



LILLEAKER BYEN

BÆREKRAFTSPROGRAM

2026

MUSTAD
EIENDOM

Innhold

Om Bærekraftsprogrammet	4
Med omtanke for hver enkelt – og hver meter	6
Lilleakerbyen nå, i fortiden og i fremtiden	8
Lilleakerbyen i tall	20
Mustad Eiendoms planer for Lilleakerbyen	22
Overordnet mål og ambisjonsnivå	24
Bærekraftstrategier og mål	26
1: Definert av naturen	28
2: 150-års perspektiv	32
3: Lave utslipp	36
4: Trivsel og livskvalitet	40
5: Samarbeid og nysgjerrighet	44



10-minuttersbyen s.19



Ombruk i historiske bygg s.32

BÆREKRAFTSPROGRAM FOR LILLEAKERBYEN



LILLEAKER
BYEN

FØRSTE UTGAVE Desember 2022
REV.01 Juni 2026

Utabeidet av Asplan Viak
for Mustad Eiendom

Om Bærekraftsprogrammet

Bærekraftsprogrammet for Lilleakerbyen er det strategiske styringsdokumentet for bærekraftsarbeidet i byutviklingsprosjektet Lilleakerbyen. Programmet beskriver Mustad Eiendoms langsiktige ambisjoner og prioriteringer for utviklingen av området og skal bidra til å realisere Lilleakerbyen som et nasjonalt foregangsprosjekt innen bærekraftig byutvikling. Programmet tar utgangspunkt i områdets historie, stedlige kvaliteter og utviklingspotensial, og viser hvordan miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft skal ivaretas gjennom utviklingen av Lilleakerbyen.

Bærekraftsprogrammet operasjonaliserer Mustad Eiendoms bærekraftspolicy for utviklingen av byutviklingsprosjektet Lilleakerbyen. Programmet er bygget opp rundt fem overordnede bærekraftstrategier som konkretiseres gjennom langsiktige mål. For hvert mål er det definert indikatorer som brukes til å måle fremdrift, vurdere måloppnåelse og rapportere resultater over tid. Fremdrift og resultater følges opp gjennom den årlige bærekraftsrapporten for Lilleakerbyen. Mens bærekraftsprogrammet og bærekraftsrapporten følger opp utviklingen av byutviklingsprosjektet Lilleakerbyen, rapporteres bærekraftstema som er relevante for Mustad Eiendom som selskap gjennom VSME-standarden (Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs).

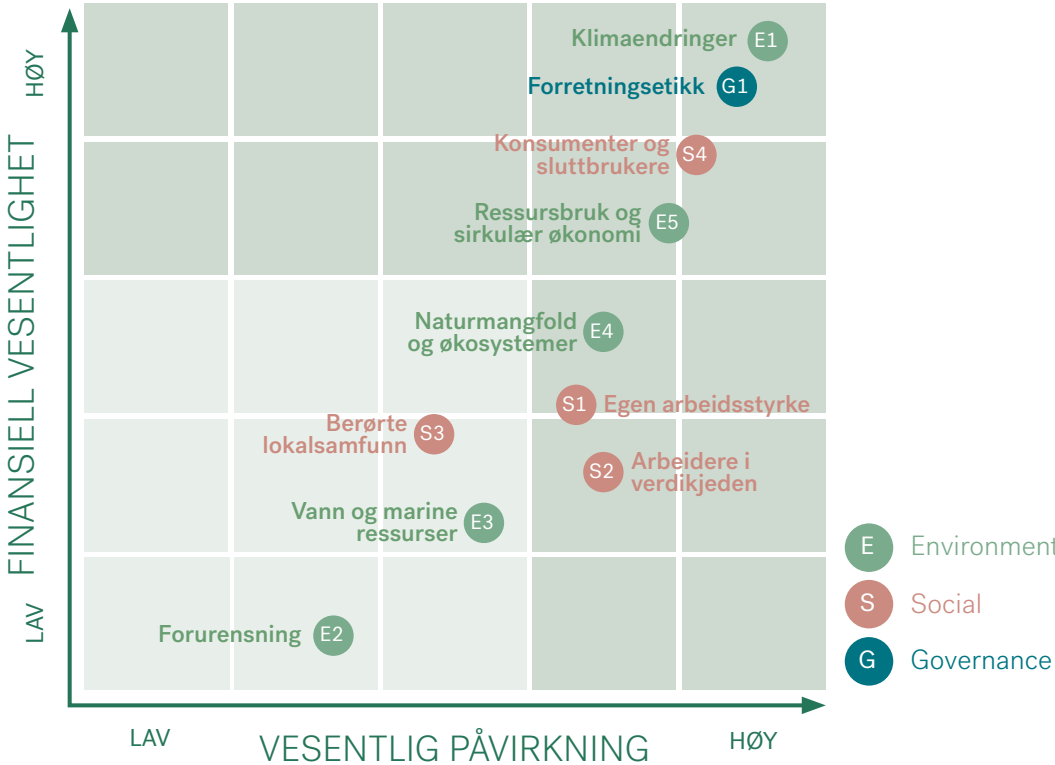
Bærekraftsprogrammet skal legges til grunn for planlegging, beslutninger og gjennomføring av utviklingen av Lilleakerbyen, og være førende for konsulenter, entreprenører og øvrige leverandører som arbeider med prosjektet. Programmet er vedtatt av Mustad Eiendoms styre. Direktør for bærekraft har det overordnede ansvaret for oppfølging, videreutvikling og rapportering, mens alle avdelinger og ansatte har ansvar for å følge opp programmet innenfor sine ansvarsområder.

Programmet bygger på vesentlighetsanalyser som identifiserer temaene der Mustad Eiendom har størst positiv eller negativ påvirkning. Høsten 2024 ble det gjennomført en dobbel vesentlighetsanalyse i tråd med EUs bærekraftsdirektiv CSRD. Analysen har bidratt til å videreutvikle prioriteringene i bærekraftsarbeidet.

Utviklingen av Lilleakerbyen strekker seg over flere tiår. Programmet skal derfor revideres og videreutvikles i takt med ny kunnskap, erfaringer og endrede rammebetingelser, samtidig som ambisjonsnivået skal ligge fast. Bærekraftsprogrammet ble første gang utarbeidet i 2022 og revidert våren 2026. Revisjonen omfattet blant annet en tydeligere avgrensning mellom bærekraftsrapporteringen for Mustad Eiendom som selskap og rapporteringen for byutviklingsprosjektet Lilleakerbyen, samt en videreutvikling av programmets mål og indikatorer.



«Bærekraftsprogrammet er styrende for vårt arbeid og konkretiserer strategier og mål, samt indikatorer for måling av resultater.»



↑ **DOBBEL VESENTLIGHET**
Figuren er resultatet av arbeidet med dobbel vesentlighetsanalyse og viser hvilke bærekraftstemaer som er mest relevante nettopp for Mustad Eiendom.

Med omtanke for hver enkelt – og hver meter

Mustad Eiendoms visjon er «Med omtanke for hver enkelt – og hver meter». Denne visjonen gjenspeiles i hvordan vi tenker om byutvikling. Lilleakerbyen skal utvikles til et sted der folk trives, et sted folk kjenner tilhørighet til og som har plass til mangfold – kort og godt et *nabolag*. Lilleakerbyen må derfor romme ulike funksjoner, byrom og boliger, uten at vi firer på våre kvalitetskrav. Ingen områder skal være glemt eller forsømt.

«Med omtanke for hver enkelt – og hver meter» betyr også at vi skal være til stede på området, lytte til våre kunder, leietakere og besøkende og sørge for at Lilleakerbyen er et område der hver enkelt skal føle seg velkommen. Lilleakerbyen skal være sentrum og møteplass for 90.000 ulike mennesker, med ulike behov og interesser, i ulike livsfaser, med ulike preferanser og forutsetninger. For å skape et godt sted for alle disse, må vi forstå behovene og ha omtanke også for hver enkelt av disse.

«Med omtanke for hver enkelt – og hver meter» henviser også til at Mustad Eiendom har vært på området i 150 år og har et tilsvarende perspektiv på fremtidig tilstedeværelse. Det innebærer at vi skal kunne leve godt både med og av området også de neste 150 årene.

«Lilleakerbyen skal utvikles til et sted der folk trives, et sted folk kjenner tilhørighet til og som har plass til mangfold – kort og godt et *nabolag*.»

