

Mortensrudprosjektet - prosjektbeskrivelse



Om prosjektet

Mortensrud-prosjektet er et komplekst flerformålsprosjekt med utbygging på et samlet område fordelt på tre felt - felt 10, 11 og 12. Planområdet er i underkant av 200 mål og omfatter om lag 60 000 m² BTA. Hvert felt er organisert som et del-prosjekt i Mortensrud-prosjektet med en felles reguleringsplan. Den bygger videre på planprogram og veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for Mortensrud som ble vedtatt av bystyret i 2018.

Fra byrådets behandling av planprogram og VPOR fremgår følgende: Byrådet mener foreliggende planprogram med VPOR gir et godt grunnlag for en positiv utvikling på Mortensrud. Byrådet mener det er behov for snarlige tiltak for å løfte Mortensrud. Ny Mortensrud skole med flerbrukshall, bibliotek, parker og idrettsanlegg er sentrale grep for bedre levekår, et godt oppvekstmiljø og en bærekraftig byutvikling. Anleggene er foreslått samlokalisert i felt 10, 11 og 12.

Gjennom en felles organisering og reguleringsplan av disse feltene, er det mulig å koordinere utbyggingen og dermed sikre sambruk og arealeffektivisering. En felles reguleringsplan gir også mulighet for en helhetlig utvikling av offentlige byrom, gang- og sykkelveier, boliger og møteplasser. Basert på dette er det utarbeidet hovedmål og strategier.

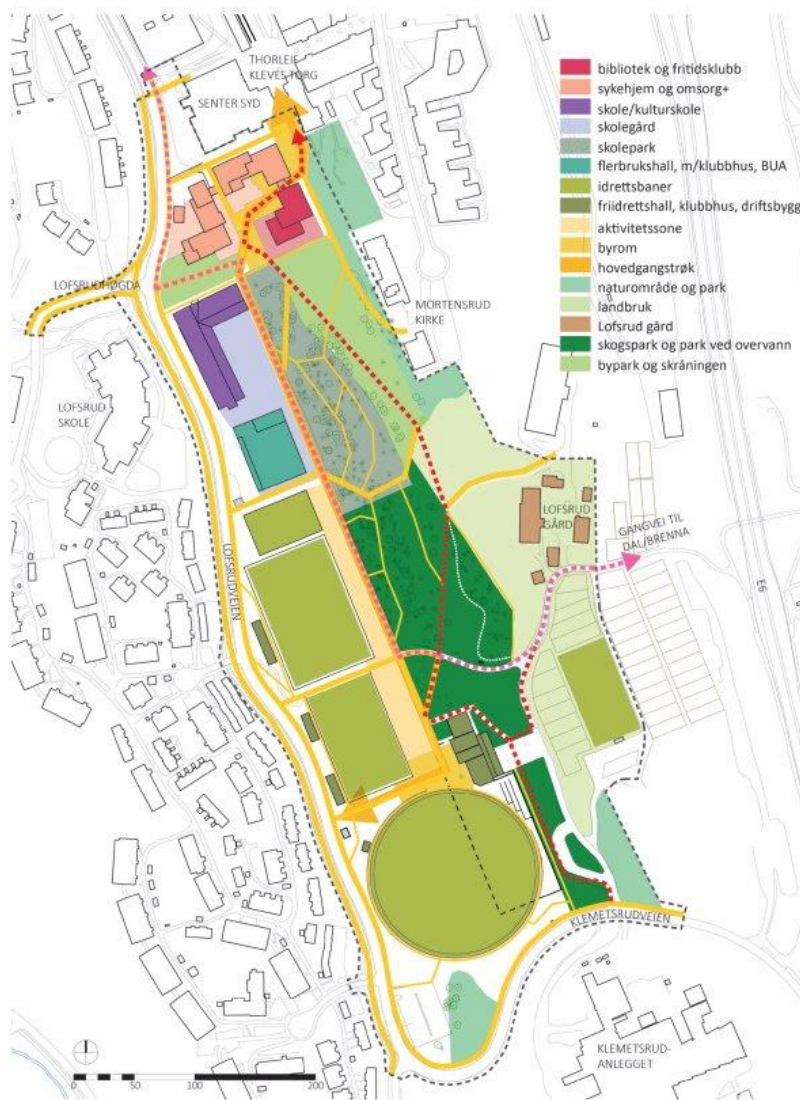
Prosjektorganisering er valgt for å kunne koordinere, styre og overvåke gjennomføringen på en helhetlig måte og dermed oppnå ytelsesforbedringer og gevinster for Oslo kommune. Dette skal sikre at politiske føringer og behov samt forventinger fra styret og ledelsen i Oslobygg blir ivaretatt på en god måte.

Beskrivelse av Mortensrud-prosjektet

Nedenfor beskrives de tre feltene (del-prosjektene) som omfatter Mortensrud-prosjektet. I tillegg til de tre feltene inneholder prosjektet også forberedende arbeider (felles infrastruktur og landhockeybane) samt midlertidigheter. Bildene under viser flyfoto av området i dag og en oversikt over reguleringsplanen.



Oversikt over området i dag fra sør - midlertidig 11er fotballbane, midlertidig klubbhus og fritidsklubb og ny Landhockeybane etablert høsten 2024. Etablering av fortau og sykkelvei i Lofsrudveien ferdigstilles sommer 2026.



