

**Bydelsutvikling**  
**Formål:** Bolig, kontor, hotell og allmennyttige formål mm.  
**Utviklingsareal:** Ca. 100.000 m<sup>2</sup> BRA  
**Nærhet til kollektivtilbud:** 3-10 min.  
**Forventet ferdigstillelse:** Første byggetrinn 2026

Ved Hamar stasjon skal det gjennomføres byutvikling på arealer som i dag brukes til sporområde og jernbaneverksted. Området ligger ut mot Mjøsa og samtidig nær stasjonen og Hamar sentrum. Området skal utvikles med bolig- og næringsbebyggelse og en science park nærmest stasjonen. Fredete verkstedbygninger vil få ny bruk.

Området planlegges utviklet i to faser, der den første som ligger nærmest Mjøsa kan utvikles raskt. Den andre fasen må vente til etter at dobbeltsporet til Hamar er etablert. Byutviklingen er avhengig av at den nye Espern bro over jernbanen som ferdigstilles høsten 2023. Detaljregulering for området forventes vedtatt våren 2023. Detaljreguleringsplanen gir mulighet for utbygging av omtrent 100 000 kvadratmeter BRA.





Antall prosjekter

10

Agder  
Rogaland  
Vestland

|                       |    |
|-----------------------|----|
| Paradis Box Office    | 68 |
| Quadrum, Kristiansand | 68 |
| Paradis (bolig)       | 70 |
| Paradis (næring)      | 70 |
| Paradis (knutepunkt)  | 71 |
| Paradis Brygge        | 72 |
| Hinna                 | 73 |
| Skeiane               | 73 |
| Mindemyren, Bergen    | 74 |
| Knutepunktet, Voss    | 77 |





## Paradis Box Office

### Kontorbygg

**Formål:** Kontor

**Utviklingsareal:** 5 000 m<sup>2</sup>

**Nærhet til kollektivtilbud:** Ved knutepunktet

**Forventet ferdigstillelse:** 2025

Kontorbygget «The Box Office» er plassert kun 50 meter fra selve Paradis stasjon. Bygget får et kvadratisk fotavtrykk på 25 x 25 meter over åtte etasjer og kan gi plass til cirka 250 arbeidsplasser.



## Quadrum, Kristiansand

### Knutepunktutvikling

**Formål:** Politihus, kontor, hotell, service/handel

**Utviklingsareal:** Ca. 40 000 m<sup>2</sup>

**Nærhet til kollektivtilbud:** Ved knutepunktet

**Forventet ferdigstillelse:** Fra 2022

Quadrum-prosjektet ligger på «Trekanttomten» ved Kristiansand stasjon og omfatter hele området mellom Vestre Strandgate i øst, E39-broa i nord og jernbanen i sør. Her har vi nylig ferdigstilt første byggetrinn, Bygg E, som er et næringsbygg for flere brukere på 7 000 kvadratmeter. Vi er også i slutfasen med å bygge nytt politihus (Bygg A og B) på til sammen 16 500 kvadratmeter. Det nye politihuset for Agder politidistrikt

inneholder en AMK-sentral samt en rekke andre spesialfunksjoner, i tillegg til vanlige kontorarbeidsplasser. Politiet tar bygget i bruk i løpet av våren 2023.

De første byggene på Quadrum-tomten er samlet sett tilrettelagt for cirka 1000 arbeidsplasser. I de to gjenværende byggetrinnene (Bygg C og D) vil vi ha ytterligere 20 000 kvadratmeter med næringsareal å utvikle.

De mest fremtredende kvalitetene er særegen arkitektur, utsikten mot fjorden og over bylandskapet samt at det bidrar til en sentrumsutvidelse i Kristiansand. I tillegg til at området er en del av kollektivknutepunktet, med umiddelbar nærhet til jernbane, bussterminal og internasjonale fergeforbindelser.





