



Konseptvalgutredning - bad Oslo vest



Utført av Oslobygg KF for Bymiljøetaten 02.07.2025

Unntatt offentlighet offl. §14.1

Innhold

Innhold

Forord

1	Sammendrag og tilrådning	8
2	Grunnlag for konseptvalgutredningen	
2.1	Bakgrunn.....	16
2.2	Bestilling	16
2.3	Rammebetingelser for investeringen	18
2.3.1	Veileder for utarbeidelse av KVV i Oslo kommune	19
2.4	Forutsetninger for investeringen	19
3	Problembeskrivelse	20
3.1	Problem og årsak-virkningssammenhengen.....	20
3.2	Dagens situasjon og forventet utvikling	20
3.2.1	Oslo vest – befolkning	21
3.2.2	Anleggssituasjonen i Oslo	22
3.2.3	Bruken av dagens badeanlegg	26
3.3	Konsekvenser for Oslo kommune	29
3.4	Behovsanalyse	29
3.4.1	Etterspørselsbasert behov	30
3.5	Interessent- og aktøranalyse	30
3.5.1	Muligheter for å dekke andre kommunale behov i samme prosjekt	34
3.6	Eventuelle behovskonflikter.....	35
3.6.1	Normativt behov	36
3.7	Et klart uttrykt behov.....	36
3.7.1	Oslos badeanlegg - status.....	37
3.7.2	Prosjektutløsende behov.....	37
4	Målanalyse	38
4.1	Overordnet og prosjektspesifikt kommunemål.....	39
4.2	Prosjektets mål for klima og miljø	40
4.3	Prosjektets effektmål.....	40
4.4	Prioritering av resultatmål.....	42

5	Krav.....	43
5.1	Absolutte minimumskrav (skal-krav)	43
5.2	Vurderingskriterier (bør-krav).....	44
6	Alternativanalyse.....	45
6.1	Mulighetsrommet	45
6.1.1	Behovet for kapasitet.....	46
6.1.2	Behovet for tilgjengelighet.....	47
6.1.3	Idrettens krav og spillemiddelkrav	48
6.1.4	Begrensninger og muligheter knyttet til eierforhold.....	48
6.2	Badeanleggets funksjoner.....	50
6.3	Vurdering av tomter for nytt bad i Oslo vest	52
6.3.1	Tomtesøk i dialog med EBY og PBE.....	52
6.3.2	Grovsortering tomter.....	53
6.3.3	Frognerbadet ikke aktuell som tomt for nytt bad i Oslo vest.....	55
6.3.4	Prioritering av tomter	55
6.3.5	Tomter for stort bad – arealbehov >4000 m2 BYA	58
6.3.6	Tomter for mindre bad – arealbehov 2000-4000 m2 BYA	62
6.3.7	Oppsummering tomte vurderinger	66
6.4	Identifikasjon av mulige konsepter	67
6.4.1	Tiltak som påvirker etterspørsel	67
6.4.2	Tiltak for mer effektiv utnyttelse av eksisterende løsninger	67
6.4.3	Tiltak som innebærer mindre ombygginger og oppgraderinger	70
6.4.4	Tiltak som innebærer større ombygginger og nyinvesteringer.....	70
6.5	Nullalternativet	72
6.6	Grovsortering av alternative tiltak.....	75
6.6.1	Oppsummering av grovsortering	76
6.7	Konsepter videre til alternativanalysen	77
6.7.1	Referansealternativ.....	77
6.7.2	K1: Samlet konsept - samle funksjonene i et anlegg	77
6.7.3	K2: Delt konsept - fordele funksjonene på to anlegg.....	78
6.7.4	Oppsummering av konsepter og tomter.....	79
6.8	Analyse av gjenværende konsepter	80
6.8.1	Generelle forhold	80
6.8.2	Investeringskostnad for de gjenværende konseptene	85

6.8.3	Husleie.....	86
6.8.4	Usikkerhet.....	87
6.8.5	Sammenstilling av prissatte virkninger	89
6.8.6	Klimagassberegninger av konseptene	91
6.8.7	Tid til ferdigstilling	92
6.8.8	Nytte- og kostnadsvirkninger	94
6.9	Vurdering av egnethet for OPS	98
7	Sammenstilling og tilråkning	99
7.1.1	Sammenstilling av analysen	99
7.1.2	Tilråkning	101
7.1.3	Føringer for neste fase og overordnet prosjektstrategi	101

Liste over tabeller:

Tabell 1	Gjennomgang av bestillinger	16
Tabell 2	Rammebetingelser	18
Tabell 3	Eksisterende kommunale bad i Oslo, fordelt på bydeler	22
Tabell 4	Eksisterende private bad, fordelt på bydeler	24
Tabell 5	Skolebad	24
Tabell 6	Bad med varmt vann	25
Tabell 7	Planlagte bad i Oslo fordelt på bydeler	26
Tabell 8	Fordeling av brukergrupper på kommunale bad i Oslo	27
Tabell 9	Idrettslag i Oslo med vannidrett på programmet, med antall medlemskap	28
Tabell 10	Interessenter	30
Tabell 11	Aktører	31
Tabell 12	Oversikt over møter med interessenter og aktører	31
Tabell 13	Interessentenes behov	32
Tabell 14	Generelle innspill fra EBY og PBE	34
Tabell 15	Behovskonflikter	35
Tabell 16	Effektmål - hvordan anlegget oppleves i drift.....	41
Tabell 17	Prosjektets skal-krav. Kravene er nummerert, men ikke rangert.	43
Tabell 18	Prosjektets bør-krav. Kravene er nummerert, men ikke rangert.	44
Tabell 19	Utredningens problem, mål og krav	46
Tabell 20	Forhold som avgrenser mulighetsrommet for konseptutvikling	50
Tabell 21	Informasjon om funksjoner inkludert i utredningens bestilling	51
Tabell 22	Kommunale tomter vurdert i utredningens tomtesøk	54
Tabell 23	Private tomter vurdert i utredningens tomtesøk	54
Tabell 24	Overordnet egnethetsvurdering av de videreførte tomtene.....	57
Tabell 25	Bad som inkluderes i nullalternativet	73

Tabell 26 Grovsortering av tiltak fra trinn 1 og 2 - organisatoriske tiltak	75
Tabell 27 Grovsortering av tiltak fra trinn 3 og 4 - bygningsmessige tiltak	76
Tabell 28 Alternative kombinasjoner av funksjoner for samlet konsept	79
Tabell 29 Konseptene inkludert alternativer og tomter	79
Tabell 30 Arealtabell	82
Tabell 31 Prosjektforutsetninger	82
Tabell 32 Virksomhetskostnader og brukerfinansiering	84
Tabell 33 Estimert antall brukere	85
Tabell 34 Estimert investeringskostnad	85
Tabell 35 Husleie estimert i MNOK	86
Tabell 36 Spillemiddelberettigede funksjoner inkludert summer pr. 2025.	87
Tabell 37 De største usikkerhetene for konseptene	89
Tabell 38 Sammenstilling av prissatte virkninger	89
Tabell 39 Forutsetninger for beregning av klimagassutslipp	91
Tabell 40 Resultatet av beregninger av klimagassutslipp for konseptene	91
Tabell 41 Nytte- kostvurdering av konseptene. Skala + (minst nytte) til +++++ (mest nytte).	95
Tabell 42 Nytte- kostvurdering av funksjoner mot hverandre	96
Tabell 43 Nytte- kostvurdering av de ulike funksjonene for brukergruppene	97

Liste over figurer:

Figur 1 Bydeler i Oslo, med bydelene i Oslo vest slik de er definert i KVUen markert i oransje. ...	21
Figur 2 Konseptvalgutredningens målstruktur	39
Figur 3 Illustrasjon av mulighetsrommet fra utkast til ny veileder for KVVU i Oslo kommune	45
Figur 4 Sognsveien 80, gnr/bnr 49/7 og 49/19.	58
 med flere	60
Figur 6 Skøyen innenfor områdeplan - badet trekkes nærmere E18 enn i avsatt areal til	61
Figur 7 Lilleakerbyen	62
Figur 8 Diakonhjemmets eiendom (rødt), utbyggingsprosjektet Diakonhjemmet hage (gult), to foreslåtte lokaliseringer for bad (stiplet rød strek).	63
Figur 9 Filipstad, både Hjortneskaia og nordområdet	65
Figur 10 Oversikt over konseptene med areal vist som spenn mellom minimum og maksimum ...	81
Figur 11 Virkninger som skal hensyntas for beregning av nytte og kostnadsvirkninger	83
Figur 12 Oversikt over areal på bad i m2 BTA, inkludert utredningens konsepter	84
Figur 13 Estimert investeringskostnad for konseptene	86
Figur 14 Kostnadsspennene for byggeprosjektet i de ulike konseptene	88
Figur 15 Alternativene plassert på inntektsaksen (nytte) og kostnadsaksen	90
Figur 16 Antatt tid til ferdigstilling - Sognsveien 80	92
Figur 17 Antatt tid til ferdigstilling - Lilleakerbyen	93
Figur 18 Antatt tid til ferdigstilling - 	93
Figur 19 Antatt tid til ferdigstilling - Diakonhjemmet	94

Oversikt over vedlegg:

Vedlegg 1: Bestillinger

Vedlegg 2: Utkast til ny KVV-veileder mottatt 12.03.25

Vedlegg 3: Referat interessentmøter

Vedlegg 4: EBY – kommunale behov i vest

Vedlegg 5: Tidlige arealskisser

Vedlegg 6: Oppsummering tomte vurderinger

Vedlegg 7: BYA – referat – spørsmål om Frognerbadet

Vedlegg 8: Tilbakemeldinger fra PBE

Vedlegg 9: Mulighet for kjøp eller leie av grunn i annen kommune

Vedlegg 10: Rapport prissatte virkninger og usikkerhetsanalyse

Forord

I henhold til Oslo kommunes investeringsregime er Byrådsavdeling for kultur og næring (KON) overordnet bestiller for konseptvalgutredningen (KVUen). Bymiljøetaten (BYM) er operativ bestiller. Bestilling av behovsanalyse ble mottatt 19.01.2023. Ferdig behovsanalyse ble levert 07.07.2023. Bestilling av alternativanalyse ble mottatt 24.04.2024.

Veileder og mal for KVU i Oslo kommune fra 2011 ligger til grunn for arbeidet. Det foregår i 2024/2025 en oppdatering av veilederen, men denne er ikke vedtatt når konseptvalgutredning for bad i Oslo vest skal leveres. Det er i arbeidet valgt å se hen til ny veileder noen steder, blant annet i problembeskrivelsen, beskrivelse av mulighetsrom og i nyttevurderingene.

Rapporten er utarbeidet av prosjektutviklerne Anne-Lene Bakken Ulseth og Linda Ørbekk Nikolaisen, med bistand fra Voica Dumitrascu Imrik på plan og prosjekt, rådgivere eiendomsanalyse Christian Kvello og Catharina Holthe, og rådgiver bærekraft og innovasjon Benedicte Kaspersen – alle fra Oslobygg KF. Silje Sørlie Hammershaug fra WSP har fungert som rådgiver, og NUNO arkitekter har bidratt med tidlige arealskisser. Erik Pedersen Hagen har ledet prosjektet for Bymiljøetaten.

Oslo 02.07.2025

Zorica Gavric
Ansv. Seksjonsleder, Oslobygg KF

Anne-Lene Bakken Ulseth
Ansv. Prosjektutvikler, Oslobygg KF

1 Sammendrag og tilrådning

Bestillingen

Oslobygg KF (OBF) har mottatt to bestillinger fra operativ bestiller Bymiljøetaten (BYM), en opprinnelig og en revisjon. I tråd med opprinnelig bestilling av 19.01.2023 ble behovsanalyse levert først, den 07.07.2023, for å sikre en forankring hos BYM og Byrådsavdeling for kultur og næring (KON) før oppstart av alternativanalysen. OBF mottok revidert bestilling fra BYM og KON 24.04.2024. Opprinnelig bestilling setter følgende ramme for utredningen:

«Et godt svømme- og badetilbud er viktig for alle kommunes innbyggere. Det er både et folkehelseanlegg for kommunes innbyggere, trenings- og konkurranseanlegg for idretten, og en læringsarena for barn og unge. Det er et stort behov for tilgang til flere og bedre innendørs badeanlegg for Oslos befolkning.»

Følgende brukergrupper er definert:

- Publikum
- Svømmeopplæring
- Idrett
- Brukere med spesielle behov, herunder blant annet familier, baby/småbarn, minoritetsjenter/kvinner og personer som bryter normer for kjønn og seksualitet

Etter forankret behovsanalyse kom det i revidert bestilling justeringer av utredningens skal- og bør-krav.

Rammebetingelser

De viktigste rammebetingelsene for konseptvalgutredningen er Behovsplan for idrett 2025-2034, Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet, og Kommuneplan for Oslo 2025.

Problembeskrivelse

Bakgrunnen for bestillingen av konseptvalgutredningen er lav kapasitet på vannflater og stupeanlegg i kommunale bad for befolkningen i Oslo vest. For bydelene i vest begrenser kommunens helårstilbud seg til ett bad, Sogn bad, som i dag ikke er åpent for publikum – kun for skole idrett og enkelte grupper som leier badet. I sommersesongen har Frognerbadet åpent.

Mellom 1983 og 2021 ble det ikke bygget kommunale bad i Oslo, noe som grunnet stor befolkningsvekst i samme periode førte til en byomfattende underkapasitet på bad. Flere nye bad er etablert av Oslo kommune de senere årene, andre er rehabilitert. Dette har bedret situasjonen for kommunale bad i Oslo, men den kjennetegnes fortsatt av en klar skjevfordeling i disfavør av de vestre bydelene.

Konsekvensene av situasjonen er blant annet dårlige forutsetninger for svømmeundervisning i Oslo vest, både i regi av skolen og idretten. Idretten har dårlige muligheter for trening, rekruttering, og gjennomføring av konkurranser. For publikumsgruppen gir anleggssituasjonen dårlige

forutsetninger for rehabilitering og vanntilvenning, lek, mosjon og en generell tilegning av livreddende svømmeferdigheter.

Det ble i 2023 registrert i overkant av 900 000 besøkende på de kommunale badene i Oslo. Det antas at etterspørselen påvirkes av kvaliteten på tilbudet, og antall besøk kan øke med opptil tre til fire ganger med bedret tilgjengelighet og mer attraktive badeanlegg.

Oppsummert er det behov for økt kapasitet på vannflater og stup, og en utjevning av den geografiske skjevfordelingen av Oslos kommunale badeanlegg som er konseptvalgutredningens problem og prosjektutløsende behov.

Prosjektets mål

Med utgangspunkt i prosjektets kommunemål utledes prosjektspesifikt kommunemål og effektmål. Kommunemålet er hentet fra Behovsplan for idrett 2025-2034:

- Oslo kommune skal være godt tilrettelagt for idrett og egenorganisert fysisk aktivitet, spesielt for barn og unge

Prosjektets kommunemål er en spesifisering av det overordnede kommunemålet:

- Økt anleggskapasitet og styrket kvalitet og tilgjengelighet på svømmeanlegg i Oslo vest

I denne tidlige fasen i prosjektutviklingen er følgende overordnede mål for klima og miljø førende for prosjektutviklingen:

- Det skal legges vekt på bærekraftige klima- og miljøtiltak, med fokus på å redusere prosjektets klimapåvirkning, bevare naturressurser og minimere negativ påvirkning på samfunnet.

Effektmålene, altså tiltakets effekt på brukerne når det er i normal drift, er definert som følger:

- Idrett: Anlegget er tilrettelagt etter vannidrettenes krav
- Opplæring: Anlegget er tilrettelagt for god svømmeopplæring, også for mennesker med spesielle behov
- Møteplass: Anlegget er en møteplass for beboere i området og tilreisende, og har arealer for sosiale treffpunkt i tillegg til selve aktivitetsarealene
- Miljø og klima: Prosjektet støtter opp under Oslo kommunes mål knyttet til klimagassutslipp fra materialer på porteføljenivå

Prosjektets krav

Bestillingen har stort fokus på løsninger og funksjoner fremfor på behov, noe som preger utredningens skal-krav:

- Konkurransaneanlegg minimum 25 m tilrettelagt for konkurranse
- Konkurransaneanlegg stup minimum 5 meter, i separat basseng
- Etablere basseng som imøtekommer behovet for svømmeopplæring
- Etablere basseng som imøtekommer behovet til familie/småbarn
- Behovet løses i Oslo vest, definert som bydelene Nordre Aker, Vestre Aker, Ullern, St. Hanshaugen og Frogner

Prosjektets vurderingskriterier/bør-krav:

- Det bør vurderes å etablere et konkurranseanlegg stup 10 meter, i separat basseng
- Det bør vurderes å etablere et konkurransebasseng på 50m med 10 baner
- Det bør vurderes å skjerme enkelte basseng for innsyn (både utenfra og inne i svømmeanlegget)
- Det bør vurderes å etablere vannsklie, gjerne i tilknytning til familiebasseng eller stupebasseng
- Det skal vurderes å etablere arealer som kan dekke andre idrettsbehov
- Badet bør plasseres med en viss geografisk avstand fra eksisterende/planlagte bad i vest, spesielt et evt. nytt svømmeanlegg i Sognsveien 80
- Hvis tomten har utendørsareal, bør det vurderes å tilrettelegge for aktivitetsanlegg i disse arealene

Alternativanalyse

Innledningsvis i alternativanalysen diskuteres ulike forhold som begrenser mulighetsrommet for utviklingen av konsepter. Her vektlegges at det er *behovet for økt kapasitet* på vannflater og stup som ligger til grunn for utredningen. Rehabilitering av eksisterende anlegg utelukkes dermed som løsning alene, løsningen forutsetter utvidelse eller nybygg. Videre vises det at *behovet for tilgjengelighet* begrenser mulighetsrommet. Behovet nødvendiggjør en geografisk lokalisering av badet der behovet for kapasitetsøkning er størst, i Oslo vest. Dette er viktig for idrettens bruk av badet, både med tanke på å bedre mulighetene for trening, konkurranser og rekruttering. For skolene er tilgjengelighet avgjørende for gjennomføring av pålagt svømmeundervisning, og oppfølging av elever med behov for ekstra undervisning for å klare ferdighetsmålene. Tilgjengelighet knyttes også til billettpriser, der kommunale bad har lavere inngangspriser enn det private bad har. *Idrettens krav og spillemiddelbestemmelsene* legger klare føringer på utformingen av de ulike funksjonene i et badeanlegg, for å sikre funksjonalitet for idretten og øvrige brukere. Videre omtales *eierforhold* som førende for mulighetsrommet. Tildeling av spillemidler og muligheten for momskompensasjon påvirkes av eierforhold.

Mangel på egnede tomter i Oslo vest legger også begrensninger på konseptutviklingen. Bestillingene inkluderte følgende eiendommer som skulle sjekkes ut spesielt:

- Filipstad
- Frognerbadet
- Skøyen/Bestumkilen
- Lilleakerbyen
- Diakonhemmet
- Sognsveien 80

Tomtesøk er gjennomført i dialog med Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) og Plan – og bygningsetaten (PBE). Etter en innledende grovsortering av tomtene i bestillingen videreføres ikke Frognerbadet (fredningsbestemmelser) og Filipstad (Hjortneskaia - stor usikkerhet knyttet til fremdrift). De øvrige videreførte tomtene tas så gjennom en overordnet egnethetsvurdering, der eierskap, kapasitet, fremdrift, reguleringsrisiko, tilgjengelighet og mulighet for sambruk vurderes. Etter denne vurderingen gjenstår tre tomter for stort bad (kapasitet til alle skal-kravene, min. 4000 m2 BYA), og tre til lite bad (kapasitet til deler av skal-kravene, 2000 – 4000 m2 BYA). Stort bad: Sognsveien 80, [REDACTED] (privat) og Skøyen (felt S18B). Sistnevnte tomt heftes med

så stor fremdriftsrisiko at den ikke anbefales for videre utredning. Tomter som kun kan inkludere et lite bad er Lilleakerbyen (privat), Diakonhjemmet (privat) og Filipstad (nordområdet). Etter dialog med PBE anbefaler de Sognsveien 80 og Lilleakerbyen (PBEs eget forslag, alt. 2) for lokalisering av bad, grunnet lav regulerings- og fremdriftsrisiko. Hvis badet skal lokaliseres andre steder enn i Sognsveien 80, innebærer det per i dag kjøp av privat tomt.

Det neste steget mot en avgrensning av mulighetsrommet er en gjennomgang av alle tiltak som kan tenkes å løse eller bidra til å løse problemet som ligger til grunn for utredningen:

Tiltak som påvirker etterspørsel:

- Økt bruk av utendørs vannkilder i svømmeundervisningen
- Endre opplæringskrav i svømmeopplæring

Tiltak for mer effektiv utnyttelse av eksisterende løsninger:

- Økte åpningstider ved kommunale bad i andre deler av byen
- Transport av innbyggere i Oslo vest til andre bad
- Prioritere enkelte kommunale bad til utvalgte brukergrupper
- Leie tid i bad til prioriterte brukergrupper – bad i andre kommuner
- Leie tid til prioriterte brukergrupper – private bad
- Leie tid til prioriterte brukergrupper – kommunale bad

Tiltak som innebærer mindre ombygginger og oppgraderinger:

- Rehabiliterer kommunale bad med vedlikeholdsetterslep
- Flytte Økern midlertidige bad til Oslo vest

Tiltak som innebærer større ombygginger og nyinvesteringer:

- Utvidelse av bad i Oslo vest
- Utvikle flytende badeanlegg i Oslofjorden
- Kjøpe eller leie tomt i Bærum kommune og bygge bad der
- Bygge nytt bad på tomt i Oslo sør eller øst
- Bygge nytt bad på tomt i Oslo vest

Etter firestegs-gjennomgangen av mulige tiltak vurderes disse opp mot utredningens skal-krav. Etter denne grovsorteringen tydeliggjøres det at det prosjektutløsende behovet kun løses ved utvidelse av eksisterende bygg eller nybygg, og at det geografisk må lokaliseres i Oslo vest. Det er bare tiltakene «Utvidelse av bad i Oslo vest» og «Bygge nytt bad på Oslo Vest» som tilfredsstiller skal-kravene.

Følgende tiltak tas videre til alternativanalysen:

- Utvidelse av bad i Oslo vest
- Bygge nytt bad på Oslo Vest

Nullalternativet beskriver situasjonen i 2035, det tidligste tidspunktet det anses realistisk at et nytt badetilbud kan være på plass, med de investeringene som gjør dette til et reelt alternativ. Kapasiteten for badeanlegg i Oslo vest i 2035 vil være tilsvarende dagens, inkludert en påkrevd rehabilitering av Sogn bad. Nullalternativet tilfredsstiller ikke skal-kravene, og kan ikke anbefales. Nullalternativet tas med videre som referansealternativ for de øvrige konseptene.

Konsepter videre til alternativanalysen

De to tiltakene «Utvidelse av bad i Oslo vest» og «Bygge nytt bad på Oslo Vest» videreføres i alternativanalysen gjennom følgende konsept:

- K1: Samlet konsept – samle funksjonene i ett anlegg
- K2: Delt konsept – dele funksjonene på to anlegg

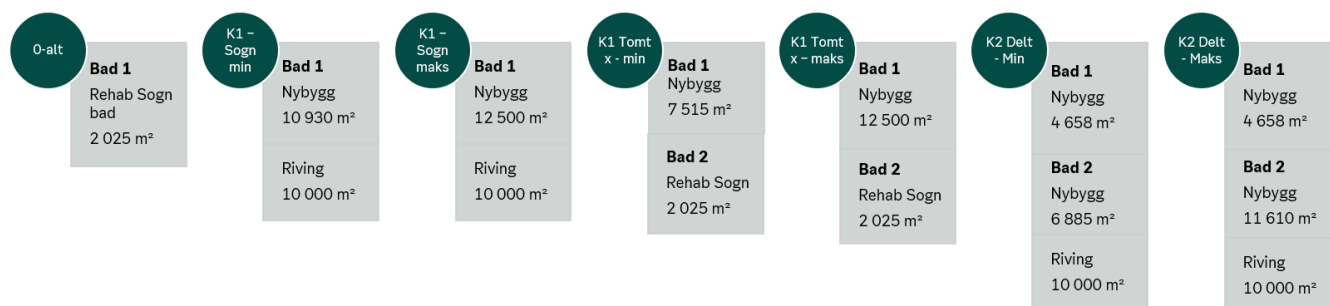
I tillegg videreføres referansealternativet som et sammenlikningsgrunnlag for konseptene. Konsepter med alternativer og tomter oppsummeres i tabellen under.

Konsept	Alternativer	Tomt
Referansealternativ	Situasjonen for badeanlegg i 2035 – rehabilitering av Sogn bad	
Konsept 1 Samle funksjonene i et anlegg	K1 Sogn: Utvidelse/nybygg Sogn ¹	Sognsveien 80
	K1 Tomt x: Nybygg annen tomt	Annen tomt
Konsept 2 Fordele funksjonene på to anlegg	K2 Delt: Utvidelse Sogn bad + nybygg annen tomt	Sognsveien 80 + annen tomt

Analyse av gjenværende konsepter

Hvert av de tre konseptene K1 Sogn, K1 Tomt x og K2 Delt vises i estimeringen av kostnader med to alternativer som illustrerer et størrelsesspenn fra minimum (min) til maksimum (maks). Alternativene tar utgangspunkt i funksjoner oppgitt som skal- og børkrav, og viser to mulige sammenstillinger av disse funksjonene. "Min" anslår størrelsen på det minste badet som kan bygges som oppfyller alle skal-krav og "Maks" anslår størrelsen på det største badet, som også oppfyller bør-kravene. I spennet mellom disse alternativene finnes det mange mulige løsninger for sammenstilling av funksjoner. I nullalternativet er det kun inkludert at Sogn bad skal rehabiliteres. Konseptene med areal vist som spenn illustreres under.

¹ Utvidelse Sogn bad betyr her utvidelse av *funksjoner* utover den funksjonen badet inneholder i dag, som er et 25 meters basseng. Badet trenger ikke være en fysisk utvidelse av badet som står på tomten i dag, det kan også være nybygg på annet sted av tomten. Det samme gjelder for alternativet K2 Delt.



Forutsetningene som legges til grunn for estimatene beskrives mer utfyllende i dokumentet, og i eget vedlegg. Tabellen under viser investeringskostnader for de ulike konseptene.

Kostnadspost (mnok)	0-alt.	K1 - Sogn min	K1 - Sogn maks	K1 Tomt x - min	K1 Tomt x - maks	K2 Delt - min	K2 Delt - maks
Huskostnad (1 - 6)	80	840	960	660	1 040	890	1 250
Utendørs (7)	0	50	60	40	60	50	70
Entreprisekostnad (1 - 7)	80	890	1 020	690	1 100	940	1 330
Generelle kostnader (8)	20	160	190	130	200	170	240
Byggekostnad (1 - 8)	90	1 060	1 210	820	1 300	1 120	1 570
Spesielle kostnader (9)	0	80	80	40	60	80	100
Merverdiavgift (10)	20	260	300	200	310	280	380
Basiskostnad (1 - 10)	120	1 390	1 590	1 050	1 670	1 470	2 060
Forventet tillegg (11)	10	330	440	330	590	460	730
Estimert prosjektkostnad - P50 (1 - 11)	130	1 720	2 030	1 380	2 260	1 930	2 780
Usikkerhetsavsetning	40	530	630	520	870	780	1 130
Kostnadsramme - P85	170	2 260	2 670	1 900	3 130	2 700	3 910
Standardavvik (σ)	40	510	610	510	840	750	1 090
Forventede tillegg i prosent (%)	13 %	24 %	28 %	31 %	35 %	31 %	35 %
Usikkerhetsavst. i prosent (%)	31 %	31 %	31 %	38 %	38 %	40 %	41 %
Relativt std.avvik i prosent (%)	30 %	30 %	30 %	37 %	37 %	39 %	39 %

Nullalternativet vil kunne koste over 130 MNOK (P50), de resterende konseptene strekker seg fra 1 380 MNOK til 2 780 MNOK. Tabellen under viser sammenstillingen av alle de prissatte virkningene.

Virkning (mnok inkl mva)	0-alt.	K1 - Sogn min	K1 - Sogn maks	K1 Tomt x - min	K1 Tomt x - maks	K2 Delt - min	K2 Delt - maks
Nytte/inntekt/overføring	161,6	5 390,1	4 244,8	3 344,9	4 448,7	5 616,9	6 776,3
Prissatt nytte	118,8	4 433,6	3 166,8	2 513,7	3 305,4	4 354,4	5 146,1
Investeringsstilskudd	0,0	76,5	76,5	62,0	76,5	89,5	104,0
Brukerfinansiering	0,0	277,9	318,3	277,9	318,3	475,0	555,8
MVA-komp./fradrag	42,8	602,1	683,2	491,4	748,5	698,0	970,4
Kostnader	-349,7	-4 129,1	-4 688,6	-3 320,1	-5 094,8	-4 747,0	-6 607,2
Byggeprosjekt	-130,4	-1 723,7	-2 033,2	-1 379,2	-2 261,4	-1 926,1	-2 782,7
Tomtebelastning	-69,4	-321,3	-367,5	-220,9	-367,5	-339,4	-478,3
FDV	-69,0	-372,5	-426,0	-325,2	-495,1	-393,4	-554,5
Utsifting	-29,8	-393,3	-464,0	-314,7	-516,0	-439,5	-635,0
Virksomhetskostnader	0,0	-730,4	-730,4	-608,6	-730,4	-973,8	-1 217,3
Skattefinansieringskostnad	-51,1	-587,8	-667,6	-471,5	-724,4	-674,8	-939,5
Netto nåverdi etter 40 års levetid							
	-188,1	1 261,0	-443,8	24,9	-646,1	869,9	169,1
Årskostnad	-9,5	63,7	-22,4	1,3	-32,6	44,0	8,5

Tid til ferdigstillelse

Tid til ferdigstillelse er vist med utgangspunkt i de fire tomtene konseptene kan løses på: Sognsveien 80, Lilleakerbyen, [REDACTED] og Diakonhjemmet. Det er stor usikkerhet knyttet til fremdrift på et så tidlig tidspunkt i prosjektutviklingen, men byggeprosjekt på anbefalt tomt Sognsveien 80 ser ut til å kunne startes opp 8 år etter oppstart regulering.

Nytte- og kostnadsvirkninger

Kvalitativ nyttevurderingen gjøres i tre omganger, først som en vurdering av konseptenes nytte for brukerne, så funksjonenes nytte sett opp mot hverandre, og til slutt funksjonenes nytte for brukerne.

Forholdet mellom prissatt nytte og investeringskost viser at K1 Sogn min kommer noe bedre ut enn øvrige alternativer. Den kvalitative nyttevurderingen av de tre konseptene mot hverandre viser at K1 Sogn er vurdert å gi størst nytte, foran K2 Delt og så K1 Tomt x. Også her er forskjellene relativt små. Nyttan fordeles imidlertid litt forskjellig mellom de tre brukergruppene. Idretten får best nytte av K1 Sogn som gjør det mulig å samle alle funksjoner i ett anlegg og som sikrer 50 m basseng. Skolen foretrekker K2 Delt, da det vil gi flere skoler/elever kortere reisevei til svømmeundervisningen. For publikum vil det være tilnærmet like mye nytte knyttet til alle de tre konseptene. Nytte- kostanalysen av funksjoner opp mot hverandre viser at 50 m basseng og 10 m stup, begge bør-krav, gir betydelig mer nytte sammenliknet med 25 basseng og 5 m stup. Videre viser vurderingen at varmt vann er en funksjon alle brukergruppene har stor nytte av. Den siste vurderingen er av hvordan de ulike brukergruppene får nytte av de ulike funksjonene. Den viser at følgende romprogram gir mest nytte for de ulike gruppene:

- Idrett: 50m basseng/10m stup/opplæring separat/familiebasseng separat
- Skole: 25 m basseng/opplæring separat/familie separat
- Publikum: 50m basseng/10m stup/opplæring separat/familiebasseng separat/sklie

Tilråkning

Det anbefales at konseptet K1 Sogn videreføres til neste fase. Tomten Sognsveien 80 gir en unik mulighet til å dekke behovene til både idrett, skole og øvrig publikum, og skape en mer rettferdig fordeling av badeanlegg i Oslo enn hva som er tilfelle i dag.

Føringer for neste fase og overordnet prosjektstrategi

Det anbefales at BYM er operativ bestiller også for neste fase av prosjektutviklingen. Det anbefales også at arbeidet med utvikling av bad på Sognsveien 80 koordineres tett med arbeidet med planprosess for tomten som forventes startet opp tidlig i 2026. Relevante utføreroppgaver for neste fase antas å være og utarbeide rom- og funksjonsprogram, utrede grove kostnader for stup og varmtvannsbasseng, legge en plan for byggefasen for å minimere nedetid for badet, og fortsette god medvirkning med brukerne. Forhold ved tomten og ved bygget Sogn bad, og bærekraftstrategi, er oppgaver som forventes ivaretatt gjennom arbeidet med planprosessen.

