



STRATEGISK PLAN

for utvikling av

SAMFUNNSHUS VEST

Endelig versjon – 12.04.2022

INNHALDSFORTEGNELSE

Formålsparagraf	3
Visjon	3
Målsetting	3
Situasjonsbeskrivelse	4
<i>Organisasjonsform</i>	<i>4</i>
<i>Samfunnshus Vest og Oslo kommune</i>	<i>4</i>
<i>Reguleringer</i>	<i>4</i>
<i>Bygningsmassen</i>	<i>5</i>
<i>Teknisk standard bygningsmassen</i>	<i>6</i>
<i>Økonomi</i>	<i>7</i>
<i>Øvrig økonomisk status</i>	<i>8</i>
Geografiske og demografiske områder Samfunnshus Vest betjener	9
<i>Hvilke brukergrupper ønsker Samfunnshuset å nå?</i>	<i>12</i>
<i>Hvilke behov har brukergruppene?</i>	<i>13</i>
<i>Hvilke andre lokaliteter og steder er tilgjengelige for aktuell bruk og brukere?</i>	<i>13</i>
For «store» arrangementer	13
For «mindre» arrangementer	14
Uteområder som kan være aktuelle	14
Behov for eksterne undersøkelser	15
Behov for SHVs tjenester og tilbud i perioden	15
Analyser	15
<i>SWOT analyse</i>	<i>15</i>
STRATEGISKE TILTAK I : Rehabilitering av husets innvendige arealer	16
STRATEGISKE TILTAK II: Bruksendringer/omdisponeringer i dagens arealer	16
STRATEGISKE TILTAK III : Utbygging eller nybygging av lokaler	16
<i>III Alternativ 1: Bygging av ny fjerde og femte etasje m/ombygging i dagens andre og tredje etasje til flerbrukssal</i>	<i>17</i>
<i>III Alternativ 2: Bygging av ny, høy fjerde etasje som flerbrukssal</i>	<i>18</i>
<i>III Alternativ 3: Full bygging på ledig tomteareal</i>	<i>18</i>
<i>III Alternativ 4: Nytt lavt bygg i to-tre etasjer på påler på ledig parkeringsplass</i>	<i>19</i>
<i>III Alternativ 5: Etablering av et «lokk» uten påbygg på påler over ledig parkeringsplass</i>	<i>19</i>
<i>III Alternativ 6: Etablering av et «lokk» med påbygget/utbygget første etasje på påler over ledig parkeringsplass</i>	<i>20</i>
<i>III Alternativ 7: Oppsparing av egenkapital mtp. fremtidig utbygging</i>	<i>20</i>
<i>III Alternativ 8: Videreføre kontakten med oslo kommune og purre på nye initiativer fra kommunens ansvarlige</i>	<i>20</i>

FORMÅLSPARAGRAF

I gjeldende vedtekter (2021) er husets formål definert som følger:

§ 3. Formål

Formålet til Samfunnshus Vest er å støtte virket til ideelle lag og foreninger i de vestlige bydelene, gjennom å gi tilgang til lokaler for slik virksomhet. I samsvar med dette skal samfunnshusets lokaler leies ut for møte- og foreningsvirksomhet, og til sosiale og kulturelle formål. Denne delen av virksomheten har ikke erverv til formål. Utover dette kan lokalene også leies ut på forretningsmessig grunnlag.

VISJON

I forbindelse med diskusjoner i styret om en strategiplan for utviklingen av samfunnshuset foreslås det at med utgangspunkt i vedtektenes formål formuleres en visjon for huset. Det vil si en målsetning for utviklingen i årene som kommer.

Samfunnshus Vest (SHV) skal være en aktiv arena for sosiale og befolkningsrettede aktiviteter, møter, meningsutveksling og sosial velferd for innbyggerne i bydelene Vestre Aker og Ullern

MÅLSETTING

Styret har diskutert målsettinger for det videre arbeidet med utvikling av samfunnshuset og eiendommen og oppsummert med at SHV skal bidra til dekningen av behovet for lokaler og egnet utstyr for sosiale, kulturelle, politiske og seremonielle aktiviteter for bydelene Vestre Aker og Ullern på en effektiv, rimelig og oppdatert måte.

Samfunnshuset, og SHVs lokaler skal, så langt det er mulig, benyttes til samfunnsnyttige formål i tråd med husets vedtekter.

I denne strategiske planen utreder styret et delmål for den videre utviklingen av lokalitetene i samfunnshuset. Styret har valgt å foreslå dette delmålet som:

Samfunnshusets skal søkes videreutviklet slik at det muliggjør etablering av en flerbrukssal i, eller i tilknytning til, huset.

SITUASJONSBESKRIVELSE

ORGANISASJONSFORM

Samfunnshuset er organisert som et samvirkeforetak – SA (ref. Samvirkelova). Samfunnshusets årsmøte er foretakets øverste organ. Huset har et styre som innstilles av en valgkomite, og velges på SHV's årsmøte. Styret ansetter og følger opp daglig leder. Styret fremlegger årsrapport med regnskap, samt neste periodes budsjett og aktivitetsplan til godkjenning på årsmøtet i april hvert år. Styrets arbeid følges opp av en egen kontrollkomite.

SAMFUNNSHUS VEST OG OSLO KOMMUNE

Samfunnshus Vest er bygget i 1974. Bygget er fordelt på 5 etasjer inkludert en underetasje. Adressen er Tore Hals Mejdells vei 8 i Vestre Aker bydel. Bygget ligger på to festede tomter (gnr. 11 og bnr. 79; gnr. 11 og bnr. 316). Begge disse tomtene er festet fra Oslo kommune. Festekontrakten for begge tomtene utløper i 2048, og må da fornyes.

I løpet av de siste årene er det gjort en rekke henvendelser til Oslo kommune for å avklare premisser for en utbygging på festegrunn, og sikre forutsigbarhet. I den forbindelse er det også gjort forsøk på å erverve tomtene. Det er utvekslet korrespondanse og gjennomført møter med de relevante faginstansene og på politisk nivå. I de foretatte sonderingene har vanskelige temaer knyttet til juridiske begrensninger og politiske valg kommet opp. Primo desember 2021 har det ikke lyktes samfunnshusets styre eller ledelse å få Oslo kommune til å avklare hva de ønsker med disse festetomtene fremover i tid. Det har heller ikke vært mulig å få kommunens politiske eller administrative ledelse til å gå i dialog om alternative utviklingstiltak.

Gjennom det siste tiåret er det imidlertid gjennomført flere utredninger knyttet til husets fremtid og mulige videreutvikling.

- *Utredning om etablering av Kulturhus - 2012*
- *OPAK vurdering teknisk standard – analyse hva samfunnshuset kan tåle av påbygg - 2014*
- *Arkitektutredning nybygg – 6+1 etasje med 2 etasjer parkeringskjeller - 2015*
- *Utredning av firma Rambøll, 2015 – 2016*
- *Møter med Oslo Kommune, adm. BYM- 2015-2020*
- *Møter med PBE - 2015-2020*
- *Møter med politikere - 2015-2020*
- *Informasjonsmøter med Vestre Aker og Ullern bydelsutvalg - 2017-2019*
- *Møter med Byrådsavdeling for byutvikling (BUA) - 2020*

REGULERINGER

SHVs to festetomtene som omfattes av samfunnshusets festekontrakt med Oslo Kommune er regulert etter reguleringsplan S-4882. Dette er en justert reguleringsplan innenfor Røaplanen fra 2004 (S-4110). Denne nye, justerte planen ble vedtatt 03.02.2016. Den nye og justerte detaljplanen kom som en konsekvens av Røa Torg AS sitt arbeid med å bygge nye boliger og nye næringsbygg rundt Røa torg,

i tillegg til en ombygging og oppgradering av selve torget. Dette prosjektet ble ferdigstilt i 2021. I reguleringsplan S-4882 ligger samfunnshusets festetomter innenfor felt A14. I planen tillates det bygg på maksimalt 6 etasjer fra torgnivå, hvorav den øverste etasjen skal være inntrukket. I tillegg vil dette for samfunnshusets del innebære at dagens underetasje kan videreføres som «tilleggsetasje «under torgnivå», samt at det vil være mulig å bygge inntil to (2) parkeringsetasjer under jorden. En fullstendig utbygging i samsvar med disse reguleringsbestemmelsene ville dermed gi en total ramme på seks (6) etasjer med inntrukken toppetasje, én (1) underetasje (som dagens) samt to (2) parkeringsetasjer under jorden.

Per desember 2021 er samfunnshusets bygg med 4 etasjer pluss underetasje. Gjeldende reguleringsplan tillater en utvidelse av bygget til 6 etasjer pluss underetasje, med inntrukken toppetasje, samt garasjekjeller (2 etasjer under bakken).

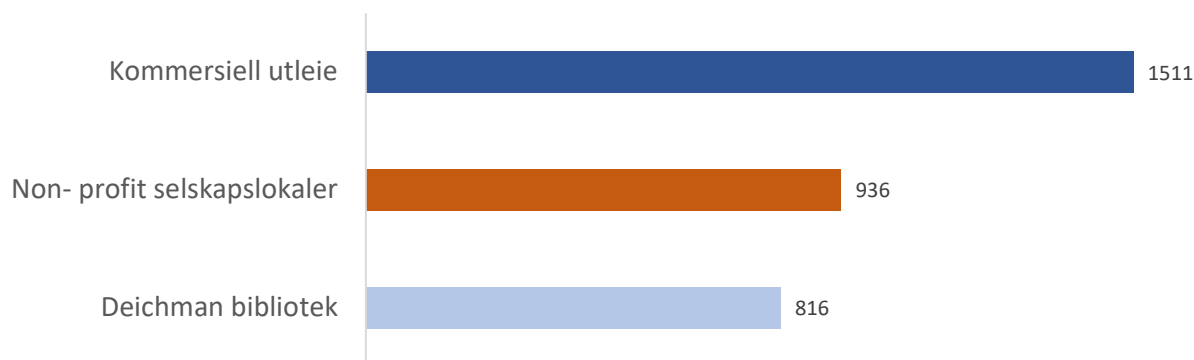
BYGNINGSMASSEN

Bygget er i dag ca. 4130 kvm brutto areal. Bygget har i dag cirka 3 260 kvm eksklusivt utleieareal til rådighet. Av dette arealet benyttes cirka 1752 kvm til virksomhet som beskrevet i formålsparagrafen. Dagens faste leietakere innbefatter også samfunnshusets egne aktiviteter med møte- og selskapslokaler (ca. 836 kvm). Anvendbart areal utvides i 2022 med et nytt øvingshotell på om lag 125 kvm, til totalt cirka 960 kvm innenfor husets formål. Øvingshotellet vil drives av samfunnshuset som en del av husets aktiviteter. Husets første etasje er utleid til Deichman. Deichman vurderes av styret å ha et samfunnsnyttig formål i samsvar med SHVs vedtekter. Bibliotekets lokaler er ca. 816 kvm. Av det resterende utleiearealet er store deler leiet ut til ulike helsevirksomheter. Disse driver sin virksomhet med kommunale avtaler. Styret vurderer også disse å falle inn under samfunnsmessige formål. Dersom arealberegningene av disse kommersielle utleieforholdene tas i betraktning, er mer enn 92 % (cirka 3000 kvm) av samfunnshusets totale utleiearealer på 3260 kvm benyttet til samfunnsnyttige formål. Kun 8 % (Cirka 265 kvm) av arealene er leid ut til annen type næringsvirksomhet. Disse er i i vesentlig grad lokalisert i husets fjerde (4) etasje.

Styret er av den oppfatning at dagens arealbruk faller godt innenfor husets formål. Styret ønsker likevel å arbeide for en ytterligere opptrapping av arealbruken internt til å bli rettet mot medlemmene og bydelenes innbyggere (jfr. mål 1).

For å finansiere utleie i møte -og selskapslokalene, leies 1511 kvm ut til leietakere til et markedsregulert leienivå. Dette gjelder alle leietakere i huset, også de helsevirksomhetene som har kommunale driftsavtaler. Deichmann har en noe rabattert leiepris.

Figur 1: SHV disponering areal i kvm - 2021



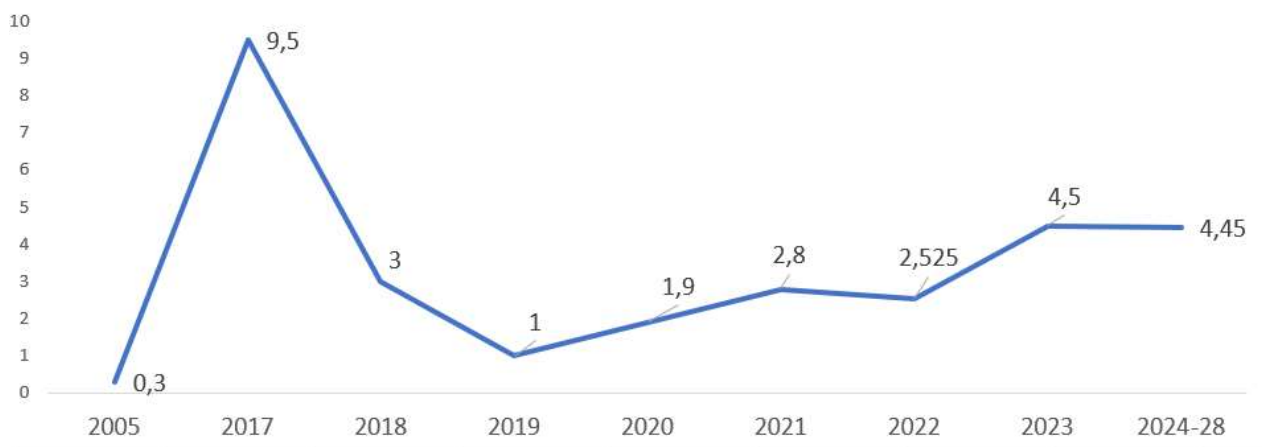
Enkelte har pekt på at samfunnshuset er blitt et «helsehus» pga. alle de helserelaterte virksomhetene som i dag er leietakere i huset. En viktig grunn til at helserelaterte virksomheter har søkt seg til huset, er at samfunnshuset ikke har søkt å etablere merverdiavgiftsregistrering. Dermed oppnås heller ingen fradrag for inngående MVA. Arealene er følgelig mindre attraktive å leie for MVA-pliktige virksomheter, mens de helserelaterte virksomhetene ikke har mva-regnskap – og dermed ikke slike fradrag å regnskapsføre. Videre anser styret helsetilbud å være en viktig del av samfunnstilbudet huset er ment å tilby. De fleste av husets leietakere innen helse er virksomheter som er integrert i det offentlige helsetjenestetilbudet for de bydelene huset betjener. Legepraksiser og fysioterapeuter med offentlige driftsavtaler, samt tannleger med offentlige tannhelseoppgaver er integrerte deler av kommunens offentlige tilbud om kommunale helsetjenester. Styret er dermed av den oppfatning at alle disse leietakerne har en naturlig plass som leietakere i huset.

TEKNISK STANDARD BYGNINGSMASSEN

Bygget er de seneste årene i ferd med å gjennomgå en nødvendig midtlivsrehabilitering. Det er gjennomført utendørs og innendørs ombygninger og utbedringer: Nye vinduer og inngangsdører, utskifting av innvendige dører i publikumsarealene, full utskifting av de elektriske anleggene, ny heis, nytt utvendig avfallsanlegg, omfattende brannsikringstiltak, oppgradering av parkeringsplass med parkmessig anlegg. Nytt inngangsparti i underetasjen er også etablert med direkte oppgang til husets øvrige etasjer. Arbeid er også igangsatt (2021) for ombygging av tilfluktsrom til øvingshotell. Dette blir ferdigstilt før sommeren 2022. Vedlikeholdsprogrammet er nedfelt i en egen investerings- og vedlikeholdsplan som løper fra 2017 til og med 2028. Husets tak ble skiftet i 2005.

Årlige investeringer er vist i figur 2. Totalt er det etter denne planen investert eller vil bli investert mer enn NOK 34 millioner kroner frem til og med 2028. Av dette vil om lag NOK 11 350 00 (ca. 33%) bli benyttet i årene 2023-2028.

Fig 2. Vedlikeholdskostnader SHV fra 2005 til 2028 i MNOK



En vurdering av byggets tekniske tilstand er tidligere gjennomført av OPAK med tanke på mulige påbygningsalternativer- ref. reguleringsplanen. Konklusjonen ble da at bygget av tekniske årsaker ikke tåler påbygg av to nye ekstra fulle etasjer. Byggekrav (ref. TEK17) stiller nå i tillegg økende tekniske krav til



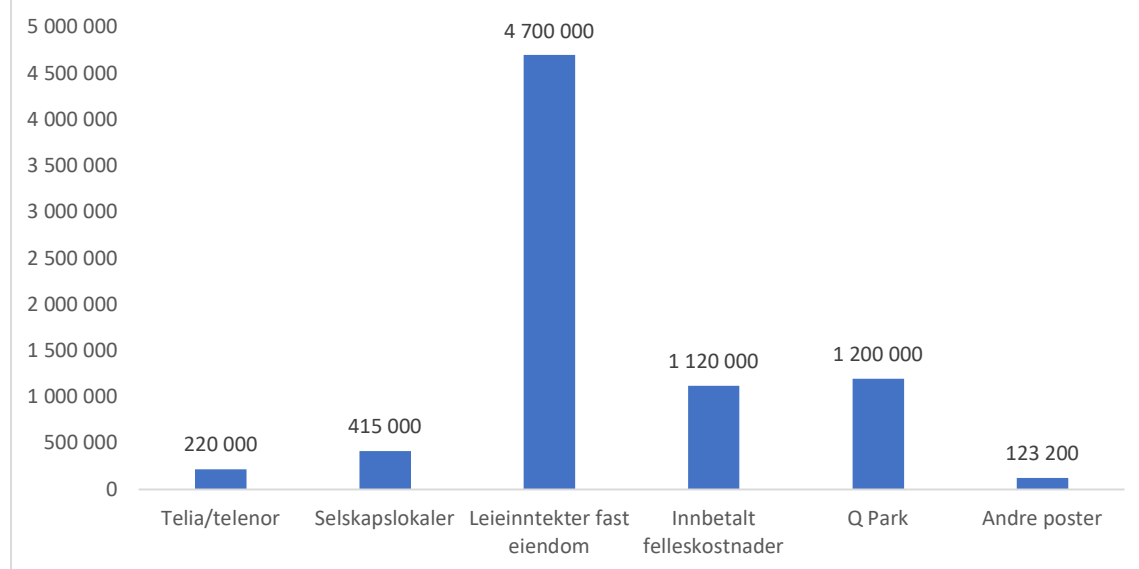
SAMFUNNSHUS VEST

byggets kvalitet og sikring, bl.a. jordskjelvsikring. Hvorvidt dette kan utfordres i form av enklere påbygg med en høy topp etasje er nå utredet av styret. Styrets vurdering av dette framgår senere.

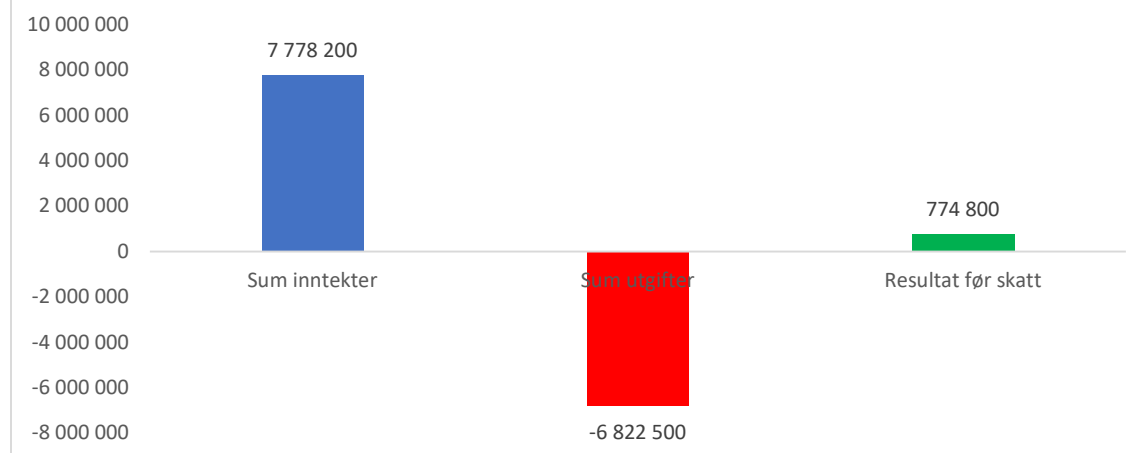
ØKONOMI.

Samfunnshusets økonomi er illustrert med budsjetterte inntekstposter for 2021 (ref. årsberetning 2020) (Figur 3) og totalregnskap (Figur 4).

Figur 3: Inntekter SHV i NOK - budsjett 2021



Figur 4: SHV budsjett 2021 i NOK



Styret er av den oppfatning at samfunnshusets økonomi er sunn og sikrer stabile driftsforhold for huset. Økonomien tillater imidlertid ikke større investeringer enn de som ligger i dagens investerings- og



vedlikeholdsplan. Dette vil belyses nedenfor.

ØVRIG ØKONOMISK STATUS

Finansiering

Langsiktig gjeld pr. 31.12.2021 var totalt kr. 7 752 208, og høsten 2021 fikk SHV tilsagn om lån på ytterligere 12 MNOK øremerket planlagte rehabiliteringsarbeider i henhold til investerings- og vedlikeholdsplanen. For å redusere kostnader besluttet styret å redusere lånerammen til 10 MNOK, og avtale ble inngått med totalt fire transjer over en tidsperiode på fire år med siste utbetaling senest 31.12.2026. Første transje på 2.5 MNOK ble utbetalt 3. januar 2022, og langsiktig gjeld utgjorde da totalt kr. 10 252 208.

Lånereserve ut over midler øremerket til planlagte vedlikeholdsoppgaver legges med dette til grunn å utgjøre 2 MNOK.

Økonomiske nøkkeltall

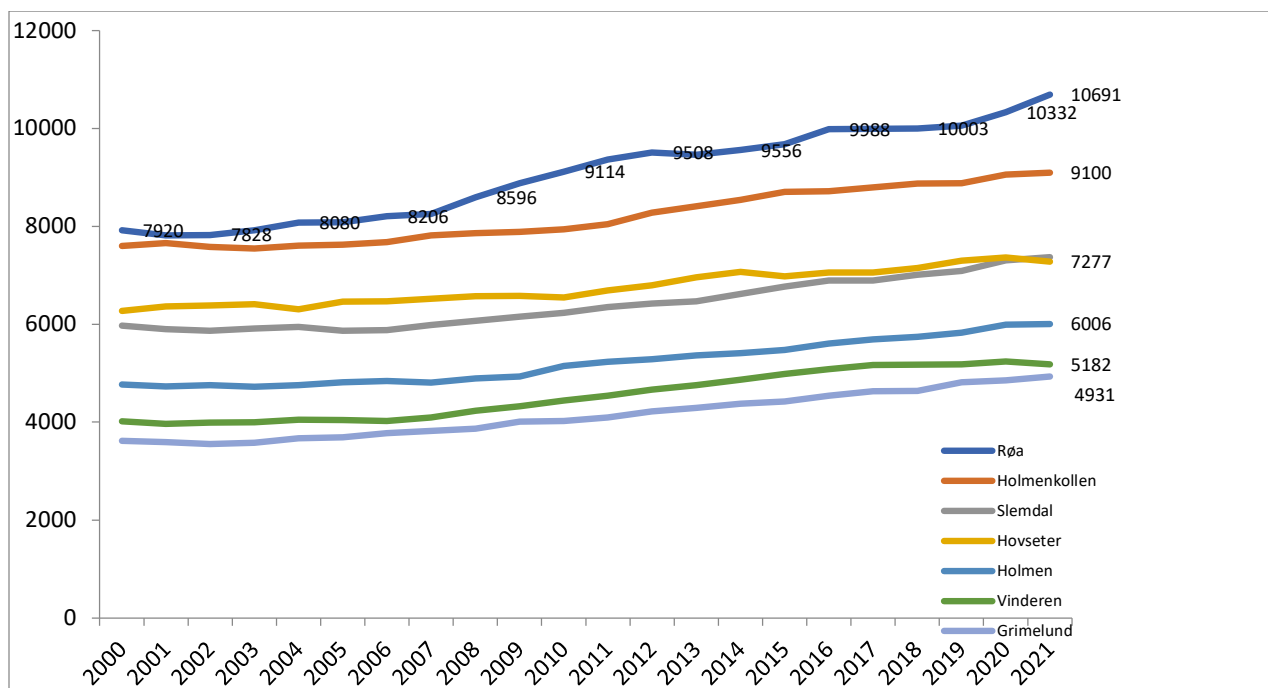
Tekst	2021	2020	2019	2018	2017
Totalkapitalrentabilitet	2,61	7,49	10,61	42,58	-74,12
Totalkapitalens omløpshastighet	0,49	0,53	0,53	1,09	0,73
Netto driftsmargin	5,33	14,01	19,66	39,08	-102,13
Likviditetsgrad 1	1,65	5,20	5,20	6,65	1,36
Likviditetsgrad 2	1,65	5,20	5,20	6,65	1,36
Arbeidskapital (1000 kr)	1 605,37	4 602,67	4 556,50	5 657,26	1 003,04
Arbeidskapital i % av driftsinntekter	19,08	54,86	54,69	40,76	13,59
Egenkapital i % av totalkapital	42,27	40,37	39,12	32,82	-0,96

GEOGRAFISKE OG DEMOGRAFISKE OMRÅDER SAMFUNNSHUS VEST BETJENER

Samfunnshuset skal bidra til å dekke aktuelle behov for befolkningen i bydelene Vestre Aker og Ullern.

- I 2020 har Vestre Aker by del en befolkning på 50 157 innbyggere. Bydelen dekker et areal på 16,6 km².
- I januar 2020 har Ullern bydel har 34 569 innbyggere. Bydelen dekker et areal på 9,4 km².
- Totalt i 2020 var det 84 726 innbygger i bydelene. Vestre Aker + Ullern bydeler plasserer seg dermed mellom innbyggertallet i Porsgrunn/Skien (93 778) og Kristiansand (64 596).
- Antall innbyggere i Vestre Aker bydel alene kan snart sammenligne seg med byer som Ålesund og Tønsberg (drøyt 53 000 innbyggere hver).

Befolkningsutvikling Bydel Vestre Aker



Figur 5: Innbyggertall fra 2000 til dags dato 2021 for delbydelene i Vestre Aker.

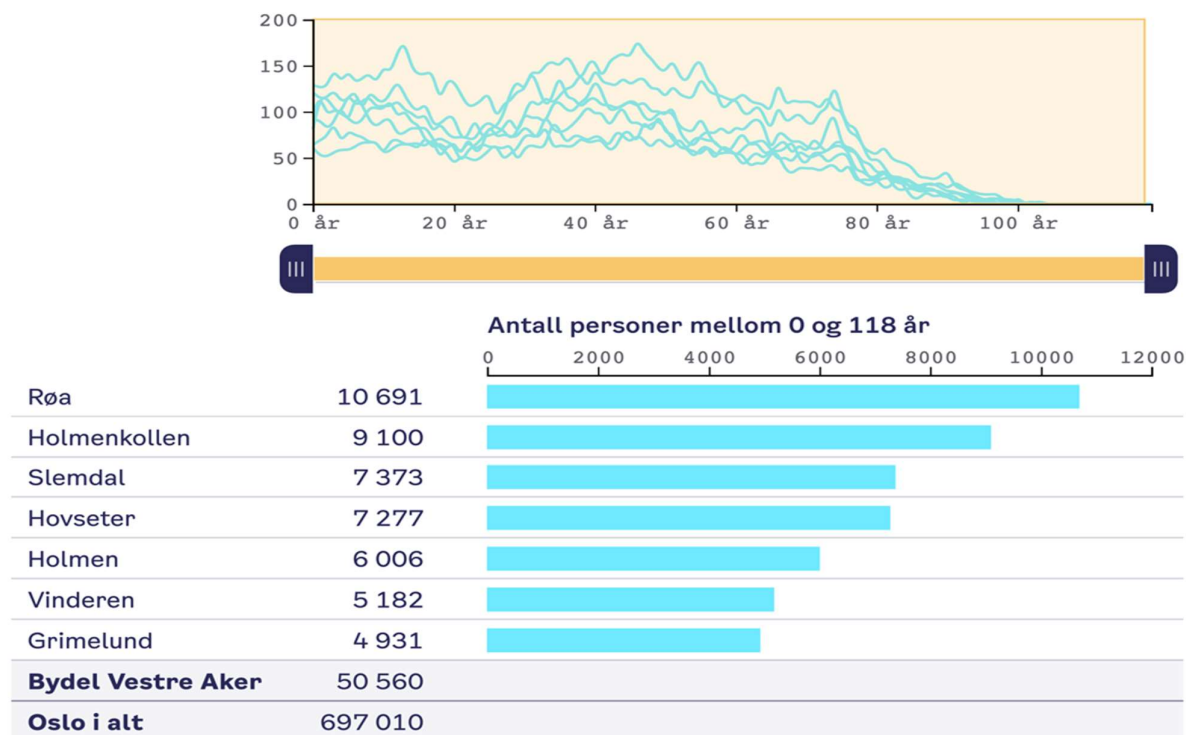
Tabell 1	Antall innbyggere 2021	% av totalt i bydelen
Røa	10691	21,1
Holmenkollen	9100	18,0
Slemdal	7373	14,6
Hovseter	7277	14,4
Holmen	6006	11,9
Vinderen	5182	10,2
Grimelund	4931	9,8
Totalt Vestre Aker	50560	100

Befolkningsvekst i Bydel Vestre Aker (2021)

	Folkemengde (totalt)	Utvikling siste år	Utvikling siste 10 år
Røa	10 691	+359 ↗	+1 323 ↗
Holmenkollen	9 100	+41 ↗	+1 055 ↗
Slemdal	7 373	+67 ↗	+1 025 ↗
Hovseter	7 277	-89 ↘	+586 ↗
Holmen	6 006	+10 ↗	+775 ↗
Vinderen	5 182	-56 ↘	+638 ↗
Grimelund	4 931	+71 ↗	+838 ↗
Bydel Vestre Aker	50 560	+403 ↗	+6 240 ↗
Oslo i alt	697 010	+3 516 ↗	+97 780 ↗

Tabell 2: Endring i befolkningen siste år og de siste ti år bydel Vestre Aker

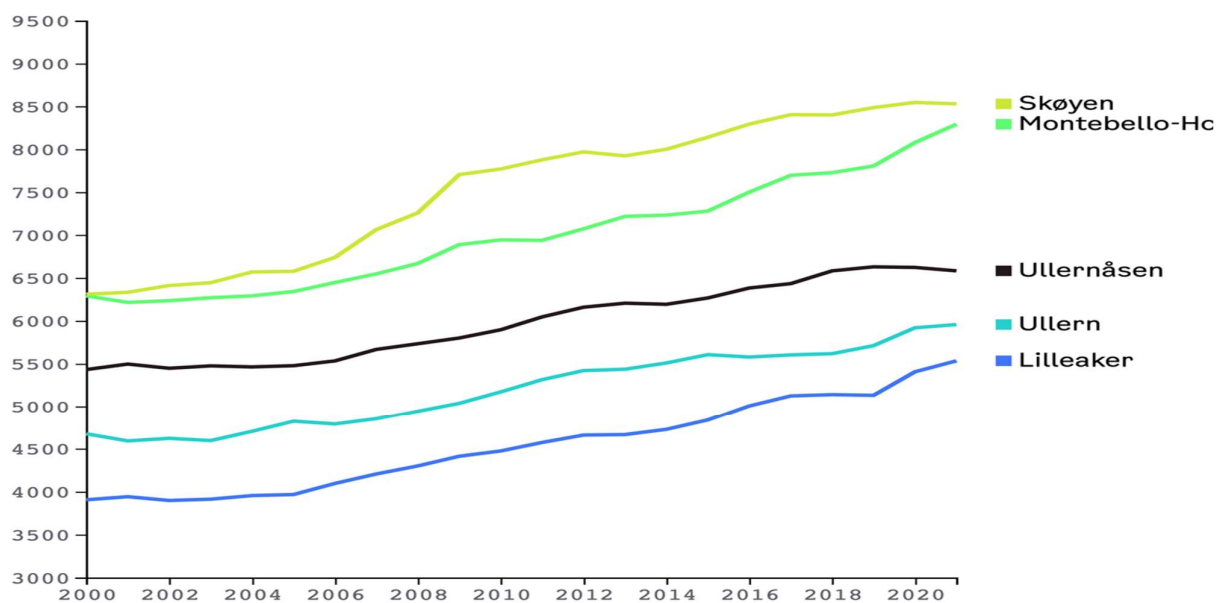
Aldersfordeling (antall) i Bydel Vestre Aker (2021)



Figur 6 og tabell 3: Aldersfordeling i Vestre Aker bydel 2021



Befolkningsutvikling i Bydel Ullern

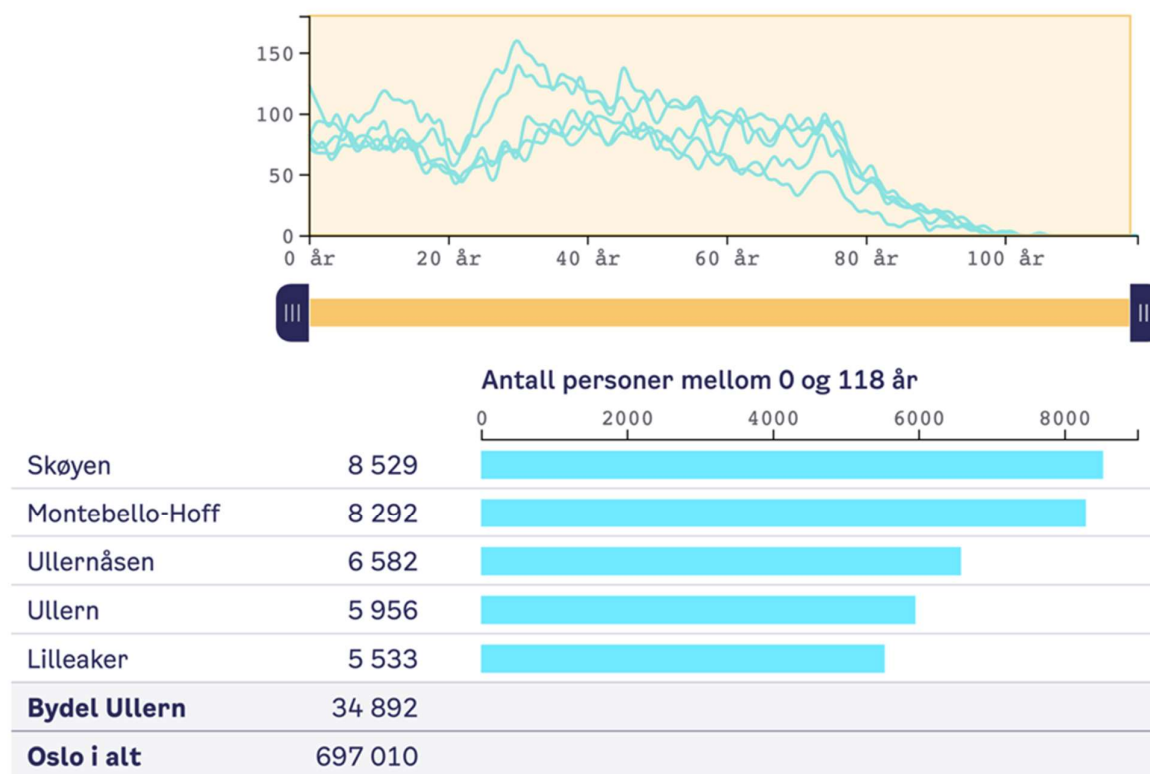


Befolkningsvekst i Bydel Ullern (2021)

	Folkemengde (totalt)	Utvikling siste år	Utvikling siste 10 år
Skøyen	8 529	-17	+652
Montebello-Hoff	8 292	+214	+1 354
Ullernåsen	6 582	-40	+537
Ullern	5 956	+38	+643
Lilleaker	5 533	+128	+962
Bydel Ullern	34 892	+323	+4 148
Oslo i alt	697 010	+3 516	+97 780



SAMFUNNSHUS VEST



Figur 7 og tabell 4: Ullern bydel – aldersfordeling.

Ingen av bydelene Ullern eller Vestre Aker har en egen større flerbrukssal eller eget kulturhus. En viktig faktor som skiller behovet for et kulturhus i våre bydeler i de byer vi befolkningsmessig kan sammenligne oss med, er nærheten til Oslo sentrum. I sentrum er det store nasjonale og lokale institusjoner som bydelenes innbyggere lett kan nå og benytte. Det er også relativt kort vei til kulturhuset i Sandvika.

Dette bør veies opp mot interessen, ressursene og kompetansen som finnes i befolkningen i bydelene som både gjør-, og ønsker, - å støtte opp om lokale kulturelle og sosiale aktiviteter som er relevante for samfunnshusets aktiviteter og ambisjoner.

HVILKE BRUKERGRUPPER ØNSKER SAMFUNNSHUSET Å NÅ?

Følgende brukergrupper kan være aktuelle brukergrupper i/av samfunnshuset:

1. Medlemmer i samfunnshuset
2. Lag og foreninger i bydelene
3. Innbyggere i bydelene
4. Politiske organisasjoner i bydelene
5. Kommersielle aktører av ulikt slag, særlig innen kultur og frivillighetsområdet
6. Livssynsorganisasjoner, enkeltpersoner og grupper



HVILKE BEHOV HAR BRUKERGRUPPENE?

Styret har ikke detaljert kjennskap til mulige brukerbehov som i dag ikke dekkes av samfunnshuset. Her mener styret at det kan være behov for en brukerundersøkelse for å kartlegge dette. De aktuelle brukergrupper kan imidlertid ha følgende behov:

- Selskapslokaler til private sammenkomster
- Større felles møterom til konferanser og seminarer
- Møtelokaler til foredrag, folkemøter, debatter, lagsmøter ol
- Flerbrukssal til visning film, teater, revy, danseforestillinger ol
- Flerbrukssal til utstillinger
- Lokaler egnet til festivaler, med ute- og inne plass
- Konkurranselokaler – inne og ute
- Øvingslokaler for musikk og kor
- Seremonilokaler for ulike livssyn
- Gymnastikksal
- Lokale til bowling
- Klatrevegg
- Lokale til hobbyaktiviteter
- Lokale til formingsrom
- Lokale til events
- Messehall
- Lokale til ulike markeder

I ulik grad krever de opplistede bruksområdene lokaler utstyrt med tekniske fasiliteter.

HVILKE ANDRE LOKALITETER OG STEDER ER TILGJENGELIGE FOR AKTUELL BRUK OG BRUKERE?

Følgende steder finnes i bydel Vestre Aker. Ullern bydel er ikke kartlagt tilsvarende av kapasitetshensyn. Enkelte lokaler har visse begrensninger, f.eks mtp. livssyn.

FOR «STORE» ARRANGEMENTER

Oversikten omfatter følgende lokaler som kan romme ca. 100 -200 personer

Vestre Aker:

1. Røa Kirke: Hovedrommet i kirken og Menighetssalen
2. Persbråten skole: Inngangsparti og auditorium
3. Hovseter skole aula/gymsal (når ferdig rehabilitert)
4. Voksen skole aula/gymsal (?)
5. Voksen kirke- menighetssalen(?)
6. Deichmann
7. Klubbhuset/restauranten Bogstad Golfbane
8. Seniorsenteret Røa – kafeteria
9. Flerbrukshallen Voksen (?)



10. Nye Bogstad Camping Grendehus

11. Glassbygget på Røa torg

Ullern: Ikke kartlagt

FOR «MINDRE» ARRANGEMENTER

Lokaler/muligheter som kan romme 50 til 100 personer

Vestre Aker:

1. Huseby skole
2. Klubbhus Røa Idrettslag
3. Lokaler i administrasjonsbygget til Bydel Vestre Aker
4. Vandrehallen i underetasjen Røa Torg handlesenter

Ullern: Ikke kartlagt

Lokaler med plass til færre enn 50 personer

Vestre Aker:

1. Glasslåven/Åpent bakeri på Røa Torg
2. Kaffebrenneriet Røa
3. Baker Hansen
4. Nye spisesteder Røa sentrum
5. Andre aktuelle steder?

Ullern: Ikke kartlagt

UTEOMRÅDER SOM KAN VÆRE AKTUELLE

Forslag omfatter følgende steder/mulige steder

Vestre Aker:

1. Kirkeparken
2. Røa Torg
3. Hovseterdalen
4. