

Styringsdokument

STUDENTHUSET SO23

Denne fylles ut ved behandling.

Prosjektnummer: xxxxxxxxxxxx	Saksnummer: XXXXXXXXXXXX	
Behandlet dato: XXXXXXXXXXXX	Behandlet av / Prosjekteier: XXXXXXXXXXXX	Utarbeidet av: Prosjektleder / Haavar Vive
Beslutning: Styringsgruppens beslutning: <i>SG godkjenner styringsdokument for inneværende fase «Programmering», iht. styringsdokumentets innhold inkl. vedlegg.</i>		
Bemanning av neste fase, Programmering Prosjektleder: Haavar Vive Øvrige deltakere etter behov, iht. organisasjonskart		Fase ferdig: 1.3.2022
Signatur ved godkjenning (prosjekteier) Styringsgruppeleder		

Innhold

1.	Bakgrunn og begrunnelse for prosjektet	4
2.	Prosjektets mål	4
3.	Beskrivelse av prosjektproduktet	5
3.1.	Beskrivelse av hovedproduktene	5
3.2.	Produktnedbrytningsstruktur – PNS	6
3.3.	Beskrivelse hvordan prosjektet vil involvere studenter	7
4.	Interessenter	8
4.1.	Interessentoversikt (jfr. eget vedlegg)	8
4.2.	Kommunikasjonsstrategi (jfr. eget vedlegg)	10
5.	Rammebetingelser	11
5.1.	Føringer for prosjektet	11
5.2.	Prosjektets avgrensninger	11
5.3.	Reguleringer/offentlige føringer	11
6.	Organisering	12
6.1.	Prosjektorganisering	12
6.2.	Rollebeskrivelser	13
7.	Strategi for gjennomføring	13
8.	Prosjektets avhengigheter	13
9.	Prosjektplan (jfr. delprosjektmandater)	14
9.1.	Total gjennomføringsplan for prosjektet	14
9.2.	Budsjett	14
9.3.	Relevant informasjon og erfaringer fra tidligere prosjekter	14
9.4.	Forutsetninger som er lagt til grunn	14
9.5.	Vurdering av prosjektets usikkerheter (jfr. eget vedlegg)	14
9.6.	Prosjektstyring og rapporteringsmekanismer	15
10.	Prosjektrammer	15
11.	Vedlegg	16

ENDRINGSLOGG

Versjon	Dato	Endring	Produsent	Godkjent
1.0	30.09.2021	Utarbeidelse / 1. utgave	Haavar Vive	<i>styringsgruppen</i>

DISTRIBUSJONSLOGG

Versjon distribuert	Dato	Navn
Styringsgruppens medlemmer	<i>xx.10.2021/8.11</i>	<i>Navn på medlemmer 8.11</i>
Prosjektgruppens medlemmer	<i>xx.10.2021/8.11</i>	<i>Navn på medlemmer 8.11</i>

1. BAKGRUNN OG BEGRUNNELSE FOR PROSJEKTET

31. august 2021 kjøpte og overtok SiO St. Olavs gt. 23 (heretter SO23), med ambisjon og mål om å realisere et nytt studenthus i Oslo. Gjennom en bygningsmessig, teknisk og innvendig istandsettelse av SO23, skal studenthuset realiseres.

Etter at studentene i 2016 uttrykte et behov og ønske for flere samlingsteder med muligheter for aktiviteter og arrangementer på tvers av foreninger, fagmiljøer, institusjoner og grupper, startet Velferdstinget arbeidet med å realisere et nytt studenthus i sentrum. I 2018 Inngikk Velferdstinget OA et samarbeid med SiO om å kjøpe bygg. Flere foreninger har i dag egne lokaler, men det er også mange foreninger som ikke har lokaler for sin virksomhet.

Kjøpet av SO23 er i tråd med Velferdstingets målsetninger og vedtak og SiO sin strategi og ambisjon om å styrke Oslos attraktivitet som studentby. Kjøpet er også i tråd med Oslo kommunes strategi, campus Oslo, som omhandler utvikling av Oslo som kunnskapshovedstat. Strategien beskriver eksplisitt at Oslo kommune vil støtte opp under studentenes arbeid for å etablere og styrke felles møteplasser i byen.