2 Grunnlag for konseptvalgutredningen

I henhold til Oslo kommunes investeringsregime er Byrådsavdeling for kultur og næring (KON) overordnet bestiller for konseptvalgutredningen (KVUen). Bymiljøetaten (BYM) er operativ bestiller.

2.1 Bakgrunn

Som del av KVU for rehabilitering av Frognerbadet ble det vurdert muligheter for et innendørs svømmebasseng på tomten. I KS1-rapporten anbefalte ekstern kvalitetssikrer å skille utredningen av et nytt innendørsbad i Oslo vest ut i en egen KVU.²

2.2 Bestilling

Oslobygg KF (OBF) har mottatt to bestillinger av Konseptvalgutredning bad Oslo vest, en opprinnelig og en revisjon. Under presenteres hovedinnholdet i den opprinnelige bestillingen og revisjonen tabellmessig. Der revisjonen har oppdateringer eller presiseringer angis dette i tabellen i gjeldende kolonne. 28.05.25 presiserte BYM og KON at det skal undersøkes om tomtene Diakonhjemmet og Sognsveien 80 kan egne seg for et bad i Oslo vest. Bestillingene ligger samlet i vedlegg 1.

Tabell 1 Gjennomgang av bestillinger

Bestilling	Versjon 1 – 19.01.23	V2 (1.rev.) - 24.04.24	Presisering 28.05.25
	Funksjoner		
Brukergrupper	• Svømmeopplæring/ undervisning • Idrett • Barn/unge • Familier, baby/småbarn • Brukergrupper med spesielle behov • Minoritetsjenter/ minoritetskvinner • Personer som bryter normer for kjønn og seksualitet		
Skal-krav	• Konkurranselanlegg på minimum 25 m med 8 baner inkl. arealer for arrangement-tekniske oppgaver • Eget stupebasseng tilpasset idrettens behov • Basseng som for svømmeopplæring og familie/småbarn • Arealer for betjening/personale • Cafe/serveringsmuligheter	• Fullverdig konkurranselanlegg for stup, minimum 5m • Varmtvann-/terapibasseng	
Bør-krav (vurderinger)	• Varmtvann/terapibasseng • Tilskuerkapasitet som muliggjør svømmestevner	• Det bør vurderes å etablere 50m basseng	

² Sluttrapport KS1 av KVU Frognerbadet

Bestilling	Versjon 1 – 19.01.23	V2 (1.rev.) - 24.04.24	Presisering 28.05.25
	Funksjoner		
	- Vannsklie - Skjerme deler av anlegget for innsyn (både utenfra og inne i anlegget) - Mindre treningsrom for idretten - Sosialrom i samarbeid med brukernes behov - Heve- og senkebunn - Arealer som kan dekke andre idrettsbehov - Utendørs aktivitetsanlegg	Det bør vurderes å etablere 10m stupeanlegg	
Tomt/lokalisering			
Arealsikrings-strategier	- Kommunalt prosjekt på tomt i allerede kommunalt eie - Del av annet kommunalt utbyggingsprosjekt - Sikre arealer gjennom overordnet plan eller i privat detaljregulering, utbyggingsavtaler, eller rekkefølgebestemmelser - Erverv av eiendom for kommunalt utbyggingsprosjekt – kartlagt behov og deretter kjøpt tomt - Inngåelse av leieavtale		
Tomter/ reguleringsplaner	- Områderegulering Skøyen - Reguleringsplan Lilleakerbyen - Reguleringsplan Filipstad - Frognerbadet		Tilleggslokasjoner: - Sognsveien 80 - Diakonhjemmet
Mål			
Kommunemål	Oslo skal være godt tilrettelagt for idrett og friluftsliv, spesielt for barn og unge		
Effektmål	- Anleggsdekning - Aktivitet - Møteplass		

2.3 Rammebetingelser for investeringen

Rammebetingelser er overordnede betingelser og begrensninger, gitt av andre enn operativ bestiller. Alle relevante lover og forskrifter skal etterfølges, og Tabell 2 viser de lover, politiske vedtak og administrative retningslinjer som anses som spesielt relevante i denne KVUen.

Tabell 2 Rammebetingelser

Rammebetingelser	Kilde	Kommentarer
Kommuneplan for Oslo 2025 ³ (samfunnsdel med byutviklingsstrategi)	Oslo kommune	Kommuneplanens samfunnsdel «Sammen skal vi lage verdens beste by» er kommunens øverste styringsdokument, og inneholder de langsiktige målene Oslo skal strekke seg etter i tiden fremover.
Kommuneplan 2018 (arealplan)	Oslo kommune	Beskriver hvordan arealene i byen skal utvikles i tiden fremover.
Revidert instruks for beslutningsprosesser i investeringsprosjekter	Oslo kommune	Byrådssak 1060/23
Konseptvalgutredning (KVU) i Oslo kommune 2011	Oslo kommune	Veileder for konseptvalgutredninger i Oslo kommune
Minimumskrav om 20 timer svømmeundervisning pr. elev	Oslo kommune	Bystyremelding 2/2013 Strategi for et bedre bade- og svømmetilbud i Oslo
Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet	Kultur- og likestillings- departementet Forvaltes av Fylkeskommunene	Inkluderer krav til arealer som skal benyttes til idrett og fysisk aktivitet. Kravene må innfris for å motta spillemidler.
Behovsplan for idrett 2025-2034 ⁴	Bymiljøetaten, Oslo kommune	Behovsplanen gjenspeiler Oslo kommunes politikk og prioriteringer innenfor idrett og egenorganisert fysisk aktivitet de neste ti årene.
Behovsanalyse for svømmeanlegg i Oslo og anbefalinger for fremtidig utvikling.	Bymiljøetaten, Oslo kommune	Vedlegg 4, til Behovsplan for idrett 2025 - 2034
Svømming: Konkurranselanlegg, treningsbasseng, opplæringsbasseng, stup, vannpolo, undervannsrugby. Målbok oktober 2021.	Kulturdepartementet	Krav til ulike konkurransefasiliteter

³ I bestillingen av 19.0123 står det at Kommuneplan 2018-2040 er en relevant rammebetingelse. Siden Kommuneplan 2025 vil vedtas innen denne utredningen leveres, og prosjektet fortsatt skal utvikles videre etter det, er det tenkt at det er fornuftig å benytte den nyeste Kommuneplanen.

⁴ Behovsplan for idrett 2025-2034 ble vedtatt 25. september 2024, og har dermed erstattet behovsplanen det vises til i bestillingen (2021-2030). Behovsplan for idrett - Bymiljøetaten - Oslo kommune

2.3.1 Veileder for utarbeidelse av KVV i Oslo kommune

Veileder og mal for KVV i Oslo kommune fra 2011 ligger til grunn for utarbeidelsen av den første leveransen, behovsanalysen, levert 07.07.2023.

Det jobbes i Oslo kommune med en revidert veileder, men denne er fortsatt ikke vedtatt når KVVen nærmer seg ferdigstilling. Det er valgt å se hen til utkast til ny veileder noen steder, særlig i problembeskrivelsen og i deler av nyttevurderingene.⁵ Det gjennomføres en vurdering av både prissatt og ikke-prissatt nytte. Metodikken for nytte-analyser av prissatte effekter er under utarbeidelse. Den benyttes i denne KVVen for første gang, men må forbedres gjennom erfaring og bruk. De kvalitative nyttevurderingene gjennomføres på overordnet nivå, etter gjeldende veileder. For øvrige deler av utredningen benyttes gjeldende veileder fra 2011.

2.4 Forutsetninger for investeringen

Forutsetninger for investeringen presenteres i det følgende og er valgte størrelser, faktorer eller parametere som inngår i planleggingen eller i analyser, men som er internt bestemte hos operativ bestiller (Bymiljøetaten).

Følgende forutsetninger er utledet fra bestillingene og fra dialog med bestiller, og setter rammer for oppdraget:

- Et nytt badeanlegg skal ifølge bestillingen lokaliseres i en av byens vestre bydeler, definert som Nordre Aker, Vestre Aker, Ullern, St. Hanshaugen og Frogner
- I bestillingene benyttes begrepet «terapi basseng» om basseng med varmt vann. Bymiljøetaten har tydeliggjort at dette betyr basseng med varmt vann, som kan benyttes til skolen eller idrettens svømmeopplæring, eller for andre personer med behov for varmt vann til opptrening, rehabilitering eller velvære. Det er ikke et basseng som er tiltenkt utelukkende til helse/rehabiliteringsformål.
- Et nytt badeanlegg i Oslo vest skal være et helårstilbud.
- En eventuell bruk av tomten Sognsveien 80 til nytt bad i Oslo vest forutsetter at den eksisterende kapasiteten der (25m, 6 baner) videreføres i tillegg til kravene som ligger i bestillingen av nytt bad i Oslo vest.
- Utformingen av bassengene skal følge Kultur- og likestillingsdepartementets bestemmelser for svømmeanlegg for å sikre at prosjektet er berettiget spillemidler.

⁵ Versjonen av ny veileder ble mottatt 12.03.2025, men er ikke datert. Den er lagt som vedlegg 2.

3 Problembeskrivelse

Ifølge utkast til ny veileder for gjennomføring av konseptvalgutredninger i Oslo kommune, skal behovsanalysen ta utgangspunkt i en problembeskrivelse. En problembeskrivelse skal «... gjøre rede for hvilke uløste problemer som kan tilsi at det offentlige bør iverksette tiltak på et område.»⁶

3.1 Problem og årsak-virkningssammenhengen

Bakgrunnen for bestillingen av denne konseptvalgutredningen er lav kapasitet på vannflater og stupeanlegg i kommunale bad for befolkningen i Oslo vest. Oslo vest er her definert som Nordre Aker, Vestre Aker, Ullern, St. Hanshaugen og Frogner. For disse bydelene begrenser kommunens helårstilbud seg til ett bad, Sogn bad i Nordre Aker. Dette badet er per i dag ikke åpent for publikum.⁷ I sommersesongen (mai – august) har Frognerbadet åpent, og tilbyr utendørs vannflater til både idretten og publikum.

Mellom 1983⁸ og 2021 ble det ikke bygget kommunale bad i Oslo, noe som grunnet blant annet stor befolkningsvekst i samme periode førte til en byomfattende underkapasitet på bad. I tillegg var flere av de eksisterende badene umoderne og hadde store rehabiliteringsbehov. Kapasiteten og kvaliteten på tilgjengelige vannflater har imidlertid bedret seg de siste fem årene grunnet flere nyetableringer og rehabiliteringer av badeanlegg i kommunal regi. De badene som er blitt bygget eller som er under oppføring, henholdsvis Manglerud bad i bydel Østensjø (2022), Tøyenbadet i bydel Grünerløkka (2025) og Stovner bad i bydel Stovner (2026), er alle lokalisert øst i byen. Dette gjelder også Økern midlertidige bad i bydel Bjerke (2021), som ble oppført under nedetiden til Tøyenbadet.

Kapasiteten på vannflater i Oslo viser en klar skjevfordeling i favør av Oslo øst. En slik skjevfordeling rammer i størst grad barn og unge (6-19 år), da denne aldersgruppens aktivitetsmønster og deltagelse påvirkes av tilbudenes geografiske tilgjengelighet. Dårlig tilgjengelighet til vannflater kompliserer i tillegg gjennomføring av den lovpålagte minimumsgrensen på 20-timer svømmeopplæringen for flere av skolene i disse bydelene.

3.2 Dagens situasjon og forventet utvikling

I dette kapitlet benyttes foreliggende utredninger for å beskrive dagens situasjon for badeanlegg i Oslo, hva som kjennetegner aktiviteten som drives i disse anleggene, og hvilken utvikling som kan forventes både når det gjelder anlegg og aktivitet. En hovedkilde til informasjon er Behovsplan for idrett og friluftsliv 2021-2030 og 2025-2034, men også andre kilder benyttes – som BYMs egen statistikk over anlegg og bruk av anlegg, ulike spørreundersøkelser,

⁶ Utkast til ny veileder i konseptvalgutredning (KVU) i Oslo kommune, s. 20

⁷ Sogn bad er i dag kun åpent for skole, idrett og leietakere. Leietakere er brukergrupper som leier tid på svømmeanleggene på fast basis pr. sesong, som har behov for et badetilbud/bassengtilbud som ikke kan dekkes gjennom publikumstilbudet. Kjennetegnet til leietakerne på de kommunale badene er grupper som har et rehabiliteringsbehov/behov for varmtvann eller behov for sin egen tid, hovedsakelig kvinnesvømming, men også andre grupper (Behovsplan idrett 2025-2034).

⁸ Holmlia bad, Søndre Nordstrand.

Bystyremelding nr. 2/2013 («Bademeldingen»), og Asplan Viaks rapport utarbeidet som faglig grunnlag for Bademeldingen (Innendørs badeanlegg i Oslo, behov og muligheter, 2013).

For å danne et bakteppe for utredningen vil det innledningsvis gis kort informasjon om befolkning i Oslo vest.

3.2.1 Oslo vest – befolkning

Bydelene Nordre Aker, Vestre Aker, Ullern, St. Hanshaugen og Frogner har alle opplevd en befolkningsvekst de siste 10 årene, noe som for øvrig gjelder for alle bydelene i Oslo. Det bor totalt om lag 245 000 mennesker i disse bydelene i dag, noe som utgjør 34 prosent av Oslos befolkning (724 290 per 01.01.2025) og tilsvarer innbyggertallet i Bergen by.⁹ Bydel Frogner har flest innbyggere, mens bydel Ullern har færrest. Kartet under illustrerer bydelenes beliggenhet og utstrekning.



Figur 1 Bydeler i Oslo, med bydelene i Oslo vest slik de er definert i KVUen markert i oransje.¹⁰

⁹ Befolkningsframskrivingen for Oslo 2023 rapport

¹⁰ [Oslos bydeler – lokalhistoriewiki.no](http://lokalhistoriewiki.no)

Det er forventet en videre befolkningsvekst i Oslo. Med mellomalternativet som utgangspunkt (det SSB anser som mest sannsynlig), forventes det et innbyggertall i Oslo på 782 546 i 2035¹¹. Av disse er 94 837 barn og unge mellom 6 og 19 år. I de vestre bydelene er innbyggertallet forventet å være 263 213 i 2035. Av disse vil 31 200 være barn og unge mellom 6 og 19 år. 21 285 av disse er barn med lovpålagt rett til svømmeopplæring, dvs. i aldersgruppen 6-15 år.

3.2.2 Anleggssituasjonen i Oslo

Med utgangspunkt i bestilling fra BYM til OBF av 19.01.2023 kan brukergruppene for bad oppsummeres som følger:

- Ordinært publikum (inkluderer familier, baby/småbarn og grupper med spesielle behov (bl.a. rehabilitering/trening i varmt vann))
- Skoleelever
- Vannidrett (svømming, stup, synkronsvømming og vannpolo)

Badene som er inkludert i tabellene i fortsettelsen er bad der det i stor grad foregår både svømmeopplæring, idrett og publikumsbading.

Oslos kommunale bad

I Oslo finnes det både private og kommunale badeanlegg. BYM drifter per i dag 12 anlegg. I tillegg finnes det et bad på Berg gård drevet av bydel Nordre Aker, denne vises i tabell 6 Bad med varmt vann.

Tabell 3 Eksisterende kommunale bad i Oslo, fordelt på bydeler¹²

Bad	Bydel	Grader	Funksjoner	Brukergrupper	Tilstand	Byggeår
Bøler bad	Østensjø	32	25 meter, 6 baner	Publikum, skole, idrett, leietakere (60 +, kvinne-svømming, vannaerobic etc.)	God	1979
Frognerbadet	Frogner	26-28	2 x 50 m basseng Plaskebasseng Stupebasseng	Publikum, idrett, skolebesøk	Behov for rehab.	1956
Furuset bad	Alna	27	25 meter, 5 baner	Publikum, skole, idretten (opplæring og trening)	Behov for rehab.	1982
Holmlia bad	Søndre Nordstrand	27	25 meter, 6 baner	Publikum, skole, idrett (opplæring og trening)	God	1983
Lambertseter bad	Nordstrand	27	25 meter, 6 baner	Publikum, skole, idrett (opplæring og trening)	Behov for rehab.	1971
Linderud bad	Bjerke	27	25 meter, 4 baner	Skole, idretten, leietakere (60 +, kvinnesvømming, vannaerobic etc.)	Behov for rehab.	1971

¹¹ Befolkningsframskrivingen for Oslo 2023 rapport

¹² Opplysningene i tabellen er basert på informasjon fra Behovsplan idrett og friluftsliv 2025 – 2035, vedlegg 4.

Bad	Bydel	Grader	Funksjoner	Brukergrupper	Tilstand	Byggeår
Nordtvedt bad	Grorud	27	25 meter, 6 baner	Publikum, skole, idretten (opplæring og trening)	Behov for rehab.	1976
Romsås bad	Grorud	32	25 meter, 4 baner	Publikum, skole, idretten (opplæring og trening), leietakere (grupper med nedsatt funksjonsevne)	God	1975
Sogn bad	Nordre Aker	27	25 meter, 6 baner	Skole, idrett (opplæring og trening), utleie	Behov for rehab.	1977
Manglerud bad	Østensjø	27	25m, 8 baner	Publikum, skole, idretten (trening), leietakere (revmatikerforening, barn med nedsatt funksjonsevne)	God	2022
		32	Opplæring 12,5 m			
		32	Familiebasseng			
			Sklie Boblebad			
Tøyenbadet	Grünerløkka		Inne:	Publikum, skole, idretten (trening).	God	2025
		28	Hovedbasseng 50 m/ 10 baner			
		28	Stupebasseng 5 m stup			
		32-34	Opplæringsbasseng 9,5 x 12,5 m			
		32	Familiebasseng ca. 390 m²			
			Ute:			
Økern midl. bad	Bjerke	28	25 meter	Publikum, skole, idretten (trening).	God	2021

Bad i Oslo drevet av andre enn kommunen

Badene inkludert i tabellen under er drevet av staten eller av private aktører. Kun tre av disse har basseng på 25 meter. Bad på hoteller og andre mer private steder er ikke inkludert i oversiktene. Da det ikke finnes komplette oversikter over bad som ikke er i kommunens portefølje, er ikke oversikten uttømmende. Av badene i tabell 2 er 7 av 8 bad lokalisert i Oslo vest.

Tabell 4 Eksisterende private bad, fordelt på bydeler

	Bydel	Temperatur	Funksjoner	Drift
Røa bad	Vestre Aker	28 grader	25m x 12,5m hovedbasseng	Privat
		32 grader	8m x 8m barnebasseng	
		32 grader	6m x 6m virvelbasseng	
		34 grader	12m x 10m terapibasseng	
Bislet bad	St Hanshaugen	32 grader	17m x 8m	Privat
Sagene bad	Sagene	30 grader	12m x 8m	Privat
Domus Athletica	Nordre Aker	28 grader	25m x 13m	Studentsamskipnaden
		33 grader	10m x 6m	
Norges idrettshøyskole	Nordre Aker	28 grader	25m x 12,5m	Studentsamskipnaden
		33 grader	12,5m x 6m	
Montebello bad og trim	Ullern	28 grader	17m x 9m	Privat
Harbitz Torg bad	Ullern	33 grader	12m x 5m	Privat

Skolebad

Det finnes 8 skoler med bad i Oslo, kun ett av disse ligger vest i Oslo (Marienlyst skole). Vanntemperaturen ved disse badene varierer, men ligger hovedsakelig rundt 27-28 grader. Unntaket er Haukåsen spesialskele, som har tilbud til elever med nevrologisk betingede vansker og elever med multifunksjonshemming. Her er vanntemperaturen 33 grader.

Tabell 5 Skolebad¹³

Skole	Bydel	Størrelse
Sinsen skole	Grünerløkka	12,5 x 6,5m
Marienlyst skole	Frogner	12,5 x 7m
Møllergata skole	St.Hanshaugen	16,5 x 8,5m
Høybråten skole	Stovner	9 x 4m
Haukåsen spesialskele	Alna	
Oppsal skole	Østensjø	16,7 x 8m
Rustad skole	Østensjø	12,5 x 8m
Hauketo skole	Søndre Nordstrand	12,5 x 8m

Basseng med varmt vann

Tabellen under viser innendørs bad i Oslo som tilbyr basseng med vanntemperatur på 32 grader eller mer. De kommunale badene på Bøler, Romsås og Manglerud er åpne for publikum, mens de øvrige badene har føringer i forhold til hvilke grupper som kan benytte dem.

¹³ Opplysningene i tabellen er basert på informasjon fra Bademeldingen 2013 og Utdanningsetaten.

Tabell 6 Bad med varmt vann

	Bydel	Temperatur	Drift
Bøler bad	Østensjø	32 grader	Oslo kommune
Romsås bad	Grorud	32 grader	Oslo kommune
Manglerud bad	Østensjø	32 terapi 32 opplæring	Oslo kommune
Haukåsen spesialscole	Alna	33 grader	Oslo kommune
Tøyenbadet	Grünerløkka	32-34 opplæring 32 familie	Oslo kommune
Røa bad	Vestre Aker	32 grader barn 32 grader virvel 34 grader terapi	Privat
Bislet bad	St Hanshaugen	32 grader	Privat
Domus Athletica	Nordre Aker	33 grader	Studentsamskipnaden
Norges idrettshøyskole	Nordre Aker	33 grader	Studentsamskipnaden
Berg gård ¹⁴	Nordre Aker	31-33 grader	Oslo kommune
Harbitz Torg bad	Ullern	33 grader	Privat

Anleggssituasjonen for stup

Det er i dag ikke tilbud om 10-meter stupetårn i Oslo andre steder enn på Frognerbadet, som kun er åpent i sommersesongen. Manglerud bad har 5-meter stupetårn, det samme har Tøyenbadet. På det nye badet på Stovner vil det tilrettelegges for 3-meter stup. Det var opprinnelig plan om å inkludere 10 meter stupetårn på nye Tøyenbadet, men dette ble endret.

Anleggssituasjonen for andre vannidretter

I tillegg til svømming og stup, tildeles fridykking, synkronsvømming, triatlon, undervannsrugby og vannpolo treningstid i badene i Oslo. Disse idrettene benytter tilsvarende fasiliteter som svømming og krever mindre tilrettelegginger.

¹⁴ Berg gård er en byomfattende spesialbarnehage for barn med multifunksjonshemminger. Barnehagen driftes av bydel Nordre Aker, som også driver et bad som primært brukes til egne barn. Osloiddrett svømmeklubb bruker også bassenget til svømmeopplæring for små barn.

Planlagte bad i Oslo

Tabell 7 Planlagte bad i Oslo fordelt på bydeler viser en oversikt over de planlagte badene som OBF kjenner til.

Tabell 7 Planlagte bad i Oslo fordelt på bydeler¹⁵

	Bydel	Temperatur (grader)	Fasiliteter	Fremdrift
Stovner bad	Stovner	27-28 32-34 30 32-34 32-34 36/36/8-12	Hovedbasseng 25 x 21m, 8 baner Familiebasseng 15 x 18 m, heve- senkebunn og rampe Stupebasseng 11,5 x 8 m, 1m og 3m Sklie med stoppekar i tilknytning til stupebassenget Barnebasseng 10 x 6 m Opplæringsbasseng, heve- senkebunn og rampe, skjermet for innsyn Boblebad, varm og kald kulp 3 stk	Gjennomføring pågår. Planlagt ferdig sommer 2026.
Sognsveien 80	Nordre Aker	Ikke vedtatt	Ikke vedtatt	KVU levert våren 2025, der bad ligger i planene. KS1 pågår.
KFUM Familiearena	Nordstrand	Uvisst	Terapibad	Idrettslaget KFUM har planer om en idrettsarena med bl.a. terapibad. Statsforvalteren sa i 2024 nei til å gi prosjektet kommunal lånegaranti, det ble i 2025 sendt inn ny søknad.
Røabadet	Vestre Aker	Uvisst	Uvisst	Tidlige planer om utvidelse ¹⁶

Planlagte bad i kommuner i nærheten av Oslo vest

Idrettsavdelingen i Bærum kommune har bekreftet at de ikke har planer om nye bad i kommunen, da de i dag har en tilfredsstillende dekning av badeanlegg.

3.2.3 Bruken av dagens badeanlegg

Brukerne av badene i Oslo er i denne KVUen delt inn i opplæring, idrett og publikum. Det er ikke gitt en prioritering av brukergruppene i bestillingen, og overordnet bestiller har ikke ønsket å rangere brukergruppene. Tabellen under viser størrelsen på brukergruppene på de kommunale badene i Oslo. Tabellen viser at det er publikum som er den klart største brukergruppen, etterfulgt av idrett og opplæring. Fordelingen gjenspeiler imidlertid vel så mye hvordan tiden i anleggene fordeles mellom brukergruppene, som interessen for å benytte badene fra de ulike gruppene.

¹⁵ Opplysningene i tabellen er basert på informasjon fra prosjektsiden [Nye Tøyenbadet - Oslo kommune](#), [Slik blir nye KFUM Familiearena / KFUM](#), og fra prosjektmedarbeidere i OBF som jobber med Stovner bad.
¹⁶ Artikkel i Ullern avis Akersposten 28.11.2024: [Røa, Røabadet | Røabadet skal bli dobbelt så stort: – Kan ferdigstilles i løpet av relativt kort tid](#)

Tabell 8 Fordeling av brukergrupper på kommunale bad i Oslo¹⁷

Brukergrupper	Antall besøkende	Andel av tot. ant. besøkende (%)
Publikum	464 786	50
Svømmeidrett	240 942	26
Skolesvømming	204 346	22
Leietakere	24 696	2
Totalt	923 302	100

Svømmeopplæring

Svømmeopplæring i skolen omfattes av kroppsøvingsfagets læreplan på 1.- 10. trinn. Kompetansen elevene skal oppnå beskrives i kompetansemålene etter 2., 4., 7. og 10. trinn:

- 2. trinn (vanntilvenning, og trygg ferdsel i naturen)
- 4. trinn (obligatorisk ferdighetsprøve for svømmedyktighet, og trygg ferdsel i naturen)
- 7. trinn (grunnleggende teknikk og selvberging)
- 10. trinn (distansesvømming, og livberging i, på og ved vann)

Den obligatoriske ferdighetsprøven for svømmedyktighet består av syv øvelser som skal gjennomføres innen utgangen av 4. trinn. Kompetansemålene i læreplanen og den obligatoriske ferdighetsprøven er nasjonale krav. Oslo bystyre har vedtatt at alle elever skal få minimum 20 timer svømmeopplæring. Utdanningsetaten oppfordrer skolene til å gjennomføre disse timene i tidlige skoleår for å øke andelen svømmedyktige elever etter 4. trinn. Det nasjonale kravet til at elevene skal være svømmedyktige er overordnet det lokale kravet til antall timer. Det innebærer at en skole kan ha behov for mer enn 20 timer svømmeopplæring for at elevene skal oppnå den kompetansen som læreplanen krever. For å støtte opp om undervisningen i skoletiden og for å utnytte tilgjengelig bassengkapasitet i skoleferiene, gir Osloskolen også elevene tilbud om svømmekurs gjennom Sommerskolen, samt i høst- og vinterferien.

Reise til og fra svømmehaller tar tid fra annen undervisning. Det er derfor ønskelig for skolene å ha tilgang til bad i eget område. På Oslo vest er det kun Sogn bad og skolebadet på Marienlyst og Møllergata skole som er kommunale bad lokalisert i Oslo vest. I tillegg leier Utdanningsetaten tid på det private Røa bad. Ideelt sett ønsker skolene å gjennomføre svømmeundervisning for de minste i varmtvannsbasseng, men undervisningen foregår stort sett i basseng med kaldt vann. Dette skyldes først og fremst manglende kapasitet på varmtvannsbasseng.

Den begrensede bassengkapasiteten medfører at det er vanskelig å få tildelt mer bassengtid enn minimumskravet på 20 timer til de yngste elevene. Elever som ikke klarer ferdighetsprøvene etter 20 timer svømmeopplæring, får ingen videre undervisning slik at de kommer opp på det nivået som kreves. Videre at det er svært lite tilgjengelig tid til elevene på 5.-7. trinn og 8.-10. trinn når de skal videreutvikle svømmeferdigheter for å kunne berge seg selv og andre.

¹⁷ Kilde: Behovsanalyse for svømmeanlegg i Oslo og anbefalinger for videre utvikling: [Vedlegg 4 - Bystyrevedtak svømmeanlegg.pdf](#)

Vannidrett

Vannidrettene som er organisert i Norges svømmeforbund er svømming, stup, synkronsvømming, vannpolo, masters og open water¹⁸. Totalt antall medlemskap i disse idrettene var 11 259 i 2022 (Oslo idrettskrets). Svømmeidretten er den klart største av vannidrettene med nærmere 11 000 medlemskap i Oslo. En stor andel av disse medlemskapene er deltakere på svømmekurs, da slike kurs krever at du betaler medlemskontingent til svømmeklubben.

Dykking organiseres av Norges dykkerforbund, som også er medlem av Norges idrettsforbund. I tillegg til ulike former for dykking, driver de med undervannsrugby. Det er i dag fem dykkerklubber i Oslo med til sammen 600 medlemmer (Oslo idrettskrets).

For å kvalifisere til treningstid i de kommunale badene i Oslo forutsettes det at idretten har sin naturlige trenings- og konkurransearena i en svømmehall. I gjeldene retningslinjer, som revideres årlig og vedtas av styret i Oslo Idrettskrets, kvalifiserer følgende idretter til treningstid: fridykking, stup, svømming, synkronsvømming, triatlon, undervannsrugby og vannpolo (Oslo idrettskrets). Det er Oslo idrettskrets som fordeler treningstid i badene til de ulike særkretsene, som igjen fordeler tiden til idrettslagene. De fleste idrettslagene som tilbyr vannidrett rekrutterer fra hele byen, og ikke bare fra egen bydel.

Tabell 9 Idrettslag i Oslo med vannidrett på programmet, med antall medlemskap

Idrettslag	Medlemskap
Frogner svømmeklubb	283
Håbrann svømmeklubb Groruddalen	487
Lambertseter SK	3006
Oslo døves sportsklubb	12
Oslo idrettslag svømming	5001
Oslo stupeklubb	124
Oslofjord triatlon	185
Oslostudentenes IK	104
Rye sportsklubb	3
Speed sportsklubb - svømming	2012
Vika IF - svømming	42
Totalt ant. medlemskap	11259

Publikum

Publikum omfatter her all annen bruk av Oslos svømme- og badeanlegg, det vil si alt utenom organisert svømmeopplæring og svømmeidrett. Publikum utgjør dermed den største og mest sammensatte brukergruppen, som inkluderer blant annet familier, baby/småbarn og grupper med spesielle behov som f.eks. personer med opptrenings-/rehabiliteringsbehov i varmtvann. De største undergruppene av «publikum» er ifølge Bademeldingen:

- Barnefamilier som særlig bruker badene til lek og samvær i helgene

¹⁸ Masters inkluderer de som har betalt svømmelicens og er over 25 år, mens øvelsen open water er svømming i åpent vann som sjøer, innsjøer eller elver.

- Større barn/voksne som i tillegg til helger også bruker badet på hverdager før og etter skoletid i konkurranse med svømmeidretten
- Voksne/pensjonister som kan bruke svømmeanlegget i skoletiden

3.3 Konsekvenser for Oslo kommune

Konsekvensene av den lave kapasiteten for vannaktiviteter i kommunale bad i Oslo vest, er blant annet dårlige forutsetninger for svømmeundervisning i denne delen av byen. I tillegg til svømmeundervisning i regi av skolen, arrangerer idretten svømmekurs for ulike aldersgrupper – fra baby til voksne. Det er begrensede muligheter for utvidet svømmeopplæring i Oslo vest i dag og i tiden fremover. Lav kapasitet i disse byområdene utfordrer også kapasiteten på de andre badene i Oslo, da beboere i vest må benytte disse badene.

Dagens situasjon gir dårlige muligheter for trening og konkurranse for vannidretter, der de største gruppene er svømming og stup. Det finnes heller ingen bad i Oslo vest som er spesielt tilpasset konkurranser innenfor nevnte idretter, med de fasilitetene slik aktivitet krever. Situasjonen for vannidrettene gir dårlig grunnlag for rekruttering i denne delen av byen.

Badeanlegg har en stor egenorganisert brukergruppe, her definert som publikum, og aktivitetene som utøves av denne brukergruppen i badet er forskjellige og har ulik hensikt, alt fra rehabilitering og vanntilvenning, til lek og mosjon. Det å tilegne seg et visst nivå av svømmeferdigheter er livreddende. Stuefasiliteter benyttes også av andre enn idretten, primært barn og ungdom. Dødsing har blitt en populær fritidsaktivitet som det i dag er svært begrensede muligheter for å bedrive innendørs i Oslo.

