



26-11-2019 13:25 CET

Næringsbyggene i Oslo står halvfulle – hva gjør vi?

Alle eiendomsselskaper, tekniske rådgivere, arkitekter og miljøkonsulenter kappes om å finne ut hvordan vi kan sikre en mer bærekraftig bransje. Hvorfor er det så få som tar tak i det mest innlysende problemet – kontorbyggene våre står halvfulle.

Det siste året har bærekraftig byutvikling og prop tech preget det som er av konferanser i bransjen vår. Det kommer stadig nye forslag til løsninger for en mer bærekraftig eiendomsbransje. Vi er alle opptatt av å bygge nye energieffektive og miljøsertifiserte bygg, som er vel og bra. Det er likevel lite av dette som monner mot å utnytte byggene våre dobbelt så bra som vi gjør i dag.

Vi kjenner alle de teoretiske måltallene rundt 20 kvadratmeter per ansatt i et næringsbygg. En enkel praktisk øvelse viser imidlertid at det faktiske tallet er nærmere 40. Flere av studiene som er gjort av FM aktører, internasjonale meglerforretninger og andre tilknyttede rådgivere viser det samme. Vi kan begge bekrefte disse tallene fra vår egen organisasjon. Mer om dette senere..

Når ansatte er i møter, på konferanser eller sitter hjemme og jobber står arbeidsplassen på jobben ubrukt. Eiendomsaktørene har i de siste årene tatt tak i fellesarealene i kantinen og resepsjonen og utviklet flyt, flex og sømløse sambruksarealer som skal aktivisere arealer som stort sett står tomme utenom lunsjtid. Det er på tide at vi går sammen med våre leietakere og bidrar til at de også kan utnytte de ubrukte kontorarealene.

Det kan kanskje oppleves tungvint å begynne å tilpasse leieareal i alle våre eksisterende leieforhold. Å begynne samtalen med våre leietakere, sette ut noen tilstedeværelsessensorer og diskutere hvordan vi kan finne løsninger kan vi gjøre med en gang. Kanskje er ikke leietakerne våre så opptatt av kvadratmeterer som vi er. Det viktigste for et selskap er at det er plass til alle og at de ansatte får jobbet effektivt og godt.

I Höegh Eiendom gjorde vi et mindre sensorprosjekt for nærmere to år siden. Vi fikk tilnærmet det samme tallet som flere av de store nasjonale og internasjonale studiene viser. Tilstedeværelsen i våre egne lokaler lå rett over 50 %. Riktignok var det en avdeling som brukte plassene sine opp mot 80 % av tiden. Det hjelper lite når andre avdelinger snittet på under 30 %.

Det er med bakgrunn i denne målingen vi har satt arealanalyse høyt på agendaen når vi nå skal utvikle et fleksibelt, bærekraftig og brukerorientert hovedkontor for Atea på HasleLinje. I vår leieavtale med Atea har vi også lagt til grunn en underdekning på arbeidsplasser på nærmere 50 %.

I Multiconsult har vi også satt dette på agendaen. Vi har nå et løpende sensorprosjekt sammen med Telenor hvor vi blant annet ser på arealbruken i en etasje på hovedkontoret vårt på Skøyen. Våre funn samsvarer også godt med trenden ellers i Oslo. Hvis vi graver litt dypere ned i dataene ser vi at på seksjonsnivå noen få ganger er opp mot 100 % belastning. Dette sier oss at vi har riktig antall arbeidsplasser så lenge vi har faste arbeidsplasser i landskap, men at det er et stort effektiviseringspotensial ved å se på andre modeller.

Bygninger står for 19% av klimagassutslippene våre. Det er mye fokus på

miljøvennlige bygg, men skal vi ta bærekraft på alvor må vi også tørre å snakke om de halvfulle næringsbyggene våre. Vi mener ikke at det er en enkel oppgave å finne en optimal modell som maksimerer arealutnyttelse, effektivitet og trivsel, men de potensielle gevinstene er for store til å ikke jobbe aktivt med dette.

I vårt smartbyggprosjekt, som vi utvikler sammen med Atea, står arealutnyttelse høyt på agendaen. Dataplattformen som i disse dager utvikles skal hente tilstedeværelsesdata fra et hav av sensorer og kunne gi gårdeier, forvalter og leietaker fullt innsyn i utnyttelsen av bygget. Felles innsikt i hvordan bygget faktisk utnyttes tror vi kan danne et godt utgangspunkt for en god og transparent kunderelasjon.

Energieffektiviteten i bygg sammenliknes gjerne etter energibruk per kvadratmeter. Vi tror i midlertidig at det er riktigere å sammenlikne bygg etter energibruk per bruker gjennom døgnet. I dette målet ligger både hvor godt arbeidsplassene blir utnyttet i arbeidstid og om arealene blir benyttet på kveldstid. Tenk bare på hvor mange bygg som står tomme etter kl 17:00. Energibruk per bruker kommer til å bli overvåket nøye i smartbygget på HasleLinje.

Når vi skal ut å spise liker vi oss best på restauranter som er fullbooket. Hvis vi mener noe med bærekraft bør vi sørge for at kontorbyggene våre også er det.

Om Höegh Eiendom

Vi bygger by og bydeler i både i Oslo, Ski og Moss. Dette gjør vi med stor glød og i et langsiktig perspektiv. Vi gjør nesten alt selv. Det gjør vi rett og slett fordi vi ønsker å komme så tett på våre leietagere og boligkjøpere som mulig. Der det er naturlig samarbeider vi med partnere som følger vår filosofi. Vi er et familieeid selskap og har en lang historie som vi er stolte av. Dette forplikter oss til å levere godt. I alt vi gjør legger vi vekt på miljøet og bygger så gode byer og bygg som mulig. De skal skape begeistring for alle som jobber og bor der. I utviklingsprosjektene våre utfordrer vi oss selv og våre samarbeidspartnere til å tenke innovativt og fremtidsrettet.

Vi skaper levende steder som begeistrer!

Höegh Eiendom i tall:

☒ Årlig forvaltede leieinntekter: 560 mill. ☒ Antall ansatte: 54 ☒ Boliger i tomtebank: 4 700 ☒ Antall kvm under forvaltning: 330.00 ☒ Prosjekter i arbeid: 3 mrd. ☒ forvaltet eiendomsverdi: 13 mrd

Kontaktpersoner



Eirik Thrygg

Pressekontakt

Administrerende direktør

eirik.thrygg@hoegheiendom.no

+47 913 93 098

+ 47 2222 1000