2. PROSJEKTETS MÅL

Nivå	Beskrivelse	Suksesskriterier
Virksomhetsmål	SO23 er en egen økonomisk og finansiell enhet, drevet av studenter med langsiktige partnere for økonomiske bidrag til årlig drift. SiO skal gjennom SO23 bidra til at studentene i Oslo får et bredere og bedre tilbud for faglig og sosial samhandling. SO23 skal styrke Oslos identitet som studentby.	Partnere og økonomiske bidragsytere for istandsettelse og fremtidig drift. God dialog og forankring hos studentene og foreningene, slik at SO23 blir brukt i det omfanget som er tiltenkt. Studentfrivillighet og studentenes ansvarsfølelse for å etablere en bærekraftig, økonomisk driftsmodell.
Effektmål	Prosjektet skal gi studentene i Oslo et sentralt samlings- og møtested, slik at integrasjonen til Oslo og studentbyen Oslo forbedres. Prosjektet skal bli et sted som muliggjør sosiale og faglige bekjentskap, samt forebygger ensomhet.	Gode, fleksible løsninger med mulighet for sambruk, faglig og sosiale sammenkomster på tvers av studiesteder, foreninger og bosted. Studentenes ønsker gjenspeiles i husets innhold og utforming.
Resultatmål	Prosjektet skal realisere SO23 innenfor gitte prosjektrammer, jfr. kap. 10.	Tid: <i>programmeringsfase / åpningsdato</i> Kost: <i>programmeringskostnader / styringsramme</i> Kvalitet: bred og representativ brukerdeltakelse, med god og dokumentert prosess, som gir student-forankret romprogram / SO23 oppleves som et studenthus for alle studentene i Oslo.
Fasemål (Programmering)	Prosjektet skal sikre bred forankring blant Oslo-studentene og foreninger for innhold i, og fremtidig bruk av, SO23. Prosjektet skal sikre tilstrekkelig finansiering for istandsettelsen av SO23	Utvelgelse av deltakere til Delprosjekt Innhold, som representanter for student-Oslo gjøres i VT. Kreative metoder for bred involvering av studenter. Styring og koordinering av brukerprosess. Interessentanalyse og plan for kommunikasjon/samarbeid med økonomiske partnere.

3. BESKRIVELSE AV PROSJEKTPRODUKTET

Prosjektet tar for seg istandsettelsen av SO23, som et Studenthus for Oslo sine studenter, i tillegg til organiseringen av bygningsmessig og teknisk forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av bygget; etter ferdigstillelse.

Istandsettelsen gjennomføres med utgangspunkt i et rom- og funksjonsprogram, samt en inventar- og utstyrsliste. Disse dokumentene utarbeides ved involvering og forankring blant studentene og godkjenning i Styringsgruppen. Dette underlaget blir utgangspunkt for videre prosjektering og samspillsfase med Entreprenør, for deretter istandsettelse og åpning av SO23.

Prosjektet tar parallelt for seg organisering og finansiering av SO23, som et frittstående objekt i SiO sin eiendomsportefølje.

Finansiering av kjøp og istandsettelse er avhengig av innskudd og kapital fra eksterne aktører.

Prosjektet skal i samarbeid med Velferdstinget og studentrepresentanter sikre finansiering. Mulige aktører/partnere avdekkes gjennom en interessentanalyse.

Finansiering etter ferdigstillelse krever involvering av studenter og foreninger, i tillegg til økonomiske samarbeidspartnere. Dette for å sikre at bygget har tilstrekkelig midler til bygningsmessig og teknisk drift og vedlikehold.