3.4 Behovsanalyse

Ifølge bestilling fra BYM til OBF av 19.01.2023 skulle første leveranse i arbeidet med KVV for nytt bad i Oslo vest være en behovsanalyse. I behovsanalysen er det vektlagt å samle innspill fra relevante brukere av et bad. Et bad skiller seg fra typiske idrettsanlegg, da den organiserte idretten bare utgjør en del av brukerne. Brukerne av et bad kan med utgangspunkt i bestillingen og Behovsplan for idrett 2025-2034 grupperes som vist under. Samme bruker kan tilhøre mer enn en gruppe.

- Ordinært publikum (inkluderer grupper med spesielle behov)
- Skoleelever
- Vannidrett (svømming, stup, synkronsvømming og vannpolo)

Under «brukere med spesielle behov» faller blant annet familier, baby/småbarn, minoritetsjenter/kvinner, personer med rehabiliteringsbehov og personer som bryter normer for kjønn og seksualitet, alle nevnt eksplisitt i bestillingen. Møter med representanter for de ulike gruppene beskrives i avsnittet Interessent- og aktøranalyse.

Behovet for et bad i Oslo er godt dokumentert i Behovsplan for idrett og friluftsliv 2025-2034. At det er i Oslo nord/vest behovet i Oslo er størst, er forankret i samme plan: «Det har lenge vært

kjent at det er størst behov for å øke kapasiteten på svømmeanlegg i vest.»¹⁹ I behovsanalysen vil derfor fokuset være på *hva slags* bad Oslo vest har behov for, og ikke på *om* det er behov for et nytt bad i Oslo vest. Gjennom møter med interessentene vil behovsanalysen på ulike vis belyse dette spørsmålet. I interessent- og aktøranalysen omtales funksjonelle behov og andre innspill som har kommet frem gjennom møter med interessentene. Eventuelle behovskonflikter belyses, før det prosjektutløsende behovet tydeliggjøres avslutningsvis.

3.4.1 Etterspørselsbasert behov

Etterspørselsbasert behov handler ifølge utkast til ny veileder for KVV om gapet mellom dagens kapasitet og fremtidig etterspurt kapasitet. Bymiljøetaten registrerte et totalt antall besøk på i overkant av 900 000 på de kommunale badene i Oslo i 2023. Det antas at etterspørselen påvirkes av kvaliteten på tilbudet, og at antall besøk vil øke med bedret tilgjengelighet og mer attraktive badeanlegg. I en rapport utarbeidet som faglig grunnlag til Bystyremelding nr. 2/2013 («Bademeldingen»), hevdes det at det i Oslo er et marked for tre til fire ganger så mange besøk i året ved et bedret tilbud.²⁰

En undersøkelse gjennomført av NRK i 2021 viser at Oslo har lavest dekning i landet på svømmebasseng per innbygger mellom 6-19 år.²¹

3.5 Interessent- og aktøranalyse

I arbeidet med behovsanalysen har det blitt gjennomført en interessent- og aktøranalyse. I Oslo kommunes veileder for konseptvalgutredning er interessenter definert som «... personer eller enheter som direkte eller indirekte kan bli påvirket av en investering, men som kun har innflytelse gjennom en aktør.» En aktør definert som «... personer eller enheter som medvirker til eller har direkte innflytelse over et investeringstiltak».

Interessenter og aktører relevante for denne analysen tar utgangspunkt i brukergruppene for bad nevnt innledningsvis: svømmeopplæring, idrett og publikum. I tabellene under vises de ulike aktørene og interessentene i prosjektet.

Tabell 10 Interessenter

	Forventning (0-3)	Påvirkningsevne (0-3)
Organisasjoner på helse- og rehabiliteringsfeltet	3	2
De kommunale rådene	3	2
Den organiserte idretten	3	3
Bydelene i Oslo vest	3	2
Bydelene i Oslo forøvrig	2	2

¹⁹ Vedlegg til Behovsplan idrett 2025-2034: [Vedlegg 4 - Bystyrevedtak svømmeanlegg.pdf](#)

²⁰ Kilde: Innendørs badeanlegg i Oslo, behov og muligheter. 2013, s. 29: [Legg inn navn på konseptvalgutredningen \(Fil -> Forbered -> Egenskaper\)](#)

²¹ [Hele Norge svømmer: Tilgang på basseng begrenser svømmeopplæring – utfordring å få til svømming – Vestfold og Telemark \(nrk.no\)](#)

Tabell 11 Aktører

	Forventning (0-3)	Påvirkningsevne (0-3)
Byrådsavdeling for kultur og næring	3	3
Bymiljøetaten	3	3
Oslobygg	3	3
Plan- og bygningsetaten	3	3
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	3	3
Utdanningsetaten	3	3
Byantikvaren	3	3

Det har blitt gjennomført møter med ulike interessenter, se tabell under for oversikt. BYM har vært invitert til alle møter. Referat fra de ulike interessentmøtene ligger samlet i vedlegg 3.

Tabell 12 Oversikt over møter med interessenter og aktører

Organisasjon	Deltakere	Dato
Utdanningsetaten		11.05.2023
		22.08.2024
		30.04.2025
Norges handikapforbund Oslo, Norges Revmatikerforbund		15.05.2023
Eiendoms- og byfornyelsesetaten		15.05.2023
Byantikvaren		20.08.2024
De kommunale rådene ²²		22.05.2023
Plan- og bygningsetaten		26.05.2023
		25.10.2024
		14.05.2025
Bymiljøetaten	Drift	23.05.2023
Kulturetaten	Inkluderte Kulturskolen	31.05.2023
Idretten	Oslo idrettskrets, Oslo svømmekrets, Norges svømmeforbund, ISU i bydelene St Hanshaugen, Frogner, Vestre Aker, Ullern, Nordre Aker	01.06.2023
Idretten	Oslo idrettskrets og representant for stup	25.09.2024
		10.10.2024
Bydelene i vest	Ullern, Vestre Aker, Nordre Aker, Frogner, St. Hanshaugen	26.06.2023

²² Det sentrale eldrerådet, Rådet for personer med funksjonsnedsettelse, Rådet for kjønns- og seksualitetsmangfold, Det sentrale ungdomsrådet (eget møte 01.06.2023). Rådet for flerkulturelle minoriteter har levert skriftlig innspill da de ikke kunne komme i møtet.

I tabellen under oppsummeres hva de ulike interessentene har vektlagt av behov. For mer detaljert fremstilling av behovene, se vedlagte referat fra interessentmøtene.

Tabell 13 Interessentenes behov

	Funksjonelle behov i et bad	Andre innspill
Utdanningsetaten	• 25 m basseng m hev/senkubunn • Varmtvannsbasseng for elever med spesielle behov • Rampe/heis ned i varmtvannsbasseng • Skjermet garderobe • Evt. stup og sklie i eget basseng	• 25 m basseng fremfor 50 m basseng. 50 m basseng kan oppleves stort for de minste, og kan være uhensiktsmessig ved samtidig bruk av flere klasser • Undervisningen foregår primært i basseng med kaldt vann, altså ikke i varmtvannsbasseng, da skolene ikke prioriteres i varmtvannsbassengene • Lokalisering nært kollektivtransport • Ønsker først og fremst et bad i tillegg til Sogn bad, ikke rehabilitering/utvidelse av Sogn bad. Dette vil gjøre reiseveien til badet kortere for flere skoler.
Helse og rehabilitering ved Norges handikapforbund Oslo og Norges Revmatikerforbund	• Terapibasseng: ◦ 34 grader ◦ Skjerming ◦ Rampe og gelender ◦ Store skjermede garderober ◦ Helst skråbunn, hev/senk ok ◦ HC-parkering	• Nært kollektivtransport
De kommunale rådene	• Garderober: ◦ Store HC-garderober ◦ Kjønnsnøytrale garderober ◦ Skifteavlukke til én pers. (minoriteter) ◦ Skjermede dusjer • Terapibasseng med skjerming • Varmtvannsbasseng med strøm • Heve/senkebunn • Kiosk/kafeteria • Stupebrett • HC-tilpasning, bla. rampe • Sklie	• Lokalisering: Skøyen fremfor Lilleakerbyen og Filipstad – mer sentral beliggenhet for Oslo vest • Nær kollektivtransport er ekstra viktig for de som ikke har bil eller som bruker rullestol • Tilrettelegge for utleie til religiøse miljøer som ønsker å gjennomføre svømmeopplæring utenfor ordinær åpningstid
Bymiljøetaten (drift)	• Anlegg tilpasset konkurranser • 50-m basseng • Terapibasseng/opplæringsbasseng må skjermes • 10 m stup • Garderober: ◦ HC- og familiegarderobe ◦ Sengedusj i HC-garderobe ◦ Ikke fellesgarderobe, men avlukker i kjønnsdelte garderober	
Bymiljøetaten (idrettsavdelingen)		• Aktivitetssal (flate min. 250 m2) • Møteplass for ungdom (f.eks. e-sport)

Funksjonelle behov i et bad		Andre innspill
Kulturetaten		• Utendørs anlegg for egenorganisert fysisk aktivitet (f.eks. sykkel, skating) • Møteplass for frivilligheten • Kulturstasjon på 2-6000m2 • KUL har spilt inn behov for Kulturskole i Lilleakerbyen regulering
Idretten	1. 50-metersanlegg: 50-m basseng med 10 baner, delebrygge og delvis hev/senkebunn, eget stupebasseng med fult stupeprogram (t.o.m. 10 m) 2. 25-meters anlegg: 25 x 25 m, eget stupebasseng med fult program (altså to 25-m basseng) • Uavhengig av bassenglengde: ○ Ulike typer opplæringsbasseng ○ Tribune min. 250 plasser ○ Gymsal/landareal ○ Skumgummigrop	• Vedrørende stup: Viktig med mange brett, i tillegg til høyden på brettene • Vedrørende vannpolo: Mulighet for å kaste ball og sette opp mål
ISU bydel Frogner/bydel Frogner ²³	• Lokalisering Frognerbadet: ○ 50-m basseng idrett og mosjon ○ 25 m opplæringsbasseng ○ 25 m stupebasseng m. høyder opptil 10 m ○ Varmtvann/terapibasseng ○ Badstuer • Lokalisering Filipstad: ○ 25 m svømmeanlegg (lokalbad el. større)²⁴ • Lokalisering Skøyen: ○ 25 m svømmeanlegg (lokalbad el. større) • Lokalisering Sogn: ○ 25 m svømmeanlegg (bydelsbad eller større)²⁵	• ISU Frogner bydel ønsker et større helårs svømmeanlegg i tilknytning til Frognerbadet og Frogner idrettspark. De mener det naturlige er å bruke idrettsområdet av Frognerparken, som allerede er regulert til idrettsformål, og der vernehensyn tilsier at anlegget må innpasses i terrenget. Ønsker i tillegg 3 anlegg til (Filipstad, Skøyen, Sogn)
Bydel Frogner	• Lokalisering Frognerbadet: ○ 50-m basseng idrett og mosjon ○ 25 m opplæringsbasseng ○ 25 m stupebasseng m. høyder opptil 10 m ○ Varmtvann/terapibasseng	

²³ ISU bydel Frogner ønsket å sende inn skriftlig innspill i tillegg til deltakelse på møte, de er derfor referert separat i tabellen. Kontaktpersonen for ISU bydel Frogner har også videresendt bydel Frogner sin uttalelse om Frognerbadet behandlet i bydelsutvalget, denne er også referert i tabellen.

²⁴ Lokalbad: Benevnelsen kommer fra Badmeldingen (2013), og inkluderer 25 m basseng, stup t.o.m. 5 m, familiebasseng 50 m2, og varmtvannbasseng 110 m2. Totalt BYA 1400 m2 (fotavtrykk).

²⁵ Bydelsbad: Benevnelsen kommer fra Badmeldingen (2013), og inkluderer 25 m basseng, stup t.o.m. 5 m, 4 stk familiebasseng 300 m2, og varmtvannbasseng 110 m2. Totalt BYA 2700 m2 (fotavtrykk).

	Funksjonelle behov i et bad	Andre innspill
	○ Badstuer	
Bydelene i vest	• Stort fokus på behovet for badeanlegg uten å presisere funksjonene	

Det er gjennomført flere møter med Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) og Plan- og bygningsetaten (PBE). Begge etater har hatt innspill i forhold til tomter og byutviklingshensyn, denne informasjonen er lagt til kap. 6.3 Vurdering av tomter for nytt bad i Oslo vest og i vedlegg 8. I tabellen under oppsummeres kun de overordnede innspillene fra de to etatene.

Tabell 14 Generelle innspill fra EBY og PBE

	Generelle innspill
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	• Få tomter på Oslo vest, prioriter derfor de planprosessene som pågår med fokus på Sjølyst og Filipstad • Følg med på kommende planprosess for Vækerø områderegulering
Plan- og bygningsetaten	• Følg med på områderegulering Vækerø som starter snart • Stor risiko knyttet til å legge et stort innendørs bad til Frognerparken. Må vurderes i dialog med BYA.

3.5.1 Muligheter for å dekke andre kommunale behov i samme prosjekt

I bestillingen fra BYM står følgende: «Det skal som en del av utredningsarbeidet i KVUen undersøkes om det foreligger andre relevante kommunale behov som kan dekkes i samme investeringsprosjekt. Andre formål kan for eksempel være kulturformål, andre idrettsbehov, skolebehov og helse- og rehabiliteringsbehov (terapi basseng).» I tillegg til interessentmøtene har det derfor vært fokus på å avdekke andre behov som kan samlokaliseres med et bad. Deres behov oppsummeres under, og er også inkludert i tabell 13 over.

EBY har utarbeidet en oversikt over kommunale behov for sosial infrastruktur i indre og ytre by vest. Listen ligger som vedlegg 4. Det ble ikke funnet behov der som er vurdert egnet for samlokalisering med bad.

Kultur

Kulturetaten (KUL) påpekte at de har et stort behov for kulturstasjoner i vestlige deler av byen. Manglerud bad er et eksempel på et bad som er samlokalisert med en kulturstasjon. En fullskala kulturstasjon, som KUL mener det er behov for, har et arealbehov på 4000 – 6500 m². Kulturstasjonen på Manglerud bad er på ca. 1500 m². Videre nevner KUL møteplasser for frivilligheten som et behov i Oslo vest.

Idrett

Bymiljøetaten (BYM) har med utgangspunkt i behovsplanen meldt inn behov for aktivitetssaler (minimum 250 m²), møteplass for ungdom og utendørs anlegg for egenorganisert fysisk aktivitet som sykkel- eller skateanlegg. Da en realisering av et badeanlegg ligger et stykke frem i tid, må det gjøres lokale vurderinger av behov når plassering av svømmeanlegget er bestemt.

Helse og rehabilitering

Det er gjennom interessentmøtene avdekket et stort behov for basseng til bruk for helse og rehabilitering. Denne brukergruppen har behov for vann som er minst 32 grader varmt, rampe eller heis ned i bassenget og tilpassede garderober.

Skole

Muligheter for å samlokalisere et nytt bad med en eksisterende skole, eller på en tomt for en fremtidig skole, vurderes som en del av kapittel 6.3 Vurdering av tomter for nytt bad i Oslo vest.

Oppsummering

Utfordringen med å dekke andre kommunale behov i samme bygg som badeanlegget er at badet allerede har et stort arealbehov. Ved å legge til ytterligere funksjoner øker risikoen knyttet til å finne en stor nok tomt for prosjektet.

3.6 Eventuelle behovskonflikter

Under vises en oversikt over mulige behovskonflikter og mulige tiltak som kan løse disse.

Tabell 15 Behovskonflikter

Behovskonflikter	Mulige tiltak
Idrettens ønske om treningstid på ettermiddag/kveldstid vs. publikums ønske om tid på samme tidspunkt	- Driftsmessige tiltak som fordeling av tid - Dele inn i ulike baner slik at alle grupper får noe tid på ettermiddag og kveldstid - Dedikere enkelte av badene i porteføljen til kun idrett eller kun publikum.
Stup vs. arealer til svømming	Skille ut stup i eget basseng, slik bestillingen krever
Ulike temperaturbehov: Trening og mosjon (kaldt vann) vs. bading, rehabilitering og opplæring (varmt vann)	- Varmtvann på enkelte dager - Flere basseng med ulik temperatur

Det er ikke avdekket behovskonflikter som ikke kan løses ved hjelp av relativt enkle tiltak.

3.6.1 Normativt behov

Kravet om svømmeopplæring i skolen er nedfelt i kroppsøvningsfagets læreplan for 1.-10. trinn. Det er et nasjonalt krav om at elevene skal være svømmedyktige etter 4. trinn. Som et tillegg til det nasjonale kravet har Oslo bystyre vedtatt at alle elever skal få minimum 20 timer svømmeopplæring.²⁶ UDE oppgir at klarer å oppfylle minimumskravet om 20 timer svømmeundervisning i henhold til nevnte bystyremelding. UDE oppfordrer skolene til å innrette disse timene til grunnleggende svømmeopplæring innen utløpet av 4. trinn. Det er imidlertid slik at om eleven ikke når kompetansemål om svømmedyktighet definert i læreplanen/opplæringsloven, er skolens mulighet til å følge opp dette begrenset av vannflatekapasiteten.

I Kommuneplan for Oslo 2025, samfunnsdelen, er det presentert fem hovedmål for byens politikk.²⁷ Mål 1 er «Oslo gir alle like muligheter til å lære, utvikle seg og leve gode liv». Under dette hovedmålet ligger et mål om et inkluderende kultur-, idretts- og friluftsliv, der Oslo skal tilrettelegge for et mangfoldig kultur- og fritidstilbud i nærmiljøene. Oslo kommune har som mål å ha en rettferdig fordeling av sitt kommunale tilbud, slik at alle byens innbyggere har den samme muligheten til å benytte seg av disse godene.

Målet for Oslos idrettspolitik er nedfelt i Behovsplan for idrett 2025-2034: «Oslo kommune skal være godt tilrettelagt for idrett og egenorganisert fysisk aktivitet, spesielt for barn og unge.»²⁸ Et delmål i planen er å øke kapasiteten på idrettsanlegg, der svømmeanlegg nevnes som et prioritert anlegg.

I Behovsplan for idrett står det at et delmål for idrettspolitikken er å bedre anleggsdekningen der den i dag er dårligst. Det er kun ett kommunalt helårsbad i de vestre bydelene, det er Sogn bad. Badet har ikke åpent for publikum, kun for skoler og idretten i tillegg til utleie til noen grupper. Byens ti øvrige kommunale bad ligger i østre og søndre bydeler.

Det er behov for økt kapasitet på vannflater og stup, og en utjevning av den geografiske skjevfordelingen av Oslos kommunale badeanlegg.

3.7 Et klart uttrykt behov

Det er i forbindelse med behovsanalysen gjennomført møter med organisasjoner og grupperinger som representerer de ulike brukergruppene for et bad. I motsetning til ordinære idrettsanlegg, er det ved et bad en større bredde i brukergruppen. Det har vært viktig å avdekke behovene til alle disse gruppene. Innspillene som har kommet frem i behovsanalysen danner grunnlag for konsepter i alternativanalysen, som er KVVUens neste steg. Under oppsummeres status for anleggssituasjonen i Oslo og brukergruppens behov.

²⁶ Bystyremelding nr. 2/2013, Strategi for et bedre bade- og svømmetilbud i Oslo – for folkehelse og trivsel: 2013041560-1222963 bystyremelding nr 2 2013 byradssak 228 13.pdf (xn--frognersvmmeklubb-80b.no)

²⁷ Kommuneplanens samfunnsdel med byutviklingsstrategi 2025

²⁸ Behovsplan for idrett - Bymiljøetaten - Oslo kommune

3.7.1 Oslos badeanlegg - status

Det er i Oslo i dag 12 kommunale badeanlegg og minst 8 bad drevet av andre aktører. I tillegg kommer 8 skolebad, som i varierende grad benyttes av andre enn skolesektoren på ettermiddag og kveldstid. Fem av de kommunale badene tilbyr varmt vann (Tøyen, Bøler, Romsås, Manglerud og Haukåsen spesialscole), mens i alle fall fire bad drevet av andre aktører enn Oslo kommune har varmtvannsbasseng (Røa, Norges idrettshøyskole, Domus Athletica og Bislet bad).²⁹ Tøyenbadet har innendørs 50-meter basseng, og det er utendørs 50-meter basseng i Frognerbadet, ellers har Oslo kun 25-meters basseng. Oslo har i dag ingen fullverdig konkurransearena for stup med 10 meter stupetårn.

Stovner bad er i gjennomføringsfase og skal stå ferdig i 2026, og det foreligger planer om å erstatte dagens Sogn bad med et anlegg med tilsvarende eller utvidet tilbud i forbindelse med reguleringen av Sognsveien 80. Varmtvannsbasseng inngår i planen for KFUM familiearena. Bærum kommune har ingen planer om nye badeanlegg.

3.7.2 Prosjektutløsende behov

Statistikk fra BYM viser at det er om lag 900 000 besøkende årlig i de kommunale badene. Det finnes ikke komplette oversikter over bruken av de øvrige badene, som driftes av ulike aktører. Dagens bruk av badene gjenspeiler imidlertid ikke etterspørselen, da flere og mer moderne bad vil øke bruken av badene.³⁰

Behovsanalysen viser et stort behov for de fleste funksjonene et offentlig bad kan ha: 50- og 25 meter basseng til konkurranse og trening, eget stupebasseng til og med 10 meter, varmtvannsbasseng til opplæring og publikum, og ellers mindre basseng til bading, lek og vanntilvenning. Skolens opplæring foregår primært i basseng med kaldt vann, deres ønske er dermed mer kapasitet på vannflater generelt, mens varmt vann benyttes til babysvømming, svømmekurs for grupper med spesielle behov og i helsesammenheng. Skolens behov tilsvarer idrettens behov når det kommer til basseng. I tillegg er det stort fokus på at garderobene skal være store og gi mulighet for skjermet dusj og omklledning.

Oppsummert er det behov for økt kapasitet på vannflater og stup, og en utjevning av den geografiske skjevfordelingen av Oslos kommunale badeanlegg.

²⁹ Domus Athletica drives av Studentsamskipnaden, men er åpent for alle over 18 år. Inngangsbillett koster 220 kroner, 120 kr for studenter og 45 kr for barn på familiesvømming. Kilde: [Haller, baner og svømming](#) Badet på Norges idrettshøyskole er kun åpent for studenter og ansatte, og for utleie til organiserte grupper.

³⁰ Asplan Viak: Innendørs badeanlegg i Oslo, behov og muligheter. 2013, s. 29: [Legg inn navn på konseptvalgutredningen](#) (Fil -> Forbered -> Egenskaper)

4 Målanalyse

I dette kapittelet beskrives prosjektets målstruktur. Med utgangspunkt i prosjektets kommunemål utledes prosjektspesifikt kommunemål og effektmål, og skal- og børkrav. Skal- og børkrav utgjør kapittel 5, Overordnet kravdokument.

BYM er operativ bestiller for KVUen. BYM har ansvar for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av kommunale byrom i Oslo. I byrommene inngår fellesarealer som kommunale idrettsanlegg, blant annet Oslos 12 kommunale badeanlegg. En av etatens oppgaver er å tilrettelegge og motivere for idrett, rekreasjon og folkehelse³¹. BYMs mål er å gjøre Oslo til en trygg, vakker, grønn og aktiv by³². BYMs arbeid med idrett styres gjennom Behovsplan for idrett, som beskriver det generelle behovet for idrettsanlegg den neste tiårsperioden. BYMs investeringsplan angir hvilke tiltak som skal prioriteres de fire neste budsjettårene, og ligger som vedlegg til Behovsplanen. Behovsplan for idrett 2025-2034 inkluderer også vedlegget «Behovsanalyse for svømmeanlegg i Oslo og anbefalinger for fremtidig utvikling». Behovsplan med vedlegg er sentrale dokumenter i utformingen av prosjektets målstruktur.³³

Et nytt bad i Oslo vest faller i hovedsak inn under BYMs ansvarsområde. Anlegget vil bygge opp under etatens oppgave om å tilrettelegge og motivere for idrett, mosjon og folkehelse, og dermed målet om å skape en aktiv by. Et eventuelt separat opplæringsbasseng med varmt vann vil benyttes av idretten til svømmeopplæring, blant annet gjennom kurs i babysvømming og svømmekurs for voksne. Dette bassenget vil også rette seg mot brukere fra skolesektoren og mot øvrig publikum. Alle basseng og stupefasiliteter i et badeanlegg vil ha et tilbud til publikum ut over idrett og skole. Badeanleggets brukergrupper er omtalt mer inngående i avsnitt 3.2.3 Bruken av dagens badeanlegg.

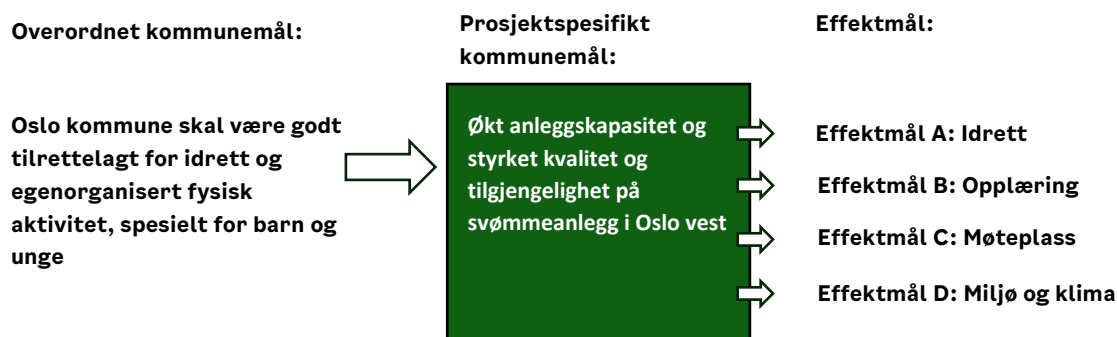
Konseptvalgutredningens målstruktur illustreres i figuren under, og beskrives nærmere i fortsettelsen.

³¹ Bymiljøetaten, Årsberetning 2023 s. 5: [Årsberetning 2023 Bymiljøetaten.pdf \(oslo.kommune.no\)](#)

³² Bymiljøetatens hjemmeside: [Bymiljøetaten - Etater, foretak og ombud - Oslo kommune](#)

³³ [Behovsplan for idrett - Bymiljøetaten - Oslo kommune](#)

Figur 2 Konseptvalgutredningens målstruktur



4.1 Overordnet og prosjektspesifikt kommunemål

Et kommunemål skal ifølge veileder for KVVU uttrykke «... den virkning som investeringen, tatt i bruk i ordinær driftssituasjon, skal gi i et kommuneperspektiv. Kommunemålet reflekterer bestillers intensjon med investeringen, og kan først vurderes om er oppnådd en tid etter at investeringen er gjort og er i full drift».

Som beskrevet i bestillingen fra 19.01.2023 er et godt svømme- og badetilbud «viktig for alle kommunens innbyggere, og et nytt kommunalt badeanlegg skal derfor være attraktiv for flest mulig. Et innendørs bad for publikum skal ha god tilgjengelighet og legge til rette for alle aldersgrupper: for svømmeopplæring, trening/konkurranse, mosjon/egenorganisert aktivitet og rekreasjon/lek og rehabilitering.»

Under «Mål» i bestillingen fra 19.01.2023 vises det til Behovsplan for idrett og friluftsliv 2021-2030, og det overordnede målet for Oslo kommunes innsats på feltet idretts- og friluftsliv som er «Oslo skal være godt tilrettelagt for idrett og friluftsliv, spesielt for barn og unge».³⁴ Målet er i nylig vedtatt Behovsplan for idrett 2025-2034 oppdatert til et mål som kun omfatter idrett og egenorganisert fysisk aktivitet: «Oslo kommune skal være godt tilrettelagt for idrett og egenorganisert fysisk aktivitet, spesielt for barn og unge.» Et delmål i planen er å øke kapasiteten på idrettsanlegg, der svømmeanlegg nevnes som et prioritert anlegg.

Oslo kommune skal være godt tilrettelagt for idrett og egenorganisert fysisk aktivitet, spesielt for barn og unge (Behovsplan for idrett 2025 – 2034)

³⁴ Behovsplan for idrett 2025-2034 ble vedtatt 25. september 2024, og har dermed erstattet behovsplanen det vises til i bestillingen. Også denne planen understreker behovet for større badekapasitet i Oslo, og at det er i Oslo vest behovet er størst.

Prosjektets kommunemål er en spesifisering av det overordnede kommunemålet. Prosjektets kommunemål er som følger:

Økt anleggskapasitet og styrket kvalitet og tilgjengelighet på svømmeanlegg i Oslo vest

4.2 Prosjektets mål for klima og miljø

I veileder for KVVU står det ikke eksplisitt at det skal utarbeides et eget mål for klima og miljø. Med tanke på Oslo kommunes og Oslobyggs fokus på miljø i sine prosjekter, bestillingens fokus på tema, og badeanlegg som et spesielt energikrevende bygg, er det valgt å ha et eget mål for klima og miljø i utredningen.

I bestillingen er følgende fremhevet: «I tråd med klimastrategien bør anlegget bygges med miljø- og klimavennlige løsninger. Det anbefales å bruke løsninger ved nyere svømmeanlegg som referanser.»

Klima- og miljøhensyn er ivarettatt gjennom en rekke kommunale planer og lovpålagte krav.³⁵ Oslo kommune har også vedtatt en egen klimastrategi for Oslo mot 2030 (sak 109/20)³⁶. I tillegg til kommunale føringer og mål, har også OBF som fremtidig anleggseier høye ambisjoner og krav på feltet.³⁷ Det er derfor viktig å ha fokus på utvikling av et mest mulig energieffektivt bygg fra tidlig fase av prosjektutviklingen, både for å redusere energibruk og klimagassutslipp under utbygging og i driftsfase.

I denne tidlige fasen i prosjektutviklingen er følgende overordnede mål for klima og miljø førende for prosjektutviklingen:

Det skal legges vekt på bærekraftige klima- og miljøtiltak, med fokus på å redusere prosjektets klimapåvirkning, bevare naturressurser og minimere negativ påvirkning på samfunnet.

Det vil i forprosjektfasen utvikles mer detaljerte mål for klima og miljø.

4.3 Prosjektets effektmål

Effektmålene utledes fra prosjektets kommunemål. Ifølge veilederen for KVVU uttrykker effektmål «... den virkning operativ bestiller ønsker at investeringen, tatt i bruk i ordinær driftssituasjon, skal gi for brukerne.» I revidert bestilling av 23.09.2024 er tre effektmål inkludert, kun ett av disse er lagt inn i tabellen under (effektmål C). De to andre effektmålene fra bestillingen er «Prosjektet skal bidra til å bedre anleggsdekningen for svømmeanlegg» og «Prosjektet skal bidra til økt fysisk

³⁵ Noen relevante eksempler: Standard miljøkrav til bygg- og anleggsplasser i Oslo kommune, som alle prosjekter i Oslo kommune skal følge, Oslo kommunes Norm for vegetasjon og vannhåndtering, Handlingsplan for biologisk mangfold i Oslo 2023-2030, strategi for grønne tak og fasader 2030, Oslo kommunes byøkologiske program for 2011 – 2026.

³⁶ Kilde: Klimastrategi for Oslo mot 2030 https://www.klimaoslo.no/wp-content/uploads/sites/2/2024/01/Klimastrategi2030_langversjon_web_enkeltside.pdf

³⁷ OBFs egne bærekraftsmål/-krav er blant annet forankret i foretakets Strategiplan for 2022-2026, Standard kravspesifikasjoner Oslo kommune (SKOK, versjon 2022), og Oslobygg sin Miljøoppfølgingsplan (MOP).

aktivitet». Effektmålet om *bedret anleggsdekning* anses som et virkemiddel for å nå de øvrige effektmålene, og inkluderes derfor ikke. Effektmålet om *økt fysisk aktivitet* erstattes av effektmålet *idrett*, for å sikre at anlegget utformes slik at det vil fungere tilfredsstillende for denne brukergruppen i drift.

I tillegg er det inkludert to effektmål som et resultat av behovsanalysen (effektmålene A og B), og et effektmål knyttet til miljø og klima med utgangspunkt i Oslo kommune og Oslobyggs mål på området (effektmål D). Idrett som eget effektmål er viktig for å gjenspeile bestillers ansvar for formålet og deres prioritering av denne brukergruppen. Videre er det viktig å sikre at anlegget er funksjonelt for opplæring, da dette er et lovpålagt krav for skolen. Opplæringsfunksjonen ivaretas av både idretten og skolesektoren.

Mens effektmål A, B og C dreier seg om effekten for badeanleggets *brukere*, har effektmål D miljø og klima hovedfokus på effekten for de som skal *drifte* bygget. I tillegg kan en på et overordnet nivå si at en slik målsetning kommer brukerne til gode i form av lavere klimagassutslipp enn hvis en ikke satt høye mål for klima- og miljø ved utviklingen av nye bygg. For OBF som fremtidig eier av badeanlegget, og for OBF og BYM som fremtidige driftere, er det viktig å utvikle et bygg som vil være mest mulig miljøvennlig og energieffektivt i bygging og drift. Måloppnåelse for effektmålene skal kunne måles ved hjelp av indikatorene etter ett år i drift.