→

Lek i Lilleakerparken. Parken ble utviklet på bakgrunn av innspill fra folk som bor i nabolaget.



Lilleakerbyen nå, i fortiden og i fremtiden

LILLEAKERBYEN NÅ

Området som skal bli Lilleakerbyen, slynger seg langs Lysakerelva sørover mot Lysaker og inkluderer områdene Granfoss og Lilleaker. Lysakerelva er en viktig blågrønn forbindelse fra marka til fjorden og er i dag et frodig og populært turområde.

Området er i dag et viktig sted for de nesten 7 millioner som årlig bruker stedet. Med sin beliggenhet ved Norges tredje største knutepunkt, Lysaker, er det lett tilgjengelig og dermed et attraktivt sted for arbeidsplasser. I dag har ca. 25 000 mennesker sin arbeidsplass her. I tillegg ligger et av Norges mest populære kjøpesentre, CC Vest, i området.

Det er også etablert kaféer, tilbud og aktiviteter i området. Allerede i dag kan du få konsertopplevelser gjennom Lilleaker Live på Møllefossen kafé, besøke vintage-klesmarkedet Lilleaker Bazar, delta på dyrkekurs i Fåbro hage og få et historisk tilbakeblikk i museumsleiligheten i de gamle arbeiderboligene. Området har flere parker og utearealer der man kan leke, trene eller sitte rolig på en benk. Lilleaker torg ved Stoppestedet ble utviklet etter innspill fra folk som bor i nærmiljøet, og er i dag et populært byrom.

Lilleakerbyens nærområde består av store, veletablerte boligområder i Oslo vest og Bærum øst. Dette er en del av den ytre byen, som er kjennetegnet av lav tetthet og smale boliggater.

Mustad Eiendom har allerede i dag et nært og godt samarbeid med folk og organisasjoner i nærområdet, for eksempel den lokale Lions-foreningen, historielaget Lilleaker Forum, Lysakerelvas Venner og Lysakerelva Fiskeforening. Vi har også et nært samarbeid med Bydel Ullern, som driver Stoppestedet (som både er seniorsenter og ungdomshus), i bygg som eies av Mustad Eiendom. Vi arrangerer mange aktiviteter med våre lokale samarbeidspartnere og gir støtte til lokale foreninger.

LILLEAKERBYEN:

- Området for den framtidige Lilleakerbyen slynger seg med Lysakerelva sørover mot Lysaker og inkluderer områdene Granfos og Lilleaker.

- I dag har ca. 25.000 mennesker sin arbeidsplass her, og er et viktig sted for de nesten 7 millionene som årlig bruker området.



↑ Lilleakerbyen tilbyr allerede i dag en bredde i aktiviteter og tilbud. Her fra Drivhuset i Fåbro hage, Møllefossen kafé og Lilleaker bazar.

← Lilleakerbyen er definert av Lysakerelva, og Mustad Eiendom har sin opprinnelse i verdiene som er skapt fra energien i elva.



LILLEAKERBYENS ROLLE I LOKALMILJØET

Lilleakerbyen skal utvikles i et område omgitt av veletablerte boligområder i Oslo vest og Bærum øst. I dette nærområdet bor det om lag 90 000 mennesker.

Det er få naturlige møteplasser i dette området, og den viktigste møteplassen som finnes i dag, er kjøpesenteret CC Vest, som drives av Mustad Eiendom.

I utarbeidelsen av planene for Lilleakerbyen har Mustad Eiendom gjennomført et omfattende medvirkningsarbeid. Vi ønsker å skape et sentrum for lokalsamfunnet der vi tilbyr kvaliteter, tilbud og funksjoner som folk i vårt nærområde ønsker, etter-spør og har bruk for. Derfor har innspillene vi har fått gjennom medvirkningsarbeidet, vært sterkt førende for utformingen av utviklingsplanene for Lilleakerbyen. Vi ønsker å skape et byområde for, og sammen med, lokalsamfunnet i vårt nærområde. Vi ønsker å skape et *nabolag*, et sted folk kjenner er sitt, som inviterer til aktivitet og mangfold.

Vi er derfor allerede godt i gang med å etablere nye tilbud og aktiviteter, og vil fortsette med dette i årene frem mot at Lilleakerbyen er ferdig utviklet. Steg for steg videreutvikler vi Lilleakerbyen som et attraktivt byområde.

← Drivhuset i Fåbro hage er blitt et samlingssted der både privatpersoner, skoleklasser og andre kan lære om dyrking. Plantene får gjødsel fra organisk avfall fra leietakere på området.



↑ På sjarmerende Schlägergården har den italienske vinbaren Mimmo Vino åpnet, en uformell møteplass med flere hyggelige arrangementer gjennom året.

HISTORISK TILBAKEBLIKK

Lilleaker har en lang og spennende historie. Områdets historie er sterkt preget av beliggenheten ved Lysakerelva. Elva ga energi til industri allerede på slutten av 1700-tallet, da det ble produsert spiker ved Fåbrofossen.

Mustad & Søn etablerte seg i området i 1875 og produserte gjennom årene en rekke ulike produkter, blant annet papir, sprengstoff, margarin og kjemiske produkter.

Industrivirksomheten tiltrakk seg mange mennesker, og området ble rundt år 1900 omtalt som Norges tettest befolkede område utenfor byene. Området var preget av store sosiale forskjeller. Her fant man både tettbeboede arbeiderboliger og fasjonable direktørboliger. I kjølvannet av industrien kom også skole, kirke, foreninger og lag, butikker, bibliotek, barnehage og villabebyggelse.

Mange historiske spor er synlige i området. De historiske byggene som er bevart, har vi satt i god stand. Dette gjelder blant annet arbeiderboligene i Lilleakerveien 26 og direktørboligen i Vollsveien 21. Rundt flere av de historiske byggene restaurerer vi også landskapet. Vi har reetablert enger, plantet epletrær og etablert en stor parsellhage på Fåbro gård. Nå er dette en populær hage som er tilgjengelig for alle, der skoler og barnehager lærer om lokalt landbruk og viktigheten av natur i byen.



↑ Lilleakerveien i 1913. Området ble på denne tiden omtalt som Norges tettest befolkede område utenfor byene.

→ Lysaker kemiske fabrikk ble grunnlagt i 1959. Under rehabilitering av bygget har fasaden blitt tilbakeført til opprinnelig form, uttrykk og materialer.

← De gamle industrilokalene i Vollsveien 13H er totalrehabilitert, med tydelige spor av både gammel og ny historie.



LILLEAKERBYENS ROLLE I OSLO-REGIONEN

I over 20 år har det vært tverrpolitisk enighet, både i Oslo-området og nasjonalt, om en knutepunktbasert byutviklingsstrategi. Området ved Lysaker har blitt definert som et prioritert knutepunkt, og dermed et av de viktigste områdene for fortetting og utvikling i Oslo-regionen. Lysaker er i dag Norges tredje største knutepunkt. Når Fornebubanen åpner i 2029, vil kollektivtilbudet på Lysaker bli enda bedre og tilby rask og effektiv transport for enda flere mennesker.

Området ved Lysaker er pekt ut som et område med stort potensial for å utvikle både gode boliger, et attraktivt service-, handels- og kulturtilbud, gode grøntarealer og en stor andel arbeidsplasser. En slik byutvikling er i tråd med Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015) og mål formulert i både Oslo kommunes og Bærum kommunes kommuneplaner. Knutepunktutviklingen er et sentralt virkemiddel for å oppnå en enda mer attraktiv by med lave utslipp.

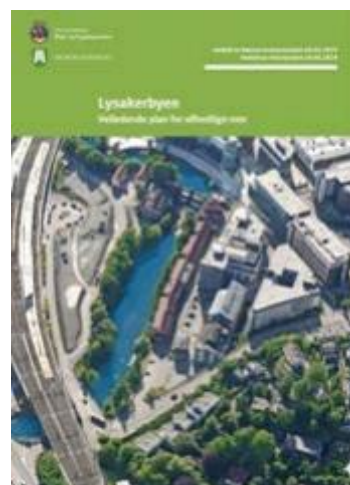
Osloregionen vokser, og det fører til økt press på arealer og skaper økt transportbehov. Å bygge helhetlige byområder, med en god miks av boliger, arbeidsplasser og service-, handels- og kulturtilbud, rett ved et høytrafikkert knutepunkt, er en god strategi for å håndtere denne situasjonen. Det gir mange et effektivt transporttilbud med lave klimagassutslipp, og det reduserer transportbelastningen i byen.