Oversikt reguleringsplan for felt 10, 11 og 12 med rekkefølgekrav

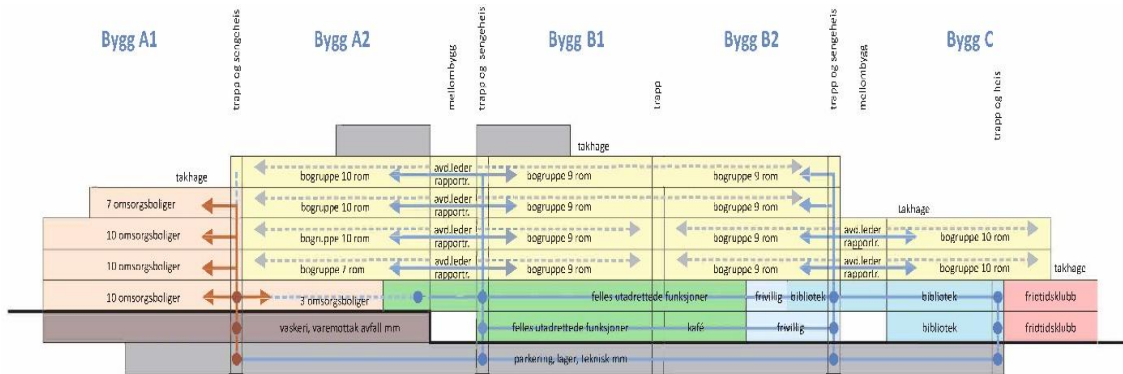
Felt 10 - Generasjonstunet

På felt 10 skal det etableres sykehjem med 140 plasser, 40 omsorg+ boliger, fritidsklubb, frivillighetssentral og bibliotek samt nytt gangstrøk og parker. Fokus i prosjektet er samhandling og sambruk på tvers av generasjoner, alder og aktivitet, og å legge til rette for gode møteplasser som underbygger dette. Felles cafe og hage er tilgjengelig for alle mens beboerne på sykehjemmet har egne takterrasser. Fritidsklubben og biblioteket deler også flere fellesfunksjoner som aktivitetssal.

Generasjonstunet består av tre bygg (A, B og C) på opptil 6 etasjer som er sammenkoblet via glassmellombygg fra 2. etg. og oppover. Første og andre etasjen består i hovedsak av utadvendte funksjoner som kafe, frisør, fotpleie, fritidsklubb, frivillighetssentralen og Deichman. Fra plan 2 og oppover er det omsorg+ leiligheter og sykehjem med fellesrom.