Tabell 16 Effektmål - hvordan anlegget oppleves i drift

Mål	Tema	Beskrivelse	Indikator
A	Idrett		Et økt antall timer tildelt vannidretten i Oslo
		Anlegget er tilrettelagt etter vannidrettenes krav	En økning i antall konkurranser for vannidrett gjennomført i Oslo
B	Opplæring	Anlegget er tilrettelagt for god svømmeopplæring, også for mennesker med spesielle behov	Alle skolene i Oslo vest som ønsker det kan avholde svømmeundervisningen sin i anlegget
C	Møteplass	Anlegget er en møteplass for beboere i området og tilreisende, og har arealer for sosiale treffpunkt i tillegg til selve aktivitetsarealene	Brukerundersøkelse for å avdekke hvordan bygget faktisk tas i bruk
D	Miljø og klima	Prosjektet støtter opp under Oslo kommunes mål knyttet til klimagassutslipp fra materialer på porteføljenivå ³⁸	Kg CO ₂ e/m ² oppvarmet BRA.

³⁸ Målet for klimagassutslipp fra materialer må samtidig vurderes opp mot tilsvarende byggtyper, da porteføljemålet ikke gjelder for enkelt bygg, men for hele porteføljen av nye og rehabiliterte bygg. Mål: 30% lavere enn FutureBuilt ZEROs referansebane.

4.4 Prioritering av resultatmål

Se avsnitt 7.1.3 Føringer for neste fase og overordnet prosjektstrategi.

5 Krav

Kravene som presenteres i fortsettelsen er utledet av bestillingene, problembeskrivelsen og behovsanalysen. Skal-kravene skal bidra til å oppfylle behov og mål, og tas opp igjen i alternativanalysen som utgangspunkt for grovsortering av mulige konsept. Selv om det i utkast til ny veileder heter at bør-krav ikke lenger benyttes i KVU, er det her valgt å inkludere dem da de inkluderer arealkrevende og kostnadsdrivende funksjoner med potensielt stor betydning for brukerne.

5.1 Absolutte minimumskrav (skal-krav)

Bestillingen har stort fokus på løsninger og funksjoner fremfor på behov, noe som preger utredningens skal-krav. I bestillingene lå det noen skal-krav som ikke inkluderes i det videre arbeidet, da de anses å være funksjonskrav som må ivaretas i en senere fase av prosjektet:

- Det skal etableres arealer for betjening/personale
- Det skal tilrettelegges for café/serveringsmuligheter

Se 2.2 Bestilling for en oversikt over bestillingens skal- og børkrav, og justering gjennom revidert bestilling.

Tabell 17 Prosjektets skal-krav. Kravene er nummerert, men ikke rangert.

	Skal-krav	Kravstiller	Kommentar
SK1	Konkurranseanlegg min. 25 m	Bestiller	Inkluderer arealer for arrangement-tekniske oppgaver
SK2	Konkurranseanlegg stup min. 5 m	Bestiller	I separat basseng
SK3	Etablere basseng som imøtekommer behovet for svømmeopplæring	Bestiller	
SK4	Etablere basseng som imøtekommer behovet til familie/småbarn	Bestiller	Inkluderer varmt vann
SK5	Behovet løses i Oslo vest, definert som bydelene Nordre Aker, Vestre Aker, Ullern, St. Hanshaugen og Frogner	Bestiller	

Skal-krav 1-4 er utledet fra bestillingen. Skal-krav 5, at behovet skal løses geografisk i vest, kan tenkes løst utenfor denne geografiske avgrensningen. Dagens skjeve fordeling av badeanlegg der kun ett av byens 12 kommunale bad ligger i vest bygger imidlertid opp under dette kravet. Badets lokalisering er også diskutert i avsnitt 6.1.2 Behovet for tilgjengelighet.

5.2 Vurderingskriterier (bør-krav)

I bestillingen listes følgende funksjoner knyttet til svømmeanleggets innhold opp, omtalt som «krav som skal vurderes». Disse er vurdert å ha betydning for utformingen av anlegget, og er lagt inn som bør-krav. Øvrige bør-krav kommer fra revidert bestilling etter gjennomført behovsanalyse.

Bestillingene inkluderer noen bør-krav som ikke inkluderes i det videre arbeidet, da de anses å være funksjonskriterier som må ivaretas i en senere fase av prosjektet:

- Mindre treningsrom for idretten
- Heve/senkebunn i ett eller flere av bassengene
- Sosialrom i tråd med brukernes behov

Tabell 18 Prosjektets bør-krav. Kravene er nummerert, men ikke rangert.

	Bør-krav	Kravstiller	Kommentar
BK1	Det bør vurderes å etablere et separat stupebasseng for konkurranse, 10m.	Bestiller	
BK2	Det bør vurderes å etablere et konkurransebasseng på 50m med 10 baner.	Bestiller	
BK3	Det bør vurderes å skjerme enkelte basseng for innsyn (både utenfra og inne i svømmeanlegget)	Bestiller	
BK4	Det bør vurderes å etablere vannsklie, gjerne i tilknytning til familiebasseng eller stupebasseng	Bestiller	
BK5	Det skal vurderes å etablere arealer som kan dekke andre idrettsbehov	Bestiller	
BK6	Badet bør plasseres med en viss geografisk avstand fra eksisterende/planlagte bad i vest, spesielt et evt. nytt svømmeanlegg i Sognsveien 80.	Bestiller	I mail av 28.05.25 presiserte BYM og KON at det skal undersøkes om bl.a. Sognsveien 80 kan egne seg for et bad i Oslo vest.
BK7	Hvis tomten har utendørsareal, bør det vurderes å tilrettelegge for aktivitetsanlegg i disse arealene	Bestiller	

I bestillingen av alternativanalysen fremkommer det at bestiller mener det er behov for både 50 m basseng og 10 m stup, men at disse funksjonene ikke er inkludert som skal-krav for å unngå at det begrenser muligheten for å finne egnet tomt ytterligere.

Bør-kravene benyttes ikke i den senere sorteringen av konseptene slik skal-kravene gjør. Bør-kravene trekkes imidlertid inn når de ulike funksjonenes nytte vurderes.

6 Alternativanalyse

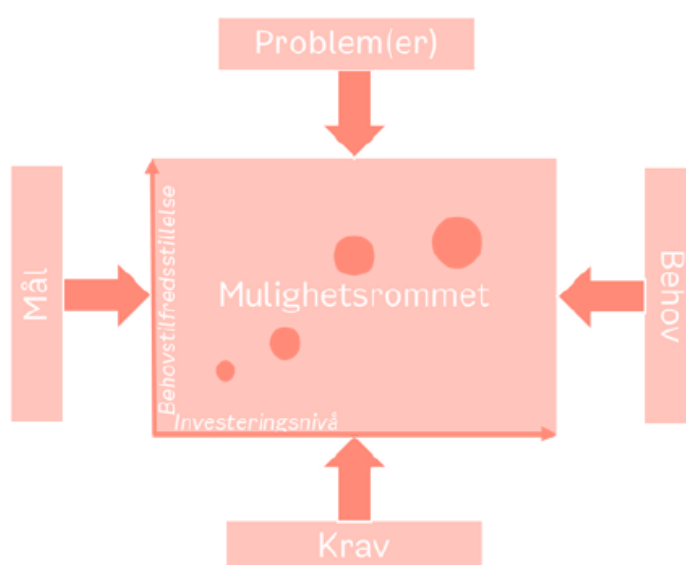
Behovsanalysen ble sendt til BYM 07.07.2023. Etter behandling hos BYM og KON mottok OBF bestilling på alternativanalyse 24.04.2024.

Innledningsvis i alternativanalysen vil ulike forhold som begrenser utviklingen av konsepter diskuteres. Disse begrensningene er med på å definere et mulighetsrom for konseptutviklingen. Deretter gjennomgås tomtesøket. Bestillingene inkluderer en del tomter som skal undersøkes nærmere, andre har kommet til gjennom arbeidet med KVUen. Et badeanlegg er arealkrevende, og kombinert med et begrenset antall relevante tomter av i Oslo vest, legger tomtene begrensninger på mulighetsrommet. Gjennomgangen avsluttes med en prioritering av tomter, hvor de best egnede tomtene videreføres som forslag for videre utredning i neste fase av prosjektutviklingen.

I alternativanalysens fjerde delkapittel gjennomføres en bredt anlagt gjennomgang av tiltak som kan tenkes å løse problemet definert som et behov for økt kapasitet på vannflater og stup, og en utjevning av den geografiske skjevfordelingen av Oslos kommunale badeanlegg. Her benyttes 4-trinnsmetodikken som er foreslått i utkast til ny veileder for KVU, der hensikten er å ikke gå rett til den mest åpenbare løsningen uten å gjøre en grundig vurdering av alle tenkelige tiltak innenfor det skisserte mulighetsrommet. Etter en grovsortering av tiltakene opp mot utredningens skal-krav defineres konseptene som skal videreføres inn i alternativanalysens siste del. Her gjøres en analyse av de videreførte konseptene. Det vises kostnadsestimater, nytteverdiene diskuteres, før alternativanalysen avsluttes med tilrådning og føringer for neste fase.

6.1 Mulighetsrommet

Figur 3 Illustrasjon av mulighetsrommet fra utkast til ny veileder for KVU i Oslo kommune



Mulighetsrommet kjennetegnes av alle tenkelige alternativer som kan være realiserbare, avgrenset av problemene som skal løses i prosjektet, behovene som skal dekkes og målene og kravene som skal oppnås. Videre avgrenses mulighetsrommet av hva som faktisk er mulig for det enkelte prosjekt. Ved å definere mulighetsrommet sikrer en at alle relevante løsninger identifiseres, uten at en bruker tid på konsepter som av ulike grunner ikke er realiserbare.³⁹

Utredningens problem, mål og krav er beskrevet i tidligere kapitler, og oppsummeres i tabellen under.

Tabell 19 Utredningens problem, mål og krav

Problem	Behov for økt kapasitet på vannflater og stup, og en utjevning av den geografiske skjevfordelingen av Oslos kommunale badeanlegg.
Kommunemål	Oslo kommune skal være godt tilrettelagt for idrett og egenorganisert fysisk aktivitet, spesielt for barn og unge (Behovsplan for idrett 2025 – 2034)
Prosjekt. mål	Økt anleggskapasitet og styrket kvalitet og tilgjengelighet på svømmeanlegg i Oslo vest
Klima- og miljømål	Det skal legges vekt på bærekraftige klima- og miljøtiltak, med fokus på å redusere prosjektets klimapåvirkning, bevare naturressurser og minimere negativ påvirkning på samfunnet.
Effekt mål	Idrett: Anlegget er tilrettelagt etter vannidrettenes krav Opplæring: Anlegget er tilrettelagt for god svømmeopplæring, også for mennesker med spesielle behov Møteplass: Anlegget er en møteplass for beboere i området og tilreisende, og har arealer for sosiale treffpunkt i tillegg til selve aktivitetsarealene Klima og miljø: Prosjektet støtter opp under Oslo kommunes mål knyttet til klimagassutslipp fra materialer på porteføljenivå
Krav (skal)	SK1: Konkurranselanlegg min. 25 m SK2: Konkurranselanlegg stup min. 5 m SK3: Etablere basseng som imøtekommer behovet for svømmeopplæring SK4: Etablere basseng som imøtekommer behovet til familie/småbarn SK5: Behovet løses i Oslo vest, definert som bydelene N. Aker, V. Aker, Ullern, St. Hanshaugen, og Frogner

Utredningens problem, mål og krav kan kort oppsummeres med et behov for bedret kapasitet og økt tilgjengelighet til badeanlegg for de som bor i Oslos vestre bydeler. Dette reflekteres i prosjektmålet «Økt anleggskapasitet og styrket kvalitet og tilgjengelighet på svømmeanlegg i Oslo vest.» Det skal videre være fokus på å begrense prosjektets klimapåvirkning, og anlegget skal tilfredsstillende en del krav som er med på å definere størrelsen på og funksjonen til anlegget. Den videre diskusjonen omkring begrensninger av mulighetsrommet gjennomføres mot dette bakteppet.

6.1.1 Behovet for kapasitet

Gitt at problemet som ligger til grunn for denne utredningen er manglende kapasitet på vannflater og stupeanlegg i vest, må løsningen nødvendigvis være økt kapasitet på nevnte funksjoner. Dette utelukker rehabilitering av eksisterende anlegg som løsning alene, og forutsetter utvidelse eller nybygg. Utredningens mål om en bærekraftig anleggsutvikling vil også sette føringer for hvordan

³⁹ Ny Veileder for konseptvalgutredning i Oslo kommune, s. 46 Identifikasjon av mulige konsepter.

utviklingen bør foregå, der en samlet løsning på behovene er en mer bærekraftig løsning enn å dele behovet mellom to bygg. Det siste dokumenteres ved klimagassberegninger vist i avsnitt 6.8.6.

6.1.2 Behovet for tilgjengelighet

Behovsplan for idrett og bestillingen slår fast at det er i Oslo vest, definert som bydelene Nordre Aker, Vestre Aker, Ullern, St. Hanshaugen og Frogner, et eventuelt nytt bad skal lokaliseres. Dette begrunnes med at det er i denne delen av byen det er dårligst kapasitet for vannidrett- og aktivitet i dag. Av byens 12 kommunale bad, er det kun ett helårsanlegg som ligger i de nevnte bydelene, og det er Sogn bad i bydel Nordre Aker. Alle byens innbyggere skal kunne benytte seg av kommunale tilbud uavhengig av hvor en bor, noe som forutsetter en mer rettferdig fordeling av byens badeanlegg. Det er i bestillingen vist til Oslo kommunes mål om at gange, sykkel og kollektivtransport skal være førstevalg for reiser i byen. En bedre geografisk fordeling av badene vil bedre legge til rette for å nå dette målet.

Fokus på tilgjengelighet gjenspeiles i prosjektmålet. I denne utredningen er det derfor kun sett på tomter og muligheter i de nevnte bydelene i Oslo vest, dette er også formulert som et skal-krav. Det er mulig å tenke seg at behovet i Oslo vest kan løses i nærliggende områder til Oslo vest, som rett over kommunegrensen til Bærum, eller i bydeler som grenser til de nevnte bydelene. En begrensning av mulighetsrommet vil dermed være tilgang på tomter i området. Denne begrensningen av mulighetsrommet omtales i kapittel 6.3 Vurdering av tomter for nytt bad i Oslo vest.

For idretten vil tilgjengelighet være viktig for rekruttering, da et bad i nærmiljøet vil kreve mindre kjøring og tilrettelegging fra foreldre sammenliknet med et bad i en annen del av byen. For skolene vil mindre tid til transport gjøre det enklere å gjennomføre pålagt svømmeundervisning, og muliggjøre flere timer til slik undervisning for å følge opp de eleven som ikke klarer ferdighetsmålene. Hvorvidt skolene faktisk vil bruke mer tid på svømmeundervisning hvis det legges til rette for det, vil være et spørsmål om prioritering – både av tid og penger. Et bad i vest vil kreve noe reisevei for de fleste av innbyggerne i den delen av byen, men vil likevel gi muligheter for en annen bruk enn om en tur til badeanlegget krever reise til en annen del av byen. Mer om badets beliggenhet og påvirkningen på badets profil i kapittel 6.7.4 Oppsummering av konsepter og tomter.

Tilgjengelighet dreier seg også om hvor mye det koster å benytte seg av badet. I dag har alle kommunens bad samme inngangspris, uavhengig av badets størrelse og kvalitet. Enkeltbillett koster 35 kr pr. barn og 170 kr. pr. voksen. Til sammenlikning koster det henholdsvis 130 kr og 200 kr. på Røabadet etter kl. 16, med mulighet for å betale mer for velværetilbud. Et kommunalt tilbud i nærmiljøet vil dermed være mer tilgjengelig enn et tilsvarende privat tilbud.

6.1.3 Idrettens krav og spillemiddelkrav

Bestillingen setter krav til en del spesifiserte funksjoner for å sikre kapasitet for alle brukergruppene som er ønsket inn i et badeanlegg. Spillemiddelbestemmelsene og idrettens egne krav skal sikre at badene utformes slik at de blir godt egnet til den aktiviteten som skal gjennomføres der. Ulike typer basseng får ulike tilskudd. Familiebassenget er det eneste av funksjonene i bestillingen som ikke har definerte krav i spillemiddelbestemmelsene, og som dermed ikke tildeles spillemidler. Det må vurderes om det kan være fornuftig å dimensjonere familiebassenget slik at det tilsvarer målene til opplæringsbassenget, slik at det kan fungere som og motta spillemidler som et opplæringsbasseng. Her må ekstra kostnader knyttet til å innfri arealet i spillemiddelkravet vurderes opp mot størrelsen på tilskuddet fra spillemiddelordningen.

6.1.4 Begrensninger og muligheter knyttet til eierforhold

Offentlig-privat samarbeid (OPS) kan bidra til å dekke behovet for å sikre de kommunale oppgavene med svømmeopplæring, idrettstilbud innen vannidretter og et generelt tilbud av bade fasiliteter. Eierskapsmodeller gir imidlertid noen føringer for blant annet rettigheter til å søke om spillemidler, og til momskompensasjon. Dette er sentralt for valg av eierskapsmodell, da det potensielt kan påvirke kostnadsbildet i betydelig grad. Et eksempel på et badeanlegg gjennomført som offentlig/privat-samarbeid er Aquarama i Kristiansand, beskrevet kort under.

En måte å dekke behovet for svømmeopplæring og/eller idrettstilbud innen vannidrett på, er å leie tid i eksisterende bad og/eller kjøpe tid i basseng i nybygde bad. Sistnevnte var modellen for utbyggingen av Aquarama i Kristiansand, som åpnet i 2013. Der stilte kommunen med tomt som ble festet bort i 40+20 år. Videre ble det utarbeidet en kravspesifikasjon for hvilke bassengflater anlegget skulle inneholde, krav til flerbrukshall og ønske om øvrige kommersielle tilbud som kunne bygges ut på tomten som ga synergier til badet og flerbrukshallen. Det ble også oppgitt fotavtrykk, høyder og volum som løsningsforslaget for bygget måtte holde seg innenfor. Priselementet leverandørene konkurrerte på var kommunens kjøp av tid i bassenget til svømmeopplæring og idrettsformål og leie av flerbrukshall, kalt årlig fast tjenestekjøp fra kommunen. Det ble også stilt krav til åpningstid for betalende kunder. Privat drifter var ellers ansvarlig for å drive svømme- og badelandet på kommersielle vilkår.

Spillemidler

For å være berettiget til å søke om spillemidler, må andel kommersiell inntekt for anlegget utgjøre mindre enn 1/3 av de totale inntektene. Videre må anlegget ha idrettslig aktivitet som hovedformål, og idretten skal prioriteres fremfor annen aktivitet.⁴⁰ Dette er forhold som må vurderes når en går inn i en avtale med private driftere, for å sikre at fordelene med valgt modell eventuelt er større enn tap av spillemidler. Alternativt må en finne en driftsmodell som gjør at prosjektet fortsatt er berettiget å søke spillemidler. Dette var et tema for Aquarama badeanlegg

⁴⁰ Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet – 2024

i eksempelet over, som endte med å få spillemidler også til svømmeanlegget etter at Kulturdepartementet justerte regelverket.^{41 42}

Merverdiavgift

Med tanke på merverdi (mva) skilles det mellom idrettsanlegg, som ikke er mva-pliktige, og badeland, som regnes inn under regelverket for opplevelsessentre med redusert mva-sats. I denne sammenheng vil kommunal utbygging og drift av et idrettsanlegg være kompensasjonsberettiget, noe privat utbygging og drift ikke vil være. Dersom anlegget klassifiseres som badeland vil private få refusjon iht. mva-loven, og det vil ikke være forskjell mellom privat og kommunal utbygger/drifter. Skattedirektoratet har i brev datert 15. april 2011, og videre gjengitt i Skatteetatens Merverdiavgiftshåndboken 2020,⁴³ beskrevet hva som regnes som hhv. idretts- og badeland:

«Som et utgangspunkt kan det legges til grunn at en svømmehall med basseng for voksne, barnebasseng, stupeanlegg og badstuer ikke er et opplevelsessenter, men et anlegg for utøvelse av idrettsaktiviteter, jf. merverdiavgiftsloven § 3-8 annet ledd. Et anlegg som bærer preg av å være en svømmehall og som har enkelte tilleggsaktiviteter, som for eksempel boblebasseng og varmbasseng, vil heller ikke være omfattet av begrepet opplevelsessenter. Det samme vil normalt gjelde en svømmehall med en vannsklie som eneste tilleggsaktivitet.»

Videre skriver direktoratet:

«Badeland kan være svært ulike både med hensyn til utforming og innhold. Normalt vil de kjennetegnes ved en rekke tilbud utover muligheten til å kunne svømme, eksempelvis vannsklie, motstrømskanal, bølgemaskin, klatrevegg, vanngardin mv.»

Oppsummering eierforhold

I utgangspunktet kan alle konsepter realiseres som både kommunalt og privat bad. Som vist over er det en del juridiske forhold som må avklares før et eventuelt offentlig/privat samarbeid kan inngås. Med en privat utbygger vil kommunen få reduserte eller ingen investeringskostnader, men må betale leiekostnader til eier. I tillegg kan muligheten til å søke spillemidler falle bort, som beskrevet. Kommunal utbygging og drift av badeanlegg vil være mva-kompensasjonsberettiget, mens privat utbygging og drift ikke er det.

Under oppsummeres de forholdene som antas å begrense mulighetsrommet for utvikling av konsepter.

⁴¹ Kan gå glipp av 25 millioner kroner – NRK Sørlandet – Lokale nyheter, TV og radio

⁴² Kristiansand får millionstøtte til Aquarama – NRK Sørlandet – Lokale nyheter, TV og radio

⁴³ Skatteetaten, Merverdiavgiftshåndboken 2020, avsnitt 5.10-3

Tabell 20 Forhold som avgrenser mulighetsrommet for konseptutvikling

Forhold	Kommentar
Behovet for kapasitet	Problemet er manglende kapasitet, løsningen må dermed være økt kapasitet. Dette utelukker rehabilitering av eksisterende bygg som løsning alene.
Behovet for tilgjengelighet	Behovet for økt kapasitet er spesielt stort i de vestre bydelene, badet må derfor lokaliseres der. Det er et begrenset antall relevante tomter i området God tilgjengelighet til badet knyttes også til inngangsprisene, som er lavere ved kommunale bad enn private bad. For idretten vil økt tilgjengelighet legge til rette for økt rekruttering For skolen vil økt tilgjengelighet gjøre det enklere å gjennomføre pålagt svømmeundervisning, og gi mulighet for flere undervisningstimer For øvrig publikum vil tilgjengelighet være avgjørende for hvor ofte de tar anlegget i bruk
Idrettens krav og spillemiddelkrav	Legger føringer på bassengenes størrelse og utforming, og dermed på det totale byggets areal
Begrensninger og muligheter knyttet til eierforhold	Ved offentlig/privat samarbeid må det være en bevissthet knyttet til hvilke konsekvenser eierforholdet kan få økonomisk, med tanke på spillemidler og mva-kompensasjon

6.2 Badeanleggets funksjoner

Bestillingene har stort fokus på badets funksjoner, og setter dermed noen føringer for hvilke funksjoner som skal og bør inkluderes i et konsept. For å holde orden på hva de ulike funksjonene innebærer, er det nødvendig med en kort gjennomgang av disse med utgangspunkt i krav i spillemiddelbestemmelsene og Målbok for svømming⁴⁴.

⁴⁴ Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet - 2024 (V-0732 B) - regjeringen.no og [Malbok_Svømming_oktober-2021.pdf](#)

Tabell 21 Informasjon om funksjoner inkludert i utredningens bestilling

Funksjon	Arealkrav	Brukergrupper	Kommentar
Konkurransseanlegg 25 m	25 x 21 m	Idrett Skole Publikum	Krever areal til arrangementstekniske oppgaver og tilskuere
Konkurransseanlegg 50 m	50 x 25 m	Idrett Skole Publikum	Krever areal til arrangementstekniske oppgaver og tilskuere
Konkurransseanlegg stup 5 m	25 x 21 m	Idrett Publikum	Krever areal til arrangementstekniske oppgaver og tilskuere
Konkurransseanlegg stup 10 m	25 x 21 m	Idrett Publikum	Krever areal til arrangementstekniske oppgaver og tilskuere
Opplæringsbasseng	8,5 x 12,5 m	Svømmekurs (idretten) Skole Foreldre/småbarn Publikum	Hev/senkbunn og varmt vann muliggjør bruk for familie, skole og annen undervisning, og til øvrig publikum.
Familiebasseng	Ingen krav	Foreldre/småbarn	Krever varmt vann «Plaskebasseng»

Konkurransseanlegg for svømming benyttes av idretten når de er tildelt treningstid, hovedsakelig på ettermiddag- og kveldstid. Skolen benytter bassenget til undervisning på dagtid, mens publikum benytter det når det åpnes for det. For at anlegget skal kunne benyttes til skolens undervisning kreves hev/senkbunn. Konkurransseanlegg for stup brukes av publikum i tillegg til idretten, skolen benytter ikke stupeanlegg i sin opplæring. Stupeanlegg kan inkluderes i samme basseng som idretten og skolen bruker (25 eller 50 meter), ved at det settes opp banedelere slik at de som svømmer ikke kommer i veien for de som stuper. Dette vil medføre krav til dypere svømmebasseng enn uten stup, det er mer risiko knyttet til å kombinere to aktiviteter i samme basseng, og det vil begrense svømmebassengets kapasitet. Bestillingen sier at stup skal ha eget basseng. Bassenget som i bestillingen og dermed også i denne utredningen kalles «opplæringsbasseng», kan blant annet benyttes av skolen til undervisning. Bassenget er godt egnet til undervisning av de minste barna og andre som ikke ennå er svømmedyktige, for en trygg vanntilvenning. Hvis badeanlegget ikke har opplæringsbasseng, vil skolens undervisning foregå i konkurranssebassenget. Hvis opplæringsbassenget har varmt vann, kan det erstatte familiebassenget. En slik kombinasjon forutsetter hev/senkebunn. Opplæringsbasseng med varmt vann kan benyttes av publikum, blant annet av personer med ulike helseutfordringer. Hvis familiebassenget skal etableres som eget basseng, kreves varmt vann. Det er ingen krav til bassengets størrelse fra spillemiddelbestemmelsene. Bassenget tenkes benyttet av foreldre med små barn/babyer til vanntilvenning og lek. Tabellen under illustrerer hvordan de ulike funksjonene kan kombineres i et badeanlegg.

6.3 Vurdering av tomter for nytt bad i Oslo vest

I bestillingen er følgende strategier for arealsikring av tomter til idrettsanlegg nevnt (rangert fra mest benyttet til minst benyttet):

- Kommunalt prosjekt på tomt i allerede kommunalt eie
- Del av annet kommunalt utbyggingsprosjekt
- Sikre arealer gjennom overordnet plan eller i privat detaljregulering, utbyggingsavtaler og rekkefølgebestemmelser
- Erverv av eiendom for kommunalt utbyggingsprosjekt – kartlagt behov og deretter kjøpt tomt
- Inngåelse av leieavtale

Dette åpner for bruk av både kommunale og private tomter, og for OPS-samarbeid i prosjektutviklingen.

Bestillingene inkluderte følgende eiendommer som skulle sjekkes ut spesielt:

- Filipstad
- Frognerbadet
- Skøyen/Bestumkilen
- Lilleakerbyen
- Diakonhjemmet
- Sognsveien 80

6.3.1 Tomtesøk i dialog med EBY og PBE

Til grunn for tomtesøket lå skisser utarbeidet sammen med ressurser i BYM og OBF med erfaring fra utvikling av nye bad (Tøyenbadet, Manglerud bad og Stovner bad), og med erfaring fra drift av dagens bad i Oslo kommunes portefølje. Resultatet ble ulike sammenstillinger av funksjoner som tilfredsstiller utredningens skal- og børkrav. NUNO arkitekter ble engasjert for å skissere ut de ulike alternativene (vedlegg 5). Spillemiddelkravene til de ulike funksjonene ble lagt til grunn for skissene. Arbeidet konkluderte med behov for areal mellom om lag 4500 og 7000 m² BYA.⁴⁵

EBY har gjennomført to tomtesøk på bestilling fra OBF. Til grunn for et første tidlig tomtesøk lå et antatt behov for 3000 – 5000 m² BYA, et overordnet arealbehov beregnet tidlig i arbeidet av OBF. Da resultatet av søket ble kun én tomt, ble tomtesøk tatt opp igjen i arbeidet med alternativanalysen. Til grunn for det andre søket lå arealskissene beskrevet over. OBF har også hatt dialog med PBE i arbeidet med tomter. PBE har vurdert tomter på oppfordring fra OBF, og har også selv kommet med forslag til tomter – både kommunalt- og privat eide. Oppsummering av tomtesøket i sin helhet ligger i vedlegg 6, tilbakemeldinger fra PBE i vedlegg 8.

⁴⁵ Dette er arealutredninger gjennomført i tidlig fase, det må påregnes at dette arealet endrer seg når en kommer lenger ut i prosjektforløpet. Arealene viser til byggets fotavtrykk, tomten må være større.

6.3.2 Grovsortering tomter

De to tabellene under inkluderer henholdsvis kommunale og private tomter som er vurdert. I tillegg til tomtene nevnt i bestillingene, har det kommet opp andre tomter i arbeidet med utredningen. Alle tomter som er vurdert er inkludert i tabellene. Etter en overordnet vurdering med utgangspunkt i tilbakemelding fra PBE og EBY (for de tomtene de har kommentert), eller fra OBF, er en rekke tomter sortert ut som uaktuelle (markert med rødt).

Tabell 22 Kommunale tomter vurdert i utredningens tomtesøk

TOMTER – KOMMUNALE	INNSPILL FRA	KOMMENTAR
Sognsveien 80	Bestilling	PBE: Egnet
Skøyen (Bestumkilen), innenfor områdeplanen, nærmere E18)	PBE	PBE: Egnet
Filipstad (nordområdet)	Bestilling	PBE: Egnet
Skøyen (Bestumkilen), innenfor avsatte rammer i områdeplanen)	Bestilling	PBE: Anbefales ikke, stor fremdriftsrisiko pga flytting av båtopplag og lite areal avsatt til bad
Filipstad (Hjortneskaia)	Bestilling	PBE: Anbefales ikke med gjeldende plan
Adamstuen/Veterinærhøyskolen (kommunal del)	OBF	OBF: Bad ikke et alternativ i pågående KVV om fremtidig bruk av den gamle Veterinærhøyskolen
Hoff	OBF	PBE: Må avvente til skolebehovsplanen er politisk behandlet
Frysja skole (59/327)	OBF	Hvis ikke skole - OBF vurderer kollektivdekning som for dårlig
Frognerbadet	Bestilling	BYA: Uaktuell pga. fredningsbestemmelser
Majorstuen stasjonsområde	OBF	OBF: Usikkert og lite realistisk
52/602 (Tåsen)	OBF	EBY: Uaktuell pga eksisterende boligmasse
38/304 (Gardevn. Majorstuen)	OBF	EBY: Uaktuell pga eksisterende boligmasse
33/1847 (Holmenkollen, ved Skiforeningen)	EBY	EBY: Ikke veldig godt egnet OBF: Uaktuell pga dårlig beliggenhet, bratt og liten tomt og dårlig kollektivdekning
42/177 (Gaustad)	EBY	EBY: Egnet OBF: Uaktuell pga for lite areal
Silkestrå, gbnr 31/141	OI svømming*	OBF: Uaktuell pga formål friområde, og for lite byggbart areal
Voldsløkka (Stavangergaten, 56/5 og 56/27)	OI svømming*	OBF: Uaktuell, foreslått regulert til idrettsbane (ikke bad)
27/2245 Voksen	EBY	PBE: Uaktuell pga grøntområde
79/5 Muselunden	EBY	PBE: Uaktuell, ligger på borettslags uteområde
51/11 Kringsjø	EBY	PBE: Uaktuell, hovedsakelig pga grøntområde
52/602 Nordberg	EBY	PBE: Uaktuell, pga beliggenhet i småhusområde, usentralt.