# Paradis

**Boligutvikling**  
**Formål:** Boliger  
**Utviklingsareal:** 3 500 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivtilbud:** Ved knutepunktet  
**Ferdigstillelse:** 2023

Rett ved Paradis stasjon i Stavanger bygges det nå et boligbygg med 44 leiligheter helt syd på tomten kun 100 meter fra stasjonen. Boligbygget består av en terrasseblokk hvor antall etasjer varierer fra tre til åtte, og hvor det er to felles takterrasser. Alle leilighetene er gjennomgående, får stor balkong og flott utsyn mot fjorden. Bygging pågår, og de første flytter inn sommeren 2023.



# Paradis

**Knutepunktutvikling**  
**Formål:** Næring, undervisning og servicefunksjoner til de reisende  
**Utviklingsareal:** 18 000 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivtilbud:** På knutepunktet  
**Forventet ferdigstillelse:** 2026

Paradis stasjon ligger cirka én kilometer fra Stavanger sentrum. Her har vi som ambisjon å utvikle et sentralt og velfungerende stasjonsbygg med varierte formål, inkludert nærings- og undervisningslokaler. Utviklingen på stasjonen skal bidra til en bymessig utvikling langs Lagårdsveien, med planlagt ny bussvei og vesentlig forbedret tilgjengelighet for gående og syklende.



# Paradis

**Næringsutvikling**  
**Formål:** Kontor, handel, service  
**Utviklingsareal:** 50 000 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivtilbud:** Ved knutepunktet  
**Forventet ferdigstillelse:** Fra 2027

Paradis, med sin nærhet til Stavanger og Paradis stasjon, har et stort potensial for næringsutvikling. Her har vi detaljregulert 50 000 kvadratmeter næringsareal.

Prosjektet ligger tett på Paradis stasjon og legger premissene for å utvikle et fremtidsrettet knutepunkt med høy arealutnyttelse og med en god miks av funksjoner med særlig vekt på arbeidsintensive virksomheter. De planlagte næringsarealene her har potensial til å bli signalbygg for et fremtidsrettet arbeidsliv i Stavanger, og flere aktører har vist interesse for å etablere seg her.





# Paradis Brygge

**Boligutvikling**  
**Formål:** Bolig  
**Utviklingsareal:** 35 000 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivtilbud:**  
Ved knutepunktet  
**Ferdigstillelse:** Fra 2019-2024

Paradis Brygge-området, som tidligere ble benyttet til godsvirksomhet, transformeres nå til et attraktivt boligområde. Vi har etablert ny infrastruktur og er godt i gang med boligbyggingen.

Paradis Brygge ligger like sør for Stavanger sentrum, rett ved Paradis stasjon. På det første feltet er det lagt til rette for 250 leiligheter, fordelt på 11 punkthus med mellom fire og seks etasjer. Ved utgangen av 2022 hadde vi ferdigstilt og overlevert 130 av leilighetene fordelt på de syv første husene. Nå pågår bygging av de fire gjenværende husene, med totalt 118 leiligheter. Salgsstarten var i mai 2021 og

det er solgt noe over 100 leiligheter. Det bygges for fullt og innflytting blir i 2023 og 2024.

Paradis Brygge ligger i et flott landskap mellom Storhaug og Våland, har gode solforhold og Hillevågsvannet som nærmeste nabo. Vi vektlegger hager og uterom, et bilfritt miljø og utsyn mot sjøen og de omkringliggende åssidene.

Prosjektet utvikles sammen med Solon AS og K2 Bolig AS. I en senere fase vil vi etablere inntil 150 leiligheter i en litt annen bygningstypologi på det samme området.



# Hinna

**Boligutvikling**  
**Formål:** Bolig  
**Utviklingsareal:** 7 700 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivtilbud:** 5 min.  
**Forventet ferdigstillelse:** Fra 2025

Hinna stasjon i Stavanger er nedlagt og her utvikler vi en tomt som er en del av det tidligere stasjonsområdet. Prosjektet består av fem punkthus eller by-villaer med til sammen 74 leiligheter. Vi legger til rette for en fleksibel leilighetsoppdeling, med gode og varierte uterom. Leilighetene får store balkonger med integrerte plantekar som muliggjør større vegetasjon på balkongene. Dette vil gi byggene særpreg og en grønn fremtoning. Leilighetsbyggene oppføres i rette vinkler langs jernbanen med fine plasser mellom byggene. Samarbeidspartner er K2 Bolig AS.



