

NASJONALT TOPPIDRETTSSENTER

MULIGHETSSTUDIE - SKISSEPROSJEKT

NYTT NASJONALT TOPPIDRETTSSENTER
MARS 2020

INNHold

1	Forord.....	4
2	Innledning.....	6
2.1	Bakgrunn.....	6
2.2	Mandat	6
2.3	Rammebetingelser og føringer.....	7
2.4	Metode.....	7
3	Dagens situasjon ved olympiatoppen	8
3.1	reguleringsområdet	8
3.2	Tomt og beliggenhet.....	9
3.3	Bygningsmasse og fasiliteter	10
3.4	Kapasitet-/ bruk olympiatoppen (OLT)	11
3.5	investeringsportefølje	14
4	Behovsanalyse.....	15
4.1	Interessent og aktøranalyse.....	15
4.2	Interessentgruppebaserte behov.....	16
4.2.1	Presenterte behov fra ansatte OLT	16
4.3	Normative behov.....	17
4.3.1	Behov som utledes fra bygningstekniske forskrifter etc.....	17
4.3.2	Behov som er forankret i arbeidsmiljøloven	17
4.4	Etterspørselsorienterte behov.....	17
4.4.1	Dimensjonering.....	17
4.5	Behovskonflikter	17
4.6	Det prosjektutløsende behov	17
5	mål	18
5.1	Samfunns mål	18
5.2	Effektmål	18
5.3	Resultatmål.....	18
6	Krav.....	19
7	Beskrivelse av alternativer	20
7.1	areal.....	20
7.1.1	Arealkrav bygg.....	20
7.1.2	ProgramAreal opp mot prosjektets netto areal (BRA).....	20
7.1.3	Arealkrav uteområder	21
7.2	Tomteanalyse	22
7.2.1	Dagens tomt	23

7.2.2	Vurdering av alternativer utnyttelse tomt.....	23
7.3	Campus sognsvann	28
7.4	Nullalternativ.....	31
7.5	Utbyggingsalternativer	31
7.6	Alternativ 1 – Nytt Nasjonalt Toppidrettssenter, ombygging Olympiatoppen med flere hotellrom, etablering av markparkering	33
7.6.1	Utforming av alternativ 1	34
7.6.2	Fordeler og ulemper i forhold til utforming av alternativ 1	34
7.7	Alternativ 2 – nytt nasjonalt toppidrettssenter, sportell 120 rom med parkeringskjeller	35
7.7.1	Utforming av alternativ 2	35
7.7.2	Fordeler og ulemper sett i forhold til utforming av alternativ 2	35
7.8	Alternativ 3 – Nytt Nasjonalt toppidrettssenter med parkeringskjeller og Sportell 120 rom.	36
7.8.1	Utforming av alternativ 3	36
7.8.2	Fordeler og ulemper sett i forhold til utforming av alternativ 3	37
7.9	Kostnader ved Nasjonalt Toppidrettssenter	37
7.9.1	estimert kostnadsbilde for prosjektet.....	37
7.9.2	Driftskostnadskonsekvens ved investeringen	39
7.9.3	FINANSIERING	39
8	Usikkerhetsanalyse.....	41
8.1.1	Kartlegge og klassifisere usikkerhetsfaktorer	42
9	Gjennomføringsstrategi.....	43
9.1	prosjektinnhold	43
9.2	kontraktsstrategi for byggefasen.....	43
9.2.1	kompleksitet og omfang.....	44
9.2.2	kapasitet i markedet.....	44
9.2.3	aktuelle entreprisereformer.....	44
9.2.4	byggherrens egen administrasjon og kapasitet	47
9.3	fremdrift.....	47
10	Anbefaling og innstilling.....	49
11	Vedlegg	51

Dokumentinformasjon

Styrende dokumenter

Nr	Dokumentnavn	Av dato
1	Styringsdokument for prosjektet	01.07.2019
2	Reguleringsplan som berøres av tiltaket	25.08.2010

Dokumentinnhold

Nr	Dokumentnavn	Av dato
Bok 1	Hovedrapport med vedlegg	
	Hovedrapport	28.02.2020
	Vedlegg	
	Styringsdokument	01.07.2019
	Usikkerhetsanalyse	28.02.2020
	Bærekraftstrategi	28.02.2020
	Notat LCC med driftskostnader	26.02.2020
Bok 2	Bygningsmessig beskrivelse med støttedokumentasjon	
	Bygningsmessig- og teknisk beskrivelse med vedlegg	27.02.2020
	a) NOT-RIVA-01 VA-anlegg og overvann NT	17.01.2020
	b) 14424-RIBr-NOT-01 Brannkonsept overordnet	15.12.2020
	c) 014424-RIBR-Prinsipp brann og rømning I.	28.02.2020
	Romprogram	25.02.2020
	LCC-beregninger	26.02.2020
	Kostnadskalkyler inkl. usikkerhetsanalyse	27.02.2020
Bok 3	Skisseprosjekt med plan-, snitt og fasadetegninger, presentasjoner	28.02.2020
	Tomteanalyse	A4
	Flyfoto dagens situasjon	A3
	Situasjonsplan – 1:1000	A3
	Landskapsplan	A3
	Landskapssnitt – 1:600 (ny og dagens situasjon)	A3
	«Plannøkkel» - funksjonsoversikt alle plan – 1:1000	A3
	Plan 1 – 1:400	A3
	Plan 2 – 1:400	A3
	Plan 3 – 1:400	A3
	Takplan – 1:400	A3
	Planperspektiv – 1:500	A3
	Snitt A – 1:200 (tverrsnitt adkomst/amfi/kantine)	A3
	Snitt B – 1:200 (tverrsnitt mezzanin/atrium/legesenter)	A3
	Snitt C – 1:400 (perspektivsnitt lengderetning lysatrium)	A3
	Fasader – 1:400	A3
	Illustrasjon hovedadkomst (eksteriør)	A3
	Illustrasjon sett fra stadion (eksteriør)	A3
	Illustrasjon sett fra NIH (eksteriør)	A3
	Illustrasjon treningsarealer og mezzanin (interiør)	A3

I FORORD

Dette mulighetsstudie med skisseprosjekt danner grunnlaget for valg av utbyggingskonsept-/alternativ for nytt Nasjonalt Toppidrettssenter. Prosjektet er utarbeidet av Olympiatoppen i perioden fra mai 2019 til mars 2020. Hensikten med prosjektet er å sikre opprettholdelse og videreutvikling av Olympiatoppen i samsvar med idrettens utvikling samt de effektmål og resultatmål som er definert i prosjektet.

Rapporten bygges opp i følgende hoveddeler og inndeling:

1.	Forord
2.	Innledning
3.	Dagens situasjon ved Olympiatoppen
4.	Behovsanalyse
5.	Mål
6.	Krav
7.	Beskrivelse av alternativer
8.	Usikkerhetsanalyse
9.	Gjennomføringsstrategi
10.	Anbefaling og Innstilling
11.	Vedlegg

Prosjektgruppen har hatt følgende deltakere:

Navn	Rolle/Firma
Tore Øvrebø	Prosjekteier og Toppidrettssjef OLT
Morten Jevne	Prosjektleder, Prodecon AS
Gunnar Dyrø	Arkitekt, Dyrø & Moen AS Arkitekter
Arnkjell J. Petersen	Rådgivende Ingeniør VVS og Brann, Erichsen & Horgen AS,
Morten Rotheim	Rådgivende Ingeniør Bygg, Djerving AS
Øyvind Bånerud	Byggøkonom, Bygganalyse AS

Prosjektets styringsgruppe har hatt følgende deltakere:

Navn	Rolle
Tore Øvrebø	Toppidrettssjef - OLT
Karen Kvalevåg	Generalsekretær NIF
Rune Midthaug	Leder for organisasjon og kommunikasjon - NIF
Lise Sofie Woie	Direktør - NIH
Lars Tore Ronglan	Rektor - NIH
Trond Pedersen	Utviklingssjef - OLT

Brukergruppen har hatt følgende deltakere:

Navn	Rolle
Else-Marthe Sørli Lybekk	OLT - Brukerkoodinator – Fagsjef prestasjon
Morten Bråten	OLT – Fagansvarlig teknikk/motorikk
Thomas Losnegard	OLT – Fagansvarlig utholdenhet
Paul Solberg	OLT - Fagansvarlig kraft/styrke
Ingrid Aase Bahr	OLT - Administrasjonssjef
Roald Bahr	OLT – Helse
Anbjørg Krohn Engseth	OLT – Avdelingsleder treningssenter
Ina Garthe	OLT – Fagansvarlig ernæring
Arne Jørstad Riise	OLT – Fagansvarlig idrettssykologi

Forkortelser som er benyttet i dokumentet.

OLT – Eksisterende Olympiatopp

NT – nytt Nasjonalt Toppidrettssenter

NIH – Norges Idrettshøgskole

NIF – Norges Idrettsforbund

CS – Campus Sognsvann

2 INNLEDNING

2.1 BAKGRUNN

Olympiatoppen besluttet våren 2019 å utrede utbygging av et nytt Nasjonalt Toppidrettssenter med en mulighetsstudie og skisseprosjekt.

Bakgrunnen for hvorfor man ønsker å gjennomføre dette er at dagens situasjon på Olympiatoppen med hensyn kapasitet er «sprengt» og at bygget fremstår mer og mer uhensiktsmessig i forhold til idrettens behov og den tekniske utviklingen. Det foregår en rask utvikling innenfor idretten og det er vanskelig å se for seg at toppidrettens behov kan dekkes innenfor dagens bygningsmasse.

Den tekniske levetiden for dagens bygg er varierende da det har vært «klattebygging» og midlertidige tilpasninger i mange år. Det nyeste bygget på tomten er en treningshall som teknisk sett fortsatt har en lang levetid, men den ligger utenfor reguleringsgrensen og har kun en midlertidig tillatelse fra Oslo kommune. Den er også bygget ut ifra ett midlertidig perspektiv for å dekke ett akutt behov.

Kapasitetsutfordringer er den mest vesentlige faktoren ved dagens senter i forhold til videre utvikling. Det er behov for en vesentlig kapasitetsøkning for å møte dagens og fremtidens behov og dermed kunne opprettholde Norsk dominans i vinteridrettene og en forventet vekst på resultatsiden i sommeridrettene.

Det er også stor fare fremover for at enkelte idretter vil finne seg andre steder å utvikle seg enn på Toppidrettssenteret.

2.2 MANDAT

Mandatat fra styringsgruppen til prosjektleder for Nytt Nasjonalt Toppidrettssenter (NT) har vært å gjennomføre ett mulighetsstudie-/skisseprosjekt for nytt NT.

Dagens Toppidrettssenter er lokalisert på Sogn på Norges Idrettshøyskole (NIH) sin tomt. Under planlegging av nytt toppidrettssenter søker man å finne den mest optimale plasseringen på tomten med lavest mulig ulempe for NIH og som samtidig gir beste muligheter for utvikling av toppidretten i dag og i fremtiden. Det er derfor viktig å vurdere forskjellige handlingsalternativer og finne den realiseringsstrategi som løser problemet med høyest mulig samfunnsnytte per investert krone og lavest miljøbelastning både i byggeperioden og byggenes levetid.

Målet for mulighetsstudie-/skisseprosjektet er å fremskaffe et beslutningsgrunnlag som gir gode muligheter for videreutvikling av toppidretten. Mulighetsstudie-/skisseprosjektet er utført i perioden mai 2019 til mars 2020 med leveranse i form av denne rapporten sammen med vedlegg som fremgår av Kapittel «Dokumentinformasjon».

2.3 RAMMEBETINGELSER OG FØRINGER

Rammebetingelser for mulighetsstudie er oppsummert i tabellen under.

Rammebetingelse	Hvor kommer rammebetingelse fra?
Det er avsatt 6 millioner kroner for utarbeidelse av mulighetsstudie-/skisseprosjekt for «nytt» Nasjonalt Toppidrettssenter,	Kulturdepartementet (KUD) bevilget 3 MNOK og OLT selv 3 MNOK.
Prosjektet ligger på NIH sin tomt og er planlagt å ligge innenfor gjeldende regulering. Det vil ikke være nødvendig å omregulere for tiltaket.	Gjeldende reguleringsplan. (S-4531 – 2010)
Styringsdokument for prosjektet	Styringsgruppen for prosjektet.
Avklaring og prioritering av arbeidsomfang og beslutningsunderlag.	Styringsgruppen for prosjektet.

Føringer som ligger i Styringsdokumentet er oppsummert i tabellen under.

Føring	Hvor kommer føringene fra?
Redegjørelse for valg av alternativ til videre utredning av nytt toppidrettssenter. Vedlegg: 2019 09.03 Anbefaling Alternativ 2a rev 06	Styringsgruppen for prosjektet
Prosjektets overordnede miljøplan. Vedlegg: 202002.20 Bærekraftstrategi NT	Styringsgruppen for prosjektet
Prosjektets samfunns,- effekt,- og resultatmål	Styringsgruppen for prosjektet
Dagens Olympiatopp skal bestå inntil nytt bygg står ferdig	OLT

2.4 METODE

De kostnadsestimater som presenteres i forbindelse med mulighetsstudie er basert på nøkkeltall og erfaringstall. Kostnadsestimatene skal derfor vurderes med en grad av usikkerhet, og ansees å være veiledende.

Selve kalkylene er gjennomført og organisert iht. bygningsdelstabellen NS3451:2009 Bygningsdelstabellen og NS3453:2016 Spesifikasjon av kostnader i byggeprosjekt.

Kalkylenivået er på kontonivå med hovedkapittel pr fag.

- Konto 02 Bygning RIB (fundamentering, bærekonstruksjoner, ytter- og innervegger samt dekker i betong og primærkonstruksjoner i yttertak).
- Konto 02 Bygning Arkitekt
- Konto 03 VVS-arbeider
- Konto 04-06 (Elektro, Tele og automatisering samt Andre installasjoner).
- Konto 07 Utendørs.
- Konto 08 Generelle kostnader inneholder for prosjektering og administrasjon. Timesestimer med tilhørende timepriser er lagt til grunn.
- Konto 09 Spesielle kostnader (bl.a. løst inventar i Konto 091) er ikke inkludert.
- Konto 10 Merverdiavgift er inkl. i alle delprosjektene.
- Erstatningsanleggene (delprosjekt B1. -B3) er kalkulert basert på tilsvarende anlegg og erfaringstall.

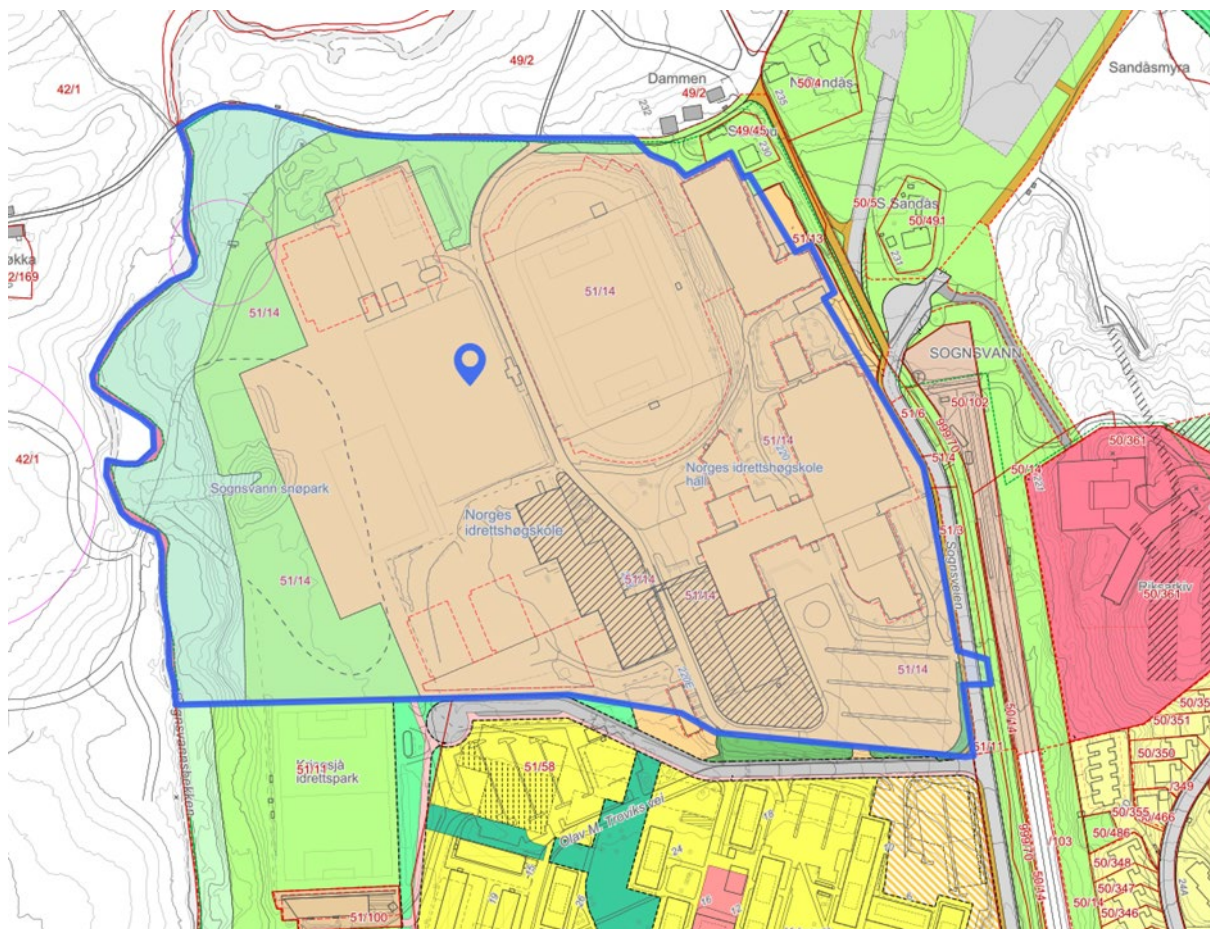
3 DAGENS SITUASJON VED OLYMPIATOPPEN

Dette kapitel redegjør for situasjonen slik den er i dag på Olympiatoppen.

3.1 REGULERINGSOMRÅDET

Dagens bygg tilhørende Olympiatoppen ligger innenfor reguleringsplan S-4531 fra 2010, som i hovedsak omfatter bebyggelse og utearealer tilhørende Norges Idrettshøgskole. Planområdet avgrenses i øst mot Sognsveien og turvei fra T-banen mot Marka, i nord mot Marka og Sognsvann, i vest mot friområde langs Sognsvannsbekken, og i sør mot Kringsjø studentby.