Til grunn for planene for Lilleakerbyen ligger også Veiledende plan for offentlige rom for Lysakerbyen, vedtatt av Oslo bystyre og Bærum kommunestyre i 2019. Visjonen som trekkes opp her, er «Lysakerbyen: urban portal – fra trafikkmaskin til levende by». Målene for byutviklingen er en tett by som er opplevelsesrik, tilrettelagt for gående og syklende, og som har en bymessig struktur. Naturen og elvelandskapet trekkes også frem som elementer som skal gi området karakter.

Mustad Eiendoms planer for Lilleakerbyen svarer svært godt på disse ambisjonene og føringene fra Oslo kommune og Bærum kommune.

«Boområder skal ha et variert boligtilbud og kort vei til kollektivtransport, hverdagsfunksjoner, lek og rekreasjon.»

FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL
BÆRUM KOMMUNE 2021



↑ VPOR - Veiledende plan for offentlige rom (2019) med visjon «Lysakerbyen: urban portal – fra trafikkmaskin til levende by.»

→ Området er i dag preget av mye asfalt og betong, men har også en flott beliggenhet både ved knutepunktet Lysaker og med Lysakerelva som slynger seg igjennom området.



LILLEAKERBYEN I VERDEN

Lilleakerbyen skal utvikles i en tid der hele verden må håndtere en global klimakrise. De menneskeskapte klimaendringene fører til alvorlige og irreversible konsekvenser for dyr, natur og mennesker over hele kloden. Klimautfordringene er globale, men utslippene skjer lokalt. Mustad Eiendom må ta ansvar for våre utslipp, og vi må sørge for at Lilleakerbyen utvikles på en måte som reduserer klimagassutslippene. Vi må bidra til at Norge når sine forpliktelser i Parisavtalen og lykkes med å redusere utslippene i tråd med klimaavtalen med EU. Disse avtalene innebærer at Norge skal redusere utslippene med minst 50 prosent innen 2030 sammenlignet med 1990-nivået.

Menneskelig aktivitet truer også naturmangfoldet i verden. FNs naturpanel la i 2019 fram en rapport som viser at én million arter er truet. Lysakerelva er hjem for mange planter, dyr, insekter og fisk. Mustad Eiendom har et stort ansvar for at byutviklingen som skal skje i vårt område, både ivaretar og styrker naturmangfoldet i området. Vi må sørge for at mennesker, natur og dyr kan leve i sameksistens.



→

Før og etter-bilde av Lysakerelva. Kulturtorget planlegges som en viktig møteplass i Lilleakerbyen med forbindelse mellom Bærum og Oslo.



MUSTAD EIENDOMS OPPDRAG

Mustad Eiendom har hatt virksomhet på Lilleaker i snart 150 år. Gjennom disse årene har eierne utøvet langsiktig eierskap. Som eiendomsutvikler henger bærekraft nøye sammen med risikohåndtering og langsiktig lønnsomhet. Når Mustad Eiendom nå planlegger utviklingen av Lilleakerbyen er det med et 150-årsperspektiv. Vi ønsker å eie, drifte og leve med Lilleakerbyen i den overskuelige framtida.