Landskapsplan med bygg A, B og C, sentraltgangstrøk gjennom felleshage

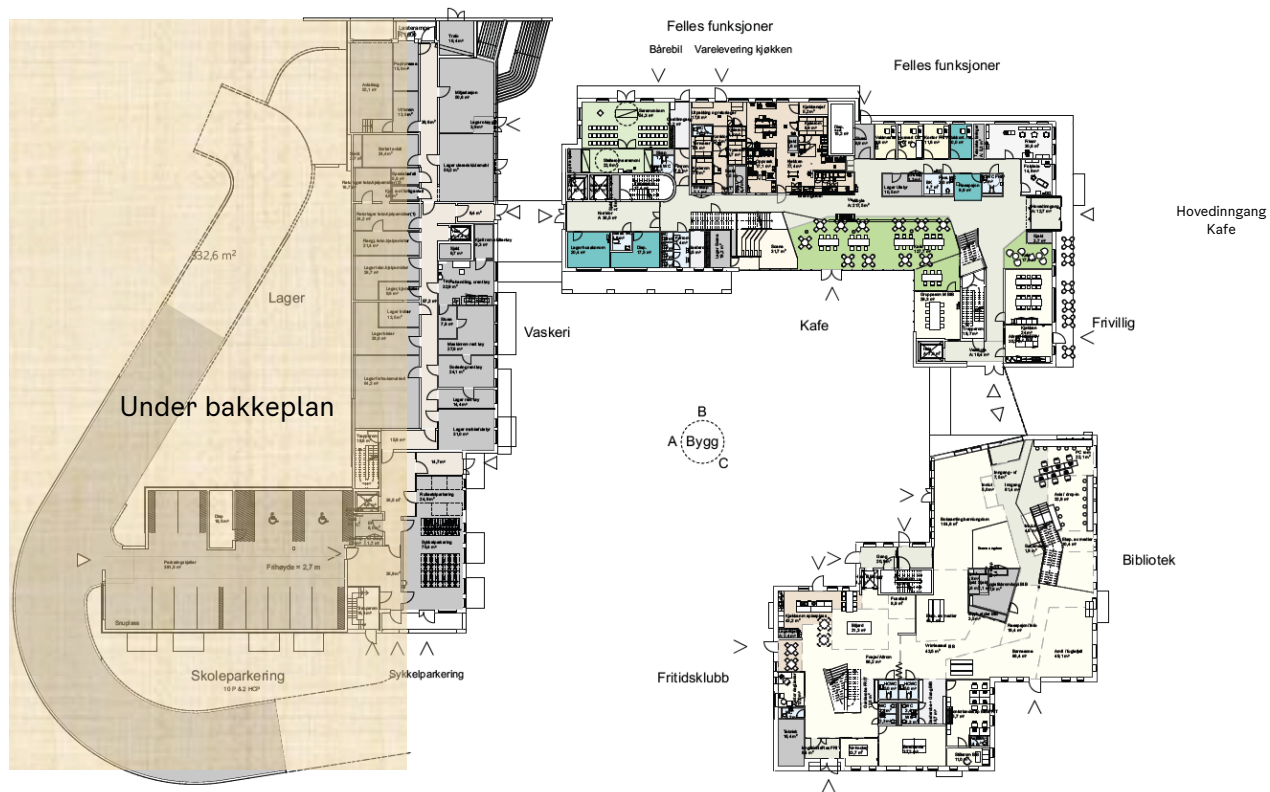


Vertikal funksjons og logistikk – diagram



Utforming av gatetun mellom Senter Syd og hovedinngang til Generasjonstunet, med inngang til bibliotek.

Kafé med både innendørs og utendørs servering vil være et tilbud til alle på Mortensrud. Det vil være et samlingspunkt i bygget, med innendørs forbindelse fra alle funksjoner i bygget.



Plan 1 med fellesfunksjoner, frivillighetssentral og kafe, bibliotek og fritidsklubb møt sør

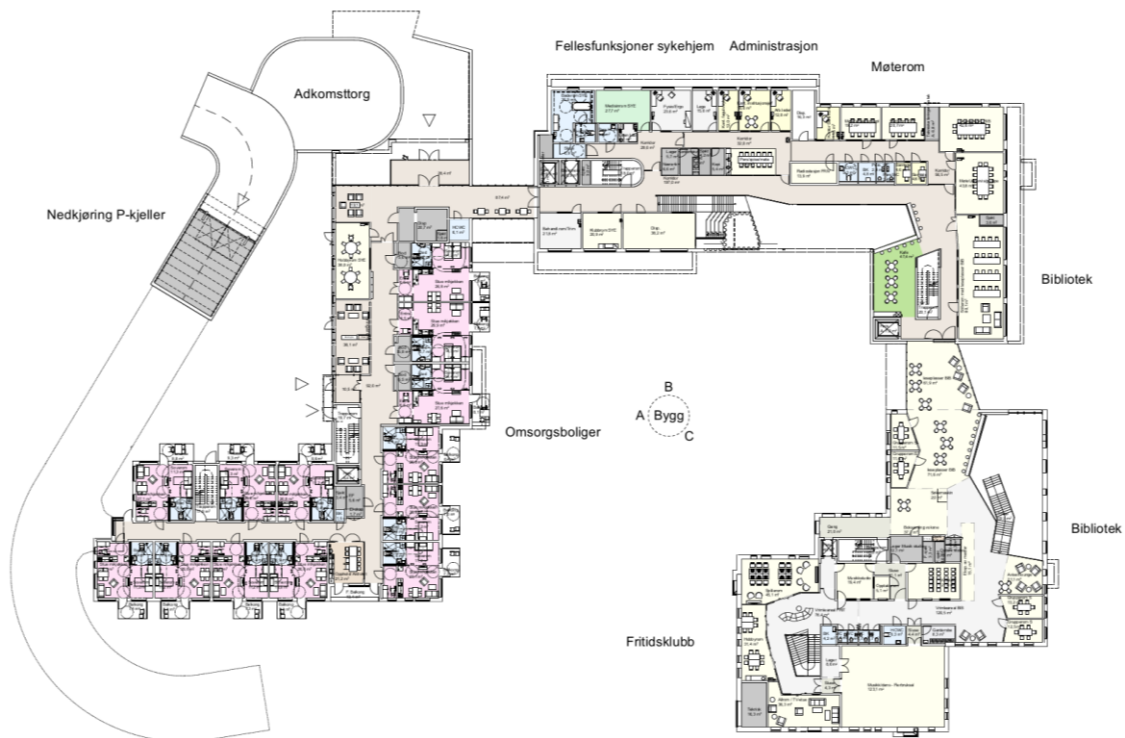
Frivillighetssentralen er plassert i første etasje ved fellesarealene nære hovedinngangen og har utstrakt sambruk med andre funksjoner i bygget. Bibliotekets plan 1 er utformet som et stort åpent rom, delt opp i soner. Deler av arealet er åpent over to etasjer. Dette kobler bibliotekets to plan sammen. I plan to ligger mer lukkede rom for konsentrasjon og egenarbeid.

Fritidsklubben ligger over to plan og har egen inngang med direkte forbindelse videre inn til biblioteket. Det er planlagt for sambruk og møteplasser mellom bibliotekets og fritidsklubbens brukere. Klubbens plan 1 har åpen planløsning for å gi oversikt og skape fellesskap blant alle brukerne, mens plan 2 i større grad består av lukkede rom, og er tenkt for mer avgrensede grupper.



Planløsning sykehjem bygg B

Sykehjemmet utgjør hovedparten av bygget. Utforming og organisering av sykehjemmet skal først og fremst ivareta beboere og deres behov, men gode og hensiktsmessige driftstekniske løsninger er også en forutsetning i denne sammenheng. Grunnleggende prinsipper for kommunikasjon, logistikk og organisering har blitt ivarettatt, men også størrelse på bogrupper med 10 rom per gruppe, fordelingen av disse og organisering i hensiktsmessige avdelinger har vært viktig.