Reguleringsplanens avgrensning er vist med blå strek på illustrasjonen, der Olympiatoppens bygg ligger i øvre høyre hjørne.



Reguleringsplan S-4531 fastsetter det oransje området til «byggeområde for offentlig bygning / allmennnyttig formål (idrettshøgskole)», med definerte byggegrenser og maksimale byggehøyder.

Situasjon ved OLT

Dagens bygg består av flere byggetrinn. Det er ikke opprinnelig planlagt som et treningssenter for nasjonal toppidrett, og bærer sterkt preg av tilfeldige og usammenhengende arealer, der dagens virksomhet for de aktives bruk er tilpasset innenfor en bygningsmasse som er trangbodd og usammenhengende. Arealene ligger i ulike nivåer i en tilfeldig helhet der kommunikasjonsveier er både trange og lite tilpasset universell utforming. Anlegget og virksomhetens utvikling har vært mulig å opprettholde gjennom et byggetiltak fra 2005, da det ble søkt og bygget en treningshall utenfor gjeldende byggegrenser med midlertidig status.

De bygningsmessige, tekniske og arealmessige rammer for dagens virksomhet begrenser en rekke muligheter for å ivareta ønskede aktiviteter, samtidig som senterets profesjonelle kompetanse opp mot toppidretten ikke gir mulighetsrom for framtidig utvikling. En rekke viktige trenings- og testarealer ligger i mørke og trange områder som blant annet omfatter tilfluktsrom og kjellersituasjon. Treningsarealene preges av «overmøblering» der alle typer treningsapparater som står tett der utvikling og nytt utstyr begrenser utvikling av anlegget.

3.2 TOMT OG BELIGGENHET

Olympiatoppen ligger i dag på gårds/bruksnr 51/13+14, hvor areal omfattet av byggeformål utgjør 111,3 daa. OLT har regulert adkomst fra Sognsveien ved innkjøring til parkeringsområdet ved Sognsvann, og har i dag en parkeringskapasitet på ca 15 plasser, samt en avtale med Oslo kommune om rettighet til 30 plasser på utfartsparkeringen ved anlegget. I tillegg er det etablert en hente/leveringssone.

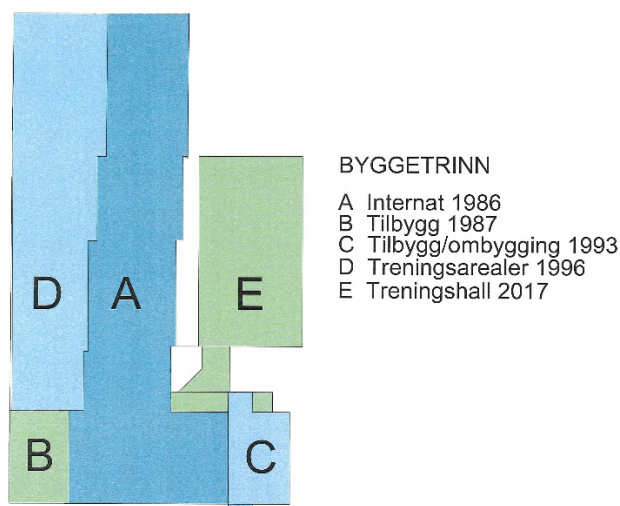
Vertikalbilde av dagens situasjon.



3.3 BYGNINGSMASSE OG FASILITETER

Første byggetrinn av dagens bygg ble ferdigstilt i 1986 som internatbygning med overnattingsrom og tilhørende fasiliteter. Senere er det foretatt ombygninger, påbygg, tilbygg og teknisk oppgradering i flere etapper. De store og åpne treningsarealene ble bygget til i 1996, mens man tidligere bygget til og omorganiserte «kontorfløyen» med større kontor- og møtearealer samt helserelaterte tjenester.

Dagens bygg har et samlet areal på 4.210m² bestående av sokkel/kjeller, 1. og 2.etasje. 2.etasjen under skråtak har begrenset fleksibilitet grunnet lite dagslys fra takvinduer.



Midlertidig treningshall

Med midlertidig godkjenning ble en spesial-idrettshall på ca.600m² etablert 2015. Hallen er delvis plassert utenfor regulert område, og med en provisorisk forbindelse til hovedbygget. Erfaringer med hallen har bidratt til å lage programmet for et varig tilbud i nybygget.



3.4 KAPASITET-/ BRUK OLYMPIATOPPEN (OLT)

For å redegjøre for kapasitet og bruk er det naturlig å starte med hva som i utgangspunktet er gjeldende mandat for OLT. Olympiatoppens gjeldende mandat ble definert av Idrettstinget 2003 i Idrettspolitisk dokument 2003-2007:

”NIFs toppidrettsorgan, Olympiatoppen, er gitt ansvar og myndighet på overordnet nivå for tilrettelegging for kompetanseutvikling og kvalitetssikring, trenerutvikling og coaching, beste praksis i toppidrettsarbeidet og kvalitetssikring av OL-forberedelsene. OLT har således et helhetlig ansvar for resultatene i norsk toppidrett. I tillegg har OLT et gjennomføringsansvar for Norges deltakelse i de olympiske leker. OLT skal – under ledelse av Idrettsstyret – følge opp idrettstingets vedtak på toppidrettssiden.”

Olympiatoppen har etter Idrettstinget 2003 også ansvar for toppidrett for utøvere med nedsatt funksjonsevne, forberedelser og gjennomføring av Paralympics og forberedelser og gjennomføring av Norges deltakelse i Youth Olympic Games (YOG) og European Youth Olympic Festival (EYOF).

I starten av utredningsarbeidet med mulighetsstudie ble det gjennomført et møte på Olympiatoppen hvor ledere og sentrale representanter fra følgende avdelinger deltok:

- Administrasjonen-/drift
- Prestasjon
- Utvikling
- Helse

Hensikten med dette møtet var å kartlegge de faktisk forhold med hensyn til om Olympiatoppen har fasiliteter og rammebetingelser til å oppfylle sin oppgave i henhold til ovennevnte mandat sett i relasjon til den bygningsmassen som disponeres på Sognsvann. Det vil si å få utformet en tydelig begrunnelse for hvorfor man ikke kan oppfylle mandatet innenfor dagens bygningsmasse.

Temaene på dette møtet var følgende:

- Teknisk tilstand bygningsmasse
- Fremtidsperspektiv bygningsmasse
- Kapasitet og bruk av OLT
- Fremtidsperspektiv drift
- Samarbeid Norges Idrettshøgskole (NIH) og Olympiatoppen (OLT)
- Kapasitet overnatting

Teknisk tilstand bygningsmasse

Toppidrettssenteret

Den tekniske tilstanden til bygget er meget variert med hensyn til kvalitet.

Arealene har normal slitasje sett ut fra byggeår, men en del av arealene har vært under ombygging fra byggeår 1988 og frem til dags dato for å forsøke å tilpasse bygget til idrettens behov.

Det er sammen med driftsansvarlig foretatt en befaring av den tekniske- og bygningsmessige tilstanden. Vedlikehold og oppgraderingsbehov fremgår av kapittel 4.3.

Fremtidsperspektiv bygningsmasse

Urasjonell drift i eksisterende arealer, vanskeliggjør en utvikling med flere ansatte.

For Olympiatoppen skal kunne utvikle seg videre må man forvente en økt bemanning med mer kvalitet og økt service. Dette er ikke mulig å oppfylle i eksisterende arealer.

Den miljøpsykologiske dimensjonen er vanskelig å oppfylle i dagens arealer.

Toppidrett handler i stor grad om å gjøre små detaljer bedre og det bygningsmessige miljøet vil påvirke trivsel og motivasjon hos utøverne. Utøverne søker det beste for å bli best og kan av ovennevnte grunn velge andre steder å trene og utvikle seg.

Bygningsmassen i dag har ikke tilstrekkelig lagringskapasitet slik at OLT leier i dag arealer hos NIH, Vallhall, Ullevål, Heminghallen mfl.

Det er vanskelig å anvende ny teknologi i dagens arealer. Det vil kreve store ombygninger for å tilpasse seg til dagens og fremtidens teknologi. Bygningsmassen egner seg ikke for dette.

Kapasitet og bruk av OLT

I Olympiatoppens overordnede strategiplan, som er vedtatt av Idrettstinget, er det også angitt 3 fokusområder/mål.

- Gjøre de beste bedre
- Gjøre de beste fler
- Utvikle morgendagens utøvere

Ved å beholde OLT som i dag inklusive Sportell, vil alle disse 3 fokusområdene, både direkte og indirekte, kunne bli berørt i negativ retning. Dagens bygningsmasse har allerede en klar begrensning med hensyn til kapasitet i forhold til videre utvikling av toppidretten. Dersom ikke kapasiteten økes og at man ikke følger med i tiden i forhold til teknikk/kvalitet, vil landslagsmodellen kunne «forvitte». Det er flere landslag som i dag ikke kan bruke OLT og flere vil også kunne falle fra hvis tilbudet blir for dårlig. Det tverridrettslige behovet i landslagsmodellen blir lavere.

Testkapasitet for utholdenhet, trapp/styrke/spenst er for lav og kan ikke økes på grunn av arealmangel. Toppidretten er i utvikling, trenere og sportssjefer ønsker å være mer på Olympiatoppen. Skal man kunne få til en videre utvikling må man utvikle «møteplassen» til å romme flere.

Den eksisterende bygningsmassen er ikke fullverdig universelt utformet. Dette betyr at Parautøverne har og vil få enda dårligere tilbud enn funksjonsfriske på både kort og lang sikt.

Fremtidsperspektiv drift

Noen av de kritiske faktorene med hensyn til bruk generelt sett er følgende:

- Helseavdelingen må arbeide turnus fordi det ikke er arealmessig kapasitet.
- På grunn av manglende rom/areal må legene ta i bruk Lab-areal.
- Det er ikke kapasitet til å huse helsepersoner fra særforbund.
- Pasientsikkerhet og personvern kan som følge av dårlige fasiliteter bli vanskelig å oppfylle.
- Antidoping klager på forholdene.
- Kantinekapasitet er sprengt. Det er i dag en blanding av ansatte, utøvere, gjester og møterom. Dette er uheldig og kan medføre smittefare og en uheldig blanding med folk i forhold til utøverne.
- Garderobeforhold er dårlige med lav kapasitet.
- Det er en tendens til at «Odde» idretter som ikke har egne anlegg kommer til OLT og at etablerte tradisjonelle idretter finner andre muligheter-/miljøer.

Samarbeid Norges Idrettshøgskole (NIH) og Olympiatoppen (OLT)

Det ligger et stort potensial i å videreutvikle dagens samarbeid med Norges Idrettshøgskole (NIH). Det ble under prosjektgjennomføringen satt i gang arbeidsgruppe sammensatt av NIH og OLT for å se på synergier mellom institusjonene.

Det eksisterer allerede i dag et unikt samarbeid mellom NIH og OLT. Det er få, om ingen steder i verden som har denne samarbeidsmuligheten mellom akademisk og toppidrett.

Arbeidsgruppa ser følgende synergier og fordeler for partene i et samarbeid fremover:

- Utvikle relevante og praksisnære forskningsproblemstillinger

- Kort vei fra forskning til implementering, større mulighet for impact av forskning
- Gjensidig tilgang til, og utveksling av, kompetanse og utstyr
- Større og sterkere fagmiljø, komplementær kompetanse og tilgang til spesialkompetanse

Arbeidsgruppa er av den oppfatning av at det gjøres mye bra i dag, men at det ligger et stort uforløst potensial i møteplassen mellom forskere, fagpersoner og de beste trenerne og utøverne.

Det pekes på følgende positive fordeler for begge parter ved å realisere et nytt nasjonalt toppidrettssenter:

- **Møteplassen**
Mer plass og større kapasitet for samspillsoner. Forskere kan få tilgang til arbeidsplasser i nærheten av praksisfeltet. Mulighet til diskusjoner, utvekslinger og gjensidig utfordring. I dag ser man klare begrensninger for samarbeid og samspill på grunn av plassmangel. En ny og større møteplass, inkludert større hotell- og møteromkapasitet vil også kunne legge til rette for en internasjonal møteplass for akademika og toppidrett.
- **Attraktiv for arbeidstakere/forskere i internasjonal konkurranse**
Gjøre NIH enda mer attraktiv i et internasjonalt perspektiv med nærhet og mulig tilgang til utøvere i «verdens beste lokaler», og tiltrekke de beste fagfolkene med mulighet for kombinasjonsansettelser i større grad.
- **Samarbeid om fasiliteter og utstyr**
I større grad samkjøre innkjøp, bruk og utnyttelse av spesialutstyr. Dette gjelder flere områder, men særlig på feltet idrettsteknologi, som er et kostbart og raskt utviklende felt.
- **Attraktiv og fremtidsrettet studieplass**
Det ligger et stort potensial i å koble undervisning nærmere praksis, for eksempel i observasjon og klinikk. Å tilby praksisplasser til de beste studentene kan være en vinn-vinn for begge parter. I dag er plasshensyn en begrensning for å utnytte disse mulighetene.

Kapasitet overnatting

Hotellkapasiteten slik den er i dag (32 rom) legger klare begrensninger på kapasitet i forhold til gjennomføring av fellessamlinger.

3.5 INVESTERINGSPORTEFØLJE

Bygningsmassens ordinære tekniske levetid utløser en rekke investeringer i kommende 5-10 års periode, noe som vil ha betydelige konsekvenser i forhold til Olympiatoppens utvikling i lånegjeld og driftskostnader.

Noen av arbeidene kommer som følge av at dagens treningshall står oppført på dispensasjon fra dagens reguleringsbestemmelser. Det er derfor en risiko for at Olympiatoppen mister treningshallen.

Investeringsobjekt	størrelse investering	Forventet tidspunkt	Utløsende behov
	NOK	År	
Riving av midlertidig treningshall.	500 000	2023	Dagens hall er bygget på
Reetablering parkeringsplasser	300 000	2023	Gjøres etter at treningshall er revet.
Bytte låssytem	800 000	2021	Nøkkel patent utgått.
Utbedre grunnmur hele bygg	400 000	2023	Murpuss/Fiberpuss avskaller.
Bytte ventilasjonsanlegg hele bygget	6 000 000	2025-2030	Rehabilitering/utskiftning på grunn av elde.
Lyskilder hele huset	500 000	2023/24	Utskiftning på grunn av elde
Vinduer hele bygget	1 000 000	2024-2030	Utskiftning på grunn av elde,
Badstuer i garderober	150 000	2021	Rehabilitering pga. elde/slitasje
Gulvflater hele bygget	2 000 000	2021-2030	Utskiftning pga. elde/slitasje
Innvendig veggflater hele bygget	500 000	2021-2030	Overflater trenger ny behandling (maling)
Innvendig takflater hele bygget	500 000	2021-2030	Overflater trenger ny behandling (maling)
VVS Vann, Avløp og VVB	500 000	2021-2030	Rehabilitering pga. elde/slitasje
Utvendig veggflater hele bygget	1 000 000	2022-2025	Utskiftning på grunn av elde
Utvendige takflater (Papp og takstein)	3 000 000	2025-2030	Utskiftning på grunn av elde
Vareheis kjøkken	250 000	2025	Utskiftning pga. elde/slitasje
HC Heiser	1 500 000	2022	Utskiftning pga. universell utforming
Universell utforming hele bygget	2 000 000	2021	Krav til bygg
Kontorer/kontorlandskap	200 000	2024-2030	Overflater trenger ny behandling (maling)
32 hotellrom	8 000 000	2024-2030	Rehabilitering pga. elde/slitasje
Resepsjon og møterom	400 000	2022-2025	Rehabilitering pga. elde/slitasje
Møbler og inventar	1 000 000	2021-2030	Skiftes pga slitasje
Kjølerom kjeller	300 000	2025	Repareres/skiftes pga levetid
Personaltoalett/3 toaletter ved resepsjonsområdet	500 000	2023	Rehabiliteres pga elde/slitasje
Dører i fellesområder	300 000	2023	Skiftes pga elde/slitasje
Vaskeri	1 000 000	2025	Rehabilitering pga. elde/slitasje
SUM antatt kostnad	32 600 000		

Tabellen viser et utdrag av investeringene som Olympiatoppen regner med å gjennomføre i perioden frem mot 2030 inkl grove anslag på hvilke størrelser som bør påregnes.

4.1 INTERESSENT OG AKTØRANALYSE

Etableringen av et nytt toppidrettssenter er et prosjekt som omfatter og påvirker en vesentlig del av toppidretten, og som derfor må anses å være av samfunnsmessig interesse.

De **primære interessentene** for prosjektet er toppidrettsutøvere samt Norges Idrettshøgskole. De **sekundære interessentene** er foreninger som leier lokaler/arealer, naboer, etc.

Behovsanalysen skal sikre at behovene som legges til grunn for videre analyser er fundamentert i problemstillingene i innledningen, samt at behovene er identifisert og analysert på en tilstrekkelig måte. Formålet med behovsanalysen er å kartlegge hvorvidt prosjektet er relevant ut fra et samfunnsmessig- og et interessent-/aktørperspektiv. Det er vektlagt å få frem avvik mellom dagens situasjon og ønsket situasjon.

Aktør/Interessent	Forventet holdning til prosjekt
Primærinteressenter	
Norges befolkning	Majoriteten av Norges befolkning vil ha en positiv holdning.
Norges Idrettshøgskole	Er positive og ser frem til ytterligere samarbeid på forskningssiden.
Toppidrettsutøvere	Er positive da dette vil gi en bedre treningshverdag og utviklingsplattform.
Norges Idrettsforbund	Er positive
Oslo kommune	Er positive
Sekundærinteressenter	
Naboer	Antas å være nøytrale så lenge det ikke påvirker siktforhold, støy og at miljøet blir ivaretatt.

4.2 INTERESSENTGRUPPEBASERTE BEHOV

Interessentbaserte behov er viktig å avklare i starten av utredningsarbeidet. Disse innspillene er viktige prinsipper for det videre arbeidet.

Interessegruppebaserte behov er behov som er presentert av interessentene.

