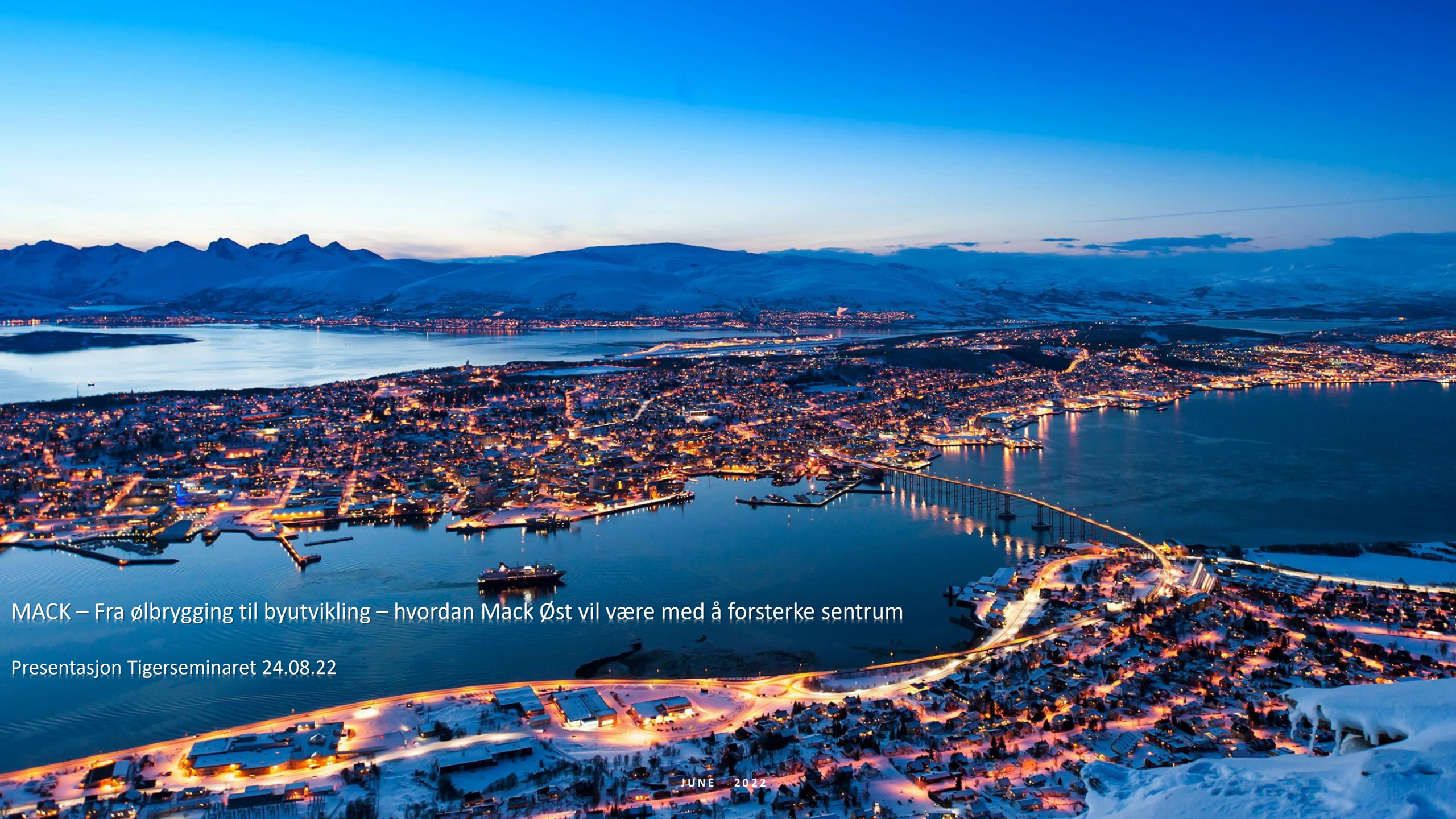




MACK – Fra ølbrygging til byutvikling – hvordan Mack Øst vil være med å forsterke sentrum

Presentasjon Tigerseminaret 24.08.22

Hvem er vi i Eiendomsspar?

Et av Norges ledende eiendomsselskaper med 40 års erfaring i bransjen.

TEAM på 44 dedikerte og engasjerte medarbeidere.

- 38 på hovedkontoret i Oslo
- 6 på distriktskontoret i Bergen

Kompetanse innen alle områder av

- eiendomsforvaltning
- utvikling av eiendom

Ledergruppe siden 2018

- Christian Ringnes - Adm. direktør i Eiendomsspar i 39 år
- Sigurd Stray - Viseadm. direktør, 19 år i eiendomsbransjen hvorav 12 i ES
- Jon Rasmus Aurdal - Finansdirektør, 9 år i Eiendomsbransjen hvorav 5 i ES

- Årlige leieinntekter på
- Totalverdi eiendommer (inkl. Pandox og Aurora)
- Verdijustert Egenkapital



kr. 1,2 mrd.

kr. 36 mrd.

kr. 20 mrd.

Hva er Pandox

- Hovedeier er Eiendomsspar, Christian Ringnes er styreformann i Pandox
- Pandox eier 157 hoteller
 - 78 i Norge, Sverige, Finland og Danmark
 - 77 i Nord-Europa
 - 2 i Nord-Amerika.
- Hotellene omfatter ca. 35 000 rom
- Markedsverdien av hotellporteføljen utgjorde SEK 62,6 milliarder per 31.12.2021.



Portefølje

Moderne og veldrevne kjøpesentre

Markedsledere i sine nedslagsfelt

God leietakermiks



Vinterbro senter

«Sentralt lokalisert senter i voksende nærområde mellom E6 og E18.

Kun 25 min. reisetid fra Oslo»

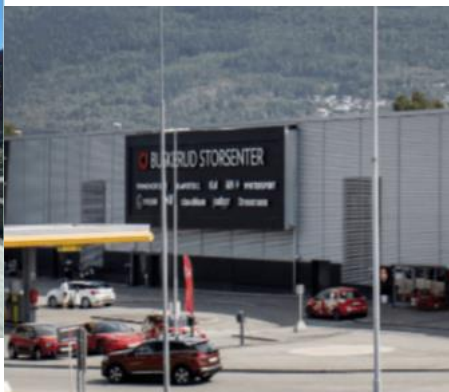
Senteromsetning 2021
kr 1 776 mill.



Farmandstredet Tønsberg

«Et av de ledende kjøpesentrene i sør-øst Norge med sentral lokalisering i Tønsberg sentrum»

Senteromsetning 2021
kr 1 358 mill.



Buskerud Storsenter

«Regionalt kjøpesenter i vekstområde, utviklingspotensial på tomt»

Senteromsetning 2021
kr 1 197 mill.



Amanda Storsenter Haugesund

«Ledende kjøpesenter, lokalisert i regionens **sterkeste** handelsområde»

Senteromsetning 2021
kr 1 062 * mill.



Nordbyen Larvik

«Sterkt posisjonert kjøpesenter i Larvik **uten** direktekonkurrenter»

Senteromsetning 2021
kr 563 mill.



Nerstranda Tromsø

«Sentralt beliggende kjøpesenter ved gågaten i Tromsø sentrum»

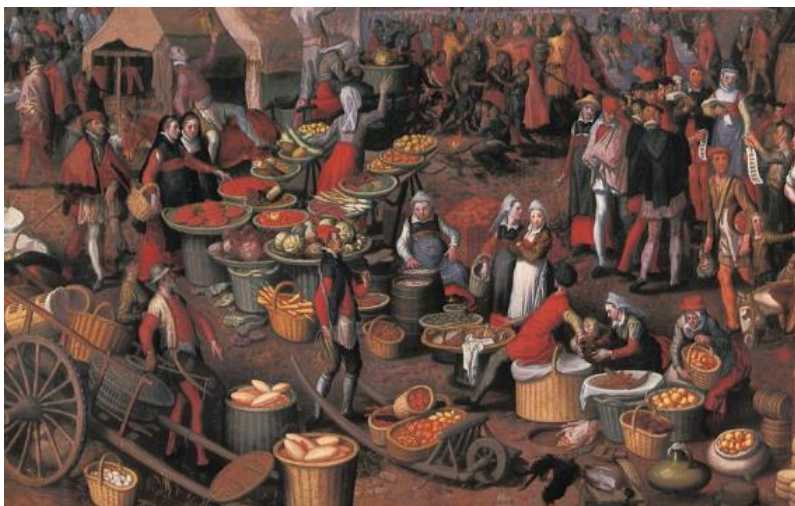
Senteromsetning 2021
kr 445 mill.

* Coop Obs inngår i tallene, utgjør ca. halvparten av omsetningen, men eies ikke av Aurora Eiendom

Hva er viktige kjennetegn for en velfungerende by?

Tilbud

Handel, servering og kultur – viktigste driverne for at mennesker bruker byen



Etterspørsel

Arbeidsplasser – bruker tilbudene i byen



Boliger – innbyggerne bruker tilbudene i byen



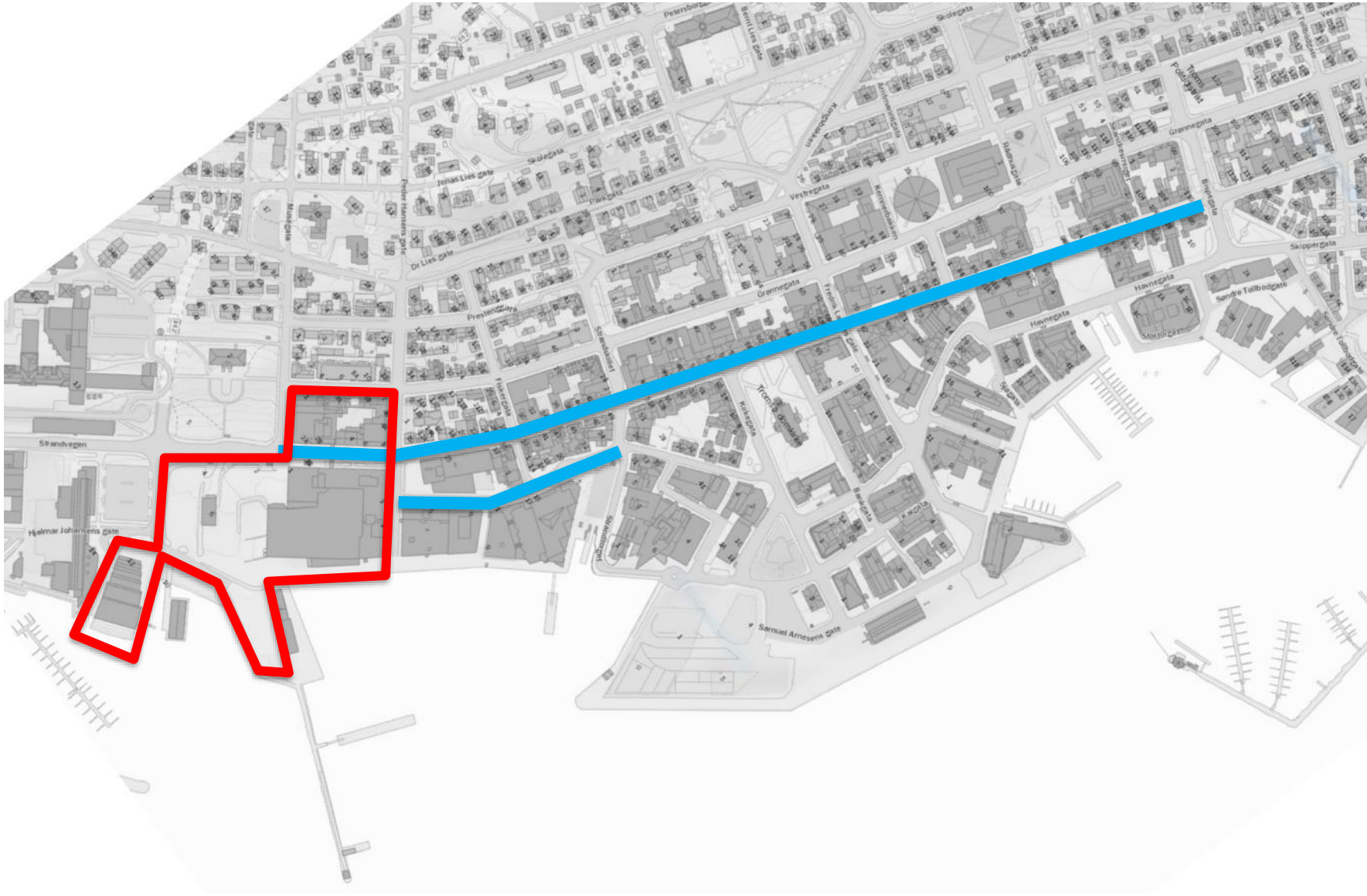
Universitet – studenter bruker i alle fall tilbudene i byen



Hotell – muliggjør turister som kan bruke tilbudene i byen



Utgangspunkt – samlet eiendomsmasse eid av Eiendomsspar og Mack i området



Et stort område i enden av sentrum

Krevende område å bevege seg i per i dag

Et hull mellom sørbyen og sentrum

Sjøen som nærmeste nabo

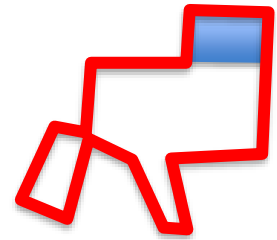
Sentrumstangenten, sentral og utfordrende



Store muligheter, men veldig avhengig av totalgrepet for å bli en suksess for byens befolkning!