Generasjonstunet plan 2 med nedkjøringsrampe, omsorgsboliger i rosa, fellesarealer, bibliotek og fritidsklubb i gult.

Omsorgsleiligheter er stort sett plassert i Fløy A1, med kommunikasjonslinje i andre etasje videre inn over til kafe og sambruksarealer. Omsorg+ har inngang fra hagen nede i første etasje samt en inngang i andre etasje ved adkomsttorget fra Lofsrudveien. Her ligger også nedkjøringen til garasjen. Utomhus skal være en del av en helhetlig plan for området, samtidig som området skal ha egne kvaliteter tilknyttet byggets funksjoner og brukergrupper. Et av hovedgrepene er det sentrale gangstrøket som skal gå igjennom bygget via en passasje. Byparken er et grønt område med plass til å sitte på/ved på sommeren. Deler av parken skal kunne islegges på vinterstid og romme aktiviteter på sommeren som Mortensrudfestivalen.

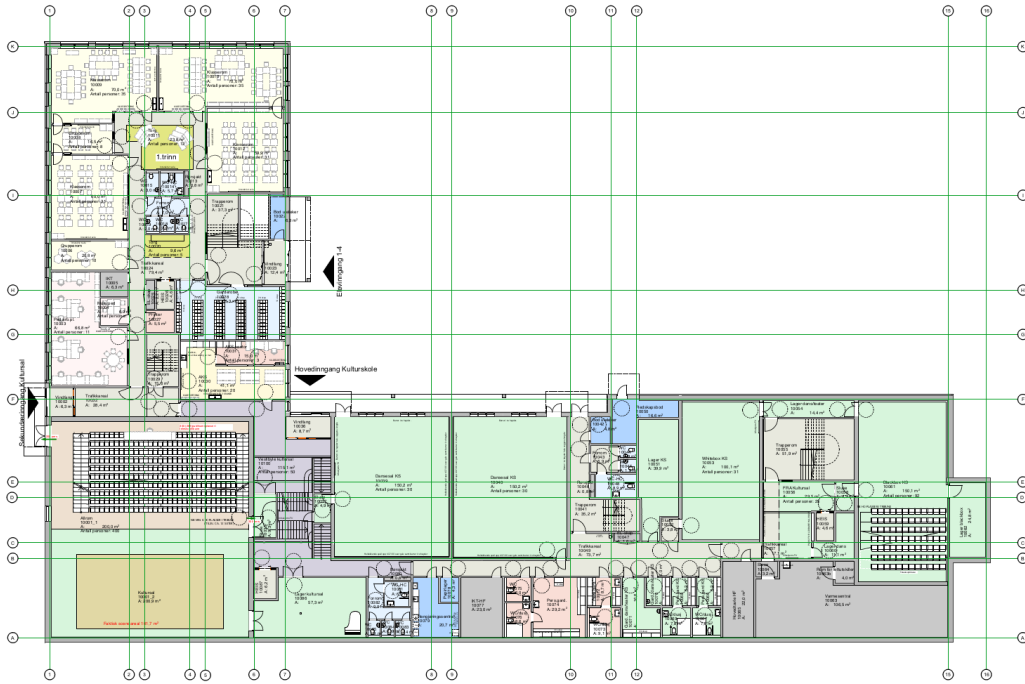
Felt 11 – Ny Mortensrud barneskole med kulturskole og flerbrukshall

På felt 11 skal det etableres ny Mortensrud barneskole 1. – 7. klasse 4 parallell (B4) med 840 elever og kulturskole og kultursal, flerbrukshall inklusive arealer til kampsport og klubbhus samt skolegård med tilhørende uteareal og gangstrøk. Det er planlagt for samlokalisering og sambruk mellom skole og kulturskole med en felles 400 m² kultursal. Skolens utearealer inneholder lekeplass og skolepark. Flerbrukshallen huser aktivitetsrom til utlån, kiosk og BUA i tillegg til håndballhall, kampsportshall, aktivitetssal, treningsrom, garderober, treningsrom, møterom og kontorer til idrettsklubbene.

Skolen er planlagt tatt i bruk som en B3 skole og de «ekstra» klasserommene i skolen vil kunne benyttes av kulturskolen til musikk og til voksenundervisning. På sikt vil skolen kunne økes til en full B4 skole ved behov. Kulturskolen vil få egne arealer i skolebygget og en kultursal som skal sambrukes mellom kulturskolen og skolen. Flerbrukshallen inkluderer tre spilleflater, kampsportsareal, klubbhus og garderober til idretten, sosialt rom og BUA. Mortensrud skole ønsker aktivitet på skolen frem til kl. 23.00. Det er behov for riving av fritidsklubb, plasthall, klubbhus og kontorer til Klemetsrud IL som ligger på felt 11 før bygging av ny skole.

