



Oslo kommune

Felles kravspesifikasjon Oslo kommune

MAL Tradisjonelt lokaliseringsstudie (forstudie)

Prosjekt:

Dato:

[1 Sammendrag 4](#_Toc324151467)

[2 Mål og hensikt 5](#_Toc324151468)

[3 Overordnede krav og føringer 6](#_Toc324151469)

[3.1 Overordnede krav, overordnede behov og programkrav 6](#_Toc324151470)

[3.2 Føringer fra bestilling fra operativ bestiller 6](#_Toc324151471)

[3.3 Tidligere utredninger 6](#_Toc324151472)

[3.4 Organisering 6](#_Toc324151473)

[4 Kartlegging og grovsortering av tomter/bygg 7](#_Toc324151474)

[4.1 Beskrivelse av behovet i området 7](#_Toc324151475)

[4.2 Oversikt over alternativer i området 7](#_Toc324151476)

[4.3 Vurdering av behov for utvidelse av eksisterende bygninger 7](#_Toc324151477)

[4.4 Vurdering av behov for nye tomter 7](#_Toc324151478)

[4.5 Grovsortering av tomter og bygg ift. arealbehovet for området 7](#_Toc324151479)

[5 Vurdering av hvert alternativ etter grovsortering av tomter/bygg 8](#_Toc324151480)

[5.1 Oppfyllelse av overordnede krav og føringer 8](#_Toc324151481)

[5.1.1 Tilfredsstillelse av overordnede krav og føringer 8](#_Toc324151482)

[5.1.2 Tomtens/byggenes plassering i forhold til framtidige behovsprognoser og nærliggende bygg 8](#_Toc324151483)

[5.1.3 Oppfyllelse av Overordnede krav for Oslo kommune 8](#_Toc324151484)

[5.2 Offentligrettslige krav 9](#_Toc324151485)

[5.2.1 Regulering og dispensasjoner for eksisterende bygningsmasse 9](#_Toc324151486)

[5.2.2 Vern og andre antikvariske forhold 9](#_Toc324151487)

[5.3 Kartlegging av eksisterende grunn og bygningsmasse 9](#_Toc324151488)

[5.3.1 Grunnforhold 9](#_Toc324151489)

[5.3.2 Byggenes tekniske tilstand 9](#_Toc324151490)

[5.3.3 Tomtens beskaffenhet 9](#_Toc324151491)

[5.3.4 Høyspenttraseer 9](#_Toc324151492)

[5.3.5 Forurensning i grunnen 9](#_Toc324151493)

[5.3.6 Støy-, støv- og røykforurensing og gass 9](#_Toc324151494)

[5.4 Infrastruktur 10](#_Toc324151495)

[5.4.1 Kapasitet og tilknytning til offentlig nett 10](#_Toc324151496)

[5.4.2 Vei og offentlig kommunikasjon 10](#_Toc324151497)

[6 Fravik 11](#_Toc324151498)

[6.1 Fravik fra Felles kravspesifikasjon for Oslo kommune 11](#_Toc324151499)

[7 Risikoforhold 12](#_Toc324151500)

[7.1 Risikovurdering 12](#_Toc324151501)

[8 Fremdrift 13](#_Toc324151502)

[8.1 Fremdrift for de ulike alternativene 13](#_Toc324151503)

[9 Økonomi 14](#_Toc324151504)

[9.1 Investeringskalkyle 14](#_Toc324151505)

[9.2 LCC 14](#_Toc324151506)

[9.3 Virksomhetskostnader 14](#_Toc324151507)

[10 Sammenlikning og anbefaling 15](#_Toc324151508)

[10.1 Sammenlikning av de ulike alternativene 15](#_Toc324151509)

[10.2 Anbefaling 15](#_Toc324151510)

[11 Vedlegg 16](#_Toc324151511)

[11.1 Tegninger 16](#_Toc324151512)

[11.2 Dokumenter 16](#_Toc324151513)

# Sammendrag

Kortfattet sammendrag av lokaliseringsstudiet.

# Mål og hensikt

Et tradisjonelt lokaliseringsstudie skal benyttes for et geografisk område. Studiet ser på muligheter og begrensninger på tomter og bygninger i det aktuelle området.