4.2.1 PRESENTERTE BEHOV FRA ANSATTE OLT

I møter med ansatte ved dagens OLT trekker de ansatte frem følgende behov som viktige:

- Universell utforming for anlegget som helhet og spesielt i forhold til «para-utøvere»
- Arbeidsplassforhold for ansatte (administrativt, trenere, helsepersonell)
- Gode arbeidsforhold for eksterne trener-/coach krefter.
- Forventning til en bedre tilpasset teknisk drift av huset.
- Kapasitet-/fleksibilitet for å møte utvikling i toppidretten.

Brukergrupper - Brukerne kan kategoriseres i tre grupper på et overordnet nivå.

Brukergruppe	Beskrivelse
Toppidrettsutøvere	Anlegget er utformet som en generell «plattform» og et «laboratorium» for utvikling, oppfølging og helsemessige tester av idrettsutøvere på høyt nivå. Anlegget er utformet for den generelle fysiske og mentale oppbygning og trening, med apparatur og testarealer man ikke finner i generelle særvidreftsanlegg. I tillegg er en vesentlig faktor for utøverne et anlegg der man skaper møteplasser på tvers av idrettsgrener, og det sosiale fellesskapet er viktig for idrettsutøvere og den norske idrettsmodellen.
Ansatte	Ansatte i administrasjonen skal gis arbeidsvilkår i tråd med Arbeidsmiljølovens bestemmelser, samt en intern organisering som reflekterer de oppgaver personer, team og avdelinger har i et framtidsrettet kontormiljø. Ansatte knyttet til treningsarealene har sin hovedoppgave blant utøvere i de ulike områder, men vil samtidig få tilgang til frie arbeidsplasser for stille arbeid, rapportering mm. Teknisk personale får arealer for teknisk vedlikehold, verksted og arbeidsplass knyttet til teknisk overvåking av byggets klimaanlegg og andre tekniske anlegg. Ansatte i helseavdelingen trenger arealer som er tilrettelagt for den virksomheten leger, psykologer, fysioterapeuter mfl trenger for å gjennomføre sitt arbeid. Arealene må også være utformet slik at virksomheten kan drives slik at pasientsikkerhet blir ivarettatt.
Besøkende	For besøkende til anlegget vil fasiliteter knyttet til møter, presentasjoner o.l. tilrettelegges i soner av anlegget som ikke griper inn i de aktives områder.

4.3 NORMATIVE BEHOV

De normative behov er behov som kan knyttes til lover, nasjonale og lokale føringer, reguleringer etc.

4.3.1 BEHOV SOM UTLEDES FRA BYGNINGSTEKNISKE FORSKRIFTER ETC

Gjeldende tekniske forskrift til plan- og bygningsloven er TEK17 og skal legges til grunn ved etablering av nytt bygg.

4.3.2 BEHOV SOM ER FORANKRET I ARBEIDSMILJØLOVEN

De ansatte sine miljøkrav er ivaretatt gjennom Arbeidsmiljøloven. Lovens bestemmelser skal sikre rammer for en helsefremmende og meningsfylt arbeidssituasjon, der definerte fysiske og klimamessige krav er ivaretatt i bygninger med arbeidsplasser. Arbeidstilsynet har tilsynsmyndighet med at loven etterfølges.

4.4 ETTERSPØRSELSORIENTERTE BEHOV

For å kunne gi et godt tilbud til toppidrettsutøverne er det viktig at nytt toppidrettssenter dimensjoneres slik at kostnader til finansiering, oppvarming, renhold og vedlikehold går minst mulig på bekostning av ressurser til kjerneaktiviteten til Nasjonalt Toppidrettssenter.

Det er i prosjektet lagt til grunn høy bygningsmessig- og teknisk kvalitet som skal kunne gi lave driftskostnader.

4.4.1 DIMENSJONERING

Nytt Nasjonalt Toppidrettssenter skal dekke det tverridrettslige behovet og dimensjoneres for dagens og fremtidens behov med hensyn til kapasitet, fleksibilitet og tekniske muligheter.

4.5 BEHOVSKONFLIKTER

Identifiserte behovskonflikter:

Ingen

4.6 DET PROSJEKTUTLØSENDE BEHOV

Det prosjektutløsende behovet for nytt Toppidrettssenter er behovet for større kapasitet og mer tidsriktige fasiliteter. Dagens bygningsmasse er ikke tilpasset hverken dagens eller fremtidens behov og Olympiatoppen vil ikke kunne utvikle seg videre i takt med de krav som stilles i toppidretten for å lykkes.

5 MÅL

Samfunnsmålet definerer hva prosjektet skal oppnå for samfunnet. Samfunnsmålet formuleres med utgangspunkt i behovsanalysen og prosjekttutløsende behov. Effektmålene konkretiserer de effekter som brukerne av det nye toppidrettssenteret skal oppleve. Resultatmålet definerer prosjektets resultat og leveranser.

5.1 SAMFUNNSMÅL

«Skape store idrettsøyeblikk for det norske folk»

«Øke motivasjonen til det norske folk til å være fysisk aktive»

5.2 EFFEKT MÅL

- Et toppidrettssenter som legger godt til rette for:
 - Felles møteplasser
 - Felles idrettslige aktiviteter
 - Treningsfasiliteter med spesifikke kvaliteter for idretten.
 - Helse- og rehabiliteringslokaler
 - Overnatting
- Et nasjonalt senter for trening og prestasjon der norsk toppidrett møtes for å videreutvikle og bygge en sterk prestasjonskultur.
- At det blir lagt til rette for forskning og kunnskapsutvikling om trening og toppidrett.
- En arena for styrking av kompetanse, der forholdene legges til rette for deling av kompetanse på tvers av idrettene.
- Bygget har en fleksibilitet som kan ta opp i seg endringer i interne kapasitetsbehov, sambruk av rom, utstyr og personell og muligheter for påbygg og ombygginger med minimal driftsuleppe.

5.3 RESULTATMÅL

Resultatmålet til prosjektet er å levere ett nytt Toppidrettssenter som inneholder arealer som ivaretar dagens behov samt er så fremtidsrettet og fleksibelt at arealene enkelt kan tilpasses behov som kommer i fremtiden.

Kapasiteten skal også være slik at anlegget trekker til seg flere idretter som i dag ikke benytter OLT, men som det ville være naturlig at benyttet anlegget.

Det skal legges til rette med løsninger hvor det er høyt fokus på fremtidige lave driftsutgifter. Det må vektlegges bruk av materialer og løsninger ivaretar dette.

6 KRAV

I dette kapittel er det angitt hvilke krav prosjektgruppen har forholdt seg til i utviklingen av prosjektet. Kravene er delt opp i skal og bør krav.

Skal-krav (ufravikelige krav)	Hvor kommer kravet fra?
Byggeprogram	OLT/Brukergruppe
Utvidet oppfyllelse av krav om Universell Utforming. Økt tilpasning til handikappede utøvere.	OLT/Brukergruppe
Bygget skal være en utviklingsarena for toppidrettsutøvere	Styringsgruppe
Olympiatoppen skal bestå til nytt anlegg er klart	OLT
Erstatningsanlegg for Norges Idrettshøgskole (NIH)	NIH
Planlegges med kapasitet og fleksibilitet for fremtiden	Styringsgruppe
Det må planlegges med nok parkeringskapasitet ihht til offentlige krav	Oslo kommune

Bør-krav	Hvor kommer kravet fra?
Bygget utformes med bakgrunn i prosjektets bærekraftstrategi	OLT
Det etableres en kjørbær adkomst til hovedinngang nytt Toppidrettssenter	OLT
Innvendige arealer organiseres med gode dagslysforhold	OLT

7 BESKRIVELSE AV ALTERNATIVER

Utformingen av utbyggingsalternativene i denne utredning er i praksis et resultat av en rekke beslutninger som er fattet gjennom prosjektperioden for mulighetsstudie, med kartlegging av behov, krav og målsetninger samt andre føringer.

7.1 AREAL

7.1.1 AREALKRAV BYGG

Rom- og funksjonsprogrammering

Fra august til oktober 2019 ble det innhentet informasjon og arealbehov fra de avdelinger og funksjoner man finner i dagens Toppidrettssenter. I perioden ble det avholdt ca 20 møter mellom ulike brukere, ledelse, prosjektleder, og arkitekt. Denne prosessen dannet utgangspunkt for det videre arbeid med grunnlaget for et skisseprosjekt. Fra de første presentasjoner av et konsept ble det gjennom møter og innspill arbeidet fram et grunnlag som i en videre prosess er koordinert med tekniske konsulenter fram til det ferdige skisseprosjektet.

OMRÅDE / AVDELING /FUNKSJON	Netto areal m2
Kraft /styrke/60 løpebane/treningssenter	1.620
Utholdenhet	855
Teknikk / motorikk / utstyrlager	1.760
Idrettspsykologi	80
Restitusjon	150
Møteplasser, garderober, personalfasiliteter, kantine/kjøkken	760
Helse/fysio	740
Administrasjon/fagkonsulenter	1.455
Arealer drift og teknikk, hovedlager	860
SUM	8.280

Konferer vedlagte romskjema for detaljer.

Det er i prosjektet utviklet tidlig konseptuelle skisser ut fra de rammer reguleringsplanen tillater, samtidig som man gjennom tomtanalyse og plankonsept utviklet det grunnlaget som ble presentert for brukergruppen. Gjennom den møteserien man har avholdt med brukerne og tekniske konsulenter, har det endelige skissekonseptet utviklet seg til en omforent helhetsløsning der det er oppnådd enighet om det beste utgangspunkt for et helhetlig fungerende senter - et bygg som ivaretar funksjonalitet og robusthet, og som vil fungere etter de mål man har satt for et nytt Toppidrettssenter.

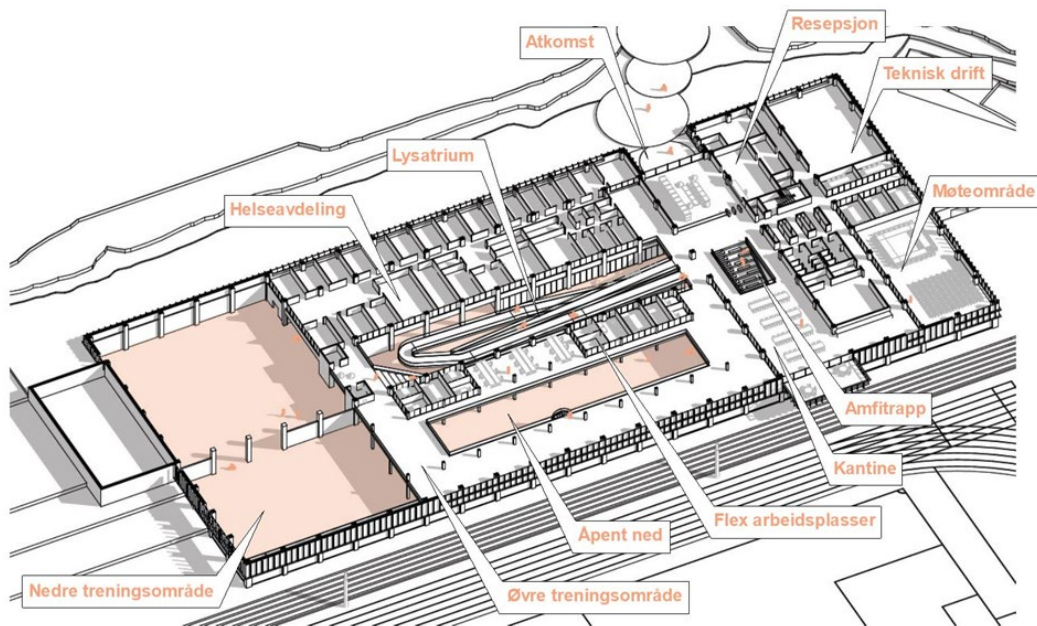
7.1.2 PROGRAMAREAL OPP MOT PROSJEKTETS NETTO AREAL (BRA)

Innmeldt netto areal fra brukersiden i forrige tabell omfatter de arealer man i programmeringsfasen har kommet fram til som utgangspunkt for skissefasen. Arealene framkommer som areal for arbeidsplasser, personal- og garderobeområder, treningsarealer med tilstrekkelig plass for ulike typer trening, utstyr og installasjoner, samt en rekke arealer tilknyttet testing, spesiell trening, laboratorier og klimatilpassede arealer.

Med ramme i tomtens beskaffenhet, de regulerte byggegrenser og et plangrep som organiserer arealene innbyrdes, er det samlede netto gulvareal i skisseprosjektet 11.225m². Differansen fra nettoprogrammet forklares ut fra flere forhold som forenklet er summert i følgende punkter;

- Trafikk- og kommunikasjonsarealer i de 3 etasjer som ikke er medtatt i program
- Sentralt lysatrium (grunnflate 495m²) for tilstrekkelig dagslys i bygningen som er ca 50 meter bred
- Areal i plan 2 som omfatter ankomst- og utstillingsareal, besøksfasiliteter og birom

- Mezzanin i treningsområdet som under arbeidet har økt i areal ut fra behov man har sett under arbeid med skisseprosjektet



7.1.3 AREALKRAV UTEOMRÅDER

Utearealene rundt nytt Toppidrettssenter skal sikre lett tilgang til treningsmuligheter i naturen og på uteanlegg tilhørende Norges Idrettshøyskole. Bygget ligger direkte knyttet til friidrettsbane, fotballbane, tennisbane og utendørs kunstisbane. Samhandlingen mellom NIH og NT er allerede godt etablert, og vil bli ytterligere forsterket gjennom sambruken av anlegg, forsknings- og treningsutvikling. Ny utforming av bygninger og uteanlegg vil bidra til et helhetlig Campus-miljø knyttet til idretten.

Tilgjengelighet

Plassering av det nye anlegget er diktert av forutsetninger om kontinuitet i dagens virksomhet under byggearbeidene, og plassering av nybygg innenfor gjeldende regulerte byggegrenser og høyder.

Med nybygget plassert mellom dagens bygg og stadion ligger en utfordring i et fallende terreng, der god tilgjengelighet til ny hovedinngang basert på krav til universell utforming må oppfylles fra områdets øvre område (dagens inngangsnivå) ned mot nybyggets hovedinngang på kote +193. Nivåforskjellen er løst med et skrådd atkomstplan innarbeidet i terrenget slik utomhusplanen illustrerer. Dagens «snekkerbod» rives for å frigjøre areal for den nye atkomsten.

Grøntområder

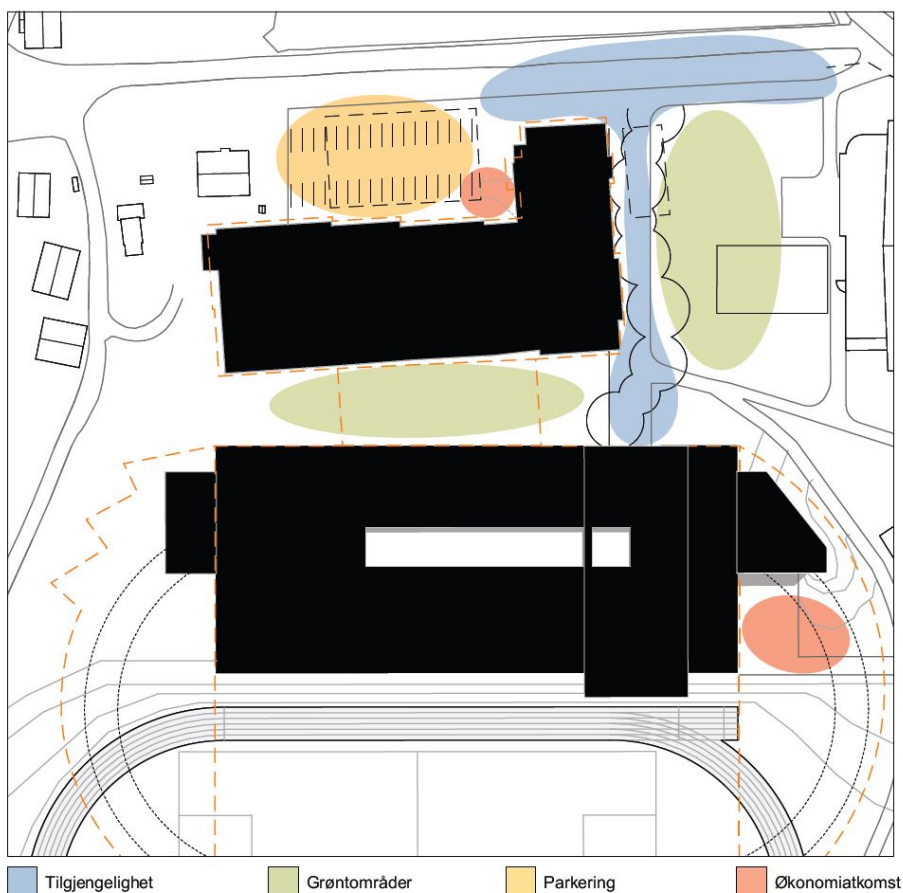
Med ny bebyggelse oppstår samtidig en «fortetting» av bebyggelse knyttet til NIH og Toppidrettssenteret. Nybyggets plassering opprettholder imidlertid gode avstander mellom bygninger, slik at man bevarer viktige natur- og grøntområder mellom disse. Områder som berøres av anleggsperiode og flytting av friidrettsbanen skal alle behandles som del av et helhetlig grønt-landskap med naturlige forbindelseslinjer for gående og syklende. Disse forutsetninger er også illustrert på utomhusplanen.

Parkering

Parkeringsbehovet for nytt bygg er beregnet ut fra kommunens gjeldende parkeringsnorm, uten at denne har referanse direkte til en tilsvarende type bygg. Vi har «interpolert» mellom to kategorier bruk, og har kommet til at kravet vil være i størrelsesorden 60-80 p-plasser avhengig av utbyggingsalternativ, hvorav min. 10% skal være HC-plasser. En videre dialog med kommunen vil avklare nærmere hvilket krav prosjektet vil generere, og politiske holdninger kan peke mot et mindre krav. I dag har Toppidrettssenteret foruten sine egne p-plasser også en avtale med Oslo kommune om å disponere 30 plasser på Sognsvann utfartsparkering på naboområdet. Den provisoriske idrettshallen kan når nytt anlegg står ferdig rives, og arealet frigjøres til bakkeparkering. To av alternativene i kapittel 8 har denne forutsetningen.