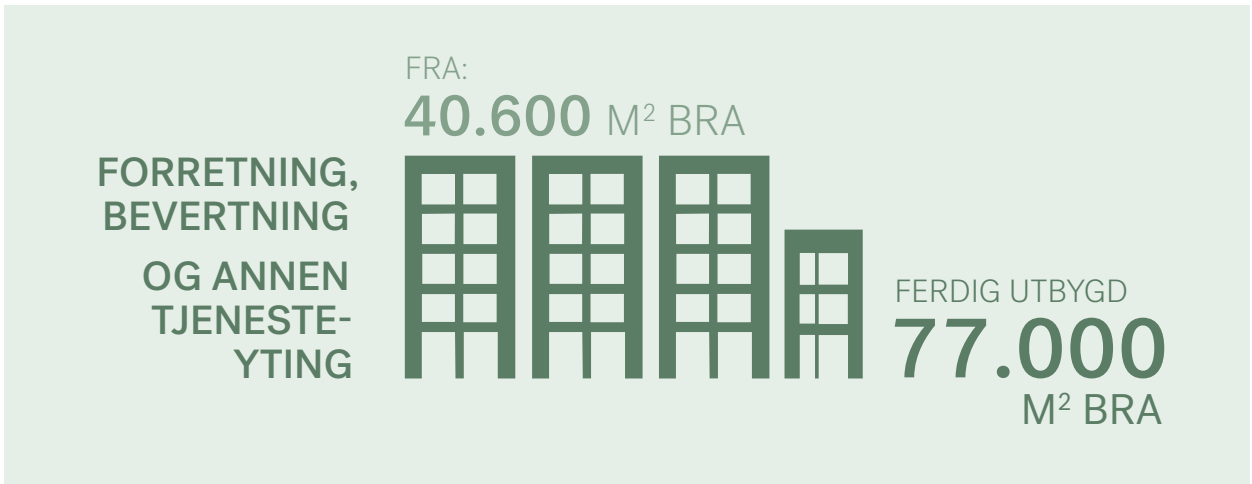
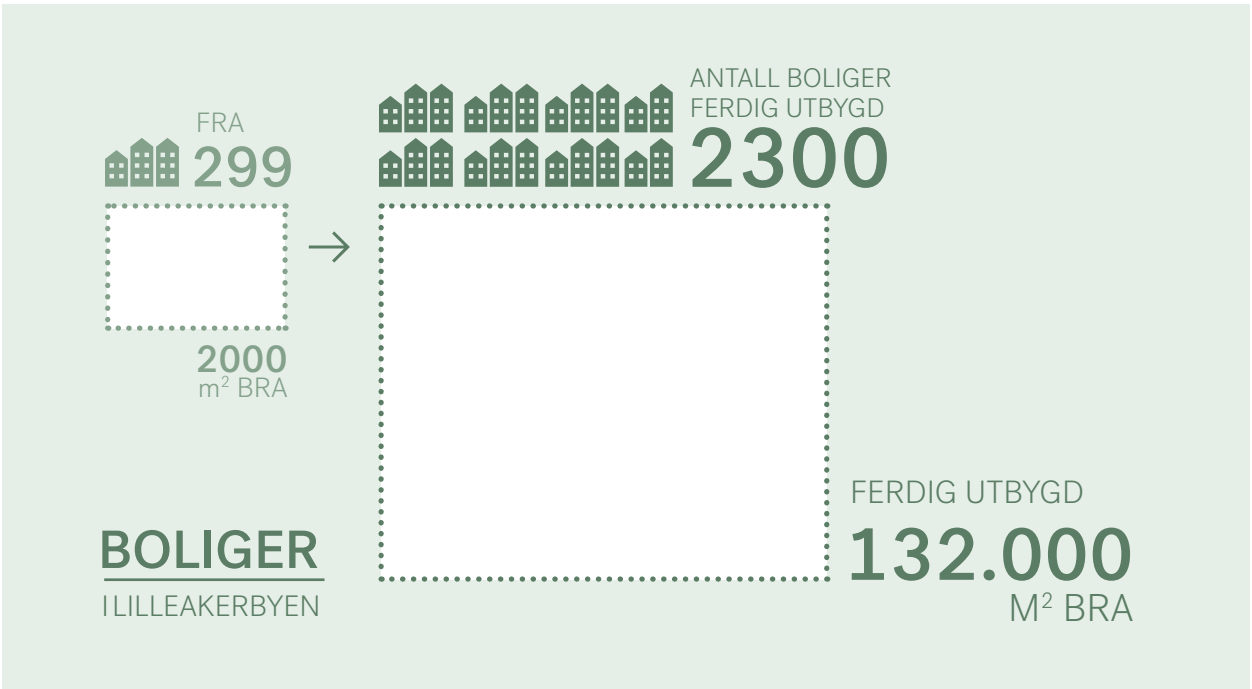
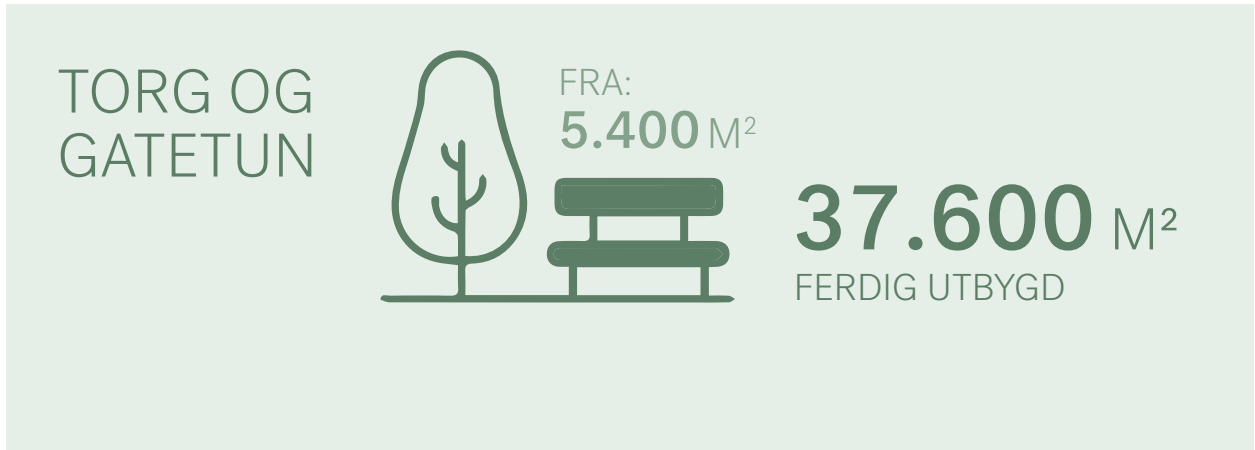
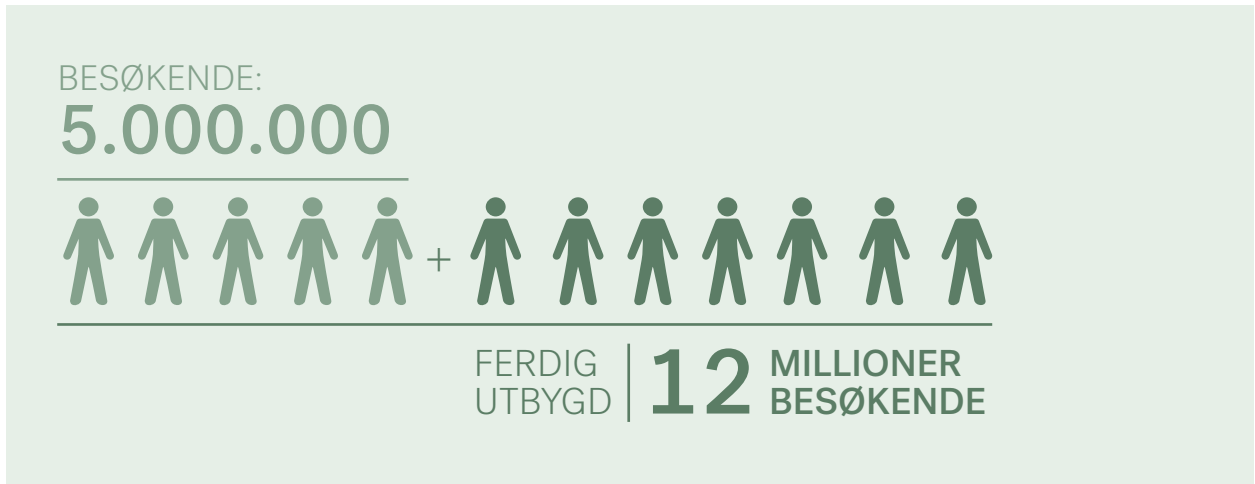
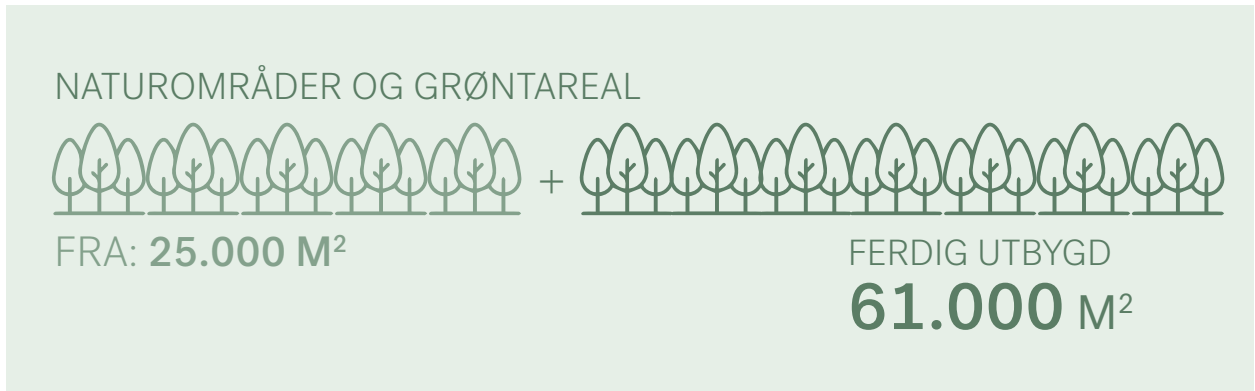
Å utvikle Lilleakerbyen er en langsiktig investering. Da må vi utvikle en by som vil tåle endring, som har lavt klimagassutslipp, som skaper gode byrom som folk ønsker å besøke og trives i. Vi må bygge fleksibelt, smart og med høye arkitektoniske kvaliteter. Vi må ta vare på naturen i området. Slik mener vi at vi forvalter verdiene og kvalitetene i området på best mulig måte. Mustad Eiendoms oppdrag med Lilleakerbyen er å skape et livskraftig nabolag som kan leve de kommende 150 årene.

«Lilleakerbyen skal utvikles til et sted der folk trives, et sted folk kjenner tilhørighet til og som har plass til mangfold – kort og godt et *nabolag*.»

→
Lilleakerbyen skal bli 10-minuttersbyen der «alt du trenger» finnes i gangavstand. En by med lavt klimagassutslipp og gode byrom som folk ønsker å besøke, og trives i.



Lilleakerbyen i tall



Tall fra 2015, før byutviklingsprosjektet Lilleakerbyen var påbegynt



Mustad Eiendoms planer for Lilleakerbyen

Lilleakerbyen skal bli et helhetlig, attraktivt og urbant byområde på 330 mål, i Oslo og Bærum. Hovedgrepene i transformasjonen av Lilleakerbyen oppsummeres i tre grep.

1

Fra monofunksjonelt område til helhetlig og flerfunksjonell by

Vår store eiendom består i dag primært av et introvert kjøpesenter og kontorbygg, og er i dag preget av døde byrom. Dette til tross for områdets beliggenhet ved Lysakerelva og at området i dag har 6 millioner besøkende årlig. Det er boliger på Lilleaker, men ingen bor i resterende deler av planområdet i dag. Vi opplever at området har et stort uutnyttet potensial, og ønsker å skape en helhetlig by, med betydelig boligsatsing og et variert service- og tjenestetilbud. Boligene vil utgjøre et stort markedsgrunnlag for handel og service, og den helhetlige tilnærmingen vil gi grunnlag for å skape nærhetsbyen. Mange får gangavstand og vi kan skape tilbud til et bredt spekter av folk.

2

Fra lukket kjøpesenter til levende og åpne bilfrie bygater med et mangfoldig tilbud

Dagens handelstilbud er i stor grad konsentrert inne i kjøpesenteret CC Vest. Vi ønsker å utvikle et levende gatenett der butikker, serveringssteder og møteplasser skaper aktivitet og byliv i åpne bygater. Vi ønsker dessuten å tilføre et bredere serverings-, service- og kulturtilbud. Lilleakerbyen skal bli nærhetsbyen der «alt du trenger» ligger i gangavstand.

3

Fra asfalt og parkeringsplasser til grønne og tilgjengelige byrom

Lilleakerbyen skal gi mer plass til natur og mennesker. Store arealer som i dag er asfaltert eller brukt til parkering skal omformes til grønne, åpne og tilgjengelige byrom. Vi skal etablere 36 000 m² nye grøntarealer, styrke det biologiske mangfoldet og utvikle sammenhengende grønne korridorer med stedegne planter som gir bedre levevilkår for fugler, insekter og annet dyreliv.

← Illustrasjonsplan for Lilleakerbyen, oktober 2022

Overordnet mål og ambisjonsnivå

Lilleakerbyen skal være et nasjonalt foregangsprosjekt innen bærekraftig byutvikling og arkitektur. Dette overordnede målet for bærekraft i Lilleakerbyen er et styrende og forpliktende mål for Mustad Eiendom, på linje med lønnsomhet og fremdrift.