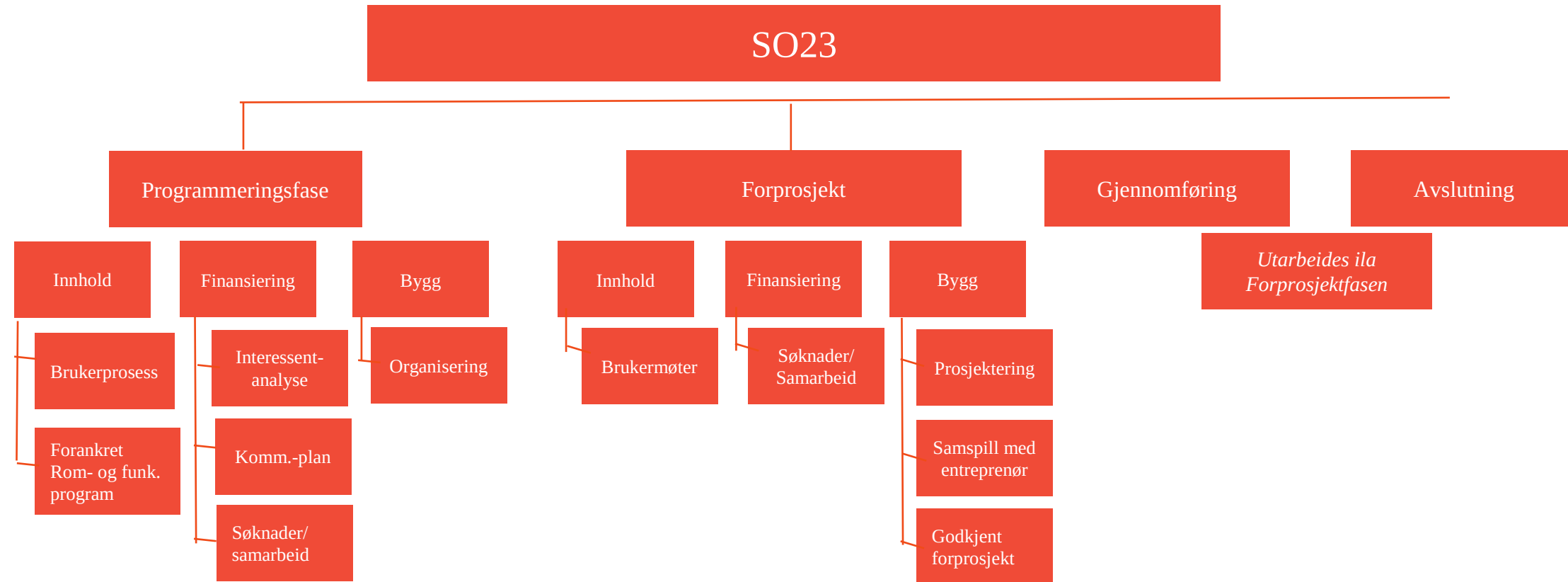
Det er mål om en driftsmodell som gjør SO23 til en studentdrevet eiendom, sammen med økonomiske partnere for å sikre soliditet i driften. SiO vil operere som gårdeier, med tilhørende avtaler for bygningsmessig og teknisk drift og vedlikehold. Endelig organisering og driftsmodell for bygget, etter ferdigstillelse, er så langt ikke definert i prosjekts styringsdokument, men viktigheten av studentfrivillighet og ansvarsfølelse blant studentene på tvers av utdanningsinstitusjonene vil være helt sentralt for å lykkes.

3.1. Beskrivelse av hovedproduktene

Hovedprodukter	Beskrivelse
Kapitalinnskudd – kjøp/istandsettelse	Prosjektet skal sikre finansiering av kjøp og istandsettelse gjennom tilskudd og kapitalbidrag fra eksterne partnere og/eller studentene.
SO23 – frittstående objekt	Prosjektet skal gjennom samarbeid med studentene, og andre aktører, sikre god bygningsmessig og teknisk drift og vedlikehold av SO23 etter ferdigstillelse. Dette innebærer en organisasjon som ivaretar de økonomiske aspektene gjennom levetiden av SO23.
Innhold/bruk SO23	Prosjektet skal sikre forankring av utforming og bruksbeskrivelse hos studentene, slik at SO23 får den tiltenkte bruken, attraktiviteten og eierskapet som er mulig.
Tilskudd – Årlig drift	Prosjektet må tilrettelegge for årlig, økonomisk drift av SO23. Dette må skje gjennom samarbeid med studenter, foreninger og eksterne aktører for økonomiske tilskudd.
Istandsettelse SO23	Prosjektet skal gjennom istandsettelsen av SO23 oppnå et Studenthus for studentene i Oslo, som sikrer sosiale møteplasser og mulighet for arrangementer.

