



OSLO KOMMUNE



Konseptvalgutredning for flerbrukshall på Dælenenga – revidert utgave - 4

Versjon 27122011

Forord

Ny flerbrukshall på Dælenenga er blant de prioriterte prosjektene i Plan for idrett og friluft for 2009 – 2012.

Kultur- og idrettsetaten gjennomførte i 2007/2008 en mulighetsstudie med ulike alternativer.

På dette tidspunkt var metodikken med kvalitetsikringsprosess KS1 og KS2 ikke innført i Oslo kommune og arbeidet frem til høsten 2010 må sees i lys av den praksis som rådet da.

Et av alternativene fra mulighetsstudien ble lagt til grunn for innsendelse av planinitiativ i 2010 som oppstart av reguleringsprosessen. Dette alternativ medfører imidlertid riving av eksisterende klubbhus. Byrådsavdeling for miljø og samferdsel har senest i tildelingsbrev til Idrettsetaten av 11.02.2011 bedt om at plansituasjonen for bygging av en flerbrukshall avklares, spesielt med hensyn til Byantikvarens holdning.

Som konsekvens av innføring av nevnte kvalitetsikringsprosess i løpet av i 2010 med KS1 og KS2 og som inkluderer den konseptvalgutredning som nå gjennomføres er reguleringsprosessen foreløpig stilt i bero i påvente av valg av konsept.

Fra 01.05.2011 viderefører Bymiljøetaten arbeidet med gjennomføring av kvalitetsikringsprosess.

For denne konseptvalgutredning gjelder imidlertid følgende forhold som behandles og som gir grunnlag for de alternativer som vurderes:

- Etablering av en flerbrukshall på Dælenenga idrettspark med de funksjoner som en standard flerbrukshall gir mulighet for.
- Vurdering av en oppgradering og en videreføring av de funksjoner som eksisterende klubbhus ivaretar.
- Hensynet til idrettsbanens funksjoner og bruk.
- Hensynet til Grünerhallens funksjon.
- Eventuell annen bruk av klubbhuset enn til idrettslige formål.

Innholdsfortegnelse

Forord	2
Sammendrag	4
1 Innledning	8
2 Behovsanalyse	9
2.1 Definisjon av tiltaket	9
2.2 Hensikten med behovsanalysen	9
2.3 Eksisterende situasjon for Dælenenga idrettspark	10
2.4 Eksisterende situasjonbeskrivelse for idretten i Oslo sentrum - med trender og utvikling	12
2.5 Grunnleggende behov	13
2.6 Interessenter og aktører	14
2.7 Interessenters behov	17
2.8 Behovskonflikter	19
2.9 Oppsummering av identifiserte behov	20
3 Overordnet strategidokument	21
3.1 Hensikt med overordnet strategidokument	21
3.2 Samfunnsmålet	21
3.3 Effektmål	21
3.4 Resultatmål	21
3.5 Tidsambisjon	22
3.6 Sentrale føringer	22
3.7 Kritiske suksessfaktorer	25
3.8 Forholdet til eksisterende og planlagte investeringer	26
3.9 Videre organisering og fremdrift	26
4 Overordnet kravdokument	28
4.1 Hensikt med overordnet kravdokument	28
4.2 Kartlegging av brukere og behov	28
4.3 Romprogram	29
4.4 Overordnede krav til løsningen	31
5 Alternativanalyse	33
5.1 Hensikt med alternativanalysen	33
5.2 Alternative konsepter	33
5.3 Alternativer som detaljeres og kostnadsberegnes	36
5.4 Romprogram	36
5.5 Prosjektkostnader og usikkerhet	40
5.6 Sammenstilling og oppsummering	44
6 Anbefaling	47
6.1 Oppsummering	47
6.2 Anbefaling av konsept	49
7 Vedlegg	50

Sammendrag

Behovsanalyse

Behov for en idrettshall fremkommer både utfra de normative behov og brukerinteressene i bydel og området. En idrettshall vil kunne fylle mange behov og den største utfordringen blir antagelig å organisere tidsbruk mellom brukerne. Nærheten til Grünerløkka skole vil også kunne gjøre hallen til et supplement for skolens bruk.

I eksisterende klubbhus drives kampsportaktiviteter under svært uegnede fysiske forhold. Lokalene er preget av dårlig vedlikehold og lite tilfredsstillende standard iht. de krav som bl.a. for tildeling av spillemidler fra staten. Bygningen har i perioder også vært avstengt grunnet utilfredsstillende bygningsmessige og tekniske forhold.

For å videreføre kampsportaktivitetene på Dælenenga med fysiske forhold som tilfredsstillende dagens krav er det nødvendig å etablere dette i et nybygg. Rehabilitering og ombygging av eksisterende bygning til dette formål vil i svært liten grad gi bedre forhold enn dagens situasjon.

Overordnet strategidokument

Samfunns mål.

Som det overordnede samfunns målet for prosjektet legges til grunn den felles målsetting som er definert i Plan for idrett og friluftsliv 2009-2012 og som vedtatt av bystyret: *"Alle Oslos innbyggere skal ha mulighet til å utøve idrett og fysisk aktivitet ut fra egne interesser, ambisjoner og forutsetninger."* I bystyrets vedtak er også inntatt bl.a. følgende to presiseringer og som representerer deler av hovedmål for Oslo kommune idrettspolitik:

- **Idrettsanleggene skal til enhver tid være i god stand og brukervennlige, og ha et jevnt godt vedlikehold.**
- **Videreføre og videreutvikle samarbeidet med idrettsbevegelsen med sikte på å oppnå et bredest og best mulig tilbud.**
- **Alle investeringsprosjekter innen idrettssektoren skal tilfredsstillende de krav Kulturdepartementet krever for tildeling av spillemidler.**

Prosjektet legger til grunn at disse tre målsettinger er presiseringer av det overordnede samfunns mål for prosjektet.

Effekt mål

Det er videre definert følgende fire effekt mål for prosjektet, i prioritert rekkefølge:

1. **Idrettsklubber og andre uorganiserte brukere vil få dekket behov for innendørs idrettsaktivitet etter de behov som er avdekket i behovsanalysen, dvs. en ¹standard flerbrukshall inkludert en spilleflate på 23 x 44 meter innenfor Dælenenga idrettspark.**
2. **Brukere med tilhørighet til bydelen og nærområdet vil få kort reisetid til en innendørs idrettshall.**
3. **Garderobe- og dusjmuligheter² for brukerne av kunstgressbanen på Dælenenga.**
4. **Kampsportene kan opprettholde sine aktiviteter³ i lokaler egnet til formålet.**

Resultat mål

¹ "Standard flerbrukshall" er å forstå en flerbrukshall som er bygget etter de krav som Kulturdepartementet(KKD) setter for å innvilge tilskudd av tippemidler, Med referanse til følgende veiledere fra KKDt: "Veileder – Bygging av flerbrukshaller" (V – 0690), "Målbok for idrettsanlegg (V – 0931) og "Bestemmelser om tilskudd til idrettsanlegg" (V – 0732).

² Garderobe – og dusjforhold utformet etter de krav som KKD setter for innvilging av tippemidler – se fotnote 1.

³ Kampsportene praktiserer trening i arealer som er for små i forhold til KKD sine krav – (se fotnote 1) og er lite egnet til formålet og preget av mangelfullt vedlikehold over mange år.

Resultatmålene er prioritert i følgende prioriterte rekkefølge:

- *Kostnader*
- *Kvalitet*
- *tid.*

Det er ambisjoner om byggestart i 3.kv. 2014 med ferdigstillelse i 3.kv. 2015. De kritiske suksessfaktorene som nevnes er tilstrekkelige budsjettmidler, avklaring av reguleringsprosess, tydelig kravspesifikasjon, tilgjengelighet til ressurser i BYM, god dialog mellom prosjekteier (MOS) og byggherre, profesjonell oppfølging av entreprenør, effektive beslutningsprosesser og god informasjon til omgivelsene.

Bymiljøetaten er ansvarlig for organisering og videre fremdrift i prosjektet. Fremdriften er avhengig av utfallet av KS1 og valg av alternativ for videre reguleringsprosess, videre må styringsdokument for valgt alternativ utarbeides og kvalitetssikres (KS2).

Overordnet kravdokument

Sentrale føringer, effektmålene, krav fra aktører, interressenter og brukere er bakgrunnen for de absolutte krav og "bør krav" som alternativene blir målt mot.

Det er utledet i alt 4 absolutte krav som følger:

- Tiltaket skal inkludere en innendørs spilleflate på 23 x 44 meter med tilhørende garderobefasiliteter tilsvarende en standard flerbrukshall. Minimumskrav til fri innvendig høyde settes til 7meter.
- Tiltaket skal lokaliseres innenfor eiendommen gnr. 227, bnr.353 - Dælenenga idrettspark.
- Tiltaket skal tilfredsstillere KKD's krav for tildeling av spillemidler
- Kampidrettens aktiviteter skal opprettholdes.

Følgende er definert som "bør krav".

- Tiltaket bør tilfredsstillere vedtatte mål i Byøkologisk Program 2010 – 2026 om at nybygg skal som hovedregel tilfredsstillere krav til lavenergi og at energistandard B skal søkes oppnåes ved rehabilitering.
- Tiltaket bør inneha en fleksibel funksjonalitet for brukerne og være fremtidsrettet i sin funksjon.
- Det bør være mulighet for separate garderobes for uteidretter /brukere av fotballbanen grunnet søle/skitt problematikk. Disse garderobes bør kunne brukes av andre enn fotballen, mens ikke omvendt – grunnet renhold
- Følgende bør inkluderes for kampidretten i nytt tiltak:
 - 2 stk. brytermatter a 10 x 10m
 - 2 stk. bokseringer x 8 x 8m
 - 2 stk. kickboxematter a 10 x 10m
 - Innvendig fri høyde på 4 meter, ved podium min 3m over podiet

Alternativanalyse

Det er foretatt en analyse med utgangspunkt i seks alternativer.

Et 0 – alternativ er beskrevet som et alternativ der intet skjer på Dælenenga.

De øvrige reelle alternativene 1, 3, 4a, 4b, 5a og 5b er varianter av en plassering av flerbrukshall innenfor Dælenenga Idrettsplass, med og uten riving av klubbhuset.

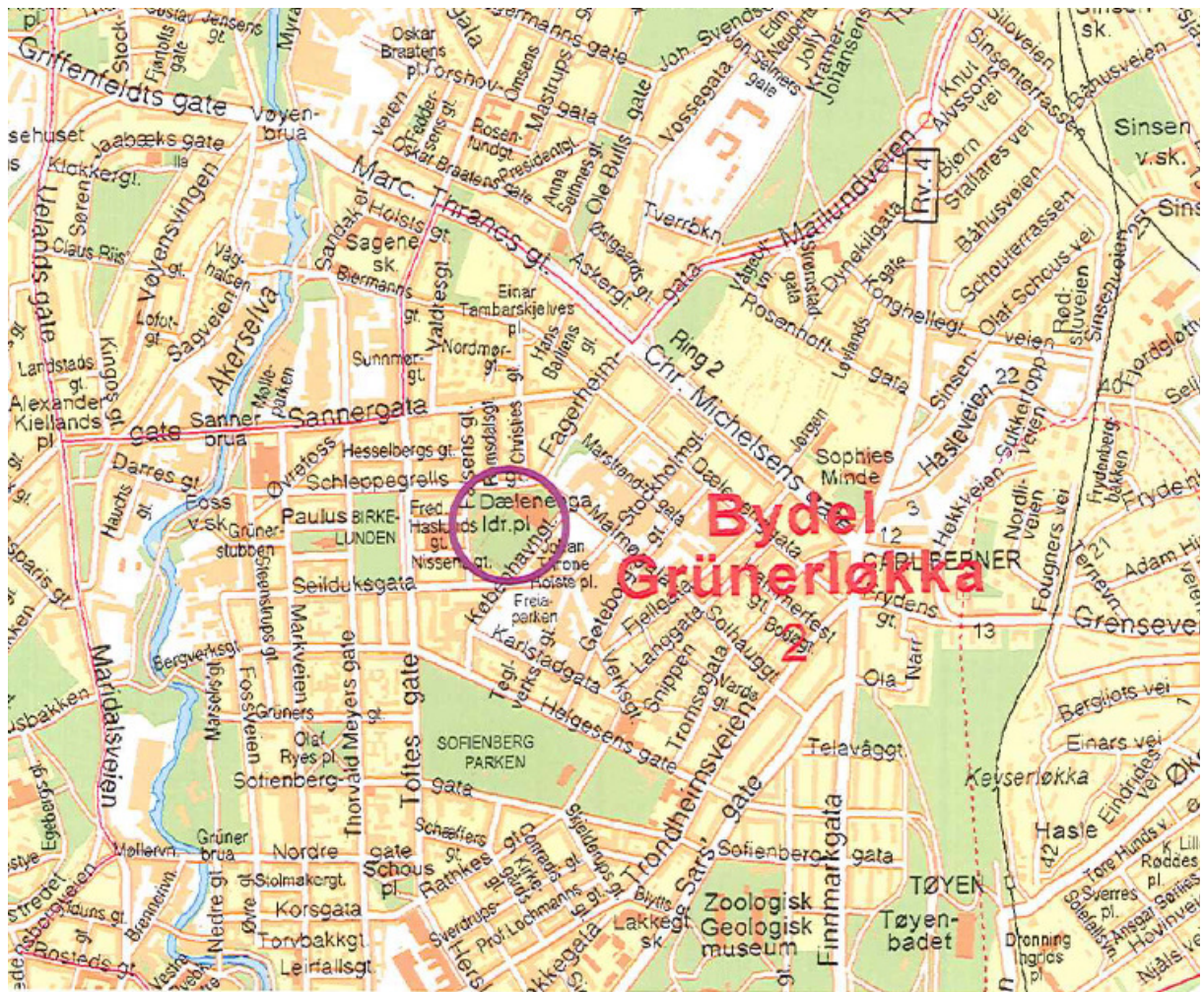
Lokalisering annet sted enn på Dælenenga.

I forbindelse med oppstartsmøte for innsendt planinitiativ til PBE ber de om at det ” i planskissen også utredes alternativ plasseringer av ny flerbrukshall i nærhet til Dælenenga idrettsplass, eksempelvis i Torshovdalen,.....”.

Bymiljøetaten er av den oppfatning at dette ikke er samsvar med de politiske føringer for saken. Bymiljøetaten har derfor valgt ikke å inkludere annen lokalisering av ny flerbrukshall i denne konseptvalgutredning og vil overfor PBE argumentere mot slik alternativ utredning i forbindelse med planskissen med henvisning til de politiske føringer.



Klubbhuset på Dælenenga – mot banen



Kartutsnitt med lokalisering av Dælenenga idrettsplass.

1 Innledning

Denne konseptvalgutredningen (KVV) danner grunnlaget for valg av konsept for realisering av flerbrukshall på Dælenenga. Utredningen består av fire hoveddeler:

- *En behovsanalyse*, som beskriver de grunnleggende behovene som skal ivaretas av investeringen som vurderes, de viktigste interessentene og deres behov. Analysen danner grunnlaget for videre utredning av investeringen og anbefaling av konsept.
- *Overordnet strategidokument*, som på grunnlag av behovsanalysen definerer samfunns-, effekt- og resultatmål for investeringen. Målene danner grunnlaget for videre krav- og alternativanalyser.
- *Overordnet kravdokument*, som sammenfatter betingelsene som skal oppfylles ved utforming av løsning og gjennomføring av tiltaket.
- *Alternativanalysen*, som drøfter alternative konsepters evne til å tilfredsstillere de krav som er stilt til prosjektets løsning. De økonomiske konsekvensene (kostnad og nytte) av ulike alternativer vurderes og behandles i en kostnads- og usikkerhetsanalyse (vedlegg). Alternativanalysen ender ut i en konklusjon og en anbefaling om hvilket eller hvilke alternative konsepter som videreføres.

2 Behovsanalyse

2.1 Definisjon av tiltaket

Definisjonen av tiltaket er basert på bystyrets vedtak. Bystyrets vedtak er avledet av bystyrets behandling av sak 45 – 04.03.2009 – Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009 -2012 – ref. byrådssak 229 av 27.11.2008. Flerbrukshall på Dælenenga er i denne plan opplistet som "prioritert forslag utenfor økonomirammen". Byrådsavdeling for miljø og samferdsel viderefører bystyrets vedtak i sin bestilling til etaten. For Dælenenga er dette inkludert i tildelingsbrev for både 2010 og 2011.

I byrådsavdeling for miljø og samferdsel sitt tildelingsbrev til Idrettsetaten for 2011 er imidlertid inntatt følgende: *"IDR er i tildelingsbrev 2010 gitt i oppdrag å gjennomføre forprosjekt for idrettshall på Dælenenga. IDR er videre bedt om å gå i dialog med Byantikvaren med sikte på å finne en løsning for å kunne gjennomføre det foretrukne alternativ som innebærer å bevare fasaden på klubbhuset, ref. brev av 20.09.2010"*.