*OI svømming: Oslo idrettslag svømming

Tabell 23 Private tomter vurdert i utredningens tomtesøk

TOMTER – PRIVATE	INNSPILL FRA	KOMMENTAR
Reguleringsplan Lilleakerbyen (PBEs alt. 2)	Bestilling	PBE: Egnet
Diakonhjemmet	Bestilling	PBE: Egnet
Sørkedalsvn. 150 (FO-bygget)	PBE	PBE: Foreslått til sykehjem, som vil prioriteres før bad.
Gamle Hovsetervei 3 (Huseby kompetansesenter)	PBE	PBE: Foreslått til sykehjem, som vil prioriteres før bad.
Harbitzkvartalene (Harbitzalléen 2-12)	PBE	PBE: Foreslått til sykehjem, som vil prioriteres før bad.
Reguleringsplan Lilleakerbyen (alt. 1, satt av til bad)	Bestilling	PBE/OBF: For lite areal avsatt til bad
NRK-tomten Marienlyst	OBF	OBF: Tatt ut da BYM ønsker flerbrukshall, ikke bad her

Tomtene markert med grønt i tabellene over er vurdert som egnet for lokalisering av bad av PBE. Av tomter nevnt i bestillingen videreføres ikke Frognerbadet fra grovsorteringen, se nærmere begrunnelse lenger ned. Det samme gjelder for Filipstad (Hjortneskaia). For denne tomten er det stor usikkerhet knyttet til fremdrift. I gjeldende regulering er området som åpner opp for svømmehall primært avsatt til skole med flerbrukshall og barnehage, og det vil kun være plass til et mindre badeanlegg i tilknytning til en eventuell skole. Heller ikke Skøyen (innenfor områdereguleringen og avsatte rammer i felt S11) videreføres, da PBE påpeker stor fremdriftsrisiko knyttet til krav om flytting av båtopplaget som er lokalisert på tomten i dag. Arealet avsatt til formål bad i områdeplanen er lite, men kunne vært stort nok for et mindre bad som ikke innfrir alle skal-kravene. Skøyen innenfor områdereguleringen (nordover og nærmere støykilden E18 – felt S18B) er vurdert egnet av PBE.

6.3.3 Frognerbadet ikke aktuell som tomt for nytt bad i Oslo vest

I bestillingen av 17.01.2023 er det vist til KVV for rehabilitering av Frognerbadet, der det også ble sett på mulighetene for et innendørs svømmebasseng i tilknytning til Frognerbadet. I KS1-prosessen for prosjektet ble det anbefalt å skille ut innendørs badeanlegg i Oslo vest som en egen utredning. Det er bakgrunnen for «KVV bad Oslo vest». I bestillingen til «KVV bad Oslo vest» står det «Et innendørsbad i Frognerparken vil kunne være et av alternativene som vurderes i KVVen.»

Mot denne bakgrunnen ble muligheten for bruk av tomten vurdert i møte med Byantikvaren (BYA) 20.08.2024. BYA informerte om at tomten er fredet etter kulturminneloven. To private initiativ om bruk av tomten til badeanlegg er tatt tidligere, henholdsvis i 2014 og 2019, der det i begge tilfeller er kommunisert fra BYA at et helårs badeanlegg etter alt å dømme ikke vil være mulig innenfor rammen av fredning. Konklusjonen etter prosessen knyttet til KVV for rehabilitering av Frognerbadet var at et nytt innendørsbad på tomten ikke vil la seg gjøre uten å svekke verneverdiene som fredningen er ment å sikre. BYA plikter å ta enhver ny søknad til behandling, men advarer samtidig mot å bruke ressurser på en slik prosess der mulighetene for å få søknaden igjennom er svært begrenset. Møtereferat fra møte med BYA gir ytterligere informasjon om problemstillingen (vedlegg 7).

6.3.4 Prioritering av tomter

Tomtesøket viste at det er et begrenset utvalg av relevante tomter til et så arealkrevende bygg som et badeanlegg er. Under vises en overordnet kvalitativ vurdering av tomtene som ble vurdert som egnet i tomtesøket (grønne), med utgangspunkt i PBEs tilbakemeldinger (vedlegg 8). Vurderingen ender i en rangering av tomter som beskrives mer inngående i resten av kapittelet.

De ulike kriteriene i vurderingen beskrives kort under, og skåres ved hjelp av +. Jo flere +, jo høyere skåre. Plussene summeres for hver tomt, og ender i en rangering der tomten med flest plusser kommer best ut.

Eierskap

Kommunalt eierskap (++) anses som bedre enn privat (+) da dette er tomter kommunen allerede besitter, noe som vurderes som mer forutsigbart i tidlig fase av prosjektutviklingen.

Kapasitet

Her vurderes størrelsen på tomten opp mot kravene i KVUen. En tomt som kan romme alle skal-krav og i noen tilfeller muliggjør tilvalg av bør-krav, gir en høyere skåre enn tomter som bare delvis innfrir kravene. Lite bad gir + og stort bad gir ++.

- Lite bad: Tilfredsstiller deler av skal-kravene -> arealbehov 2000 – 4000 m² BYA eks. uteareal
- Stort bad: Tilfredsstiller alle skal-kravene -> arealbehov minimum 4000 m² BYA eks. uteareal

Et bad som tilfredsstiller skal-kravene kan variere i størrelse, bl.a. fordi enkelte av kravene kan løses i samme basseng. Mer informasjon om dette i kap. 6.7 Konsepter videre til alternativanalysen. I tabellen under gjøres en skjønnsmessig vurdering av tomtenes kapasitet ut fra informasjon fra PBE og planinnsyn.⁴⁶

Fremdrift

Fremdrift frem til et bad kan stå ferdig vurderes med en horisont på 10 (+++), 15 (++) eller 20 (+) år. Det er stor usikkerhet knyttet til anslagene. Fremdriften vil blant annet kunne påvirkes av om eiendommen som skal utvikles er i kommunalt eller privat eie. I sistnevnte tilfelle vil forhandlinger om kjøp kunne påvirke fremdriften.

Reguleringsrisiko

PBEs vurdering av reguleringsrisiko, der høy risiko gir + og lav risiko gir +++.

Tilgjengelighet

Skjønnsmessig vurdering av hvor tilgjengelig lokasjonen er for brukerne.

Mulighet for sambruk

Kjente muligheter for sambruk er inkludert i tabellen, men ikke gitt skåre da det ikke foreligger like mye informasjon om alle tomtene.

⁴⁶ PBE vurderer tomtens kapasitet i vedlegg 7, men badets arealbehov er noe justert ned i forhold til den informasjonen de la til grunn i sin vurdering.

Tabell 24 Overordnet egnethetsvurdering av de videreførte tomtene

Tomter	Vurderingskriterier for tomtene						
	Eierskap	Kapasitet	Fremdrift	Regulerings- risiko	Tilgjengelighet ⁴⁷	Mulighet for sambruk	Rangering/ total skåre
Sognsveien 80	Kommunal ++	Stort bad ++	10 år +++	Lav +++	T-bane og buss, gode p- muligheter +++	Mulig sambruk med sykehjem og skole	1/13
Lilleakerbyen (alt. 2)	Privat +	Lite bad +	10 år +++	Lav +++	Tog og buss, Fornebu- banen på sikt +++	Annen sosial infra- struktur ref. plan- forslaget	2/11
Diakonhjemmet	Privat +	Lite bad +	10 år +++	Middels ++	T-bane både i nord og sør, buss +++	Mulig sambruk med sykehus, skole og fremtidig VGS og flerbruks- hall	3/10
Skøyen innenfor områdeplan, felt S18B	Kommunal ++	Stort bad ++	20 år +	Middels ++	Buss, trikk og tog, Fornebu- banen på sikt +++	Annen sosial infra- struktur ref. områdeplan	3/10
Filipstad (nordområdet)	Kommunal ++	Lite bad ⁴⁸ +	20 år +	Middels ++	Buss; tog og trikk i noe avstand ++	Annen sosial infra- struktur ref. områdeplan	4/8

⁴⁷ Forneubanen er planlagt ferdig i 2029. Dette er før et nytt bad kan stå ferdig, og det legges dermed til grunn at denne er på plass der det er relevant.

⁴⁸ PBE melder at det er stor usikkerhet knyttet til hvor stort bad det vil være plass til på tomten.

6.3.5 Tomter for stort bad - arealbehov >4000 m2 BYA

Tre av tomtene i tomtesøket vurderes som store nok for et stort bad, altså et bad som inkluderer alle skal-kravene: Sognsveien 80, [REDACTED] og Skøyen (felt S18B). Sistnevnte tomt beskrives kort, men heftes ved svært stor fremdriftsrisiko og anbefales derfor ikke for videre utredning. Det er også mulig å realisere et mindre bad på tomter som har plass til stort bad.

Sognsveien 80 (kommunal)



Figur 4 Sognsveien 80, gnr/bnr 49/7 og 49/19.

Tomtesøket viser at Sognsveien 80 er en av få tomter i de definerte vestre bydelene med areal nok til å romme et bad som innfrir alle utredningens skal- og børkrav, og som samtidig antas å bli tilgjengelig innenfor rimelig tid.

Tomten domineres i dag av bygninger tilknyttet Blindern videregående skole, i tillegg til Sogn bad. Den har god tilgjengelighet for brukerne, enten via kollektivtransport (t-bane og buss – flere linjer), eller bil - ring 3 passerer rett forbi tomten. Det er en stor p-plass tilknyttet Ullevål stadion. Deler av tomten ligger i rød og gul støysone. Et badeanlegg er et stort bygg som ikke har støysensitiv aktivitet, og som dermed kan fungere som en støyskjerm mot ring 3 på en del av tomten som uansett ikke er attraktiv for boliger. Det er påvist høy konsentrasjon av nitrogendioksid og svevestøv ut mot ring 3. Et bad er imidlertid en funksjon som kan tåle å ligge i et område med luftforurensning. Det er ingen registrerte naturmiljø på tomten, og det er ikke registret kulturminner.

Det er i dag lokalisert to bad i nærhet av tomten, Domus Athletica på andre siden av ring 3, og badet på Norges idrettshøyskole på Sognsvann 3 km lenger nord. Førstnevnte bad har kun åpent for personer over 18 år, mens badet på Norges idrettshøyskole kun er åpent for studenter, ansatte og noe utleie.

Vinteren 2025 ble det i regi av UDE ferdigstilt en KVVU for videre bruk av Sognsveien 80. Konseptene inkluderte bruk av tomten til sykehjem, skole, næring, bolig, flerbrukshall og bad. Det faktum at det allerede er etablert et bad på tomten, som enten skal rehabiliteres (nullalternativ for KVVU Sognsveien 80) eller utvides, gir mulighet for å løse hele eller deler av Bad i Oslo vest sin bestilling der. Hvis nytt bad i Oslo vest lokaliseres i Sognsveien 80, må kapasiteten bestilt i Bad i Oslo vest-utredningen komme i tillegg til dagens kapasitet på Sogn bad (25 meter basseng).⁴⁹

Ved å ta del i en allerede planlagt eiendomsutvikling der bad er inkludert senkes risikoen for å få gjennomført Bad i Oslo vest. Hvis ønskelig kan tomten løse hele behovet i ett bygg, som er mer bærekraftig enn å dele behovet mellom to bygg. Dette dokumenteres i klimagassberegninger vist i kapittel 6.8.6. Det er grunn til å anta at et nytt Sogn bad innebærer riving av dagens bad og bygging av et nytt bad på samme tomt, og ikke rehabilitering og utvidelse av dagens bad. Dette må imidlertid vurderes nærmere i neste fase av prosjektutviklingen. Utviklingen som er foreslått gjennom KVVU for Sognsveien 80 vil gi et badeanlegg på tomten gode sambruksmuligheter med andre idrettsanlegg, skole og sykehjem.

Det er grunn til å anta at det er noe større usikkerhet knyttet til å få realisert et 50 meters basseng på tomten sammenliknet med et 25 meters basseng. Tomten er svært attraktiv for kommunale formål, og kommunen ønsker flest mulig formål dekket på tomten, inkludert boliger. Dette innebærer at usikkerheten øker noe når badeanleggets størrelse øker. Muligheten til å plassere bygget i et støybelastet område av tomten mot Ring 3, gjør at badet kan lokaliseres på en del av tomten som uansett ikke kan benyttes til boliger. Som med alle planer under utvikling, er det knyttet usikkerhet til hva som blir endelig vedtatt plan etter gjennomført planprosess. Det kan være en liten mulighet for at Sogn bad ikke videreføres i det hele tatt. Dette anses imidlertid som lite sannsynlig gitt det store behovet for bad i Oslo generelt og Oslo vest spesielt.

Tomten er i dag regulert til fremtidig bebyggelse og anlegg, og planlagt utvikling krever ny planprosess. Det gjennomføres KS1 for KVVU for Sognsveien 80 nå, neste fase i prosjektutviklingen er foreløpig ikke bestilt.

⁴⁹ I første bestilling av 17.01.2023 står det at «Svømmeanlegget bør plasseres med en viss geografisk avstand fra eksisterende/planlagte bad i vest, spesielt et evt. nytt svømmeanlegg i Sognsveien 80.» I behovsanalysen levert fra OBF til BYM foreslås det imidlertid å se på bruk av tomten ved å legge deler av funksjonene der, slik at arealbehovet for tomt til resten av funksjonene minskes. OBF ble så bedt om å vurdere tomten for bad i Oslo vest, bekreftet i presisering fra BYM/KON av 28.05.2025.

Skøyen - Bestumkilen, innenfor områdeplan, felt S18B (kommunal)

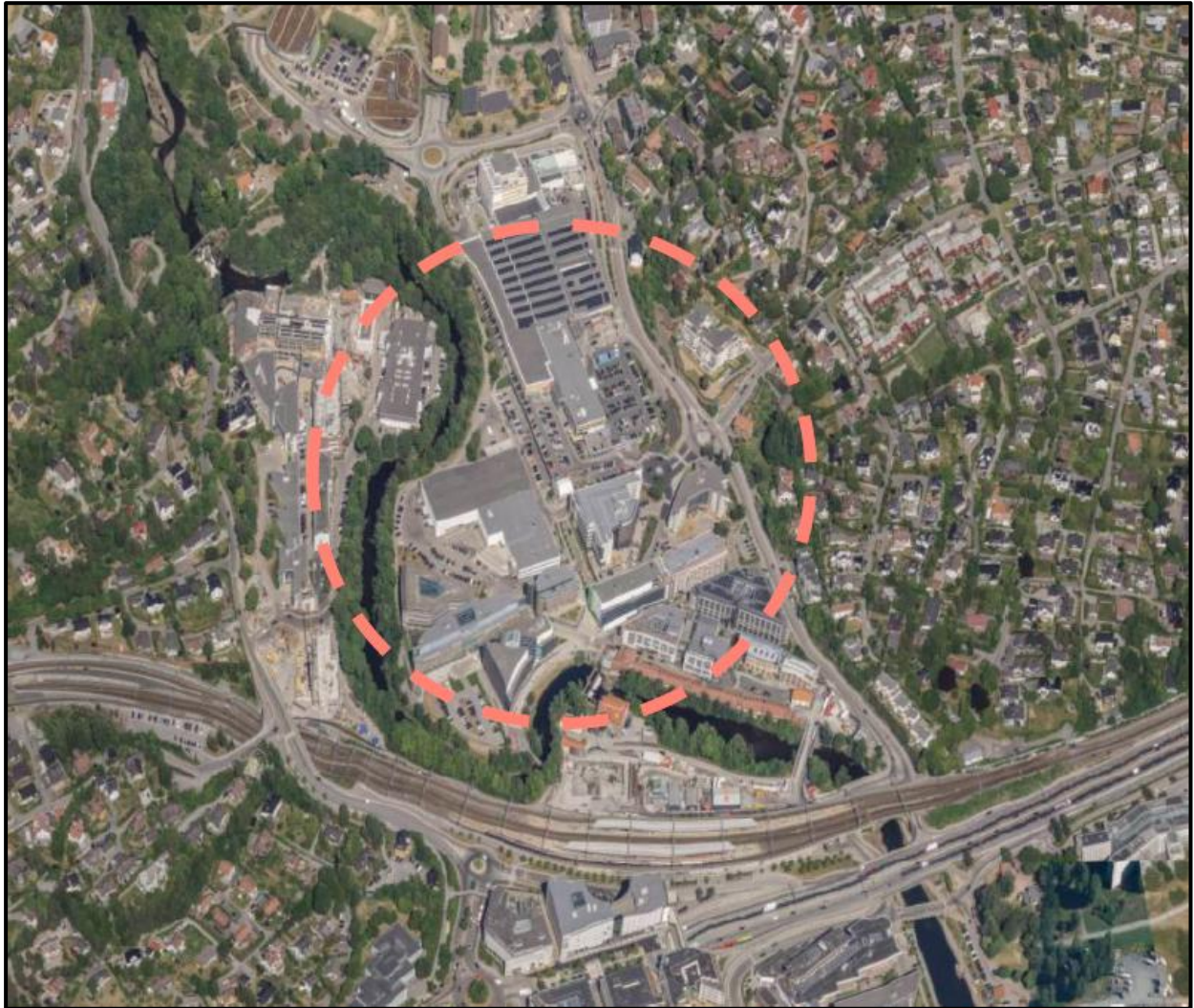
Figur 6 Skøyen innenfor områdeplan - badet trekkes nærmere E18 enn i avsatt areal til svømmehall

Oslo bystyre behandlet og vedtok områderegulering med konsekvensutredning for Skøyen, alternativ 2 den 27.09.2023 sak 332/23. Statens vegvesen og Bane Nor har fremmet innsigelse til områdereguleringen. Dette betyr at områdereguleringen er vedtatt, men ikke stadfestet og dermed ikke rettskraftig. I områdeplanen er det et areal som er avsatt til formål svømmehall/flerbrukshall (SI1), som kun rommer et mindre bad. Det er imidlertid et rekkefølgekrav i planen om at båttopplaget skal være flyttet før området får rammetillatelse. Det forventes at det kan ta lang tid før dette kommer i orden. PBE har derfor anbefalt å planlegge for et bad utenfor rammene av formålet avsatt til svømmehall. Badet kan da trekkes lenger nord mot E18 (i felt S18B), og fungere som en støyskjerm mot trafikken der. Dette er imidlertid en mulighet som ligger veldig langt frem i tid, og tomten anbefales derfor ikke videreført for ytterligere utredninger i neste fase av prosjektutviklingen.

6.3.6 Tomter for mindre bad – arealbehov 2000-4000 m2 BYA

Ved behov for å dele badeanlegget i to bygg, vil følgende tomter ha plass til et bad som kun tilfredsstiller deler av skal-kravene.

Lilleakerbyen (privat)



Figur 7 Lilleakerbyen

Mustad Eiendom AS er forslagsstiller for en større reguleringsplan for Lilleakerbyen, som blant annet inkluderer dagens CC-vest kjøpesenter. Det legges opp til en total transformasjon av området med et stort antall boliger og flere andre formål. Til første offentlige ettersyn ble det fremmet et kommunalt alternativt planforslag (OBF forslagsstiller, UDE bestiller) begrunnet med fremtidig skolebehov. I dette alternativet lå det inne mulighet for etablering av svømmehall i tilknytning til skole og flerbrukshall. Arealet avsatt til svømmehall er imidlertid for lite for å dekke noen av behovene i denne utredningen.

I november 2023 ble plansaken lagt ut til nytt offentlig ettersyn. PBE foreslår to alternativer (2 og 3). Alternativ 2, PBEs hovedalternativ, sikrer blant annet flere og større parker, færre inngrep i og langs Lysakerelven, lavere bebyggelse og et smalere høyhus med svømmehall eller flerbrukshall i første etasje. I alternativ 3 foreslår PBE å beholde de eksisterende byggene i Lilleakerveien 6A og B. Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2, der det vil være mulig å lokalisere et bad som dekker deler av skal-kravene i denne utredningen. Plansaken ble sendt til politisk behandling 30.09.2024 (saksnr. 201804032).

Lilleakerbyen ligger på grensen til Bærum, så langt vest i Oslo en kan komme. Dette gjør at badet har noe begrenset tilgjengelighet for innbyggerne i Oslo vest. Det er om lag 10 min gange til Lysaker tog-stasjon, omtrent tilsvarende avstand til Lilleaker trikkestopp. Lysaker stasjon vil koples til t-banenettet når Fornebubanen er ferdig.

Diakonhjemmet (privat)



Figur 8 Diakonhjemmets eiendom (rødt), utbyggingsprosjektet Diakonhjemmet hage (gult), to foreslåtte lokaliseringer for bad (stiplet rød strek).

Diakonhjemmet sykehus sin eiendom ligger rett vest for Majorstuen, i området mellom Borgen T-banestasjon på linje 5 (Østerås) og Steinerud T-banestasjon på linje 1 (Holmenkollen). Tomten har

god tilgjengelighet med t-bane med om lag 400 meter til Steinerud og Frøen stasjon, og vil i tillegg få ny Diakonhjemmet stasjon rett inn på tomten. Stasjonen er planlagt ferdig 2027/2028. Bro over Slemdalsveien med sykkelvei inn på tomten kommer som en del av t-banestasjonen. Nærmeste busstopp er ca. 500 meter fra tomten.

Diakonhjemmet driver fire virksomheter som yter tjenester innenfor helse, omsorg, utdanning og forskning, blant annet sykehus med revmatiske sykdommer som sitt spesialfelt og to utdanningsinstitusjoner (VID vitenskapelige høyskole og Fagskolen Diakonova) med studietilbud og forskning innenfor helse og omsorg.⁵⁰

Prosjektet Diakonhjemmet hage pågår, der Omsorg+boliger bygget for Oslo kommune ble ferdigstilt i 2020, sykehjem skal bygges for Oslo kommune (antatt ferdig 2027), bygging av ny videregående skole (VGS) med vekt på helse- og omsorgsfag startes opp i juni 2025, og nye studentboliger og boliger er under planlegging.⁵¹ Skolen har flerbrukshall. Omsorg+, sykehjem og VGS gjennomføres som OPS-avtaler.

Det vil bli gode sambruksmuligheter når skoler og flerbrukshall og eventuelt også studentboliger kompletterer dagens tilbud. Sykehusets fokus på revmatiske lidelser gjør basseng med varmt vann spesielt relevant i behandling.

Diakonhjemmet eier en stor eiendom på om lag 130 mål, der Diakonhjemmet hage utgjør ca. 40 mål. I vurderingen av eiendommen peker det seg ut to mulige lokaliseringer:

- Området i nord-vestlige hjørne av tomten – vil kreve fjerning av deler av dagens bygg
- Sør for sykehuset

Informasjon om denne tomten kom sent inn i arbeidet med utredningen. PBE har i sin generelle tilbakemelding på tomten klassifisert den med middels reguleringsrisiko, og har i den sammenhengen blant annet pekt på rødlistede arter. De har anbefalt lokaliseringen i sør fremfor i nord, da alternativet i nord innebærer riving av bygninger. PBE klassifiserer området i nord med høy reguleringsrisiko, og i sør med middels reguleringsrisiko. PBE mener også at reguleringsrisikoen øker jo større bad som legges på tomten, grunnet friluftsområder og verdifullt naturmangfold på tomten. Det er derfor kun lagt inn et lite bad i tabell 24 for denne tomten. Kommuneplanens arealdel er under revisjon, og forventes vedtatt i løpet av 2026. Hvilket formål tomten avsettes til i ny arealplan vil også påvirke reguleringsrisiko for videre utvikling av tomten.

⁵⁰ Kilde: Våre virksomheter - Diakonhjemmet

⁵¹ Kilde: Diakonhjemmet hage - et byggeprosjekt og en drøm - Diakonhjemmet

Filipstad

Figur 9 Filipstad, både Hjortneskaia og nordområdet

Det er vedtatt en områdeplan som foreslår å utvikle Filipstad fra kai til byområde med bolig og næringsvirksomhet. Området er delt opp i flere delområder, der PBE har vurdert Hjortneskaia og nordområdet som mulige for lokalisering av bad. Begge områdene har areal avsatt til formål idrettshall/flerbrukshall/svømmehall, men PBE kommenterer at arealet avsatt på Hjortneskaia kun egner seg til et mindre badeanlegg i forbindelse med en eventuell skole.

Som øvrige deler av planen er det stor fremdriftsusikkerhet også knyttet til nordområdet. Deler av området tillates brukt til jernbanevirksomhet inntil Bane Nor avgjør at driften avvikles, legges under terreng eller arealene frigis for overbygging. Det er med andre ord store samferdselspolitiske beslutninger som må tas før detaljregulering kan gjennomføres, og det er uklart hvordan området vil utvikles etter at jernbanevirksomheten er besluttet endret.

6.3.7 Oppsummering tomte vurderinger

Det er tre tomter som antas å være store nok for å lokalisere et bad som dekker alle utredningens skal-krav: Sognsveien 80, [REDACTED] og Skøyen innenfor områdeplanen i felt S18B. På grunn av svært stor fremdriftsrisiko knyttet til tomten på Skøyen anses Sognsveien 80 og [REDACTED] som eneste relevante tomter for et stort bad på utredningstidspunktet. Av disse tomtene rangeres Sognsveien 80-tomten øverst. Tomten er lett tilgjengelig for innbyggere i de vestre bydelene, har gode sambruksmuligheter med andre planlagte kommunale forhold som skole, sykehjem og andre idrettsanlegg på tomten, videre utvikling av tomten gjennom prosjektet KVV Sognsveien 80, en utvikling som inkluderer planer om rehabilitering eller utvidelse av Sogn bad.

Følgende tomter egner seg for et mindre bad (tomter som har plass til stort bad vil selvsagt også ha plass til et mindre bad): Lilleakerbyen (alt. 2), Diakonhjemmet og Filipstad (nordområdet). Av disse tomtene er det kun Filipstad som er i kommunalt eie. Tomten har stor fremdriftsrisiko, da det er store samferdselspolitiske beslutninger som må tas for å komme videre med planen.

PBE konkluderer med at det er Sognsveien 80 og Lilleakerbyen (alt. 2) som er best egnet for lokalisering av bad, grunnet lav regulerings- og fremdriftsrisiko. De anbefaler å utarbeide en langsiktig strategi for utvikling av flere bad i Oslo vest. På lenger sikt peker de på Skøyen og Filipstad som lokalisering av bad.

Hvis badet skal lokaliseres andre steder enn i Sognsveien 80, ser det på utredningstidspunktet ut som at det innebærer kjøp av privat tomt. Risiko og usikkerhet knyttet til dette omtales kort i kapittel 6.8.7 Tid til ferdigstillelse.

Det er grunn til å påpeke at tomtesøk er «ferskvare», og at mange tomter vurderes for flere kommunale formål. Det er derfor alltid knyttet usikkerhet til om tomtene faktisk kan benyttes til formålet i neste steg av prosjektutviklingen, selv om de er anbefalt av PBE. Det vil derfor bli nødvendig med en ny vurdering av tomter når neste fase i prosjektutviklingen starter opp. Kanskje er noen av de anbefalte tomtene da uaktuelle, eller andre tomter er aktualisert. Tomteanbefalingene må derfor anses som forslag for videre arbeid i neste fase av prosjektutviklingen.

6.4 Identifikasjon av mulige konsepter

Det neste steget mot en avgrensning av mulighetsrommet er en gjennomgang av alle tiltak som kan tenkes å løse eller bidra til å løse problemet som ligger til grunn for utredningen. Konseptene som videreføres skal være forskjellige, det vil si i ulik grad innfri behov mål og krav, og ha ulikt kostnadsnivå. I ny veileder for utarbeidelse av konseptvalgutredning anbefales det å benytte en fire-trinns metodikk for å sikre at det inkluderes et bredt spekter av konsepter, og at en unngår å gå direkte til løsninger. Metodikken ligger til grunn for tiltakene som omtales i fortsettelsen. Tiltakene danner grunnlaget for en grovsortering etter utredningens skal-krav i kapittel 6.6 Grovsortering av alternative tiltak.

6.4.1 Tiltak som påvirker etterspørsel

Økt bruk av utendørs vannkilder i svømmeundervisningen

Læreplanen i kroppsøving krever at deler av svømmeundervisningen foregår ute i naturen⁵². Kravet til utendørs opplæring blir tydeligere jo eldre elevene blir. Kravene er mest synlige her:

- 5.-7. trinn: Vurdere sikkerheit i uteaktivitet og naturferdsel og gjennomføre sjølvberging i vatn
- 8. – 10. trinn: Forstå og gjennomføre livberging i, på og ved vatn ute i naturen

Et tiltak kan være å erstatte større deler av undervisningen ved å legge den utendørs. Da kun en liten del av undervisningen egner seg utendørs, og da først og fremst for den eldste aldersgruppen, vil tiltaket i liten grad bidra til å bedre kapasiteten for skolens svømmeundervisning. Tiltaket krever også nærhet til naturlige vannkilder.

Endre opplæringskrav i svømmeopplæring

Et tiltak som vil begrense etterspørselen etter bad i Oslo vest, er om det fattes en politisk beslutning som sier at kravene til svømmeopplæring i Oslo senkes. Dette vil redusere behovet for undervisningstimer, og skolens etterspørsel etter basseng går ned. Lovendringer anses imidlertid å være utenfor denne utredningens kontroll.

6.4.2 Tiltak for mer effektiv utnyttelse av eksisterende løsninger

Økte åpningstider ved kommunale bad i andre deler av byen

Åpningstiden ved enkelte kommunale bad har blitt kortet ned de siste årene grunnet færre besøkende.⁵³ Det er kostnadskrevende å holde bad åpent for et fåtall besøkende. De nye badene med mye besøk, som Manglerud bad og Tøyenbadet, har imidlertid mulighet til å utvide åpningstiden, men har foreløpig ikke ønsket å gjøre dette grunnet behov for rensing/drift mellom skiftene. Det er først og fremst varmtvannsbassengene som har behov for «driftspauser». En

⁵² Læreplan i kroppsøving (KRO01-05) | udir.no

⁵³ Behovsplan for idrett 2025-2034, vedlegg 4: Behovsanalyse for svømmeanlegg i Oslo og anbefalinger for fremtidig utvikling: Vedlegg 4 - Bystyrevedtak svømmeanlegg.pdf

mulighet kan dermed være å holde 50-meters bassenget på Tøyen åpent lenger enn det er i dag, og tilby denne tiden til idretten. Dette potensialet er først og fremst tilstede lørdag og søndag da dagens åpningstider er 10.00-16.30. I ukedagene er åpningstiden fra 07.00-19.30. Manglerud bad har åpningstid 07.00-19.00 i ukedagene, og 09.00-19.00 i helgene. Ved kun å stenge varmtvannsbassengene for rensing, kan 25-meters bassenget på Manglerud tilbys idretten før og etter nevnte åpningstid. Tiltaket vil bidra til noe ekstra treningstid for idretten, men ikke for skolene i Oslo vest da tiltaket innebærer lenger transport enn hva skolen har tid til.⁵⁴ Tiltaket vil sannsynligvis kreve økt bemanning, eller det kan vurderes løst gjennom frivillige fra idretten som har gjennomført livredningskurs.

Ved Sogn bad i Oslo vest er det lite potensial i å øke åpningstiden ytterligere, da badet benyttes fra 06.00-22.00 på hverdager, 08.00-17.00 på lørdager og 08.00-20.00 søndager. Badet driftes av Oslo idrett svømming, og idretten benytter badet morgen og kveld til trening, mens skolen benytter badet på dagtid i ukedagene. Badet har i dag ikke åpent for publikum.

Transport av innbyggere i Oslo vest til andre bad

Kommunen kan sette opp en transportløsning for innbyggere i Oslo vest, for å frakte dem til anlegg med ledig kapasitet i andre deler av byen eller i nabokommuner - for eksempel ved en gratis bussløsning. Tiltaket kan gi publikum eller idretten mer tid i basseng. Kombinert med økt åpningstid på Tøyenbadet og Manglerud bad nevnt tidligere, der den ekstra tiden fordeles til idretten, vil tiltaket bedre idrettens situasjon. Skolen vil ikke hjelpes av tiltaket, da det anses som for tidkrevende. Tiltaket vil belaste disse anleggene mer enn i dag, og potensielt fortrenge lokale brukergrupper.

Prioritere enkelte kommunale bad til utvalgte brukergrupper

Det er mulig å gi en brukergruppe kommunen ønsker å prioritere, tilbud om mer tid i et bad på bekostning av andre brukergrupper. Dette gjøres i dag blant annet ved at idrettslag har driftsavtaler med kommunen på Lambertseter bad (Lambertseter svømmeklubb) og Sogn bad (Oslo idrettslag svømming). De nevnte badene har i dag henholdsvis begrenset eller ingen åpningstid for publikum. Så lenge det i dag kun er ett kommunalt bad i Oslo vest, vil dette tiltaket i liten grad hjelpe på behovet for mer bassengtid for skolene i Oslo vest. For idretten og for publikum, som er grupper som kan tenkes å godta mer reisetid enn skolen, vil en prioritering av et av dagens kommunale bad potensielt kunne bidra til flere bassengtimer for disse gruppene.

Leie tid i bad til prioriterte brukergrupper – bad i andre kommuner

Publikum kan i dag benytte bad i andre kommuner på linje med kommunens egne innbyggere. Oslo kommune kan leie tid for andre brukergrupper, som vannidrett, terapi/rehabilitering eller skole, i andre kommuners anlegg – gitt at disse badene har ledig kapasitet. Tiltaket kan bedre situasjonen

⁵⁴ Med en tenkt relevant treningstid i et bad fra 07.00-22.00 i et døgn, vil en økt åpningstid på Tøyenbadet lørdag og søndag samlet tilføre idretten 15 timer ekstra i uken sammenliknet med åpningstidene som gjelder pr. april 2025. For Manglerud bad vil tilsvarende tall bli 10 timer ekstra.

for idretten eller for mennesker med rehabilitering/terapi-behov, da disse brukergruppene har mulighet for mer reising enn skolene. For skolene vil et slikt tiltak innebære for mye logistikk.