Lokaliseringsstudiet fungerer som et innspill til alternativsanalysen i en konseptvalgutredning. Studiet skal sammenlikne ulike alternativer med hensyn på vurderingene i tabellen under og gi en konkret anbefaling på valg av tomt og/eller bygg.

Gjengivelse av mål og hensikt med dette lokaliseringsstudiet, henvisning til bestilling.

# Overordnede krav og føringer

## Overordnede krav, overordnede behov og programkrav

Gjengivelse av overordnede krav, overordnede behov og programkrav.

## Føringer fra bestilling fra operativ bestiller

Gjengivelse av føringer fra bestilling fra operativ bestiller

## Tidligere utredninger

Oppsummering av tidligere utredninger.

## Organisering

Gjengivelse av organisasjonen for lokaliseringsstudiet.

# Kartlegging og grovsortering av tomter/bygg

## Beskrivelse av behovet i området

Beskrivelse av:

* Behov for antall brukere i tillegg til eksisterende plasser i området.
* Behovet omregnet til totalt areal netto og brutto, samt utomhusareal.
* Ønsket størrelse per anlegg ift. program og driftsøkonomi.
* Netto tilleggsbehov ift. eksisterende areal

## Oversikt over alternativer i området

Kartutsnitt med angivelse av alternative tomter og/eller bygg:

* benyttet til samme formål
* eiet av Oslo kommune
* til salgs
* til leie

Kort beskrivelse av de ulike alternativene:

* Hjemmelshaver
* Dagens formål
* Gnr og bnr
* Størrelse (Areal tomt / Areal bygg (brutto)
* Reguleringsstatus (Utnyttelsesgrad / Formål)
* Vernestatus
* Kommunikasjon

## Vurdering av behov for utvidelse av eksisterende bygninger

* Byggets eksisterende antall plasser vurderes mot ønsket størrelse på enhet
* Dersom det er mulighet for utvidelse, vurderes dette mot eksisterende areal og utnyttelsesgrad, og evt. forventet utnyttelsesgrad ved ny regulering

## Vurdering av behov for nye tomter

Nye tomter vurderes mot ønsket størrelse på formålsbygget(ene) og utnyttelsesgrad innenfor gjeldende regulering og evt. forventet utnyttelsesgrad ved ny regulering.

## Grovsortering av tomter og bygg ift. arealbehovet for området

Det gjennomføres en grovsortering og anbefaling av tomter og bygg som skal vurderes ytterligere jfr. *Vurdering av hvert alternativ etter grovsortering av tomter/bygg.*

Anbefalingen skal baseres på:

* Imøtekommelse av antall brukere og areal for området
* Ønsket størrelse på enhetene
* Regulering:
* Utvidelsesmuligheter
* Utnyttelsesgrad (eksisterende og fremtidig)
* Vernestatus
* Kommunikasjon

# Vurdering av hvert alternativ etter grovsortering av tomter/bygg

Kapittel 5.1 – 5.4 skal gjentas for hvert alternativ.

## Oppfyllelse av overordnede krav og føringer

### Tilfredsstillelse av overordnede krav og føringer

Verbal beskrivelse av imøtekommelse av overordnede krav og føringer.

Det skal utarbeides og vedlegges håndskisser (1:200) som viser at overordnede krav og føringer kan oppfylles:

* Situasjonsplan
* Plantegninger med uttegnede funksjoner
* Utomhusplan
* Oppholdsareal (leke, rekreasjon etc.)
* Atkomst og gangbaner for personer, biler og utrykningskjøretøyer
* Gang- og sykkelveier, tur- og rekreasjonsområder
* Parkeringsareal

### Tomtens/byggenes plass­ering i forhold til framtidige behovs­prognoser og nærliggende bygg

Vurdering av tomten ift. til:

* Kapasitet på nærliggende tomter
* Kapasitet i nærliggende bygninger

### Oppfyllelse av Overordnede krav for Oslo kommune

Beskrivelse av hvordan de overordnede krav for Oslo kommune kan oppfylles:

* Miljøkrav
* Livssykluskostnader (LCC)
* Tilpasningsdyktighet
* Bevaring
* Universell utforming
* Krav til drift og vedlikehold

## Offentligrettslige krav

### Regulering og dispensasjoner for eksisterende bygningsmasse

Vurdering av reguleringsmessige muligheter og begrensninger på tomten.