Ved innføring av kvalitetsikringsmetodikken i Oslo kommune i løpet av 2010 innebærer dette utarbeidelse av konseptvalgutredning (KVU), som er dette dokument.

I det videre arbeid med denne KVU er det derfor valgt å vurdere flere alternativer på Dælenenga enn den løsning som skisseres som den "foretrukne" i tildelingsbrevet for 2011.

I dialog med byrådsavdelingen i løpet av høsten 2011 har det vært diskutert behov for å presisere tiltaket.

Med henvisning til dette skriver byrådsavdeling for miljø og samferdsel følgende i brev av 23.09.2011:

"Bystyrets vedtak angir ikke en eksakt plassering for noen av hallene. Så langt byrådsavdelingen kjenner til har imidlertid alltid den forståelse ligget til grunn at en ny flerbrukshall på Dælenenga skal ligge i idrettsparken. Det er ut fra dette byrådsavdelingens forståelse av bystyrets vedtak at idrettshallen fortrinnsvis må finne sin plass i idrettsparken."

Bymiljøetaten oppfatter dette som en presisering av bestillingen fra byrådsavdelingen.

"Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009 -2012" er delt i "Sektorplan idrett" og "Sektorplan friluftsliv". I "Sektorplan idrett" opereres det med en tabell 25 over "Prioriterte forslag utenfor økonomirammen etter anleggskategori" – se **vedlegg XX**

I kategorien "Idrettshaller, prioriterte" er flerbrukshall på Dælenenga foreslått som prioritet nr. 8 – av totalt 11.

I kategorien "Klubbhus/garderober" er klubbhuset på Dælenenga ikke nevnt. Klubbhuset på Dælenenga er heller ikke nevnt særskilt i høringsuttalelsene til planen.

I denne behovsanalyse er det på bakgrunn av ovenstående forutsatt at det overordnede behovet er en flerbrukshall – tilnærmet den standardløsning som godkjennes for utbetaling av spillemidler.

Situasjonen på Dælenenga er imidlertid kompleks, da forholdet til eksisterende klubbhus og bruken av dette er en vesentlig faktor som må hensyntas i vurderingen av endelig løsning. Der det i ovenfor nevnte plan er henvist til etablering av **en flerbrukshall på Dælenenga**, er det nødvendig å vurdere flere fysiske løsninger eller plangrep for slik etablering. De fysiske tomteforhold på Dælenenga er av slik karakter at en plassering av ny flerbrukshall vil kunne få konsekvenser også for funksjonen av eksisterende klubbhus. I vurdering av de reelle alternativer som er mulig å gjennomføre er det således nødvendig å inkludere konsekvensene for **eksisterende klubbhus** og de aktiviteter som foregår der i dag

Tiltaket må derfor i den videre vurderingen knyttes til en totalløsning som kan innebære noe mer en kun etablering av en flerbrukshall.

2.2 Hensikten med behovsanalysen

Formålet med behovsanalysen er å kartlegge hvorvidt tiltaket er relevant ut fra et samfunnsmessig - og et interessent-/aktørperspektiv og at løsninger ikke blir valgt uten en grundig vurdering av alle interessenter, aktører og deres behov.

De kartlagte behovene skal i tillegg brukes som fundament for definisjon og utarbeidelse av samfunns- og effektmål i overordnet strategidokument samt krav i overordnet kravdokument.

Behovsanalysen under fokuserer på de grunnleggende behovene investeringen skal oppfylle samt interessenter og deres behov.

2.3 Eksisterende situasjon for Dælenenga idrettspark.

2.3.1 Dælenenga Idrettsplass – historie

Dælenenga idrettsplass ble innviet i 1916, med fotball og friidrettsbane og etter hvert klubbhus. Klubbhuset fra 1926 hadde lokaler tilegnet boksing og bryting. Idrettsplassen og oppføringen av klubbhuset kan sees i sammenheng med utviklingen av Grünerløkka og er et tidlig eksempel på hvordan Oslo kommune tilrettela for idrett og aktivitet for byens befolkning.

Idrettsbanen ble i tillegg brukt til velodrom (sykkelbane) fra 1929 til 1947. Velodromen ble revet og Dælenenga var i mange år kjent for sine speedway-stevner. Under de olympiske vinterleker i Oslo i 1952 var Dælenenga arena for flere av ishockey-kampene.

Dagens ishall ble bygget i 1995 og kunstgressbanen ble anlagt i 1997.

Grüner IL ble dannet i 1952 ved at klubbene Strong, B14 og Spero slo seg sammen. Strong ble stiftet i 1914 og dette regnes derfor som Grüner IL sin stiftelsesdato. I 1969 slo Grüner seg sammen med Hugin, og i fem år gikk klubben under navnet Grüner/Hugin. Siden 1974 har klubben hatt navnet Grüner IL.

Grüner IL har de siste årene fått stor økning i antall medlemmer. Det er ca. 1100 medlemmer som driver med fotball, ishockey og håndball pr. 2007 og antallet er økende.

Grüner IL arrangerer hvert år fotballskole, skøyte-/ishockeyskole og håndballskole for de minste og har lag i de fleste aldersgrupper i disse idrettene.

2.3.2 Plan – og tomteforhold

Gjeldende regulering

Dælenenga idrettspark – gnr. 227, bnr.353 – er i sin helhet eiet av Oslo kommune og utgjør ca. 19.000m². Eiendommen inkludert klubbhuset, tribuner, samt fotballbane og er regulert som friområde i regulering – soneplan S – 2255 av 28.07.1977. Idrettsparken utgjør også Grünerhallen med kunstisbane for ishockey og utgjør av eiendommen ca. 3.330 m² og er regulert til byggeområde for allmenntilgjort formål – ishall i S – 3219 av 06.02.1991. Tilstøtende eiendom innenfor kvartalet – gnr.227, bnr. 535 er regulert som Tomt for offentlig bygning – barneinstitusjon.

Fredningsplan for Birkelunden

Fredningsplan for Birkelunden er vedtatt i statsråd 28.04.2006 og grenser opp mot den angjeldende eiendom, men omfattes ikke av fredningsplanen. Hensynet til fredningsplanen må imidlertid påventes som innspill fra Byantikvaren.

Grunnforhold

Det er innhentet opplysninger om grunnforholdene ifbm. bygging av Grünerhallen i 1995. Det er relativt stor dybde til fjell og løsmassene er av varierende kvalitet. Det må forutsettes pæling til fjell og ved større utgravinger må det spuntet. Det antas noe forurensede masser.

Fjernvarme

Fjernvarme er lagt i Seilduksgaten. All nybygging skal kobles til fjernvarme.

Vann – og avløp

Det er innhentet kart fra Vann – og avløpsetaten, Oslo kommune. En nord-sør gående bekk er lagt i rør og krysser idrettsbanens nordøstlige hjørne, omtrent ved innkjøringsporten til Grünerhallen. Rørene ligger ca. 8 – 10 meter under terreng og begrenser utbygging i dette område noe.

Foruten dette er det ikke konstatert ledninger som ved omlegging representerer omfattende kostnader.

2.3.3 Eksisterende bygninger

Klubbhuset med sidebygninger

Klubbhuset med sidebygninger ble tegnet av arkitekt Harald Aars i 1926 og er oppført på Byantikvarens gule liste, som bevaringsverdig. Dette betyr at de er registrert som bevaringsverdige, men er ikke fredet og det er således ingen juridisk bindende bestemmelser knyttet til dette. Bygningen er på ca. 900m² BTA over 3 etasjer, med garderobeanlegg i underetasjen og treningssaler i 1. og 2. etg. Opprinnelig var det kafe i 1. etg. Bygningen forbinder parken foran klubbhuset mot Falsensgate med idrettsplassen. Tribuneanlegget mellom klubbhuset og idrettsplassen er oppført i nyere tid.

Byggteknisk vurdering.

Byantikvaren har i forbindelse med forhåndsuttalelse til riving av et tilstøtende garderobebygg datert 9.3.2003 beskrevet den tekniske tilstand av klubbhuset som følger:

”Bygningen er pælet til fjell og konstruksjonen består av yttervegger av en- stens pusset mur og støpte dekker. Vinduene er delvis utskiftet uten hensyn til antikvariske forhold. Det har tidligere vært registrert langvarige vannlekkasjer fra tak, og dekker/himlinger kan derfor ha skader. Dusjområder og garderober har sannsynligvis også medført skader gjennom bruk. Bygningen har ingen merkbare setningsskader. Taket er istandsatt i 1999. Loft og takkonstruksjon er rapportert som tørr og uten vesentlige setningsskader. Den tekniske tilstanden til hovedbygget er i hovedsak preget av manglende vedlikehold. Yttervegger, grunnmur og tak er i relativt god stand. Etasjeskiller kan ha skader grunnet innsig av vann, men dette er usikkert. Den overbygde gangen mot stadion er i svært dårlig stand og ansees kondemnabel. Utvendig trappeanlegg samt balkong har betydelige skader som må utbedres. Trappeanlegget kan evt. rives.”

I en ny tilstandsanalyse av bygningen våren 2011 bekrefter at bygningen rent konstruksjonsmessig er i forsvarlig stand. Det er ikke avdekket lekkasjer eller innsig av vann. Det er noe usikkerhet mht. avflassing av underside på betongdekkene og hvorvidt dette er mer kosmetiske forhold.

Det er ikke utført noe vesentlige rehabiliteringsarbeider på bygningen og bygningen fremstår preget av manglende vedlikehold. Det er usikkerhet mht. ventilasjonsanleggets funksjon.

Renovering av klubbhuset iht gjeldende byggeforskrift (TEK10) anses ikke mulig og det må, ved søknad om rammetillatelse, søkes dispensasjon fra forskriftens paragrafer om tilgjengelighet og energirammer (TEK10, §12 og 14). Klubbhuset kan mest sannsynlig ikke oppnå standard for passivhus eller lavenergi, uten utvendig isolering og omfattende utskifting av vinduer. Begge forhold vil normalt være i konflikt med antikvariske interesser.

Funksjonsmessig egnethet

Trappehuset deler bygningen i to like store deler og antas å være konstruktivt avstivende for hele huset. Kampidrettene benytter treningssalene i 1. og 2. etg., men disse oppgis å være trange og lite funksjonelle. Klubbene har gitt uttrykk for at dersom klubbhuset fortsatt skal benyttes til disse formål og det fortsatt skal være treningslokaler for kampsport der, så hadde det beste vært om trappehuset ble revet slik at det etasjevis kan åpnes opp og gi bedre forhold for brukerne. Slikt tiltak medfører så omfattende bygningsmessige arbeider - dersom trappehuset rives - og dette er vurdert urimelig å gjennomføre utfra et kost/nytte-perspektiv.

Grünerhallen

Grünerhallen ble tegnet av arkitekt Einar Dahle i 1994. Denne bygning inneholder en ishall med tilhørende fasiliteter som garderober, tekniske rom og noen kontorer/møterom. Ishallen benyttes primært til ishockey i regi av Grüner IL, men er også delvis åpen for publikum på dagtid. Det er ikke vurdert påbygg/ombygging av ishallen, men adkomst til hallen må ivaretas som i dag. Yttervegg mot fotballbane er rehabilitert grunnet fukt i veggene i 2008.

Idrettsbanen

Idrettsbanen er belagt med kunstgress på et areal på ca. 65 x 105m, inklusive sikkerhetssoner. Det er konstantert at dekket er slitt og dette er rehabilitert i 2011, samt at det skal installeres varmeanlegg. Kunstgressbanen brukes daglig til trening og kampavvikling for Grüner IL sine hjemmekamper m.fl. I fremkant av klubbhuset er det tribuneplasser for ca. 100 personer i tillegg til areal på skrånende gressplen. Tilgjengelig areal for bane er for lite til at banen aksepteres av Norges fotballforbund som kampbane (min. spilleflate 64 x 100m).

Seilduken barnehage

Innenfor samme kvartal som Dælenenga Idrettsplass ligger eiendommen gnr. 227, bnr. 535 – eiet av Oslo kommune ved Eiendoms og byfornyelsesetaten. Eiendommen er bortfestet til Andelslaget Seilduken Barnehage til 15.01.2040. Festeforholdet er tinglyst. På eiendommen er oppført bygninger for Seilduken Barnehage – en heldags andelsbarnehage. Barnehagen drives privat og eies/drives av Andelslaget Seilduken Barnehage. Barnehagen er i full daglig drift.

2.3.4 Nærmeste naboer

Dælenenga idrettspark utgjør sammen med Seilduken barnehage et kvartal i bystrukturen med offentlig gategrunn rundt hele, men i form ikke typisk for den rettlinjede kvartalstrukturen på Grünerløkka. Dælenenga utgjør et bindeledd mellom boligstrukturen på Grünerløkka og næringsbebyggelsen på Rodeløkka.

Nærmeste nabo i vest er Grünerløkka skole med ca.340 barn i skoletrinn 1 – 7.

Nabo i øst utgjør næringsbebyggelsen for Kraft Foods Norge AS – tidligere Freia.

2.3.5 Adkomst

Adkomst til Dælenenga er i hovedsak gjennom eksisterende port i gjerde mot Falsensgate i vest. Anlegget fremstår i dag som åpent tilgjengelig for allmennheten fra vest og nord, da det her ikke er inngjerdet, men utgjør en park foran klubbhuset.

2.4 Eksisterende situasjonsbeskrivelse for idretten i Oslo sentrum - med trender og utvikling

Dælenenga ligger i bydel Grunerløkka. Bydelen har i dag ingen fullverdige flerbrukshaller og bydelene i sentrum har totalt den dårligste kapasiteten sammenliknet med øvrige bydeler. En ny hall her vil være et lenge etterlengtet tilbud for mange grupper i denne delen av byen.

Anleggssituasjonen

Fleridrettshaller i Norge og i Oslo sentrum

I kommunal plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012, sektorplan idrett (vedtatt i Bystyret 4. mars 2009), sammenliknes hallsituasjonen i Oslo med situasjonen i landet for øvrig. I 2008 hadde Oslo 11 000 innbyggere pr. hallflate, mens situasjonen i dag er bedret til ca. 9 000 innbyggere pr. hallflate. Situasjonen i Oslo er imidlertid fortsatt dårligere enn den er i de andre storbyene i Norge (se tabell under). Tallene for de fire øvrige byene er ikke oppdatert siden 2008, dermed kan situasjonen i disse byene ha bedret seg i takt med Oslo. Dette innebærer i så fall et større skille mellom situasjonen i Oslo og de øvrige byene enn det som kommer frem i tabellen.

Tabell 1 - Innbyggere pr. hallflate i Norges fem største byer.

By	Innbyggere pr. flate
Oslo	Ca. 9 000 (2010-tall)
Bergen	Ca. 8 000 (2008-tall)
Trondheim	Ca. 7 000 (2008-tall)
Stavanger	Ca. 7 000 (2008-tall)
Kristiansand	Ca. 4 600 (2008-tall)

Kilde: kommunal plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012, sektorplan idrett, s. 39.

I tabellen under oppsummeres eksisterende fleridrettshaller i fem sentrumsbydelene i Oslo samt antall innbyggere pr. aktivitetsflate. Til sammenlikning er inkludert situasjonen for bydel Nordre Aker. Ved å ta utgangspunkt i antall innbyggere pr. flate i hele Oslo, rangeres Grünerløkka som nr. 13 (fremkommer i parentes) og hvor bydel Nordre Aker er nr. 1 – av byens femten bydeler. Som det fremkommer av tabellen er situasjonen for sentrumsbydelene spesielt dårlig.

Tabell 2 - Innbyggere pr. hallflate i 6 bydeler i Oslo

Bydel	Haller	Flater	Innbyggere i bydelen	Innbyggere pr. flate
Gamle Oslo	3	3	42 570	14 190 (12)
Grünerløkka	1	2	45 648	22 824 (13)
Sagene	2	3	34 287	11 429 (10)
St.Hanshaugen	1	1	32 254	32 254 (14)
Frogner	1	1	50 396	50 396 (15)
Nordre Aker	8	11	46 287	5 143 (1)

Kilde innbyggertall: Utdannings- og kompetanseetaten, Oslo kommune.

Kilde: Idrettsregistreringen pr. 31.12.2009 fra Oslo idrettskrets.



Bydelskart med markering av Dælenenga Idrettspark (rød stjerne) for alternativene 1,3 og 4.

2.5 Grunnleggende behov

Normative behov

"Kommuneplan 2008 – Oslo mot 2025" (vedtatt i bystyret 11.06.2008, sak 213) er kommunens overordnede strategiske styringsdokument for den videre utviklingen av byen. I planen fremheves det at et godt og mangfoldig idrettstilbud skal etterstrebes, og at det skal søkes å tilrettelegge for både topp- og breddeidrett.