Vår ambisjon er at Lilleakerbyen skal være et forbildeprosjekt i FutureBuilt-programmet. Våren 2020 signerte vi en intensjonsavtale med FutureBuilt, og ved vedtatt reguleringsplan vil Lilleakerbyen kunne bli opptatt som fullverdig FutureBuilt-prosjekt. Bærekraftsprogrammet viser hvordan utviklingen av Lilleakerbyen svarer ut både obligatoriske og valgfrie kriterier i FutureBuilt. FutureBuilt-kriteriene omfatter reduksjon av utslipp, sosial bærekraft, bymiljø og arkitektur, innovasjon og miljø.

Byggene i Lilleakerbyen skal sertifiseres i henhold til BREEAM -NOR v 6.1, og oppnå minimum sertifiseringsnivå Excellent for næringsbygg og Very good for bolig, eller være i henhold til EU-taksonomien.

Bærekraftsprogrammet er utviklet på bakgrunn av flere anerkjente og toneangivende standarder. Dette inkluderer tema og krav fra EUs taksonomi og FNs bærekraftsmål.

FUTUREBUILT OG BREEAM-NOR
Strategiene og målene svarer ut FutureBuilts kriterier, og er sentrale for å oppnå ønsket nivå på BREEAM-sertifisering.
EUs TAKSONOMI
Tema og krav fra EUs taksonomi svares ut i bærekraftsprogrammet, så langt de er definert i Norge på nåværende tidspunkt.
FNs BÆREKRAFTSMÅL
Arbeidet med Lilleakerbyen er forankret i FNs bærekraftsmål, og realisering av Lilleakerbyen vil direkte eller indirekte bidra til måloppnåelse innenfor minst 13 av FNs 17 bærekraftsmål.

	Definert av naturen	150-års perspektiv	Lave utslipp	Trivsel og livskvalitet	Samarbeid og nysgjerrighet
	1	2	3	4	5
3	●		●	●	●
5				●	●
6	●				
7			●		
8				●	●
9		●	●		●
10				●	●
11	●	●	●	●	●
12		●	●		●
13	●	●	●		
14	●				
15	●				
17	●	●	●	●	●

LILLEAKERBYENS
5 STRATEGIER
FOR BÆREKRAFT

Måloppnåelse innen
FNs bærekraftsmål

Bærekraftstrategier og mål

De fem bærekraftstrategier er valgt med utgangspunkt i Mustad Eiendoms visjon og det overordnede målet for Lilleakerbyen. Disse strategiene skal sikre at Lilleakerbyen utvikles på en bærekraftig måte.

Under hver strategi er det definert konkrete og lang-siktige mål som skal bidra til en bærekraftig utvikling av Lilleakerbyen. For hvert mål er det fastsatt indikatorer som brukes til å måle fremdrift, status og måloppnåelse. Samlet gir disse et grunnlag for å følge utviklingen over tid og vurdere effekten av arbeidet.

Mustad Eiendom vil rapportere på fremdrift i den årlige bærekraftsrapporten, der både klimagassregnskap og konkrete tiltak vil løftes fram.

«Mustad Eiendom vil rapportere på fremdrift i den årlige bærekraftsrapporten, der både klimagassregnskap og konkrete tiltak vil løftes fram.»

BÆREKRAFTSPROGRAM FOR LILLEAKER BYEN

5 BÆREKRAFTSTRATEGIER





Definert av naturen

BÆREKRAFTSTRATEGI 1

Lilleakerbyen er definert av Lysakerelva, og Mustad Eiendom har sin opprinnelse i verdiene som er skapt fra energien i elva. Lysakerelva er viktig for folks rekreasjon og trivsel, og innehar store biologiske verdier.

Som en aktør i området i nesten 150 år, må vi erkjenne at vi gjennom årenes løp har bygd ned natur, og etablert strukturer tett på elva. Dette har gått på bekostning av dyre- og planteliv. Naturmangfoldet er under sterkt press, og bygg- og anleggsbransjen er ansvarlig for aktiviteten som er den største årsaken til at naturmangfoldet reduseres. Natur viker for bygninger og infrastruktur.

I Mustad Eiendom vil vi snu dette rundt, og la naturen definere byutviklingen. Vi vil skape en sunn sameksistens mellom mennesker og resten av naturen i Lilleakerbyen. Vi vil gi naturen mye mer rom, la den vokse inn i byen og definere Lilleakerbyens identitet og atmosfære. Vi har klare mål om å styrke det biologiske mangfoldet, og la naturen være en ressurs for å løse energibehov, overvann, CO₂-opptak og styrke menneskers livskvalitet.

Vi mener at naturen er en av våre viktigste verdier i Lilleakerbyen. Vi må sikre at naturverdier og biologisk mangfold styrkes over tid. Vi må restaurere natur, og ha et bevisst forhold til planter vi tilfører i nye grøntområder, samtidig som vi driver en skjøtsel av vegetasjonen langs elva som styrker den eksisterende naturen.

MÅL 1

Utviklingen av Lilleakerbyen skal styrke naturverdiene, og tilføre 36.000 m² nye grøntareal

MÅL 2

Lilleakerbyen skal være godt sikret mot fysisk klimarisiko, fortrinnsvis med naturbaserte løsninger

→
Mustad Eiendom har etablert Lilleaker planteskole der 1000 nye trær skal dyrkes frem fra frø samlet langs Lysakerelva. «Her lar vi trærne gro, mens byen vokser.»



INDIKATOR	FORKLARING
-----------	------------

MÅL 1: UTVIKLINGEN AV LILLEAKERBYEN SKAL STYRKE NATURVERDIENE, OG TILFØRE 36.000 M² NYE GRØNTAREAL	
1.1 Blågrønn faktor i hvert byggeprosjekt	Blågrønn faktor (BGF) er et verktøy som kvantifiserer blå og grønne verdier, for deretter å gi en totalscore. Blågrønn faktor skal stimulere til at vi bygger grønnere og mer attraktive tettsteder og byer som bidrar til trygg håndtering av ekstremvær, renere vann og luft, mer vegetasjon og rikere biologisk mangfold. Typiske tiltak kan være å bevare trær, plante trær, busker og stauder, åpne bekker eller etablere regnbed. Oslo kommune stiller krav om blågrønn faktor ved utbygging av boligområder, og kravet for Lilleakerbyen er 0,7.
1.2 Antall m² nytt grøntareal	Etablering av nye grøntarealer og færre grå flater gir positive effekter for natur og mennesker. Det sørger for å stoppe negative konsekvenser av overvann ved store regnskyl. Det gir folk nye steder til rekreasjon, enten det er å løpe seg en tur, eller lese bok i parken. Dessuten har flere grønne flater positive effekter for naturen og insekter. Det gjelder også grønt-arealer som ikke vurderes å ha "særlig høy verdi" som omtalt i indikatoren nedenfor.
1.3 Antall m² ny slåttemark, kantsone og oversvømmelsesområde	Tap av natur og grøntområder skjer bit for bit, og gir til sammen en stor belastning på økosystemene som forsyner oss med ren luft, vann, mat, byggematerialer, klimaregulering og opplevelser. 2021-2030 er FNs tiår for restaurering av økosystemer, og Mustad Eiendom ønsker å bidra ved å reetablere noe av den naturen som opprinnelig fantes i regionen. Slåttemark er arealer med engvegetasjon som diftes iht. skjøtselsplan for slåttemark. Oversvømmelsesområde er arealer langs elver, innsjøer eller våtmarker som jevnlig eller periodevis blir dekket av vann ved flom eller høy vannstand. Kantsone er overgangsområdet mellom vann og land, for eksempel vegetasjonen langs en bekk, elv eller innsjø.
1.4 Bestander i Lysakerelva	Kartlegging av populasjonen av arter i Lysakerelva gir et grunnlag for å vurdere om aktivitetene rundt elva har positiv eller negativ påvirkning på dyrelivet i elva, som grunnlag for hvilke tiltak Mustad Eiendom bør iverksette.