# Skeiane

**Bolig- og næringsutvikling**  
**Formål:** Bolig og noe næring  
**Utviklingsareal:** 5 500 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivtilbud:** Ved knutepunktet  
**Forventet ferdigstillelse:** Fra 2025

Like ved Skeiane stasjon i Sandnes planlegger vi to boligbygg med totalt cirka 70 boliger og noen mindre næringsseksjoner i første etasje. Vi ønsker næringsvirksomheter med attraktive tilbud til de lokale og togreisende. I det ene byggets første etasjer planlegges en gjennomgang i form av en stor åpen portal som vil sikre god synlighet og godt tilrettelagt for fotgjengertrafikk fra Haakon 7s gate direkte til jernbanestoppet. Samarbeidspartner er K2 Bolig AS.



# Mindemyren, Bergen

**Bydelsutvikling**  
**Formål:** Næring/kontor og bolig, noe handel/service på bakkeplan  
**Utviklingsareal:** 50.000-55.000 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivtilbud:** Ved bybane- og busstopp  
**Forventet ferdigstillelse:** Fra 2027

På Mindemyren skal eksisterende industri- og lagerbebyggelse transformeres til attraktive bolig- og kontorområder. Området som skal utvikles, omfattes av felt S11 i vedtatt områderegeruleringsplan. Planlagt bybane, kanal, sykkelvei, park og øvrig infrastruktur er under bygging, og delvis tatt i bruk allerede.

Premissene for videre byutvikling av arealene er gode. Med bybanestopp som nærmeste nabo vil det bli svært attraktivt for fremtidige beboere og næringsaktører å etablere seg her. Detaljene for cirka 300 boliger, inntil 25 000 kvadratmeter kontor, samt noe handel/service utformes nå i en detaljreguleringsprosess. Planforslag blir klart for innsending våren 2023, med reguleringsvedtak ventet i 2024 og med aktuell byggstart i 2025. Det skal åpnes en kanal i området og det blir flere parker og plassdannelser.



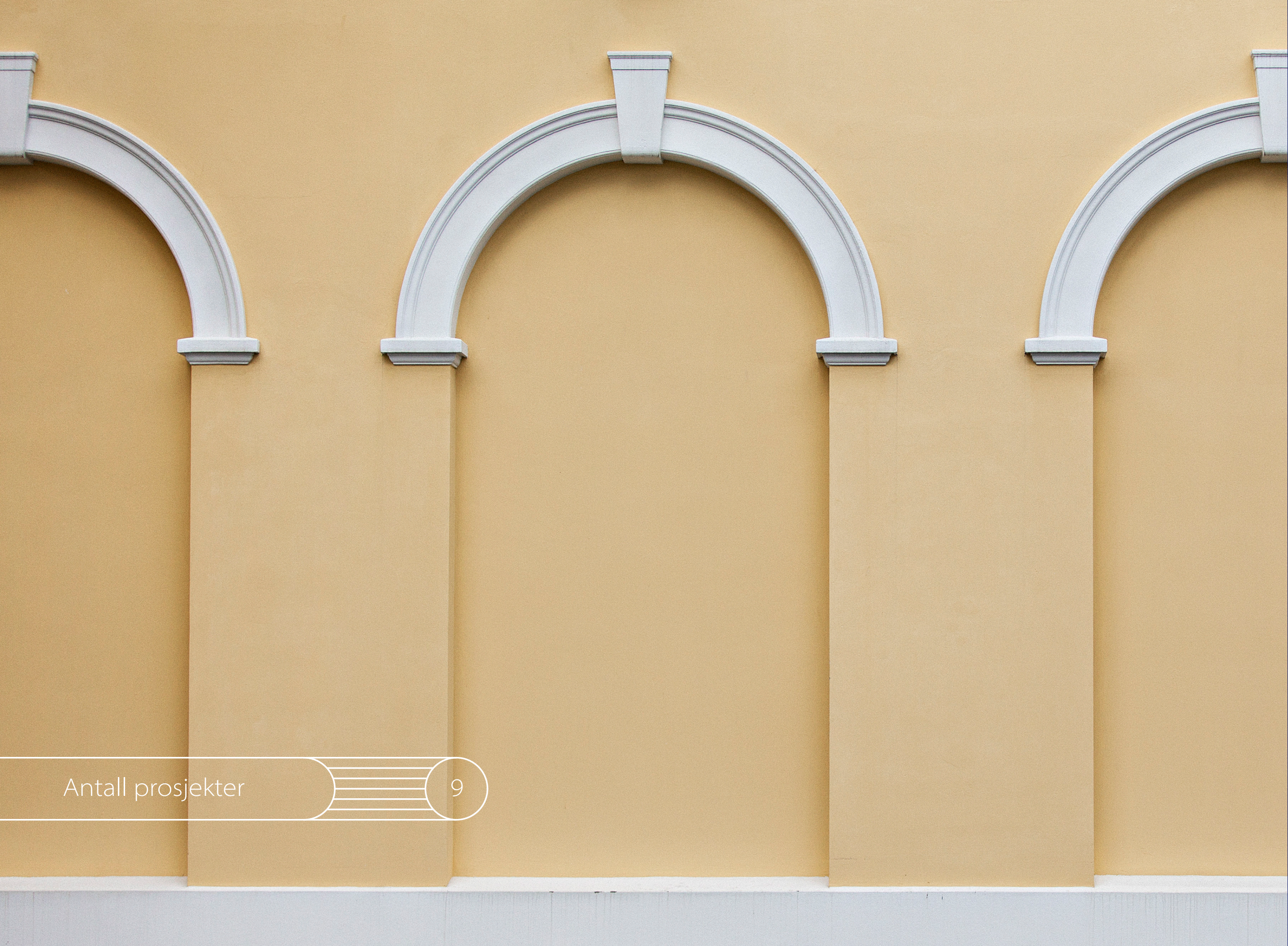
# Knutepunktet, Voss

**Kontor- og næringsutvikling**  
**Formål:** Kontor, næring, parkering  
**Utviklingsareal:** 11 500 m<sup>2</sup>  
**Nærhet til kollektivtilbud:** På knutepunktet  
**Ferdigstilt:** Q1 2022

På Voss stasjon har vi oppført et nytt kontorbygg med tilhørende parkeringsanlegg. Prosjektet er siste ledd i en større knutepunktutvikling rundt Voss stasjon, der både togpassasjerer, hotellgjester, leietakere og lokalbefolkning vil nyte godt av et oppgradert knutepunkt med gondolanlegg, hotell, parkeringsanlegg og kontorbygg. Kontorbygget, som har fått navnet Knutepunktet, har i stor grad offentlige leietakere som Voss herad, Vestland Fylkeskommune og Helse Vest.

På gateplan mot et lunt og solfylt torg vil det etableres en kafe som er åpent for byggets leietakere og andre. Kontorbygget har fin arkitektur og gode kvaliteter, og har benyttet lokale byggetradisjoner ved bruk av blant annet skifer og trematerialer. Prosjektet får passivhusstandard, energiklasse A samt BREEAM NOR Excellent. På deler av taket har vi etablert solceller.





Møre og  
Romsdal  
Trøndelag  
Nordland

Antall prosjekter

9

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Campus Kristiansund     | 78 |
| Trondheim Stasjonsenter | 80 |
| Nyhavna, Trondheim      | 82 |
| Hommelvik Stasjonsby    | 82 |
| Cecilienborg, Trondheim | 84 |
| Støren verksted         | 84 |
| Steinkjer               | 85 |
| Namsos                  | 86 |
| Mo i Rana               | 86 |





## Campus Kristiansund

### Campusutvikling

**Formål:** Kontor, undervisning, tjenesteyting, parkering (hotell mulig i trinn 2 eller 3).

**Utviklingsareal:** 45 000 m<sup>2</sup>

**Nærhet til kollektivknutepunkt:**

På knutepunktet

**Forventet ferdigstillelse:** 3. halvår 2024

Campus Kristiansund blir et felles kunnskapsmiljø for utdanning, forskning og innovasjon på Devoldholmen i Kristiansund fra 2024. Campusen samler høgscole- og fagskoletilbud, det lokale innovasjonsmiljøet, bedrifter og flere regionale forskningsmiljø. Sammen med RELOG/Rema Etablering har vi etablert selskapet Devoldholmen Utvikling AS. Tomten har en svært god beliggenhet i hjertet av Kristiansund sentrum, og ligger tett på byens kollektivknutepunkt som samler bussruter, hurtigbåt, Sundbåten og Hurtigruten.