I "Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012, sektorplan idrett" (vedtatt i bystyret 04.03.2009) fastsettes kursen for Oslo kommunes idrettspolitik i planperioden. Denne planen reflekterer de overordnede føringene fra Kommuneplanen nevnt over, noe som blant annet kommer frem i kapittel 8. "Mål og strategier for Oslo kommunes idrettspolitik". Her fremheves det at det er ønskelig å tilby Oslos innbyggere et bredt spekter av idretts- og aktivitetsanlegg.

Situasjonsbeskrivelsen av hallkapasiteten er godt dokumentert i pkt. 3.4 over. Behovet for innendørs flerbrukshall i bydel 4 Grünerløkka er også godt dokumentert i ovenfor nevnte dokumenter. Flerbrukshall er på bakgrunn av dette listet som prioritert forslag nr.8 utenfor økonomirammen.

i "Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012, sektorplan idrett".

Etterspørselsorienterte behov

I avsnittet om "Dagens situasjon med trender og utvikling" redegjøres det for situasjonen for idrettshaller i Oslo, sammenliknet med resten av landet og byen for øvrig. Oslo har flere innbyggere pr. aktivitetsflate i flerbrukshallene enn

de andre storbyene i landet. På grunn av stor etterspørsel etter innendørs spilleflater i form av flerbrukshaller/ idrettshaller vil enhver ny hall i Oslo sannsynligvis fylles med forskjellige former for aktivitet. Oslo sentrum er i tillegg den delen av byen med dårligst hallkapasitet og dermed også størst behov for en ny flerbrukshall – se tabell 2 over.

Tidligere erfaringer tilsier at alle slike anlegg skaper aktivitet. Det er derfor grunn til å forvente at en idrettshall på Dælenenga vil gi et løft for flere idretter i Oslo sentrum og for bydel Grünerløkka spesielt, og et nytt aktivitetstilbud for områdets barn og unge. I "Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012, sektorplan idrett" er behovet godt dokumentert.

Utdanningsetaten har i tillegg påpekt behov for supplement til eksisterende og nye skoler i nærområdet i form av hallkapasitet til kroppsøving. Det foreligger foreløpig ingen skriftlig dokumentasjon på dette behovet.

De spesifikke behov er behandlet i pkt. 3.7 under.

2.6 Interessenter og aktører

En interessent er en organisasjon, institusjon eller person, offentlige eller private som medvirker til eller kan bli påvirket av et investeringstiltak, direkte eller indirekte.

2.6.1 Interessenter

Eksisterende primærbrukere av Dælenenga idrettspark

- Grüner Allianseidrettslag – ishockey, fotball og håndball

Kommentar:

Grüner Allianseidrettslag (Grüner AIL) er en paraplyorganisasjon med tre underliggende grupperinger for hhv. Ishockey, fotball og håndball. Hver av disse er organisert som egne klubber med egne organisasjonsnumre.

Grüner Ishockey ----- bruker kun Grünerhallen som er en frittstående bygning innenfor Dælenenga Idrettspark. Bruken av denne bygning er uavhengig av annen bruk av eiendommen.

Grüner fotball ----- benytter fotballbanen med garderobefasiliteter i eksisterende klubbhus.

Grüner håndball ----- bruker ikke fasiliteter innenfor Dælenenga, men benytter andre haller i byen.

- SP1909 boksing
- SP1909 bryting
- Fighter Kickboksing

Kommentar: Disse tre separate kampsportklubbene benytter arealer - tilpasset så godt som det har latt seg gjøre deres bruk - til trening i eksisterende klubbhus. Eksisterende bruk av klubbhuset tilfredsstillende ikke minimumskravene til kampsportene – se for øvrig punkt 2.3.3 over.

Fremtidige primærbrukere på Dælenenga

Innledende kommentar: Oslo Idrettskrets (OIK) fordeler den tid den organiserte idretten får tilgjengelig for de respektive idrettslag/klubber i tilgjengelige spilleflater i idrettshaller/ flerbrukshaller i Oslo. Dette er etter avtale med Oslo kommune. I praksis vil dette si på kveldstid fra kl. 16.00 – til kl. 22.30. På dagtid - før kl. 16.00 vil bruk av hallen være tilgjengelig for andre brukere etter avtale med eier – Oslo kommune.

- Idrettslag – hovedsak i nærområdet, men også fra andre deler av byen og som tildeles bruk gjennom OIK, herunder også da Grüner håndball.

Kommentar: Grüner håndball vil i en slik fordeling ikke nødvendigvis ha noen prioritet, men OIK har praksis for å fordele mest mulig lokalt.

- Grüner fotball og eventuelt andre brukere av kunstgressbanen på området – og deres behov for garderobes/dusjer.

Kommentar: Spilleflaten som benyttes til breddefotball på Dælenenga er i 2011 oppgradert med nytt kunstgress og det er installert undervarme, slik at det vil være mulig å benytte spilleflaten også i vinterhalvåret. Brukere av denne spilleflaten - og som antatt vil være tilnærmet 100 % Grüner fotball - bruker i dag garderobes og dusjer i underetasjen i eksisterende klubbhus. Garderobe – og dusjforholdene i eksisterende klubbhus er sterkt preget av manglende vedlikehold og tilfredsstillende ikke på langt nær den kvalitet som nye anlegg representerer, både når det gjelder kvalitet på overflater, teknisk funksjonalitet og bruksmessig funksjonalitet.

Brukere av fotballbanen bør ha separate garderober grunnet søle og skitt fra denne bruken ikke er forenlig med den renere bruk for inneidrettene.

- Kampidretten ved følgende klubber:
 - SP1909 bryting
 - SP1909 boksing
 - Fighter Kickboksing

Kommentar: Kampidrettaktiviteten har aktivitet i eksisterende klubbhus. I definisjonen av tiltaket er ikke kampidrettene spesielt nevnt – se pkt. 1.1. Kampidrettene er uansett potensielle brukere av en flerbrukshall – avhengig av hvilken løsning som blir valgt for klubbhuset.

Det kan derfor være aktuelt å tildele tid i flerbrukshallen for disse klubber.

Det er gjennomført møter med representanter for de tre kampidrettsklubbene, samt med Oslo Idrettskrets.

Fremtidige sekundærbrukere på Dælenenga

Innledende kommentar: Med henvisning til avsnittet over vil dette si bruk av hallen på dagtid – frem til kl. 16.00 og etter avtale med Oslo kommune. Brukergruppene som definert som sekundærbrukere under er ikke oppfattet som del av bestillingen under og deres behov tas derfor ikke spesielt med i det behov som legges til grunn for løsninger.

- Øvrige idrettsutøvere, diverse grupperinger
- Ungdom utenfor organisert idrett
- Skolene i området/bydelen
- Seilduken barnehage
- Funksjonshemmede

Andre interessenter

- Naboer
- Foreldre

Tabell 3: Interessentanalyse i prioritert rekkefølge.

Interessent	Interessentens rolle i forhold til investeringen	Holdning til prosjektet		Krav og forventninger	Hvilke endringsbehov medfører dette
		+	-		
Fremtidige primærebrukere av flerbrukshall(1)					
Idrettslag i nærområdet/byen inkl. Grüner håndball	Mulighet for bruk av innendørs hall med standard spilleflate	3		En hall med mulighet for trening og aktivitet, samt garderobefasiliteter	Ny flerbrukshall med spilleflate for håndball/basket etc.
Grüner AIL fotball	Mulighet for garderobeforhold	2		Oppgraderte garderobeforhold med separate garderober for fotballbruk og flerbrukshall. Skeptiske dersom hallen blir plassert for nær banen. Ønsker mulighet for tilskuertribuner.	Vurderes i valg av konsept
Fremtidige mulige primærebrukere av flerbrukshall(2)					
SP1909 – boksing og bryting	Mulighet for oppgradering og utvidelse av eksisterende treningslokaler	3		Ønsker oppgraderte og utvidete arealer.	Vurderes i valg av konsept
Fighter Kickboxing	Mulighet for oppgradering og utvidelse av eksisterende treningslokaler	3		Ønsker oppgraderte og utvidete arealer.	Vurderes i valg av konsept

Fremtidige sekundærbrukere av flerbrukshall					
Øvrige idrettsutøvere, diverse grupperinger	Mulighet for bruk av innendørs hall med standard spilleflate	3		En hall med mulighet for idrett – og kulturaktivitet	Vurderes i valg av konsept
Ungdom utenfor organisert idrett	Mulighet for bruk av innendørs hall	3		En hall med mulighet for idrett – og kulturaktivitet	Vurderes i valg av konsept
Skolene i området/bydelen	Mulighet for bruk av innendørs hall med standard spilleflate og inndeling i tre separate arealer	3		En hall med mulighet for idrett – og kulturaktivitet	Vurderes i valg av konsept
Seilduken barnehage	Mulighet for bruk av hallen	2		En hall med mulighet for idrett – og kulturaktivitet	OK
Funksjonshemmede	Mulighet for bruk av hallen	2			
Andre interessenter					
naboer	Det er ikke registrert noen nabokonflikter enda				
foreldre	Har barn som skal benytte hallen	3		Et tilbud i nærmiljøet som tilrettelegger for aktivitet og utvikling	OK
andre sekundærbrukere	Ønsker tilgang til hall med mange funksjoner	3		En hall med mulighet for trening og aktivitet	OK

Skala fra +3 (positiv innstilling) til -3 (negativ innstilling).

2.6.2 Aktører

En aktør er en organisasjon, institusjon eller person, offentlig eller privat, som har en aktiv rolle (oppgaver og ansvar) i prosjektet.

Byrådsavdelingen for miljø og samferdsel (MOS)

Prosjekteier. Ivaretar ansvar for gjennomføring av kvalitetssikring KS1 og KS.

Byrådsavdeling for byutvikling (BYU)

Ansvarlig for tilretteleggelse av reguleringsplan for politisk beslutning.

Bymiljøetaten (BYM) - divisjon idrett (IDR)

Byggherre.

Bymiljøetaten (BYM) – divisjon friluft (FRI)

Ivaretar det parkmessige og trærne

Oslo Idrettskrets (OIK)

Rådgivende organ overfor Oslo kommune og som ivaretar idrettens behov og prioriteringer i byen.

Bydel Grünerløkka (BGA)

ISU – Idrettens Samarbeids Utvalg – bydel Grünerløkka.

Plan – og bygningsetaten (PBE)

Planmyndighet

Byantikvaren (BYA)

Rådgivende organ primært i forbindelse med reguleringsplan.

Oslo Bystyre

Vedtaksmyndighet

Tabell 4: Aktøranalyse

Aktør	Aktørens rolle i forhold til investeringen	Holdning til prosjektet		Krav og forventninger	Hvilke endringsbehov medfører dette
		+	-		
MOS	Prosjekteier	3		Økonomi, kvalitet og fremdrift	
BYM - IDR	Byggherre	3		Utarbeide et kostnadseffektivt prosjekt der alle mål ivaretas	
BYM - FRI	Ansvar for park og trær	2		At grøntregnskapet ivaretas og at trær beholdes mest mulig.	
OIK	Representant for idretten	3		En hall som tilfredsstillende brukernes ønsker og behov	
BYU	Planmyndighet I	3		Flerbrukshall	
PBE	Planmyndighet II	2		Flerbrukshall	
BYA	Rådgivende organ - kulturminne	0		At klubbhuset ikke rives	
Bydelen	Ivaretar idrettens interesser i bydelen	3		Snarest mulig realisering	
Bystyret	Vedtaksmyndighet plansak	3			

Grunnlag for analysen er prosjektets kvantitative vurdering etter arbeidet med brukermidvirkning, reguleringsplan og prosjektering samt denne konseptvalgutredningen.

2.7 Interessenters behov

- **Fremtidige primærbrukere av en flerbrukshall på Dælenenga.**

Fremstilling av interessentene fremkommer i punkt 1.6 over. Det er der gjort et skille mellom eksisterende og fremtidige primærbrukere, samt fremtidige mulige sekundærbrukere.

Idrettslag – i hovedsak i nærområdet, men også fra andre deler av byen.

Som beskrevet vil det være Oslo Idrettskrets som etter avtale med Oslo kommune tildeler brukstid for de klubber som er registrert under organisert idrett.

Fordelingen på de ulike aktiviteter som OIK fordeler etter fremkommer i tabell under:

Idrett	Ant. Lag 2 flater	Ant. Lag 1 flate	Flater	% - andel
Basket	136	17	289	21,3
Cheerleading	0	17	17	1,3
Hockey	15	0	30	2,2
Håndball	183	109	475	35,0
Volley	6	48	60	4,4
Futsal	14	0	28	2,1
Innebandy	144	28	316	23,3
Badminton	18	0	36	2,7
Gym & turn	8,5	0	17	1,3
Andre tiltak	19,5	0	39	2,9
Egen hall + 32	25	0	50	3,7
	569	219	1357	100,0

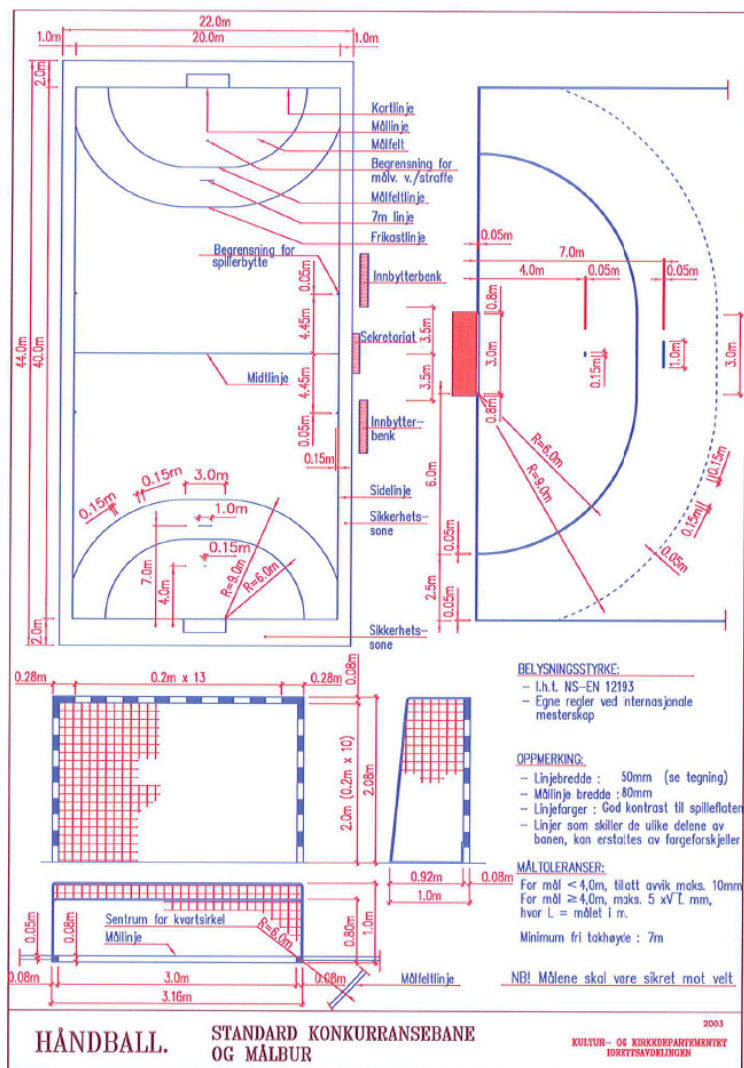
Som det fremgår er **basket, håndball og innebandy** de tre største brukerne.

Kulturdepartementet fordeler hvert år tilskudd av spillemidler til anlegg for idrett og fysisk aktivitet i kommunene. Fra departementets nettside refereres:

"Staten har som mål å bidra til utbygging og rehabilitering av idrettsanlegg, slik at flest mulig kan drive idrett og fysisk aktivitet. Ved tilskudd av spillemidlene prioriteres derfor anlegg og områder med mange brukere, og som gir befolkningen mulighet til å drive både egenorganisert aktivitet og aktivitet i regi av den organiserte idretten."

Oslo kommune har som målsetting at alle investeringsprosjekter innen idrettssektoren skal tilfredsstillende krav Kulturdepartementet krever for utbetaling av spillemidler. Departementet har utarbeidet egne veiledere for utforming av idrettshaller. Oslo kommune legger disse veiledninger til grunn og som er basert på de behov hovedbrukergruppene som basket, håndball og innebandy krever.

Publikasjon V – 0931 – ”Målbok for idrettsanlegg” legges derfor til grunn. Se under illustrasjon fra denne publikasjon for eksempelet håndball.



Retningslinjer gitt av Kulturdepartementet videreføres i det romprogram som utarbeides. Standard spilleflate for håndball vil for eksempel også tilfredsstillende behovene for innebandy og basket, men også de øvrige aktuelle grupper. **Slik spilleflate har mål 23 x 44 meter.**

Når det gjelder garderobefasiliteter og øvrige arealbehov gir også departementets veiledere retningslinjer for dette, og som vil bli lagt til grunn.

Det er gjennomført møter med representanter for Grüner AIL og kampsportklubbene i løpet av siste kvartal 2010 og første kvartal 2011.

Grüner fotball og eventuelt andre brukere av kunstgressbanen på området

For fotballaktiviteten som vil pågå på fotballbanen og vil det være behov for garderobes og dusjer. Grüner Fotball har i brukermøte meldt inn behov for 4 fotballgarderober a 20 personer med nær kontakt til banen, som ivaretar behovet for bortelag og hjemmelag. De er av den oppfatning at disse bør være til eksklusiv bruk for fotballen, pga mye ren/ skitten problematikken og de øvrige brukerne.

Det kan være aktuelt med samtidig behov for garderobes/ dusjer for banebruk og hallbruk. Det meldes også om behov for areal eller muligheter for tribuner for fotballen.

Kampidrettaktiviteten

Det pågår i dag kampsportaktivitet i regi av tre klubber i eksisterende klubbhus. Disse er:

- Sportsklubben av 1909 - med en brytergruppe og en boksegruppe.
- Fighter Kickboxingklubb

Situasjonen med eksisterende klubbhus er utfordrende, da lokalene og bygningen er preget av manglende vedlikehold og er på grensen til det forsvarlige hygienisk og bygningsmessig. Denne uavklarte situasjonen med eksisterende klubbhus vil måtte finne sin løsning i et valgt alternativ.

Det er imidlertid avholdt brukermøter med de respektive klubbene. Deres behov er registrert som følger:

1. Lokalene for alle tre kampsporter bør ha mulighet for innsyn og tilskuerplass. Særlig for barneidretten er dette problematisk, da det bør være plass til andre enn selve treningsgruppen og dette er viktig for rekrutteringen.
2. Størrelsen på lokalene bør utformes slik at renholdsarbeidet kan utføres forskriftsmessig for å holde de hygieniske forhold på et høyt nivå. Det bør således være en sone utenfor selve mattene.
3. Det bør være liten avstand til garderobene, da disse benyttes hyppig under trening.
4. Gruppene bryting og boksing bør ha hver sine treningssaler.
 - a. For bokkere bør det være plass til 2 bokseringer a 8 x 8m + 1 m frisone rundt. Frihøyden bør være 4 meter. Plass til 10 boksesekker langs en vegg.
 - b. For brytere bør det være plass til 2 brytermatter a 10 x 10m. Disse er ikke egnet for bokkere, da de er for myke. Frihøyden bør være 4 meter.
5. For kickboxing bør det være treningssal med 2 treningsmatter a 10 x 10meter, inkl. frisone. Takhøyde bør være 4 meter. En langside i salen skal være speilvegg. Salen skal inneholde ballettstang i 2 høyder – det skal være mulighet for oppheng i taket av sekker og baller etc.
6. Det må være lagringsplass for utstyr og rekvesita for alle gruppene.
7. Det bør være trappefri adkomst av hensyn til funksjonshemmede og foreldre som bl.a. følger utøvere.
8. Dersom det kun er løsning hvor kampsportene er henvist til flerbrukshallen, vil dette være vanskelig å arrangere stevner på hjemmebane i konkurranse med idrettene i hallen. Alternative treningsarealer kan brukes til lokale stevner.
9. Det må tenkes langsiktig og planlegge for større aktivitet og økt behov.

• Naboer

Det er ikke registrert spesielle behov innen grupperingen –naboer. Naboer vil i første rekke bli berørt i en byggeprosess på området, som vil medføre noe støy og økt trafikk i området.

En flerbrukshall vil medføre økt aktivitet og medhørende økt trafikk i området. Det er imidlertid ikke tilrettelagt for økt bilparkering og det er å anta at økt trafikk i form av gående og syklende.

• Foreldre

Behov for et fritidstilbud i nærmiljøet som er trygt og som tilrettelegger for sunn aktivitet.

2.8 Behovskonflikter

Tabell 5

Alternativ	Behovskonflikt	Mulig løsning
Alt. 1 Alt. 4a Alt. 4b Alt. 5a Alt. 5B	<ul style="list-style-type: none"> • Hallens plassering og nærheten til fotballens aktivitet på banen 	<ul style="list-style-type: none"> • Forsøke å redusere overhengen over banen i en arkitektonisk og funksjonell løsning.
Alt. 1 Alt. 4a Alt. 4b Alt. 5a Alt. 5B	<ul style="list-style-type: none"> • Hallens plassering og redusert mulighet for tilskuerplasser til banen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ingen alternativ løsning, annet enn alt. 3
Alt. 3	<ul style="list-style-type: none"> • Riving av eksisterende klubbhus 	<ul style="list-style-type: none"> • Byantikvaren vil motsette deg riving og har varslet alternativ reguleringsforslag dersom dette alternativ velges.

Alt. 3	<ul style="list-style-type: none"> • Ivaretagelse av park og trær 	<ul style="list-style-type: none"> • Alt. 3 vil kunne kreve at noen få trær må hugges.
Alle alt.	<ul style="list-style-type: none"> • Nytt kunstgress og varme 	<ul style="list-style-type: none"> • Tilførsel for undervarme må ikke være i konflikt med plassering av ny hall.

2.9 Oppsummering av identifiserte behov

De identifiserte behov er følgende:

- Behovet for en innvendig spilleflate med målene 23 x 44 meter i området Dælenenga er basert på både de normative behov og brukerinnspill. Lokaliseringen på Dælenenga er basert på forståelsen av bystyrets vedtak – ref. brev fra MOS 23.09.2011.
- Behov for garderober for brukere av fotballbanen.
- Behov for innvendig individuelle treningsmuligheter for 3 kampsportklubber

3 Overordnet strategidokument

3.1 Hensikt med overordnet strategidokument

Overordnet strategidokument setter mål, føringer og rammer for investeringen. I det overordnede strategidokumentet defineres - med grunnlag i behovsanalysen - samfunns mål, effektmål og resultatmål for investeringen. Hensikten med dette kapittel er å avdekke de overordnede mål, føringer, suksessfaktorer, avhengigheter og videre organisering og fremdrift for investeringen. Det er i målformuleringen under lagt vekt på konsistens, realisme og verifiserbarhet.

3.2 Samfunnsmålet

Samfunns mål skal være et uttrykk for den nytte eller verdiskaping som et investeringstiltak skal føre til for samfunnet. Samfunns målet skal vise eiers intensjon og ambisjon med tiltaket.

Som overordnet samfunns mål for prosjektet legges til grunn den felles målsetting som er definert i Plan for idrett og friluftsliv 2009-2012 og som vedtatt av bystyret. Den felles målsetting er følgende:

” Alle skal i sin hverdag ha gode muligheter til å utøve friluftsliv, idrett og fysisk aktivitet med tanke på positive opplevelser og helsegevinst”.

I bystyrets vedtak er også inntatt bl.a.følgende to presiseringer og som representerer deler av hovedmål for Oslo kommune idrettspolitikk:

- **Idrettsanleggene skal til enhver tid være i god stand og brukervennlige, og ha et jevnt godt vedlikehold.**
- **Videreføre og videreutvikle samarbeidet med idrettsbevegelsen med sikte på å oppnå et bredest og best mulig tilbud.**
- **Alle investeringsprosjekter innen idrettssektoren skal tilfredsstillende de krav Kulturdepartementet krever for tildeling av spillemidler.**

Prosjektet legger til grunn at disse tre målsettinger er presiseringer av det overordnede samfunns mål for prosjektet.

3.3 Effektmål

Effektmål er et uttrykk for den direkte effekten av tiltaket, for eksempel den virkningen/effekten tiltaket skal føre til for brukerne. Effektmålene skal være avledet av samfunns målet.

Effektmålene er skrevet i prioritert rekkefølge.

5. **Idrettsklubber og andre uorganiserte brukere vil få dekket behov for innendørs idrettsaktivitet etter de behov som er avdekket i behovsanalysen, dvs. en⁴ standard flerbrukshall inkludert en spilleflate på 23 x 44 meter innenfor Dælenenga idrettspark.**
6. **Brukere med tilhørighet til bydelen og nærområdet vil få kort reisetid til en innendørs idrettshall.**
7. **Garderobe- og dusjmuligheter⁵ for brukerne av kunstgressbanen på Dælenenga.**
8. **Kampidrettene kan opprettholde sine aktiviteter⁶ i lokaler egnet til formålet.**

3.4 Resultatmål

1. **Kostnader:** Tiltaket skal realiseres innenfor forventet projektkostnad.

⁴ ”Standard flerbrukshall” er å forstå en flerbrukshall som er bygget etter de krav som Kulturdepartementet(KKD) setter for å innvilge tilskudd av tippemidler, Med referanse til følgende veiledere fra KKDt: ”Veileder – Bygging av flerbrukshaller” (V – 0690), ”Målbok for idrettsanlegg (V – 0931) og ”Bestemmelser om tilskudd til idrettsanlegg” (V – 0732).

⁵ Garderobe – og dusjforhold utformet etter de krav som KKD setter for innvilging av tippemidler – se fotnote 1.

⁶ Kampidrettene praktiserer trening i arealer som er for små i forhold til KKD sine krav – (se fotnote 1) og er lite egnet til formålet og preget av mangelfullt vedlikehold over mange år.

2. **Kvalitet:** De funksjonelle løsningene i tiltaket skal ha en slik kvalitet at brukerne skal kunne gjennomføre sin aktivitet. Konstruksjoner og materialer brukt i tiltaket skal ha en levetid på minimum 40 år.
3. **Tid:** Tiltaket skal ferdigstilles innen ca. 15 måneder etter investering er vedtatt.

Tallene refererer til prioritert rekkefølge. For Oslo kommune er det viktigste målet å holde kostnadsrammen, mens for brukerne er kvalitet/funksjonalitet viktigst. Forsering for å nå en bestemt ferdigstillelsesdato kan virke kostnadsdrivende og prioriteres derfor lavest av de tre faktorene.

3.5 Tidsambisjon

Det er en ambisjon om byggestart i 3. kv. 2014. Tiden i forkant benyttes til anbud, kontrahering prosjektering og byggesøknad. Byggetid er anslått til å være ca ett år, dvs ferdigstillelse 3. kv. 2015.

Det anses ikke å være betydelige effekter som vil kunne gi store økonomiske besparelser eller muliggjøre alternative løsninger ved å utsette eller fremskynde investeringen.

3.6 Sentrale føringer

Bystyrevedtak

Kommuneplan

"Kommuneplan 2008 – Oslo mot 2025" (vedtatt i bystyret 11.06.2008, sak 213) er kommunens overordnede strategiske styringsdokument for den videre utviklingen av byen. I planen fremheves det at et godt og mangfoldig idrettstilbud skal etterstrebes, og at det skal søkes å tilrettelegge for både topp- og breddeidrett. I "Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012, sektorplan idrett" (vedtatt i bystyret 04.03.2009) fastsettes kursen for Oslo kommunes idrettspolitik i planperioden. Denne planen reflekterer de overordnede føringene fra Kommuneplanen nevnt over, noe som blant annet kommer frem i kapittel 8. "Mål og strategier for Oslo kommunes idrettspolitik". Her fremheves det at det er ønskelig å tilby Oslos innbyggere et bredt spekter av idretts- og aktivitetsanlegg.

I "Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012 er flerbrukshall oppført som "prioritert forslag utenfor økonomirammen".

Byrådsavdeling for miljø og samferdsel har senest i tildelingsbrev til Idrettsetaten av 11.02.2011 bedt om at plansituasjonen for bygging av en flerbrukshall avklares, spesielt med hensyn til Byantikvarens holdning.

Investeringsmidler er foreløpig ikke vedtatt. I følge forslag til fremdriftsplan (se pkt. 3.9) er det forutsatt at avklaring av KS2 skjer som innspill til budsjett for 2013. Det er foreløpig antatt at investeringer skal skje som en bykasseinvestering.

Energieffektivitet

Bystyret har i møte 23.03.2011 behandlet og vedtatt Byøkologisk program 2010 – 2026 (Byrådssak 143/10). Fra dette program pkt. 3 er vedtatt følgende " Oslo skal ha en bærekraftig byutvikling, med miljøvennlige bygningsmiljøer og byrom". Videre i pkt. 3.2.4 – **"Fra og med 01.01.2014 skal alle kommunale nybygg som hovedregel tilfredsstillere krav til passivhusstandard eller tilsvarende. Minimumskravet ved rehabilitering av offentlige bygg baseres på såkalt 'energistandard B fra 2011, der dette er mulig og hensiktsmessig. Oslo kommune skal utvikle strategi for innføring av lavenergi – og passivhus i Oslo, og foreslå virkemidler kommunen kan ta i bruk for å øke antall lavenergi – og passivhus på det private eiendomsmarkedet".**

Fra punkt 3.2.5: *"Det etableres en fast dialog med Byantikvaren om hvordan vernehensyn og ambisjonen om lavenergi-/passivhus best kan kombineres for bygg regulert til bevaring, bygg som står på "Gul liste" og fredete bygg".*

Offentlig privat samarbeid

Generelt

Det er ikke gitt sentrale føringer for en gjennomføringstrategi som innebærer et OPS for dette prosjekt.

⁷ Energistandard B fra 2011 er definert i energimerkeskalaen – tilgjengelig på <http://www.energimerking.no/no/Energimerking-Bbygg/Om-energimerkesystemet-og-regelverket/Energimerkeskalaen/> . For idrettsbygg i kategori B skal levert energi pr. m2 oppvarmet BRA (kWh/m2) være lavere eller lik – 164 kWh/m2.

Med referanse til veiledning for utarbeidelsen av konseptvalgutredning skal imidlertid egnetheten hvorvidt dette prosjekt kan gjennomføres som et OPS skal vurderes.

Det er foreløpig heller ikke gitt føringer for hvordan de forhold som kvalitetssikres gjennom KS1 og KS2 i en normal bykasseninvestering ivaretas i en OPS – løsning.

Bystyret behandlet i møte 23.03.2011 byrådssak 217/10 – Bruk av offentlig – privat samarbeid (OPS) og som ble vedtatt tatt til orientering.

De generelle føringer fra denne sak er at bruk av OPS kan bidra til bedre gjennomføringsevne og bidra til forsvarlig og effektiv bruk av offentlige midler og foruten økt kvalitet og bedre livsløpskostnader.

Oslo kommune har så langt ikke gjennomført OPS – prosjekter innenfor idrettsbygg – sektoren.

Det er imidlertid gjennomført OPS – prosjekter for skolebygg i regi av Undervisningsbygg Oslo KF.

Erfaringer fra de første to skolene – Persbråten og Høybråten skole – har i hovedsak vært positive og man har i 2011 gått i gang med ytterligere to skoler etter samme prinsipp – Veitvedt og Gran skole.

Prosjektrapport 33 fra SINTEF har gjennomgått livsløp/OPS – kontraktene for Persbråten og Høybråten skole og bekrefter i det vesentligste positive erfaringer.

Det ligger imidlertid i denne rapporten forslag og anbefalinger som man bør se nærmere på ved en eventuell realistisk vurdering for dette prosjektet.

Spesielt for idrettssektoren og Dælenenga

De generelle erfaringer som er gjort og som gjøres i forbindelse med OPS og skolesektoren vil vi anta i stor grad også vil gjelde investeringer i idrettssektoren.

For skolene er det imidlertid fremforhandlet følgende sett med avtaler og som regulerer forholdet mellom partene gjennom avtaleperioden på 25 år.:

- Leiekontrakter
- Kjøpekontrakt for eksisterende bygninger
- Festekontrakter for tomtene
- Avtaler om rettigheter og plikter i prosjekterings – og byggefasen
- Avtaler om skoler i drift
- Avtaler om drift og vedlikehold i byggeperioden
- Avtaler om drift og vedlikehold i leieperioden
- Avtaler om tilleggstjenester
- Avtaler om tilbakeføring av eiendommene

Dersom man legger samme modell som for skolene til grunn for idrettssektoren innebærer dette en rekke utfordringer. Disse kommenteres under.

Utfordringene er som følger:

- OPS – aktøren kjøper eksisterende bygninger mens kommunen beholder eierskapet til eiendommene, og fester disse bort i avtaleperioden.

Kommentar: For et tiltak på Dælenenga vil dette medføre salg av eksisterende bygningsmasse – i dette tilfelle salg av eksisterende klubbhus.

Modellen krever også opprettelse av festeavtale for eiendommen bygningene er oppført på. Det er antatt at det er hensiktsmessig kun å bortfeste det areal som tiltaket krever. For opprettelse av festeforhold er det nødvendig å fradele et spesifikt areal innenfor den reguleringsplan som er gjeldende. Nødvendigheten av og muligheten for slik fradeling må avklares.

- Hva skal driftsavtalen omfatte?

Kommentar: Det avtales drift av tiltaket i for eksempel 25 år. Skal denne driften kun omfatte klubbhuset/ og eller ny flerbrukshall eller kan det være hensiktsmessig å inkludere også de øvrige aktivitetene som fotballbanen og ishall i slik avtale?