MÅL 2: LILLEAKERBYEN SKAL VÆRE GODT SIKRET MOT FYSISK KLIMARISIKO, FORTRINNSVIS MED NATURBASERTE LØSNINGER	
2.1 Antall registrerte skader på bygg eller infrastruktur som følge av styrtregn, flomhendelser eller andre ekstremhendelser	Klimaendringene fører med seg flere og større ekstremværehendelser. Dette kan, uten forebyggende tiltak, øke risikoen for skader på bygg eller infrastruktur. Denne indikatoren gjelder for skader på bygg og infrastruktur. Trygghet for mennesker omtales under bærekraftstrategi Trivsel og livskvalitet.

→ Kantvegetasjonen langs Lysakerelva er viktig for det biologiske mangfoldet. I kommunedelplan for Lysakerelva, foreligger det en egen skjøtselsplan for dette vassdraget. Mustad Eiendom tar ansvar for å følge opp denne.





150-års perspektiv

BÆREKRAFTSTRATEGI 2

Mustad Eiendom har et langsiktig perspektiv for utvikling av Lilleakerbyen. Vi har vært i området i 150 år, og ønsker at Lilleakerbyen skal være et levende byområde de neste 150 årene. Det betyr at vi ikke har kortsiktig gevinstrealisering som mål. Vi fokuserer på både driftsfase og livsløpskostnader. Vi bygger med varighet i materialer og arkitektur, og fleksibilitet for å håndtere det ukjente i fremtiden.

Lilleakerbyen skal utvikles med en varig og åpen kvartalsstruktur. Enkeltbygg utformes for å møte variert bruk og behov i fremtiden, inkludert demontering og ombruk. Arkitektur, materialer og løsninger skal eldes med verdighet, og stå seg gjennom ulike trender og tidsepoker. Historiske bygg skal bevares gjennom tilbakeføring, og gis ny bruk som sentrale fokusobjekter.

Arealene i Lilleakerbyen er allerede bebyggt. Bygene er store ressursbanker som vi i størst mulig grad skal ombruke til nye bygg og utearealer. Vi vil utvikle kunnskap, metoder, og marked for ombruk.

MÅL 3

I Lilleakerbyen skal ressurser utnytted, avfall minimeres og det skal være utstrakt ombruk og gjenbruk

MÅL 4

Lilleakerbyen skal preges av den historiske arven, som skal tilgjengeliggjøres og gis nytt liv gjennom framtidsrettet bruk



I Vollsveien 13H har målsettingen vært å beholde så mye som mulig av eksisterende teglstein og bærende struktur i rehabilitering av bygget.

«Mustad Eiendom har vært på området i 150 år og har et tilsvarende perspektiv på fremtidig eierskap»

INDIKATOR	FORKLARING
-----------	------------

MÅL 3: I LILLEAKERBYEN SKAL RESSURSER UTNYTTES, AVFALL MINIMERES OG DET SKAL VÆRE UTSTRAKT OMBRUK OG GJENBRUK	
3.1 Antall eller m² av bygningskomponenter, interiør og løsøre som ombrukes i leietakertilpasninger	Bransjen preges av hyppige leietakertilpasning med utstrakt bruk og kast. Indikatoren måler i hvilken grad Mustad eiendom lykkes med mer ombruk i leietakertilpasninger. Ombruk reduserer ressursbruk, kutter utslipp, og stimulerer til lokal verdiskaping.
3.2 Vekt av byggkomponenter og løsøre som er klargjort for ombruk ved demontering og rivning av m² BTA totalt bygningsareal per prosjekt	Det må demonteres og rives på en måte som gjør mest mulig ombrukbart. Ombruk reduserer ressursbruk, kutter utslipp, og stimulerer til lokal verdiskaping. Vekt er et egnet mål fordi materialmengder ofte henger sammen med ressursbruk, energibruk og klimagassutslipp gjennom hele materialets livsløp. Selv om klimaintensiteten varierer mellom ulike materialtyper, gir vekt et standardisert og sammenlignbart mål for hvor store materialressurser som bevares gjennom ombruk fremfor å bli avfall.
3.3 Prosent sorteringsgrad av totalt avfall i Lilleakerbyen	Sorteringsgrad er andelen av avfall som sorteres. Det er viktig å jobbe mot høy sorteringsgrad slik at materialene kan gjenvinnes.
3.4 Prosentandel materialer eller bygningsdeler som er ombrukt eller klargjort for ombruk i rehabiliterings- og nybyggprosjekter	Å benytte materialer og bygningsdeler som er egnet for ombruk forenkler mulig ombruk senere i livsløpet.
3.5 Mengde avfall fordelt på totalt bygningsareal [kg / m² (BTA)] i nybygg, rehab og leietakertilpasning	Lite avfall vitner om god ressursbruk. Dette er positivt samfunns- og bedriftsøkonomisk, og miljømessig. Bygg- og eiendomssektoren står for rundt 25 % av avfallet i Norge.
3.6 Prosentandel av nye bygg som klassifiseres som endringsdyktige*	Det er viktig å planlegge bygg på en slik måte at bygget kan endre funksjon og bruk uten store materielle inngrep. På den måten vil bygget kunne få en lang levetid ifølge FutureBuilt. *Endringsdyktig iht. Breeam-NOR v6.1 Mat 07.
3.7 Totalt vannforbruk i drift av eksisterende bygg (m³ per BTA totalt)	Vanneffektivitet er viktig bedrifts- og samfunnsøkonomisk, og for å utnytte ressurser bedre. Risikoen for perioder med redusert tilgang på vann øker med global oppvarming.

MÅL 4: LILLEAKERBYEN SKAL PREGES AV DEN HISTORISKE ARVEN, SOM SKAL TILGJENGELIGGJØRES OG GIS NYTT LIV GJENNOM FRAMTIDSRETTET BRUK	
4.1 Lilleakerbyen skal preges av den historiske arven, som skal tilgjengeliggjøres og gis nytt liv gjennom framtidsrettet bruk	Tidsdybde og kulturhistorie bidrar til stedsidentitet, stedstilhørighet og særpreg.



Lave utslipp

BÆREKRAFTSTRATEGI 3

En viktig del av bærekraftsarbeidet er å redusere klima- gassutslipp. De største utslippene fra vår virksom- het kommer fra byggevirksomhet. Her er material- bruk, energibruk og transport de største kildene til utslipp. I Lilleakerbyen besitter vi allerede bygd areal, med bygg som er store materialbanker. Derfor er om- bruk av materialer svært viktig for oss.

I vår daglige drift av Lilleakerbyen kommer vårt største klimagassutslipp fra energibruk. Derfor jobber vi kontinuerlig med å redusere energibruken og stadig produsere mer av energien vi bruker fra fornybare kilder. Vi ønsker også å utvikle et innovativt, klima- vennlig og effektivt energisystem for Lilleakerbyen, basert på fjordvarme.

Vi vil gå foran innen ombruk av materialer og designe bygg som er varige og fleksible. Når vi skal bruke nye materialer, skal disse ha lavt klimafotavtrykk, lang levetid og lavt behov for vedlikehold. Vi har også stor påvirkning på leietakere, beboere og besøkende, og ønsker å bidra til at det er enkelt for dem å kutte egne utslipp.

→
Alle gater i Lilleakerbyen skal være universelt utformet og reservert for fotgjengere og syklist, og andre myke trafikanter.

MÅL 5	Klimafotavtrykket fra Lilleakerbyen skal reduseres med 30 % per m² innen 2036, og 80 % per m² innen 2050*
MÅL 6	Klimafotavtrykket fra energi- og materialbruk i nye bygg og hovedombygginger skal være 25% lavere enn Paris-kurven
MÅL 7	Kollektiv, gange og sykkel skal være de foretrukne alternativene for reiser til og fra Lilleakerbyen, og nullvekstmålet skal overoppfylles

* Inkludert: Utslipp fra energibruk i alle bygg (inkl. leietakernes energibruk), drift og vedlikehold av uterom/grøntareal, vedlikehold av bygg, leietakertilpasninger, administrasjon av Mustad Eiendom, transportutslipp fra egne kjøretøy. Ikke inkludert: Utslipp fra transport til/fra eiendommene, utslipp generert av leietakernes virksomhet for øvrig, utslipp fra byggeprosjekt og hovedombygginger.