Kvartal Vest – en vellykket transformasjon

- Hva har vi levert til nå?
- Kulturkvartalet (ca. 17.000 kvm) – Fokus på bevaring, miks trygge leietakere, kulturbyggere, stemning og godt innhold



Mack® - Ølbutikk i kjeller 5, Ølhall og opplevelsesenter

UiT / NORGES ARKTISKE
UNIVERSITET

DRIV



WABI SABI



Forbrukertilsynet



- Sliten bygningsmasse – men en oppbygging som gjorde at den kunne gjenbrukes



Etter

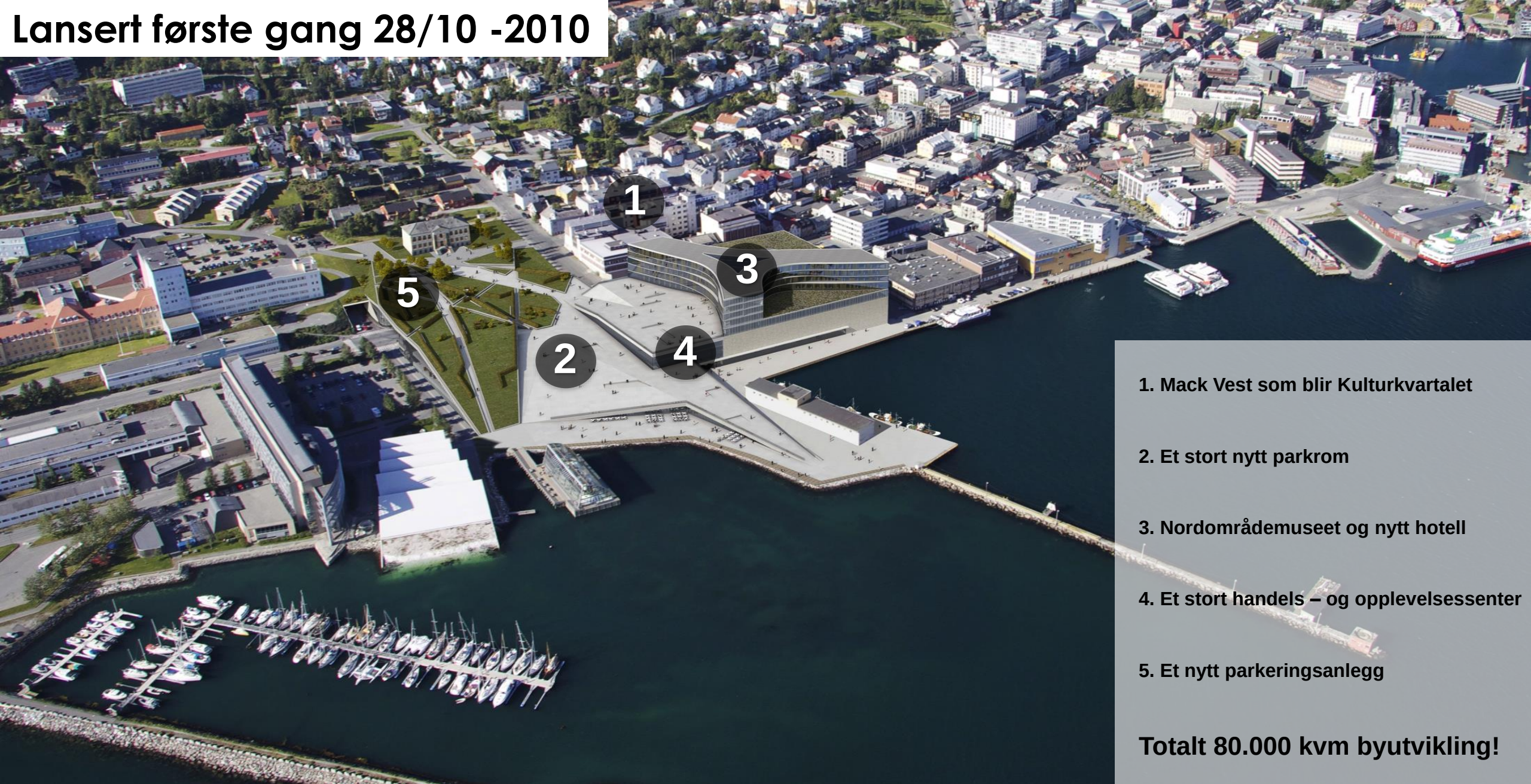


2010 - 1. FORSØK MACK ØST

- med fokus på handel som en motor i sentrum



Lansert første gang 28/10 -2010



1. Mack Vest som blir Kulturkvartalet

2. Et stort nytt parkrom

3. Nordområdet museet og nytt hotell

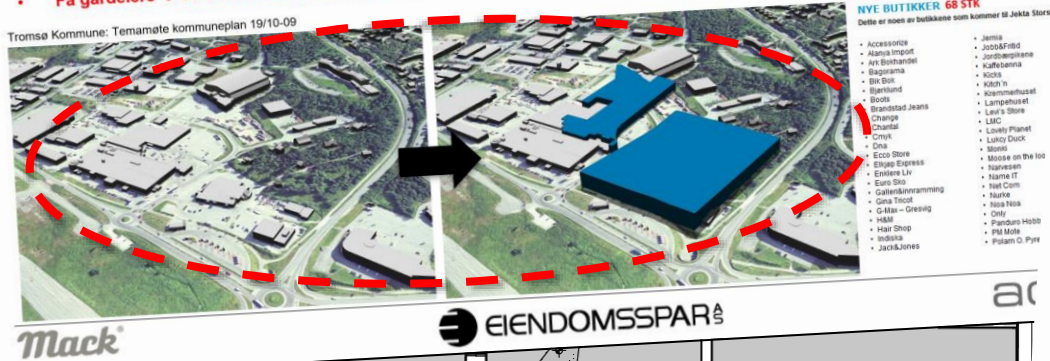
4. Et stort handels – og opplevelsessenter

5. Et nytt parkeringsanlegg

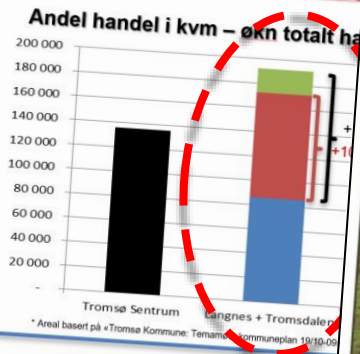
Totalt 80.000 kvm byutvikling!

Hva består trusselen i - Langnes?

- Jekta Storsenter og K1 har klinket til
- Nytt salgsareal vil øke med ca 36.000 m2 på Jekta og 50.000 kvm på Taco
 - Jekta vil ha 130-140 butikker mot dagens 65
 - Mange nye og spennende butikker som i dag ikke er i Tromsø vil dukke opp på Langnes
 - Det vil bli over 1.500 parkeringsplasser
 - Få gårdeiere → stort samlet trykk mot kundene



Hva består trusselen



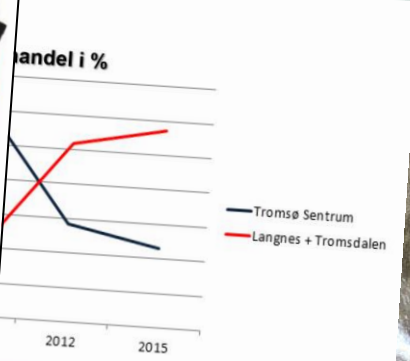
Slik unngår du kjøpepress i Tromsø

FREDAG 24. oktober 2014 kl. 245 100.000 kr. 100.000 kr. 100.000 kr.

Skrinlegger Mack-kvartalet

Dropper MILLIARD-SATSING

Bolshoi med opera



oktober 2012 - Oppsummering fra presentasjon

24/10-14 – Vi ser at tiden har løpt fra prosjektet



«Når havet tråles for aggres»

-35% på alt Lego

KOM PÅ LØRDAG 25/10 SALGET STARTER KL. 10:00

LEGO EXTRA LEKER

EUROSPAR SPAR

TACO HELG

89⁹⁰ pr kg

÷40%

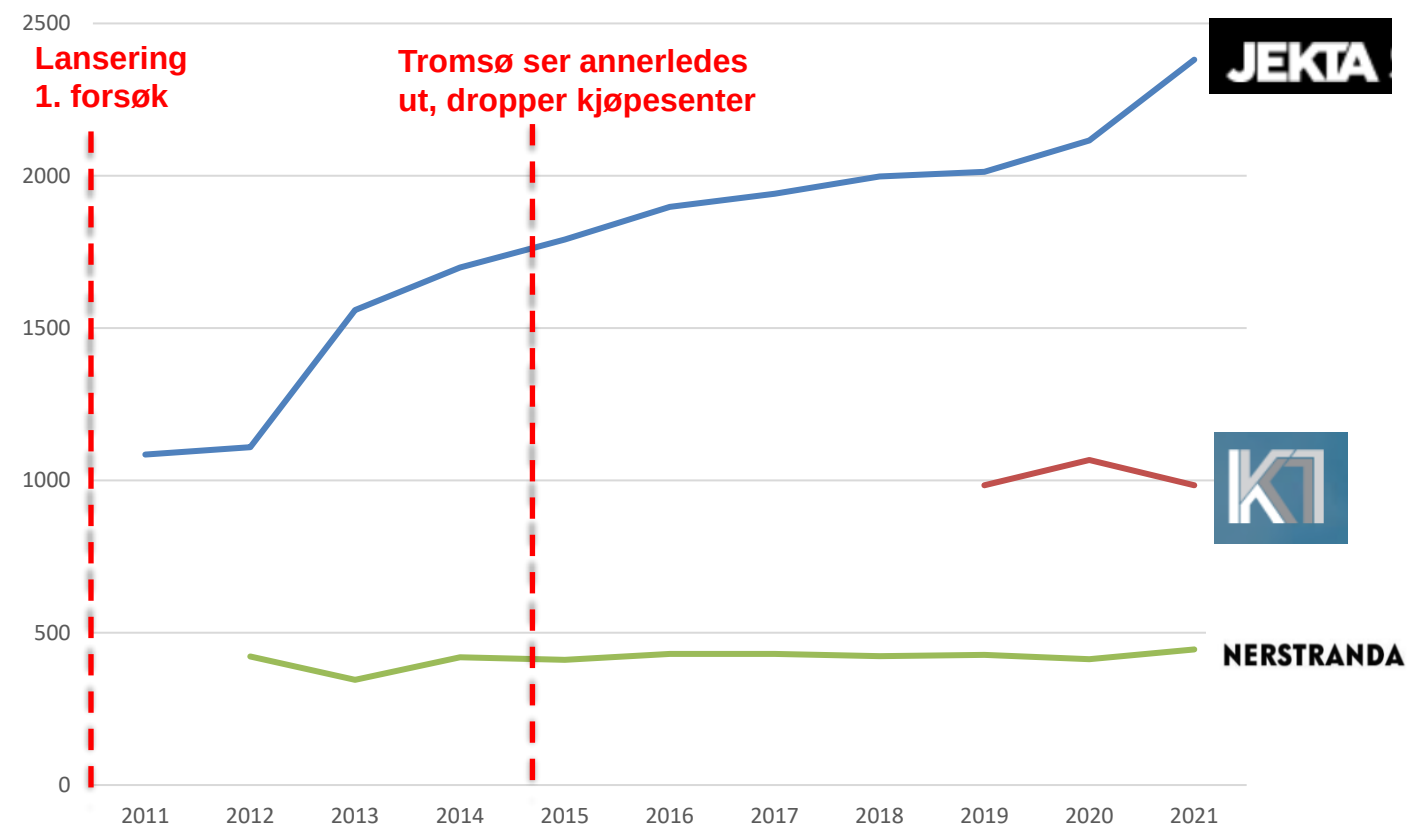


Butikkdød i sentrum

acona TECHNOPOLE

Hvordan har handelsutviklingen vært i Tromsø de siste 10 årene?

Utvikling omsetning kjøpesenter Tromsøya



Hva gjør vi nå (i 2014)?

Skal vi tenke Plan B- utnytte eksisterende bygningsmasse best mulig?

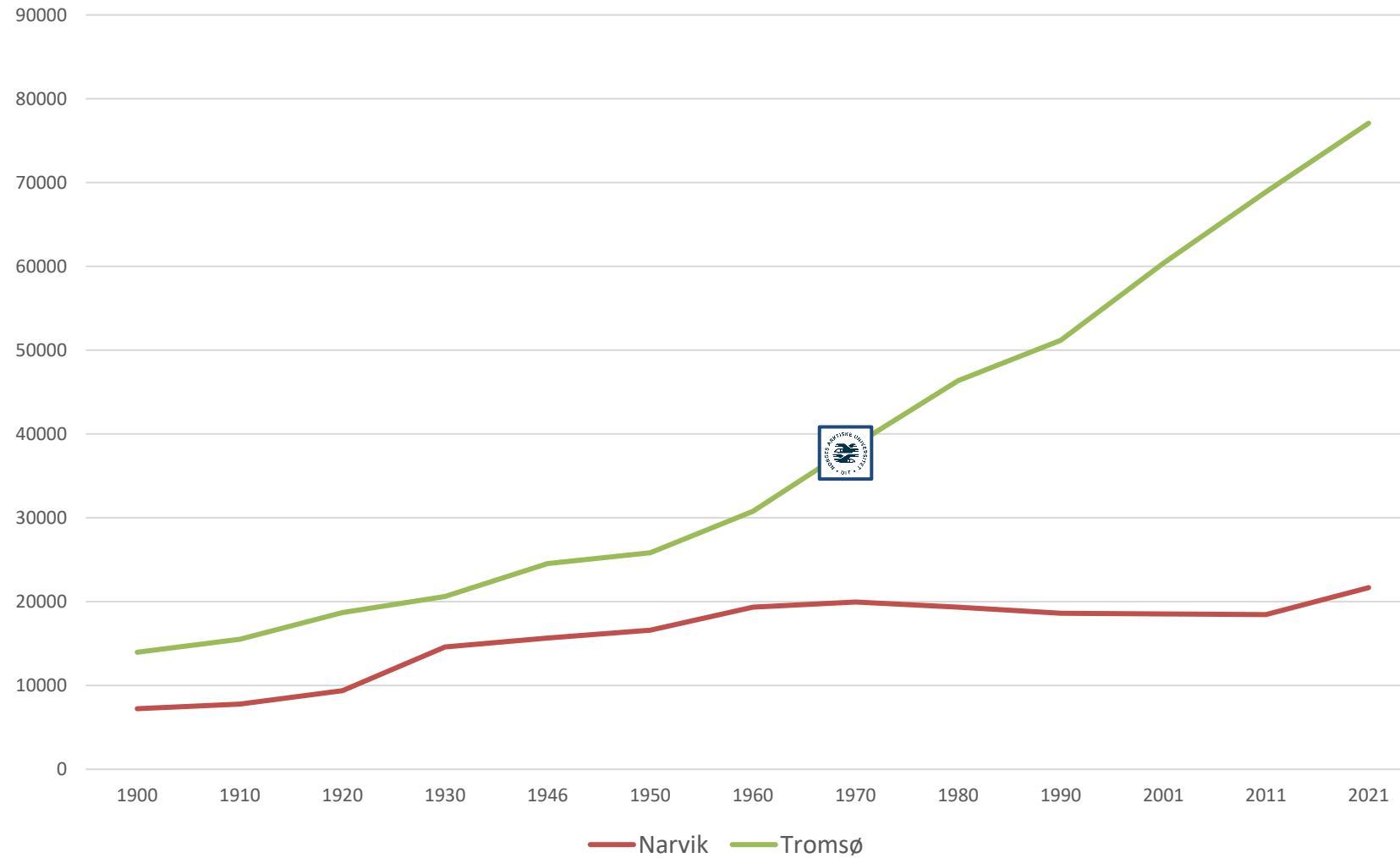


NEI! 2. FORSØK – bygge videre på det som funknet i 1. forsøk – og hva kan supplere sentrum foruten handel?

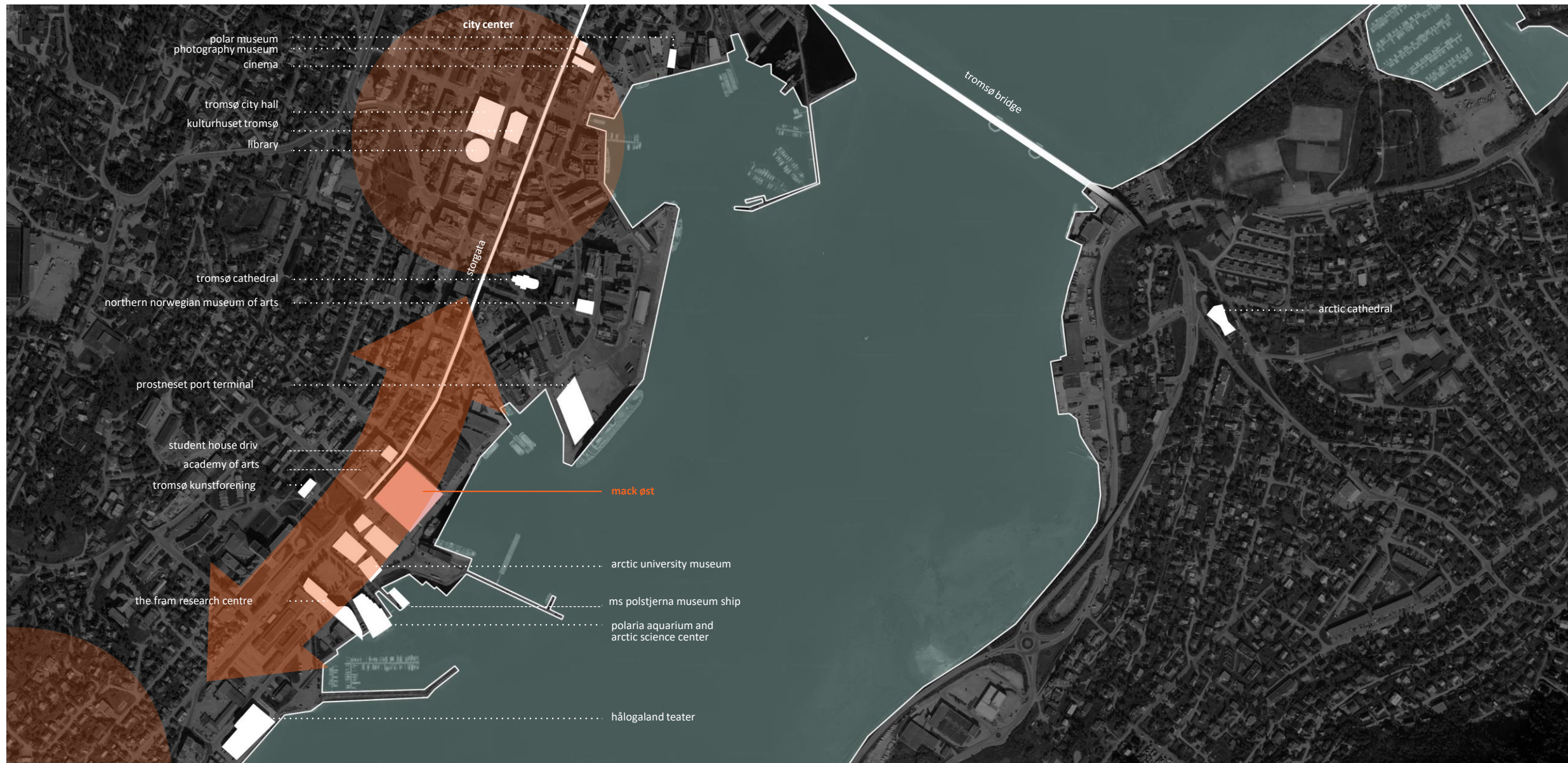


Utvikling innbyggere i Narvik og Tromsø 1900 - 2022

Uit grunnlagt i 1968



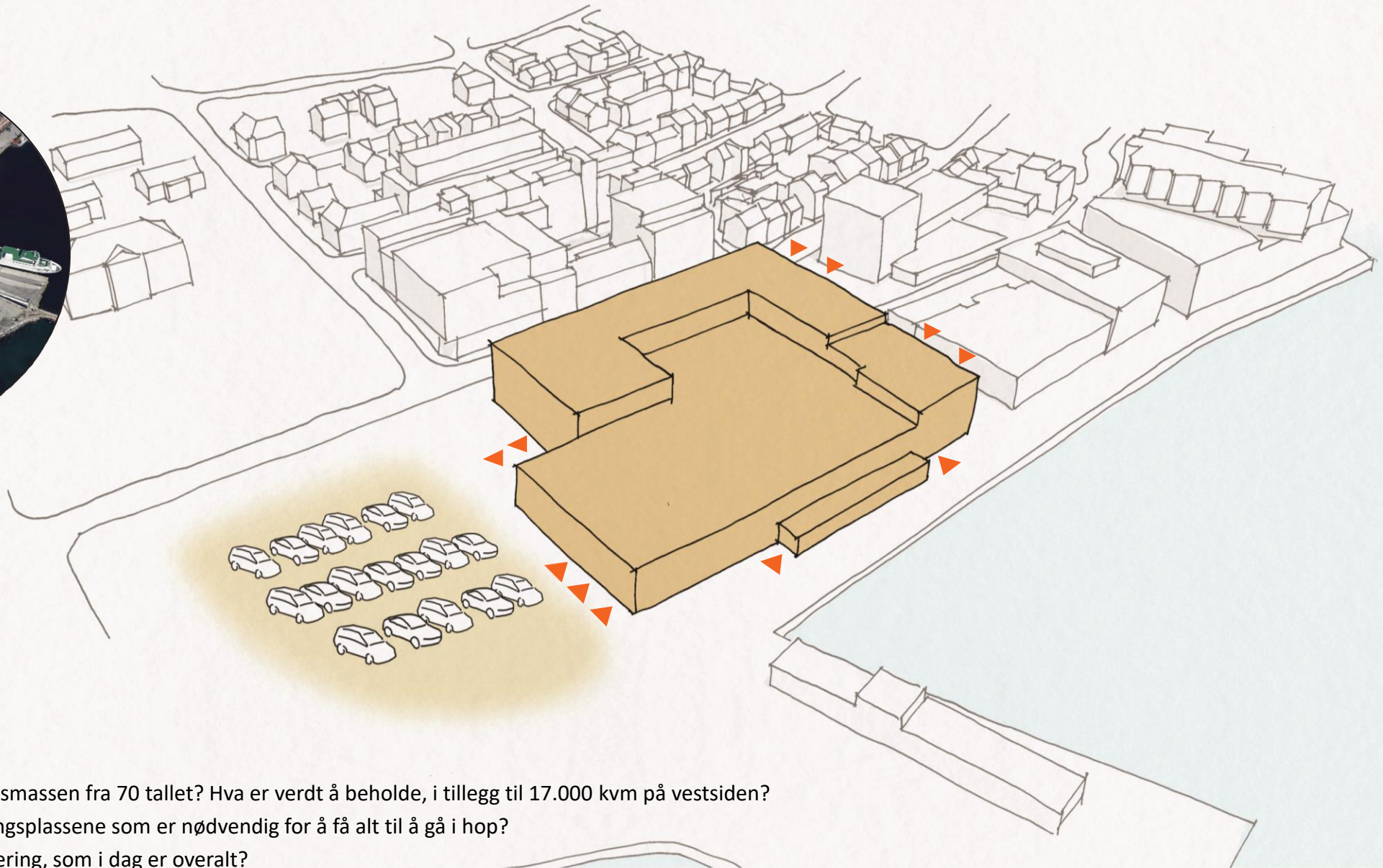
Overordnet tanke - binde sammen sørbyen og sentrum, og forsterke byen som kultur og utdannessenter



Med dette som utgangspunkt, hvordan har vi tenkt konkrete løsninger?



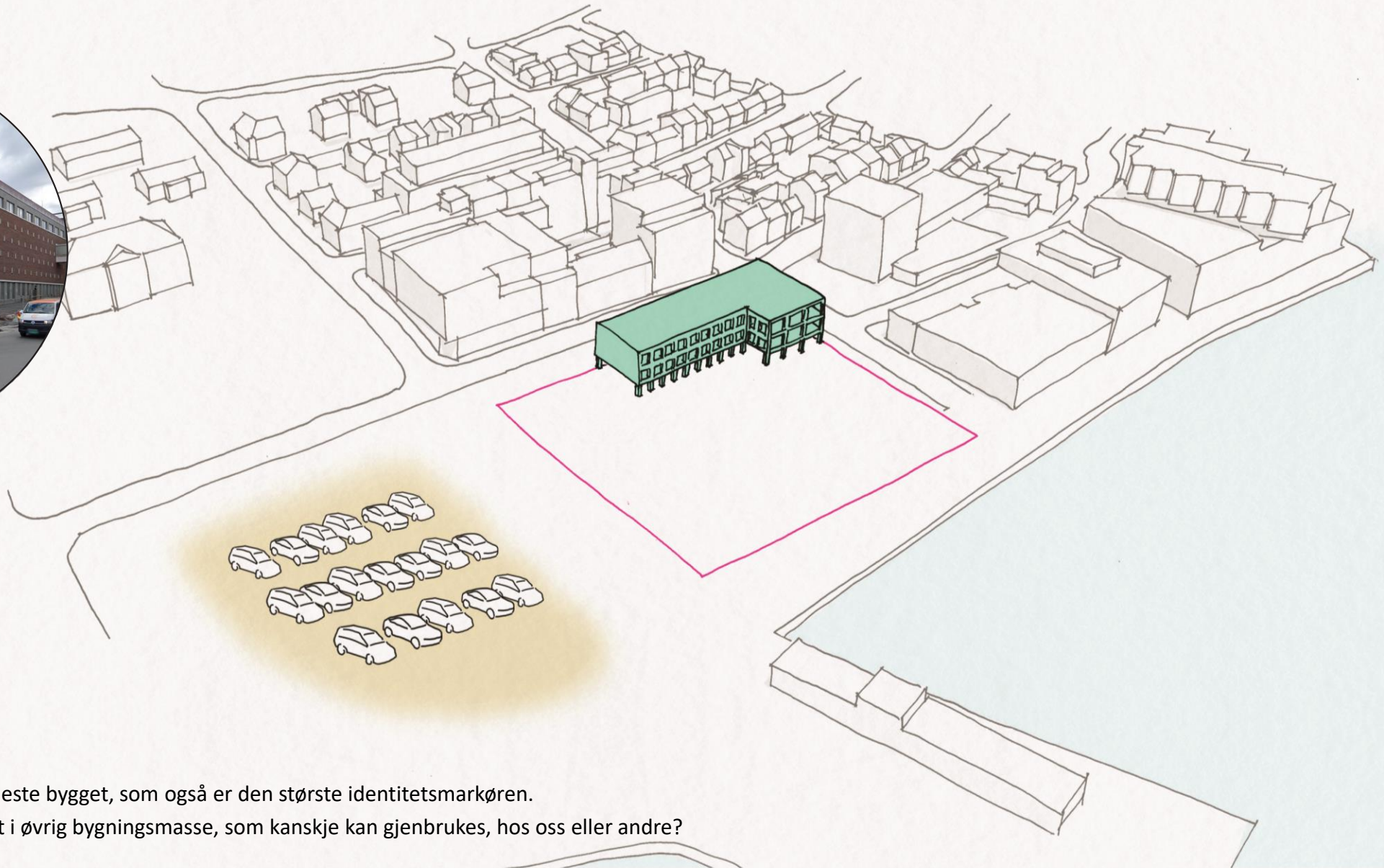
EKSISTERENDE



- Hva gjør vi med bygningsmassen fra 70 tallet? Hva er verdt å beholde, i tillegg til 17.000 kvm på vestsiden?
- Hva gjør vi med parkeringsplassene som er nødvendig for å få alt til å gå i hop?
- Hva gjør vi med varelevering, som i dag er overalt?



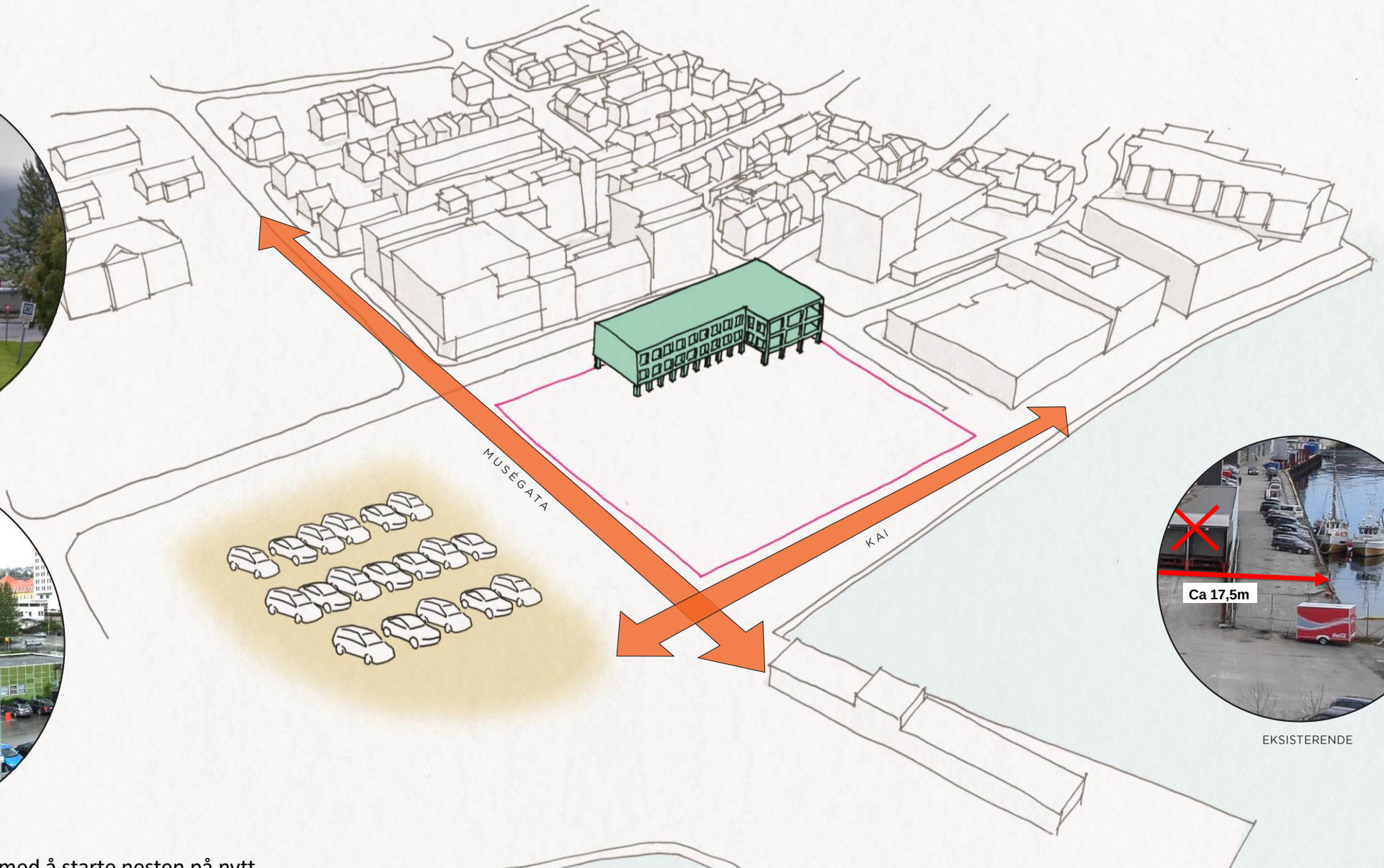
EKSISTERENDE



- Forsøke å beholde det beste bygget, som også er den største identitetsmarkøren.
- Veldig mye prefabrikkert i øvrig bygningsmasse, som kanskje kan gjenbrukes, hos oss eller andre?



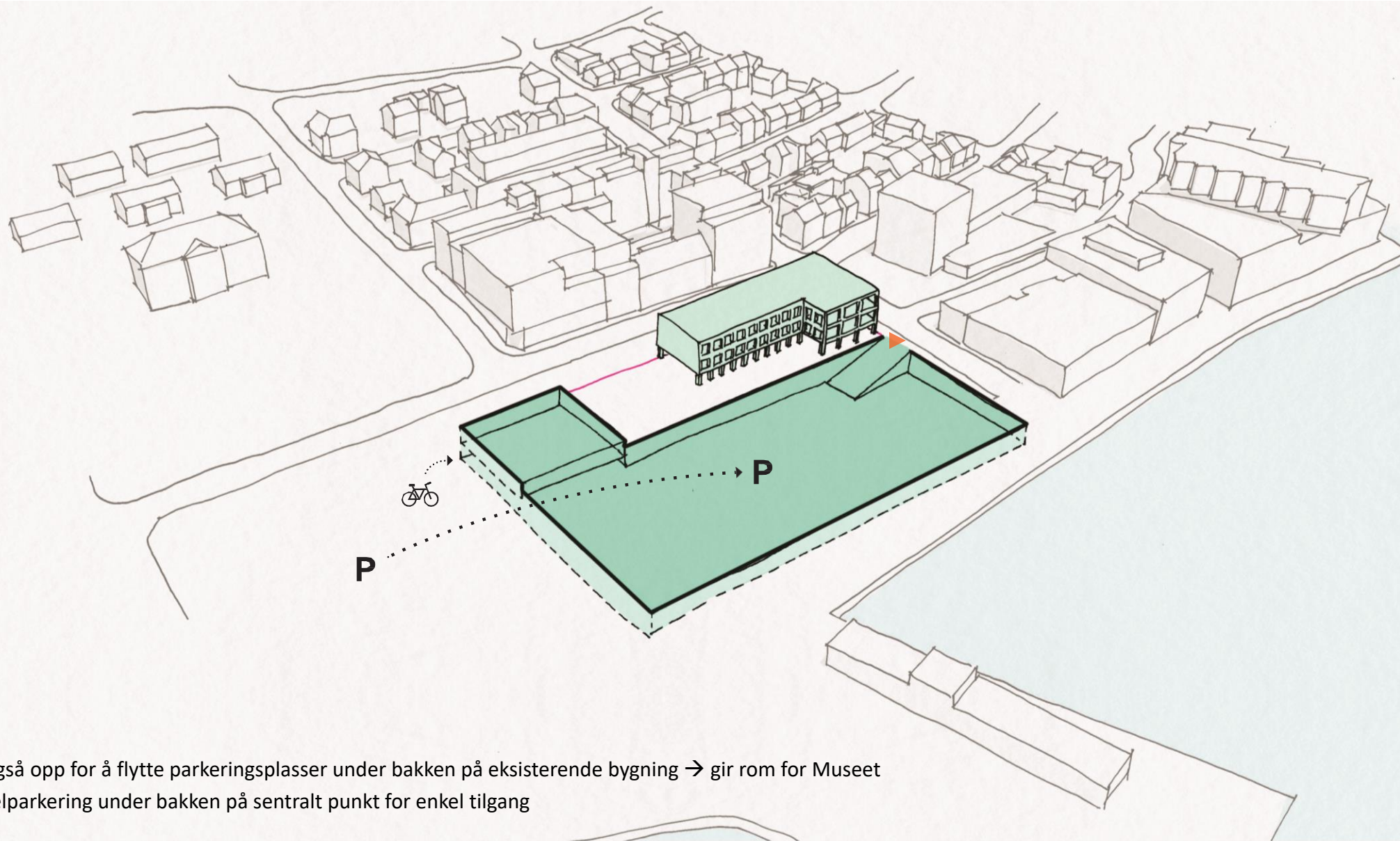
EKSISTERENDE



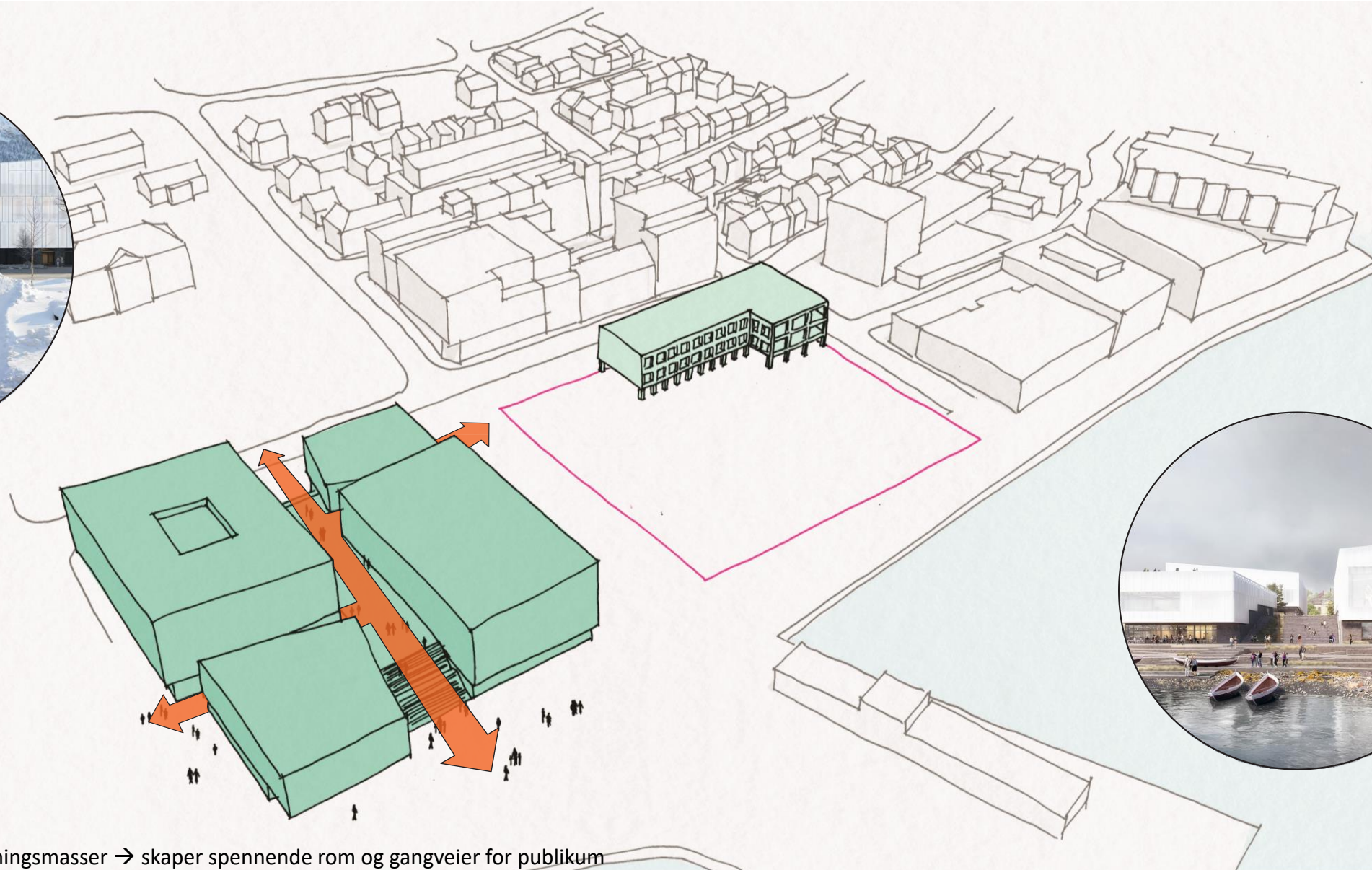
EKSISTERENDE

- Utnytte mulighetene med å starte nesten på nytt
 - Skape en aktiv og bredere kaifront
 - Lage et flott mellomrom i Muségata mellom Museet og Mack

Flytte parkering, sykler og biler for å gi plass til Universitetsmuseet

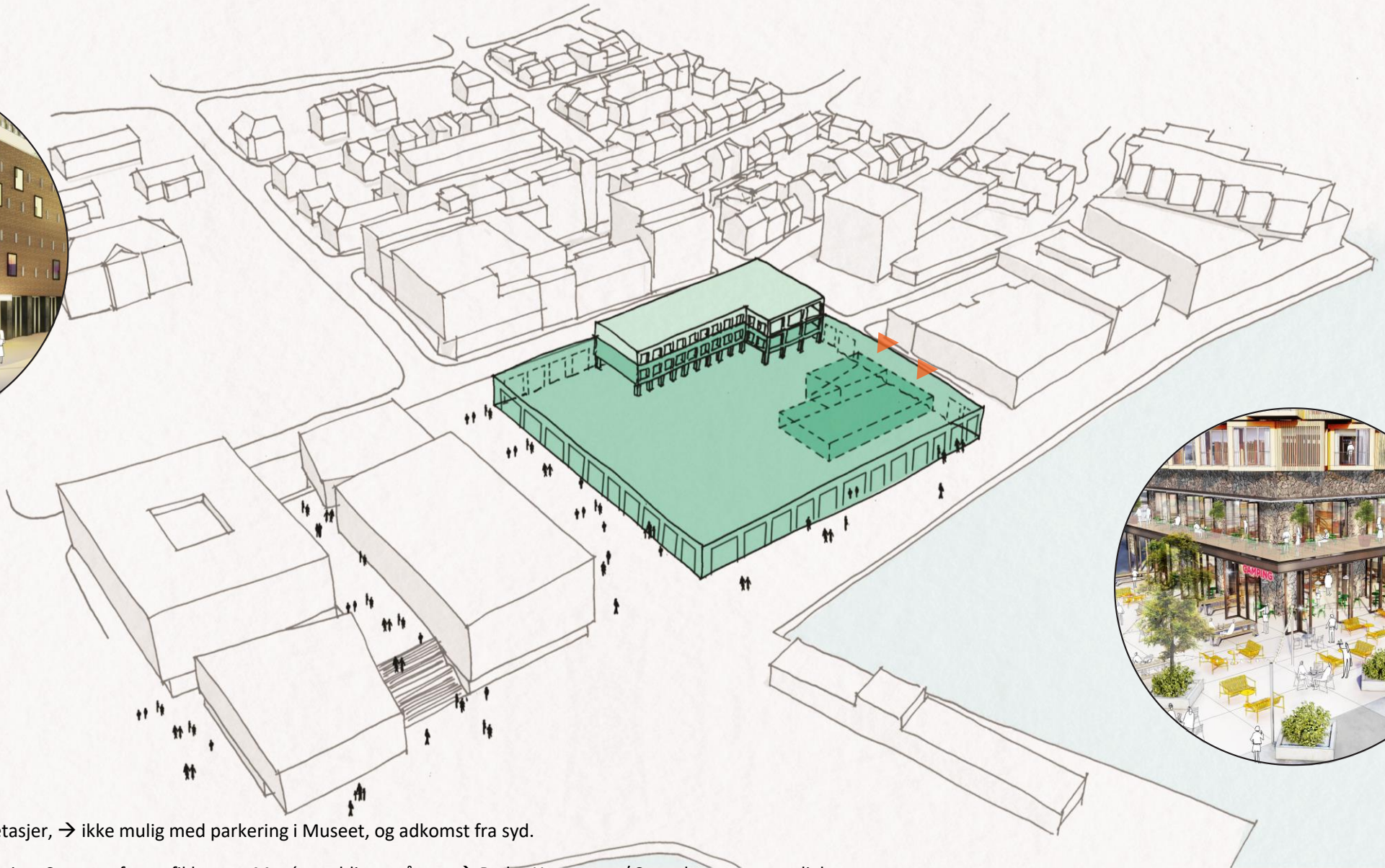


- Riving åpner også opp for å flytte parkeringsplasser under bakken på eksisterende bygning → gir rom for Museet
- Bygge en sykkelparkering under bakken på sentralt punkt for enkel tilgang



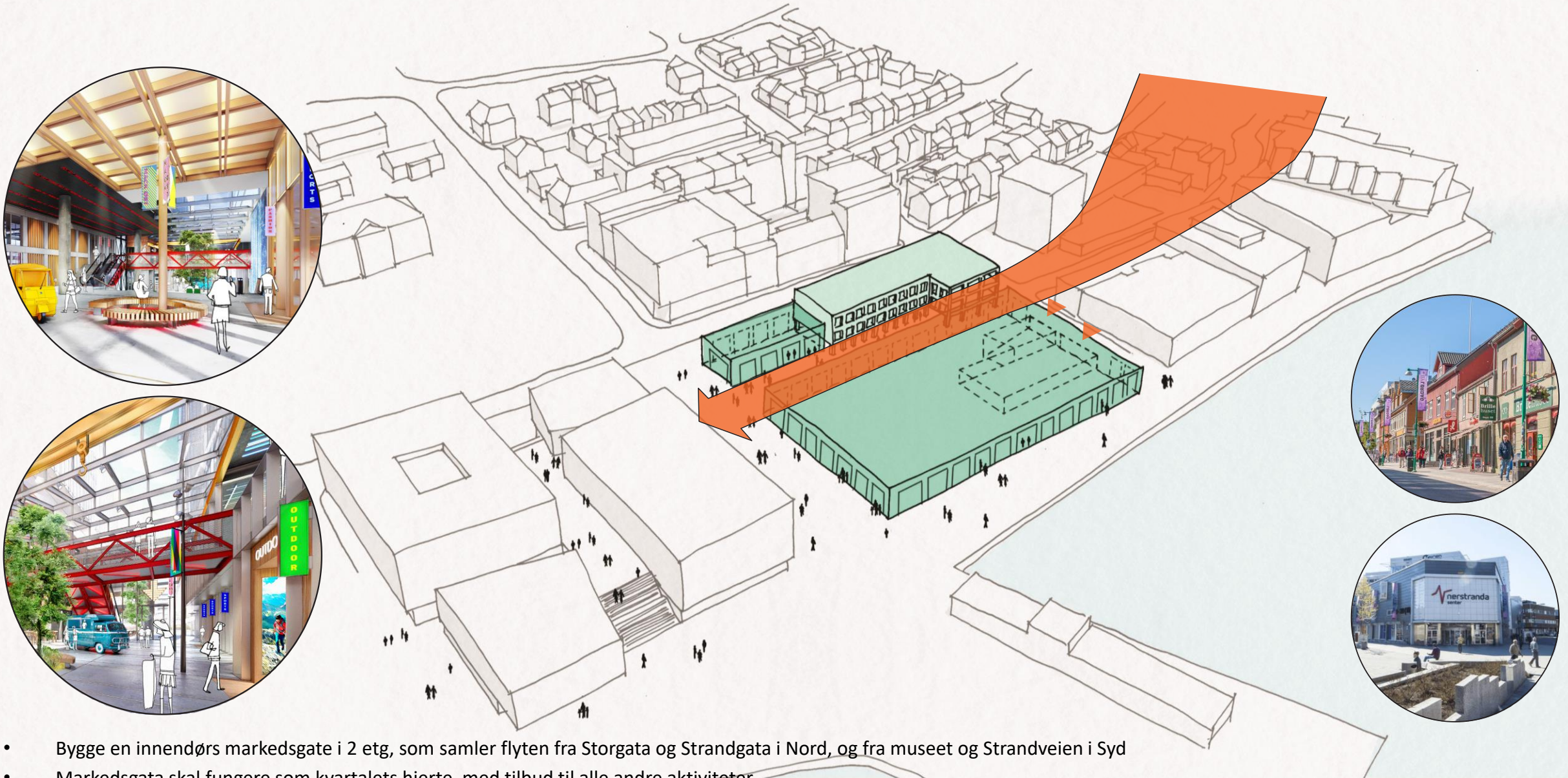
- Museet vil splittes i 4 bygningsmasser → skaper spennende rom og gangveier for publikum
- Siktlinje fra Kunstforeningen beholdes
- Hovedinngang til museet fra kaia ved Polaria for å forsterke kaipromenaden

Adkomst og plassering av parkering & varelevering



- Museet skal bygge 2 kjelleretasjer, → ikke mulig med parkering i Museet, og adkomst fra syd.
- Kaia ikke aktuell for varelevering, Storgata for trafikkert og Muségata blir en gågate → Peder Hansens gt/ Strandgt. eneste mulighet
- Storgata og Strandgata viktige for menneskeflyten → **Mellom Strandgata og kaia best egnet for innkjøring**

Utadrettede fasader og gode byrom der menneskeflyten går – direkte inn fra Strandgata

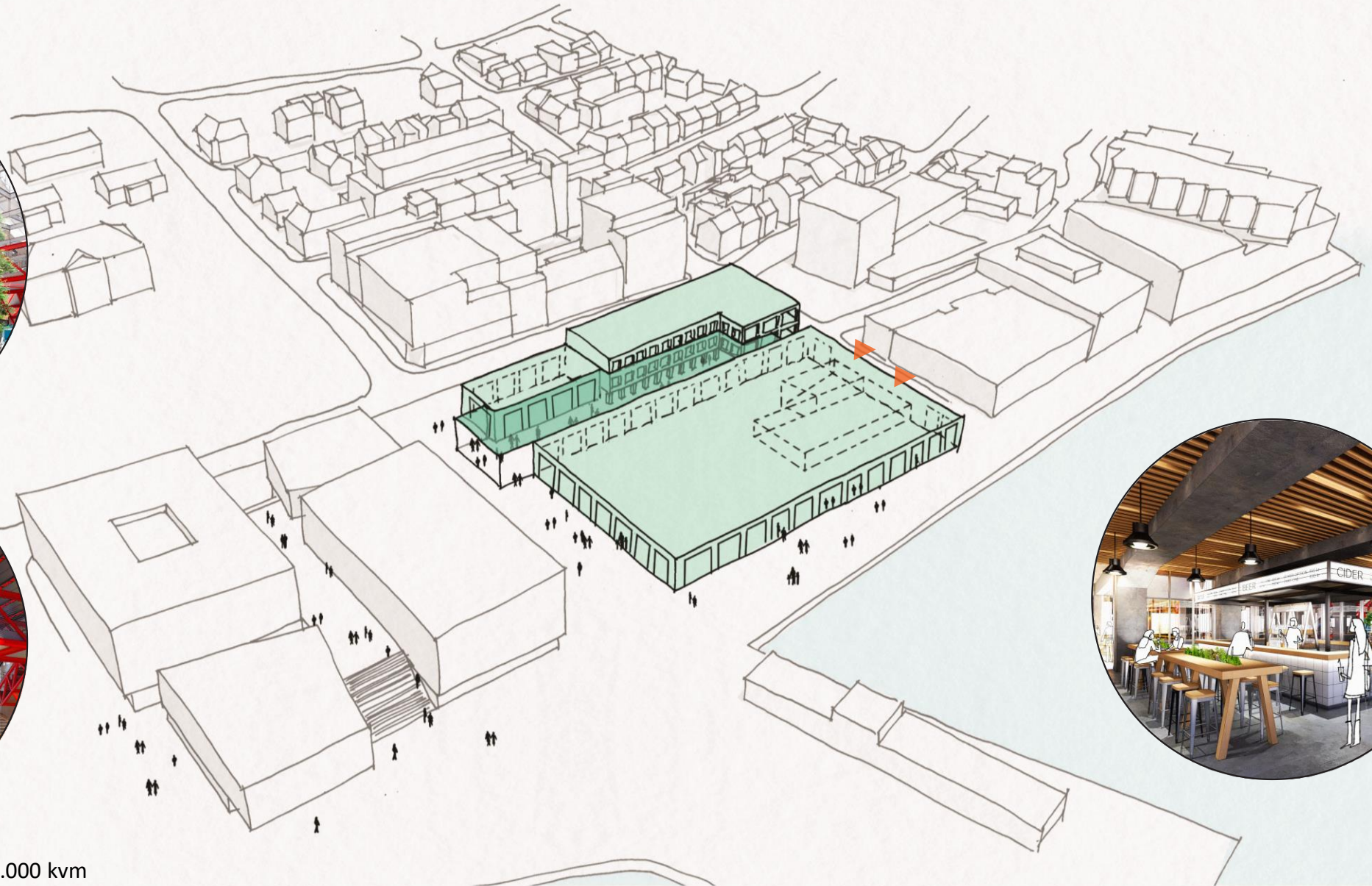
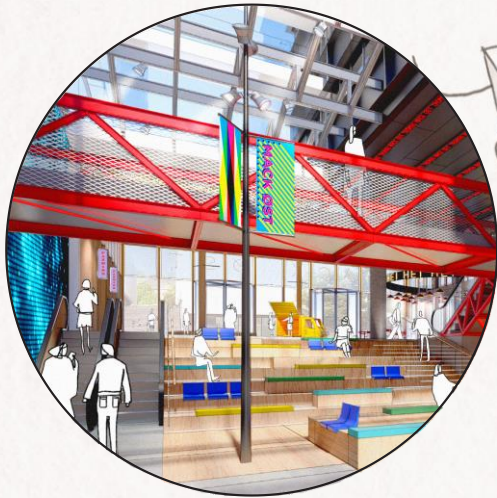


- Bygge en innendørs markedsgate i 2 etg, som samler flyten fra Storgata og Strandgata i Nord, og fra museet og Strandveien i Syd
- Markedsgata skal fungere som kvartalets hjerte, med tilbud til alle andre aktiviteter
- Lage utadrettede tilbud i alle 4 fasader → aktiviserer hele byrommet rundt kvartalet

Adkomst sett fra Strandgata



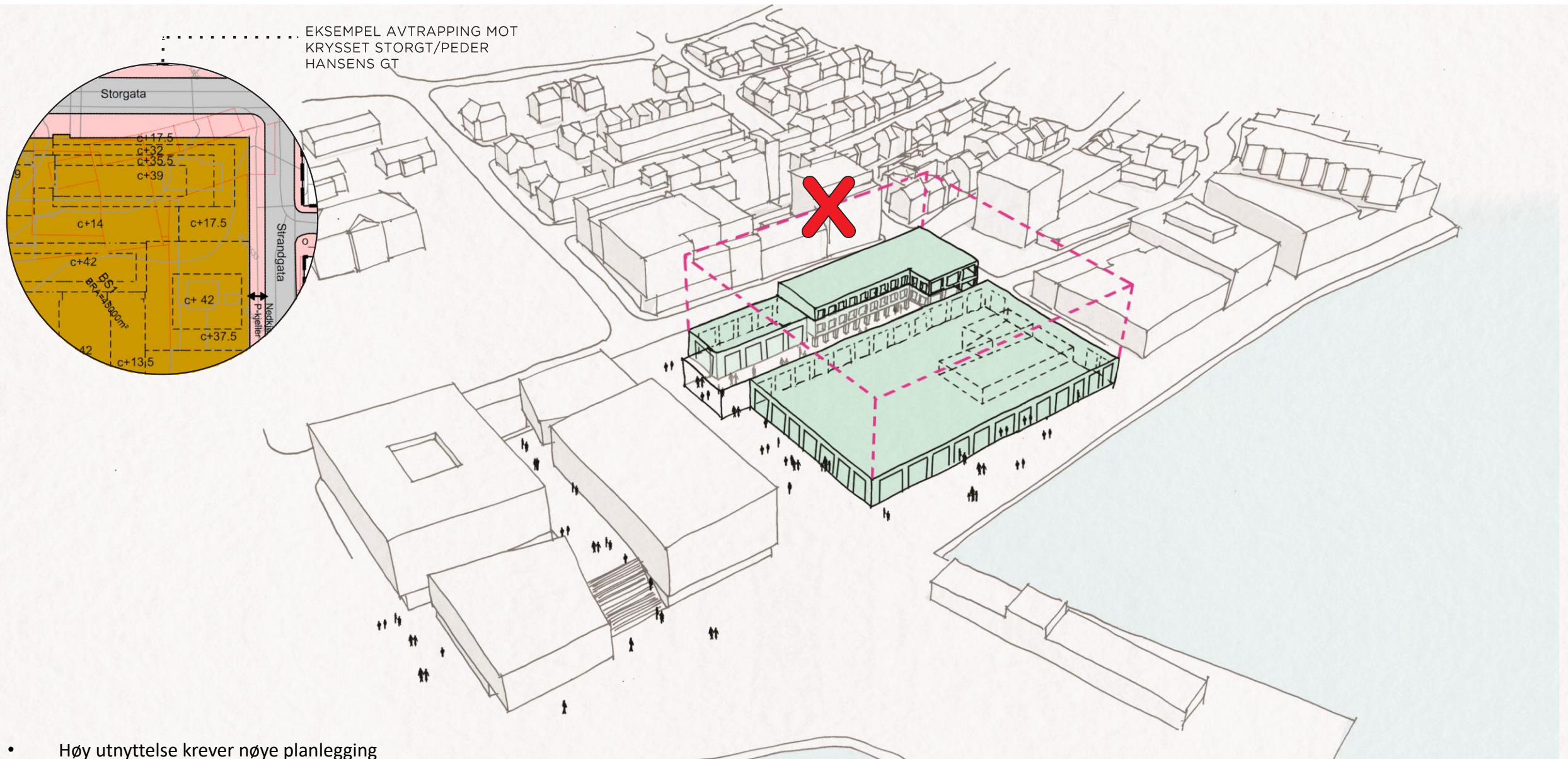
Tilbud til publikum året rundt – forsterker attraktiviteten til kulturinstitusjonene i området