Økonomiatkomst

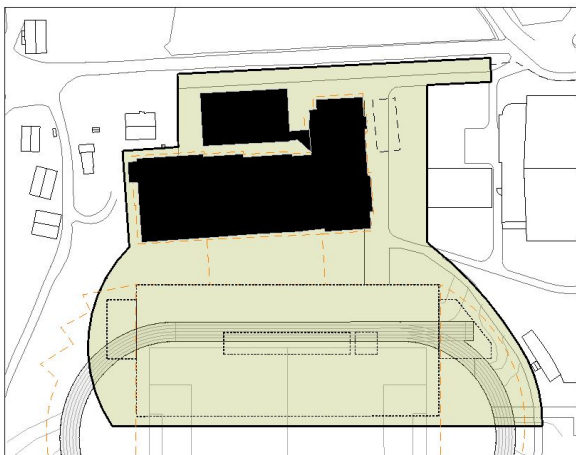
Nybygget får egen atkomst for større levering/renovasjon o.l. til byggets nedre plan. Fra NIHs hovedatkomst fører en veiløsning fram til deres økonomiområde. Fra dette vil det kunne føres en avstikker fram til nybyggets varemottak og lagerarealer. Her kan også spesielle framkommelighetsbehov for HC løses nær opp til bygget.



7.2 TOMTEANALYSE

Etablering av et nytt toppidrettssenter krever en relativ stor tomt, og det er derfor begrenset hvilke plasseringsmuligheter som er tilgjengelig uten at dette berører NIH sine idrettsanlegg i området.

Gjennom utredningen av prosjektet har prosjektgruppen analysert flere alternativer til hvordan man kan utnytte tomten.



7.2.1 DAGENS TOMT

Størrelse:	18.000m ² (areal som omfatter byggeprosjektet som vist på figur)
Eierskap:	Norges Idrettshøgskole
Karakter:	Et øvre og et nedre nivå med en mellomliggende skråning – med høydeforskjell 12m
Utfordringer:	Nedre nivå omfatter del av stadion, OLT må bestå under byggeperiode
Adkomst/Logistikk	Hovedatkomst fra Sognsveien, økonomiatkomst via NIHs internvei
Alternativ bruk:	Ingen

7.2.2 VURDERING AV ALTERNATIVER UTNYTTELSE TOMT

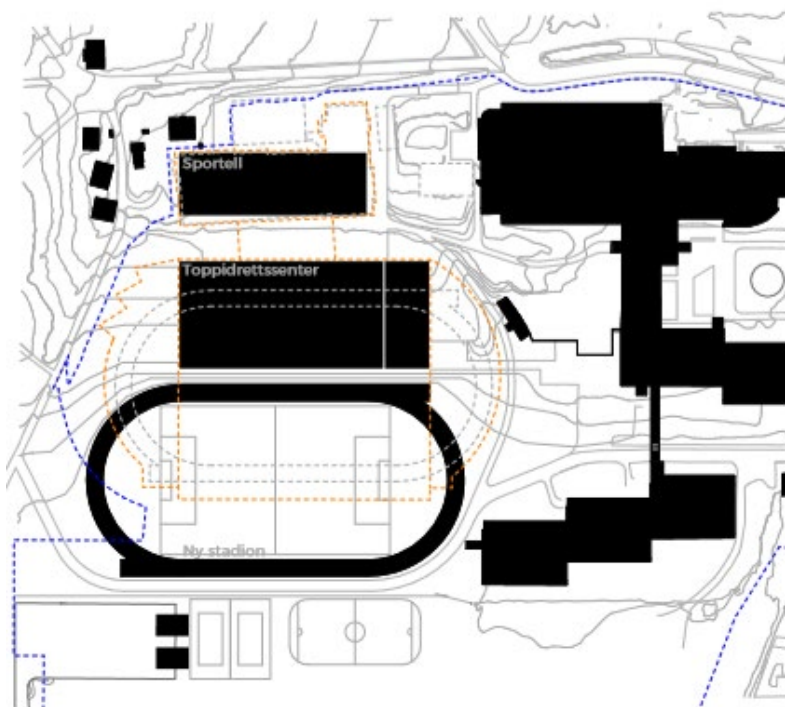
Det ble tidlig i prosjektet gjort en utredning av hvilke muligheter som ligger på tomten i forhold til å beholde treningsanleggene til NIH. Dette dreier seg om stadion, bandybane og tennisbaner. Det ble gjort en vurdering av 3 alternativer hvor 2 av de innebærer at disse anleggene beholdes som de er.

Alternativ a)	Stadion, tennisbane og isflate flyttes
Alternativ b1)	Stadion, tennisbane og isflate beholder sin plassering
Alternativ b2)	Stadion, tennisbane og isflate beholder sin plassering

Vurdering av tomtealternativene

Alternativ a) Stadion, tennisbane og isflate flyttes

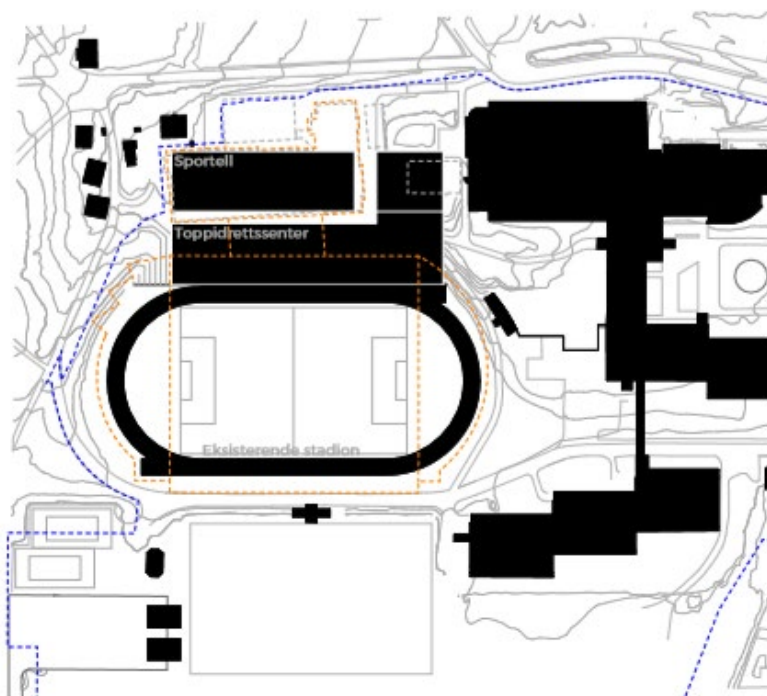
I dette alternativet vil all ny bebyggelse ligge innenfor regulerte byggegrenser for området og det vil derfor ikke være behov for å søke om dispensasjoner. Prosjektet vil derfor ikke møte vesentlige problemer med aksept fra planmyndigheter.



Vurdering av fordeler og ulemper:

- Forslaget svarer opp til prosjektets effektmål på en god måte hvor spesielt «felles møteplasser» og logistikk/funksjonsplassering blir godt ivaretatt.
- 2 aktive plan + 1 toppetasje med kontorer/støttefunksjoner. Alle treningsarealer, helseavdeling og sosiale områder får svært gode dagslysforhold som vurderes å ha høy prioritet. Løsningen gir også en svært god oversiktighet over anlegget fra ankomstområdet.
God intern organisering med adkomst på samme nivå som øverste aktive plan, noe som gir korte avstander mellom de ulike avdelingene.
- I dette alternativet ligger det relativt sett lite underjordisk areal. Dette vil innebære lavere kostnader knyttet til grunnarbeider. Alternativet utløser lite behov for utgraving/sprenging/sømboring i fjell. Man kan legge til grunn en normal byggeprosess.
I all hovedsak vil hele bygningskroppen ligge over dagens terrengnivå.
- På bakgrunn av plassering over eksisterende terreng vil det generelt sett være meget god tilgang til dagslys og utsyn.
- I og med at «stadion» blir flyttet gis det mulighet for å få til en løsning med varelevering inn i bygget fra stadionsiden.
- Gir en antatt merkostnad for flytting av stadion på kr 29 MNOK eks mva.
- Gir merkostnad for flytting av tennisbaner og isflate på kr 2,6 + 26,5 MNOK eks mva.
- NIH vil være uten stadion i perioden oktober/november til og med juni året etter. (8 mnd)
- Hovedalternativet gir en relativt enkel og sikker byggeprosess i fire faser.
 - Fase 1 Bygging av nytt stadion med oppstart arbeider med nytt NT. (eksisterende OLT vil ha full drift)
 - Fase 2 Bygging/ferdigstillelse av nytt Nasjonalt Toppidrettssenter. (eksisterende OLT vil ha full drift)
 - Fase 3 Eksisterende toppidrettssenter rives, nytt senter settes i full drift.
 - Fase 4 Sportell bygges.

Alternativ b1) Stadion, tennisbane og isflate beholder sin plassering

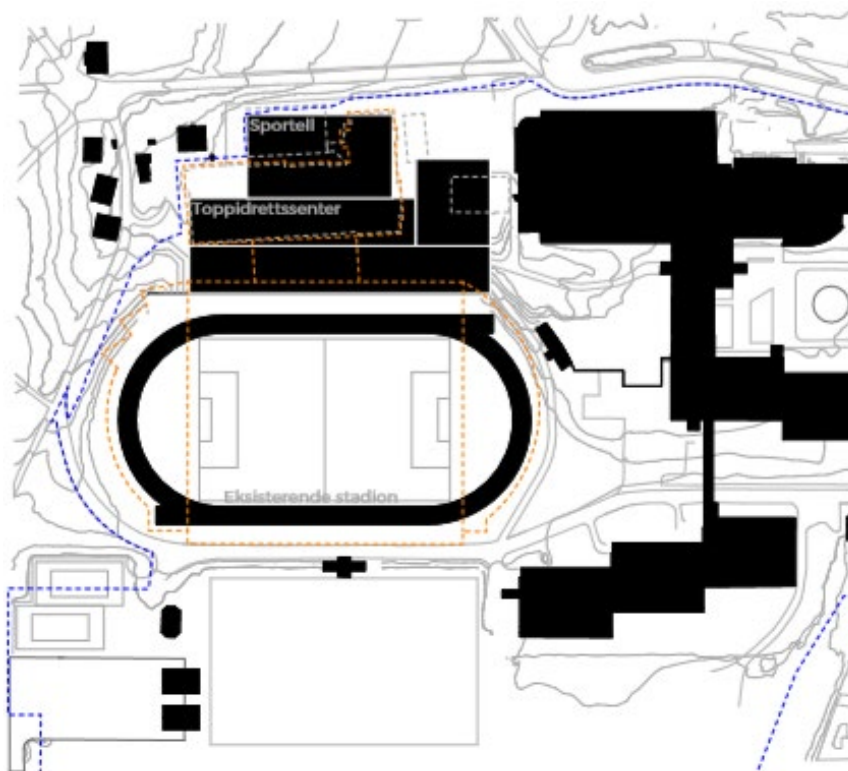


I dette alternativet er et nytt Nasjonalt Toppidrettssenter (NT) plassert på en slik måte at stadion kan bestå slik den ligger i dag. Det vil imidlertid ikke være tilstrekkelig avstand mellom nybygg og stadion til at stadion kan brukes i byggetiden, og en konsekvens for NIH vil være at de er uten et fungerende stadion i hele perioden hvor nye NT bygges. Foruten dette vil prosessen ved alternativ b1 være relativt likt hovedalternativet der nytt NT bygges og ferdigstilles i sin helhet før eksisterende senter rives og sportell bygges.

Vurdering fordeler og ulemper:

- Svarer ikke opp til prosjektets effektmål på alle punkter. Vanskeligere intern organisering med adkomst ett nivå over aktive plan og lengre avstander mellom avdelinger.
- 2 aktive plan + 2 etasjer med kontor/støttefunksjoner. Den vinklede bygningsform vanskeliggjør god intern trafikkflyt – mindre oversiktlige romsammenhenger.
- Dette alternativet genererer større inngripen i terrenget for å dekke arealbehovet. Bygget er trukket helt inntil eksisterende OLT.
- Mer underjordisk areal, flere avdelinger blir avhengig av overlys og uten mulighet for utsyn.
- Alternativet vil kreve dispensasjoner i forhold til gjeldende regulering da over 50% av grunnflaten er plassert utenfor gjeldende byggelinje. Denne usikkerheten vil være helt til rammesøknad er behandlet.
- Sett opp mot alternativ a) gir alternativ b1) store ekstra kostnader knyttet til grunnarbeider med sprengning/-sikringsarbeider. Antatt merkostnad for dette er ca 17 MNOK + mva.
- Komplisert byggeprosess i fjell og sikringsarbeider. Antatt 8 uker lengre byggetid.
- Stadion beholdes, men kan ikke benyttes i byggeperioden av nytt NT pga riggplass og sikringsarbeider. (Antatt tid 1,5 – 2 år)
- Det er vanskelig å se for seg en fremtidig løsning med varelevering på stadionsiden uten å berøre stadion.

Alternativ b2) Stadion, tennisbane og isflate beholder sin plassering



For å ikke legge beslag på stadion under bygging av nytt NT er det avsatt en riggsone på ca 9 meter mellom nytt bygg og eksisterende stadion for drift av byggeplass. Dette medfører at det ikke er tilstrekkelig grunnareal i byggbart område mellom stadion og eksisterende toppidrettssenter, og at nye NT derfor må overlapse med plassering av dagens senter. Da et premiss for prosjektet er kontinuerlig drift av senteret må nytt NT bygges i to etapper, og deler av eksisterende senter må bestå til erstatningsarealer er ferdigstilt. I dette alternativet foreslås første byggetrinn av nytt toppidrettssenter bygges uten avdeling for teknikk/motorikk, som i dag hovedsakelig har sine arealer i den midlertidige hallen. I en mellomfase vil da toppidrettssenteret være delt i to samtidig som det foregår rive og byggearbeider nært inntil. Når eksisterende senter er revet kan del to (teknikk/motorikk) av nye NT bygges (figur 4). Dette må gjøres på en slik måte at de store arealene kan kobles sammen ved ferdigstilling, samtidig som driften av del I ikke må forstyrres for mye. Først etter at nytt NT er totalt ferdigstilt og midlertidig motorikkhall revet kan bygging av sportell påbegynnes.

Vurdering av fordeler og ulemper:

- Svarer ikke opp til prosjektets effektmål på alle punkter.
 - Vanskeligere intern organisering med adkomst ett nivå over aktive plan og lengre avstander mellom avdelinger.
 - Deler av eksisterende OLT vil bli berørt under bygging av nytt NT. Dette betyr en vanskelig driftssituasjon for OLT i byggeperioden.
- 2 aktive plan + 2 etasjer med kontorer/støttefunksjoner.
- Dette alternativet genererer stor inngripen i terrenget for å dekke arealbehovet og vurderes funksjonelt som svært uhensiktsmessig. Bygget er trukket helt inntil eksisterende OLT og avstand til NIH's storhall er kritisk.
- Mer underjordisk areal, flere avdelinger blir avhengig av overlys og uten mulighet for utsyn, der Arbeidstilsynets vurdering av arbeidsplassforhold vil skape stor usikkerhet.
- Alternativet vil kreve dispensasjoner i forhold til gjeldende regulering med ytterligere større grunnflate liggende utenfor byggeplan enn alternativ B, og med nærhet til turveien fra T-banen vil være svært

uheldig og sannsynligvis uakseptabel overfor planmyndighetene. Usikkerheten forbundet med alternativet vil være helt til rammesøknad er behandlet.

- Sett opp mot hovedalternativet gir dette alternativ b2) store ekstra kostnader knyttet til grunnarbeider med sprengning/-sikringsarbeider. Antatt merkostnad for dette er ca 17 MNOK + mva.
- Komplisert byggeprosess i fjell og sikringsarbeider. Antatt 8 uker lengre byggetid.
- Det er vanskelig å se for seg en fremtidig løsning med varelevering på stadionsiden uten å berøre stadion.
- Forutsetter riving av «Internatbygg» til NIH.

Økonomi og fremdrift

I forhold til fremdrift er det først og fremst to faktorer som «trekker» alternativ b1 og b2 i feil retning.

- Det ligger stor usikkerhet i forhold til tid, som igjen påvirker kostnadene.
Om man får dispensasjon fra gjeldende regulering i så stort omfang er tvilsomt, man kan derfor ende opp i en reguleringsprosess med påfølgende nye prosesser og alternativs vurderinger. Det andre forholdet er usikkerhet med hensyn til grunnforhold.
- Det som kan trekkes frem som positivt med gjennomføring etter alternativ b1) og b2) er at man slipper å reetablere stadion, tennisbaner og isflate.

Oppsummering

Hovedpunkter ved gjennomføring av a1):

- Betydelig lavere usikkerhet i forhold til kostnader og tid.
- Vesentlig kortere avstengningsperiode for stadion. (antatt ca 8 mnd – november til og med juni)
- Nytt stadion kan være i drift når nytt Nasjonalt Toppidrettssenter (NT) bygges.
- Norges Idrettshøgskole (NIH) får etablert nytt stadion, isflate og tennisbaner.
- Kortere byggetid enn alt b1) og b2).
- Unngår kompliserte grunnarbeider og bedre sikkerhet for Helse, miljø og sikkerhet (HMS) under gjennomføring.
- Oppfyller prosjektets effektmål på en god måte.
- Ivaretar logistikk i nytt Nasjonalt Toppidrettssenter på en måte som ihht Olympiatoppen ønsker.

Hovedpunkter i gjennomføring etter alternativ b1) og b2):

- Gir betydelig uforutsigbarhet i forhold til kostnader og tid.
- Forutsetter gjennomføring hvor 50% av arealet er utenfor gjeldende regulering, krever derfor dispensasjon og-/eller omregulering.
- Gir lengere byggetid.
- Medfører i alternativ b1) at stadion blir stengt i byggeperioden (1,5-2 år).
- Forutsetter riving av «internatbygg» til NIH
- Gjennomføring etter alternativ b2) gir ikke mulighet for å oppfylle romprogrammet.
- Bygging av alternativ b2) må gjennomføres med delvis overlapp mot eksisterende OLT.
- Prosjektet må gjennomføre kompliserte og kostnadskrevenende grunnarbeider i begge alternativer.
- NIH beholder bandybane, stadion og tennisbaner som de er i dag.
- I alternativ b1 og b2 er avstanden mellom eksisterende OLT og nybygg kritisk.

Konklusjon

Prosjektgruppen og styringsgruppen for prosjektet har lagt til grunn at videre utredning av alternativene b1) og b2) ikke gjennomføres og at man fortsetter utredningen av kun alternativ **a)**.

Det er helt klare ulemper ved alternativ b1) og b2) som gjør at prosjektgruppen ikke anbefaler å gå videre i utredningen av disse alternativene.

På økonomisiden mener vi det vil være å påta seg stor risiko å gjennomføre prosjektet etter alternativ b1 eller b2. Det vil være en stor usikkerhet i forhold til både om man kan få gjennomført prosjektet og i så fall når prosjektet kan settes i gang. Hvis man setter opp kostnadene for erstatningsanleggene og ser disse opp imot merkostnader knyttet til grunn-/sikringsarbeider har vi følgende sennarie.

Type anlegg	MNOK	Forklaring
Kostnader erstatningsanlegg	59	Konsekvens av alt a)
Grunn-/sikringsarbeider antatt	20	Nødvendig for alt. b1 og b2
Genererer riving av internatbygg NIH	0,5	Nødvendig for alt. b1 og b2
Bygge erstatningsareal for internatbygg 800m2	32	Ikke areal innefor regulering for dette.
Senere oppstart byggearbeider	15	Antatt ett år med prisstigning
Konsekvenser ved ikke flytte anlegg	67,5	

Uten å ha vurdert risikopåslag vil alt. b1) og b2) få en merkostnad i forhold til alt a). Hvis man også kalkulerer usikkerhetsbildet og tar med de andre beskrevne ulempene ved alt b1) og b2) vil forskjellen bli enda større.

7.3 CAMPUS SOGNSVANN

Prosjektgruppens første oppgave i prosjektet var å avklare i hvilket omfang prosjektet skulle utredes. Utgangspunktet var: (utdrag fra prosjektets styringsdokument)

Utrede og utarbeide beslutningsgrunnlag for bygging av et Nasjonalt Toppidrettssenter (NT), herunder utrede to alternative modeller:

Ne

Alternativ – Tverridrettslig- og særiddrettslige behov

Et toppidrettssenter tilpasset Olympiatoppens tverridrettslige behov kombinert med særiddrettslige spesialanlegg og hotell, i tråd med det romprogram og de skisser som foreligger fra prosjekt Campus Sognsvann

Alternativ – Kun tverridrettslig behov

Et nytt toppidrettssenter kun med Olympiatoppens tverridrettslige behov (møteplass for toppidrett) og hotell.

Prioriteringer i forhold til alternativene skal avklares i en tidlig fase av prosjektet.

For å avklare omfang ble det gjort en utredning av tidligere prosjekt Campus Sognsvann (CS) med en kostnadskalkyle og en realitetsvurdering av om prosjektet lot seg gjennomføre.

Forhåndskonferanse

Planunderlaget med arealer for CS ble presentert i en egen forhåndskonferanse med Plan- og bygg i Oslo 28.09.2017. Forhåndskonferansen resulterte blant annet i følgende overordnede tilbakemelding fra Plan- og bygg:

- Plan- og bygningsetaten anbefaler å vurdere muligheten for å starte en ny planprosess, da det ved nåværende tiltak vil bli en del avvik fra gjeldende regulering, og dermed mange og til dels store dispensasjoner. Det vil dessuten ikke være mulig å bygge mer i fremtiden slik tiltaket er vist nå, da regulert BRA for planområdet blir «brukt opp» når man inkluderer eksisterende og ny bebyggelse.
- Det ble også kommentert at selve toppidrettssenteret med trenings- og kontorlokaler fremsto svært arealeffektivt med veldig mange funksjoner på et plan og virket lite gjennomtenkt i forhold til logistikk og samordning mellom idrettene med tanke på at så mange mennesker skal bruke arealene.
- Parkeringskjeller under «Sportell» utløser krav om dispensasjon fra gjeldende regulering.

I perioden fra mai tom juni 2019 gjennomgikk den nye prosjektgruppen det underlag som forelå fra «prosjekt CS». Foruten gjennomgang av det underlaget som forelå fra tidligere, har prosjektgruppen gjennomført en møteserie med arkitekt for CS og andre involverte i forrige prosjekt. Dette ble gjort for å kartlegge og kvalitetssikre-/avklare detaljer rundt opprinnelig prosjekt CS.

Arealer

En kvalitetssikring av arealene endte opp i følgende nøkkeltall for arealer som i sin tid ble lagt til grunn for CS: (arealer i BTA)

Olympiatoppen -	5.000 m2
Særidrettene -	30.400 m2 (ca 6.000 m2 av dette dekker det tverridrettslige behovet)
Sportell -	6.200 m2
P-kjeller -	<u>3.600 m2</u>
SUM	<u>45.200 m2</u>

Dette arealbehovet overstiger det arealet som er tilgjengelig innenfor gjeldene reguleringen i betydelig grad
Økonomi

Det ble ikke, som en del av skisseprosjektet for CS, utarbeidet noen kostnadskalkyle. Det ble kun gjort helt overordnede vurderinger av kostnadsnivået og det ble konferert med særidrettene i forhold til om de ville være med å betale leie for arealene de hadde spilt inn i programmeringsprosessen. Tilbakemeldingen fra særidrettene var slik at det ga prosjektet stor usikkerhet mht særidrettens vilje til å forplikte seg.

Den nye prosjektgruppen for «Nasjonalt Toppidrettssenter» gjennomførte derfor en kostnadsberegning av prosjekt CS med følgende hovedtall: (Kost. Inkl. mva.)

Olympiatoppen -	202 MNOK
Særidrettene -	940 MNOK
Sportell -	245 MNOK
P-kjeller -	<u>65 MNOK</u>
SUM	<u>1.452 MNOK</u>

Vurderinger i forhold til videreføring og bearbeiding av CS.

- Prosjektet har en arealmessig utfordring i forhold til gjeldende regulering. Prosjektgjennomføringen vil med stor sannsynlighet stoppe opp fordi man må gjennomføre en omregulering. En omreguleringsprosess er i seg selv beheftet med stor risiko i forhold til om man oppnår det man vil med hensyn bygging, samt at en omregulering kan ta lang tid. Det er mange faktorer som kan påvirke som for eksempel, krav om utredninger, kompleksitet, hva slags tiltak som ønskes og naboforhold er alle forhold som kan påvirke hvor lang tid en omregulering tar.

- Ovennevnte forhold vil alene kunne stoppe hele den videre planlegging og realisering av prosjekt CS og kunne forsinke prosessen i flere år.
- Det ble ikke parallelt med utredning av CS avklart hvordan man hadde tenkt å finansiere og drifte prosjektet. Dette er helt vesentlige parametere for om prosjektet lar seg gjennomføre. Om man parallelt med utredningen hadde utredet finansiering-/drift antas det at prosjektet hadde stoppet opp tidligere pga av manglende mulighet til finansiering. Det var blant annet knyttet stor usikkerhet til særidrettens vilje til å forplikte seg mht leie.
- I møte med lokalidrettene la de som premiss for daglig bruk av anlegget at de kunne brukes vederlagsfritt eller på samme premisser som gjelder for Oslo kommune sine anlegg som forvaltes av Oslo Idrettskrets.
- Oslo Idrettskrets har framholdt at de kun vil kunne være langsiktig leietaker for lokaler som kan prioriteres i den totale anleggsdekningen for barne- og ungdomsidretten, samt noen få spesialanlegg
- Prosjekt CS ble til basert på en visjon om at man skulle dekke alle behovene også for særidrettene. Siden 2016 har det blitt planlagt og bygget flere særidrettsanlegg gjennom særidrettens egne anleggsplaner i «Oslo -Området» som dekker flere av behovene som ligger i prosjekt CS. I tillegg har Oslo kommune utarbeidet en egen plan for å dekke sine behov for perioden 2019-2028. I denne planen inngår flere særidrettsanlegg som vil øke kapasiteten ytterligere.

Konklusjon

Den nye prosjektgruppen sine vurderinger er at det er meget stor risiko for at en videre realisering av dette prosjektet ikke lar seg gjennomføre pga. følgende parametere:

- Meget stor usikkerhet i forhold til reguleringsforhold
- Manglende finansiering
- Manglende driftsmessig forankring

Styringsgruppen for prosjektet besluttet, basert på ovennevnte redegjørelse og prosjektgruppen sin anbefaling, at videre utredning av Campus Sognsvann ble avsluttet og at prosjektet konsentrerte sin videre utredning opp mot å dekke følgende behov:

[Et nytt toppidrettssenter kun med Olympiatoppens tverridrettslige behov \(møteplass for toppidrett\) og hotell.](#)

7.4 NULLALTERNATIV

For å avgjøre om det er verdt å foreta en investering i forhold til dagens situasjon skal ett av alternativene defineres ved å vise utviklingen basert på den konseptuelle løsningen som eksisterer på beslutningstidspunktet. I dette tilfelle vil det si å gjøre en vurdering av om dagens bygningsmasse kan løse behovene som er beskrevet i Kapittel 4.

Dagens situasjon på OLT er omtalt i detalj under kapittel 3, hvor det også fremgår hvordan de ansatte på OLT ser på situasjonen.

Redegjørelsen under kapittel 3 om bygningsmassen som OLT råder over viser at nullalternativet ikke er reelt prosjektoalternativ. Prosjektgruppen ser ikke at det er noen muligheter for at OLT kan fortsette sin virksomhet i dagens arealer uten at mandatet-/oppgaven til Olympiatoppen endres.

Oppsummert er denne anbefalingen basert på følgende:

- *Uhensiktsmessige og utdaterte arealer ved dagens OLT.*
- *For lite arealkapasitet til å dekke den oppgaven som OLT har for å videreutvikle toppidretten basert på dagens toppidrettsmodell.*
- *Dagens bygningsmessige situasjon er ikke tilrettelagt og-/eller har et teknisk nivå for videre utvikling av toppidretten.*
- *Dagens bygningsmasse har vesentlig mangler i forhold til «Universell Utforming» og på mange områder ikke tilpasset handikappede utøvere.*
- *Kapasitet kan gi problemer med å opprettholde Norges Posisjon i vinteridrettene.*
- *Det er ikke kapasitet til utvikling av sommeridrettene.*

På vedlikeholdssiden vil det være relativt store kostnader som kommer som kun opprettholder dagens situasjon. Vi mener det vil være mer samfunnsnyttig totalt sett å bruke disse pengene i ett nytt prosjekt.

7.5 UTBYGGINGSALTERNATIVER

Utredning av alternativer

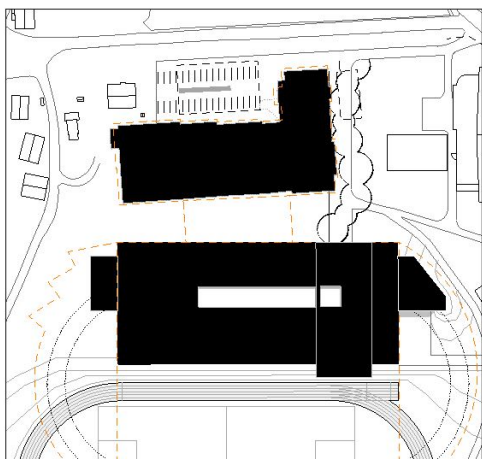
Som grunnlag for å verifisere muligheten for å løse romprogrammet er det utformet og drøftet forskjellige alternativer. Denne drøftingen tar utgangspunkt i valget av alternativ a) som ble gjort i kapittel 7.1 tomteanalyse. Ut av alternativ a) er det laget 3 alternativer for gjennomføring av prosjektet.

I alle tre alternativene må det i prosjektet bygges erstatningsanlegg for Norges Idrettshøgskole (NIH). Disse erstatningsanleggene er helt like i alle tre alternativene og omtales derfor bare i alternativ 1.

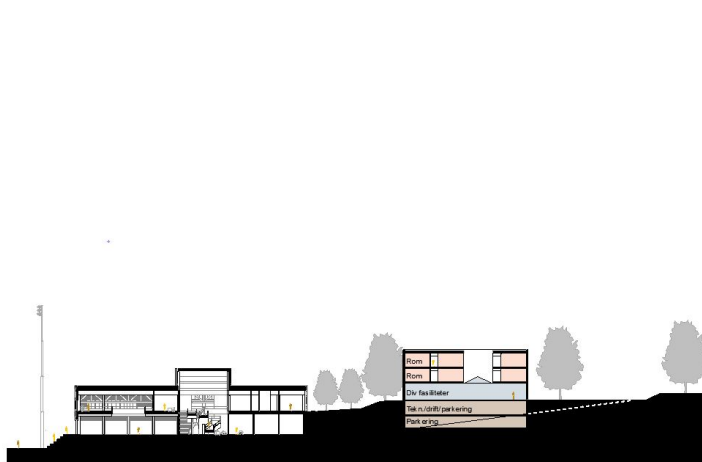
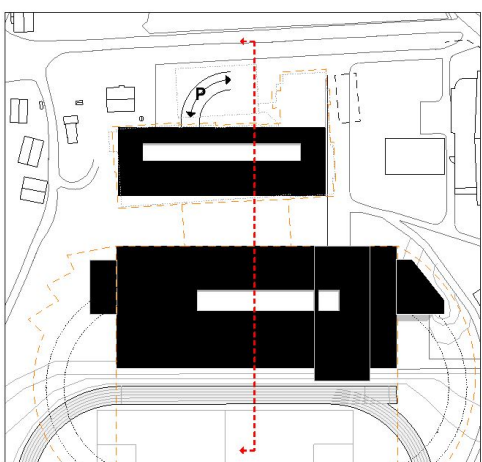
Alternativene benevnes videre i rapporten som:

- Alternativ 1 - Nytt Nasjonalt Toppidrettssenter, ombygging eksisterende Olympiatopp med flere hotellrom 80 stk, etablering «mark-parkering».
- Alternativ 2 - Nytt Nasjonalt Toppidrettssenter, nytt Sportell 120 rom med parkeringskjeller.
- Alternativ 3 - Nytt Nasjonalt Toppidrettssenter med parkeringskjeller, nytt Sportell 120 rom.

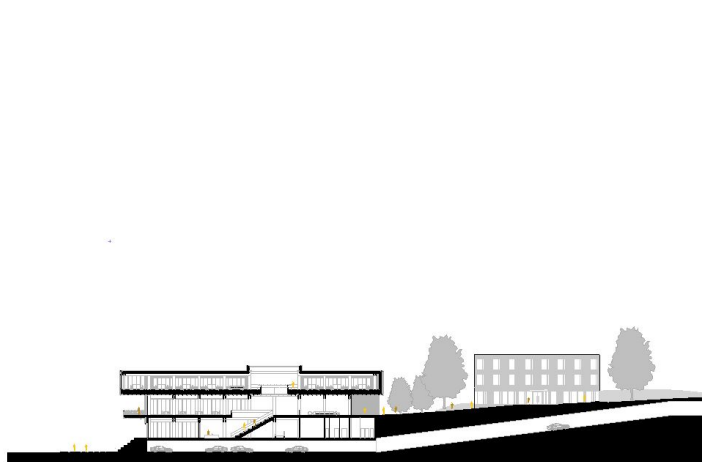
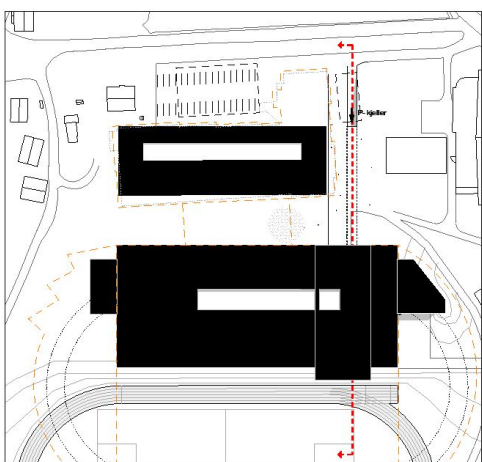
Alternativ 1 - Nytt Nasjonalt Toppidrettssenter, ombygging eksisterende Olympiatopp med flere hotellrom 80 stk, etablering «mark-parkering».



Alternativ 2 - Nytt Nasjonalt Toppidrettssenter, nytt Sportell I 20 rom med parkeringskjeller.



Alternativ 3 - Nytt Nasjonalt Toppidrettssenter med parkeringskjeller, nytt Sportell I 20 rom.



7.6 ALTERNATIV I – NYTT NASJONALT TOPPIDRETTSSENTER, OMBYGGING OLYMPIATOPPEN MED FLERE HOTELLROM, ETABLERING AV MARKPARKERING

Det bygges nytt Nasjonalt Toppidrettssenter basert på romprogram og vedlagte skisseprosjekt. Det forutsettes rehabilitering av eksisterende OLT til utvidet Sportell med 80 rom (hvorav 32 eksisterende) samt ombygging med utvidelse av eksisterende kjøkken i OLT for å kunne betjene 200 personer. Det nye kjøkkenet vil betjene både hotelldelen og det nye NT.

Dagens driftsaktør for Sportellet har bekreftet overfor OLT at de kunne tenke seg å videreføre dagens driftsavtale med OLT basert på de samme premisser som de har i dagens avtale.

Arealer utomhus opparbeides basert på vedlagte illustrasjonsplan med hovedadkomst og næromgivelser.

Parkering etableres på mark etter at eksisterende midlertidige treningshall er revet.

A1 - Nytt Nasjonalt Toppidrettssenter (NT) (ca. 11.600 m² BTA)

Gulvnivå plan I skal ligge på kote +188.

(Som opprinnelig planlagt med en oppfylling på ca 2m)

A2 - Beholde dagens OLT (ca. 4.210 m²BTA) og bygge om med flere hotellrom samt utvidet

Kjøkkenløsning for samtidig produksjon til 200 personer.

- Totalt antall hotellrom 80.
- Dagens OLT, rehab / ombygging: 4.210 m²BTA
- Utvidet kjøkkenløsning – utvidet areal i eksisterende bygg
- Samlet «fotavtrykk» (bebygd areal) A2: 2.895 m²BYA

A4 - Utomhus (ca. 12.200 m² UMA), NIH sitt bygg nærmest dagens OLT beholdes.

Erstatningsanlegg:

B1 - Stadion, friidrett- og fotballanlegg (ca. 15.000 m²UMA)

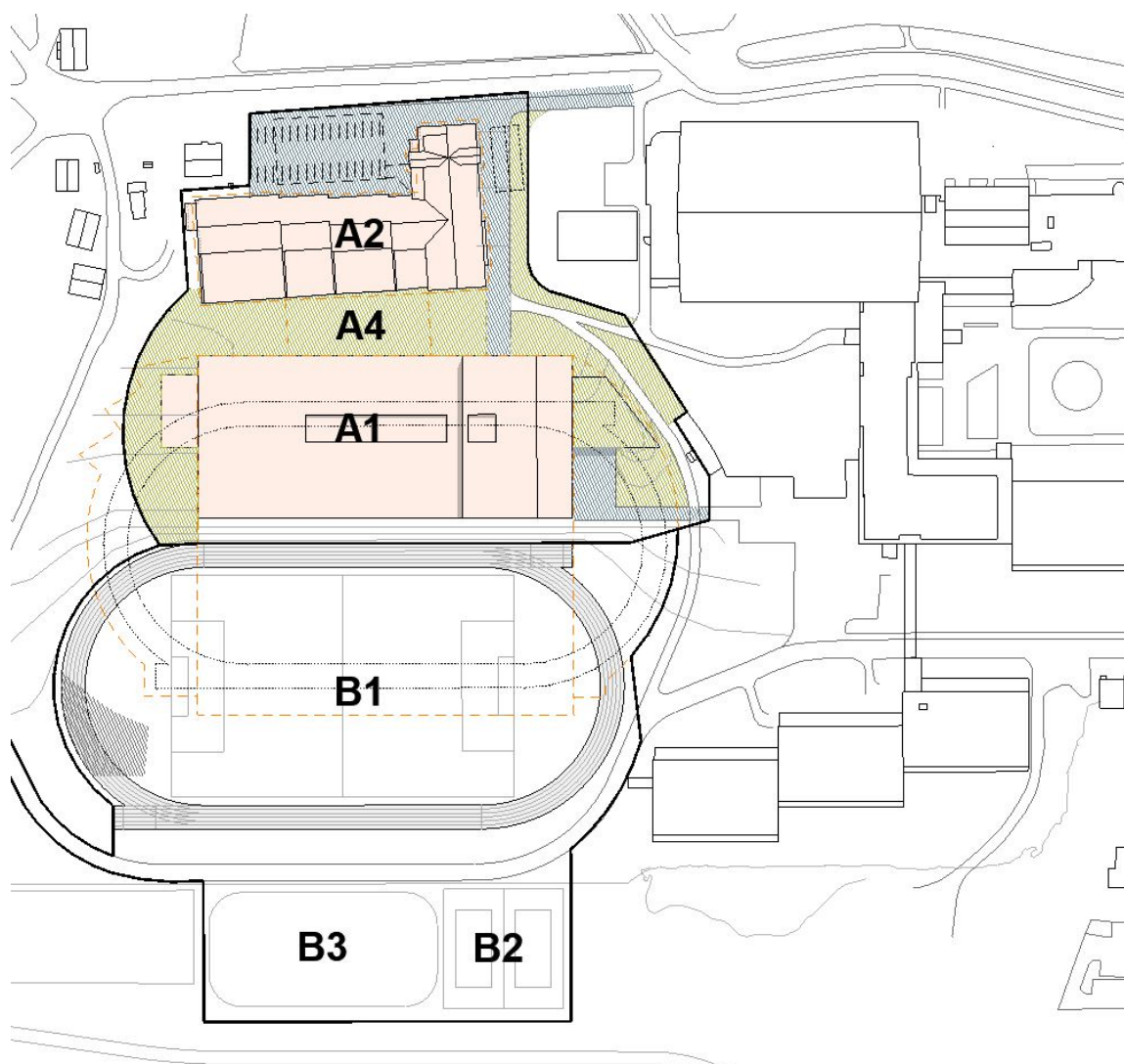
- Det forutsettes undervarme i fotballbane.
- Flombelysning demonteres og monteres på nytt sted.

B2 - Tennis, 2-baner (ca. 1.100 m²UMA)

B3 - Kunstisbane, isflate (40x70 m) (ca. 2.800 m²UMA).

- Det medtas ikke vant.
- Eksisterende flombelysning demonteres og monteres på nytt stadion.

7.6.1 UTFORMING AV ALTERNATIV I



7.6.2 FORDELER OG ULEMPER I FORHOLD TIL UTFORMING AV ALTERNATIV I

Fordeler	Ulemper
Gjenbruk av OLT	Større risiko for økte kostnader ved ombygging
Slipper å bygge parkeringskjeller	Risiko for parkeringskrav utover «mark-kapasitet»
Kortere byggetid for prosjektet	Økte kostnader til oppfylling masse ved nye NT.
	Høyere driftskostnad
	Høyere investeringskostnad

7.7 ALTERNATIV 2 – NYTT NASJONALT TOPPIDRETSSENTER, SPORTELL 120 ROM MED PARKERINGSKJELLER

Det bygges nytt Nasjonalt Toppidrettssenter som for alternativ 1.

Dagens OLT forutsettes revet og erstattet med nytt Sportell med parkeringskjeller. Parkeringskjeller forutsettes å dekke både Toppidrettssenteret og Sportellet sitt behov. Hotellaktører i markedet har bekreftet at det kan være interessant for dem både å bygge og drifte hotell- og parkeringsløsning. Vi har i dette alternativet forutsatt at denne etableringen derfor gjøres av eksterne aktører.

A1 - Nytt Nasjonalt Toppidrettssenter (ca. 11.600 m²BTA)

A2 - Nytt Sportell (ca. 5.800 m² BTA, 120 rom)

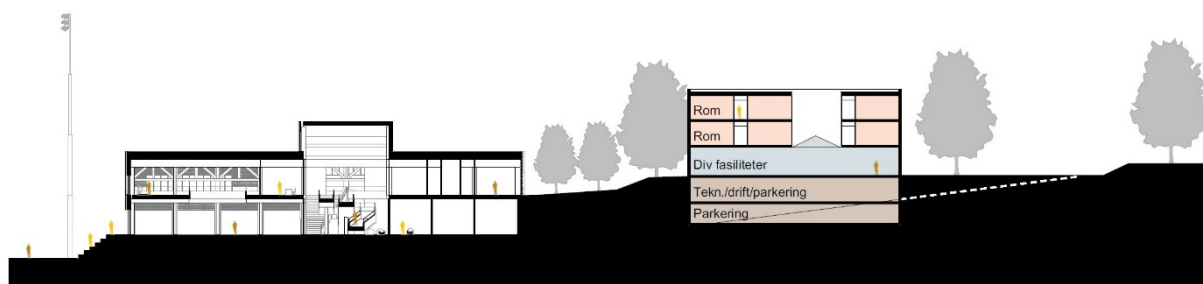
A3 - Ny P-kjeller (ca. 2.200 m² BTA, 66 P-plasser, hvorav 10% HC-plasser)

A4 - Utomhus (12.200 m² UMA), NIH sitt bygg nærmest dagens OLT beholdes.

Erstatningsanlegg

Som for alternativ 1

7.7.1 UTFORMING AV ALTERNATIV 2



7.7.2 FORDELER OG ULEMPER SETT I FORHOLD TIL UTFORMING AV ALTERNATIV 2

I alternativ 2 er det forutsatt at private aktører bygger og drifter Hotell.

Fordeler	Ulemper
Lavere investeringskostnader	Høyere forpliktelse på leie av hotellrom
Lavere driftskostnader	Rekkefølgebestemmelser kan utløse parkering under NT.
Lavere finansieringsbehov	
Lavere risiko for kostnadsøkning	
Ved sambruk Toppidrettssenter og Sportell kan kostnader til kjøkken reduseres på toppidrettssenteret.	

7.8 ALTERNATIV 3 – NYTT NASJONALT TOPPIDRETTSSENTER MED PARKERINGSKJELLER OG SPORTELL 120 ROM.

Det bygges nytt Nasjonalt Toppidrettssenter som for alternativ 1.

Dagens OLT forutsettes revet og erstattet med nytt Sportell. Parkeringskjeller forutsettes etablert under nytt NT og forutsettes å dekke både Toppidrettssenteret og Sportellet sitt behov. Hotellaktører i markedet har bekreftet at det kan være interessant for dem både å bygge og drifte hotell. Vi har i dette alternativet forutsatt at denne etableringen derfor gjøres av eksterne aktører.

Nytt Nasjonalt Toppidrettssenter m/ underliggende P-kjeller,
tekniske arealer søkes innpasset i P-kjeller (ca. $(11.000+3.000) = \text{ca. } 14.000 \text{ m}^2\text{BTA}$)
Plan U1: NT-600m² BTA og P – 2400m² BTA, 66P-plasser (60 ordinære + 6 HC-plasser)
Plan 01-03: NT – 11.000 m² BTA

A2 - Nytt Sportell (ca. 5.800 m²BTA, 120 rom)
Sportell ingen kjeller (u.-etg.), dvs. 3 plan over mark: Plan 01: 2.200 m²BTA og Plan 02 og 03: 2 x 1.800 m²BTA.

A4 - Utomhus (ca. 12.500 m²UMA), NIH sitt bygg nærmest dagens OLT beholdes.
Utomhusareal vil justeres noe, bl.a. pga økt areal i B3. Justerte bebygd areal i A1-A3.
A1 og A3: 11.000 m² BYA
A2: 2.200 m² BYA

Erstatningsanlegg
Som for alternativ 1

7.8.1 UTFORMING AV ALTERNATIV 3



7.8.2 FORDELER OG ULEMPER SETT I FORHOLD TIL UTFORMING AV ALTERNATIV 3

I tillegg til de fordeler og ulemper som er beskrevet under alternativ 3 vil følgende være gjeldende.

I alternativ 2 er det forutsatt at private aktører bygger og drifter Hotell.

Fordeler	Ulemper
Ingen risiko for krav om parkering under Sportell	Høyere investeringskostnader pga parkeringskjeller
Ved sambruk Toppidrettssenter og Sportell kan kostnader til kjøkken reduseres på toppidrettssenteret.	Noe økte driftskostnader i forhold til alt 2.
	Komplisert og kostbar adkomst parkeringsanlegg
	Olympiatoppen må sannsynligvis drifte parkeringskjeller da denne ligger under Toppidrettssenteret.

7.9 KOSTNADER VED NASJONALT TOPPIDRETTSSENTER

Kostnadene for nytt Nasjonalt Toppidrettssenter er vist i en oppsummert versjon i 3 alternativer i henhold til kapittel 7.8. Det er vedlagt dokumentasjon i Bok 2 som viser detaljer.

7.9.1 ESTIMERT KOSTNADSBILDE FOR PROSJEKTET

De kostnadsestimater som presenteres i forbindelse med skisseprosjekt / mulighetsstudie er basert på nøkkeltall og erfaringstall. Kostnadsestimatene vurderes med en grad av usikkerhet, og ansees å være veiledende. Kostnadsdriverne for prosjektet er i all hovedsak areal, dvs. en kostnad som øker tilnærmet lineært når man øker antall kvadratmeter som bygges. Tomtekostnad er satt til 0 (null) da prosjektet realiseres på NIH sin tomt. Kostnadsestimatet presenteres derfor som et grunnestimat, og besparelser/tilleggs kostnader som avvik fra dette grunnestimat drøftes så under hvert alternativ.

Kostnaden i matrisen under er basert på foreslått kostnadsramme (s.k. P85 estimat) inkl. mva. Foreslått kostnadsramme er summen av forventet prosjektkostnad og usikkerhetsavsetning, og sannsynligheten for at prosjektet kan gjennomføres innenfor foreslått kostnadsramme skal være 85 %.

I oppstillingen av kostnader i er de enkelte alternativene kostnadsberegnet. Kostnader til erstatningsanleggene (B1-B3) er like i alle alternativene. (Omtalt i kapittel 7.5)

Kostnader	Alternativ 1 NOK	Alternativ 2 NOK	Alternativ 3 NOK	Forklaring
Entreprensekostnader	370 359 079	320 003 313	327 938 688	
Byggherre kostnader	56 249 538	50 397 498	53 967 213	
Erstatningsanlegg (NIH)	72 961 115	72 961 115	72 961 115	
MVA	124 892 433	110 840 482	113 716 754	
SUM Basiskostnad	624 462 165	554 202 408	568 583 770	
Usikkerhetsavsetning-/reserve	117 466 055	88 703 806	82 519 523	
Kostnadsramme	741 928 220	642 906 214	651 103 293	Alt 2 og 3 uten Hotell

I Alternativ 1 er det medtatt i kostnadene en ombygging av eksisterende bygg (OLT) til et Sportell med til sammen 80 rom. Det er i dag 32 eksisterende hotellrom på Olympiatoppen som driftes av Scandic Hotell. Scandic har sagt seg villig til å være med å drifte en ny løsning med 80 rom på tilsvarende premisser som i dag, men prosjektet må selv finansiere ombyggingen.

Kostnadene til Sportell / Hotell i alternativ 2 og 3 har vi skilt ut i en egen tabell under. Bakgrunnen for dette er muligheten som ligger i en «oppmykning» av formålet som angitt i Reguleringen. Hvis man i en forhåndskonferanse oppnår dette mener vi det vil være naturlig å sette bort prosjektet til en ekstern profesjonell hotellaktør.

Som en del av prosjektet er tre hotellaktører forespurt om det er interessert i eie, bygge og drifte en hotelløsning på 120 rom. To av tre aktører har bekreftet at dette er meget interessant.

I tabellen under er det kostnadsberegnet et hotell i tre etasjer med 120 rom. Dette er inklusive alle fellesfunksjoner, konferanserom, kjøkken, kantine-/restaurant mm.

	Alternativ 2	Alternativ 3
	Hotell	Hotell
Kostnader	Ekstern finans	Ekstern finans
Entrepreniskostnader	174 236 192	154 823 850
Byggherrekostnader	22 246 235	18 824 407
Erstatningsanlegg (NIH)		
MVA	49 120 607	43 412 064
SUM Basiskostnad	245 603 034	217 060 321
Usikkerhetsavsetning-/reserve	37 111 758	32 432 617
Kostnadsramme	282 714 792	249 492 938

NB! I alternativ 2 er det forutsatt en U-etg. Med parkering og tekniske rom under Sportellet / Hotellet.

Hvis man ikke får endret nevnte formål i reguleringen og ingen private aktører vil bygge nytt Sportell / Hotell må prosjektet også finansiere en Hotelløsning i alternativ 2 og 3.

I en neste fase av prosjektet (forprosjekt/samspillsfase), er det naturlig å se på arealene en gang til og eventuelt vurdere muligheten for å redusere/effektivisere programmet. Oppnår man da en reduksjon av areal uten at dette går på bekostning av funksjon, vil dette også påvirke kostnaden direkte. Det er ikke, slik vi ser neste fase, noen indikasjon på at man kan redusere arealet. Det har vært en meget god og grundig brukerprosess hvor brukeren også, slik prosjektgruppen oppfatter det, har vært nøkterne i sine innspill.

7.9.2 DRIFTSKOSTNADSKONSEKVENSENS VED INVESTERINGEN

Areal er den viktigste faktoren for kostnader i et bygg, både når det gjelder investering (bygging) og drift (energi, renhold, vedlikehold med mer).

Driftseffektiviteten vil være vesentlig bedre i nytt bygg kontra gammelt bygg. Arealene vil også være mer effektive i det nye bygget.

Arealfordeling i gammelt kontra nytt bygg:

	Gammel OLT	Ny Nasjonalt Toppidrettssenter
Samlet bruttoareal	4.210m ²	11.600 m ²

Kostnader knyttet til forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU-kostnader - konto 2 - 6 iht. NS 3454:2013) er detaljert beskrevet i eget notat og detaljerte beregninger som følger som vedlegg til Bok 2.

Basert på investeringskalkylen som kommer frem under Kapittel 7.9.1 er det beregnet følgende årskostnad for Alternativ 1, 2 og 3.

	Gammel OLT ombygd til Sportell	Ny Nasjonalt Toppidrettssenter
Samlet bruttoareal	4.210m ²	11.600 m ²
Årskostnad Alternativ 1	Avrundet kr 3.640.000 pr år.	Avrundet kr 10.800.000 pr år
Årskostnad Alternativ 2	Avrundet kr 0 pr år.	Avrundet kr 10.800.000 pr år
Årskostnad Alternativ 3	Avrundet kr 0 pr år.	Avrundet kr 10.800.000 pr år + for parkeringskjeller. Ikke beregnet.
	Eksisterende OLT, dagens drift.	Ny Nasjonalt Toppidrettssenter
	Avrundet kr 4.500.000 pr år.	

7.9.3 FINANSIERING

Prosjektgruppen har vurdert ulike scenarier knyttet til finansiering av prosjektet. Det gjenstår en avklaring av prosjektet i forhold til Plan og Bygg i Oslo kommune. Som det er antydning i Kapittel 9 – Anbefaling og Innstilling, vil en avklaring mht formålet i reguleringen ha betydning i forhold til valg av alternativ.

Tippemidler:

I forhold til regelverket for tildeling av tippemidler faller i utgangspunktet dette prosjektet utenfor.

Det er gjort beregninger ved å tilpasse regelverket til arealene og da kommer man i beste fall ut med ca 20 MNOK for Nytt Toppidrettssenter. For erstatningsanleggene til NIH er det mulig, slik prosjektgruppen ser det, å få tippemidler for to av anleggene.

Stadion med løpe- og kunstgressbane har dette anlegget fått tippemidler til oppgradering i 2012 og 2016.

For kunstisbane og tennisbaner er det mulig støtte opp til 30% av kostnadene.

Offentlige bevilgninger:

Dette prosjektet er av en slik karakter at den største delen av prosjektet må finansieres over statsbudsjettet. Kulturdepartementet bekreftet også det i et møte som ble avholdt i prosjektperioden.

Private bidrag/sponsorer:

Det er flere aktører som kan være med i denne kategorien, så det vil være naturlig etter utredningen med mulighetsstudie /skisseprosjekt å sjekke ut hvilke muligheter som kan være aktuelle.

MVA

Man vil for deler av prosjektet kunne få fradrag for MVA, men momsen må uansett finansieres.

Videre plan i forhold til finansiering:

- Gjennomføre forhåndskonferanse med Oslo kommune.
- Beslutte alternativ for utbygging. (1, 2 eller 3)
- Bruke prosjektet slik det foreligger og arbeide konkret mot bidragsytere / sponsorer.
- Hvis formålet i reguleringen mykes opp gå i direkte dialog med private hotellaktører.
- Parallelt med intern avklaring i idretten om prosjektet, gå i dialog med Kulturdepartementet og avklare videre prosess-/gjennomføringsplan og følge opp møtet fra høsten 2019.

Foreslått gjennomføringsmodell angir en to trinns finansiering av prosjektet:

Tall er angitt inkl mva.

Finansiering		Alternativ 1		Forklaring
		Trinn 1	Trinn 2	
Statlig Investeringstilskudd	KUD	21 093 576	620 834 644	To trinn etter entreprisemodell
Andre tilskudd		-		
a) Privat bidrag	nn	-	100 000 000	Antatt sponsor-/gave
SUM finansiering inkl mva		21 093 576	720 834 644	
Samlet finans trinn 1 og 2		741 928 220		
Finansiering		Alternativ 2		Forklaring
		Trinn 1	Trinn 2	
Statlig Investeringstilskudd	KUD	18 899 061	524 007 153	To trinn etter entreprisemodell
Andre tilskudd		-		
a) Privat bidrag	nn	-	100 000 000	Antatt sponsor-/gave
SUM finansiering inkl mva		18 899 061	624 007 153	
Samlet finans trinn 1 og 2		642 906 214		
Finansiering		Alternativ 3		Forklaring
		Trinn 1	Trinn 2	
Statlig Investeringstilskudd	KUD	20 237 705	530 865 588	To trinn etter entreprisemodell
Andre tilskudd		-		
a) Privat bidrag	nn	-	100 000 000	Antatt sponsor-/gave
SUM finansiering inkl mva		20 237 705	630 865 588	
Samlet finans trinn 1 og 2		651 103 293		

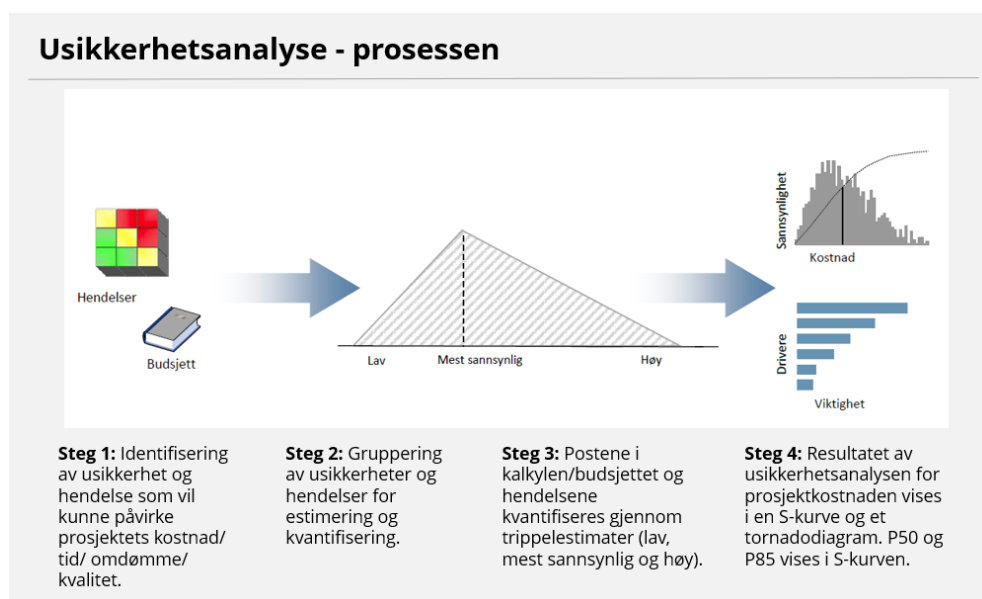
8 USIKKERHETSANALYSE

Det er gjennomført en forenklet usikkerhetsanalyse av prosjektet hvor alle sentrale aktører i prosjektet har vært med. Selve analysen tok utgangspunkt i en på forhånd utarbeidet kalkyle for prosjekialternativene 1, 2 og 3. (Konf. Kap. 7.5)

Hensikten med en slik analyse er å få avklart om det finnes usikkerheter som kan påvirke kostnadene eller muligheter for besparelser i prosjektet.

Usikkerhetsanalysens mål er:

- Fange opp og kartlegge prosjektets muligheter og usikkerheter
- Gi resultat på størrelsen for avsetninger til P50 og P85
- Gi et styringsdokument for styring av risiko i prosjektet



Vedlagte notat fra Usikkerhetsanalysen beskriver alternativ 1, men det er også gjort vurderinger av alternativ 2 og 3. Dette fremgår i kalkylene.

Usikkerhetsanalysen ble gjennomført 13.02.2020, med deltagere fra OLT, Prodecon, arkitekt og tekniske rådgivere samt kalkyleansvarlig og prosessleder fra Bygganalyse. Notatet presenterer forutsetninger og resultater av analysen.

Justert basiskostnad (Sum Konto 01-10) som ble lagt til grunn i Usikkerhetsanalyse:

Kr. 624,5 mill.

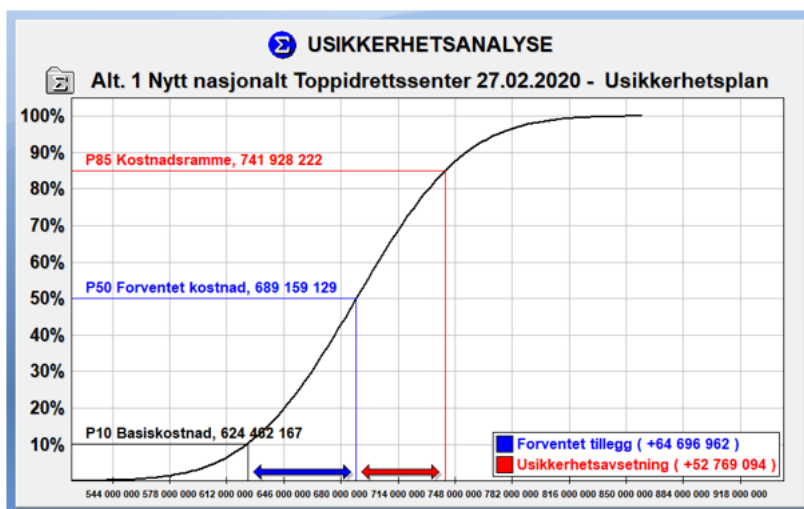
Resultater fra Usikkerhetsanalysen for Alternativ 1:

Tabellen under viser resultatet fra analysen for hele prosjektet med alle delprosjekter.

	Alt. 1_Nytt nasjonalt Toppidrettssenter...	Kostnad	Tillegg
P10	Basiskostnad	624 462 167	
	➔ Forventet tillegg	64 696 962	10%
P50	Forventet kostnad	689 159 129	
	➔ Usikkerhetsavsetning	52 769 094	8%
P85	Kostnadsramme	741 928 222	

Resultater fra usikkerhetsanalyse. Tallene er inkl. mva. (Standardavvik = 51 MNOK) – ref. tabell 15 i Notat

Fordelingskurven (S-kurven) i figuren nedenfor viser sannsynligheten for ikke å overskride bestemte kostnadsnivåer. I prosjektet vil sannsynligvis prosjektkostnad være P50 og kostnadsramme være P85.

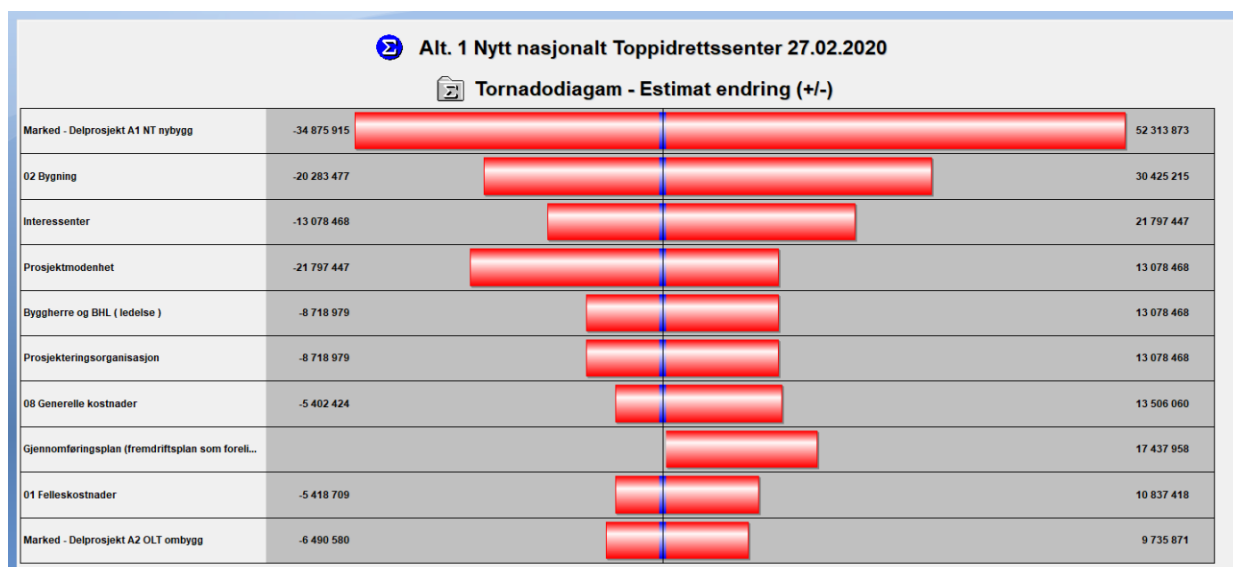


Akkumulert sannsynlighetskurve (S-kurve). Tallene er inkl. mva. – ref. figur 1 i Notat

8.1.1 KARTLEGGE OG KLASSIFISERE USIKKERHETSFAKTORER

Prosjektets usikkerhetsfaktorer er kartlagt og klassifisert gjennom å identifisere og beskrive alle faktorer i analysen som det på nåværende tidspunkt er en viss usikkerhet ved. Fra listen over identifiserte usikkerhetsfaktorer er de som ansees å være mest kritiske for kostnadene (dvs med størst sannsynlighet for avvik fra forventningsverdien) identifisert.

Tornadodiagrammet under gir en rangert visning av de største kostnadspostene og usikkerhetsdriverne som bidrar til den totale usikkerheten i kostnadsestimatet. Kostnadspostenes og usikkerhetsdriverens optimistiske utfall er markert på venstre side av y-aksen, mens nedside er markert på høyre side av y-aksen. Blå strek markerer forventet kostnad. Dersom denne avviker fra midtlinjen avviker forventet kostnad fra basisestimatet.



9 GJENNOMFØRINGSSTRATEGI

For å vurdere realiseringen av prosjektet er følgende vurdert:

- Prosjektinnhold
- Kontraktstrategi for byggefasen
- Formål med anskaffelsen
- Fremdrift

9.1 PROSJEKTINNHold

Dagens toppidrettssenter er lokalisert på Sognsvann og ligger på tomten til Norges Idrettsforbund (NIH). Det nye Nasjonale Toppidrettssenteret blir liggende mellom dagens Toppidrettssenter og NIH sin stadion. Som en konsekvens av planene må eksisterende stadion flyttes noe for å gi plass til nytt toppidrettssenter. Nytt sportell er planlagt på tomten til eksisterende toppidrettssenter.

Nytt Nasjonalt Toppidrettssenter har følgende overordnet føring i forhold til innhold i prosjektet:

«Et nytt toppidrettssenter planlegges kun med Olympiatoppens tverridrettslige behov (møteplass for toppidrett) og hotell»

Omdefinert i funksjoner planlegges arealer for blant annet:

- Utholdenhet
- Kraft-/styrke
- Teknikk motorikk
- Helseavdeling med lege-/fysioterapi-/psykolog
- Laboratoriearealer
- Administrasjonsarealer
- Møteroms fasiliteter
- Klimarom
- Sportell-/Hotell
- Restaurant/Kantine
- konferanseavdeling
- Parkering

9.2 KONTRAKTSRATEGI FOR BYGGEFASEN

I utformingen av forslag til entreprisstrategi er i hovedsak følgende forhold vurdert:

- Kompleksitet og omfang
- Kapasitet i markedet
- Aktuelle entreprisformer
- Byggherrens egen administrasjon og kapasitet

Her må det drøftes de ulike særegenhetene ved prosjektet som vil påvirke hvilke retning man bør gå i forhold til innkjøp og gjennomføring.

Olympiatoppen er i dag en utviklingsarena for Norges toppidrettsutøvere. For å lykkes i toppidrett er det mange faktorer som spiller inn. Bygget-/plattformen er en stor faktor, menneskene som jobber der en annen, teknologien som finnes der er en tredje faktor og det finnes helt sikkert flere.

Prosjektinnholdet vil etter mulighetsstudie ha et detaljnivå som et definert mulighetsstudie-/skisseprosjekt. Skisseprosjektet vil ha løst alle overordnede forhold knyttet til selve prosjektinnholdet, ha et detaljnivå som har løst behovene til Olympiatoppen, ha forslag til en arkitektur som er hensiktsmessig og driftsforhold som er bærekraftige.

9.2.1 KOMPLEKSITET OG OMFANG

Prosjektet er planlagt oppført innenfor dagens reguleringsbestemmelser og vil bestå i hovedsak av to bygg med en forbindelse-/kulvertforbindelse mellom nytt Nasjonalt Toppidrettssenter (NT) og Sportell-/eksisterende OLT (avhengig av alternativ). «Fotavtrykket» for byggene vil være henholdsvis 6620 m² og 2200/2900 m² (avhengig av alternativ).

Prosjektet vil også som en konsekvens av tomteutnyttelsen etablere erstatningsanlegg for NIH sin stadion, tennisbaner og isflate.

I forhold til driften av dagens toppidrettssenter ligger det en forutsetning om at denne driften skal være som i dag frem til nytt nasjonalt toppidrettssenter står ferdig. NIH sin stadion skal erstattes før eksisterende bane fjernes for å gi plass til nytt NT. Erstatningsanleggene for tennis og skøyter gjøres i parallell med etablering av nytt stadion.

Ovennevnte oppdeling gir følgende faser for byggearbeidene.

1. Bygge erstatningsanlegg for nytt stadion, isflate og tennisanlegg samt utføre grunnarbeider for nytt toppidrettssenter.
2. Bygge nytt toppidrettssenter ferdig med kulvert-/teknisk forbindelse.
3. Rive dagens toppidrettssenter.
4. Bygge nytt sportell.

Pkt 3 og 4 utgår i alternativ I.

9.2.2 KAPASITET I MARKEDET

Med en forventet byggestart i andre halvdel av 2021 er det vanskelig å være presis i forhold til kapasiteten i markedet, men man har noen indikatorer. Av store byggeprosjekter som vil foregå parallelt i Osloregionen vet vi at det er stor aktivitet på sykehussiden, hvor det i Stor Oslo-området skal bygges sykehus for 30 Milliarder i perioden frem til 2025. Hvor stor den private aktiviteten vil være er avhengig av den politikken som føres fremover og renteutviklingen. Spesielt boligutbyggingen er sårbar hvis rentene øker. Vi antar at aktiviteten i Stor Oslo-området vil være relativt høy i perioden og at det derfor kan være hensiktsmessig for interessen at prosjektet er oppdelt og pågår over såpass lang tid.

9.2.3 AKTUELLE ENTREPRISEFORMER

Under drøftet ulike kontrakts-strategier for prosjektet.

Byggherrestyrte delte entrepriser:

I denne modellen har byggherren ansvaret for både prosjektering og koordinering av alle entreprisene.

Erfaringen fra større prosjekter med denne entrepriseformen er at de prosjekterende prosjekterer for detaljert og at man ender opp med ikke hensiktsmessige løsninger for leverandørene (ikke byggbare løsninger). Entrepriseformen gir ikke entreprenøren mulighet til å bidra med sin kompetanse på riktig tidspunkt i prosjekteringen. Dette kan medføre stort omfang av omprosjektering etter at entreprenør er valgt som igjen gir økte kostnader.

Bruk av delte entrepriser vil ha høy vektlegging av priselementet i utvelgelsen av entreprenører. Det vil si at priskonkurransen blir stor. På den andre siden kan en høy vektlegging av lave priser i konkurransen gjøre at

entreprenøren(e) bruker mye tid på å lete etter feil i underlaget etter kontraktsinnngåelse for å øke mengden av krav om endringer i kontrakten. Hver enkelt entreprenør vil ha fokus på sin kontrakt for å maksimere sin egen gevinst, og vil som regel ikke ha prosjektets helhet i fokus.

En stor mengde krav fra entreprenørene i utførelsesentrepriser medfører vanskelige diskusjoner, gjerne i slutten av prosjektet. Det er også krevende for byggherren å koordinere flere sideordnede entrepriser da det er byggherrens ansvar å oppdage og videreføre evt. følgeeffekter på andre entrepriser. Byggherrens bemanning vil være større ved denne entrepriseformen. Dette gir både en økt økonomisk risiko og en økt fremdriftsrisiko i prosjektet.

Byggherren har god (formell) styringsrett i utførelsesentrepriser. Utførelsesentrepriser vil være en fordel om man forventer mange brukerendringer sent i prosjektløpet da kontraktens enhetspriser vil være styrende for kostnadene. I totalentrepriser har byggherren mulighet for å gjøre endringer, men kostandene for endringene vil være bestemt av totalentreprenøren.

En fordel med delte entrepriser i større prosjekt er at konkurransen øker når prosjektet deles i flere og mindre entrepriser. Det er også en fordel at kontraktsformen er kjent og utprøvd av alle parter. Kontraktsansvaret er kjent, og rollen til entreprenør, prosjekteringsgruppe og byggherre er veldefinert.

Delte entrepriser vil være en gjennomførbar modell for nytt Nasjonalt Toppidrettssenter. En modell med delte entrepriser vil gi en større risiko for kostnad og fremdrift for byggherren. Byggherrens organisasjon vil bli større enn i de andre entrepriseformene, og entreprenørens kompetanse vil ikke benyttes i samme grad som for eksempel totalentreprise med samspill.

Vi anbefaler ikke denne entreprisemodellen i dette prosjektet.

Totalentreprise uten samspill:

Et viktig suksesskriterium for å realisere prosjektets effektmål er å få en god medvirkningsprosess. En stor del av verdiskapningen foregår i brukerprosessene som gjennomføres før byggefasen. Det må velges arkitekter og rådgivere som har erfaring med programmering i dette arbeidet.

Risikoen i en totalentreprise vil i stor grad ligge på entreprenøren. Dette er en risiko entreprenøren normalt sett vil prise i sitt tilbud.

Å inngå en totalentreprise med nye rådgivere vil ikke være hensiktsmessig, og vil øke risikoen for å ikke nå effektmålene til prosjektet. Alternativet kan være å gjennomføre en totalentreprise med til-transport av prosjekteringsgruppen. Dette vil imidlertid øke kostandene for prosjektering, samt øke risiko i brukermedvirkningen. Byggherren vil i en slik entrepriseform ha mindre kontroll og påvirkningsmulighet i prosjektet.

En fordel med totalentreprise er at prosjektet får reduserte kostnader med kontrahering i forhold til delte entrepriser.

På bakgrunn av ovenstående vil ikke vi anbefale en stor totalentreprise uten samspill som gunstig for nytt Nasjonalt Toppidrettssenter.

Totalentreprise med samspill:

Etter at idrettens organer har gitt sitt samtykke til gjennomføring av prosjektet sendes saken til Kulturdepartementet for behandling. (Konf. tidsplan under) Vi legger opp til en to trinns prosess hvor prosjektet først finansieres med en samspillsfase.

I en totalentreprise med samspill vil entreprenøren endelig kontraheres etter en forprosjekt/samspillsfase.

Før samspillsfasen gjennomfører man en konkurranse for å få tak i rett entreprenør og rådgivere. Når denne prosjektgruppen med entreprenør, prosjekteringsgruppe og PL/medvirkningsforum er på plass starter man en definert samspillsfase for å avklare uklare forhold i prosjektmateriale og se på muligheter for forbedringer i prosjektet. Det må også legges inn et incitament som gjør dette interessant for entreprenøren å være med på.

Formålet med samspill er å sikre at løsningene i prosjektet på best mulig måte oppfyller byggherrens behov innenfor byggherrens kostnadsramme, herunder

- Avklare omfanget av eventuelle opsjoner
- Iverksette gunstige endringer, herunder justere eventuelle unødvendige eller uhensiktsmessige funksjonelle eller tekniske krav i fremtidig kontrakt
- Sikre felles forventninger til prosjektet

Tanken er at entreprenøren etter samspillsfasen kommer med en revidert målpris som man eventuelt skriver kontrakt på etter NS8407 og gjennomfører en vanlig totalentreprise. I motsatt fall gjennomfører man en ny konkurranse i markedet.

Å involvere entreprenøren tidlig i prosjekteringen vil redusere risikoen for omprosjekteringer. Entreprenørens kompetanse bidrar til å prosjektere byggbare løsninger, samt at prosjekteringen styres mot løsninger som entreprenøren kan levere og som tilfredsstiller funksjon. Omfang av feilprosjektering og omprosjektering vil reduseres. I tillegg får prosjektet utnyttet kompetansen i hele verdikjeden (prosjektledelse, prosjekteringsgruppe og entreprenører) for å bl.a. utvikle smarte løsninger og få tilgang til entreprenørens innspill til innovasjon.

Under utvikling av underlaget i samspillsfasen vil entreprenøren få eierskap til underlaget og prosjektet. Prosessen skal bidra til å redusere uklarheter om hva som skal bygges, som vil redusere risiko for konflikter i byggeprosess og sluttoppgjør.

Periodisk kalkulering i samspillsfasen når prosjektet utvikles vil også gi en større presisjon i kalkylene.

Fremdriftsplanen for byggefasen vil også utvikles og detaljeres i samspillsfasen. I dette arbeidet vil prosjektet søke etter løsninger og prosesser som reduserer byggetid og øker sikkerhet for å nå kritiske milepæler.

Entreprenøren vil være sentral for å etablere effektiv prosjektgjennomføring (tidsbesparelser) og må forplikte seg til omforent fremdriftsplan i kontraktsinngåelsen for bygging.

Modellen gir en mer balansert risiko mellom byggherre og entreprenør, selv om byggefasen gjennomføres med en totalentreprisekontrakt. Entreprenør har selv vært med å utvikle underlaget før kostnader og fremdrift låses i totalentreprisen. Modellen vil også redusere risiko for konflikter i byggeprosessen.

Hovedfordelen med denne entrepriseformen er at man har redusert mye av risikoen og dermed oppnå større sikkerhet for endelig kostnad.

Da prosjektet utvikles i samspillsfasen er det viktig at det ikke legges for store begrensninger på tidsbruken til aktørene. Kostandene i samspillsfasen er små i forhold til totalkostnadene, men en stor del av verdiskapingen gjøres i denne fasen. Det kan derfor være fornuftig med en kontrakt på medgått tid med alle aktørene.

I samspillsperioden er det entreprenør som kalkulerer, og det er viktig at byggherren setter av nok ressurser til å gjennomgå og kontrollere entreprenørens kalkyler for å reduseres risiko for økte kostnader.

Det er samarbeid, åpenhet og aktørenes adferd som sikrer at man når prosjektets mål. Arbeidsoppgaver og ansvar er ikke entydig definert i kontrakt, men avtales i større grad underveis i prosessen. Der de andre entreprisemodellene styres av kontrakt styres samspillsfasen mer av arbeidskultur, holdninger og målsettinger.

Det er derfor en kritisk suksessfaktor å kontrahere rett entreprenør som tilbyr en organisasjon som har god oppgaveforståelse, riktig kompetanse og gode holdninger. For å få til dette må konkurransegrunnlaget tilpasses disse kriteriene, og byggherren må ha en organisasjon med tilsvarende kompetanse og holdninger.

Man kan også vurdere å ha en samspillsvariant i byggeperioden, men vi er redd for at dette kan påvirke entreprenøren til å ikke være grundig nok i samspillsfasen.

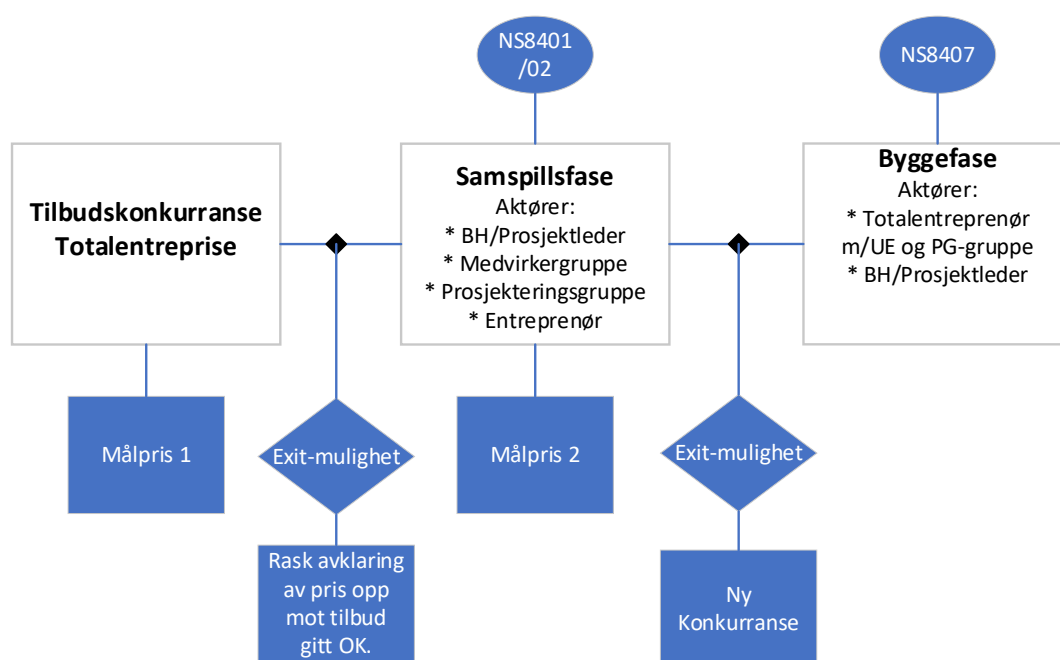
Bonus – malus

For å oppnå en god og kreativ prosess mellom BH og entreprenør bør partene blir enige om løsninger som innebærer en besparelse eller kostnadsøkning via et bonus/malus – system for både samspillsfase I og evt. samspillsfase 2.

Bonus/malus – systemet innebærer at den besparelse eller kostnadsøkning som den løsningen partene gjennom samspill blir enige om, deles med xx % på totalentreprenøren og xx % på byggherren.

Om man ikke lykkes med å oppnå riktig pris/kvalitet på prosjektet etter samspillsfasen må byggherren forbeholde seg retten til å terminere kontrakten for å sende underlaget ut på ny konkurranse. Byggherren må altså ha rett til produsert underlag, samt ha tid nok til å gjennomføre ny konkurranse om denne entreprisemodellen skal benyttes.

Selve modellen er visualisert i figur under.



9.2.4 BYGGHERRENS EGEN ADMINISTRASJON OG KAPASITET

I ovennevnte anbefaling av entreprisestrategi forutsetter vi at byggherren aktivt bemanner et team på sin side med prosjektleder og støttefunksjoner. Det er svært viktig at aktørene som blir engasjert både på byggherre- og entreprenørsiden har dokumentert erfaring med gjennomføring av et prosjekt med en modell hvor samspill er en del av forutsetningene.

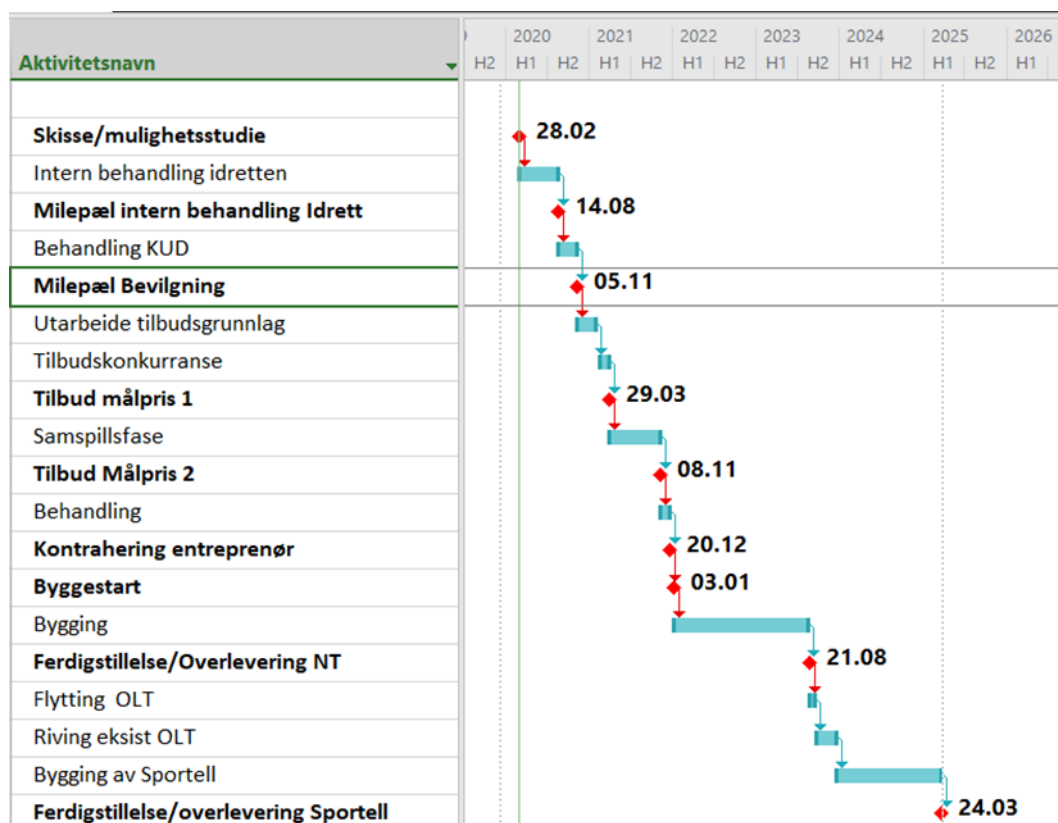
9.3 FREMDRIFT

OLT har en forventning til at prosjektet blir realisert og at prosjektet er ferdig innen 2025. Dette gir rom for den prosessen som er visualisert i en fremdriftsplan under. Første beslutning i prosjektet er desember mars 2021 hvor det i første omgang bevilges en ramme for samspillsfasen med en intensjonsavtale om videreføring i totalentreprise. Vi fortsetter at det arbeides politisk og at det bevilges penger etter samme prinsipp som for

mulighetsstudie. Dette betyr at OLT/KUD må ta risikoen for timepådrag i samspillsfasen, i tilfelle prosjektet ikke blir noe av.

Neste trinn i prosessen er kontrahering av totalentreprenør etter samspillsfase basert på målpris 2. Hvis målpris 2 er langt over forventningsnivå og det ikke oppnås enighet med totalentreprenør termineres videre engasjement med Totalentreprenør og det lyses ut en ny konkurranse.

Antatt fremdrift av prosjektet etter 1 mars 2020.



10 ANBEFALING OG INNSTILLING

Anbefaling

Prosjektgruppen har siden starten av prosjektet i mai 2019 vurdert mange muligheter for hvordan få tilpasset et best mulig nytt Nasjonalt Toppidrettssenter med de forutsetninger som var gitt i inngangen til prosjektet.

Forutsetningene har i hovedsak vært knyttet til følgende:

- Tomtesituasjonen
- Toppidrettens forutsetninger
- Reguleringsplaner
- Styringsdokumentet til prosjektet

Etter at prosjektet kom i gang har det også kommet inn andre nødvendige forutsetninger (romprogram) som har blitt formulert av brukerne på Olympiatoppen i egen prosess med prosjektgruppen. Etter en programfase med i alt ca 20 avholdte brukermøter med avdelinger og ledelse, er arealbehovet for et nytt Toppidrettssenter definert med sum brutto arealer på i alt 11.600 m².

Det ble under prosessen med utvikling av mulighetsstudie konkludert med at Nullalternativet og Campus Sognsvann, som er omtalt i Kapittel 4, på hver sin måte ikke er aktuelle alternativer.

- Nullalternativet fordi bygningsmassen ikke har potensiale til å være med å oppfylle Olympiatoppen mandat.
- Campus Sognsvann fordi det sannsynligvis vil kreve omregulering og ikke er økonomisk gjennomførbart hverken i forhold til finansiering eller drift.

Prosjektgruppen har etter de utredningene som er utført til slutt endt opp med tre alternative løsninger for prosjektet. Disse tre alternativene er basert på en hoved-situasjon hvor det nye Nasjonale Toppidrettssenteret er plassert på samme sted og har samme utforming i alle tre alternativene. Plassering av erstatningsanleggene til NIH er også den samme i alle tre alternativene. Variasjonen mellom alternativene dreier seg i prinsippet om ulike løsningsforslag med hensyn til Sportell-/Hotell og parkeringsløsning.

Alternativene som vurderes som realistiske på tomten og som oppfyller kravene og forutsetningene som er gitt er:

Alt 1 - Ombygging av dagens Olympiatopp med flere hotellrom, etablering av markparkparkering

Alt 2 – Nytt Nasjonalt Toppidrettssenter, nytt Sportell med parkeringskjeller

Alt 3 – Nytt Nasjonalt Toppidrettssenter med parkeringskjeller og Sportell.

Hvilket av alternativene som anbefales vil være avhenge av flere faktorer:

1. Reguleringsmessige forhold knyttet til «formålet».
2. Usikkerhet
3. Bygge kostnader
4. Finansieringskostnader
5. Driftskostnader

Alternativ 1

Hvis Oslo kommune ikke godkjenner kommersiell drift innenfor reguleringsområdet vil alternativ 1 være et aktuelt alternativ. Alternativ 1 innebærer at eksisterende OLT bygges om til et Sportell med 80 rom. Det er kalkulert med 80 rom, men hvis man reduserer antallet til 60 har dette en priskonsekvens på ca 20 MNOK. Dette skyldes at man da slipper å bygge på en fløy i høyden.

Dette alternativet har en større risiko for en økning av kostnader enn alternativ 2 og 3. Usikkerheten ved ombygging av det eksisterende bygget må avklares slik at man har større sikkerhet for kostnadsbildet.

På driftssiden må OLT påregne at de fortsatt vil ha driftskostnader på eksisterende bygg i tillegg til nytt toppidrettssenter. Dette utgjør en merkostnad på over 3 MNOK årlig.

Prosjektkostnad for gjennomføring etter alternativ 1 er:

Kr 742 MNOK avrundet

Alternativ 2

Hvis man forutsetter at Plan og bygg i Oslo kommune «myker» opp formålet i reguleringsbestemmelsene vil alternativ 2 være det alternativet prosjektet anbefaler.

Olympiatoppen vil, under forutsetning om godkjenning hos NIH (som eier tomten), kunne etablere et Hotell (120 rom) via en kommersiell aktør på planlagt område etter at eksisterende OLT er revet.

OLT vil kun forplikte seg til leie av et gitt antall rom i året. Øvrig drift og virksomhet håndteres av hotellaktør. I denne settingen vil det være formålstjenlig å la hotellaktøren også bygge parkering under hotell. Denne parkeringen bør også driftes av Hotellaktør hvor Olympiatoppen kan leie seg inn.

Denne løsningen gir totalt sett den laveste usikkerheten for Olympiatoppen.

Den gir klart lavest kostnad for utbygging.

Den gir den laveste og mest forutsigbare driftskostnaden.

Ulempen vil være at OLT ikke har kontroll selv på hele anlegget, hvis det er ett poeng.

Prosjektkostnad for gjennomføring etter alternativ 2 er:

Kr 643 MNOK avrundet.

Alternativ 3

Alternativ 3 er forskjellig fra Alt 2 med at parkeringskjeller er flyttet under nytt toppidrettssenter. Dette innebærer at Olympiatoppen antagelig må drifte parkeringsanlegget og leie ut parkering til Hotellet. På finansieringssiden må kjeller også tas med i prosjektkostnaden.

Ved å bygge kjeller/parkering under nytt toppidrettssenter vil man spare oppfylling og fundamenteringskostnader i forhold til om man velger alternativ 2. Dette utgjør i størrelsesorden 10 MNOK.

Prosjektkostnad for gjennomføring etter alternativ 2 er:

Kr 651 MNOK avrundet

INNSTILLING

Prosjektgruppen anbefaler at hovedprinsippet med plassering av Toppidrettssenter på tomten mellom dagens OLT og NIH sin «nye stadion» følges. Hvilket av alternativene 1, 2 eller 3 som velges for videre utredning og utbygging vil være avhengig av hvilken Sportell-/Hotell og parkeringsløsning som velges. Vi mener dette valget ikke bør tas før forhåndskonferanse med Plan og Bygg i Oslo kommune er gjennomført og «formålet» er avklart.

II VEDLEGG

	Vedlegg	
	Styringsdokument	01.07.2019
	Usikkerhetsanalyse	28.02.2020
	Bærekraftstrategi	28.02.2020
	Notat LCC med driftskostnader	26.02.2020