INDIKATOR	FORKLARING
MÅL 5: KLIMAFOTAVTRYKKET FRA LILLEAKERBYEN SKAL REDUSERES MED 30 % PER M² INNEN 2036, OG 80 % PER M² INNEN 2050	
5.1 Årlig totalt klimafotavtrykk [CO² ekv] (scope 1, 2 og 3)	Mustad eiendom måler utslippene sine både fra egen drift og verdikjeden. Scope 1 er direkte utslipp fra forbrenning av for eksempel drivstoff, Scope 2 er utslipp knyttet til energiforbruk i porteføljen, mens Scope 3 er utslipp knyttet til produksjon av varer og tjenester som blir kjøpt inn i løpet av året. Se vedlegg for Metode for klimaregnskap.
5.2 Levert spesifikk energi fordelt på areal (kWh/m² BTA) og klimagas-sutslipp fra energibruk (kg CO₂e/m² BTA)	Utslipp fra energibruk i drift er avhengig av mengden energibruk og hvilke en-ergikilder som blir brukt. Energieffektivisering er et av de viktigste tiltakene som kan gjøres for å kutte utslipp fra energibruken og for å unngå unødvendig belas-tning av nettet.
5.3 Energimerke for alle bygg i Lilleakerbyen	Energieffektivisering er et av de viktigste tiltakene Mustad Eiendom kan gjøre for å kutte utslipp. Sertifisering og merking kan være viktig for å kunne realisere grønne lån, og redusere risiko for fremtidige reguleringer. Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Gjelder alle bygg i Mustad Eiendoms eiendomsportefølje.
5.4 Egenprodusert fornybar energi som andel av forbrukt energi i alle bygg (%)	Andel av energiforbruket som er egenprodusert. Egenprodusert fornybar energi som solceller, energibrønn, frikjøling og solfanger reduserer klimagassutslipp fra driften av bygningene, frigjør kraft i kraftnettet, og gir bedriftsøkonomisk og samfunnsøkonomisk lønnsomhet.
5.5 Klimafotavtrykk fra materialbruk i større leietakertilpasninger (kg CO₂e pr m² BRA)	Indikatoren reflekterer i hvilken grad leiertakertilpasningen lykkes med å redusere utslippene. Viktige tiltak inkluderer å: • rive mindre • ombruke flere materialer • velge løsninger og byggevarer med lave utslipp i et livsløpsperspektiv

MÅL 6. KLIMAFOTAVTRYKKET FRA ENERGI- OG MATERIALBRUK I NYE BYGG OG HOVEDOMBYGGINGER SKAL VÆRE 25 % LAVERE ENN PARIS-KURVEN (PORTEFØLJE)	
6.1 Klimafotavtrykk fra nye bygg og hov-edombygninger (kg CO₂e/m² BRA)	Indikatoren reflekterer i hvilken grad utbyggingen eller rehabiliter-ingen av bygg/landskap lykkes med å redusere utslippene. Viktige tiltak inklud-erer å: • rive mindre • ombruke flere materialer • velge løsninger og byggevarer med lave utslipp i et livsløpsperspektiv • velge lavutslippsløsninger i byggefasen som f.eks elektriske maskiner • energieffektivisere eksisterende bygg • og utvikle steder nært kollektivtransport, handel og tjenester
6.2 Klimafotavtrykk fra opparbeiding av uterom (kg CO₂/m²)	Ved opparbeiding av uterom kan det gjøres egne tiltak som reduserer klimagas-sutslippene. Det handler om å bevare natur, opparbeide ny natur med høyt kar-bonopptak, og å velge riktige materialer med høyest mulig grad av ombruk.
MÅL 7: KOLLEKTIV, GANGE OG SYKKEL SKAL VÆRE DE FORETRUKNE ALTERNATIVENE FOR REISER TIL OG FRA LILLEAKERBYEN, OG NULLVEKSTMÅLET SKAL OVEROPPFYLLES	
7.1 Tiltak som bidrar til reduserte klima-gassutslipp fra transport	Det er viktig å gjøre tiltak som gjør det enklere for flere å velge gange, sykkel og kollektivtransport framfor bilen, og velge elektrisk om man må kjøre.
7.2 Reisemiddelfordeling for folk som besøker, jobber og bor i Lilleaker-byen	Reisemiddelfordelingen sier noe om hvordan tiltakene for grønn mobilitet fun-gerer. I tillegg til klimagassutslipp er grønn mobilitet viktig for trivsel, luftforuren-sning og trygghet.
7.3 Utslipp fra transport av ansatte, besøkende og beboere, per m² BTA av total byggeportefølje	Transport er en av de viktigste kildene til klimagassutslipp gjennom områders levetid. Klimafotavtrykket fra transporten til og fra området sier noe om hvor langt arbeidet med grønn mobilitet har kommet.



Trivsel og livskvalitet

BÆREKRAFTSTRATEGI 4

Siden industrialiseringen i siste halvdel av 1800-tallet, har Lilleaker vært et urbant nabolag og sted der folk har bodd, arbeidet, handlet og bidratt i foreninger og lag. I dag er CC Vest en av bydelens viktigste møteplasser.

Vi i Mustad Eiendom ønsker å bygge videre på Lilleakerbyen som et nabolagssentrum. Vi ønsker å ta en aktiv rolle som tilrettelegger for sosiale møter, og bidra til å bygge identitet og tilhørighet. Lilleakerbyen skal gi folk mulighet til å leve frie liv, dyrke sine interesser og sosiale felleskap.

Det skal være gode møteplasser, varierte tilbud, tjenester og opplevelser og arkitektur av høy kvalitet. Vi skal bygge nærhetsbyen, der alt du trenger er i gåavstand. Lilleakerbyen har et stort potensial for deling av areal og utstyr. Vi ønsker å tilby gode sømløse ordninger for leietakere, beboere og besøkende.

Utviklingen av Lilleakerbyen vil skje gradvis over lang tid, men vi er allerede i gang med transformasjonen ved å stadig åpne flere byrom for folk og tilby stadig flere aktiviteter i Lilleakerbyen.

MÅL 8

Lilleakerbyen skal dekke daglige behov i gangavstand, og fremme trivsel og trygghet

MÅL 9

Lilleakerbyen skal preges av inkludering, tilhørighet og mangfold



Lilleaker Live er etablert som en populær konsertarena og møteplass for folk i nærmiljøet.



INDIKATOR	FORKLARING
-----------	------------

MÅL 8: LILLEAKERBYEN SKAL DEKKE DAGLIGE BEHOV I GANGAVSTAND, OG FREMME TRIVSEL OG TRYGGHET	
8.1 Uteareal (m²) som har fått økt attraktivitet for ferdsel og opphold	Gode og tilgjengelige utearealer gir nye møteplasser og bedre mulighet til rekreasjon. Det er positivt for stedstilhørighet og folkehelse. Dette kan eksempelvis være forbindelser, parker og torg.
8.2 Antall løpemeter med nye aktive fasader	Forskning viser at aktive fasader gjør det mer attraktivt å gå og oppholde seg i området, og gir muligheter for tilbud av varer og tjenester i gangavstand.
8.3 Prosentandel som er helt eller delvis enig enig i at Lilleaker har blitt et bedre sted de siste fem årene	Lilleakerbyen skal utvikles til et enda bedre sted for brukere, besøkende og beboere. Vi må sjekke at vi er på rett vei.
8.4 Prosentandel som har benyttet seg av nye tilbud i Lilleakerbyen	Det er et mål om at beboere og brukere får behovene sine dekket med et godt tilbud innenfor ti minutters gangavstand.
8.5 Antall HMS-hendelsert under drift (gjelder alle brukere av Mustads eiendomsportefølje)	Eiendomsutviklere har et ansvar for skader og ulykker som forvaltere av store eiendommer. Eventuelle hendelser på CC Vest er ikke inkludert her.
8.6 H-verdi skader inkludert for entreprenører	H-verdi (hyppighet av arb.utlykker som resulterer i fravær) er frekvensen av arbeidsulykker på 1.000.000 arbeidstimer.

MÅL 9: LILLEAKERBYEN SKAL PREGES AV INKLUDERING, TILHØRIGHET OG MANGFOLD	
9.1 Antall ungdom og personer med behov for arbeidstrening eller tilrettelagt arbeid (VTA) som har hatt engasjement inneværende år i Lilleakerbyen	Å bidra til å redusere arbeidsløsheten er viktig for å forhindre varig utenforskap fra arbeidsliv og samfunn. Her har offentlige og private virksomheter en viktig rolle å spille. For den enkelte kan tilrettelagt arbeid og engasjementer bidra til å lette overgangen inn i arbeidslivet.
9.2 Opplevd grad av tilhørighet til området som oppgitt i Nabolagsundersøkelsen	Forskning viser at folk som opplever tilhørighet til stedet og nabolaget sitt, føler seg mer fornøyd med livet. Gode sosiale forhold er viktigst for å skape denne tilhørigheten.
9.3 Prosentfordeling nye boliger etter størrelse og antall rom	Variasjon av boliger gjør så mennesker i ulike livsfaser kan bo i området, og øker muligheten for boligkarriere i nabolaget, som er positivt for bomiljøets stabilitet.