- Det inngås avtale om drift både i byggeperiode og leieperiode.

Kommentar: Avtalene inneholder drift og vedlikehold på i byggeperioden og leieperioden. For idrettsanlegg tilknyttet Oslo kommune og da spesielt de idrettsanlegg som ligger i porteføljen under Bymiljøetaten er det opprettet driftsavtaler med forskjellige idrettslag. Disse avtaler innebærer i de fleste tilfeller et driftstilskudd overført fra Oslo kommune til idrettslag som en kompensasjon for de utgifter idrettslagene har til de driftsoppgavene som blir avtalt. Dette må avklares og innlemmes i en OPS – avtale.

- Tilskudd fra staten.

Kommentar: For investering i idrettsanlegg gis det tilskudd fra staten i form av spillemidler. Slike ordninger gjelder kun overfor kommuner og ikke overfor private aktører der de står for bygging, eierskap og drift. Oslo kommune går glipp av spillemidlene ved en OPS – avtale.

Egnetheten som et OPS – prosjekt

Av de erfaringer som er trukket av OPS – prosjektene i skolesektoren bør bygging og drift av flerbrukshall være likeså egnet som et OPS. De utfordringer som er omtalt over vil mest sannsynlig være løselige, men må avklares i forbindelse med forberedelse til et slikt prosjekt.

Det er blitt hevdet fra enkelte hold at OPS – prosjektene bør være av en viss størrelsesorden – dvs. over kr. 200mill. Dette synes det ikke være entydig enighet om, og det blir hevdet fra annet hold at OPS – prosjektene kan være like attraktive med et mindre investeringsnivå. Det kan imidlertid være hensiktsmessig å se på muligheten for å utlyse flere prosjekter samtidig – for å få maksimalt gode tilbud og bred konkurranse.

Fordeler og ulemper

Fordeler. De fordeler som kan anføres for Dælenenga som et OPS – prosjekt er i stor grad sammenfallende med de som generelt er erfaringer fra de OPS – prosjekter som til nå er gjennomført i Oslo kommune:

- Høy kvalitet gjennom profesjonell håndtering av bygg og drift
- Leveranse uten den risiko og utfordring som ligger i byggherrerollen for Oslo kommune.
- Sikret profesjonell drift gjennom forutsigbare utgifter

Ulemper:

- Kompliserte avtaleverk, som må håndteres og følges opp over lang tid.
- Noe uavklart foreløpig (desember 2011) hvordan kvalitetsikringsmetodikken ivaretas for investeringsprosjekter planlagt gjennomført som OPS.
- Kan være en utfordrende driftsmodell dersom andre aktiviteter driftes etter normal prosess innenfor samme anlegg/ eiendom.

3.7 Kritiske suksessfaktorer

Tabell 6

Suksessfaktor	Tiltak for å lykkes
<ul style="list-style-type: none"> Vedtatt investeringssum er tilstrekkelig 	<ul style="list-style-type: none"> Sikres gjennom realistisk og godt bearbeidet kvalitetsikringsprosess gjennom KS1 og KS2.
<ul style="list-style-type: none"> Gjennomføre reguleringsprosessen innenfor de rammer som er satt i prosjektet. 	<ul style="list-style-type: none"> De reguleringsmessige forhold bør være avklart og forutsigbare for det konsept som velges for gjennomføring. Det er mulig nødvendig å fremme to alternative reguleringsforslag for å kunne ha fleksibilitet i forhold til å kunne velge det som lar seg gjennomføre. Av samme årsak kan det være hensiktsmessig å gjennomføre KS2 – prosessen for to alternativer.
<ul style="list-style-type: none"> Klar og tydelig kravspesifikasjon for å redusere mulighet for krav om tillegg og endringer i gjennomføringsfasen. 	<ul style="list-style-type: none"> Utarbeide en god kravspesifikasjon med vekt på gode beskrivelser av spesielle tekniske løsninger. Brukere og tekniske konsulenter må bidra. Ved oppstart av utarbeidelse av kravspesifikasjon inviteres primærbrukerne, representert ved bl.a. Oslo idrettskrets. Overordnede krav som defineres i styringsdokumentet må inkluderes i kravspesifikasjonen.
<ul style="list-style-type: none"> Tilgjengelighet til ressurser og prioritet i Bymiljøetaten, Plan- og bygningsetaten og byrådsavdelingen. 	<ul style="list-style-type: none"> God forankring i etaten: Sikre kompetanse og kontinuitet gjennom prosjektledelsen Tett dialog med PBE Utpeke en erfaren prosjektleder
<ul style="list-style-type: none"> En god dialog mellom prosjekteier (Byrådsavdelingen) og byggherren (Bymiljøetaten). 	<ul style="list-style-type: none"> Sikres gjennom godt underlagsmateriale Tett oppfølging ved informasjonsutveksling Utpeke en erfaren prosjektleder
<ul style="list-style-type: none"> Profesjonell oppfølging av entreprenør. 	<ul style="list-style-type: none"> Avhengig av entreprisform - må prosjektet inneha profesjonell byggeledelse for oppfølging av kravspesifikasjon og/eller anbudsbeskrivelse. Eventuelle uklarheter forsøkes avklart før kontraktsinngåelse.
<ul style="list-style-type: none"> Organisere og iverksette effektive beslutningsprosesser. 	<ul style="list-style-type: none"> Tydelig og detaljert nedbrytning av organisering og ansvarsdeling. Klare rutiner for ansvarsdelingen.
<ul style="list-style-type: none"> God informasjon til omgivelsene. 	<ul style="list-style-type: none"> MOS, BYM og brukerne utarbeider en omforent informasjonsstrategi i forkant av anleggsperioden. Aktuelle informasjonskanaler er inter- og intranett, offentlig informasjonsmøte og eventuelt informasjonsmateriale i postkassene til berørte naboer.

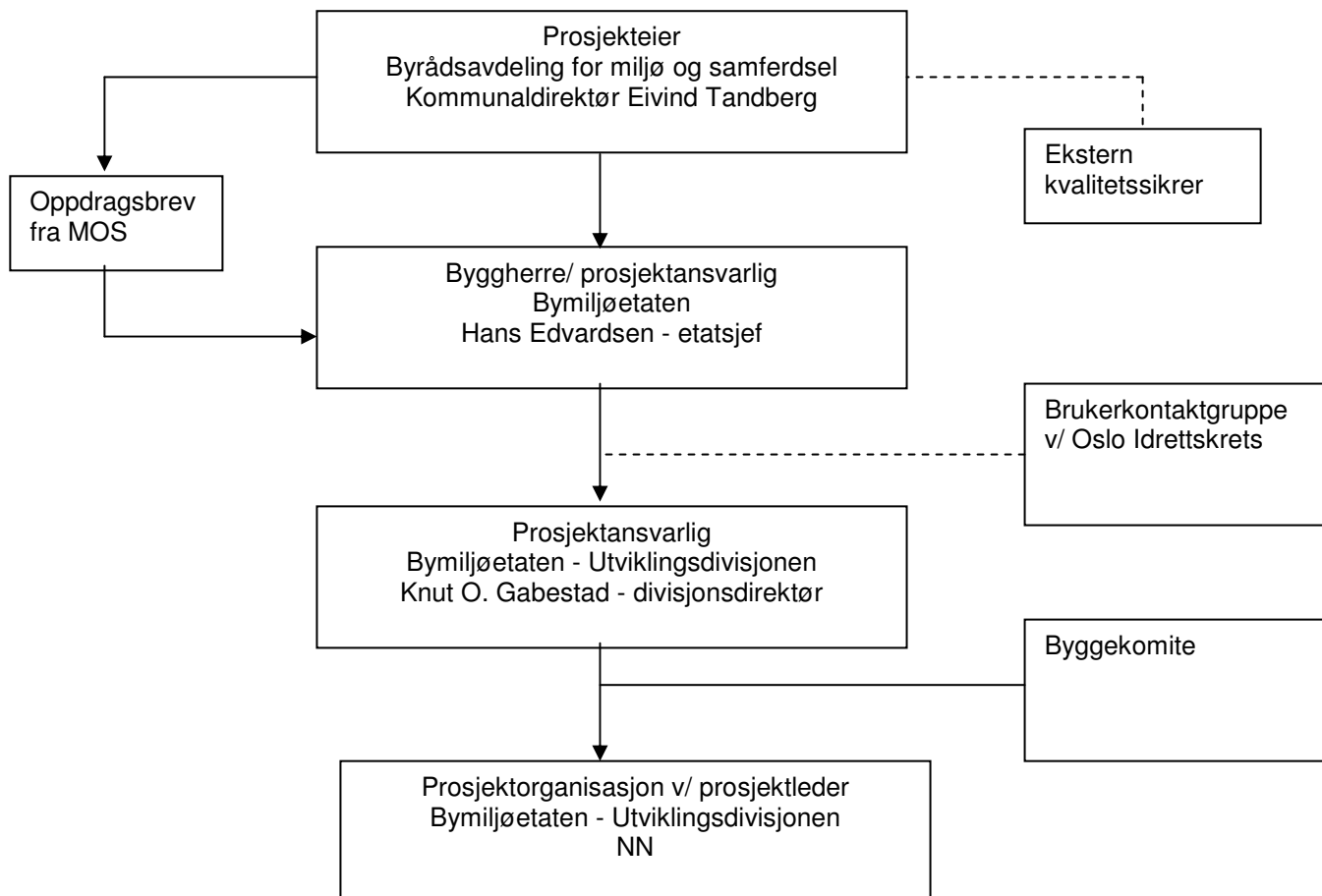
3.8 Forholdet til eksisterende og planlagte investeringer

Det er ikke kjennskap til eksisterende eller planlagte investeringer som vil kunne påvirke investeringen.

3.9 Videre organisering og fremdrift

Organisering

Følgende organisasjonskart viser forholdet mellom eierskap og ansvar for prosjektet:



Fremdrift

Prosjektet videre fremdrift er avhengig av utfallet av KS1. Konklusjonen fra KS1 danner grunnlag for det konsept eller de konsepter som bearbeides videre som reguleringsforslag. Videre må styringsdokument for valgt alternativ utarbeides og kvalitetssikres (KS2). Styringsdokument utarbeides i regi av Bymiljøetaten.

Etter forslag til fremdriftsplan danner KS1 og KS2 grunnlag for innspill til budsjett 2013. Ved vedtak om fullfinansiering av hallen kan etaten eventuelt videreføre prosjektledelsen fra planfasen til gjennomføring.

Brukermedvirkningen er planlagt og reduseres til et minimum i gjennomføringsfasen. Behov og ønsker er kartlagt og vil bli fulgt opp i forprosjekt for omforening av program.

Følgende er skisserte milepæler:

- | | |
|------------------------------------------------|-------------------|
| • Konseptvalgutredning ferdigstilt | 15. desember 2011 |
| • KS 1 gjennomført | 15.januar 2012 |
| • Gjenopptak av reguleringsprosessen | 20. januar 2012 |
| • Forprosjekt med styringsdokument ferdigstilt | 1. mars 2012 |
| • KS 2 gjennomført | 15. april 2012 |
| • Investering vedtatt i budsjett for 2013 | 15.desember 2012 |
| • Kontrahering prosjekteringsgruppe | 1. februar 2013 |
| • Reguleringsplan vedtatt | 1. kv. 2013 |
| • Kontrahering entreprenør | 2. kv. 2013 |
| • Rammetillatelse gitt | 2. kv. 2013 |
| • Byggestart – totalentreprise | 3. kv.2013 |
| • Ferdigstillelse | 3. kv. 2014 |

4 Overordnet kravdokument

4.1 Hensikt med overordnet kravdokument

Overordnet kravdokument sammenfatter betingelsene som skal oppfylles ved utforming av løsning og gjennomføringen av tiltaket. De overordnede kravene under er utledet fra samfunns målet og effektmålene, som definert i overordnet strategidokument.

4.2 Kartlegging av brukere og behov

Brukere og beskrivelse av deres situasjon er beskrevet i behovsanalysen – kapittel 2. Der er skilt mellom fremtidige primærbrukere og sekundærbrukere. Primærbrukernes behov er kartlagt i punkt 2.7 og vil bli hensyntatt, mens sekundærbrukernes behov ikke er kartlagt og vil ikke bli spesielt hensyntatt.

Primærbrukere og deres behov

- **Idrettslag – hovedsak i nærområdet**, men også fra andre deler av byen og som tildeles bruk gjennom OIK, herunder også da Grüner håndball.

Behov: Innendørs spilleflate på min. 23 x 44 meter med tilhørende fasiliteter som garderober, dusj og lagerrom. Arealbehov iht. romprogram – **punkt 3.3 under.**

- **Grüner fotball** og eventuelt andre brukere av kunstgressbanen på området.

Behov: Tilgang til garderober for fotball – 4 separate garderober a 20 personer. Arealbehov iht. romprogram – **punkt 3.3 under.**

- **Kampsporten ved følgende klubber:**

- SP1909 bryting
- SP1909 boksing
- Fighter Kickboksing

Kommentar: I definisjonen av tiltaket er ikke kampsportene spesielt nevnt – se pkt. 1.1. Kampsportene er uansett potensielle brukere av en flerbrukshall – avhengig av hvilket løsning som blir valgt.

Behov : Kampsportenes behov er kartlagt gjennom diverse møter med deres representanter. Fra disse møter er registrert følgende:

10. Lokalene for alle tre kampsporter bør ha mulighet for innsyn og tilskuerplass. Særlig for barneidretten er dette problematisk, da det bør være plass til andre enn selve treningsgruppen og dette er viktig for rekrutteringen.
11. Størrelsen på lokalene bør utformes slik at renholdsarbeidet kan utføres forskriftsmessig for å holde de hygieniske forhold på et høyt nivå. Det bør således være en sone utenfor selve mattene.
12. Det bør være liten avstand til garderoberne, da disse benyttes hyppig under trening.
13. Gruppene bryting og boksing bør ha hver sine treningssaler.
 - i. For boksere bør det være plass til 2 bokseringer/ matter a 8 x 8m inkl. frisone. rundt. Frihøyden bør være 4 meter, ved podium 3 meter. Plass til 10 boksesekker langs en vegg.
 - ii. For brytere bør det være plass til 2 brytermatter a 10 x 10m. Disse er ikke egnet for boksere, da de er for myke. Frihøyden bør være 4 meter.
14. For kickboxing bør det være treningssal med 2 treningssmatter a 10 x 10meter, inkl. frisone. Takhøyde bør være 4 meter. En langside i salen skal være speilvegg. Salen skal inneholde ballettstang i 2 høyder – det skal være mulighet for oppheng i taket av sekker og baller etc.
15. Det må være lagringsplass for utstyr og rekvisita for alle gruppene.
16. Det bør være trappefri adkomst av hensyn til funksjonshemmede og foreldre som bl.a. følger utøvere.
17. Dersom det kun er løsning hvor kampsportene er henviset til flerbrukshallen, vil dette være vanskelig å arrangere stevner på hjemmebane i konkurranse med idrettene i hallen. Alternative treningsarealer kan brukes til lokale stevner.
18. Det må tenkes langsiktig og planlegge for større aktivitet og økt behov.

Arealbehov iht. i romprogram – punkt 3.3 under.

Sekundærbrukere

- Øvrige idrettsutøvere, diverse grupperinger
- Ungdom utenfor organisert idrett
- Skolene i området/bydelen
- Seilduken barnehage
- Funksjonshemmede

4.3 Romprogram

Følgende romprogram er utarbeidet for å eksemplifisere og synliggjøre de behov som redegjort for over. Romprogrammet representerer nødvendigvis ikke et reelt realiserbart alternativ, men reflekterer også de normkrav som gjelder for tildeling av spillemidler og er et utgangspunkt for vurdering av alternative løsninger.

For pkt 1 – Flerbrukshall er arealbehov basert på krav fra Kulturdepartementet – ref. Effektmål 1 – Strategidokument pkt. 2.3.

For pkt. 2 – Grüner Fotball, pkt. 3 – Sportsklubben av 1909 og pkt. 4 – Fighter Kickboxingklubb - er lagt til grunn de behov som er framkommet i Behovsanalysen og pkt. 3.2 over.