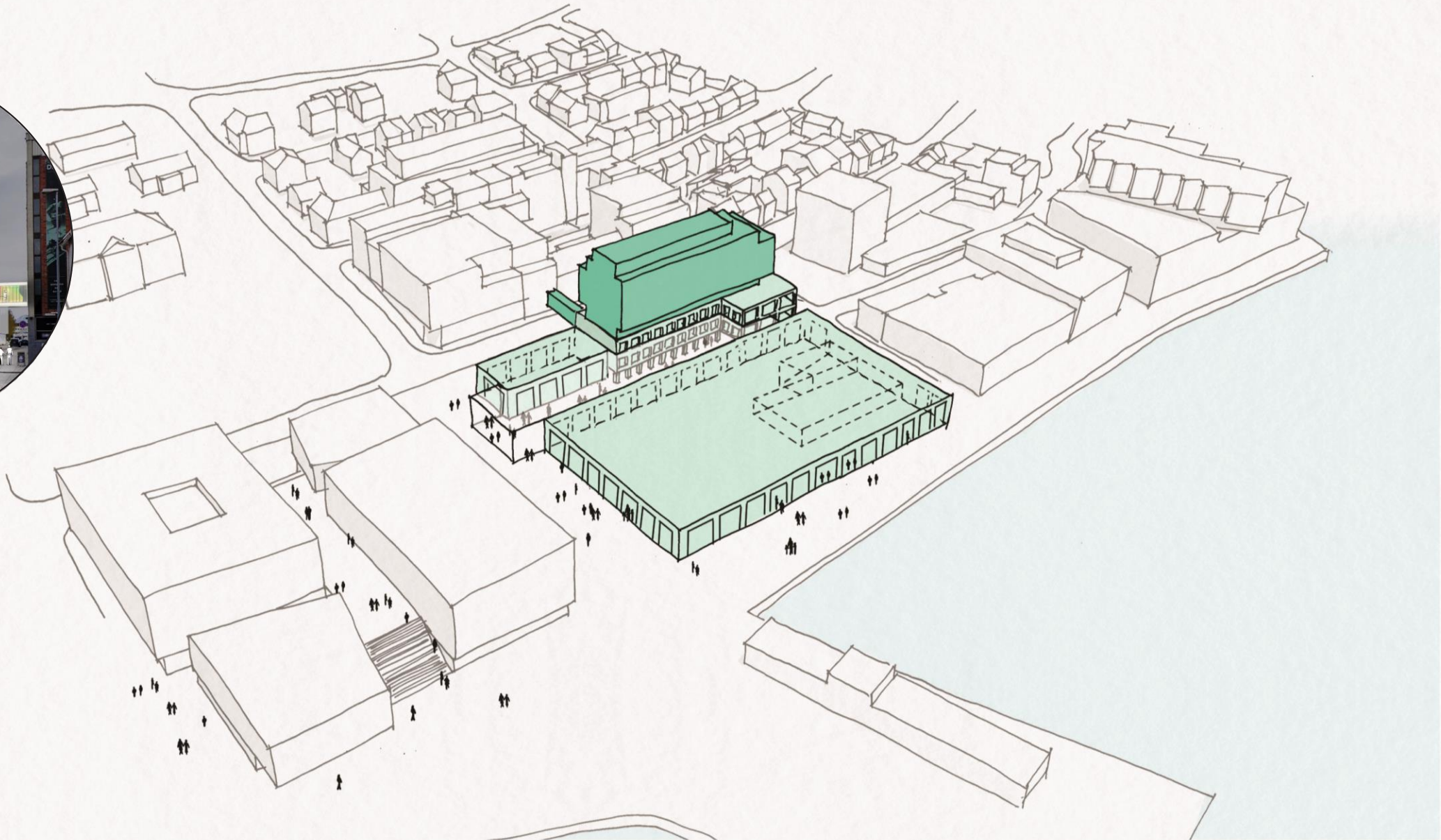
- NOHO signert avtale på ca. 3.000 kvm
- Citybox signert avtale på 340 hotellrom med aktiv lobby
- I sluttforhandling med flere konsept som ikke er i Tromsø i dag



Oppbygging av volumer – ikke en firkantet boks!

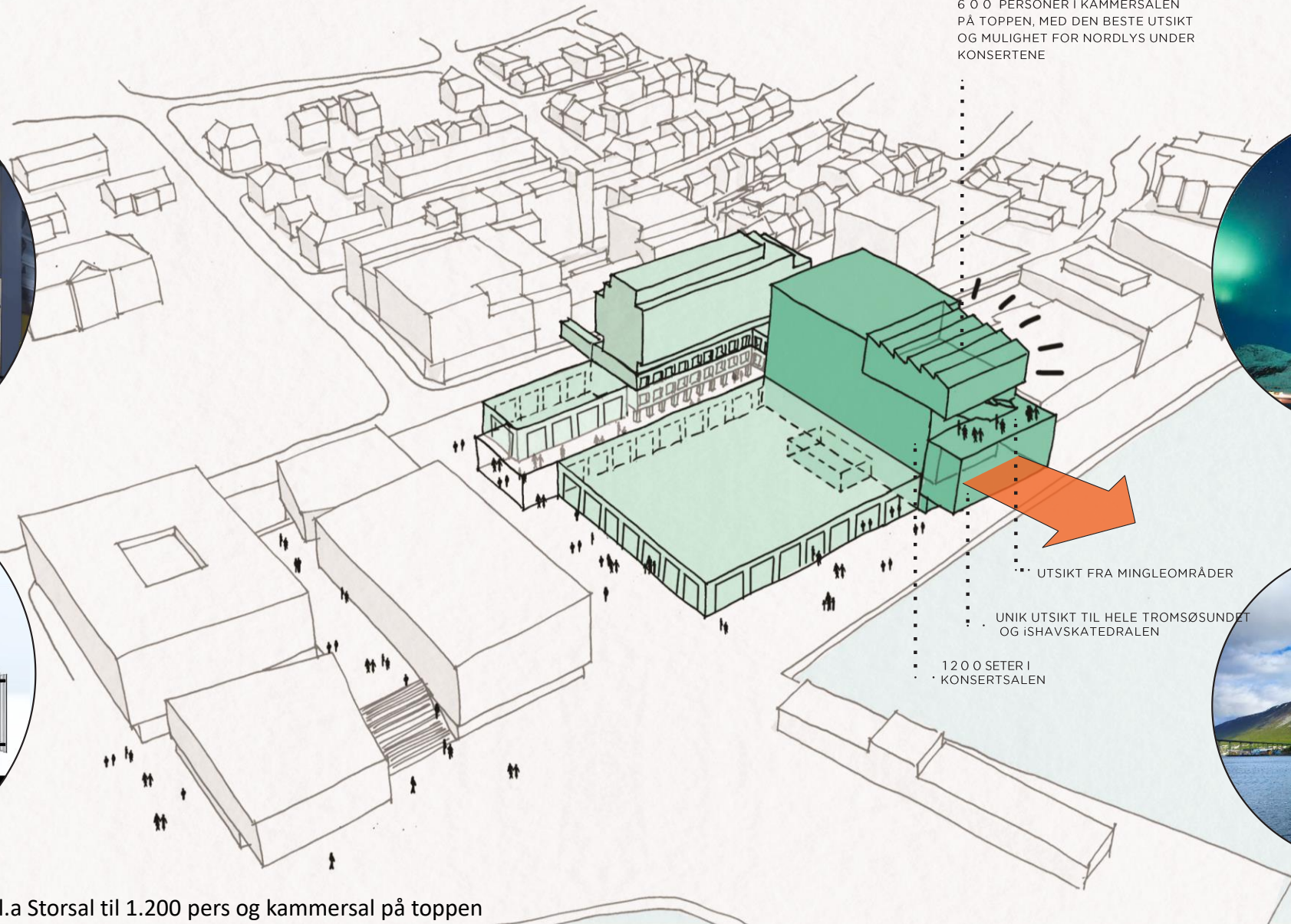
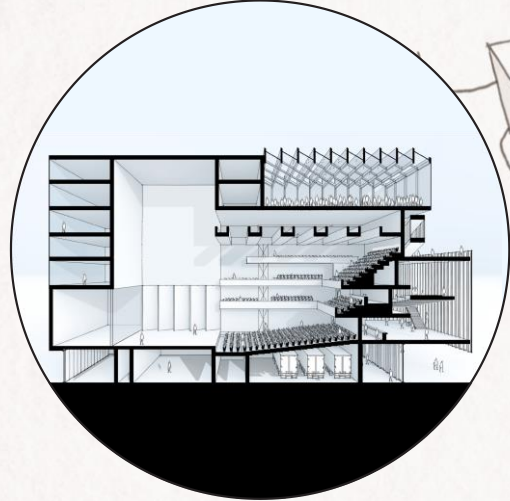
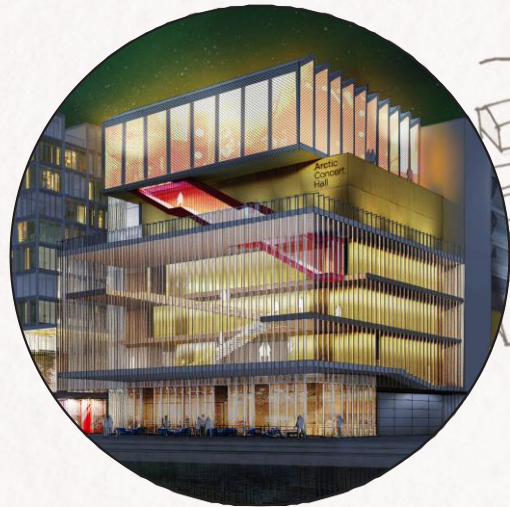


- Høy utnyttelse krever nøye planlegging
- **Avtrapping** på riktige steder for å skape en human skala på byggene → oppleves ikke så høye fra gateperspektiv
- Oppdeling av volumer, skape rom og brudd i fasader → spennende byliv og luftig mellom byggene

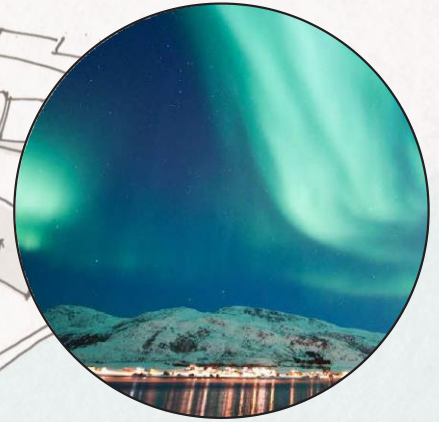


- Det legges en **avtrappet** bygningsmasse oppå murdelen. I tillegg 1 **inntrukket** etasje mellom gammelt og nytt for å skape luft

Hvordan kvartalet møter kaia og Strandgata



JUVELEN I BYGNINGEN
6 0 0 PERSONER I KAMMERSALEN
PÅ TOPPEN, MED DEN BESTE UTSIKT
OG MULIGHET FOR NORDLYS UNDER
KONSERTENE



