

Anskaffelsens bakgrunn og formål

Plan- og bygningsetaten (PBE) utarbeidet i 2006 en *lokaliseringsstudie* for en ny fotballstadion for Vålerenga idrettsforening (VIF). Lokaliseringsstudien anbefalte Valle som et velegnet sted å anlegge ny fotballstadion og VIF har senere sluttet seg til denne anbefalingen.

I forbindelse med budsjettbehandling for 2007 fattet bystyret følgende verbalvedtak: «Byrådet bes avklare de reguleringsmessige og finansieringsmessige mulighetene knyttet til planene om etablering av et nytt fotballstadion på Valle».

Mot denne bakgrunn har oppdragsgiver fått i oppdrag å utarbeide en mulighetsstudie (planskisse) for etablering av fotballstadion på Valle. ***Mulighetsstudien utarbeides for å se om det er byutviklingsmessig hensiktsmessig å innpasse fotballstadion i tilknytning til Valle Hovin skøytestadion. Mulighetsstudien skal videre utrede en ombygging av Valle Hovin skøytestadion med tak, og slik at det legges til rette for felles funksjoner med nytt fotballstadion og næringsbebyggelse så langt dette er hensiktsmessig.*** Mulighetsstudien omfatter videre avklaringer av om trafikkforhold kan løses på en forsvarlig måte, både av hensyn til driften av idrettsanleggene og virkningene for området ellers blant annet som følge av næringsutnyttelsen på 60 000 m² som ønskes av VIF. Som en del av arbeidet med mulighetsstudien skal også utbyggingsøkonomi og verdivurdering av tomteområdet utredes. Grunnlagsdokumentasjonen for arbeidet med mulighetsstudien er utarbeidet av oppdragsgiver i samarbeid med VIF og Kultur- og Idrettsetaten (KIE)

Målet med mulighetsstudien med tilhørende økonomiske vurderinger er å benytte dette som grunnlag for en etterfølgende politisk beslutning om det skal bygges fotballstadion på Valle og på hvilke premisser eiendommen evt. kan overføres til VIF-fotball.

To mulighetsstudier

Det skal utarbeides to korresponderende mulighetsstudier. Disse har samme formål og program, men ulikt utgangspunkt for løsningsforslag, - avhengig av om Valle Hovin skøytestadion skal bli liggende som i dag eller om det er hensiktsmessig å flytte den til et annet sted innenfor planområdet (se flyfoto med rød og rød stiplet linje).