Funksjon	Kommentar	NTA – m2	Ant.	Sum	
1.0 FLERBRUKSHALL					
.01	Treningsflate	23 x 44 x 7 m. Deles i tre deler.	1 012	1	1 012
.02	Garderober				
	Garderobe	4 stk x 20 pers.	20	4	80
	Dusjrom		15	4	60
	HC toalett	Dim. for HC ved sammenslåing av WC i 2 garderober. M+K.	6	4	24
	Dommergarderobe	Skap, WC, dusj, benk	8	2	16
.03	Drift				
	Materialrom	Ett for hver av to saler	25	2	50
	Materialrom, stort	Ett for tredje sal	30	1	30
.04	Andre aktivitetsrom				
	Styrke- og trimrom	50-150 m2. Se 5.0 Felles	50	1	50
.05	Publikumsareal				
	Vestibyle		50	1	50
	Kafé m servering				
	Vindfang		10	1	10
	Toalett		2	2	4
	Forrom toalett		6	2	12
	HC toalett		6	1	6
.06	Personal/drift				
	Vaktrom/resepsjon	Kontor 10, spis 10, kopi/arkiv	20	1	20
	Personalgarderobe/toalett		5	1	5
	Vaskerom	Tøy og utstyrsvask. Se 5.0 Felles. Moppevask, golvvaskemaskin, rist	15	1	15
	Rengjøringsentral	for maskin	15	1	15
	Lager		10	1	10
	Sum totalt flerbrukshall -				1 469
Funksjon					
Kommentar					
NTA – m2					
Ant.					
Sum					
2.0 GRÜNER FOTBALL					
.01	Treningsflate	Fotballbane 64 x 100 m			
.02	Garderober				
	Garderobe	4 stk x 20 pers.	20	4	80
	Dusjrom	"	15	4	60
	Toalett	"	3	4	12
	Dommergarderobe	1 stk i tillegg til flerbrukshallens, totalt 3 i anlegget	8	1	8
.03	Drift				

Utstyrslager	Med adkomst fra fotballbanen, eller fra garasjen	60	1	60	
Vaskerom	Felles for hele anlegget. Se 5.0				
Kontor	Felles. 1 stk	10	1	10	
Sum - fotball				230	
3.0 SPORTSKLUBBEN AV 1909					
.01	Treningsflate	H=min 3 m, helst 4. 2 stk matter á 7x7 inkl sikkerhetssoner	49	2	98
	Boksere	2 stk matter á 10x10 inkl sikkerhetssoner	100	2	200
	Brytere	(Gjennomført garderobeplan for hele anlegget kan reduserere behovet)			
.02	Garderober	2 stk x 20 pers.	20	2	40
	Garderober	"	15	2	30
	Dusjrom	"	3	2	6
	Toalett	"	6	2	12
	Badstu	2 stk			
.03	Drift				
	Utstyrslager	2 stk (bokser+bryter)	20	2	40
	Vaskerom	Felles for hele anlegget. Se 5.0			
	Kontor	Felles. 2 stk	10	2	20
Sum – bryting og boksing					446
4.0 FIGHTER KICKBOXINGKLUBB					
.01	Treningsflate	2 stk 10x10 m inkl. sikkerhetssoner. H min 3m, helst 4. (Gjennomført garderobeplan for hele anlegget kan reduserere behovet)	100	2	200
.02	Garderober	2 stk x 20 pers.	20	2	40
	Garderober	"	15	2	30
	Dusjrom	"	3	2	6
	Toalett	"	6	2	12
	Badstu	2 stk			
.03	Drift				
	Utstyrslager		40	1	40
	Vaskerom	Felles for hele anlegget. Se 5.0			
	Kontor	Felles.	10	1	10
Sum - kickboxing					338
Funksjon	Kommentar	NTA – m2	Ant.	Sum	
5.0 FELLE					
Tribuner	200 pl., i flerbrukshallen, 0,56 m2 pr pl. Inkl trapper og gangveier			112	
Styrke- og trimrom	Økt areal for flere brukere			50	
Foaje/kafé	Økt areal for flere brukere			50	
Møterom	Klubbene: 2 stk for 10-12 personer. Slås ev. sammen.	15	2	30	
Vaskerom	Tillegg for felles vaskerom alle brukere, totalt 35 m2 (kfr. 1.5.30)	20	1	20	
Bord-/stollager	For flerbrukshall			15	
Sceneutstyr	Lager			10	
Regirom	Flerbrukshall			10	

BK	inkl			
Arkiv/lager	inkl			
Toaletter	inkl			
Teknikk	VVS, El.	90	1	90
				387
Sum totalt – NTA – m2		SUM	NTA	2 870

4.4 Overordnede krav til løsningen

I en sammenfatning av sentrale føringer, krav fra aktørene, de kartlagte behov fra brukere og interessenter, samt effektmål - defineres følgende absolutte krav og børkrav i prioritert rekkefølge:

4.4.1 Absolutte krav

Absolutt krav 1:

Tiltaket skal inkludere en innendørs spilleflate på 23 x 44 meter med tilhørende garderobefasiliteter tilsvarende en standard flerbrukshall. Minimumskrav til fri innvendig høyde settes til 7meter.

Referanse for krav: Strategidokument - pkt. 2.3 Effektmål - se fotnote og sentrale føringer – pkt. 2.6, samt Behovsanalyse – pkt. 1.1 og 1.6.

Absolutt krav 2: Tiltaket skal lokaliseres innenfor eiendommen gnr. 227, bnr.353 - Dælenenga idrettspark.

Referanse for krav: Strategidokument - sentrale føringer pkt. 2.6 - Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009 -2012 og Behovsanalyse pkt. 1.1.

Absolutt krav 3:

Tiltaket skal tilfredsstille KKD's krav for tildeling av spillemidler.

Referanse for krav: Strategidokument – pkt.2.3 – effektmål 1 – se fotnote.

Absolutt krav 4:

Kampidrettens aktiviteter skal opprettholdes.

Referanse for krav: Strategidokument – pkt. 2.3 – effektmål nr. 4. – se fotnote 3.

4.4.2 Bør krav

Bør krav 1:

Tiltaket bør tilfredsstille vedtatte mål i Byøkologisk Program 2010 – 2026 om at nybygg skal som hovedregel tilfredsstille krav til lavenergi og at energistandard B skal søkes oppnåes ved rehabilitering.

Referanse for krav: Strategidokument – sentrale føringer – punkt. 2.6.

Bør krav 2:

Tiltaket bør inneha en fleksibel funksjonalitet for brukerne og være fremtidsrettet i sin funksjon.

Referanse for krav: Strategidokument pkt. 2.2 – Samfunns mål.

Bør krav 3:

Det bør være mulighet for separate garderober for uteidretter /brukere av fotballbanen grunnet søle/skitt problematikk. Disse garderober bør kunne brukes av andre enn fotballen, mens ikke omvendt – grunnet renhold.

Referanse for krav: Behovsanalyse – pkt. 1.6 – tabell 3.

Bør krav 4:

Dersom alternativ løsning velges for klubbhuset, bør følgende inkluderes i nytt tiltak:

- a. 2 stk. brytermatter a 10 x 10m
- b. 2 stk. bokseringer x 8 x 8m
- c. 2 stk. kickboxematter a 10 x 10m
- d. Innvendig fri høyde på 4 meter, ved podium(bokser) min 3 m over podiet.

Referanse for krav: Behovsanalyse – punkt. 1.7 – Interessenters behov.

5 Alternativanalyse

5.1 Hensikt med alternativanalysen

Med bakgrunn i de mulighetsstudiene som er utarbeidet tidligere for Dælenenga (2007/2008) har flere alternative konsepter blitt analysert. Enkelte av disse er forkastet på et tidligere tidspunkt – konsepter som innebar bruk av tilstøtende eiendom festet bort til barnehagedrift eller betydelige nedgraving under fotballbanen.

For denne alternativanalyse er det derfor lagt til grunn to hovedkonsepter for en lokalisering innenfor eiendommen med ytterligere varianter av disse to konsepter.

De to hovedkonseptene er følgende:

- Beholde eksisterende klubbhus og realisering av ny flerbrukshall mellom denne bygning og fotballbanen.
- Rive eksisterende klubbhus og bygge ny flerbrukshall på samme sted.

Ut fra disse hovedalternativer er det utarbeidet flere varianter som på varierende vis ivaretar de behov som er registrert og som blir målt opp mot de absolutte krav og børkrav som er definert i kravdokumentet (se denne).

Det er behov for å gjenta definisjonen av "tiltaket" – med referanse til Behovsanalysen pkt. 1.1. Bestillingen fra byrådsavdelingen gjenspeiler bystyrets vedtak som er gitt i Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009 -2012 og som ber om en flerbrukshall uten å presisere eventuelle behov for kampsportene og den aktiviteten som pågår i eksisterende klubbhus. Det er imidlertid nødvendig – grunnet dagens bruk og de fysiske forhold på stedet – å vurdere forholdet til klubbhuset og de aktiviteter som pågår der.

De absolutte krav og børkravene fra kravdokumentet forsøker å differensiere dette.

Der hvor begrepet - " tiltaket" er benyttet under er dette å forstå som ny flerbrukshall – med referanse til Strategidokumentet punkt 2.3 og effektmål 1 – fotnote 1.

Resultatet av alternativanalysen skal ble en anbefaling av et alternativ som best tilfredsstillende behovet.

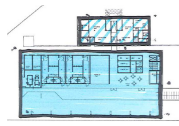
5.2 Alternative konsepter

Alternativene er utarbeidet utfra de to ovenfor definerte hovedkonsepter, med variasjoner av disse.

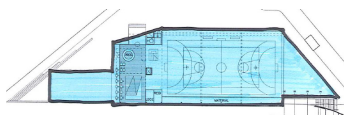
5.2.1 Beskrivelse av alternativene

Alternativ 0: Det bygges ikke flerbrukshall på Dælenenga og heller ikke annet sted i nærområdet. Dagens aktiviteter for boksing og bryting fortsetter i eksisterende klubbhus. Garderobeløsning for fotball fortsetter som før i eksisterende klubbhus. Det etableres ikke treningsmulighet for håndball, basket og volleyball i bydelen. Grünerløkka skole må forholde seg til egne lokaler i eksisterende skolebygg.

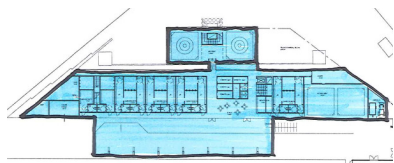
Alternativ 1: Flerbrukshall plasseres mellom klubbhuset og fotballbanen. Garderobes for flerbrukshall og banebruk etc. plasseres i sokkeletasjen innenfor samme fotavtrykk som hallen. Eksisterende klubbhus beholdes og eksisterende bruk videreføres uten noen form for rehabilitering. Det etableres heller ikke noen innvendig forbindelse mellom ny flerbrukshall og eksisterende klubbhus. Dette alternativ gir ingen standardhevinger for kampsportene. Fotballbanen og flerbrukshallen benytter samme garderobes.



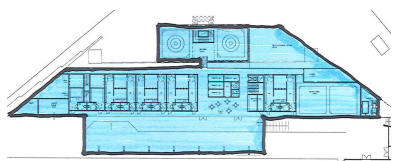
Alternativ 3: Eksisterende klubbhus rives og erstattes av ny flerbrukshall med lokaler for kampsidretter og med nye separate garderobes for flerbrukshallen, kampsidrett og banebruk. Dette alternativ gir mulighet for nye og oppgraderte lokaler for kampsidretten. Bruttoareal - 4282 m2.



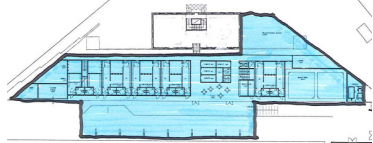
Alternativ 4a: Flerbrukshall plasseres mellom klubbhuset og fotballbanen som i alternativ 1. Klubbhuset rehabiliteres⁸ for eksklusiv bruk for kampsidrett. Garderobes for flerbrukshall og banebruk etc. plasseres i underetasjen av ny flerbrukshall – i plan med fotballbanen – sammen med sosiale rom og noe tilleggsareal (ca. 200m2) for kampsidrett. Dette alternativet representerer et minimumsalternativ for kampsidrettene, da rehabilitering av eksisterende klubbhus kun gir marginale arealeffekt.



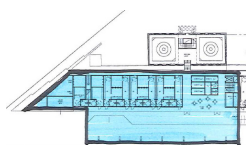
Alternativ 4b: Som 4a, men med utvidet areal i sokkeletasjen for bedre å imøtekomme kampsidrettens behov.



Alternativ 5a: Flerbrukshall plasseres mellom klubbhuset og fotballbanen som i alternativ 4b. Klubbhuset rehabiliteres for annen bruk enn kampsidrett – for eksempel næring, annen kommunal bruk, bolig etc.. Garderobes for flerbrukshall og banebruk etc. plasseres i underetasjen av ny flerbrukshall – i plan med fotballbanen – sammen med sosiale rom og nye arealer for kampsidrett. Dette alternativet representerer et minimumsalternativ for kampsidretter.



Alternativ 5b: Flerbrukshall plasseres mellom klubbhuset og fotballbanen som i alternativ 1. Klubbhuset rehabiliteres for annen bruk enn kampsidrett – for eksempel næring, annen kommunal bruk, bolig etc.. Garderobes for flerbrukshall og banebruk plasseres i underetasjen av ny flerbrukshall – i plan med fotballbanen – sammen med sosiale rom etc. Arealer for kampsidretter etableres annet sted enn på Dælenenga.



⁸ Oppgradering av eksisterende klubbhus til et akseptabelt rehabiliteringsnivå er vurdert å representere samme investeringsbeløp enten rehabilitert med formål fortsatt bruk til idrettsformål eller ny bruk for annet formål.

5.2.2 Oppsummering av alternativene

Tabell 7: Karakterskala for vurdering av aktuelle alternativer

Karakter	Forklaring
	Alternativet vil trolig oppfylle kravet
	Alternativet vil kanskje oppfylle kravet
	Alternativet vil trolig ikke oppfylle kravet

Tabell 8: Oversikt over kravoppfyllelsen for de ulike alternativene

Krav / Konsept	Alt.0 Eksist. klubbhus	Alt.1 Ny flerbrukshall. Eksisterend e klubbhus og funksjon beholdes, ingen rehabilitering	Alt.3 Ny flerbruksh all. Eksisteren de klubbhus rives	Alt.4a Ny flerbrukshall. Eksist. klubbhus beholdes og rehabiliteres for kampidrett.	Alt.4b Ny flerbrukshall. Eksist. klubbhus beholdes og rehabiliteres for kampidrett Utvidet areal i sokkeletasje	Alt.5a Ny flerbrukshall. Eksist. klubbhus beholdes og rehabiliteres for annen bruk. Arealer for kampidrett etableres i ny flerbrukshall.	Alt.5b Ny flerbrukshall. klubbhus behold rehabiliteres for bruk, som alt. 5a Arealer for kampidrettene etableres ikke på Dælenenga, men annet sted
Absolutt krav 1		9					
Absolutt krav 2							
Absolutt krav 3							
Absolutt krav 4		10	10	10	10		
Bør krav 1		11	11	11	11	11	11
Bør krav 2		12					12
Bør krav 3							
Bør krav 4							
Rangering	7	6	1	4	2	3	5

Se fotnoter med kommentarer

Krav fra kravdokumentet:

Absolutt krav 1:

Tiltaket skal inkludere en innendørs spilleflate på 23 x 44 meter med tilhørende garderobefasiliteter tilsvarende en standard flerbrukshall. Minimumskrav til fri innvendig høyde settes til 7meter.

Absolutt krav 2: Tiltaket skal lokaliseres innenfor eiendommen gnr. 227, bnr.353 - Dælenenga idrettspark.

Absolutt krav 3:

Tiltaket skal tilfredsstillere KKD's krav for tildeling av spillemidler.

Absolutt krav 4:

Kampidrettens aktiviteter skal opprettholdes.

⁹ Merk at denne markering gjelder " tiltaket" – med referanse til definisjon av tiltaket.

¹⁰ Kampidrettens aktiviteter skal opprettholdes.

¹¹ Oppfyllelse av krav om passivhusstandard er for alle alternativer gitt markering " kanskje oppfylle", da dette krav ikke er entydig definert.

¹² Alt. 1 og 5b er redusert i areal ift. De øvrige alternativene og tilfredsstillere ikke i samme grad "Bør krav 2".

Bør krav 1:

Tiltaket bør tilfredsstillende vedtatte mål i Byøkologisk Program 2010 – 2026 om at nybygg skal som hovedregel tilfredsstillende krav til lavenergi og at energistandard B skal søkes oppnåes ved rehabilitering.

Bør krav 2:

Tiltaket bør inneha en fleksibel funksjonalitet for brukerne og være fremtidsrettet i sin funksjon.

Bør krav 3:

Det bør være mulighet for separate garderober for uteidretter /brukere av fotballbanen grunnet søle/skitt problematikk. Disse garderober bør kunne brukes av andre enn fotballen, mens ikke omvendt – grunnet renhold.

Bør krav 4:

Følgende bør inkluderes for kampsidretten i nytt tiltak:

- e. 2 stk. brytermatter a 10 x 10m
- f. 2 stk. bokseringer x 8 x 8m
- g. 2 stk. kickboxematter a 10 x 10m
- h. Innvendig fri høyde på 4 meter, ved podium min 3m over podiet

5.3 Alternativer som detaljeres og kostnadsberegnes

Da alle alternativ – utenom alternativ 0 – tilfredsstillende alle absolutte krav, er de alle kostnadsberegnet.

Alternativ 0: Eksist. klubbhus (kun driftskostnader)

Alternativ 1: Ny flerbrukshall. Eksisterende klubbhus og funksjon beholdes, ingen rehabilitering.