Første trinn av tre i utviklingen på Devoldholmen er en campus som utgjør cirka 20 500 kvadratmeter. Det skal inneholde undervisningslokaler, kontorer, laboratorier og ulike spesialrom, samt en rekke felles-fasiliteter som resepsjon, restaurant, møterom/auditorium, co-working-areal og kaffebær. Trinn to og tre vil utvikles til attraktive kontor, handel, service og hotell.

Bærekraftig eiendoms- og byutvikling vektlegges i Campus Kristiansund. Prosjektet utvikles energieffektivt og med gode miljøkvaliteter som BREEAM NOR Excellent, energiklasse A og med massivtre-bærekonstruksjoner.





## Trondheim Stasjonssenter

### Knutepunktutvikling

**Formål:** Tog- og bussterminal, parkering, kontor, forretning, bolig og byrom

**Areal:** Ca. 55 000 m<sup>2</sup>

**Nærhet til kollektivtilbud:** På knutepunktet

**Forventet ferdigstillelse:** 2031

Reguleringsplanen for Trondheim Stasjonssenter ble vedtatt av Trondheim Bystyre i mars 2019. Planen legger til rette for å gi byen et attraktivt kollektivknutepunkt med ny felles terminalbygning for jernbane, hurtigbåt og buss. I tillegg inkluderer planen kontor- og handelsarealer, boliger, parkeringsanlegg og fornyelse av utearealene slik at flere kan bo og arbeide ved knutepunktet. En stor andel av bygningsmassen etableres på et lokk over dagens jernbaneanlegg.

De overordnede målene med planen er å styrke kollektivknutepunktet og utvikle området rundt Trondheim Sentralstasjon til en moderne, attraktiv og levende bydel som henger sammen med Midtbyen og østre bydeler.

Gjennomføring av delprosjektene som omfattes av reguleringsplanen strekker seg over mange år. Trondheim S P-hus med kapasitet til 210 biler er det første delprosjektet og ble åpnet i november 2022.

Samtidig ble fylkesvegen Gryta reetablert sammen med en ny kanalpromenade, sykkelvei, holdeplasser og grøntanlegg. Byggestart for nye Trondheim S var ved årsskiftet 2022/2023. Prosjektet omfatter tre regulerte utbyggingsfelt fordelt på to bygningsvolum på til sammen 17 800 kvadratmeter. Totalentreprisekontrakt ble signert med Veidekke Entreprenør i mars 2022 og den nye kollektivterminalen forventes ferdigstilt i slutten av 2025.





## Nyhavna, Trondheim

### Bydelsutvikling

**Formål:** Sentrumsformål

**Utviklingsareal:** 30-40 000 m<sup>2</sup>

**Nærhet til kollektivtilbud:** På knutepunktet

**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

Nyhavna er et stort transformasjonsprosjekt som omfatter 25 mål nordøst for Trondheim sentrum. Planområdet avgrenses av Skippergata i vest, Maskinistgata i nord og Strandveien i øst, samt Nordlandsbanen og Lademoen stasjon i sør. Vi har igangsatt arbeid med reguleringsplan hvor hovedformålet er å legge til rette for en bystruktur med bymessig bebyggelse og variert arealbruk, et finmasket sykkel- og fotgjengervennlig gatenett, miljøvennlige transportløsninger og en sammenhengende grønnstruktur med gode oppholdsarealer. I planen inngår boliger, kontorarbeidsplasser, innslag av handel og et hotell. Det er inngått leieavtale med Scandic for hotellet.