UTSIKT FRA MINGLEOMRÅDER

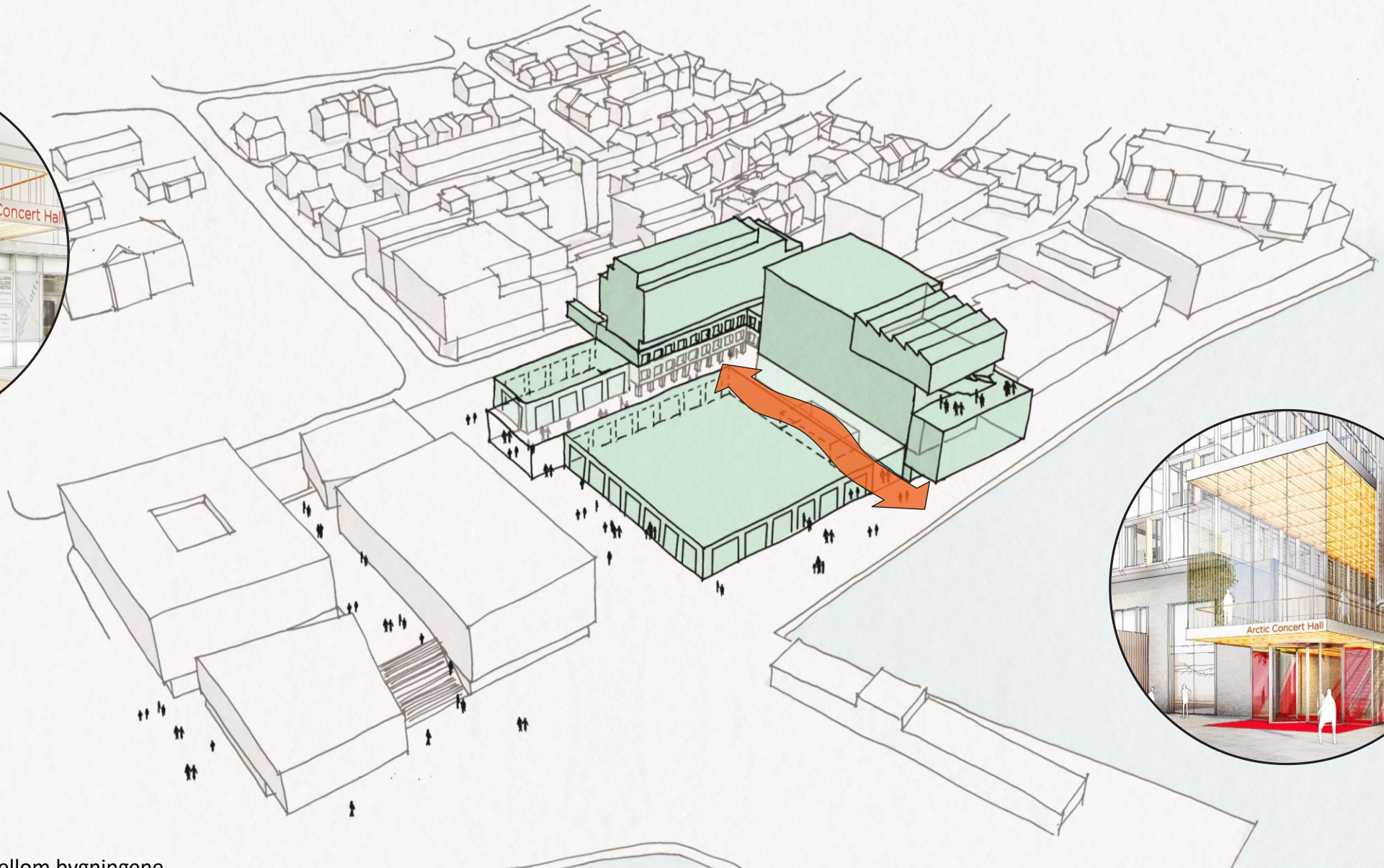
UNIK UTSIKT TIL HELE TROMSØSUNDET
OG ISHAVSKATEDRALEN

12 0 0 SETER I
KONSERTSALEN

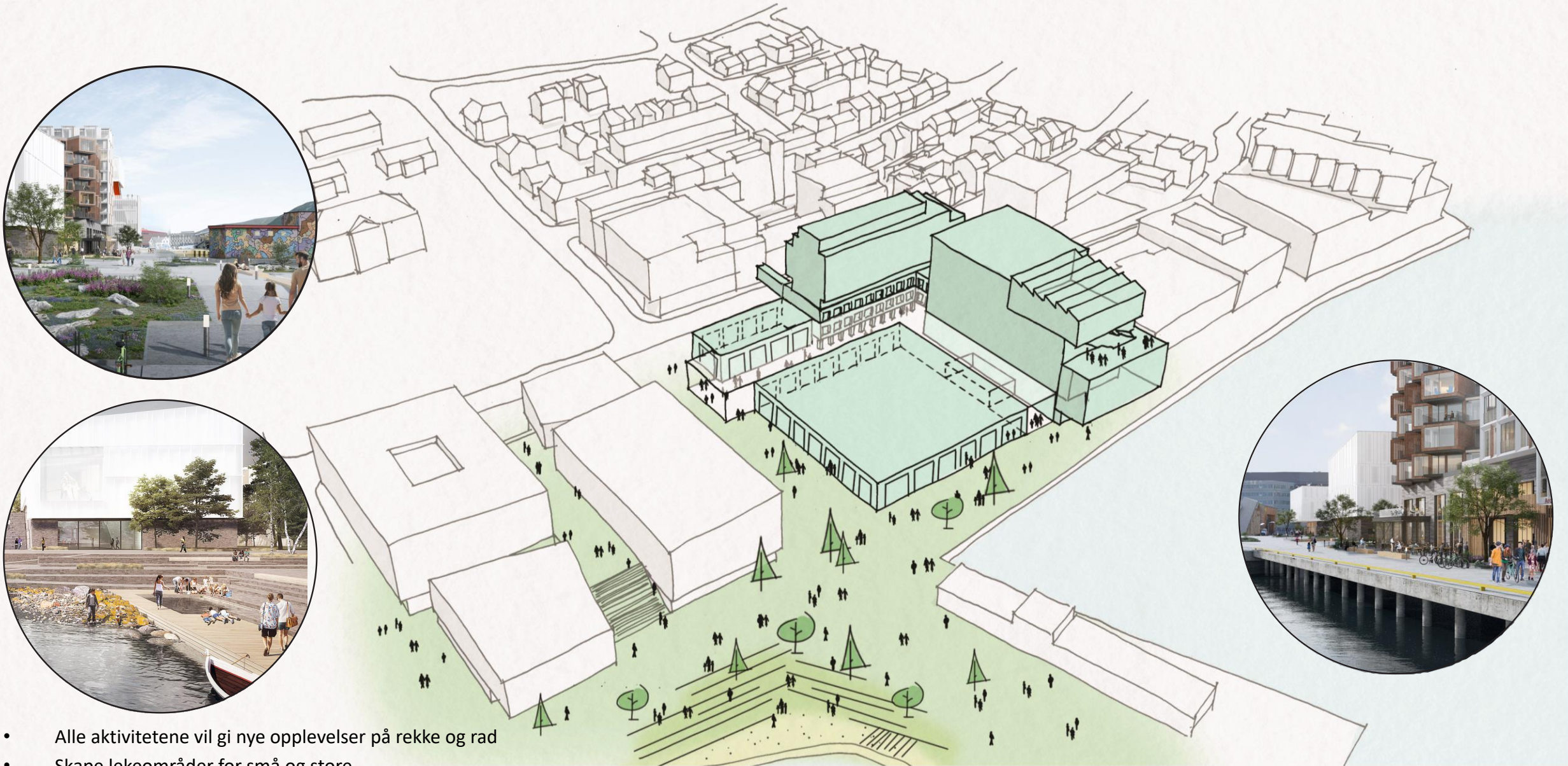


- Nytt konserthus (ACH) med bl.a Storsal til 1.200 pers og kammersal på toppen
- Varelevering direkte inn i bygning, nødvendig for effektiv håndtering av oppsetninger
- Spektakulær utsikt til Tromsøsundet og Ishavskatedralen

Den røde løper, binder sammen kaia med markedsgata



- Skaper adkomst og rom mellom bygningene
- Hovedinngang for det nye konserthuset fra kaia, med store romslige mingleområder
- Mulig å gå tørrskodd fra aktivitetene i Markedsgata, og inn i konserthuset → en forbedret opplevelse



- Alle aktivitetene vil gi nye opplevelser på rekke og rad
- Skape lekeområder for små og store
- Vise frem arktisk fauna i regi Botanisk avdeling ved Uit, som vil fremheve hva som skjer i museet, og samtidig skape rom i fjæra
- Gi myke trafikanter og mennesker forrang for bil og varelevering

Plan 1911 – Byliv i praksis

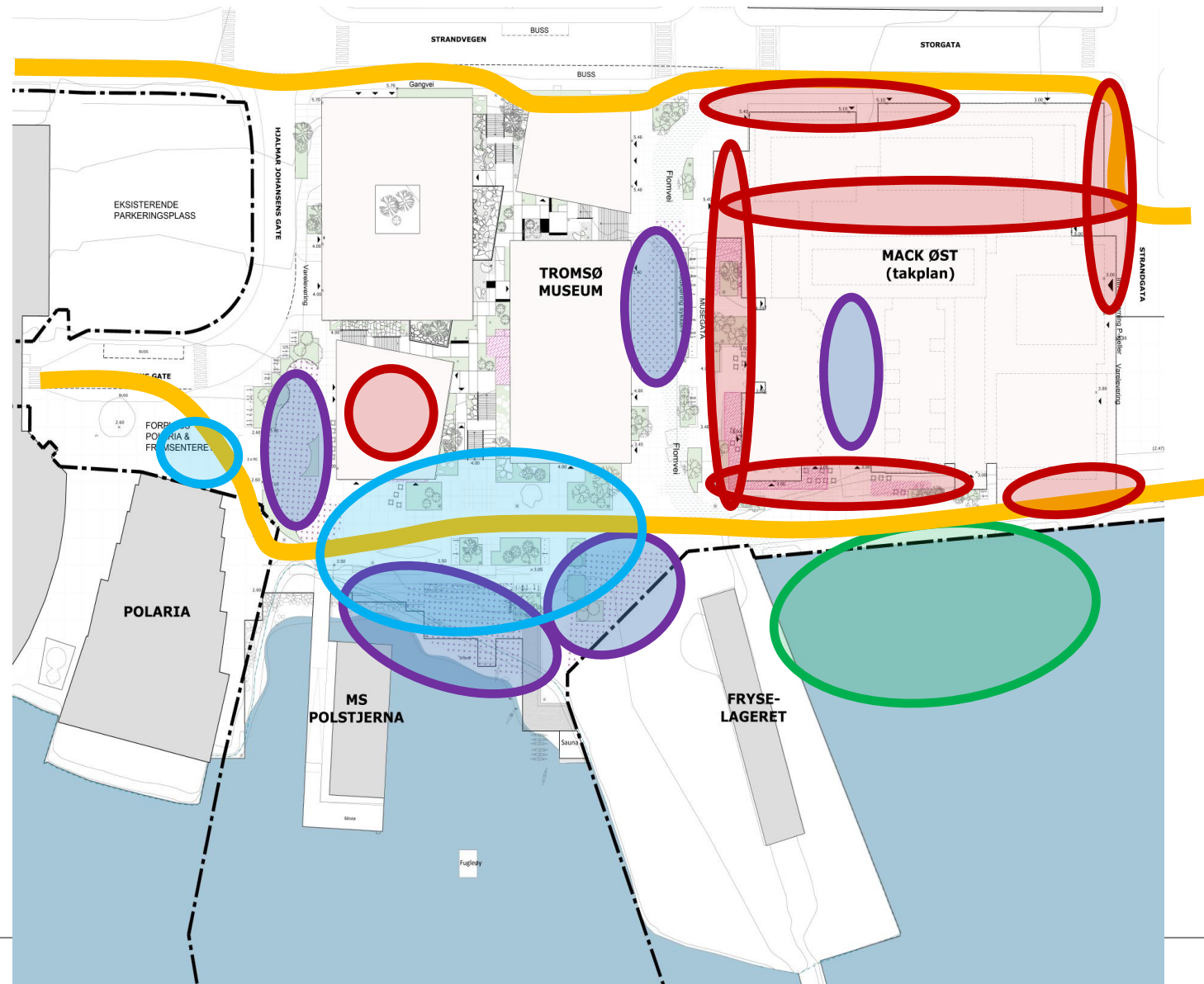
Museum, formidling

Lek

Havneaktivitet

Handel/Servering

Sykkelforbindelse



NNKM, eller bolig, avhengig av hva kommunen og departementet faller ned på



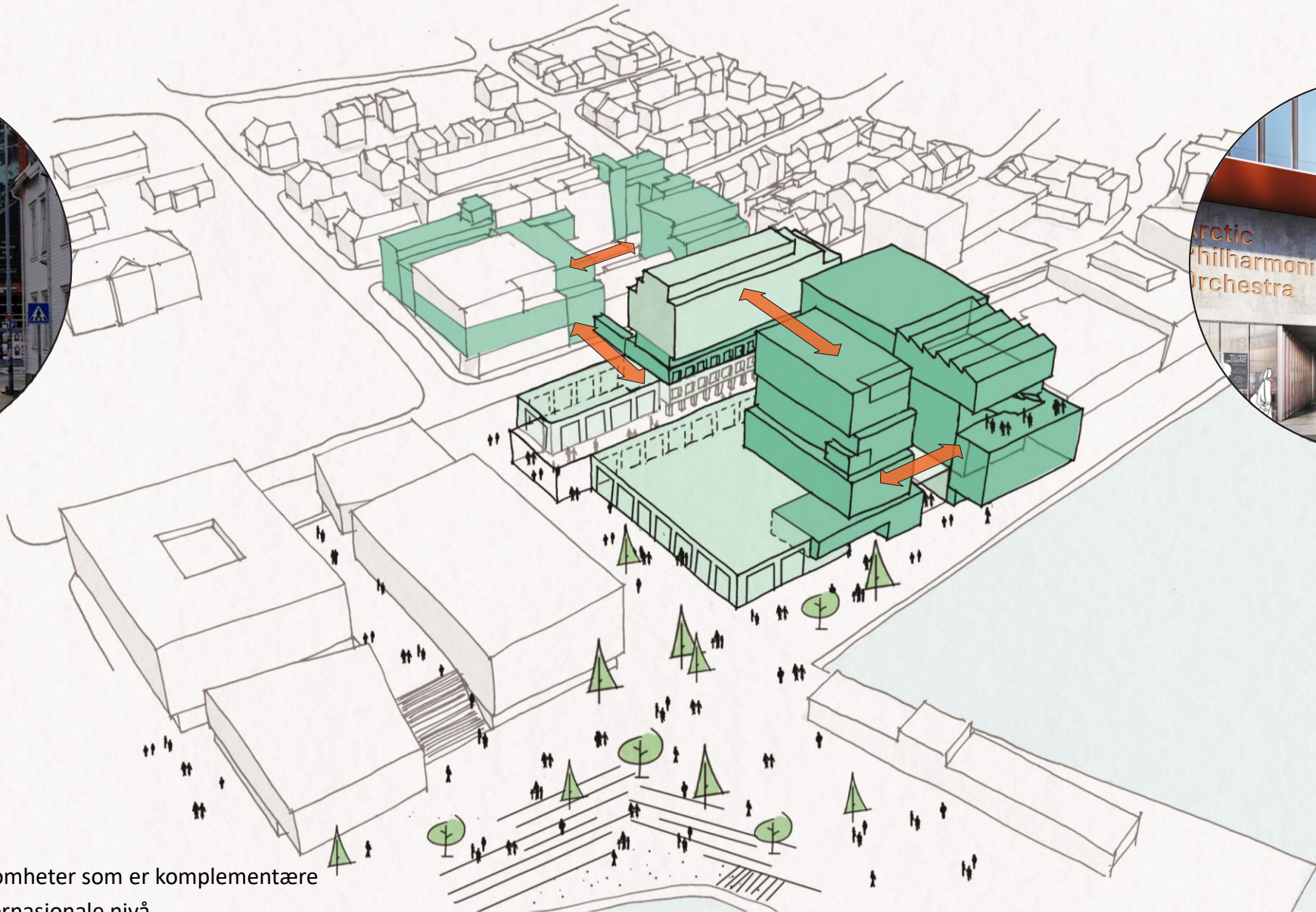
SOM BOLIG



SOM NNKM

- Midtblokken vil kunne bli flotte boliger
- .., eller nytt Nordnorsk Kunst Museum
 - Påkoblet den røde løper og øvrige aktiviteter i komplekset
 - Tydelig inngang fra kaia
 - Spektakulær utsikt med forskjellige valører ettersom man stiger opp i bygget
 - effektivitetsgevinst med samlokalisering med andre kulturinstitusjoner

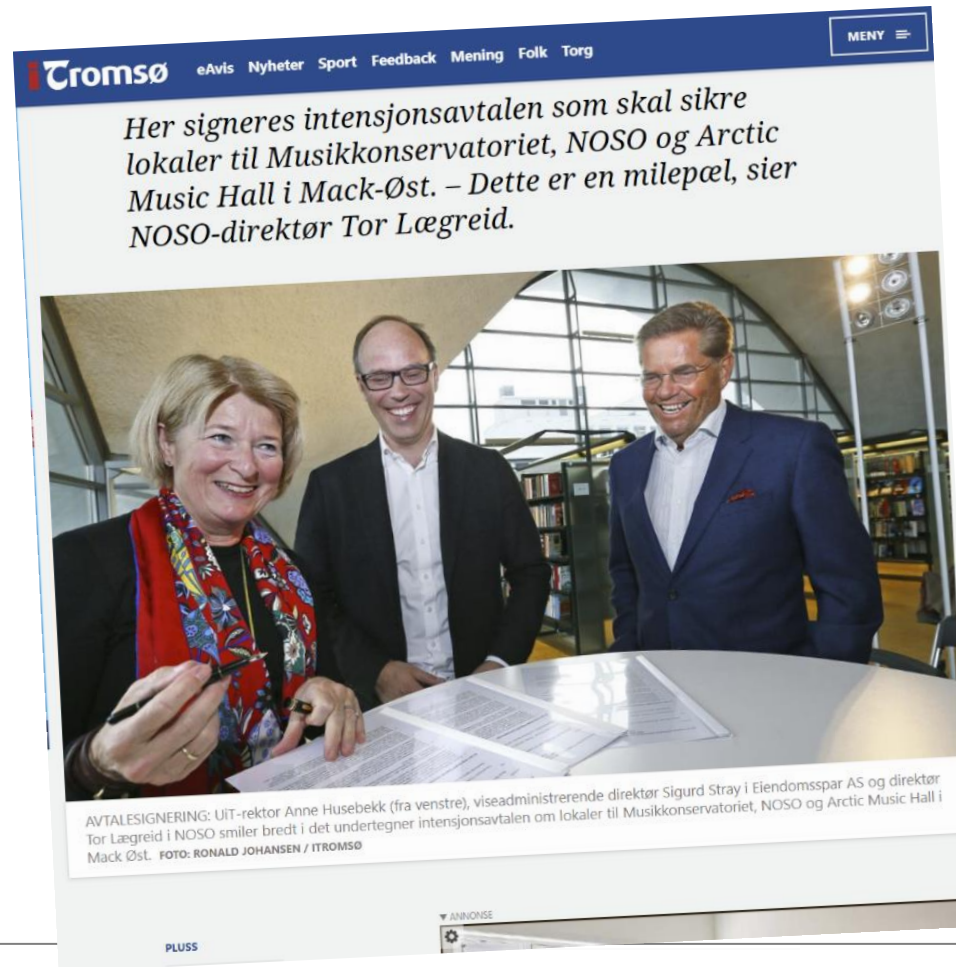
Den fremste arena for kunst og kulturopplevelser i Nordområdene!



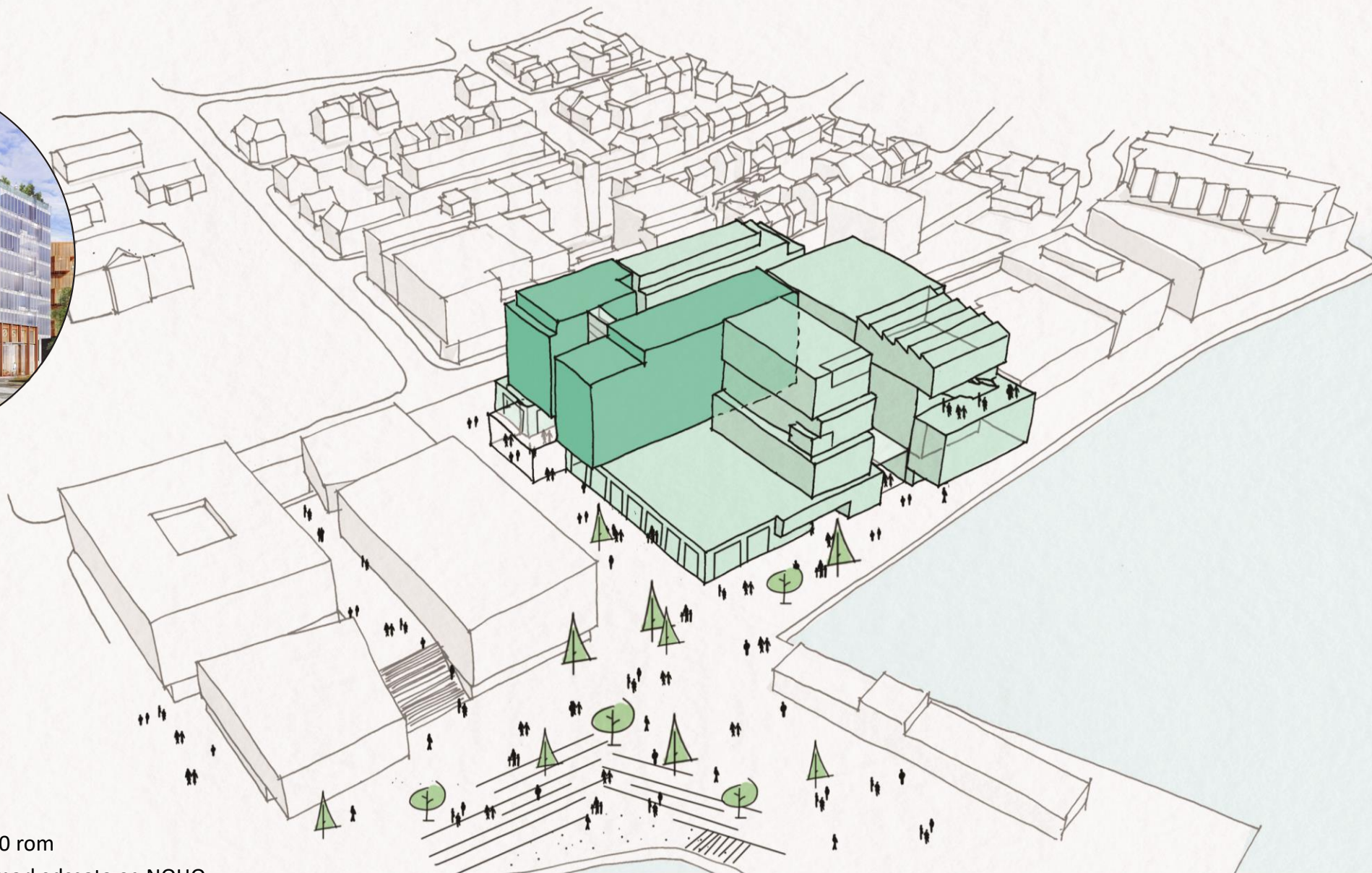
- En unik samling av virksomheter som er komplementære
- Utførelse på øverste internasjonale nivå
- **Musikk:** Musikkonservatoriet, Arktisk Filharmoni, Konserthuset, DRIV
- **Uit campus sentrum:** Hele UMAK (Universitetsmuseet, Musikkonservatoriet, Kunstakademiet og Landskapsarkitekturstudiet) + DRIV og muligens NNKM

Jobben med å få på plass denne komplekse kabalen har foregått i snart 8 år:

Fra Itromsø 15/10-18:

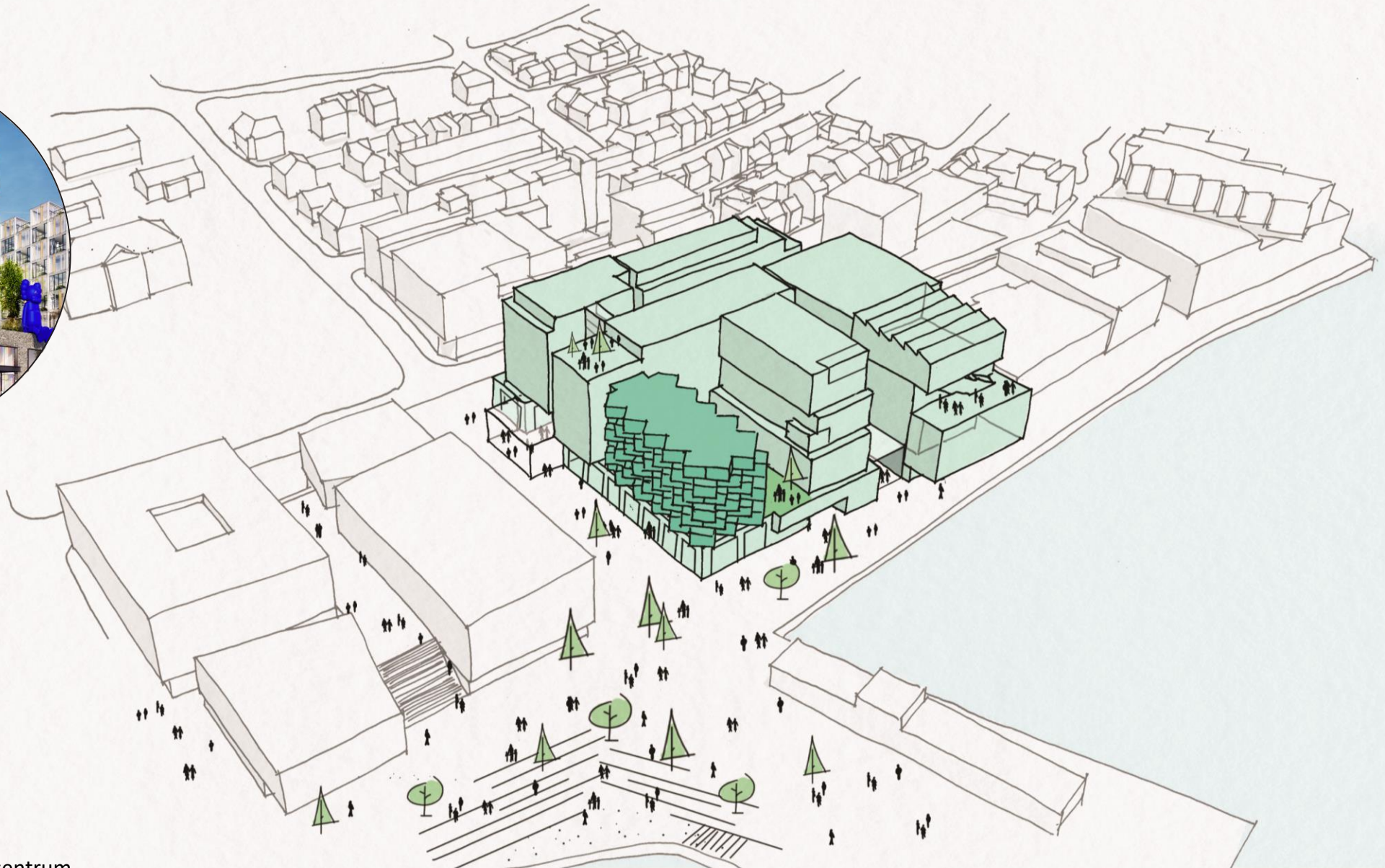


24 timers byen – hotell som forsterker gatelivet



- Avtale med Citybox – 340 rom
- Mattilbudet skal gis via markedsgata og NOHO

24 timers byen – boliger som forsterker gatelivet



- Relativt få bor i Tromsø sentrum
- Boliger gjør sentrum mer attraktiv gjennom døgnet, og styrker handelen

Dagens situasjon



Plan 1911



Dagens situasjon – sett nordover



Plan 1911 – sett nordover



Dagens situasjon – sett sydover



Plan 1911 – sett sydover



Klima, energi og miljø

Dagens situasjon

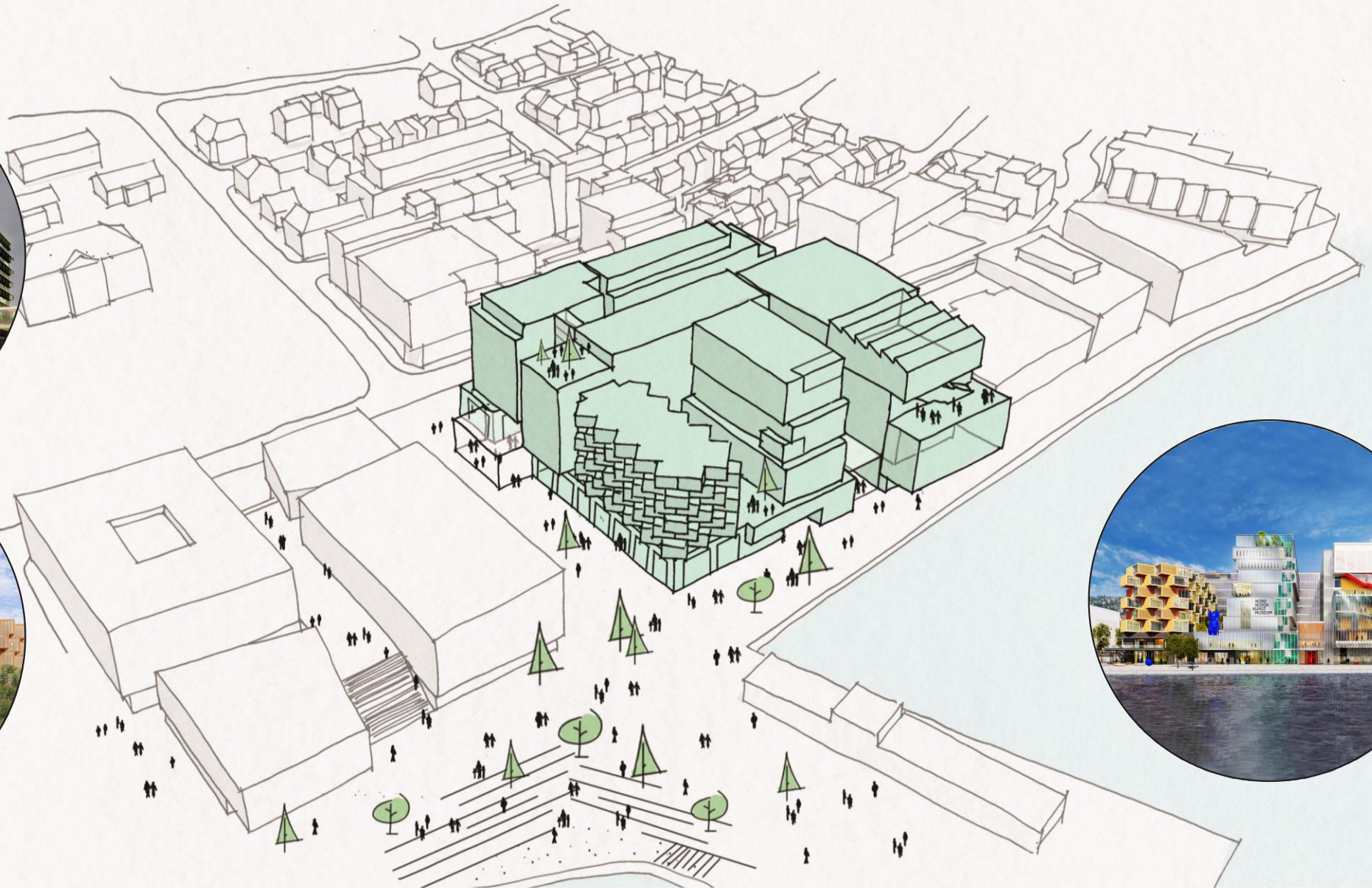
- Svært høyt energibehov i forhold til type virksomhet
- Omfattende helse- og miljøskadelige materialer i de deler av bygningsmassen som ikke er i bruk

Planforslaget legger opp til følgende:

- BREEAM-sertifisering (Excellent)
 - Nord-Norges beste miljøbygg
 - Europas nordligste BREEAM-Excellent-prosjekt som inneholder gjenbruk
 - Forsterker generell fokus på grønne bygg
- Ombruksrapport utarbeidet
 - Ca 9.000 tonn betong i bæresystemet i Teglgården bevares
 - Eksisterende fasade i Teglgården bevares
 - Ombruk/gjenbruk av komponenter som rives vurderes fortløpende



Dette er Mack Øst – et columbiegg som vil spille resten av byen bedre!



Oppsummering – et enormt økonomisk løft!

Tiden er kritisk, slik at ikke risikerer utsettelse på byggingen av museet!

- Vil skape stor aktivitet i et nå lite attraktivt område
- Vil skape et betydelig antall arbeidsplasser til Tromsø kommune og omegn

- Vil forsterke sentrum som det mest attraktive stedet å være
- Vil skape en ny turistattraksjon, og samtidig med et bredere tilbud til kunst- og kulturinteressert

Skal bli et levende område byens befolkning vil bli glade i, og stolte av å ha i Tromsø!