Alternativ 3: Ny flerbrukshall. Eksisterende klubbhus rives.

Alternativ 4a: Ny flerbrukshall. Eksisterende klubbhus beholdes og rehabiliteres for kampsidrettene. Dette representerer et minimumsalternativ for kampsidrettene.

Alternativ 4b: Ny flerbrukshall. Eksisterende klubbhus beholdes og rehabiliteres for kampsidrettene. Utvidet areal i sokkeletasje for ny flerbrukshall for bedre imøtekomme kampsidrettene behov.

Alternativ 5a: Ny flerbrukshall. Eksisterende klubbhus beholdes og rehabiliteres for annen bruk. Arealer for kampsidrettene etableres i ny flerbrukshall.

Alternativ 5b: Ny flerbrukshall. Eksisterende klubbhus beholdes og rehabiliteres for annen bruk, som alt. 5a. Arealer for kampsidrettene etableres ikke.

5.4 Romprogram

Som en videreføring av eksemplifisert romprogram fra kravdokumentet er det i nedenstående tabell utarbeidet løsningsalternativ basert på de alternativer som skal kostnadsberegnes. For sammenlikning er også alternativ 0 tatt med. Det påpekes at endelig gjennomførbar fysisk løsning vil kunne variere noe fra de arealtall vises i tabellen. Dette er noe et forprosjekt sterkere vil identifisere.

5.4.1 Total arealoversikt

Romprogram alternativ 0, 1, 3, 4a, 4b, 5a og 5b - Dælenenga:

Arealoversikten / romprogrammet i tabell 9 gir arealoversikt for de respektive alternativer.

Tabell 10

	Alt.:	Alt.0 Eksist. klubbhus	Alt.1 Ny flerbrukshall. Eksisterende klubbhus og funksjon beholdes, ingen rehabilitering	Alt.3 Ny flerbrukshall. Eksisterende klubbhus rives	Alt.4a Ny flerbrukshall. Eksist. klubbhus beholdes og rehabiliteres for kampidrett.	Alt.4b Ny flerbrukshall. Eksist. klubbhus beholdes og rehabiliteres for kampidrett Utvidet areal i sokkeletasje.	Alt.5a Ny flerbrukshall. Eksist. klubbhus beholdes og rehabiliteres for annen bruk. Arealer for kampidrett etableres i ny flerbrukshall.	Alt.5b Ny flerbrukshall. Eksist. klubbhus beholdes og rehabiliteres for annen bruk. Arealer for kampidrett etableres ikke
1	Flerbrukshall							
.01	Treningsflate	-	1015	1 021	1015	1015	1015	1015
.02	Garderober							
	Utøver	--	80	96	100	100	100	100
	Toalett	-	12	24	20	20	20	20
	Dusjrom	-	60	61	65	65	65	65
	Dommergarderober	-	16	46	45	45	45	45
	Utstyrlager	-	80	133	88	88	88	88
	Lege	-	10	10	16	16	16	16
	Regi			10	-	-	-	-
.03	Andre aktivitets- og bruksrom							
	Trim-, og styrkerom	-	75	83	110	110	110	110
.04	Foaje	-	100	136	100	100	100	100
	Kafe m servering.	-		Inkl	Inkl	Inkl	Inkl	Inkl
	Vindfang			"	"	"	"	"
	Vestibyle			"	"	"	"	"
	Toalett (M, K, HC)			"	"	"	"	"
.05	Betjening og drift							
	Vakt-/personalrom	-	15	15	20	20	20	20
	Vaskerom	-	10	44	35	35	35	35
	Rengjøringsentral	-	10	21	13	13	13	13
.06	Annet							
	Tribuner	-	88	106	114	114	114	114

	Alt.:	Alt.0	Alt.1	Alt.3	Alt.4a	Alt.4b	Alt.5a	Alt.5b
		Eksist. klubbhus	Ny flerbrukshall. Eksisterende klubbhus og funksjon beholdes, ingen rehabilitering	Ny flerbrukshall. Eksisterende klubbhus rives	Ny flerbrukshall. Eksist. klubbhus beholdes og rehabiliteres for kampsidrett.	Ny flerbrukshall. Eksist. klubbhus beholdes og rehabiliteres for kampsidrett. Utvidet areal i sokkeletasje.	Ny flerbrukshall. Eksist. klubbhus beholdes og rehabiliteres for annen bruk. Arealer for kampsidrett etableres i ny flerbrukshall.	Ny flerbrukshall. Eksist. klubbhus beholdes og rehabiliteres for annen bruk. Arealer for kampsidrett etableres ikke
	Scene	-	-	-	-	-	-	-
	Stollager	-	17	-	17	17	17	17
	Regirom	-	10	-	15	15	15	15
	FLERBRUKSHALL SUM							
1.0	NTA	0	1 598	1 806	1 773	1 773	1 773	1 773
			-	-		-	-	
	2 Grøner fotball							
.01	<i>Garderober</i>			100	46	46	46	46
	Dusjrom			61	33	33	33	33
	Wc			8	12	12	12	12
	Dommergard.			[1.1]	[1.1]	[1.1]	[1.1]	[1.1]
	Utstyrslager			80	40	40	40	40
.02	<i>Klubb</i>							
	Kontor			[5.0]	[5.0]	[5.0]	[5.0]	[5.0]
	Møterom			[5.1]	[5.1]	[5.1]	[5.1]	[5.1]
	Vaskerom			[1.4]	[1.4]	[1.4]	[1.4]	[1.4]
2.0	GRÜNER FOTB. SUM NTA	-	-	249	131	131	131	131
	3 Sportsklubben av 1909							
.01	<i>Treningsflate</i>							
	Boksere			177	240	240	240	
	Brytere			240	235	235	235	
	Ekstra tilleggsareale			88	-	209	209	
.02	<i>Garderober</i>			50	50	50	50	
	Dusjrom			30	31	31	31	
	Wc			4	12	12	12	
	Badstu			4	-	-	-	
	Utstyrslager			91	20	20	20	
.03	<i>Klubb</i>							
	Kontor			[5.0]	[5.0]	[5.0]	[5.0]	
	Møterom			[5.1]	[5.1]	[5.1]	[5.1]	
	Vaskerom			[1.4]	[1.4]	[1.4]	[1.4]	
3.0	1909 SUM NTA	-	-	684	588	797	797	

	Alt.:	Alt.0	Alt.1	Alt.3	Alt.4a	Alt.4b	Alt.5a	Alt.5b
		Eksist. klubbhus	Ny flerbrukshall. Eksisterende klubbhus og funksjon beholdes, ingen rehabilitering	Ny flerbrukshall. Eksisterende klubbhus rives	Ny flerbrukshall. Eksist. klubbhus beholdes og rehabiliteres for kampsidrett.	Ny flerbrukshall. Eksist. klubbhus beholdes og rehabiliteres for kampsidrett. Utvidet areal i sokkeletasje.	Ny flerbrukshall. Eksist. klubbhus beholdes og rehabiliteres for annen bruk. Arealer for kampsidrett etableres i ny flerbrukshall.	Ny flerbrukshall. Eksist. klubbhus beholdes og rehabiliteres for annen bruk. Arealer for kampsidrett etableres ikke
4	Fighter Kickboxingklubb							
.01	Treningsflate			273	200	200	200	
	Ekstra tilleggsareale			[3.0]		[3.0]	[3.0]	
.02	Garderober			[3.1]	[3.1]	[3.1]	[3.1]	
	Badstu			[3.1]	-	-	-	
	Utstyrslager			[3.1]	35	35	35	
.03	Klubb							
	Kontor			[5.0]	[5.0]	[5.0]	[5.0]	
	Møterom			[5.1]	[5.1]	[5.1]	[5.1]	
	Vaskerom			[1.4]	[1.4]	[1.4]	[1.4]	
4.0	FK SUM NTA	-	-	273	235	235	235	
5	Felles klubblokaler							
.01	Kontor							
	1909 brytere			14	9	9	9	
	1909 bokserer			inkl	9	9	9	
	Grüner håndball			9	10	10	10	10
	Grüner fotball			9	12	12	12	12
	Fighter kickboxing			9	10	10	10	
.02	Møterom			25	30	30	30	30
.03	Drift				25	25	25	25
	BK			10				
	Toaletter			5	5	5	5	5
	Arkiv / lager			5				
5.0	KLUBB SUM NTA	-	-	86	110	110	110	82
-	Tekniske rom							
6.0	Vifte, el, kjel		70	98	105	105	105	105
NTA	Total NTA	-	1668	3 195	2 942	3 151	3 151	1679
BTA			2 152	4 282	4 283	4 587	4 587	2427
B/N			1,3	1,3	1,5	1,5	1,5	1,5

MERKNADER

- Tall i klammer () viser til behov som dekkes av et annet punkt i programmet.
- Alt. 0 - vil ikke tilfredsstill universell utforming.
- Fighter og 1909 boksing deler lokaler, til sammen 80m2. – ref. pkt 3.0 i tabellen for Alt. 0 – 2.

5.5 Prosjektkostnader og usikkerhet

5.5.1 Prosjektkostnader

Bymiljøetaten har kalkulert kostnaden knyttet til alternativene på Dælenenga basert på erfaringstall og innspill fra Bygganalyse A/S.

Kostnadsoversikten er basert på standard kapittelinndeling og hvor bl.a. merverdiavgift er beregnet i post 9 – spesielle kostnader. Da det for 0 – alternativet ikke skjer investeringer er det for dette alternativ ikke innlagt kostnader. Kostnadskalkylen er utført av Bygganalyse A/S – se også vedlegg

Følgende hovedtall er beregnet av (tabell 11):

Tabell 11

		Alt.0 Eksist. klubbhus	Alt.1 Ny flerbrukshall. Eksisterende klubbhus og funksjon beholdes, ingen rehabilitering	Alt.3 Ny flerbrukshall. Eksisterende klubbhus rives	Alt.4a Ny flerbrukshall. Eksist. klubbhus beholdes og rehabiliteres for kampidrett.	Alt.4b Ny flerbrukshall. Eksist. klubbhus beholdes og rehabiliteres for kampidrett Utvidet areal i sokkeletasje.	Alt.5a Ny flerbrukshall. Eksist. klubbhus beholdes og rehabiliteres for annen bruk. Arealer for kampidrett etableres i ny flerbrukshall.	Alt.5b Ny flerbrukshall. Eksist. klubbhus beholdes og rehabiliteres for annen bruk. Arealer for kampidrett etableres ikke
NTA	Netto- m2	598	1668	3195	2942	3151	3151	1679
BTA	Bruttoareal- m2	916	2152	4282	4283	4587	4587	2427
B/N	Brutto/netto	1,5	1,3	1,3	1,3	1,5	1,5	1,5
	kr/m2 BTA		28 196	29 413	31 813	31 598	31 598	36 660
01	Felles			12 600 000	13 400 000			
02	Bygning			42 900 000	40 500 000			
03	VVS			6 900 000	8 500 000			
04	El			5 700 000	3 600 000			
05	Tele og aut			3 100 000	1 300 000			
06	Andre instal.			800 000	700 000			
Sum	HUSKOST		36 200 000	72 000 000	68 000 000	72 800 000	72 800 000	38 400 000
	Klubbhus riving			1 700 000	-	-	-	-
	Klubbhus			0	12 600 000		12 600 000	12 600 000
	Annen riving			0	0	0		0
07	Utenomhus		1 000 000	3 500 000	3 000 000		3 500 000	3 500 000

Sum 1-7	ENTREPRISE KOST 100,0 %		37 200 000	77 200 000	83 500 000	88 800 000	88 800 000	54 500 000
08	Generelle kostnader 13,5%		5 000 000	10 400 000	11 300 000	12 000 000	12 000 000	7 400 000
Sum 1-8	BYGGEKOST		42 200 000	87 600 000	94 800 000	100 800 000	100 800 000	61 900 000
09	Spesi (mva) 25,0 %		10 600 000	21 900 000	23 700 000	25 200 000	25 200 000	15 475 000
Sum 1-9	PROSJEKTK OST		52 800 000	109 500 000	118 500 000	126 000 000	126 000 000	77 375 000
	Res 15%		7 900 000	16 400 000	17 800 000	18 900 000	18 900 000	11 600 000
SUM	KONTOPLA N		60 700 000	125 900 000	136 300 000	144 900 000	144 900 000	88 975 000

NB! Merverdiavgift er lagt inn i rad 09.

5.5.2 FDV - kostander

Det er beregnet FDV – kostnader for alternativene. Kostnadene er beregnet basert på Holte Byggsafes FDV – nøkkel og basisinformasjon for alternativene.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn for beregning av FDV – kostander:

- Tidsperiode kalkylen er gjort på er 40 år.
- Diskonteringsrente er 2%
- Strømpris på 0,50 kr/ kWh
- Forsikringskostnader er ikke inkludert
- FDV – kostnader er tatt ut for bygningstypen idrettshall, håndball i FDV – nøkkelen. Det er tatt utgangspunkt i normalt innsatsnivå for FDV – kostnader.
- **Forvaltningskostnader** lagt inn er:
 - Skatter og avgifter
 - Administrasjon
- **Driftskostnader** lagt inn er:
 - Løpende drift, det vil si vaktmestertjenest, snøbrøyting og annet
 - Renhold
 - Energi
 - Vann – og avløp
 - Avfallshåndtering
 - Vakt og sikring
 - Utendørs
- **Vedlikeholdsutgifter** lagt inn er:
 - Planlagt vedlikehold
 - Utskiftninger
 - Utendørs

Spesielt for nullalternativet – klubbhuset.

- Det er basert på å opprettholde av akseptable ytelser over resterende levetid med så små kostander som mulig.
- Det er lagt til grunn er areal på klubbhuset på ca. 1000 m² BTA fordelt over 3 etasjer.
- Driftskostnader er vurdert ut fra samme forutsetninger som øvrige alternativer, det vil si ut i fra bruk som idrettshall, håndballhall. Denne forutsetning er utgangspunktet noe feilaktig, men er den nærmeste referansen som FDV – nøkkelen har erfaringsdata for, og som kan være aktuell for bruken til kampsport som lokalene i dette alternativet fortsatt er tenkt å ha.
- For utregning av driftskostnader er det tatt utgangspunkt i:
 - Dagens konsept/løsning for klubbhuset forutsatt at dagens løsning ikke skal bli dårligere enn på beslutningstidspunktet.
 - Ordinære driftskostnader inkluderer:
 - Korrigerende vedlikehold (reparasjon av feil, skifting av ødelagte deler)
 - Forebyggende vedlikehold (periodisk vedlikehold)

Følgende hovedtall er lagt til grunn:

Tabell 12

	Alt.0 Eksist. klubbhus	Alt.1 Ny flerbrukshall. Eksisterende klubbhus og funksjon beholdes, ingen rehabilitering	Alt.3 Ny flerbrukshall. Eksisterende klubbhus rives	Alt.4a Ny flerbrukshall. Eksist. klubbhus beholdes og rehabiliteres for kampsport.	Alt.4b Ny flerbrukshall. Eksist. klubbhus beholdes og rehabiliteres for kampsport Utvidet areal i sokkeletasje.	Alt.5a Ny flerbrukshall. Eksist. klubbhus beholdes og rehabiliteres for annen bruk. Arealer for kampsport etableres i ny flerbrukshall.	Alt.5b Ny flerbrukshall. Eksist. klubbhus beholdes og rehabiliteres for annen bruk. Arealer for kampsport etableres ikke
Post	Kr	Kr	Kr	Kr	Kr	Kr	Kr
1 Kapital	0	0	0	0	0	0	0
2 Forvaltning	1 942 239	4 179 698	8 316 668	8 318 610	8 909 050	2 765 438	2 103 688
3 Drift	27 589 239	59 372 321	118 137 676	118 165 266	126 552 434	81 167 922	61 745 007
4 Vedlikehold	4 240 099	9 124 694	18 156 105	18 160 345	19 449 335	12 474 372	9 489 342
5 Utvikling	0						
Kostnad over 40 år	33 771 707	72 676 713	144 610 449	144 644 221	154 910 820	96 407 732	73 338 037

For alle alternativer er beregningen av FDV – kostnader basert på Hole Byggsafes kalkulasjonsnøkkel. Enhetskostnadene pr. m² og år er vist i tabell under – tabell 13. Erfaringstallene vil være helt like for alle alternativene fordi det er benyttet samme grunnlag for alle alternativene og da skille kun arealene for de enkelte alternativene.

Tabell 13 – Enhetskostnader FDV

Kostnad	Fra Holte Byggsafe, eks. mva
Forvaltning	78,00
Drift	1008,54
Vedlikehold	155,00
Utviklingskostnader	0,-
Sum FDV/ m²	1241,54

Usikkerhet

Det er i denne fasen av prosjektet ikke gjennomført noen usikkerhetsanalyse. Det er i hovedsak lagt til grunn erfaringer fra tidligere bygde idrettshaller og generell kunnskap om byggeprosjekter. I det videre arbeidet med prosjektet er det planlagt en mer omfattende gruppeprosess så snart prosjektalternativet er valgt. Det er gjort en sjablongmessig risikovurdering i kostnadskalkylen ved avsetting av reserver og marginer (hhv.7 og 8%).