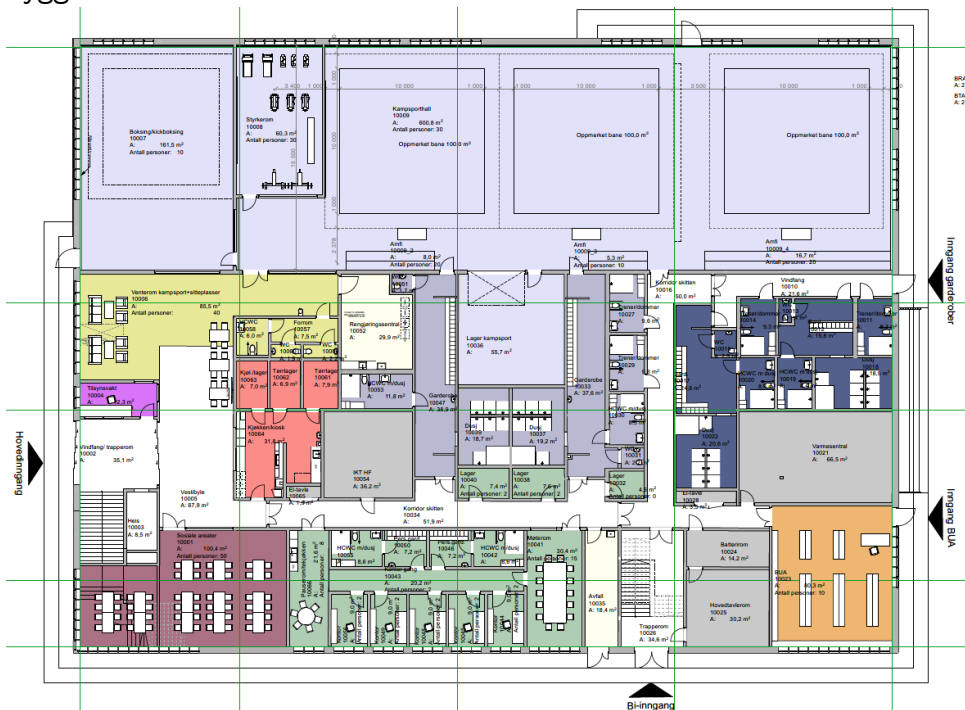


Ny Mortensrud skole med skolegården og sentralt gangstrøk, flerbrukshall i bakgrunn



Plan 1 - Skole med kulturskole og kultursal med innganger fra skolegård

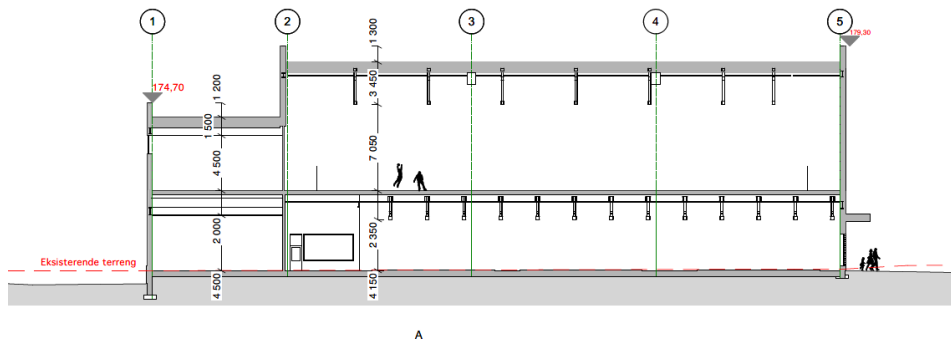
Innenfor skolen er det planlagt for sambruk mellom skole og kulturskole, seniortilbud på kulturskolen, musikk og håndverk. Kultursalen skal brukes av kulturskolen til framføringer, men skal også kunne benyttes som skolens allrom. Skolen ønsker å kunne servere mat til elever i 'stua' både frokost, lunsj og middag og det er planlagt for utvidet åpningstider av bygget.



Flerbrukshall plan 1

Flerbrukshallen vil benyttes som skolens gymsaler på dagtid (hallen i 2. etasje kan deles inn i tre gymsaler med skillevegger) og av idretten utenom skoletid. Flerbrukshallen inneholder tre saler til kampsport i 1. etasje med garderober og treningsrom. Kiosk og sosialt rom skal kunne

benyttes til utleie til barnebursdager mm. Det er lagt inn flere kontorer og møterom til idretten og BUA (utlån av idrettsutstyr).



Flerbrukshall snitt – kampsport i plan 1 og håndballhall i plan 2.



Utomhusplan skole, flerbrukshall, skolegård, skolepark og sentralt gangstrøk



Skolen sett fra skoleparken



Flerbrukshall sett fra sør

Felt 12 - Idrettsparken med friidrettshall

På felt 12 skal det etableres 7er-bane med undervarme, 11er-bane med undervarme, cricketbane med kunstgress, klubbhus samt friidrettshall. Prosjektet omfatter også gangstrøk, skogspark samt flytting av ridebane og etablering av ny adkomst til Lofsrud gård. Det er planlagt for sambruk og samlokalisering mellom idrettsklubbene. Klubbhuset inneholder cafe, møterom og garderober. Det er tilrettelagt for utendørs tribuneanlegg for cricket og innendørs tribuneanlegg i friidrettshallen. Aktivitetssonen inneholder funksjoner for uorganisert aktivitet som skatepark, bordtennis og basket. Idrettsparken på felt 12 lengst sør i planområdet skal være hovedarena for organisert idrett på Mortensrud.