Leie tid til prioriterte brukergrupper – private bad

Da tilgangen på tomter er en begrensning, kan et avbøtende tiltak være å leie tid til svømmeopplæring og idrettsformål i mindre opplæringsbasseng. Dette kan utlyses som en leieavtale der kommunen leier bassenget et gitt antall timer i uken på bestemte tidspunkt.

I dag leier skoler i vest tid i Røabadet, og enkelte svømmeklubber i Oslo leier treningstid blant annet i bassenget på Norges idrettshøyskole (NIH). I dag leies Røabadet til undervisning alle hverdager med unntak av fredag. De dagene badet leies til skole, har skolen kun tilgang til deler av bassenget, mens de resterende banene holdes av til badets egne kunder. En mulig løsning på skolenes behov for mer bassengkapasitet kunne være å leie mer tid på Røabadet. I følge UDE er det kun plass til å ha én klasse i dette bassenget for undervisning samtidig. Skolen kan derfor ikke bedre sin situasjon ved å leie mer tid på Røabadet.

Hvis kommunen ønsker å prioritere vannidretten, kan et tiltak være å leie flere timer for svømmeidretten på NIH. Kommunen kan også velge å leie tid til publikumssvømming på NIH, hvis de ønsker å prioritere denne brukergruppen. Situasjonen i dag er at det ikke er ledig tid i bassenget på NIH for ytterligere utleie.⁵⁵ Dette tiltaket bedrer dermed i liten grad situasjonen for idretten og publikum.

I 2022 inngikk Oslo kommune ved bydel Sagene en avtale med Sagene bad (privat), som en oppfølging av et bystyrevedtak fra 2020.⁵⁶ Det ble startet opp en pilot der fysioterapeuter skulle stå for bassengtrening for mennesker med sammensatte diagnoser der trening i varmt vann var en del av behandlingen. Slik trening har behov for minimum 32 grader vanntemperatur, og treningen må foregå uten at andre bruker bassenget samtidig. Denne type ordninger kan utvides til andre private eller kommunale bad med varmt vann, hvis Oslo kommune anser det som viktig at denne brukergruppen får et bedre tilbud enn de har i dag.

Leie tid til prioriterte brukergrupper – kommunale bad

Vannidretten kan prioriteres høyere enn i dag ved å tilbys mer tid på bekostning av publikum i kommunale bad i andre deler av byen enn i Oslo vest. Hvis dette tiltaket skal gjennomføres uten å øke åpningstidene ved disse badene, innebærer det endring av brukergruppe fra publikum til idrett. Økte åpningstider omhandles som et eget tiltak. Tiltaket vil gi noe mer bassengtid til prioriterte grupper.

⁵⁵ Timeplan for utleie ved Norges idrettshøyskole: [Norges idrettshøyskole - Svømmebasseng hele, Svømmebasseng](#)

⁵⁶ Bystyret fattet 24.06.2020 følgende vedtak i sak 211: Byrådet bes aktivt om å se på mulighetene for å opprettholde bassengtrening for de over 100 menneskene med sammensatte diagnoser som i dag har et viktig treningstilbud i varmtvannsbasseng, som for eksempel det tilbudet som finnes i Munchsgate.

6.4.3 Tiltak som innebærer mindre ombygginger og oppgraderinger

Rehabiliterer kommunale bad med vedlikeholdsetterslep

Et tiltak er å rehabilitere dagens bad med vedlikeholdsetterslep. Ifølge vedlegg 4 til Behovsplan for idrett, har fem av elleve kommunale innendørsbad behov for rehabilitering: Furuset, Lambertseter, Linderud, Nordtvedt og Sogn. Det kan antas at etterspørsel påvirkes av tilbudets kvalitet, og at antall besøk vil øke med flere og mer attraktive badeanlegg.⁵⁷ Tiltaket vil likevel ikke bidra med økt kapasitet på basseng for innbyggerne i Oslo vest.

Flytte Økern midlertidige bad til Oslo vest

Oslo kommune har nylig fått innvilget forlenget rammetillatelse for det midlertidige badet på Økern, tillatelsen varer nå ut 2029. Det vil likevel være mulig å flytte badet til en tomt i vest før den tid. Det er imidlertid gjennomført tomtesøk og vurderinger av flytting av badet til Oslo vest i regi av tidligere Kultur- og idrettsbygg og av Oslobygg. Utredningene konkluderte med at det er kostnadskrevende og teknisk krevende å flytte badet, og det er få egnede tomter tilgjengelig til formålet på kort sikt. En flytting vil også kreve søknadsprosess til PBE. Badet inneholder en 25 m, men har i dag begrenset garderobekapasitet. Ved en eventuell flytting må det derfor vurderes om anlegget kan utvides med flere garderober. Tiltaket gir lite økning i kapasitet i forhold til kostnader og kompleksitet, og vil fjerne en kapasitet i et område av byen med stor befolkningsvekst.

6.4.4 Tiltak som innebærer større ombygginger og nyinvesteringer

Utvidelse av bad i Oslo vest

Et tiltak er å utvide et av dagens kommunale bad med en beliggenhet som har god tilgjengelighet for innbyggerne i Oslo vest. Her er Sogn bad, som eneste kommunale bad i Oslo vest, det eneste aktuelle badet. Oppgradering og utvidelse av Sogn bad er foreslått i en nylig levert konseptvalgutredning over bruken av tomten Sognsveien 80. Tiltaket vil alene kunne løse mangelen på kapasitet for alle brukergrupper, da den kommunale tomten har areal nok til et bad som dekker alle utredningens skal- og bør-krav. Bruken av denne tomten forutsetter at prosjektet «Bad i Oslo vest» øker dagens kapasitet på basseng og stup i tråd med prosjektets bestilling. Det er altså en forutsetning for bruk av Sognsveien 80 at kapasiteten til Sogn bad (25 m basseng) opprettholdes i tillegg til nytt prosjekt. Informasjon om tomten og forutsetningene som ligger til grunn for en slik utvidelse ble omtalt i tomte vurderingskapittelet.

Frognerbadet ligger også på Oslo vest, men et nytt innendørsbad på tomten er ikke aktuelt på grunn av fredningsbestemmelsene som gjelder. Dette er omtalt i kap. 6.3.3.

⁵⁷ I en rapport utarbeidet som faglig grunnlag til Bystyremelding nr. 2/2013 («Bademeldingen»), hevdes det at det i Oslo er et marked for tre til fire ganger så mange besøk i året ved et bedret tilbud. Kilde: Innendørs badeanlegg i Oslo, behov og muligheter. 2013, s. 29: Legg inn navn på konseptvalgutredningen (Fil -> Forbered -> Egenskaper)

Oslo kommune kan inngå et samarbeid med en privat aktør om å utvide eksisterende private bad. Et slikt samarbeid vil berøre juridiske problemstillinger knyttet til eierforhold, blant annet i forhold til merverdiavgift og spillemidler. Dette er tidligere omtalt under kapittel 6.1.4 Begrensninger og muligheter knyttet til eierforhold.

Et eventuelt OPS-samarbeid må følge reglene for offentlige anskaffelser. En dialog med mulige private aktører bør gjennomføres som en markedsdialog, der flere aktører inviteres inn. En slik dialog er ikke gjennomført i forbindelse med denne KVUen, da det anses å være for tidlig i prosjektutviklingen. Det er derfor kun sett på kommunale bad i denne utredningen.

Utvikle flytende badeanlegg i Oslofjorden

Det finnes i dag slike anlegg blant annet i Arendal og i Helsingfors.⁵⁸ Oslo badstuforening gjennomførte i 2024 en arkitektkonkurranse for fremtidens sjøbad ved Sukkerbiten i Bjørvika.⁵⁹ En forutsetning for at badet skal bedre kapasiteten i tråd med bestillingen er at det er åpent hele året. Hvis et flytende badeanlegg i fjorden skal være et helårsanlegg, har undersøkelser vist at anlegget blir svært energikrevende i drift - spesielt om det skal ha høy temperatur. Ut over det kan badet driftes med kjent teknologi.⁶⁰

Tiltaket forutsetter en planprosess, og reguleringsrisiko vil være høy gitt beliggenheten i en svært attraktiv del av byen. Anlegget vil ikke kunne tilby varmtvannsbasseng, med mindre Oslo kommune velger å se bort fra tiltakets svært store energibehov. Realistisk sett vil tiltaket kun bedre kapasiteten i sommerhalvåret, og da spesielt for publikumsgruppen.

Kjøpe eller leie tomt i Bærum kommune og bygge bad der

Det er ingen juridiske hindringer for at Oslo kommune kan kjøpe tomt i annen kommune (vedlegg 9), men det forutsetter en relevant tomt nær grensen mot Oslo vest som ikke Bærum kommune skal benytte selv. Et slikt tiltak må koordineres med Bærum kommune og deres eventuelle behov for badeanlegg, og kostnader til kjøp/leie av tomt vil etter all sannsynlighet gjøre tiltaket dyrere enn ved bruk av egen tomt. Bærum kommune har bekreftet at de pr i dag ikke har behov for badeanlegg. Tiltaket vil kunne bedre kapasiteten for alle brukergrupper, men hvis det skal bedre skolenes kapasitet må det ligge svært nær kommunegrensen for å unngå mye transport.

Hvis en ikke finner en relevant tomt i vest, kan dette være en mulighet å vurdere. Det anses som mer realistisk å benytte kommunens investeringer i egen by, og eventuelt bygge et nytt bad på en tomt i Oslo utenfor de definerte bydelene i vest.

Bygge nytt bad på tomt i Oslo sør eller øst

Et nytt bad kan bygges på en tomt i andre deler av byen enn de fem bydelene som i denne utredningen defineres som Oslo vest (Nordre Aker, Vestre Aker, Ullern, St. Hanshaugen og Frogner). De definerte bydelene inkluderer også Oslo nord, så en slik tomt må da ligge øst eller

⁵⁸ Arendal: [Svømmebasseng i Arendal gjestehavn - Visit Sørlandet](#) Helsingfors: [Allas Pool - Join the waterfront society](#)

⁵⁹ – Jobber for flytende sjøbad - Arkitektur

⁶⁰ Kilde: OBFs fagansvarlig for bad.

sør i byen. Utredningens problem springer ut av en tydelig skjevfordeling av dagens kommunale badetilbud, og en løsning på problemet må nødvendigvis finnes i vestre del av byen.

Bygge nytt bad på tomt i Oslo vest

Et tiltak som kan løse alle behovene for et nytt bad i Oslo vest, er å bygge et nytt bad på kommunal eller privat tomt i denne delen av byen. Tilsvarende tiltaket «Utvidelse av Sogn bad», vil tiltaket alene kunne løse hele mangelen på kapasitet for alle brukergrupper, gitt at det finnes en tomt som er stor nok til å dekke alle utredningens skal-krav. Sognsveien 80 er en slik tomt, men som ved all tomteutvikling i kommunal regi er det en viss grad av usikkerhet knyttet til fremtidig bruk av enkelttomter. Behovet kan også tenkes løst ved å fordele funksjonene på to tomter.

Oslo kommune kan inngå et samarbeid med en privat aktør om å bygge et nytt badeanlegg. Som beskrevet under tiltaket «Utvide eksisterende bad» vil et slikt samarbeid berøre juridiske problemstillinger knyttet til eierforhold, blant annet i forhold til merverdiavgift og spillemidler. Dette er tidligere omtalt under kapittel 6.1.4 Begrensninger og muligheter knyttet til eierforhold.

6.5 Nullalternativet

En konseptvalgutredning skal beskrive og vurdere konsekvensene av et nullalternativ. Ifølge revidert investeringsinstruks er nullalternativet «... en videreføring av dagens løsning (kapasitet, funksjon etc.), med de investeringer i eksisterende infrastruktur som er nødvendige for at dette konseptet i det hele tatt skal være et aktuelt alternativ.»⁶¹ Nullalternativet er den minste investeringen som kan gjøres for å videreføre dagens ytelse, og fungerer som sammenlikningsgrunnlag for konseptene som utarbeides.

Nullalternativet er altså en videreføring av dagens situasjon. Konsekvensene av denne videreføringen beskrives innenfor et 10-årsperspektiv (2025-2035), da 2035 anses å være tidligste realistiske tidspunkt for når et nytt badetilbud kan være på plass. Som følge av den store skjevfordelingen av badeanlegg i Oslo, anses eksisterende kapasiteter å ha et byomfattende nedslagsfelt. Nullalternativet inkluderer dermed alle badeanlegg med minimum et 25 meter basseng over hele byen. Dette utelukker en del av de små private badene, og samtlige skolebad. Badene som inkluderes skal være tilgjengelige for minst to av de definerte brukergruppene i store deler av åpningstiden, noe som utelukker blant annet badene på Norges idrettshøyskole og Domus Athletica.⁶²

⁶¹ Revidert instruks for beslutningsprosesser i investeringsprosjekter. Byråds sak 1060/23. Side 12.

⁶² Domus Athletica er kun åpent for personer over 18 år, og dekker dermed ikke behovet for barn og unge.

Tabell 25 Bad som inkluderes i nullalternativet

Bad	Bydel	Eier
Bøler bad	Østensjø	Oslo kommune
Frognerbadet	Frogner	Oslo kommune
Furuset bad	Alna	Oslo kommune
Holmlia bad	Søndre Nordstrand	Oslo kommune
Lambertseter bad	Nordstrand	Oslo kommune
Linderud bad	Bjerke	Oslo kommune
Nordtvedt bad	Grorud	Oslo kommune
Romsås bad	Grorud	Oslo kommune
Sogn bad	Nordre Aker	Oslo kommune
Manglerud bad	Østensjø	Oslo kommune
Tøyenbadet	Grünerløkka	Oslo kommune
Stovner bad	Stovner	Oslo kommune
Røabadet	Vestre Aker	Privat

I 2035 er Stovner bad i full drift (planlagt ferdigstillelse 2026), mens Økern bad forutsettes fjernet da den midlertidige tillatelsen utgår i 2030. Sogn bad forutsettes rehabilitert med ny bassengkropp innen 2030, gitt at badets restlevetid er estimert til fem år fra 2025 av Oslobyggs fagansvarlig for bad.⁶³ Frognerbadet vil etter planen være ferdig rehabilitert til sommersesongen 2027. Det er imidlertid vanskelig å vite med sikkerhet hvilke bad det vil bli nødvendig å gjøre rehabiliteringstiltak på i den neste tiårsperioden, og videre hvilke tiltak det vil prioriteres midler til. Slike tiltak vedtas ikke lang tid før gjennomføring. I vedlegg 4 til Behovsplan idrett 2025-2034 står det at 6 av de elleve kommunale badene har behov for rehabilitering.⁶⁴

De beskrevne endringene vil ikke resultere i flere 25 meters basseng (ett ekstra basseng på Stovner nulles ut da Økern bad fjernes), men noen flere mindre basseng tilføres gjennom Stovner bad. For stup vil situasjonen være ett ekstra stupeanlegg med 1 meter svikt og 3 meter fast plattform på Stovner bad. Den beskrevne situasjonen innebærer dermed noe økt kapasitet og kvalitet for Oslos befolkning som helhet sammenliknet med dagens situasjon, men vil ikke gi en bedret kapasitet lokalt i Oslo vest hverken for idretten, skolen eller publikum for øvrig.

De største konsekvensene av å ikke bygge et nytt bad i Oslo vest er:

- Dårlige forutsetninger for svømmeundervisning, som gjennomføres av både skolen og idretten
- Dårlige forutsetninger for idretten, spesielt for rekruttering.
- Hovedstad uten konkurranseanlegg for stup, uansett høyde
- Opprettholdelse av en stor geografisk skjevfordeling av et kommunalt tilbud, med den følgen at byens innbyggere har ulike muligheter til å benytte seg av et offentlig gode.

⁶³ Et nullalternativ skal kun inkludere vedtatte investeringer. Her inkluderes rehabilitering av Sogn bad til tross for at en rehabilitering ikke er vedtatt, da det anses som nødvendig for å opprettholde dagens kapasitet.

⁶⁴ Vedlegg 4 - Bystyrevedtak svømmeanlegg.pdf

Med utgangspunkt i denne beskrivelsen blir det tydelig at nullalternativet ikke løser det prosjektutløsende behovet, og det imøtekommer ikke skal-kravene. Mot den bakgrunnen kan ikke nullalternativet anbefales, men tas med videre som referansealternativ for de øvrige konseptene.

6.6 Grovsortering av alternative tiltak

Grovsorteringen av tiltak identifisert i forrige kapittel vurderes her opp mot prosjektets skal-krav. For en oversiktlig fremstilling settes de ulike trinnene fra 4-trinns-metodikken inn i to tabeller. Tiltak på trinn 1 og 2 har det til felles at de er organisatoriske tiltak, disse er samlet i samme tabell. Tiltak i trinn 3 og 4 er alle bygningsmessige tiltak og er samlet i egen tabell.

Følgende fargekoder benyttes i matrisene:

- Møter ikke kravet
- Møter delvis kravet
- Møter kravet

Tabell 26 Grovsortering av tiltak fra trinn 1 og 2 - organisatoriske tiltak

Skal-krav		Organisatoriske tiltak								
		Null-alternativ	Økt bruk av utendørs vannkilder i svømmeundervisning	Endre opplæringskrav i svømmeundervisning	Økte åpningstider ved kommunale bad i andre deler av byen	Transport av innbyggere i Oslo vest til andre bad	Prioritere enkelte kommunale bad til utvalgte grupper	Leie tid i bad til prioriterte grupper - bad i andre kommuner	Leie tid i bad til prioriterte grupper – private bad	Leie tid i bad til prioriterte grupper – kommunale bad
1	Konkurransesett min. 25 m									
2	Konkurransesett min. 5 m									
3	Etablere basseng som imøtekommer behovet for svømmeopplæring									
4	Etablere basseng som imøtekommer behovet til familie/småbarn									
5	Kapasitetsøkning løst i Oslo vest									

Tabell 27 Grovsortering av tiltak fra trinn 3 og 4 - bygningsmessige tiltak

Skal-krav		Bygningsmessige tiltak							
		Null-alternativ	Rehab av kommunale bad med vedlikeholdsetterstlep	Flytte Økern midl. bad til vest	Utvidelse av eksisterende bad i Oslo vest	Utvikle flytende badeanlegg i Oslofjorden	Kjøpe/leie tomt i Bærum og bygge bad der	Bygge nytt bad på tomt i Oslo sør eller øst	Bygge nytt bad på tomt i Oslo vest
1	Konkurransenanlegg min. 25 m								
2	Konkurransenanlegg stup min. 5 m								
3	Etablere basseng som imøtekommer behovet for svømmeopplæring								
4	Etablere basseng som imøtekommer behovet til familie/småbarn								
5	Kapasitetsøkning løst i Oslo vest								

6.6.1 Oppsummering av grovsortering

Resultatet av grovsorteringen er at ingen organisatoriske tiltak oppfyller skal-kravene. Organisatoriske tiltak som for eksempel endringer av åpningstider, omdefinering av hvilke bad som skal brukes av hvilke brukergrupper, og leie av tid til prioriterte grupper ved andre bad enn kommunens egne, er tiltak som BYM jobber med kontinuerlig for en best mulig utnyttelse av egne ressurser. Enkelte tiltak gir bedre utnyttelse av eksisterende kapasitet og kan bedre tilgjengeligheten til enkelte brukergrupper, spesielt for idretten. Tiltakene vil imidlertid ikke øke kapasiteten på vannflater og stupeanlegg og dermed løse problemet som ligger til grunn for utredningen.

Det prosjektutløsende behovet, økt kapasitet på vannflater og stup i Oslo vest, løses kun ved utvidelse av eksisterende bygg eller ved nybygg, og det må geografisk lokaliseres i en av de definerte bydelene i Oslo vest. Det er bare tiltakene «Utvidelse av bad i Oslo vest» og «Bygge nytt bad på Oslo Vest» som tilfredsstiller skal-kravene. Nullalternativet tilfredsstiller ikke kravspesifikasjonene, men videreføres som et referansealternativ.

6.7 Konsepter videre til alternativanalysen

Det er i revidert investeringsinstruks krav om å utarbeide minst to relevante konsepter i tillegg til et null- eller minimumsalternativ.⁶⁵

Etter grovsorteringen av tiltak i forrige kapittel, videreføres «Utvide eksisterende bad i Oslo vest» og «Bygge nytt bad i Oslo vest», til konseptfasen. Tiltaket «Utvide eksisterende bad i Oslo vest» har et snevert mulighetsrom, da det som kjent kun er to eksisterende kommunale bad, Frognerbadet og Sogn bad, i de aktuelle bydelene. Siden førstnevnte ikke kan utvides med et innendørstilbud pga. fredningsbestemmelser, knytter tiltaket seg utelukkende opp til Sogn bad og bruk av tomten Sognsveien 80.⁶⁶

For tiltaket «Bygge nytt bad i Oslo vest» er det i stor grad tilfanget av tilgjengelige og egnede tomter som styrer mulighetsrommet for konseptene. Tomtesøket viste få tomter i Oslo vest som kan romme et bygg som ivaretar alle behov og krav i KVUen. Av kommunale tomter er det kun Sognsveien 80 som er stor nok. For å unngå at tomtesituasjonen legger for store begrensninger på alternativene, introduseres det i KVUen et konsept hvor kravene/funksjonene fordeles på flere lokasjoner, som selvstendige anlegg. Dette vil redusere arealbehovet per tomt, noe som aktualiserer flere tomter. Konseptet kalles i fortsettelsen for «Delt konsept – dele funksjonene på to anlegg».

Motsetningen til et delt anlegg vil være et samlet anlegg, hvor kravene/funksjonene løses på én tomt i ett anlegg. Konseptet «samlet konsept» rommer også begge tiltak, utvidelse og nybygg, men da som to ulike underkonsepter (K1 Sogn og K1 Tomt x). Konseptet kalles i fortsettelsen «Samlet konsept – samle funksjonene i et anlegg».

De to tiltakene «Utvide eksisterende bad i Oslo vest» og «Bygge nytt bad i Oslo vest», videreføres i alternativanalysen gjennom konseptene K1: Samlet konsept – samle funksjonene i ett anlegg og K2: Delt konsept – dele funksjonene på to anlegg. Disse utdypes i fortsettelsen.

6.7.1 Referansealternativ

Referansealternativet er beskrevet kvalitativt i avsnitt 6.5. Nullalternativet, og vil i fortsettelsen fungere som et sammenlikningsgrunnlag for konseptene som er videreført.

6.7.2 K1: Samlet konsept - samle funksjonene i et anlegg

I begge konseptene, K1 og K2, står tomten Sognsveien 80 i en særstilling. Sognsveien 80 er den eneste tomten som er stor nok til å romme et samlet bad som ivaretar KVUens bør-krav i tillegg til skal-krav. Samtidig er det eneste eksisterende helårsbadet i Oslo vest allerede lokalisert her.

⁶⁵ Revidert instruks for beslutningsprosesser i investeringsprosjekter. Byråds sak 1060/23.

⁶⁶ Det er i denne KVUen ikke gjort spesifikke undersøkelser av tilstanden ved Sogn bad eller vurderinger av om bygget egner seg for påbygg.

Dette betyr at om Sognsveien 80 skal benyttes til å løse behovene avdekket i denne KVUen, må den eksisterende kapasiteten der (25m, 6 baner) adderes til minstekravet på 25m konkurranseanlegg for svømming for å kunne løse behovet for økt kapasitet på disse spesifikke vannflatene. Dette blir derfor i det videre en forutsetning som knytter seg til bruken av denne tomten og representerer følgelig skillet mellom K1 Samlet Sogn (K1 Sogn) og K1 Samlet Tomt x (K1 Tomt x). I konsept K1 Sogn løses behovet gjennom en utvidelse/nybygg i Sognsveien 80, i Konsept K1 Tomt x løses behovet gjennom et nybygg på annen tomt.

Gitt forutsetningen over, blir det minste en kan bygge i K1 Sogn et 50m konkurransebasseng (pluss andre skal-krav), da dagens Sogn bad (25 m) må adderes for at skal-kravet om et 25m konkurransebasseng innfris. I K1 Sogn rehabiliteres ikke dagens Sogn bad.

I K1 Tomt x er det minste en kan bygge et 25m konkurransebasseng (pluss andre skal-krav). Sogn bad rehabiliteres som planlagt (beskrevet i nullalternativet).

Under hvert delkonsept finnes det flere mulige sammenstillinger av skal- og børkrav (se Tabell 28). I en estimering av kostnader vil disse vises som spenn, fra minimum til maksimum.

6.7.3 K2: Delt konsept - fordele funksjonene på to anlegg

Av hensyn til føringer fra bestillingen og til rasjonale rundt drift og bruksfunksjonalitet, legges det som en forutsetning for K2 at funksjonene fordeles på maksimalt to tomter. Det er også en forutsetning at funksjonene som settes sammen i hvert anlegg gir funksjonelle bad som er aktuelle for brukergruppene. Hvert av anleggene må derfor minimum ha et 25m basseng og en tilleggsfunksjon (stup, familiebad eller opplæringsbasseng). Til sammen må de to anleggene tilfredsstille alle skal-krav. For ikke å overoppfylle bestillingen, legges det til grunn at den ene tomten skal være Sognsveien 80, og at todelingen ses i sammenheng med Sogn bads behov for rehabilitering og funksjonsoppgradering. Konseptet rommer dermed både tiltaket om utvidelse av eksisterende bad og tiltaket om nybygg.

Konsept 2 Delt (K2 Delt) forutsetter med andre ord at Sognsveien 80/Sogn bad utvides. Med begrepet utvidelse menes i denne sammenheng en funksjonell utvidelse og ikke nødvendigvis en fysisk utvidelse av eksisterende bygg. Funksjonsutvidelsen kan gjennomføres enten som rehabilitering og påbygg eller ved riving og nybygg. Det minste badet som kan realiseres på Sogn i dette konseptet inneholder en reetablering eller rehabilitering av eksisterende 25m og en av tilleggsfunksjonene nevnt over.

På tomt x er det minste en kan bygge et 25m basseng og en tilleggsfunksjon. De to anleggene er gjensidig avhengig av hverandre på den måten at de til sammen må imøtekomme alle behov og krav i KVUen. Det finnes mange alternativer for funksjonssammenstilling hvor de to badene til sammen oppnår alle skal- og/eller børkrav. Badene fungerer samtidig som selvstendige anlegg med sin funksjonsprofil og sin nærområdetilknytning.

Tabell 28 Alternative kombinasjoner av funksjoner for samlet konsept

	Alternative kombinasjoner											
	25 m/5 m stup			25 m/10 m stup			50 m/5 m stup			50 m/10 m stup		
Krav (skal/bør)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
25 m (s)	+O			+O								
50 m (b)							+O			+O		
5 m stup (s)												
10 m stup (b)												
Opplæring*		+F			+F			+F			+F	
Familie*												
Sklie (b)												

+O = Opplæring i hovedbasseng

+F = Familie- og opplæringsbehov dekkes i ett basseng

Tabellen over viser at det for samlet konsept er en rekke alternative kombinasjoner av funksjoner som alle imøtekommer utredningens krav. For delt konsept vil det være ytterligere løsninger.

6.7.4 Oppsummering av konsepter og tomter

Konseptene som kan løse utredningens prosjektutløsende behov er nå definert, og videreføres for en gjennomgang av økonomiske vurderinger og vurderinger av nytte. I tabellen under oppsummeres konseptene.

Tabell 29 Konseptene inkludert alternativer og tomter

Konsept	Alternativer	Tomt
Referansealternativ	Situasjonen for badeanlegg i 2035 – rehabilitering av Sogn bad	
Konsept 1 Samle funksjonene i et anlegg	K1 Sogn: Utvidelse/nybygg Sogn ⁶⁷	Sognsveien 80
	K1 Tomt x: Nybygg annen tomt	Annen tomt
Konsept 2 Fordele funksjonene på to anlegg	K2 Delt: Utvidelse Sogn bad + nybygg annen tomt	Sognsveien 80 + annen tomt

Hvorvidt funksjonene legges samlet til ett badeanlegg eller fordeles på to, vil ha innvirkning på badets profil. Et badeanlegg med mange funksjoner vil blant annet ha et større geografisk nedslagsfelt enn et mindre bad i det delte konseptet, og bruken av badene vil være forskjellig. Et anlegg med mange funksjoner vil både fungere som en attraksjon og et sted for lek og rekreasjon, og som et bad for organisert idrett og egenorganisert mosjon. Hvis funksjonene deles på to bygg

⁶⁷ Utvidelse Sogn bad betyr her utvidelse av funksjoner utover den funksjonen badet inneholder i dag, som er et 25 meters basseng. Badet trenger ikke være en fysisk utvidelse av badet som står på tomten i dag, det kan også være nybygg på annet sted av tomten. Det samme gjelder for alternativet K2 Delt.

som i konsept K2 Delt, vil flere få et bad i sitt nærmiljø samtidig som profilen til det enkelte bad vil kunne bli mer spisset mot visse brukergrupper. Et lokalt bad vil lettere kunne nås av barn og ungdom uten følge av foreldre, noe som kan resultere i at det benyttes mer av disse brukerne også i ukedagene. Dette kan også fungere positivt inn på rekruttering til idretten. Et konsept med mange funksjoner vil også ha en positiv effekt på rekruttering grunnet økt kapasitet både for basseng og stupefasiliteter, men vil kanskje i større grad fungere positivt for de allerede etablerte idrettsutøverne som tar seg til anlegget på egenhånd.

I neste kapittel vil det vises at samlet eller delt konsept vil påvirke investerings- og driftskostnader, og klimagassregnskap.

6.8 Analyse av gjenværende konsepter

Hvert av de tre konseptene K1 Sogn, K1 Tomt x og K2 Delt vises i den videre analysen med to alternativer som illustrerer et størrelsesspenn fra minimum (min) til maksimum (maks). Alternativene tar utgangspunkt i funksjoner oppgitt som skal- og børkrav, og viser to mulige sammenstillinger av disse funksjonene. "Min" anslår størrelsen på det minste badet som kan bygges som oppfyller alle skal-krav og "Maks" anslår størrelsen på det største badet, som også oppfyller bør-kravene. I spennet mellom disse alternativene finnes det et utall mulige løsninger for sammenstilling av funksjoner.

6.8.1 Generelle forhold

En viktig avveining i den samlede vurderingen av fordeler (nytte) og ulemper (kostnader) i de ulike konseptene handler om hvorvidt høyere kostnader kan forsvares gitt forventet økning i nytte for befolkningen. I dette avsnittet presenteres grove anslag på investeringskostnader for de ulike konseptene. Kostnadsestimering i en så tidlig fase som KVV er må være egnet til å få fram vesentlige forskjeller i kostnader for ulike konsepter, men må være tilpasset kunnskapsbehovet og -nivået for prosjektet som utredes. Mer informasjon om estimering av prissatte kostnader og usikkerhetsanalyse ligger i vedlegg 10. De ulike konseptene kan oppsummeres som i figuren under.

Figur 10 Oversikt over konseptene med areal vist som spenn mellom minimum og maksimum⁶⁸

0-alt	Bad 1 Rehab Sogn bad 2 025 m ²							
K1 – Sogn min	Bad 1 Nybygg 10 930 m ² Riving 10 000 m ²							
K1 – Sogn maks	Bad 1 Nybygg 12 500 m ² Riving 10 000 m ²							
K1 Tomt x - min	Bad 1 Nybygg 7 515 m ² Bad 2 Rehab Sogn 2 025 m ²							
K1 Tomt x - maks	Bad 1 Nybygg 12 500 m ² Bad 2 Rehab Sogn 2 025 m ²							
K2 Delt - Min	Bad 1 Nybygg 4 658 m ² Bad 2 Nybygg 6 885 m ² Riving 10 000 m ²							
K2 Delt - Maks	Bad 1 Nybygg 4 658 m ² Bad 2 Nybygg 11 610 m ² Riving 10 000 m ²							

I nullalternativet er det kun inkludert at Sogn bad skal rehabiliteres. Uavhengig av hvilket konsept som velges, forutsettes det at dagens situasjon videreføres. Da dette er likt for alle alternativer, så er virksomhetskostnader og brukerfinansiering på dagens bad ikke tatt med videre i beregningene. Innhentet informasjon om dagens totale virksomhetskostnader og brukerfinansiering for eksisterende bad er likevel benyttet for å kartlegge et forventet nivå for nytt bad.

Konsept K1 Sogn (alternativ min og maks) viser til at plasseringen av nytt bad er tenkt samlet på Sognsveien 80, mens for K1 Tomt x (alternativ min og maks) er tomten ukjent. For K2 Delt (alternativ min og maks) er det en forutsetning at et av byggene plasseres på Sognsveien 80, mens den andre tomten er ukjent.