3.2. Produktnedbrytningsstruktur – PNS

Strukturen under viser prosjektets produkter, pr. inneværende fase. Figuren oppdateres løpende iht. prosjektets fremdrift.



3.3. Beskrivelse hvordan prosjektet vil involvere studenter

Prosjektet involverer studenter på alle nivåer i prosjektorganiseringen og studentene vil være involvert på flere ulike måter. Prosjektets organisering er beskrevet i kapittel 6.

Prosjektet består av en styringsgruppe, en prosjektgruppe og flere delprosjektgrupper. Styringsgruppen består av utvalgte studenter fra Velferdstinget, representanter fra Hovedstyret, samt utvalgte nøkkelpersoner fra ledelsen i SiO og eventuelt eksterne aktører. Studentene utgjør mer enn 50% i Styringsgruppen og gruppen ledes av leder i Velferdstingets arbeidsutvalg (VT-AU). Gruppen skal på vegne av studentene og SiO ivareta forankring av produktet/prosjektet opp mot studentene på tvers av alle utdanningsinstitusjonene i Oslo.

Delprosjekt Innhold ledes av nestleder i VT-AU som er student og heltidsansatt for Velferdstingets arbeidsutvalg. Studentene vil involveres gjennom fire Workshops i Delprosjekt Innhold, samt gjennom eget arbeid i Velferdstinget (VT) og Velferdstingets arbeidsutvalg (VTAU). Dette arbeidet vil gi innspill til bruk og utforming av SO23.

Prosjektgruppen skal ivareta studentene, gjennom ulike forum og vil sikre bred forankring før forslag til vedtak løftes til Prosjektgruppen og Styringsgruppen.

Studentene vil involveres gjennom hele prosjektet i form av egne brukermøter.

4. INTERESSEENTER

Prosjektet har flere interesser, både eksterne og interne og skal gjennom prosjektorganiseringen og -arbeidet ivareta dette.

4.1. Interessentoversikt (jfr. eget vedlegg)

Tabellen under oppsummerer de viktigste interessentene til prosjektet og er ikke uttømmende