Visualisering av idrettsparken sett fra nord med sentralt gangstrøk, skogspark, aktivitetssone og fotballbaner



Landskapsplan felt 12 - idrettspark med fotballbaner og cricketbane, friidrettshall integrert i terrenng, ny adkomstvei til Lofsrudgård, flytting av ridebane og skogspark



Visualisering friidrettshall og ny adkomstvei til Lofsrud gård

Felles Infrastruktur (forberedende arbeider): Omfatter omlegging av teknisk infrastruktur; høyspentledninger, vann- og avløpsledninger og fjernvarmeledninger. Utvidelse av Lofsrudveien og Klemetsrudveien med sykkelvei og fortau er også med. Arbeidet er under utførelse med planlagt ferdigstillelse i løpet av 2026. Dette inkluderer også riving på feltene 10 og 11 som ikke er utført enda.

Landhockeybane (forberedende arbeider): Landhockeybane med aktivitetssone er etablert permanent, samt flytting av parkeringsplass sør på området. Arbeidet er ferdigstilt og landhockeybanen ble tatt i bruk høsten 2024 og ligger innenfor felt 12.

Midlertidigheter: Dette består av etablering av midlertidig 11er fotballbane, midlertidig klubblokaler og midlertidig fritidsklubb på felt 12. Tilbudene skal være tilgjengelige i hele byggeperioden fram til nye permanente formål er etablert. Disse er etablert og ble tatt i bruk høsten 2024.

Bærekraft og innovasjon

Strategiene for Mortensrudprosjektet er i stor grad basert på Oslo kommunes kravspesifikasjon (SKOK 2022) og Oslobyggs bærekraftmål for 2022-2026. Det er utarbeidet følgende strategier for Mortensrudprosjektet:

1. Det skal tilrettelegges for et bilfritt område.
2. Alle nybygg skal tilfredsstille passivhusstandard iht. NS 3701. Det legges til rette for egenproduksjon av elektrisitet fra solceller og tilknytning til fjernvarme.
3. Det skal tilstrebtes bruk av bærekraftige materialer og produkter med lang levetid og lav klimapåvirkning.
4. Det er lagt vekt på reduksjon av arealer under bakken for å redusere masseuttak og tilhørende klimagassutslipp. Rene masser skal i størst mulig grad gjenbrukes lokalt på tomte.
5. All transport til/fra byggeplassen skal utføres med biogasskjøretøy eller nullutslippskjøretøy.

6. Bevare eksisterende, og opparbeide og utvide nye blågrønne strukturer, samt ivareta og styrke biomangfold.
7. Overvann skal håndteres åpent, lokalt og helst naturlig.

Overnevnte strategier er innarbeidet i Mortensrudprosjektets «Kvalitetsprogram for miljø og energi», og følges opp i det enkelte delprosjekts miljøoppfølgingsplan (MOP). MOP beskriver miljøkravene i delprosjektet og hvordan disse skal følges opp i delprosjektets faser.

Det har i løpet av den siste tiden skjedd endringer i Oslo kommune og Oslobygg sine krav, offentlig regelverk, materialteknologi og klassifiseringer. Det medfører at miljøoppfølgingsplanene må revideres før prosjektene legges ut på anbud. Klimagassberegningene må oppdateres for å sikre at kravene til utslipp fra materialer ikke er for svake. I tillegg må det utføres oppdatert kartlegging av fremmede arter, rødlistede arter og utvalgte naturtyper siste vekstsesong (juni-september) før anleggsstart på de ulike feltene.

Kontraktstrategi

Mortensrud prosjektet er etablert som ett prosjekt med felles regulering, der den samlede kontraktstrategien skal håndtere grensesnitt og risiko på en optimal måte. Dette skal bidra til reduserte kostnader for kommunen.

Det er planlagt tre totalentrepriser for felt 10, 11 og 12. Det jobbes også med optimalisering av kontraktstrategien for å legge til rette for smidig gjennomføring av prosjektet, håndtering av rekkefølgekrav og reduksjon av risiko. Herunder vurderes mulig bruk av byggherrestyrt entrepriser for bl.a. grunnarbeid, felles rigg og sikring av området.

Organisering, roller og ansvar

Organiseringen beskrevet i dette kapittelet er lagt til grunn for gjennomføringen av Mortensrudprosjektet. Prosjektorganisasjonen skal sørge for trygge, sikre og seriøse arbeidsforhold i prosjektet.

For gjennomføringen av prosjektet prioriterer Oslo kommune og Oslobygg styringsparametrene til prosjektet i følgende rekkefølge:

- Kostnad
- Tid
- Kvalitet

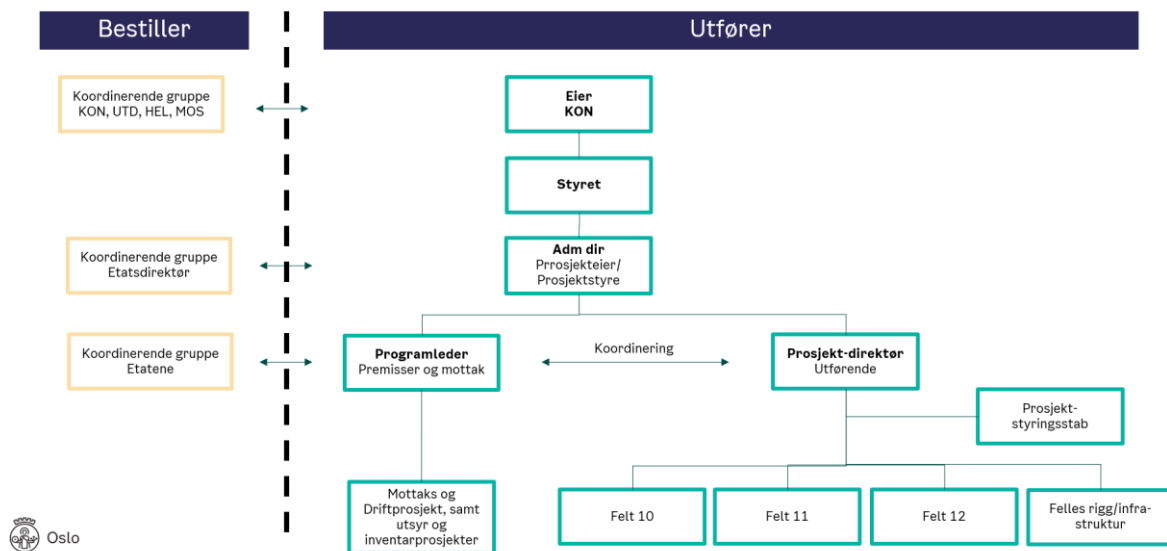
Organisasjonskart

Organiseringen av Mortensrudprosjektet er basert på bestiller (behovshaver) / utførermodellen til Oslo kommune. Som følge av det store antallet behovshavere som er involvert, krever gjennomføringen av prosjektet en særskilt tilpasset organisering.

Det er viktig å sikre god og hensiktsmessig dialog med behovshaverne og dette vil ivaretas med koordineringsgrupper på ulike nivåer i Oslo kommune.

På utførersiden er Mortensrudprosjektet organisert som ett prosjekt som samler alle delprosjektene under en ledelse. Byrådsavdeling for byutvikling (BYU) er overordnet utfører og Oslobygg (utfører) er ansvarlig for å gjennomføre prosjektet innenfor de vedtatte rammer.

Eierstyring Mortensrudprosjektet



Organisering og eierstyring i Mortensrud-prosjektet

Styringslinjen er at Oslobygg rapporterer til sin byrådsavdeling (BYU), mens behovshaverne rådføres i utviklingen av prosjektet og delprosjektene. UDE har overordnet ansvar for å koordinere bestillere. Brukermedvirkningen i forprosjektfasen har foregått i del-prosjektene. Formelle rapporteringslinjer foregår i linjen til Oslobyggs ledelse / styret.

Organisering av Utfører

Mortensrud-prosjektet er et megaprojekt, med betydelig omfang, høy kompleksitet, mange interessenter og stor samfunnmessig betydning. Dette medfører særskilte krav til kapasitet og kompetanse i styring og gjennomføring. Administrerende direktør i Oslobygg vil være prosjekteier og det vil settes sammen et prosjektstyre med intern og ekstern representasjon som vil utøve prosjekteierskapet samlet.

Prosjektstyrets rolle og ansvar

Prosjektstyrets rolle er å styre og fatte beslutninger innenfor rammen av de samlede bestillingene fra behovshaverne og sikre at Mortensrudprosjektet styres i henhold til vedtatte styringsdokumenter.

Prosjektstyret skal påse at de overordnede målsetningene (behov, mål og krav) for prosjektet kan bli realisert.

Sentrale oppgaver vil være:

- Godkjenne styringsdokument
- Prosjektorganisering og sikre ressurser til prosjektet

- Fastsettelse av overordnet fremdriftsplan og fremdriftsoppfølging
- Fastsettelse av gjennomføringsstrategi og kontraktstrategi
- Sikre rammevilkår for prosjektene
- Bidra til å løfte muligheter for kostnadsoptimaliserende løsninger til behovshavere
- Fastsettelse av styringsrammer for del-prosjektene, og økonomioppfølging
- Disponering av overordnet reserve på prosjektnivå
- Oppfølging av usikkerhetsstyring og risiko
- Gi mandat og støtte prosjektdirektør og programleder
- Sørge for at prosjektet er klart for drift og kan overleveres til en kompetent og trent mottagerorganisasjon.

Prosjektstyret løfter forhold til koordineringsgruppen, som faller utenfor rammene i de samlede bestillingene, og forhold som truer sentrale funksjonskrav og har vesentlig betydning for kostnad, tid og kvalitet i vedtatte styringsdokumenter, samt gi råd til brukersiden, for å oppnå de overordnede målsetningene (i oppdragene fra byrådsavdelingene til etatene). Prosjektstyret avholder møter ca en gang i måneden.

Prosjektorganisasjonen deles i to hoveddeler:

- Utførende - Prosjektdirektør
- Premisser og mottak - Programleder

Prosjektdirektør (denne anskaffelsen)

Oslobygg har begrenset erfaring i egen organisasjon med å gjennomføre megaprojekter. Deler av prosjektorganisasjonen, prosjektdirektør og prosjektstyringsstab, vil derfor anskaffes gjennom denne konkurransen (markert med rød ramme på organisasjonskartet).