Arealtabell og prosjektförutsetninger som er benyttet i estimeringen av investeringskostnaden vises under. Arealene tar utgangspunkt i et tenkt arealprogram for bad, som inkluderer prosjektets skal-krav. Som tidligere beskrevet kan kravene løses på en rekke ulike måter, som vil gi ulikt arealbehov. Dette vises i fortsettelsen som spenn mellom alternativene minimum og maksimum for de ulike konseptene. Gitt disse forutsetningene vil det vil være høy grad av arealusikkerhet i denne tidlige fasen. Det er ikke lagt inn arealer for kulturformål, eller idrettsformål ut over det som er tilknyttet vannidrett, ref. kap. 3.5.1 Muligheter for å dekke andre kommunale behov i samme prosjekt.

⁶⁸ K1 Sogn min har større areal enn K1 Tomt x min siden konseptet på Sogn inkluderer 50 meter basseng grunnet forutsetningen tidligere omtalt, der dagens Sogn bad (25 m) må legges til for å innfri skal-kravet i KVU bad Oslo vest om 25 meter basseng.

Tabell 30 Arealtabell

Arealtabell	Null-alt.	K1 Sogn - min	K1 Sogn - maks	K1 Tomt x - min	K1 Tomt x - maks	K2 Delt - min	K2 Delt - maks
Riving av Sogn bad + annet bygg?		Ja	Ja	Nei	Nei	Ja	Ja
Rehab av Sogn bad?		Nei	Nei	Ja	Ja	Nei	Nei
Prisnivådato:	apr.25	apr.25	apr.25	apr.25	apr.25	apr.25	apr.25
Areal - nybygg (m²BTA):		10 930	12 500	7 515	12 500	11 543	16 267
Areal - middels rehab (m²BTA):	2 025			2 025	2 025		
Totalt areal (m²BTA):	2 025	10 930	12 500	9 540	14 525	11 543	16 267
Areal - tomtestørrelse (m²BTA):	1 652	7 651	8 750	5 260	8 750	8 080	11 387
Uteareal (m²):	275	2 186	2 500	1 778	2 775	2 308	3 253
Areal - riving (m²BTA) ⁶⁹ :		10 000	10 000			10 000	10 000

Tabell 31 Prosjektforutsetninger

Prosjektforutsetninger	Beskrivelse
Huskost (1-6) pr m²BTA nybygg	Det er benyttet et gjennomsnitt av sluttkostnader/prognosetall for Manglerud bad, Tøyenbadet og Stovner bad.
Utendørs (7) pr m²BTA nybygg	Normtall iht. normtallsrapport 2024
Generelle kostnader (8) pr m²BTA nybygg	Normtall for flerbrukshall iht. normtallsrapport 2024
FDV-sats	Sats hentet fra Oslobyggs husleieberegningssmal
Utskifting	50 % av P50 etter 20 år
Virksomhetskostnader	20-30 MNOK ⁷⁰
Brukerfinansiering (billettinntekter)	12-16 MNOK ⁷¹
Prissatt nytte per bruker	2 000 kr ⁷²
Rekkefølgebestemmelser	Normtall. Lav sats for 0-alt, middels sats for resterende
Tomtebelastning	Referansetall hentet fra Unions rapport «Boligutviklingsundersøkelsen – våren 2025»

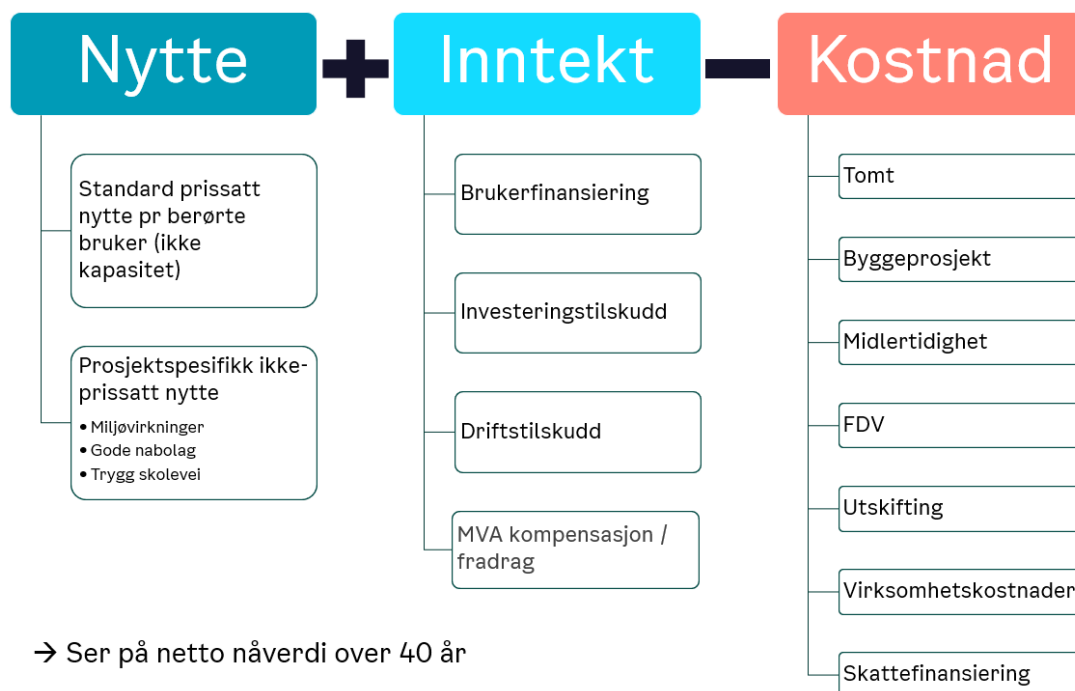
For beregninger av nytte og kostnadsvirkninger så skal hele bildet til Oslo kommune komme frem for å se på netto virkning. Illustrasjonen under viser alle virkningene som skal hensyntas, men som ikke alltid trenger å være relevant for det gitte prosjekt.

⁶⁹ Det er foreløpig ikke avklart hvor stort omfang som må rives på Sogn da plassering av nytt bad på tomten ikke er besluttet. Hele bygget som inkluderer Sogn bad er 7 130 m², men hvilket annet bygg som skal rives er uavklart. Det er derfor gjort en antagelse på 10 000 m².

⁷⁰ Se informasjon under avsnittet «Virksomhetskostnader og brukerfinansiering»

⁷¹ Se informasjon under avsnittet «Virksomhetskostnader og brukerfinansiering»

⁷² Beregnet i metodeverk for kost-nytte, internt OBF-dokument under utarbeidelse.

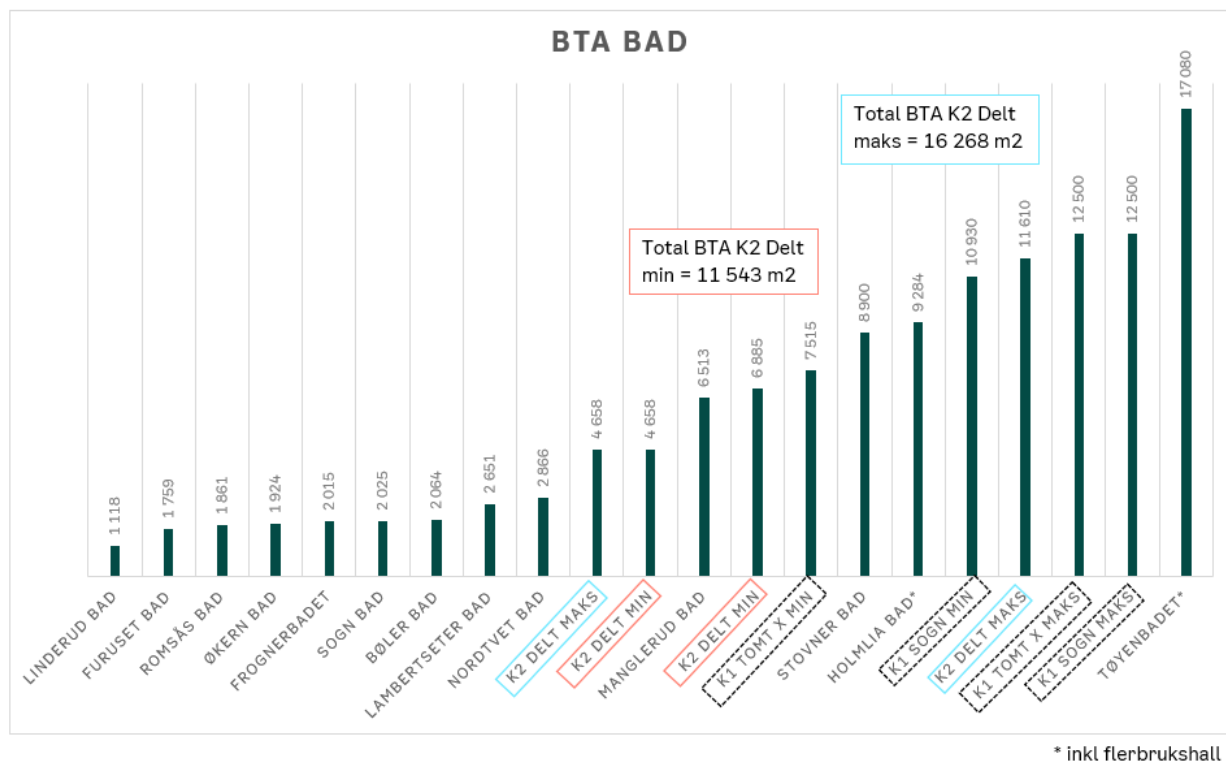


Figur 11 Virkninger som skal hensyntas for beregning av nytte og kostnadsvirkninger

Virksomhetskostnader og brukerfinansiering

For å beregne virksomhetskostnader og brukerfinansiering for de ulike konseptene er det tatt utgangspunkt i innhentet informasjon fra BYM for virksomhetskostnader og brukerfinansiering (billettinntekter) på eksisterende offentlige bad i Oslo.

For å vurdere nivået på virksomhetskostnader og brukerfinansiering for nytt bad er arealene for konseptene sett opp mot areal på dagens bad. Figuren under viser arealene for eksisterende bad og for konseptene, sistnevnte som spenn mellom alternativene minimum og maksimum. Som figuren viser så ligger konseptene i det øvre sjiktet arealmessig. Det er derfor tatt utgangspunkt i de største badene ved vurdering av kostnads- og inntektsnivå for alternativene.



Figur 12 Oversikt over areal på bad i m2 BTA, inkludert utredningens konsepter

Virksomhetskostnadene for eksisterende bad ligger mellom 5 – 35 MNOK årlig, mens brukerfinansiering ligger mellom 2- 17 MNOK årlig. Virksomhetskostnadene og brukerfinansieringen er i analysen satt i henhold til tabellen under.

Tabell 32 Virksomhetskostnader og brukerfinansiering

	m2 BTA		
	4 000 - 7 000	7 000 - 11 000	11 000 - 13 000
Virksomhetskostnader	20 MNOK	25 MNOK	30 MNOK
Brucherfinansiering	12 MNOK	14 MNOK	16 MNOK

Estimert antall brukere

For å beregne prissatt nytte er det gjort et overslag over forventet antall brukere for en gitt størrelse på bad basert på besøksoversikt fra Manglerud bad i 2024, et bad med en rimelig sammenliknbar størrelse for et nytt bad i Oslo vest. Manglerud bad hadde omtrent 190 000 besøkende, og det er antatt at hver bruker er der gjennomsnittlig 3 ganger i løpet av et år. Dette gir 63 300 unike brukere. Antall unike brukere er så plassert innenfor et spenn av areal på et bad. Det er gjort en antagelse om at dette er relativt lineært og avhenger av størrelsen på badet. Det er viktig å merke seg at det er stor usikkerhet knyttet til antall unike brukere da dette tallet er basert på kun en observasjon.

Størrelse bad (m ² BTA)	Antall brukere
4 000 – 6 000 m ² BTA	50 000
6 000 – 8 000 m ² BTA	60 000
8 000 – 10 000 m ² BTA	70 000
10 000 – 12 000 m ² BTA	80 000

Tabell 33 Estimert antall brukere

6.8.2 Investeringskostnad for de gjenværende konseptene

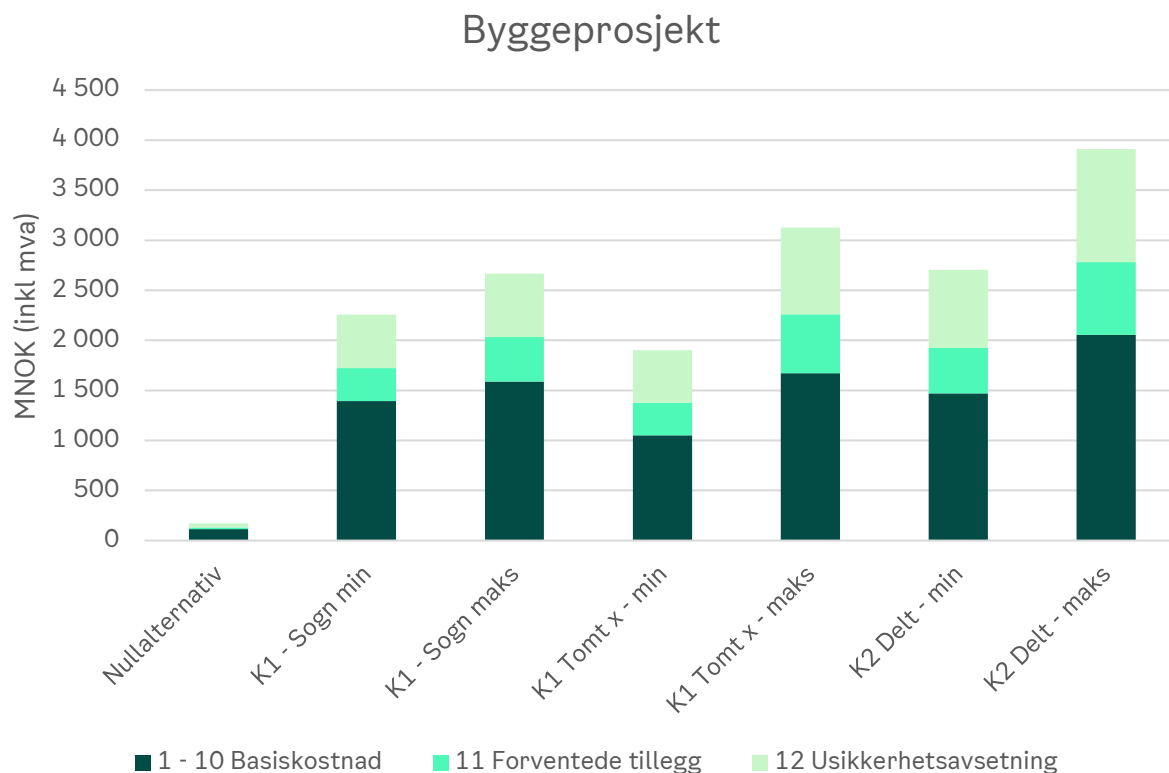
Tabellen under viser estimerte investeringskostnader for de tre konseptene. Alle beregninger er i 2025-NOK og inkluderer ikke fremtidig lønns- og prisstigning (LPS).

Kostnadspost (mnok)	0-alt.	K1 - Sogn min	K1 - Sogn maks	K1 Tomt x - min	K1 Tomt x - maks	K2 Delt - min	K2 Delt - maks
Huskostnad (1 - 6)	80	840	960	660	1 040	890	1 250
Utendørs (7)	0	50	60	40	60	50	70
Entreprisekostnad (1 - 7)	80	890	1 020	690	1 100	940	1 330
Generelle kostnader (8)	20	160	190	130	200	170	240
Byggekostnad (1 - 8)	90	1 060	1 210	820	1 300	1 120	1 570
Spesielle kostnader (9)	0	80	80	40	60	80	100
Merverdiavgift (10)	20	260	300	200	310	280	380
Basiskostnad (1 - 10)	120	1 390	1 590	1 050	1 670	1 470	2 060
Forventet tillegg (11)	10	330	440	330	590	460	730
Estimert prosjektkostnad - P50 (1 - 11)	130	1 720	2 030	1 380	2 260	1 930	2 780
Usikkerhetsavsetning	40	530	630	520	870	780	1 130
Kostnadsramme - P85	170	2 260	2 670	1 900	3 130	2 700	3 910
Standardavvik (σ)	40	510	610	510	840	750	1 090
Forventede tillegg i prosent (%)	13 %	24 %	28 %	31 %	35 %	31 %	35 %
Usikkerhetsavst. i prosent (%)	31 %	31 %	31 %	38 %	38 %	40 %	41 %
Relativt std.avvik i prosent (%)	30 %	30 %	30 %	37 %	37 %	39 %	39 %

Tabell 34 Estimert investeringskostnad

Estimatene baserer seg på kvadratmeterpriser og hensyntar ikke merkostnaden ved hver enkelt funksjon. I oversiktene over vises det at kostnadene for nullalternativet, dvs. grunnleggende tiltak for å opprettholde et nivå og bruk som i dag (rehabilitering av Sogn bad), vil kunne koste over 130 MNOK (P50). De resterende konseptene strekker seg fra 1 380 MNOK til 2 780 MNOK.

Figuren under visualiserer den estimerte investeringskostnaden for konseptene, inkludert usikkerhetsavsetning.



Figur 13 Estimert investeringskostnad for konseptene

6.8.3 Husleie

Estimert husleie kan beregnes ut fra kostnadene til byggeprosjektet og forvaltning, drift og vedlikehold. Faktisk husleie vil ha like stor usikkerhet som byggeprosjektet har i tidligfase. Med gitte forutsetninger vil husleien bli som i tabellen under, der bad 1 og 2 referer til de to badene i de ulike konseptene, ref. figur 10 tidligere i kapittelet.

Estimert husleie (MNOK)	0-alt.	K1 - Sogn min	K1 - Sogn maks	K1 Tomt x - min	K1 Tomt x - maks	K2 Delt - min	K2 Delt - maks
Bad 1	8	83	97	58	100	37	38
Bad 2 ⁷³	0	0	0	9	9	55	94
Total	8	83	97	67	109	92	132

Tabell 35 Husleie estimert i MNOK

⁷³ Bad 2 referer i K1 Tomt x til husleie etter rehabiliteringen av Sogn bad, mens det i K2 Delt viser til bad nr 2 på enten Sogn eller Tomt x.

Tilskudd - spillemidler

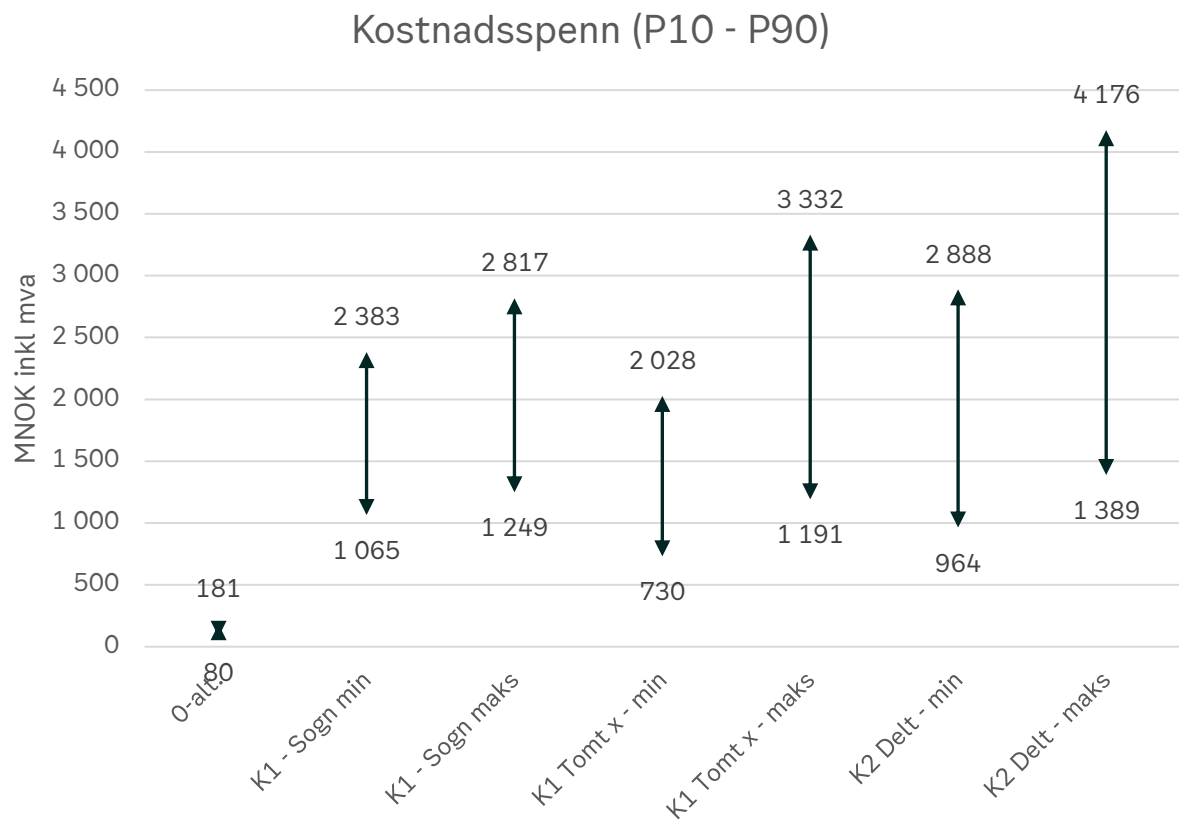
Det kan søkes om spillemidler til de fleste funksjonene i et badeanlegg, med unntak av familiebasseng. For de bassengene det er definert spillemidler for er dette en del av de prissatte virkningene (inntekt). Spillemidler vil kunne trekkes fra P50 når de er innvilget og reduserer følgelig låneopptaket husleien beregnes av.

Tabell 36 Spillemiddelberettigede funksjoner inkludert summer pr. 2025.

Funksjon	Sum	Kommentar
Konkurransseanlegg 25 x 21 m/8 baner	25 500 000 kr	
Konkurransseanlegg 50 x 25 m/10 baner	40 000 000 kr	
Opplæringsbasseng 12,5 x 9,5 m/4 baner	4 000 000 kr	
Stup konkurransebasseng 25 x 21 m	30 000 000 kr	Må søkes til Kulturdepartementet, foreløpig tall
Familiebasseng	-	Ingen egen kategori i spillemiddelbestemmelsene. Kan få spillemidler hvis bassenget tilpasses størrelsen til treningsbasseng (25 x 8,5 m) eller opplæringsbasseng (12,5 x 8,5 m)
Stupeinstallasjoner - 5 m	500 000 kr	Sum pr. stupe-element
Stupeinstallasjoner - 10 m	500 000 kr	Sum pr. stupe-element
Garderobes	800 000 kr	Maks. sum, avhenger av anleggets størrelse
Lager	1 100 000 kr	Maks. sum, avhenger av anleggets størrelse

6.8.4 Usikkerhet

Hele nytte- og kostnadsbildet for et bad innebærer stor grad av usikkerhet, ikke bare selve byggeprosjektet (investeringen). Den faktiske prissatte nytten (beregnet som faktisk antall unike brukere med en gitt nyttesats) kan variere mye fra sted til sted, og med hvor mye badet er åpent for publikum. Virksomhetskostnadene vil variere mye i henhold til badets størrelse og faktisk bruk, det samme gjelder for billettinntektene. Dersom en ser isolert på byggeprosjektet, vil for eksempel en trang tomt, en bestilling som inkluderer mange funksjoner, og høye krav til arkitektonisk utforming resultere i et høyt kostnadsnivå. Der det er usikkerhet finnes det også tilsvarende muligheter for besparelse. Figuren under viser kostnadsspennene for byggeprosjektet i de ulike alternativene fra den ene enden av skalaen til den andre.



Figur 14 Kostnadsspennene for byggeprosjektet i de ulike konseptene

Tabell 37 under viser de største usikkerhetene for de ulike alternativene rangert fra grønt (mindre usikkert) til rødt (svært usikkert). Usikkerheten for de ulike konseptene er i denne fasen grovt vurdert, men differensieres likevel noe. Det er bl.a. lagt inn større usikkerhet for følgende:

- Regulering av store arealer på en tomt vi ikke kjenner, kontra mindre arealer på kjent tomt
- Stedlige forhold på ukjent tomt kontra på kjent tomt
- Løsningsvalg for store arealer, da dette kan kreve mer arealer under bakken
- Prosjektstyring for konsept med to tomter da dette kan kreve mer koordinering

Standardavvik - σ (MNOK)	O-alt.	K1 - Sogn min	K1 - Sogn maks	K1 Tomt x - min	K1 Tomt x - maks	K2 Delt - min	K2 Delt - maks
Huskostnad (1 - 6)	15	114	190	182	288	238	347
Utendørs (7)	0	7	11	10	16	14	21
Generelle kostnader (8)	3	22	37	35	56	46	68
Spesielle kostnader (9)		9	13	10	16	17	23
U1 Myndighetskrav og regulering	10	117	258	260	413	346	502
U2 Fysiske forutsetninger og stedlige forhold	12	117	193	217	413	288	502
U3 Løsningsvalg	12	137	226	173	275	288	419
U4 Politisk behandling	19	156	258	173	275	230	335
U5 Eierstyring og prosjektstyring	19	156	258	173	275	288	419
U6 Marked	14	117	193	130	206	173	251

Tabell 37 De største usikkerhetene for konseptene rangert fra grønt (mindre usikkert) til rødt (svært usikkert).

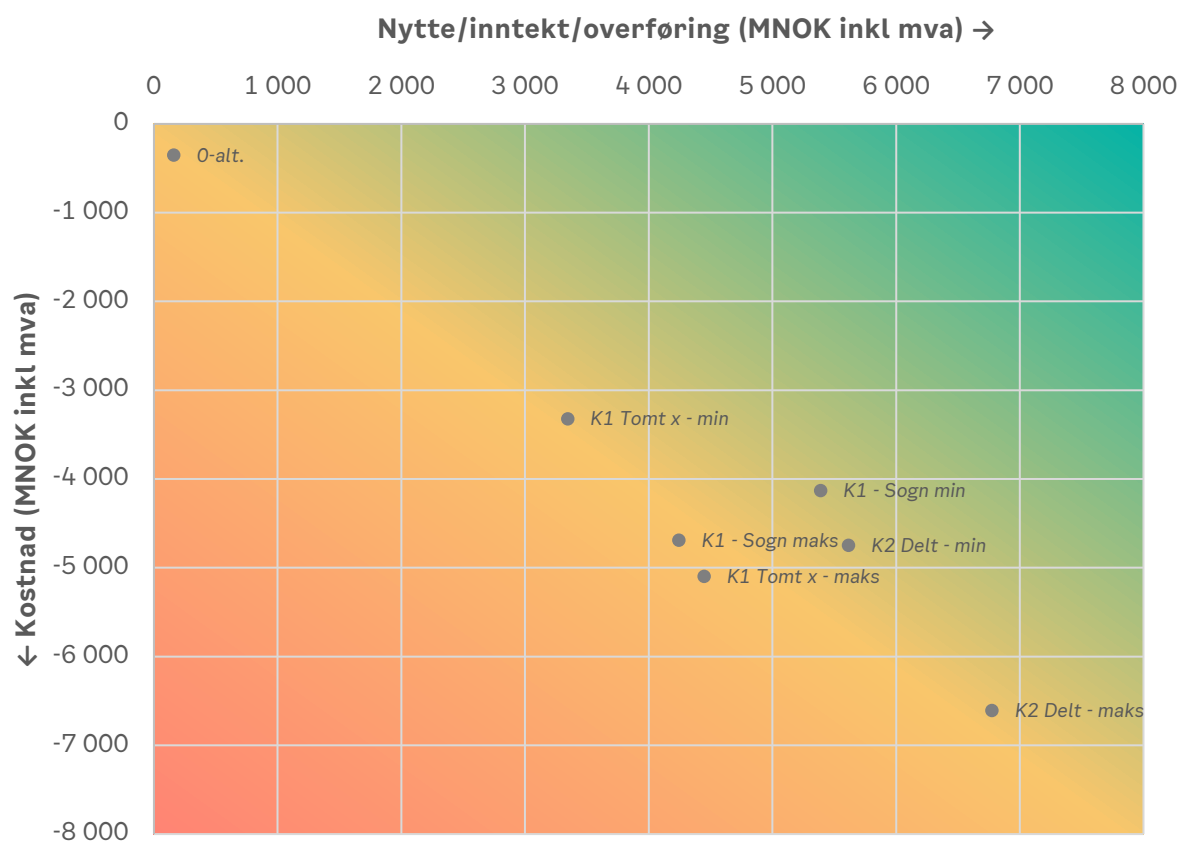
6.8.5 Sammenstilling av prissatte virkninger

Tabellen under viser sammenstillingen av alle de prissatte virkningene. Det er viktig å påpeke at investering og drift av bad innebærer store kostnader og at det er stor usikkerhet her.

Virkning (mnok inkl mva)	O-alt.	K1 - Sogn min	K1 - Sogn maks	K1 Tomt x - min	K1 Tomt x - maks	K2 Delt - min	K2 Delt - maks
Nytte/inntekt/overføring	161,6	5 390,1	4 244,8	3 344,9	4 448,7	5 616,9	6 776,3
Prissatt nytte	118,8	4 433,6	3 166,8	2 513,7	3 305,4	4 354,4	5 146,1
Investeringstilskudd	0,0	76,5	76,5	62,0	76,5	89,5	104,0
Brukerfinansiering	0,0	277,9	318,3	277,9	318,3	475,0	555,8
MVA-komp./fradrag	42,8	602,1	683,2	491,4	748,5	698,0	970,4
Kostnader	-349,7	-4 129,1	-4 688,6	-3 320,1	-5 094,8	-4 747,0	-6 607,2
Byggeprosjekt	-130,4	-1 723,7	-2 033,2	-1 379,2	-2 261,4	-1 926,1	-2 782,7
Tomtebelastning	-69,4	-321,3	-367,5	-220,9	-367,5	-339,4	-478,3
FDV	-69,0	-372,5	-426,0	-325,2	-495,1	-393,4	-554,5
Utskifting	-29,8	-393,3	-464,0	-314,7	-516,0	-439,5	-635,0
Virksomhetskostnader	0,0	-730,4	-730,4	-608,6	-730,4	-973,8	-1 217,3
Skattefinansieringskostnad	-51,1	-587,8	-667,6	-471,5	-724,4	-674,8	-939,5
Netto nåverdi etter 40 års levetid	-188,1	1 261,0	-443,8	24,9	-646,1	869,9	169,1
Årskostnad	-9,5	63,7	-22,4	1,3	-32,6	44,0	8,5

Tabell 38 Sammenstilling av prissatte virkninger

Figuren under viser hvor de ulike alternativene legger seg på inntektsaksen (nytte) og kostnadsaksen. Figuren indikerer at K1 Sogn - min kommer best ut i forhold til balansen mellom prissatt nytte og investeringskostnad. Flere av alternativene ligger relativt samlet på linje, noe som viser at det skiller lite mellom dem. Alle minimums-alternativene havner på den grønne delen av figuren, som betyr at netto nåverdi er større enn null. K1 maks på både Sogn og Tomt x havner på den gul/oransje delen av figuren, som betyr at ingen av alternativene har en netto nåverdi større enn null (grønn side). Noen av alternativene forventes altså å gi en positiv avkastning, mens noen ikke gir det. Det er her viktig å merke seg at denne modellen er svært sensitiv for hvilken informasjon som legges inn. Eksempelvis dersom den estimerte investeringskostnaden endrer seg vesentlig, eller antall brukere reduseres, kan bildet endre seg betraktelig.



Figur 15 Alternativene plassert på inntektsaksen (nytte) og kostnadsaksen. Grønt er netto nåverdi større enn null.

6.8.6 Klimagassberegninger av konseptene

Det er gjennomført overordnede klimagassberegninger for konseptene med utgangspunkt i arealene i figur 10. Beregningene er basert på utslippsfaktorer for nybygg, rehab og revet bygg, forutsetningene presenteres i tabellen under.

Tabell 39 Forutsetninger for beregning av klimagassutslipp

	Utslippsfaktor (kg CO ₂ e/m ²)	Kommentarer/antakelser
Nybygg	341	Baseres på et snitt fra Tøyenbadet og Stovner Bad klimagassberegninger gjort på badeanlegg i Oslo og omegn. For delt konsept legges det også til grunn et tillegg på 9,5% av det totale utslippet som følge av økning av yttervegger.
Rehab	136,4	Anslått at 50% av materialene bevares i konstruksjonen, hvor utslippet utgjør rundt 40% av et nybygg
Revet bygg	10,23	Anslått et utslipp på riving og avhending av bygget på 3% av et nybygg. Forutsatt at bygget som rives har hatt en levetid på mer enn 50 år.