### Vern og andre antikvariske forhold

­Vurdering av vern og andre antikvariske forhold begrensninger og muligheter.

## Kartlegging av eksisterende grunn og bygningsmasse

### Grunnforhold

* Kartlegge hvorvidt det foreligger grunnundersøkelser på denne eller tilstøtende eiendommer. Dersom dette foreligger beskrives grunnforholdene med denne som basis.
* Dersom grunnundersøkelser ikke foreligger, vurderes grunnforholdene basert på skjønn.

### Byggenes tekniske tilstand

* Kartlegge hvorvidt det foreligger tilstandsanalyser av eksisterende bygningsmasse. Dersom dette foreligger beskrives byggenes tekniske tilstand med denne som basis.
* Dersom tilstandsanalyser ikke foreligger, vurderes byggenes tekniske tilstand basert på skjønn.

### Tomtens beskaffenhet

Beskrivelse av tomtens beskaffenhet ift.:

* Vanninntrengning
* Vann/fukt fra skrånende terreng
* Elver, innsjøer, våtmark m.m. som kan gi oversvømmelse
* Spesielle klimatiske forhold
* Eventuelle vindbelastninger
* Uheldig ansamling av snømasser med mangelfulle muligheter for avrenning
* Eventuell rasfare
* Solforhold skal vurderes, slik at de kan utnyttes positivt.

### Høyspenttraseer

Kraftlinjer og andre høyspentinstallasjoner (for eksempel i grunnen) skal kartlegges.

Verifisere at bygning/uteareal (leke-, rekreasjonsareal etc.) er i en slik avstand at magnetisk flukstetthet ikke overstiger de til enhver tid anbefalte grenser fra Statens strålevern.

### Forurensning i grunnen

* Det skal redegjøres for hva tomten og nærområdet har vært benyttet til.
* Mulig industriell forurensning utredes. For eksempel skal tilsig fra deponi (søppelfylling og lignende) analyseres og vurderes med hensyn på langsiktig forurensingseffekt.
* Naturlig forurensning skal utredes
* Det vurderes og kartlegges om tomten ligger i et område hvor det er sannsynlighet for høy radongassinntrengning eller annet som kan ha negativ innvirkning på helsen.

### Støy-, støv- og røykforurensing og gass

Vurdering av støy-, støv- og røykforurensing og gass,

jfr. NS8175 – Lydforhold i bygninger og T1442 – Støy i arealplanlegging.

## Infrastruktur

### Kapasitet og tilknytning til offentlig nett

Avklare og beskrive kapasitet og tilknytning til offentlig nett (vei, vann, avløp, strøm, tele, data osv).

### Vei og offentlig kommunikasjon

Beskrivelse av tomtens beliggenhet ift. eksisterende og planlagt vei og offentlig kommunikasjon.

Innhente forhåndsuttalelse fra SAM

# Fravik

## Fravik fra Felles kravspesifikasjon for Oslo kommune

Fravik fra Felles kravspesifikasjon for Oslo kommune skal være kartlagt.

# Risikoforhold

## Risikovurdering

Det skal utarbeides en risikovurdering for alle alternativene.

# Fremdrift

## Fremdrift for de ulike alternativene

Det skal utarbeides hovedfremdriftsplan for de ulike alternativene.

# Økonomi

## Investeringskalkyle

Det skal utarbeides kalkyle med usikkerhet for alle alternativene iht. veileder for konseptvalgutredning (KVU).

## LCC

Det skal utarbeides LCC-beregning for alle alternativene iht. Kravspesifikasjon for Miljø og livssykluskostnader.

## Virksomhetskostnader

Det skal gjøres en analyse av virksomhetskostnadene for alle alternativene iht. Kravspesifikasjon for Miljø og livssykluskostnader.

# Sammenlikning og anbefaling

## Sammenlikning av de ulike alternativene

Det skal gjennomføres en sammenlikning av de ulike alternativene basert på ovenstående vurderinger.

## Anbefaling

Det skal anbefales hvilke(t) alternativ man skal gå videre med.

# Vedlegg

## Tegninger

* Det skal vedlegges tegninger iht. ovenstående leveranser.

## Dokumenter

* Det skal vedlegges rapporter, analyser, planer, dokumenter mv. iht. ovenstående leveranser