Oslobygg har en rekke dyktige prosjektledere med omfattende erfaring i å gjennomføre bygging av formålsbygg i Oslo kommune. Vi vil derfor bekle de øvrige prosjektlederrollene med egne ansatte. Vi ser for oss at den samlede prosjektledelsen er en god mix av egne ansatte og innleid kompetanse for også å sikre overføring av kompetanse og læring gjennom prosjektet til Oslobygg.

Prosjektdirektøren vil ha ansvaret for å gjennomføre prosjektet i tråd med vedtak, kontrakter og rammer. Prosjektdirektørens hovedoppgave er å levere innenfor vedtatt ramme, ikke å optimalisere enkeltinteresser. Prosjektdirektøren rapporterer til prosjekteier/prosjektstyret i Oslobygg.

Sentrale oppgaver vil være:

- Lede og styre prosjektet i henhold til vedtatte styringsmål (sikkerhet, kost, tid og kvalitet)
- Etablere og følge opp felles målforståelse i prosjektteamet
- Organisere og ressurssette prosjektgjennomføringen
- Følge opp og påse implementering av overordnet kontraktsstrategi
- Oppfølging av grensesnitt og avhengigheter mellom delprosjektene
- Styre kostnadsutviklingen og disponering av felles reserve
- Styre av fremdriftsutviklingen

- Påse at krav til samordning av SHA-arbeidet på tvers av byggeprosjektene blir fulgt
- Samlet oppfølging mot omgivelsene på Mortensrud: Naboer og interessenter, i samarbeid med programleder
- Usikkerhetsstyring og oppfølging av risiko
- Ivareta personalansvar for ansatte i Oslobygg som inngår i prosjektdirektørens organisasjon
- Utarbeide av månedsrapport i samarbeid med programleder

Prosjektdirektøren må koordinere med programleder i forkant av rapportering til prosjektstyret.

Prosjektstyringsstab (denne anskaffelsen)

Prosjektdirektøren vil ha behov for støtte i det daglige arbeide med å lede Mortensrudprosjektet, enten fra ressurser i andre avdelinger i Oslobygg, eller fra ressurser i egen stab.

Følgende funksjoner er vurdert som sentrale (listen er ikke uttømmende):

- Økonomistyring og risikostyring (denne anskaffelsen)
- Fremdriftsstyring (denne anskaffelsen)
- Entreprisestyring (denne anskaffelsen)
- Andre relevante ressurs innen prosjektstyring (denne anskaffelsen)
- Tilgrensende roller ved behov
- Juridisk rådgiver (ansatt i Oslobygg)
- SHA-Samkoordinator (ansatt i Oslobygg)

Områdeleder (prosjektleder per felt)

Prosjektleder per felt har det operative ansvaret for å følge opp produksjonen på sitt del-prosjekt/felt, og at prosjektene styres og leveres i henhold til fastsatt styringsmål og de overordnede målsetningene (behov, mål og krav). Prosjektleder rapporterer til prosjektdirektør som er deres personalleder. Det vil i tillegg til prosjektleder per felt kunne bemannes med flere del-prosjektleder, tekniske prosjektledere, prosjekteringsleder og byggeledelse mm. Dette vil organiseres nærmere i samarbeid med prosjektdirektør.

Premisser og mottak - Programleder

Programleder vil ha ansvaret for å målstyre Mortensrudprosjektet innenfor de definerte områder, i henhold til bestillingene og de overordnede målsetningene (behov, mål og krav). Programleder rapporterer til prosjekteier/prosjektstyret i Oslobygg.

Sentrale oppgaver vil være:

- Legge til rette for overordnet dialog med behovshavere på tvers av prosjektene.
- Oppfølging og forankring mot byrådsavdelingene, behovshavere og ledelsen i OBF
- Oppfølging av behov, mål og krav inkl. kvalitet
- Ekstern kommunikasjon og besøkssenter
- Leder mottaksprosjektet
- Utarbeide av månedsrapport i samarbeid med prosjektdirektør

Programleder må koordinere med Prosjektdirektøren i forkant av rapportering til prosjektstyret.

Programleder vil ha behov for støtte, enten som ressurser fra andre avdelinger i Oslobygg, eller som ressurser i egen organisasjon (listen er ikke uttømmende).

- Prosjektutvikler regulering i byggesak
- Kommunikasjonsansvarlig
- Rådgiver

Organisering av behovshavere

For å sikre god og hensiktsmessig dialog med behovshaverne er det etablert koordineringsgrupper på ulike nivåer. Koordinering opp mot behovshavere ivaretas av programleder.

Koordineringsgruppe - byrådsavdelinger

Byrådsavdeling for byutvikling (BYU) er overordnet utfører og har etablert en koordineringsgruppe for å sikre overordnet styring av behovshaverne på byrådsavdelingsnivå. Koordineringsgruppen ledes av BYU.

Koordinerende gruppe - Etatsdirektører og Bydelsdirektør

Koordinerende gruppe etatsdirektører og bydelsdirektør består av ledere i etatene og bydelen eller dens stedfortreder.

Koordinerende gruppe - Etatene og Bydel

Koordinerende gruppe for etatene og bydelen består av ansvarlig behovshaver i etatene eventuelt saksbehandler for bestillingen.