Organisasjon/ Enhet/Gruppe	Navn og linjerolle	Hovedkategori (type interessent)	Tilknytning/relasjon til prosjektet	Forventning og holdning til prosjektet	Interesse og vilje/evne til samarbeid	Innflytelse og makt/vilje til påvirkning
VT / VTAU	NA	Representerer oppdragsgiver og bruker/målgruppe	Utpeker representanter til delprosjektgruppe(r) og foreslår føringer for bruk og målsetninger	Høy forventning til fremdrift, involvering og istandsettelse/bruk	Høy interesse for prosjektet, god samarbeidsvilje	Stor innflytelse gjennom prosjektets organisering og delprosjekter.
Studentforeninger	NA	Representerer bruker/målgruppe	Vil involveres gjennom arbeid i Delprosjekt Innhold. Kan bli bruker av flere arealer	Høy forventning til fremdrift, involvering og istandsettelse/bruk	Høy interesse for prosjektet, god samarbeidsvilje	God innflytelse gjennom involvering
Oslo-studentene	NA	Bruker/målgruppe	Tilknyttet gjennom VT/VTAU og Foreninger. Må involveres bredt	Høye forventninger	Høy interesse for prosjektet, god samarbeidsvilje	God innflytelse gjennom involvering
SiO	NA	Representerer gårdeier	Skal, gjennom Prosjektgruppens arbeid, drive prosjektet fremover, foreslå beslutninger og sikre forankring	Høy forventning til prosjektet, i særlig grad knyttet til finansiering av kjøp og rehabilitering, samt økonomisk ivaretagelse av eiendommen i FDV-perspektiv	Høy interesse for prosjektet, god samarbeidsvilje	God innflytelse
Studie-/Læresteder	NA	Økonomisk partner "Markedsføring" Forankring innhold	Flere studiesteder er representert i Hovedstyret. Studiestedene er relevante økonomiske partnere i prosjektet. Studiestedene huser Foreninger relevant for prosjektet	Ikke avklart pt.	Samarbeid er ikke avklart pt.	Uavklart innflytelse, vil avdekkes gjennom samarbeid
Oslo kommune	NA	Økonomisk partner "Markedsføring" Forankring innhold	SO23 vil passe godt inn i studentbyen Oslo, muligheter for samspill med kommunale/eksterne tilbud	Ikke avklart pt.	Samarbeid er ikke avklart pt.	Uavklart innflytelse, vil avdekkes gjennom samarbeid
Samarbeidspartnere Innskudd	NA	Økonomisk partner	Ekstern interessent for å muliggjøre istandsettelsen av SO23	Ikke avklart pt.	God interesse, uavklart samarbeid	Uavklart innflytelse, vil avdekkes gjennom samarbeid
Samarbeidspartnere Tilskudd	NA	Økonomisk partner	Ekstern interessent for å ivareta SO23 gjennom levetiden	Ikke avklart pt.	God interesse, uavklart samarbeid	Uavklart innflytelse, vil avdekkes gjennom samarbeid

Naboer / Tullinkvartalene	NA	Nabo/gjenboer	Ingen pt.	Ingen uttalte pt.	Samarbeid er ikke avklart pt.	Ikke vurdert pt.
Offentlige myndigheter	NA	Premissgiver istandsettelse	Pt. godkjent ramme-/endringssøknad	BYA og PBE har vist positivitet til istandsettelse av bygget	Videre samarbeid er ikke avklart pt.	Ikke vurdert pt.
Det norske studentersamfunn (DNS)	NA	Komplementær tilbyder av Studenthus	Oslos allerede eksisterende studenthus.	Ikke vurdert pt.	Ikke vurdert pt.	Ikke vurdert pt.

4.2. Kommunikasjonsstrategi (jfr. eget vedlegg)

Det er utarbeidet en egen kommunikasjonsstrategi for prosjektet, tabellen under oppsummerer det viktigste fra strategien (*fylles inn ved ferdigstilt K-plan*)

Interessent (navn)	Mål med kommunikasjonen	Budskap	Kommunikasjonsform	Når? / Ved milepæl?	Ansvarlig
Under utarbeidelse					

5. RAMMEBETINGELSER

5.1. Føringer for prosjektet

Prosjektet vil gjennom arbeid med studentene, samt arbeid med økonomiske bidragsytere, få føringer knyttet til bruk av SO23, i tillegg til fremdrifts- og kostnadmessige rammer.

Føringene for prosjektet begrenser seg, i denne fasen, til overordnet mål om istandsettelsen av SO23 som Studenthus og ivaretagelsen av at SO23 blir et veldrevet bygg; i SiO sin eiendomsportefølje.