Tabell 40 Resultatet av beregninger av klimagassutslipp for konseptene

Klimavurderinger (kg CO ₂ e)	0-alt.	K1 - Sogn min	K1 - Sogn maks	K1 Tomt x - min	K1 Tomt x - maks	K2 Delt - min	K2 Delt - maks
Nybygg arealer (BTA)		10 930	12 500	7 515	12 500	11 543	16 268
Rehab arealer (BTA)	2 025			2 025	2 025		
Arealer revet (BTA)		10 000	10 000			10 000	10 000
Utslipp nybygg		3 727 130	4 262 500	2 562 615	4 262 500	4 310 098	6 074 390
Utslipp rehab	276 210			276 210	276 210		
Utslipp revet bygg		102 300	102 300			102 300	102 300
Utslipp fra materialer	276 210	3 829 430	4 364 800	2 838 825	4 538 710	4 412 398	6 176 690

Resultatet av beregningene viser at 0-alternativet som kun inkluderer rehabilitering av Sogn bad kommer best ut, mens K2 Delt maks, som har størst areal, kommer dårligst ut.⁷⁴ Delt konsept har mer areal til yttervegger sammenliknet med samlet konsept, noe som resulterer i økt utslipp.

K1 Sogn vil sannsynligvis få en fordel sammenliknet med bygging på annen tomt ved at det allerede er etablert en byggegrop der knyttet til flerformålsprosjektet på Sogn, noe som vil påføre prosjektet mindre graving og massetransport. Dette synliggjøres ikke i beregningene vist i Tabell 40 Resultatet av beregninger av klimagassutslipp for konseptene gir følgende rangering:

1. 0-alt.
2. K1 Tomt x - min
3. K1 Sogn - min
4. K1 Sogn - maks
5. K2 Delt - min
6. K1 Tomt x - maks
7. K2 Delt - maks

⁷⁴ Vurderingen viser kun beregninger for utslipp fra materialer. For en fullstendig bærekraftvurdering bør det også utføres en sammenstilling basert på blant annet lokal energiproduksjon og energibruk, naturmangfold, sambruk og merbruk, og arealeffektivitet.

6.8.7 Tid til ferdigstillelse

I dette avsnittet vil tid til ferdigstillelse illustreres med utgangspunkt i hvilke tomter konseptet løses på. Det er stor usikkerhet knyttet til fremdrift på et så tidlig tidspunkt i prosjektutviklingen.

Tid til ferdigstillelse - Sognsveien 80

En utvikling av Sognsveien 80 til blant annet bad vil kreve at det utarbeides en reguleringsplan. En reguleringsprosess tar i 2025 i snitt litt over fem og et halvt år i Oslo kommune. Jo mer komplekst og omfattende planforslaget er, desto lenger tid tar saksbehandlingen. Når planen er vedtatt og rettskraftig, kan man som regel gå rett på byggesak og da gjerne i form av søknad om rammetillatelse og deretter igangsettingstillatelse(r). I forkant av innsendelse av byggesøknad bør det gjøres grunnundersøkelser.

Byggesaksbehandlingen tar også tid, og dette avhenger både av kapasiteten hos PBE, kompleksiteten på tiltaket og kvaliteten på dokumentasjonen som følger med søknadene. Plan- og bygningsloven fastsetter i § 21-7 en 12-ukers saksbehandlingsfrist for søknader om rammetillatelse. Tolvukersfristen begynner etter lovens ordlyd å løpe når «fullstendig søknad» foreligger. I saker som er særlig kompliserte, krever ekstra politisk avklaring, eller der det kreves tillatelse fra andre myndigheter, følger det av byggesaksforskriften § 7-3 første ledd at kommunen kan forlenge fristen. Når det foreligger igangsettingstillatelse for tiltaket/deler av tiltaket, kan byggeprosessen settes i gang.

Totalt tidsforbruk fra oppstart av regulering til gjennomføring av byggeprosjekt kan starte, anslås til minimum 8 år – ferdig bygg om lag 12 år etter oppstart regulering. Sognsveien 80 er et flerformålsprosjekt, og det er mulig å se for seg en trinnvis utbygging av formålene. Konseptvalgutredning for Sognsveien 80 har antydnet 20 år til samtlige kommunale formål er ferdigstilt. Når badet vil prioriteres er usikkert, men muligheten for å bruke badet som en nødvendig støyskjerm mot de andre formålene kan gjøre at formålet prioriteres tidlig.

Figur 16 Antatt tid til ferdigstillelse - Sognsveien 80

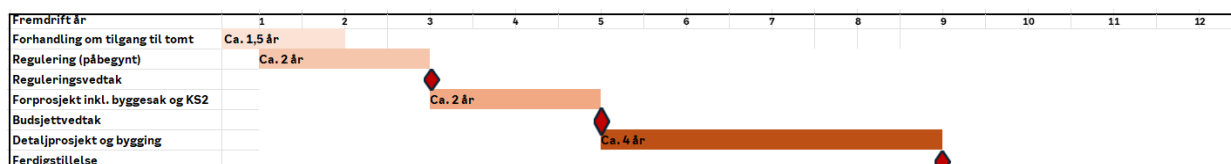


Tid til ferdigstillelse - Lilleakerbyen (alt. 2)

For denne eiendommen har reguleringsprosessen kommet godt i gang, og planforslaget ble sendt til politisk behandling høsten 2024. Det er imidlertid usikkert om og når planforslaget (PBEs alternativ) blir vedtatt. PBE påpeker for øvrig at det i videre prosjektering må vurderes hvordan svømmehall, boliger og eventuelle andre formål kan benyttes for sambruk. Når det gjelder tidsforløp og prosess for byggesaken så vil denne være tilsvarende som for Sognsveien 80. Totalt tidsforbruk anslås til minimum 5 år frem til gjennomføring av byggeprosjekt kan starte, minimum 9 år til ferdig bygg etter oppstart forhandling om tilgang til tomt.

Eiendommen eies ikke av kommunen. Dette betinger kjøp eller annen avtale om bruk av nødvendige arealer for bad. Enighet om kjøp eller inngåelse av et OPS-prosjekt kan være tid- og ressurskrevende, og er for de private tomtene illustrert med en fase på 1,5 år med oppstart før regulering. Denne fasen kan variere mye i lengde. Dersom eier ikke ønsker å selge eller gi ifra seg disposisjon over eiendommen, eller partene ikke blir enige om pris, vil ekspropriasjon kunne være en utvei for kommunen. Ekspropriasjonssaker er krevende, både juridisk og fordi de ofte trekker ut i tid. Det er mulig for eksproprianten (kommunen) å søke om forhåndstiltrede, hvilket innebærer tillatelse til overtakelse før klagen er behandlet og rettskraftig skjønn foreligger. Forhåndstiltrede avgjøres av statsforvalteren. Regelen er ment å sikre muligheten for effektiv gjennomføring av ekspropriasjonsvedtak.

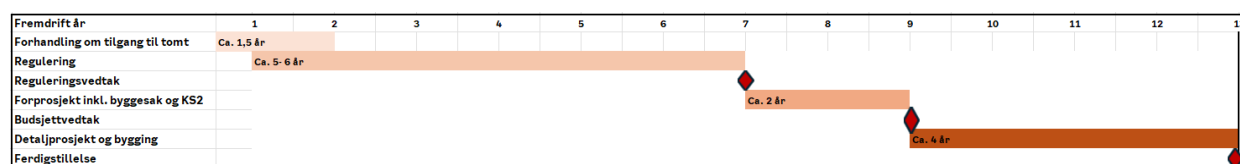
Figur 17 Antatt tid til ferdigstillelse – Lilleakerbyen



Tid til ferdigstillelse – Diakonhjemmet

Det vil også her være nødvendig med regulering av aktuell del av tomten, enten dette blir nord på eiendommen eller sør. Reguleringsrisikoen vurderes av PBE som høyere ved plassering av bad i nord enn på den sørlige delen av tomta. Det anslås en gjennomsnittlig tidsbruk for reguleringsprosessen, altså mellom 5-6 år. Ellers må det settes av tid til grunnundersøkelser og byggesaksbehandling. Det må også her avtales kjøp, leie eller annen form for tilgang til nødvendig grunn med grunneier. Totalt tidsforbruk fra oppstart av forhandling om tilgang til tomt til byggearbeidene kan starte anslås til minimum 9 år, ferdig bygg 12 år etter oppstart forhandling om tilgang på tomt.

Figur 19 Antatt tid til ferdigstillelse – Diakonhjemmet



6.8.8 Nytte- og kostnadsvirkninger

Nytte og kostnadsvirkninger som ikke lar seg verdsette i kroner skal også vurderes, og det vil her gjøres en kvalitativ nyttevurdering av de tre konseptene. Målet er å få frem hvilke konsepter og funksjoner som gir mest nytte for de tre brukergruppene idrett, skole og publikum. Funksjonene som vurderes er både skal- og børkrav. Nytte illustreres ved hjelp av plusser, der én pluss viser at det som vurderes gir lite nytte, mens fem plusser viser at det gir stor nytte. Nullalternativet fungerer som referansealternativ. Nullalternativet er en videreføring av dagens situasjon, kun inkludert en rehabilitering av Sogn bad.

Nyttevurderingen gjøres i tre omganger, først som en vurdering av konseptenes nytte for brukerne, så funksjonenes nytte sett opp mot hverandre, og til slutt funksjonenes nytte for brukerne.

Tabell 41 Nytte- kostvurdering av konseptene. Skala + (minst nytte) til +++++ (mest nytte).

	0	Samlet		Delt	Vurdering
		K1 Sogn	K1 Tomt x	K2 Delt	
Idrett		+++++	+++	++	K1 Sogn gir større hovedbasseng (50m) enn K2 Delt (25m) For K1 Tomt x er det usikkert om det blir 25 m eller 50 m, denne usikkerheten er lagt inn i vurderingen. Flere funksjoner samlet gir større fleksibilitet i treningene Samlet anlegg kan fungere som en attraksjon for idretten
Skole		+++	++++	+++++	Delt gir flere kortere reisevei til svømmeundervisning
Publikum		+++++	++++	+++++	Samlet tilbyr flere funksjoner på ett sted Delt gir flere tilgang til bad i sitt nærmiljø For K1 Tomt x er det usikkert om det blir 25 m eller 50 m, denne usikkerheten er lagt inn i vurderingen. For publikum antas det noe mindre viktig med 50 m enn for idretten
Totalt		+13	+11	+12	

Idretten ønsker seg samlet anlegg fremfor delt, da det vil gi et mer fleksibelt anlegg, både for trening og konkurranse, da det inkluderer flere funksjoner. Et samlet anlegg på Sogn vil også inkludere 50 m, som har stor nytte for idretten. Et slikt anlegg vil kunne legge til rette for store konkurranser, og bli et attraktivt anlegg for idretten også ut over Oslo. Et delt anlegg vil ha sin fordeler også for idretten, blant annet vil det fungere som et rekutteringsanlegg for de som bor nært og et mer oversiktlig anlegg for de yngste utøverne. K2 Delt vil imidlertid inneholde 25 m basseng som vil gi mindre nytte for idretten enn 50 basseng.

For skolen er tilgjengelighet viktig. Sogn bad er i dag fylt opp med skolesvømming på dagtid, og skolen ønsker seg dermed heller et anlegg til lokalisert et annet sted i vest (K1 Tomt x eller K2 Delt) enn et større anlegg på Sogn.

For publikum er et samlet anlegg fordelaktig med tanke på at alle funksjoner, både mosjonsbasseng, stup og varmtvann, tilbys samme sted. Hvis dette stedet er Sogn, vil det inkludere 50 m basseng, hvis det legges til Tomt x vil det være en mulighet for beslutningstakere å velge 25 m fremfor 50 m. På den andre siden vil delt anlegg nå flere i sitt nærmiljø, og kanskje innby til økt hverdagsbruk for eksempel for ungdom som kan ta seg til badet på egenhånd. Samlet og delt anlegg vil begge fungere som møteplasser, men i ulik skala.

Ved kun å se på kvalitativ nytte ved de tre konseptene opp mot hverandre, er det fordeler og ulemper ved alle for de tre brukergruppene idrett, skole og publikum. K1 Sogn kommer best ut, foran K2 Delt og så K1 Tomt x. Brukergruppene er ikke vektet i vurderingen, da bestiller ikke har ønsket å rangere dem. Det store behovet for et nytt badeanlegg i vest gjør at det er vanskelig å skille de tre konseptene mye i nytte.

Under vises nytte- kostvurdering av ulike funksjoner opp mot hverandre, sett opp mot nullalternativet.

Tabell 42 Nytte- kostvurdering av funksjoner mot hverandre

	Funksjoner		Vurdering
	25m	50m	
Idrett	+++	+++++	Idretten trenger flest mulig m2 vannflate Treningsanlegg for langbane Konkurransanlegg for langbane
Skole	+++	++	Ønsker primært mindre basseng, da 50 m kan oppleves stort Kan skape uoversiktlig undervisningssituasjon
Publikum	++	+++++	Ønsker flest mulig m2 vannflate ⁷⁵
Totalt	+8	+13	
	5m		10m
	5m	10m	
Idrett	++	+++++	Konkurransanlegg for seniorer krever 10 m Treningsanlegg for 10 m stupekonkurranser Hovedstaden bør ha et 10 m stup innendørs
Skole			Bruker ikke stupeanlegg i opplæring
Publikum	+	+++++	Alle som liker å hoppe/stupe høyt (dødsere) Kan få brukere til badet som ellers ikke vil komme vanntilvenning/trening/folkehelse
Totalt	+3	+10	
	OS		OIK
	OS	OIK	
Idrett	+++++	+	Større kapasitet legger mer til rette for rekruttering Større kapasitet for svømmeopplæring/kursvirksomhet Opplæringsbasseng fungerer som utsvømmingsbasseng etter konkurranser
Skole	+++++	+	Større kapasitet for undervisning Bedre tilrettelagt undervisning for de yngste og elever med spesielle behov
Publikum	+++++	+	Bedre kapasitet for bruk til rehabilitering/opptrening (egenorganisert eller organisert) Bedre kapasitet for brukere med ulike handikap (egenorganisert eller organisert) Attraksjon for avslapning og velvære
Totalt	+15	+3	
	FS		FIO
	FS	FIO	
Idrett	+++++	+	Større kapasitet for rekruttering Større kapasitet for svømmeopplæring/kursvirksomhet
Skole	+++++	+	Større kapasitet for undervisning Bedre tilrettelagt undervisning for de yngste og elever med spesielle behov
Publikum	+++++	+	Bedre kapasitet for bruk til rehabilitering/opptrening (egenorganisert eller organisert) Bedre kapasitet for brukere med ulike handikap (egenorganisert eller organisert)
Totalt	+15	+3	
	S		Ikke S
	S	Ikke S	
Idrett	++		Har ikke behov for sklie, men positive opplevelser i vann kan styrke rekruttering
Skole			Bruker ikke sklie i opplæring
Publikum	+++++	+	Kan få brukere til badet som ellers ikke vil komme – vanntilvenning/folkehelse
Totalt	+7	+1	

OS: Opplæring separat/OIK: Opplæring i konkurransebasseng. FS: Familiebasseng som separat basseng/FIO: Familie i opplæringsbassenget. S: Sklie/Ikke S: Ikke sklie

⁷⁵ Vurdert nytte til 5+ på 50 m basseng for publikum forutsetter delebrygge, som øker fleksibiliteten i bassenget.

Tabell 42 viser at 50 m gir betydelig mer nytte enn 25 m. For både idrett og publikum er mest mulig kapasitet/m² vannflate ønskelig. Videre gir et 10 m stupetårn betydelig mer nytte enn et på 5 m. Hverken 50 m basseng eller 10 m stup er skal-krav, men er funksjoner som gir stor nytte, spesielt for idretten.

Når det kommer til behovet for opplæringsbasseng og familiebasseng, kan disse løses på flere måter. Enten ved kun ett varmt familiebasseng, der opplæring løses i konkurransebassenget. En slik løsning gir mulighet for å begrense anlegget ved kun å tilføre et lite plaskebasseng med varmt vann for å tilfredsstille behovet til foreldre med små barn. Hvis de to behovene løses i to separate varmtvannsbasseng, gjør det anlegget i stand til å ta imot flere brukere i varmt vann. Det er også mulig å øke størrelsen på familiebassenget slik at det tilfredsstiller spillemiddelkravene til opplæringsbassenget, for på den måten få to varmtvannsbasseng på 12,5 m x 9,5 m som øker anleggets kapasitet og dermed nytte betydelig.

Under vises den siste nytte- kostvurderingen, der de ulike funksjonenes nytte er vurdert med utgangspunkt i de tre brukergruppene. Nyten er vurdert opp mot nullalternativet.

Tabell 43 Nytte- kostvurdering av de ulike funksjonene for brukergruppene

	Brukere			Totalt
	Idrett	Skole	Publikum	
Funksjoner (type krav)				
Konkurranseanlegg 25 m (skal)	+++	+++++	+++	+11
Konk. anlegg 50 (bør)	+++++	+++	+++++	+13
Stup separat 5 m (skal)	+++	+	+++	+7
Stup separat 10 m (bør)	+++++	+	+++++	+11
Opplæring i konkurransebasseng (skal*)	+++	+++	+++	+9
Opplæring separat (skal*)	+++++	+++++	+++++	+15
Familie i opplæringsbasseng (skal*)	+++	+++	+++	+9
Familie separat (skal*)	+++++	+++++	+++++	+15
Sklie (bør)			+++++	+5

*Etablere basseng som imøtekommer behovet for svømmeopplæring (skal-krav 3) og for familie/småbarn (skal-krav 4).

Vurderingen antyder hvilket romprogram de ulike brukergruppene vil få mest nytte av:

- Idrett: 50m basseng/10m stup/opplæring separat/familiebasseng separat
- Skole: 25 m basseng/opplæring separat/familiebasseng separat
- Publikum: 50m basseng/10m stup/opplæring separat/familiebasseng separat/sklie

Idrett og publikum har tilnærmet sammenfallende interesser, noe idretten også har påpekt i møter. Da de to gruppene primært benytter anlegget på ulike tider av døgnet, utfyller de hverandre som brukere og sørger for å fylle anlegget med aktivitet i åpningstiden. Det eneste som skiller gruppene er at publikum har stor nytte av sklie, noe idretten og skolen ikke har nytten av. Skolen er opptatt av et basseng som fungerer godt i undervisningen, og mener at et mindre basseng gir en tryggere og mer oversiktlig undervisningssituasjon enn et større basseng. De vil ha stor nytte av varmtvannsbasseng, først og fremst til de yngste barna og barn med spesielle behov.

Videre viser vurderingen at å inkludere to varmtvannsbasseng i romprogrammet gir mye nytte for samtlige brukergrupper.

Bør-kravene

Bør-kravene inkludert i bestillingen inkluderer funksjoner med store konsekvenser for prosjektets kostnader, men også for brukernes nytte. Kravene som skiller seg ut i så måte er 50 meter basseng, 10 meter stupetårn og sklie. Det kommer frem av bestillingen at bestiller mener det er behov for både 50 m basseng og 10 m stup, men at disse funksjonene ikke er inkludert som skal-krav for å redusere risiko knyttet til muligheten for å finne en relevant tomt. Nyttevurderingene viser at de to funksjonene gir betydelig økt nytte sammenliknet med et basseng på 25 meter og et stupetårn på 5 meter. Sklie vurderes også å tilføre stor nytte til anlegget, men kun for publikum. Nytten for de tre funksjonene treffer i første rekke idretten og publikum, i noe mindre grad skolen.

Fordelingsvirkninger

Ifølge revidert investeringsinstruks og utkast til ny veileder for KVVU skal konseptenes fordelingsvirkninger omtales.

Felles for de tre konseptene er at behovet for badeanlegg i Oslo vest løses gjennom et nytt bygg. Badeanlegget vil komme hele Oslos befolkning til gode, i størst grad de som bor i nærheten av anlegget, men øvrige innbyggere vil kunne nyte godt av anlegget og av den bedrede kapasiteten badet vil tilføre byen som helhet. Felles for alle kommunale bygg som bygges i Oslo er at kommunens innbyggere må bære kostnadene gjennom kommunebudsjettet. De som bor i nærheten av utbyggingsprosjektet får en ulempe gjennom støy, støv og anleggstrafikk, og sannsynligvis også økt trafikk når anlegget settes i drift. De samme innbyggerne vil imidlertid få fordelene av å ha et badeanlegg i kort avstand når anlegget er ferdig bygget.

6.9 Vurdering av egnethet for OPS

Se kapittel 6.1.4 Begrensninger og muligheter knyttet til eierform

7 Sammenstilling og tilrådning

7.1.1 Sammenstilling av analysen

Utredningens problem er at det er behov for økt kapasitet på vannflater og stup, og en utjevning av den geografiske skjevfordelingen av Oslos kommunale badeanlegg.

Det er to tomter som er store nok til å lokalisere et stort badeanlegg; [REDACTED] og Sognsveien 80. [REDACTED] antas imidlertid å være betydelig mer usikker enn Sognsveien 80, det anbefales derfor å lokalisere badeanlegget på Sognsveien 80. Samlet konsept på denne tomten kan løses på mange alternative måter, også ut over de som er estimert. Den kan dekke alle skal- og bør-krav (K1 Sogn Maks), den kan dekke kun skal-kravene (K1 Sogn Min), og skal-kravene kan igjen løses ved enten fire eller tre basseng (opplæring kan løses i konkurransebasseng).

Forholdet mellom prissatt nytte og investeringskost viste seg å være relativt lik mellom alle alternativene, men K1 Sogn min kom noe bedre ut enn øvrige alternativer. Den kvalitative nyttevurderingen av de tre konseptene mot hverandre viser at K1 Sogn er vurdert å gi størst nytte, foran K2 Delt og så K1 Tomt x. Også her er forskjellene relativt små. Nyttens fordeles imidlertid litt forskjellig mellom de tre brukergruppene. Idretten får best nytte av K1 Sogn som gjør det mulig å samle alle funksjoner i ett anlegg og som sikrer 50 m basseng. Skolen foretrekker K2 Delt, da det vil gi flere skoler/elever kortere reisevei til svømmeundervisningen. For publikum vil det være tilnærmet like mye nytte knyttet til alle de tre konseptene. Nytte- kostanalysen av funksjoner opp mot hverandre viser at 50 m basseng og 10 m stup, begge bør-krav, gir betydelig mer nytte sammenliknet med 25 basseng og 5 m stup. Videre viser vurderingen at varmt vann er en funksjon alle brukergruppene har stor nytte av. Den siste vurderingen er av hvordan de ulike brukergruppene får nytte av de ulike funksjonene. Den viser at følgende romprogram gir mest nytte for de ulike gruppene:

- Idrett: 50m basseng/10m stup/opplæring separat/familiebasseng separat
- Skole: 25 m basseng/opplæring separat/familie separat
- Publikum: 50m basseng/10m stup/opplæring separat/familiebasseng separat/skle

De største funksjonene gir altså mest kvalitativ nytte, men er også de dyreste – areal er en kostnadsdriver. Med samme begrunnelse er også separate basseng kostnadsdrivere sammenliknet med å løse flere behov i samme basseng. Den samlede vurderingen av fordeler (prissatt og kvalitativ nytte) og ulemper (kostnader i kroner og negative virkninger) i de ulike konseptene handler om hvorvidt høyere kostnader i kroner kan forsvares gitt forventet økt nytte for innbyggerne. Med utgangspunkt i det store behovet for nytt bad i Oslo vest avdekket i utredningen, anbefales det å videreføre K1 Sogn til neste fase av prosjektutviklingen. Investeringskostnad for konseptet (P50) er i denne tidlige fasen satt som et spenn mellom 1 720 MNOK (K1 Sogn min) til 2 030 MNOK (K1 Sogn maks), et estimat heftet med stor usikkerhet. Et slik anlegg vil gi et tydelig bidrag på vei mot å dekke behovet for bad i Oslo. Badet må dekke idrettens behov for anlegg ved å være godt tilpasset konkurranser og trening. Anlegget vil få 50 m basseng

som en følge av bestillingens forutsetning om å øke dagens kapasitet på Sogn (25 m/6 baner). Med utgangspunkt i behovene som er avdekket og nyttevurderinger som er gjennomført, kan det anbefales å inkludere 10 m stup fremfor 5 m stup. Det anbefales likevel at en beslutning på 5 eller 10 m stup tas i neste fase. Til grunn for en slik beslutning må det ligge en større innsikt i forhold som påvirker kostnadsbildet. Grunnforhold og andre forhold ved tomten vil påvirke, det samme gjelder for eventuelle krav til arkitektonisk utforming. Om høyden på bygget som kreves som følge av stupetårnet må inkluderes over hele bygget eller kun over stupetårnet vil påvirke kostnadene betydelig. Samtidig kan det i et flerformålsprosjekt som på Sogn tenkes at andre formål kan legges inn i det eventuelle ekstra arealet som kommer som en følge av stupetårnets høyde, noe som vil fordele kostnadene på flere formål.⁷⁶ Det anbefales videre å inkludere to basseng med varmt vann, men at størrelsen på de to bassengene besluttet etter neste fase.

Det pågår en KVVU på Sognsveien 80 for videre utvikling av tomten for kommunale formål, hvor Sogn bad er med i begge konseptene. Fordelene med å lokalisere et nytt bad for Oslo vest på denne tomten er flere, og kan oppsummeres som følger:

- Tomten er stor nok til å dekke alle skal- og bør krav
- Tomten er kommunal, dermed er fremdriften for videre utvikling mer forutsigbar
- Kommunal tomt gir et rimeligere prosjekt enn hvis gjennomføring forutsetter kjøp av privat tomt
- Tomten er en av de siste mulighetene i Oslo vest for å dekke kommunale formål med stort arealbehov og stor høyde
- Sognsveien 80 har god tilgjengelighet for innbyggere i Oslo vest både med kollektiv, sykkel og bil
- Sognsveien 80 kan gi gode sambruksmuligheter med skole, idrett og sykehjem

Som nevnt tidligere i utredningen er tomtesøk «ferskvare». Mange tomter vurderes for flere kommunale formål, og det vil derfor alltid knytte seg usikkerhet til om tomtene faktisk kan benyttes til formålet i neste steg av prosjektutviklingen. Det at det kun er én kommunal tomt som er funnet egnet til lokalisering av et nytt bad, innebærer risiko. Det kan skje uforutsette ting i utviklingen av tomten, som nedprioritering av bad til fordel for andre kommunale formål, salg av tomten, eller andre ting som gjør tomten uaktuell. Det er derfor prioritert tre private tomter etter tomtesøket: Lilleakerbyen, [REDACTED] og Diakonhjemmet. Tomtene og antatt fremdrift for en videre utvikling av dem er beskrevet, og tomtene anses som reserveløsninger for Sognsveien 80. Ved bortfall av muligheten på Sognsveien 80 bør en videre utredning av nevnte tomter gjennomføres. Tomtene på Skøyen og Filipstad er også gode plasseringer for et bad, som kan bidra til å aktivisere nye byrom. PBE anbefaler å utforske mulighetene for å omregulere områdene for å lokalisere bad der på lenger sikt. Når regulering av tomten på Vækerø startes opp, vil også det være en egnet lokalisering som både EBY og PBE har pekt på.

⁷⁶ I dagens investeringskost er det kun inkludert stup som funksjon, det er ikke gjort en nyanisering av om stupet er 5 eller 10 m høyt. I denne tidlige fasen av prosjektutviklingen foreligger ikke nok informasjon til et mer presist kostnadsoverslag.

Det er stort behov for et nytt bad i Oslo vest, samtidig som utredningen viser at det vil ta tid før et nytt bad kan stå ferdig. Ved å dra nytte av den prosjektutviklingen som allerede pågår på Sognsveien 80, gis prosjektet bad i Oslo vest den sikreste veien frem til gjennomføring.

7.1.2 Tilrådning

Det anbefales at konseptet K1 Sogn videreføres til neste fase. Tomten Sognsveien 80 gir en unik mulighet til å dekke behovene til både idrett, skole og øvrig publikum, og skape en mer rettferdig fordeling av badeanlegg i Oslo enn hva som er tilfelle i dag.

7.1.3 Føringer for neste fase og overordnet prosjektstrategi

Hovedmålet med neste fase må være å legge til rette for en fremtidig lokalisering av et samlet konsept på tomten Sognsveien 80. For å få til dette, og samtidig utvikle et prosjekt som sikrer best mulig måloppnåelse, bør en bestilling av neste fase inkludere analyser/undersøkelser/avklaringer som beskrevet under.

Ansvar

Det anbefales at BYM er operativ bestiller også for neste fase, for å benytte den erfaring og kompetanse som er opparbeidet gjennom utarbeidelsen av KVUen. Det anbefales også at arbeidet med utvikling av bad på Sognsveien 80 koordineres tett med arbeidet med planprosess for tomten. KS1 for KVV Sognsveien 80 antas ferdigstilt i løpet av september 2025, og det anbefales at det rett i etterkant av denne prosessen settes opp en milepælsplan for koordinering av arbeidet med Sognsveien 80 og bad Oslo vest.

Fremdrift

Neste fase for arbeidet med bad Oslo vest må være gjennomført tidlig i forløpet av planprosessen for Sognsveien 80. Reguleringsarbeidet antas å starte tidlig i 2026. Bestilling for neste fase bør være OBF i hende innen utløpet av 2025. Dette forutsetter en prioritering av oppstart KS1 for KVV nytt bad i Oslo vest tidligst mulig høsten 2025.

Relevante utføreroppgaver for neste fase er:

Utarbeide rom- og funksjonsprogram: Bad må legges inn som formål i regulering av tomten. Dette forutsetter at det utarbeides et rom- og funksjonsprogram for badet på et nivå som gir trygghet for fotavtrykk og høyde.

Kostnader for funksjonene stup og varmtvannsbasseng: Utrede grovt kostnadsoverslag for stupeanlegg, for å få en større sikkerhet rundt hvor mye ekstra kostnader et 10 m stupetårn vil påføre prosjektet sammenliknet med 5 m stup. Det bør samtidig utredes kostnader ved ulike størrelser på varmtvannsbasseng. Disse utredningene forutsetter mer kunnskap om tomten, noe som vil foreligge som en del av planprosessen.

Plan for byggefasen: Det bør legges en plan for byggefasen, med mål om å minimalisere badets nedetid. En lang nedetid på badet vil være kritisk gitt behovet for bad i denne delen av byen.

Medvirkning: Opprettholde en god dialog med brukerne for å sikre at prosjektet dekker de viktigste behovene, og at disse behovene dekkes på best mulig måte

En større sikkerhet knyttet til forhold ved tomten og til mulig gjenbruk opp mot nybygg av Sogn bad er også viktig informasjon for den videre utviklingen av badet. Det samme gjelder utarbeidelse av en bærekraftstrategi, for å sikre at det utvikles et bygg som vil være mest mulig miljøvennlig og energieffektivt i bygging og drift. Forhold ved tomten og ved bygget Sogn bad, og bærekraftstrategi, er oppgaver som forventes ivarettatt i arbeidet med planprosessen.

Resultatmål for valgt konsept

I kommunens investeringsprosjekter skal kostnader som hovedregel prioriteres foran tid og kvalitet. Når neste fase i prosjektutviklingen er gjennomført, vil et overordnet rom- og funksjonsprogram foreligge. OBF vil da estimere konseptet på nytt og avholde usikkerhetsanalyse som grunnlag for en prosjektkostnad (P50) som utgjør prosjektets resultatmål for kostnader.

Bestilling og behovsanalyse understreker det store behovet for investeringen. Som vist i 6.8.6 Tid til ferdigstillelse, vil anbefalt konsept K1 Sogn kunne starte byggefasen 8 år etter oppstart av reguleringsprosess. Antatt oppstart for regulering av Sognsveien 80 er tidlig 2026. Resultatmål tid for prosjektet er at byggeprosjekt bad på Sognsveien 80 starter ved overgangen 2033/34.

Kvalitet er i dette prosjektet knyttet til funksjoner. Resultatmål kvalitet vil dermed komme som en følge av romprogrammet som foreligger etter neste fase.

Langsiktig strategi for utvikling av bad i Oslo kommune

Sognsveien 80 anbefales som tomt for valgt konsept. Selv etter at et nytt bad i Oslo vest er gjennomført, vil det være behov for ytterligere bad i Oslo. Det anbefales å følge opp områderegulering for Skøyen, for om mulig å få regulert inn et større areal til bad enn det som ligger i dagens områdeplan. Det samme gjelder for områdereguleringen på Filipstad, og ved oppstart områderegulering Vækerø. Ved å benytte arealene vist i denne konseptvalgutredningen som utgangspunkt for innspill, vil det være mulig å få plass til bad som kan bidra til ytterligere bedring av kapasiteten i Oslo, og gi større nytte til innbyggerne enn hva de minste badene gjør. Diakonhjemmet er en privat tomt med god beliggenhet. Her er det sannsynlig at det må inngås en OPS-kontrakt, da en kan anta at eier ikke ønsker å selge tomten til kommunen. Hvis dialogen med eier ønskes fulgt opp, må det gis som bestilling til EBY sammen med OBF.