## Hommelvik Stasjonsby

### Knutepunktutvikling

**Formål:** Bolig, sentrumsformål

**Utviklingsareal:** 28 000 m<sup>2</sup>

**Nærhet til kollektivtilbud:** På knutepunktet

**Forventet ferdigstillelse:** Fra Q4-2025

Sammen med Hommelvik Sjøside har vi etablert selskapet Hommelvik Stasjonsby AS og fremmet reguleringsplan for knutepunktet i Hommelvik. Planen skal bidra til å sikre en bærekraftig utvikling i tråd med overordnede føringer for kompakt tettstedsutvikling rundt kollektivknutepunkt.

Hensikten med planen er å regulere området til boligbebyggelse og sentrumsformål, samt friområde og torg. Areal mot sjøen reguleres til offentlig friområde for å bevare og videreutvikle området til

allmenn benyttelse. Bebyggelsen, som reguleres til bolig- og sentrumsformål, omfatter boligbebyggelse, tjenesteyting, kontorer, hotell og bevertning.

En ny overgang over jernbanen skal knytte sentrum og sjøsiden sammen ved kollektivknutepunktet. Området er på til sammen 135 mål med et utviklingsareal på 28 000 kvadratmeter, hvorav cirka 3 500 kvadratmeter til næringsformål og resten bolig.







## Cecilienborg, Trondheim

**Bolig- og næringsutvikling**

**Formål:** Bolig, næring

**Utviklingsareal:** Ca. 24 000 m<sup>2</sup>

**Nærhet til kollektivknutepunkt:** 4 min.

**Forventet ferdigstillelse:** Fra 2025

Eiendommen Cecilienborg ved Nidelva er på cirka 16 dekar og ligger omtrent tre kilometer sør-vest for Trondheim sentrum. Vi har etablert et samarbeid med Trym Bolig AS for å utvikle tomten, og har fremmet en reguleringsplan som muliggjør transformasjon av det som tidligere var industri- og næringsareal. Reguleringsplanen skal hovedsakelig legge til rette for boligbebyggelse, med innslag av studentboliger og næring, i tråd med byens ønske om fortetting.



## Støren verksted

**Verkstedutvikling**

**Formål:** Verksted for persontog

**Utviklingsareal:** 7 500 m<sup>2</sup>

**Nærhet til kollektivknutepunkt:** 10 min.

**Ferdigstilt:** Q2 2022

Vi har bygget et nytt togverksted på Støren. Det nye verkstedet er universelt utformet slik at det kan håndtere alle aktuelle togtyper for persontrafikk i Norge i dag og i årene fremover, inkludert de nye hybridtogene til Trønderbanen (Type 76). Disse togene er lenger enn øvrige tog som benyttes i Norge og det finnes p.t. ikke tilfredsstillende fasiliteter for vedlikehold av disse.

Verkstedet omfatter to innvendige spor, en separat kombinert vaske- og tinehall og tilhørende jernbaneinfrastruktur for tilkomst til anlegget. I tillegg kommer et sidebygg med administrasjonslokaler, et teknisk bygg, samt et nytt lager- og logistikkbygg. SJ Norge vedlikeholder sine tog her.

## Steinkjer

**Knutepunktutvikling**

**Formål:** Næring, kontor og hotell

**Utviklingsareal:** Ca. 15 000 m<sup>2</sup>

**Nærhet til kollektivtilbud:** På knutepunktet

**Forventet ferdigstillelse:** Fylkeshuset Q4 2024

På Steinkjer har vi, sammen med Trøndelag fylkeskommune og Utstillingsplassen Eiendom, fått vedtatt en reguleringsplan for stasjonsområdet med mål om å utvikle kollektivknutepunktet med to funksjonelle og fleksible næringsbygg på til sammen cirka 15 000 kvadratmeter BRA. Trøndelag fylkeskommune blir leietaker på det ene kontorbygget på cirka 7 200 kvadratmeter som ligger på stasjonstomtens nordre del. Forprosjekt er gjennomført og entrepriskonkurranse gjennomføres høsten 2022. Byggestart antas sen vinteren 2023. I det andre bygget, som vil ligge sør for eksisterende stasjon, er målsettingen å etablere hotell. Eksisterende stasjonsbygningen skal bevares.