5.2. Prosjektets avgrensninger

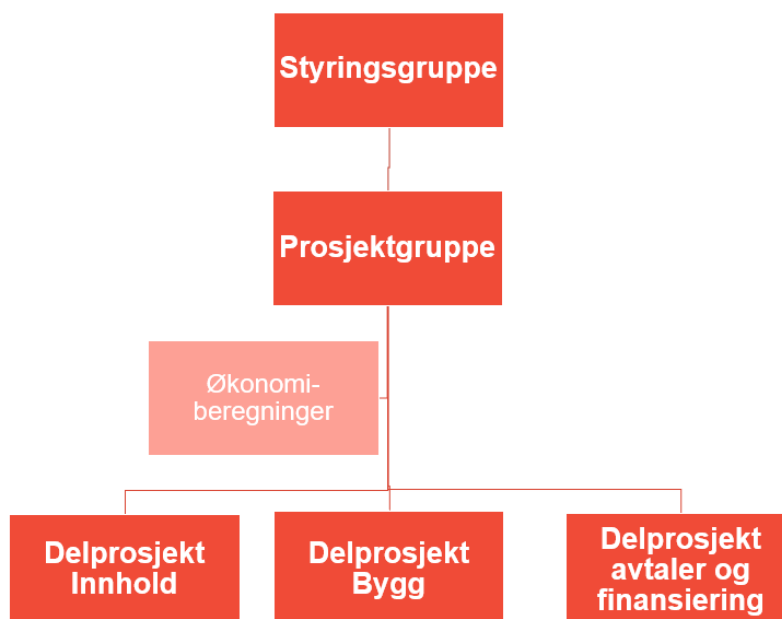
Prosjektets avgrensninger er under utarbeidelse i de ulike delprosjektene, og vil tydeliggjøres ved oppstart av neste fase.

5.3. Reguleringer/offentlige føringer

Eiendommen SO23 har pt. reguleringer/offentlige føringer knyttet til istandsettelse og bruk. Disse vil konkretiseres og ivaretatt gjennom kommende byggesak, på bakgrunn av prosjektets programmerings- og prosjekteringsfase.

6. ORGANISERING

Prosjektet er organisert iht. figur under.



6.1. Prosjektorganisering

Styringsgruppen er prosjektets besluttende organ og formålet med gruppen er å påse at prosjektet styres iht. rammer, styringsdokument og mandater. Styringsgruppen skal fremme forslag til vedtak i Hovedstyret, for finansielle og /eller juridiske avgjørelser, som påvirker Studentsamskipnaden SiO. Medlemmenes rolle er beskrevet i tabellen under.

Styringsgruppen avholder i utgangspunktet månedlige møter, med utsendelse av referat i etterkant. Frekvensen på møtene kan variere avhengig av fremdrift og/eller kritikalitet i saker.

Prosjektgruppen skal sikre tverrfaglighet, forankring av prosjektets målsetninger og ivaretagelse av resultatmål gjennom arbeid i de ulike prosjektgruppene.

De ulike gruppene er organisert som tabellen under beskriver:

Gruppe	Leder	Medlemmer
Styringsgruppen	VT-leder	<i>Forslag: Adm.dir. SiO, Styreleder SiO, representant fra lærestedene, Oslo kommune, studentrepresentanter (3 stk.) fra ulike utdanningsinstitusjoner, valgt av VT</i>
Prosjektgruppen	Haavar Vive	Birte Almeland, Inger H. Krüger, Marius Torsvoll, Idun Kløvstad (observatør)
Delprosjekt Innhold	Nestleder VT	<i>Vedtas av VT/VTAU/Del-prosjektleder</i> <i>Fylles inn før godkjenning av dokumentet</i>
Delprosjekt Bygg	<i>Haavar Vive (fung.)</i>	Gruppen bemannes ilt programmeringsfasen
Delprosjekt avtaler og finansiering	Inger H. Krüger	Idun Kløvstad, Fredrik Refsnes, Marius Torsvoll og Nina Langeland

6.2. Rollebeskrivelser

Rollene/gruppene i prosjektet har følgende kompetanse og ansvar

Gruppe	Kompetanse	Ansvar
Styringsgruppen	Eiendomsfaglig, økonomisk og administrativ kompetanse Student- og brukerkompetanse	Beslutte forslag fra prosjektgruppen, samt sikre god dialog og eventuelle vedtak i Hovedstyret og VT/VTAU
Prosjektgruppen	Ivaretar kompetanseområdene under, gjennomdelprosjektene; Eiendomsfaglig, økonomisk, administrativ kompetanse, samt Student- og brukerkompetanse	Ivareta føringer fra Styringsgruppen og avtalte mål i Styringsdokumentet
Delprosjekt Innhold	Student- og brukerkompetanse	Se eget mandat
Delprosjekt Bygg	Eiendomsfaglig, økonomisk og administrativ kompetanse	Mandat utarbeides i programmeringsfasen
Delprosjekt avtaler og finansiering	Eiendomsfaglig, økonomisk og administrativ kompetanse, samt student- og brukerkompetanse	Se eget mandat

7. STRATEGI FOR GJENNOMFØRING

Programmeringsfasen vil danne grunnlag for en prosjektstrategi.