Samarbeid og nysgjerrighet

BÆREKRAFTSTRATEGI 5

For at Lilleakerbyen skal bli et nasjonalt foregangsprosjekt for klimavennlig byutvikling og arkitektur, trengs vilje og evne til å teste og utvikle nye løsninger. Da må vi samarbeide med og lære av kompetente aktører, og bygge gode team. I tillegg må vi gjøre prosjektet kjent, slik at andre kan lære og forhåpentligvis la seg inspirere.

Det er også viktig at vi knytter til oss folk som tilfører nye ideer, har god dialog med de som bor i området og lytter til deres innspill og behov. Lilleakerbyen må også utvikles på en økonomisk ansvarlig måte, med en gjennomtenkt og bærekraftig økonomisk tilnærming.

En annen viktig dimensjon ved denne strategien er å implementere nye teknologiske løsninger. Digitalisering er sentralt for å kunne tilby kunder, brukere og besøkende sømløse og brukervennlige løsninger.

MÅL 10

Beboere, brukere og besøkende skal involveres i utviklingen av Lilleakerbyen

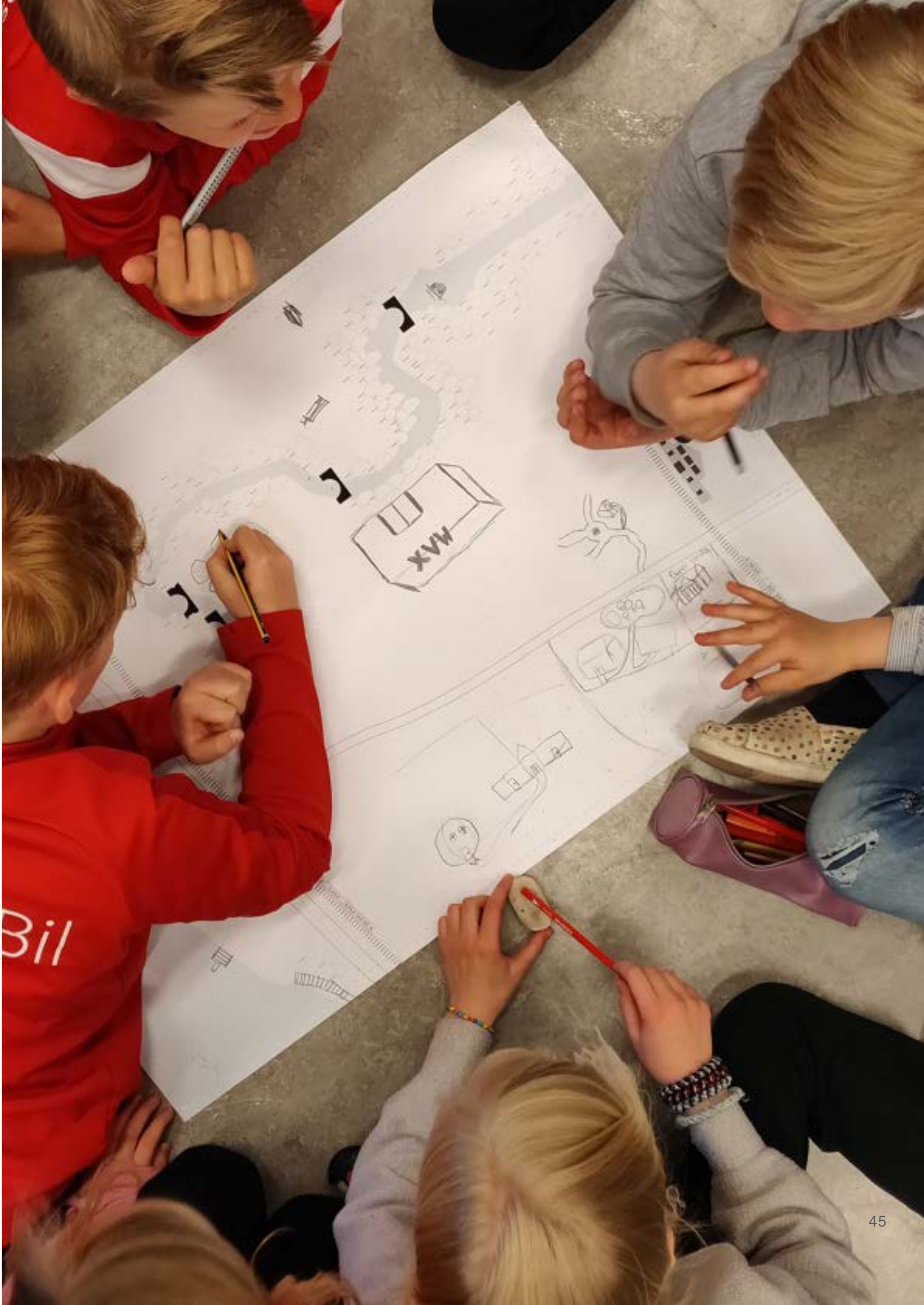
MÅL 11

Lilleakerbyen være en inviterende arena for innovasjon, nyskaping og nye samarbeidsformer

MÅL 12

I Lilleakerbyen skal varer, tjenester og areal deles

→ Mustad Eiendom har gjennomført mer enn 150 medvirkningsarrangement i forbindelse med utvikling av reguleringsplan for Lilleakerbyen.



INDIKATOR	FORKLARING
-----------	------------

MÅL 10: BEBOERE, BRUKERE OG BESØKENDE SKAL INVOLVERES I UTVIKLINGEN AV LILLEAKERBYEN	
10.1 Antall aktiviteter der vi involverer og samarbeider med leietakerne og aktører i nærmiljøet	Medvirkning og samarbeid er viktig for å sikre at utviklingsprosjekter tar hensyn til behovene og perspektivene til dem som berøres. Gjennom dialog og involvering får vi verdifull innsikt som kan bidra til bedre beslutninger, mer treffsikre løsninger og større forståelse for endringene som gjennomføres.
10.2 Poeng i Kundetilredshetsundersøkelse* for kontor og kjøpesenter	*KTI (kundetilfredshetsindikator) reflekterer trivselen til leietakere i Lilleakerbyen. Leietakerne er en viktig brukergruppe i porteføljen og det er viktig at de opplever stedstilhørighet og trivsel.

MÅL 11: LILLEAKERBYEN VÆRE EN INVITERENDE ARENA FOR INNOVASJON, NYSKAPING OG NYE SAMARBEIDSFORMER	
11.1 Kvalitativ beskrivelse av aktiviteter, tiltak og utmerkelser	Innovasjon og nyskaping skjer ofte i samarbeid mellom aktører med ulike kompetanse og ulike perspektiver. Derfor er det viktig å legge til rette for samarbeid, kunnskapsdeling og utprøving av nye løsninger. Eksterne priser og utmerkelser kan være en indikasjon på at arbeidet oppfattes som relevant og nyskapende av fagmiljøer utenfor egen organisasjon.

MÅL 12: I LILLEAKERBYEN SKAL VARER, TJENESTER OG AREAL DELES	
12.1 Andel sambruksarealer* av total byggportefølje [m² / m²]	Ved at flere bygg og leietakere deler på arealer og tjenester, oppnås mer effektiv arealutnyttelse, lavere ressursbruk og flere møteplasser, høyere samfunnsøkonomisk nytte og lavere leiekostnader. *Sambruksarealer forstås som arealer som deles mellom flere bygg og/eller har flere bruksområder. Eksempelvis kantiner, møteromssenter, miljøstasjoner, garderobeanlegg og sykkelparkering.
12.2 Delingsbaserte parkeringsplasser for leietakere som andel av totale p-plasser	Deling av parkeringsplasser bidra til at man trenger færre parkeringsplasser totalt. Det frigjør grå flater, til natur og folk som ferdes i området.
12.3 Prosentandel av leietakere som benytter delingstilbud	Deling av arealer og tjenester, gir lavere ressursbruk, flere møteplasser, høyere samfunnsøkonomisk nytte, arealeffektivitet og lavere leiekostnader.

MUSTAD
EIENDOM