# Namsos

**Boligutvikling**

**Formål:** Bolig  
**Utviklingsareal:** 7000-10.000 m²  
**Nærhet til kollektivtilbud:** Ca. 300 m.  
**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

Namsosbanen ble besluttet nedlagt i 2021, og tidligere linje- og terminalareal i Namsos sentrum er dermed frigjort til alternativ bruk. Arealene er viktig for en videre utvikling av sentrum. Sammen med Stiklestad Eiendom har vi igangsatt planarbeid på de østligste delene av den 20 mål store tomten for å legge til rette for boligbygging.



# Mo i Rana

**Knutepunktutvikling**

**Formål:** Bolig, hotell og næring  
**Utviklingsareal:** Ca. 25 000 m² (tomt)  
**Nærhet til kollektivtilbud:** På knutepunktet  
**Forventet ferdigstillelse:** Uavklart

Sammen med SiU Invest og Clemens Eiendom planlegger vi en helhetlig by- og knutepunktutvikling for fire kvartaler på/ved Mo i Rana stasjon. DRMA, Dyrvik Arkitekter og Asplan Viak har utarbeidet tre mulighetsstudier som parallelle oppdrag, og som synliggjør idéer og prinsipper for en fremtidig utvikling.

Ved å se bykvartalene og knutepunktet samlet skal vi utvikle en attraktiv del av sentrum med bymessige kvaliteter som ivaretar effektive bytter mellom kollektivmidlene og knutepunktsfunksjonene. Ambisjonen er å utvikle området med attraktive bygulv, boliger og næringsarealer. Planlagt oppstart regulering er Q1 2023. Mulig byggestart i 2024/2025.

FOTO: Forside Pir II. 7, 26 Terje Borud. 10, 20 Nikolas Gogstad. 12 Økern NSW og DARK. 13 Element Arkitekter. 13 JM Norge. 14 Brick Visual. 15 Places studio. 16 Reiulf Ramstad Arkitekter CFM. 18 Nordic Office of Architects. 19 Lund og Slaatto. 22 A-lab Arkitekter. 24 Øyvind Borgen/ARCHICAD. 24, 26, 32, 38, 46, 59 Norgeskart.no. 25, 28, Dyrvik arkitekter. 30 Hille-Melbye Arkitekter. 31 Lightroom Studio. 33, 39 RIFT. 34 48 arkitekter Bar bakke 3D Estate. 35 Norconsult. 36 NSW Arkitektur. 36 LPO Arkitekter. 37 Asker 3D Estate. 38 Erik Ege. 39 Blår. 40 Haralabb Productions. 41 DarkDesignGroup. 42, 43 Lund Hagem + KAP. 43 Ghillardi + Hellsten mulighetsstudie. 45 Lemon Aid. 46 A-lab Arkitekter. 48 Llnk Arkitektur. 49 LOF Arkitekter. 50 A-lab og Lala Tøyen. 51 Arkitema. 52, 60, 66, 76 Sune Eriksen. 54, 56 A-LAB. 54 3D Estate. 57 Dyrvik arkitekter, Atsite, Civitas, Rambøll, Norsam. 57 Børve Borchsenius. 58 Asplan Viak. 59 Asplan Viak. 62 A-lab og Norconsult. 63 LPO arkitekter. 64 Norconsult. 64 Visjonsfoto. 65 LPO, Arkitema, Grindaker. 68 Ghilardi + Hellsten Arkitekter. 68, 70, 71 Ghilardi + Hellsten Arkitekter. 73 Powerhouse Company, Code Arkitektur 74 HLM Arkitektur. 75 Hundven-Clements Photography. 78 Pir II AS. 80 Arkitema. 82 Per Knudsen Arkitekter. 84 Torkel Dalan Bane NOR. 85 Studio NSW. 86 Jonark og DRMA.





**Bane NOR Eiendom AS**  
Schweigaards gate 33, 0191 Oslo  
Sentralbord: 22 45 50 00  
E-post: eiendom@banenor.no  
banoreiendom.no

Rapporten også kan leses på  
[banoreiendom.no/rapporter](https://banoreiendom.no/rapporter)