8. PROSJEKTETS AVHENGIGHETER

Avhengigheter inneværende fase	Kort beskrivelse av avhengighet	Ansvarlig	Håndtering av avhengighet
Fremdrift Programmering vs. finansiering	Programmeringsfasen avhenger av finansiering/budsjett, som følges opp i parallelt løp	Prosjektgruppen/ Styringsgruppen	Kostnader knyttet til programmeringsfasen føres på eiendommen/prosjektet Mulige samarbeidspartnere og søknader følges opp
Programmering vs. beskrivelse av bruk	Programmeringen avhenger av en god, forankret beskrivelse av ønsket bruk. Krever bred involvering og styrt brukerprosess	Prosjektgruppen	ARK/iARK engasjeres for å sikre metodikk og fremdrift i arbeid med beskrivelse og forankring av ønsket bruk

9. PROSJEKTPLAN (JFR. DELPROSJEKTMANDATER)

Det er utarbeidet egne mandater for de ulike delprosjektene, som inneholder relevante milepæler og aktiviteter; for inneværende fase.

9.1. Total gjennomføringsplan for prosjektet

Utarbeides med bakgrunn i programmeringsfasen, herunder økonomiske vurderinger.

9.2. Budsjett

Budsjett for inneværende fase er: 5,0 MNOK inkl. mva.

9.3. Relevant informasjon og erfaringer fra tidligere prosjekter

Referanseprosjekter vurderes som en del av programmeringsfasen. Dette kan være andre studenthus, kulturhus, kontorbygg i eldre bygårder, gjenbruks-/ombruksprosjekter og rehabilitering av verneverdige bygg.

9.4. Forutsetninger som er lagt til grunn

Forutsetninger utarbeides som en del av programmeringsfasen

9.5. Vurdering av prosjektets usikkerheter (jfr. eget vedlegg)

Usikkerhetene under oppsummerer det viktigste fra usikkerhetsanalyse. Denne analysen vil utarbeides som en del av programmeringsfasen. Analysen vil ta for seg temaer som økonomi, organisering, fremdrift, kvalitet, målsetninger og kommunikasjon.

Mulig hendelse	Virkning hvis ingen tiltak iverksettes	Tiltak som vil redusere hendelsens sannsynlighet og/eller konsekvens
.		

9.6. Prosjektstyring og rapporteringsmekanismer

Prosjektgruppen rapporterer månedlig på tid, kost, kvalitet, bemanning/organisering og eventuelle avvik, til styringsgruppen. Prosjektleder rapporterer til fast oppsatte møtetidspunkter i styringsgruppen. Rapportering foregår i form av muntlig presentasjon, med utgangspunkt i oversendt rapport til styringsgruppens medlemmer. Ved behov deltar del-prosjektledere for rapportering til styringsgruppen.

10. PROSJEKTRAMMER

Målbare prosjektrammer vil bli utarbeidet som en del av programmeringsfasen.

Parameter	Mål Inneværende fase	Mål Prosjektet
Tid	1.3.2022	1.1.2024
Kostnad	5 Mill	150 Mill
Kvalitet	Bred og representativ brukerdeltakelse, med god og dokumentert prosess, som gir student-forankret romprogram	SHA/HMS-mål, klima- og miljømål besluttet i programmeringsfasen
Gevinster		Virksomhetsmål og effektmål

11. VEDLEGG

- *Prosjektmandater, delprosjekter (under utarbeidelse)*
- *Interessentoversikt (under utarbeidelse)*
- *Kommunikasjonsstrategi (under utarbeidelse)*
- *Usikkerhetsanalyse (gjennomføres i programmeringsfasen)*
- *Fremdriftsplan (utarbeides i programmeringsfasen)*