Tabell 13

Usikkerhetsfaktor	Tiltak
<ul style="list-style-type: none">• Markedssituasjon	<ul style="list-style-type: none">• Markedsføre tiltaket
<ul style="list-style-type: none">• Prosjektorganisasjon og styring	<ul style="list-style-type: none">• Utarbeidelse og forankring av styringsdokument i Bymiljøetaten.• Prioritere tilstrekkelig kapasitet og kompetanse til behandling av endringer.• Prosjektleder med tilstrekkelig kompetanse og erfaring• Utføre proaktiv prosjektstyring for å sikre riktig kostnadsutvikling og fremdrift.• Sikre kontinuitet i prosjektorganisasjonen.
<ul style="list-style-type: none">• Reguleringsprosessen	<ul style="list-style-type: none">• Dersom alt. 3 velges, tross motstand fra Byantikvaren, må denne avklaring skje på et tidlig stadié – i løpet av 2011 og på overordnet nivå.
<ul style="list-style-type: none">• Entreprenør	<ul style="list-style-type: none">• Utarbeide gode tildelingskriterier i anskaffelsen.• Fastsette og opprettholde tydelige rutiner på byggeplass.• Proaktiv oppfølging fra prosjektledelsen.
<ul style="list-style-type: none">• Endringsomfang	<ul style="list-style-type: none">• Sikre tilstrekkelig ressurser med erfaring og kompetanse for utarbeidelse av kravspesifikasjon samt kvalitetssikring av denne.• Se bort fra ytterligere brukerinteresser i gjennomføringsfasen.

5.6 Sammenstilling og oppsummering

Etter at kostnadsanalysen er gjennomført skal alle alternativene sammenstilles og presenteres i et format som gir et oversiktlig bilde av de ulike alternativene (Eksempel 22). Dette innebærer å synliggjøre kvantitative og kvalitative kostnader og nytte samt graden av kravoppfyllelse. En god sammenstilling vil gi beslutningstaker en enkel oversikt over hva som skiller alternativene. Det vil i mange tilfeller være nyttig å benytte en skala for å vise i hvilken grad de aktuelle alternative konseptene oppfyller kravene.

Tabell 15

	Alt.0 Eksist. klubbhus	Alt.1 Ny flerbrukshall. Eksisterend e klubbhus og funksjon beholdes, ingen rehabiliterin g	Alt.3 Ny flerbrukshall. Eksisterend e klubbhus rives	Alt.4a Ny flerbrukshall. Eksist. klubbhus beholdes og rehabiliteres for kampidrett.	Alt.4b Ny flerbrukshall. Eksist. klubbhus beholdes og rehabiliteres for kampidrett Utvidet areal i sokkeletasje .	Alt.5a Ny flerbrukshall. Eksist. klubbhus beholdes og rehabiliteres for annen bruk. Arealer for kampidrett etableres i ny flerbrukshall.	Alt.5b Ny flerbrukshall. Eksist. klubbhus beholdes og rehabiliteres for annen bruk. Arealer for kampidrett etableres ikke
Investerin g	0	60 700 000	125 900 000	136 300 000	144 900 000	144 900 000	88 975 000
Tomtekos tnad	0	0	0	0	0	0	
Sum investerin g	0	60 700 000	125 900 000	136 300 000	144 900 000	144 900 000	88 975 000
Drift (årlig driftskost. x 40 år)	33 771 707	72 676 713	144 610 449	144 644 221	154 910 820	96 407 732	73 338 037
Netto nåverdi	33 771 707	133 376 713	270 510 449	280 944 221	299 810 820	241 307 732	162 313 037

Kost - nytteanalyse	Alt.0 Eksist. klubbhus	Alt.1 Ny flerbrukshall. Eksisterende klubbhus og funksjon beholdes, ingen rehabilitering	Alt.3 Ny flerbrukshall. Eksisterende klubbhus rives	Alt.4a Ny flerbrukshall. Eksist. klubbhus beholdes og rehabiliteres for kampsidrett.	Alt.4b Ny flerbrukshall. Eksist. klubbhus beholdes og rehabiliteres for kampsidrett Utvidet areal i sokkeletasje.	Alt.5a Ny flerbrukshall. Eksist. klubbhus beholdes og rehabiliteres for annen bruk. Arealer for kampsidrett etableres i ny flerbrukshall.	Alt.5b Ny flerbrukshall. Eksist. klubbhus beholdes og rehabiliteres for annen bruk. Arealer for kampsidrett etableres ikke
Sum investering		60 700 000	125 900 000	136 300 000	144 900 000	144 900 000	88 975 000
Overordnede krav Gjentatt fra tabell 8							
Bør krav 1	[---]	[0]	[0]	[0]	[0]	[0]	[0]
Bør krav 2	[----]	[0]	[++++]	[++++]	[++++]	[++++]	[0]
Bør krav 3	[----]	[0]	[++++]	[0]	[++++]	[++++]	[----]
Bør krav 4	[----]	[----]	[++++]	[0]	[++++]	[++++]	[0]
Rangering	7	6	1	4	2	3	5
Ikke prissatte krav							
Kvantifiserbare effekter							
Effekter på andel friområde ¹³	[0]	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]
Kvalitative effekter							
Støy og støv ved bygging ¹⁴	[0]	[--]	[---]	[--]	[--]	[--]	[--]
Økt støy for naboer ¹⁵ ved aktivitet	[0]	[0]	[0]	[0]	[0]	[0]	[0]
Konsekvens for fotballbanens bruk ¹⁶	[0]	[----]	[++++]	[----]	[----]	[----]	[----]
Kulturhistoriske effekter ¹⁷	[0]	[-]	[----]	[-]	[-]	[-]	[-]
Konsekvens for bruk av Grünerhallen ¹⁸	[0]	[-]	[++]	[-]	[-]	[-]	[-]
Effekt på friområde	[0]	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]
Tilgjengelighet for skolens bruk – gym og kultur ¹⁹	[0]	[++++]	[++++]	[++++]	[++++]	[++++]	[++++]
Grad av tilfredsstillelse av krav og eller mal.							

¹³ Eiendommen er regulert til friområde. Ny flerbrukshall vil legge beslag på andel av slikt regulert areal.

¹⁴ Det antas at alternativet riving av klubbhuset vil kunne generere marginalt mer støy og støv.

¹⁵ Det er antatt at ingen av alternativene skiller seg ut for dette tema.

¹⁶ Dersom ny flerbrukshall blir plassert mellom banen og eksisterende klubbhus som i alt. 1, 4 og 5, vil dette utgjøre en negativ konsekvens for bruk av banen, da bygningen "henger" litt inn over banen.

¹⁷ Riving av eksisterende klubbhus vil ha en negativ kulturhistorisk effekt. De øvrige alternativer vil også kunne ha en mindre negativ effekt, da ny flerbrukshall vil være et fremmedelement i forhold til originalt anlegg.

¹⁸ Alt. 1, 4 og 5 vil bety at adkomsten til Grünerhallen går som i dag, men under 2. etg. for ny flerbrukshall.

¹⁹ En positiv effekt med sambruk skole/ idrett/ kultur

Forklaring til tabell 15:

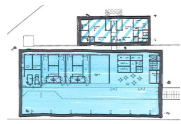
[----] til [++++] indikerer en rangering av effektene, der [++++] betyr at dette konseptet har størst positiv effekt, mens [----] betyr at dette konseptet har størst negativ effekt. [0] betyr at konseptet har null virkning (tolkning: minus betyr reduksjon i nytte og/eller økning i kostnader).

6 Anbefaling

6.1 Oppsummering

På bakgrunn av bl.a. tabell 15 gjøres en oppsummering under. Alle alternativer tilfredsstillende alle absolutte krav og er derfor vurdert videre. Fra tabell 8 gis en gradering utfra absolutte og bør krav og som kommenteres videre under.

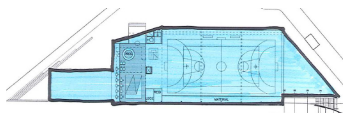
Alternativ 1: Flerbrukshall plasseres mellom klubbhuset og fotballbanen. Garderober for flerbrukshall og banebruk etc. plasseres i sokkeletasjen innenfor samme fotavtrykk som hallen. Eksisterende klubbhus beholdes og eksisterende bruk videreføres uten noen form for rehabilitering. Det etableres heller ikke noen innvendig forbindelse mellom ny flerbrukshall og eksisterende klubbhus. Dette alternativ gir ingen standardhevninger for kampidrettene. Fotballbanen og flerbrukshallen benytter samme garderober.



Kommentar:

Alt. 1 gir mulighet for etablering av en flerbrukshall mellom eksisterende klubbhus og banen og som uten ytterligere tilleggsarealer ikke gir mulighet for separate garderober for hall og bane. Nærheten til banen gir ikke optimale forhold for fotballbruken. Uten tiltak i eksisterende klubbhus gir denne løsningen heller ingen standardhevninger for kampidretten. Klubbhuset beholdes, men totalløsningen gir ingen fleksibilitet for fremtidige behov og løsninger. Fra tabell 8 er dette alternativ gitt en 6. plass av 6. Investering kr. 60,7 mill.

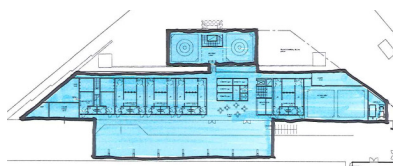
Alternativ 3: Eksisterende klubbhus rives og erstattes av ny flerbrukshall med lokaler for kampidretter og med nye separate garderober for flerbrukshallen, kampidrett og banebruk. Dette alternativ gir mulighet for nye og oppgraderte lokaler for kampidretten.



Kommentar:

Alt. 3 utnytter de muligheter som et helt nytt bygg gir, uten de bindinger som eksisterende klubbhus representerer. Med god avstand til fotballbanen og med muligheter for fremtidsrettet og fleksible løsninger både for hallbrukere, fotballbanen og kampidrettene. Vil møte motstand fra Byantikvaren vedr. riving av eksist. klubbhus. Fra tabell 8 er dette alternativ gitt 1. plass av 6. Investering kr. 125,9 mill.

Alternativ 4a: Flerbrukshall plasseres mellom klubbhuset og fotballbanen som i alternativ 1. Klubbhuset rehabiliteres²⁰ for eksklusiv bruk for kampidrett. Garderober for flerbrukshall og banebruk etc. plasseres i underetasjen av ny flerbrukshall – i plan med fotballbanen – sammen med sosiale rom og noe tilleggsareal (ca. 200m²) for kampidrett. Dette alternativet representerer et minimumsalternativ for kampidrettene, da rehabilitering av eksisterende klubbhus kun gir marginale arealeffekt.

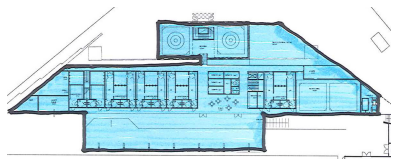


²⁰ Oppgradering av eksisterende klubbhus til et akseptabelt rehabiliteringsnivå er vurdert å representere samme investeringsbeløp enten rehabilitert med formål fortsatt bruk til idrettsformål eller ny bruk for annet formål.

Kommentar:

Alt. 4a utnytter de muligheter tomteforholdene gir for nedgraving i terrenget. Hallbrukere og banebrukere får tilgang til separate garderober. Nærheten til banen gir ikke optimale forhold for fotballbruken. Rehabilitering av eksisterende klubbhus sammen med nye lokaler, gir betydelige standardhevinger for disse idretter, men eksisterende klubbhus ansees dårlig egnet i et fremtidsrettet perspektiv. Fra tabell 8 er dette alternativ gitt en 4. plass av 6. Investering kr. 136,3 mill.

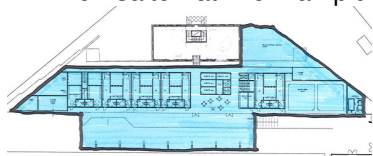
Alternativ 4b: Som 4a, men med utvidet areal i sokkeletasjen for bedre å imøtekomme kampsidrettens behov.



Kommentar:

Alt. 4b utnytter ytterligere arealer under terreng som i 4a for ytterligere bedring av kampsidrettens muligheter. Fra tabell 8 er dette alternativ gitt en 2. plass av 6. Investering kr. 144,9 mill.

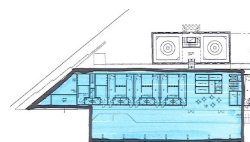
Alternativ 5a: Flerbrukshall plasseres mellom klubbhuset og fotballbanen som i alternativ 4b. Klubbhuset rehabiliteres for annen bruk enn kampsidrett – for eksempel næring, annen kommunal bruk, bolig etc.. Garderober for flerbrukshall og banebruk etc. plasseres i underetasjen av ny flerbrukshall – i plan med fotballbanen – sammen med sosiale rom og nye arealer for kampsidrett. Dette alternativet representerer et minimumsalternativ for kampsidretter.



Kommentar:

Alt. 5a er lik alt. 4b, men utnytter ikke eksisterende klubbhus til kampsidrettene, men annen kommunal/kommersiell bruk etter rehabilitering. Fra tabell 8 er dette alternativ gitt en 3. plass av 6. Investering kr. 144,9 mill.

Alternativ 5b: Flerbrukshall plasseres mellom klubbhuset og fotballbanen som i alternativ 1. Klubbhuset rehabiliteres for annen bruk enn kampsidrett – for eksempel næring, annen kommunal bruk, bolig etc.. Garderober for flerbrukshall og banebruk plasseres i underetasjen av ny flerbrukshall – i plan med fotballbanen – sammen med sosiale rom etc. Arealer for kampsidretter etableres annet sted enn på Dælenenga.



Kommentar:

Alt. 5b er lik er en redusert versjon av alt. 5a, hvor kampsidrettene ikke tilbys arealer på Dælenenga. Ny hall gir begrensede muligheter for separate garderober for hallbrukere og banebrukere, men kan kombineres med mulighetene i alt. 4a og b. Fra tabell 8 er dette alternativ gitt en 5. plass av 6. Investering kr. 88,9 mill

6.2 Anbefaling av konsept

Bymiljøetaten anbefaling er følgende:

Riving av eksisterende klubbhus representerer en forventet konflikt med antikvariske myndigheter – i første rekke Byantikvaren. Av erfaring vet man at konflikter med bevaringshensyn ofte kan dra ut i tid og med i ytterste konsekvens at Riksantikvaren blir trukket inn i saken. I slikt tilfelle har ikke Bystyret beslutningsmyndighet, men avgjøres av Miljøverndepartementet. I forbindelse med innsendelse av planinitiativ med basis i alternativ 3, kom det forventede negative reaksjoner fra BYA. Dette utløste et behov for å komme BYA i møte med alternative løsninger. BYA har uttalt seg positive til løsninger hvor klubbhuset blir beholdt i sin helhet – som i alternativ 1, 4 og 5.

Bymiljøetatens anbefaling er primært **alternativ 3** - å rive klubbhuset og bygging av ny flerbrukshall på samme tomten. Dette gir en fremtidsrettet og fleksibel løsning og som har størst mulighet for samlet å oppnå de miljømål Oslo kommune har satt.

Grunnet den uløste reguleringsprosessen vedr. riving av klubbhuset vil vi anbefale at også **alternativ 4b** vurderes videre og at begge alternativene fremmes som forslag i en reguleringsplan. Dette innebærer at begge alternativ videreføres i en KS2 prosess.

I det videre arbeidet skal de utarbeides et styringsdokument med blant annet vurdering av kontraktsstrategi, og en ny og mer detaljert kalkyle med tilhørende usikkerhetsanalyse.

Alt. 3

Anbefalt kostnadsramme:

ca. kr 126 mill.

Årlige driftskostnader:

ca. kr 3,6 mill.

Alt. 4b

Anbefalt kostnadsramme:

ca. kr 145 mill.

Årlige driftskostnader:

ca. kr 3,9 mill.

Anbefalt kostnadsrammer må justeres etter gjennomført forprosjekt med påfølgende KS2.

7 Vedlegg

- Vedlegg 1 – Oppstartsmøte – konklusjon PBE – 05.10.2010
- Vedlegg 2 – Referat fra oppstartsmøte – KODA – 13.12.2010
- Vedlegg 3 – Brev fra BYU 23.03.2010.
- Vedlegg 4 – Situasjonkart
 - Alt. 1
 - Alt. 3
 - Alt. 4a
 - Alt. 4b
 - Alt. 5a
 - Alt. 5b
- Vedlegg 6 – Plantegninger
 - Alt. 1
 - Alt. 3
 - Alt. 4a +b
- Vedlegg 7 – Kostnadskalkyle – basis informasjon