Mulighetsstudiene skal ***ferdigstilles innen 17. oktober 2007.***

Forutsetninger

Stadionanlegget

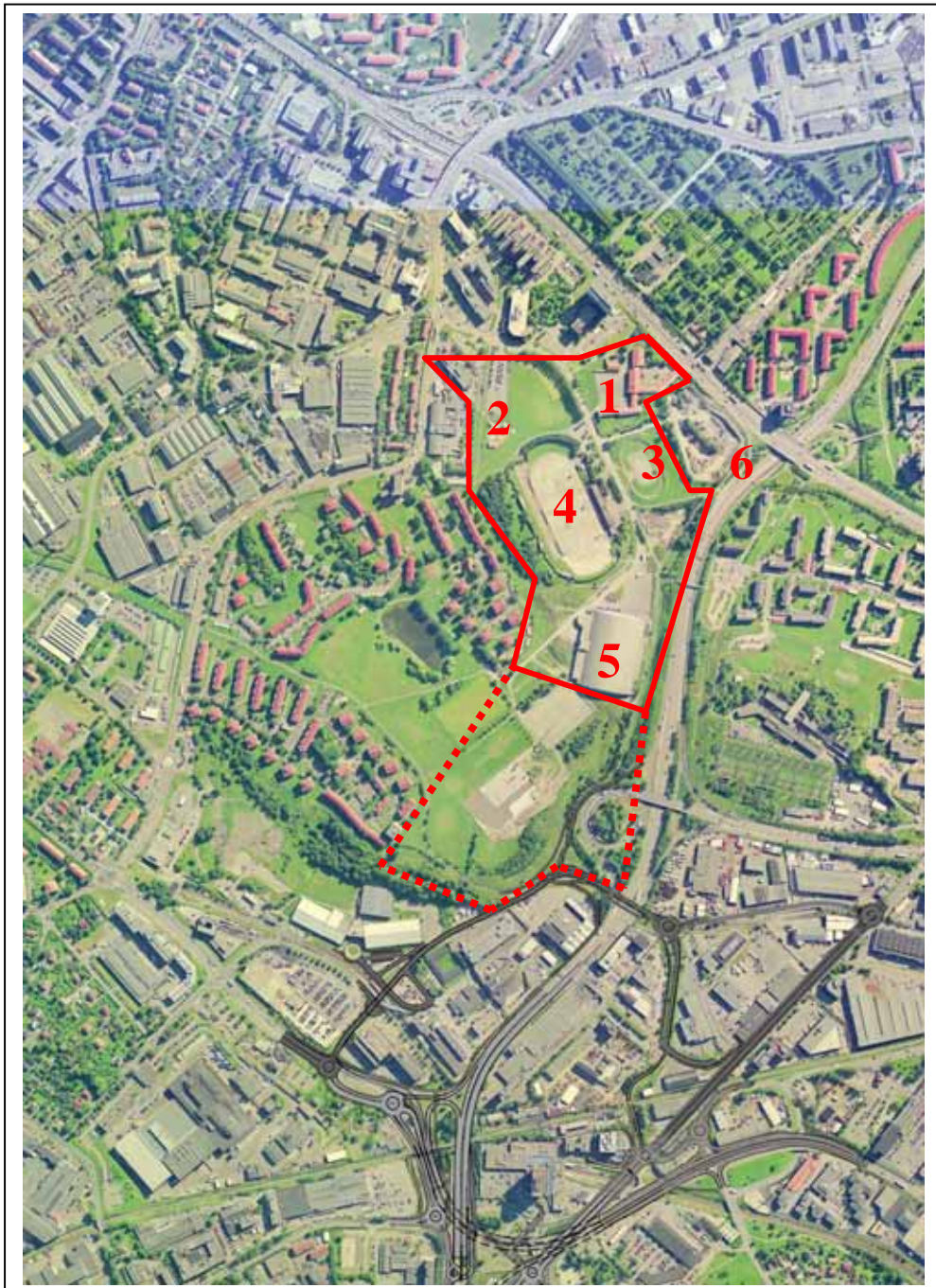
Til grunn for studiene skal legges et fotballstadion på min. 22 200 plasser, med evt. potensial for framtidig utvidelse til 32 000 plasser. Et fotballstadion er i dag et sterkt spesialisert bygningskompleks med store sikkerhetskrav, krav til moderne TV-produksjon, garderobeanlegg, VIP-lokaliteter osv. Multibruk av et slikt stadionanlegg må forventes, med konserter, messer og andre evenementer.

Planområdet

1. Områdene hvor ny fotballstadion søkes innpasset framgår av vedlagte flyfoto, avgrensning med rød heltrukket linje (oppdrag 1), evt. utvidet med rød stiplet linje (oppdrag 2).

Området inneholder bl.a.

- 1) Hovin skole, fraflyttes 2010
- 2) Barnehage, nyetablert
- 3) Velodromen, forutsettes revet
- 4) Valle Hovin skøytestadion
- 5) Vallhall, innendørs fotballbane m.m. (tomt festet av VIF, eid av Oslo kommune)
- 6) Helsfyr Atrium, hotell og kontorbygg, byggestart juli 2007 (privateid)



Områdets avgrensning følger i all hovedsak eiendomsgrenser, og arealene er i sin helhet eid av Oslo kommune. Nøyaktige eiendomsgrenser mot riksveiene er for øvrig ikke avklart men angitt med stiplede linjer.

Det foreligger analyser/ønske fra VIF som legger til grunn at det må knyttes et næringsareal på 60 000 m² til et stadionanlegg av denne størrelsen for å gjøre anlegget økonomisk bærekraftig å bygge, drifte og vedlikeholde.

Det forutsettes for begge alternativene at fotballstadion og skøytestadion er tilknyttet hverandre, og at det så langt som mulig tilrettelegges for sambruk av arealer og tekniske anlegg.

De to ulike utgangspunktene som skal vurderes er:

1. *Valle Hovin skøytestadion og VIF fotballstadion i sambruk.* Dagens skøytestadion på Valle Hovin opprettholdes på samme sted, og forutsettes rehabilitert og lagt tak over.
2. *Overordnet vurdering av Valle-området.* Valle Hovin skøytestadion rives og gjenoppbygges på et annet sted innenfor planområdet.

Oppdragsbeskrivelse

Prisforespørselen gjelder utarbeidelse av 2 mulige løsninger for angitte område og omfatter arbeid fram til levering av rapport med illustrasjoner og etterfølgende muntlig presentasjon av materialet.

Det legges opp til **to korresponderende oppdrag** med samme program og formål, men med ulikt utgangspunkt for løsningsforslag.

Oppdragsgiver gjør oppmerksom på at det i utgangspunktet forutsettes at de to korresponderende oppdragene utføres av uavhengige konsulenter. Det skal gis tilbud på begge oppdrag, og oppdragsgiver står fritt til å velge ett av tilbudene eller begge.

Oppdrag 1: Valle Hovin skøytestadion og VIF fotballstadion i sambruk

Utgangspunktet for *Oppdrag 1* er at Valle Hovin skøytestadion ligger der den er, og at Valle Hovin skøytestadion og VIF stadion samlokaliseres, på den såkalte Velodromtomta.

Eventuelt benyttes også delvis Hovin skoles nåværende tomt. Valle Hovin skøytestadion forutsettes utbedret og lagt tak over. Løsningen innebærer et mulig sambruk av fasiliteter og et gunstig sambruk av overskuddsvarme.

Oppdrag 2: Overordnet vurdering av Valle-området

Utgangspunktet for *Oppdrag 2* er at Valle Hovin skøytestadion kan rives og flyttes. Dermed kan hele området betraktes på nytt, plassering og eventuelt sambruk mellom fotball- og skøytehall utredes av konsulent.

Oppdrag 1 og 2 er beskrevet hver for seg.

Forutsetninger som skal legges til grunn for begge oppdragene

- Funksjonsbeskrivelse for Valle Hovin Skøytestadion, se vedlegg 1
- Funksjonsbeskrivelse for ny fotballstadion, se vedlegg 12..
- Innpassing av inntil 60 000 m² T-BRA næringsarealer.
- Innpassing av 500 m² vekslingsstasjon for fjernvarme, enten i stadion eller på området,

- Hovin skole, gnr. 130, bnr. 112, skal avvikles og eiendommen kan derfor anses som ubebygd
- Følgende bygninger skal bestå:
 - Valhall innendørs fotballbane m.m.
- Følgende bygninger skal vurderes:
 - Innspurten barnehage (relativt ny). Bør den stå, eller oppnår man kvaliteter ved å rive/flytte denne?
- Trafikkanalyse er under utarbeidelse og antas å foreligge ved oppdragets starttidspunkt.

Sammenheng med øvrige idrettsanlegg

Oslo kommune v/EBY arbeider for tiden med den såkalte «Teglverkstomta» nordvest for planområdet, hvor foreliggende planskisse bl.a. legger opp til flerbrukshall som også skal være riksanlegg for håndball. Øst for Teglverkstomta og nord for treningsfeltene på Valle ligger fra før to eksisterende idrettsanlegg; Riksanlegget for tennis og en turnhall som benyttes av Oslo Turnforening.

Arealregnskap

Store deler av Valle-området er i dag regulert til friområder. I følge Oslo kommunes retningslinjer skal friområder som omreguleres til byggegrunn erstattes med et tilsvarende areal. Deler av Valle-området er ikke opparbeidet, det er altså stor sprik mellom regulering og faktiske friområder. Blant annet er Valle Hovin skøytestadion og velodromen oppført på områder regulert til friområde. Mulighetsstudiene skal redegjøre for arealregnskap (grøntregnskap) og kvantifisere arealer før og etter:

Oppdrag 1

Valle Hovin skøytestadion og ny VIF fotballstadion i sambruk

Utgangspunktet er at Valle Hovin skøytestadion ligger der den er, og at Valle Hovin skøytestadion og ny VIF fotballstadion samlokaliseres på den såkalte Velodromtomta.

Eventuelt benyttes også delvis Hovin skoles nåværende tomt. ***Valle Hovin skøytestadion forutsettes utbedret/opprustet og lagt tak over. Løsningen innebærer et mulig sambruk av fasiliteter og et gunstig sambruk av overskuddsvarme.***

Mulighetsstudien skal gjøre rede for og inneholde:

- Løsninger for byplanmessige forhold
 - Trafikale forhold, herunder avkjøringer og atkomst til området med bil og kollektivtransport, parkering m.m.
 - Plassering og utforming av ny fotballstadion i tilknytning og sambruk med Valle Hovin skøytestadion.
 - Sikkerhetsmessige hensyn, (evakuering, katastrofe og lignende)
 - Sambruk av fellesarealer mellom Valle Hovin Skøytestadion og ny fotballstadion, herunder miljøanalyser og besparingstiltak som følge av sambruket
 - Tilstandsvurdering av eksisterende skøytestadion, med forslag til nødvendige utbedringstiltak.
 - Plassering og utforming av nye næringsarealer
 - Vurdering av eventuelle andre reguleringsformål (idrett, barnehage, skole m.m.)

- o **Mulighet for trinnvis utbygging av foreslåtte tiltak**
 - o **Mulighet for uavhengig utbygging av VIF stadion**
 - o Forslag og anbefaling til fremtidsrettede miljøtiltak (enøk, solceller og lignende). Det ønskes også idéer til eventuelle ekstraordinære miljøtiltak, med visjoner som strekker seg ut over allerede kjente krav og regelverk.
 - o Sammenheng med øvrige idrettsanlegg på Valle og nordover mot Teglverkstomta.
 - o Arealregnskap (grøntregnskap), se PBEs mal 58-1507 faktaark med EBYs tilpasning
- Beregninger, modeller og rapporter
 - o Kostnadsberegninger for gjennomføring/utbygging av de foreslåtte tiltak i henhold til mulighetsstudiets konklusjoner og anbefalinger. Dette omfatter:
 - kostnader for gjennomføring av trafikale forhold/infrastrukturtiltak m.m. som atkomst(er) fra hovedveisystemer, internveier, p-plasser, kollektivtrafikkale tiltak (for eksempel bussholdeplasser). Se trafikkanalyse for bakgrunnsinformasjon. (Trafikkanalysen er under utarbeidelse, og vil bli ettersendt)
 - kostnader til oppføring av ny fotballstadion med tilhørende fasiliteter, se funksjonsbeskrivelse
 - **kostnader for oppgradering av Valle Hovin skøytestadion, dvs. full renovering inkludert nytt tak**
 - kostnader til oppføring av næringsbebyggelse og eventuell annen bebyggelse (idrett, bolig, skole m.m.) med tilhørende uteområder
 - kostnader for oppgradering/ utbedring av evt. resterende uteområder m.m. som ikke omfattes av punktene over.
 - o **Dernest bes vurdert og belyst om det vil være kostnadsbesparende om to eller flere av ovennevnte tiltak utføres samtidig i stedet for hver for seg med angivelse av samlet kostnadsberegning for disse tiltakene slik at besparelsen fremgår.**
 - o I tilbudet skal følgende vedlegges/beskrives i forhold til kostnadsberegningen:
 - Dokumentasjon av tidligere prosjekter konsulenten har gjennomført hvor kostnadsberegninger har inngått
 - Beskrivelse av hvorledes kostnadsberegningene tenkes gjennomført i dette mulighetsstudiet
 - o Markedsverdivurdering av tomtegrunnen for ny fotballstadion, næringsarealer og eventuell andre arealer (idrett, bolig, skole m.m.) som ferdig utbygget. Det vil si at det må foretas en markedsverdivurdering av forannevnte tomter og anlegg/bygninger som ferdig utbygget – fratrukket kostnader til prosjektering, bygging, salg, fortjeneste m.m. = markeds-verdien for de enkelte tomter.
 - o I tilbudet skal følgende vedlegges/beskrives i forhold til markedsverdivurderingen:
 - Dokumentasjon av tidligere prosjekter konsulenten har gjennomført hvor markedsverdivurderinger har inngått
 - Beskrivelse av hvorledes markedsverdivurderinger tenkes gjennomført i dette mulighetsstudiet

Oppdrag 2

Overordnet vurdering av Valle-området

Utgangspunktet for Oppdrag 2 er at Valle Hovin skøytestadion kan rives/flyttes. Dermed kan hele området betraktes på nytt, plassering og eventuelt sambruk mellom fotball- og skøytehall utredes av konsulent.

Mulighetsstudien skal gjøre rede for og inneholde:

- Løsninger for byplanmessige forhold
 - o Trafikale forhold, herunder avkjøringer og atkomst til området med bil og kollektivtransport, parkering m.m.
 - o Plassering og utforming av ny fotballstadion
 - o ***Plassering og utforming av ny Skøytestadion***
 - o Mulighet for sambruk av fellesarealer mellom skøytestadion, ny fotballstadion og næringsarealer, herunder miljøanalyser og besparingstiltak som følge av sambruket
 - o Plassering og utforming av nye næringsarealer
 - o Vurdering av eventuelle andre reguleringsformål (idrett, bolig, skole m.m.)
 - o Mulighet for trinnvis utbygging av foreslåtte tiltak
 - o Forslag og anbefaling til fremtidsrettede miljøtiltak (enøk, solceller og lignende). Det ønskes også idéer til eventuelle ekstraordinære miljøtiltak, med visjoner som strekker seg ut over allerede kjente krav og regelverk.

 - o Sammenheng med øvrige idrettsanlegg på Valle og nordover mot Teglverkstomta
 - o Arealregnskap (grøntregnskap), se PBEs mal 58-1507 faktaark med EBYs tilpasning.
 - o Vurdering av prosjektert nybygg (KIE): Nytt VIF klubbhus og idrettsgarderobe for breddeidrett (se vedlegg 18). Det foreligger rammesøknad, men arbeidene er ikke igangsatt. Bør den bygges som planlagt, eller oppnår man kvaliteter ved å rive/flytte denne?
- Beregninger, modeller og rapporter
 - o Kostnadsberegninger for gjennomføring/utbygging av de foreslåtte tiltak i henhold til mulighetsstudiets konklusjoner og anbefalinger. Dette omfatter:
 - kostnader for gjennomføring av trafikale forhold/infrastrukturtiltak m.m. som atkomst(er) fra hovedveisystemer, internveier, p-plasser, kollektivtrafikkale tiltak (for eksempel bussholdeplasser), se trafikkanalyse for bakgrunnsinformasjon (trafikkanalysen er under utarbeidelse, og vil bli ettersendt).
 - kostnader til oppføring av ny fotballstadion med tilhørende fasiliteter, se funksjonsbeskrivelse
 - ***kostnader for skøytestadion***
 - a) riving av Valle Hovin skøytestadion***
 - b) oppføring av ny skøytestadion med tak i følge funksjonsbeskrivelse***
 - kostnader til oppføring av næringsbebyggelse og eventuell annen bebyggelse (idrett, bolig, skole m.m.) med tilhørende uteområder

- kostnader for oppgradering/ utbedring av evt. resterende uteområder m.m. som ikke omfattes av punktene over.
- o ***Dernest bes vurdert og belyst om det vil være kostnadsbesparende om to eller flere av ovennevnte tiltak utføres samtidig i stedet for hver for seg med angivelse av samlet kostnadsberegning for disse tiltakene slik at besparelsen fremgår.***
- o I tilbudet skal følgende vedlegges/beskrives i forhold til kostnadsberegningen:
 - Dokumentasjon av tidligere prosjekter konsulenten har gjennomført hvor kostnadsberegninger har inngått
 - Beskrivelse av hvorledes kostnadsberegningene tenkes gjennomført i dette mulighetsstudiet
- o Markedsverdivurdering av tomtegrunnen for ny fotballstadion, næringsarealer og eventuell andre arealer (idrett, bolig, skole m.m.) som ferdig utbygget. Det vil si at det må foretas en markedsverdivurdering av forannevnte tomter og anlegg/bygninger som ferdig utbygget – fratrukket kostnader til prosjektering, bygging, salg, fortjeneste m.m. = markeds-verdien for de enkelte tomter.
- o I tilbudet skal følgende vedlegges/beskrives i forhold til markedsverdivurderingen:
 - Dokumentasjon av tidligere prosjekter konsulenten har gjennomført hvor markedsverdivurderinger har inngått
 - Beskrivelse av hvorledes markedsverdivurderinger tenkes gjennomført i dette mulighetsstudiet

Vedlegg 1

SKØYTEHALL VALLE HOVIN - SKISSE TIL FUNKSJONSPROGRAM

Bakgrunn og forutsetninger

I møte 31.05.2007 i EBY om mulig fotballstadion for Vålerenga på Valle Hovin ble KIE anmodet om å utarbeide en funksjonsbeskrivelse for en skøytehall på Valle Hovin.

I 2005 fikk vi utarbeidet to mulighetsstudier for en eventuell skøytehall på Valle Hovin. Funksjonsprogrammet tar utgangspunkt i arbeidet som ble utført den gangen. Areal er angitt hvor vi har hatt grunnlag for det.

Videre viser vi til Kultur- og kirkedepartementets håndbok *"Anlegg for idrett og friluftsliv – Mål og utforming – Planlegging og bygging"*. Der framkommer banemålene for en 400 m hurtigløpsbane på skøyter og tilsvarende for en standard konkurransebane for bandy.

Vi henviser også til International Skating Unions (ISU) *"Memorandum for guidance in holding ISU speed skating championships"* (Lausanne, nov. 2006 – 30th edition).

Vi tar forbehold om at skissen til funksjonsprogram kan være mangelfullt, og vi forutsetter at alle funksjoner blir drøftet i.f.m. utarbeidelsen av et funksjons- og romprogram for et eventuelt forprosjekt.

Skisse til funksjonsprogram

1. Isflate (total bredde = 36m, total lengde = 180,84m, indre svingradius = 26m) :
12.000 m²
2. Tilskuerkapasitet : 6.000 seter²
3. Tekniske rom : 1.500 m²
4. Ismaskingarasjer / lagerrom driftsutstyr : 300 m²
5. Omkleddningsrom m/ dusjrom og WC : 400 m²
6. Kiosker / kafeteria / publikumstoalletter
7. Stevnese sekretariat / arrangementsrom / møterom teknisk delegerte
8. Pressesenter / rom for pressekonferanse
9. VIP-rom for 100 personer
10. Rom for antidopingtester (venterom / administrasjonskontor / prøverom)
11. Rom for lege og fysioterapi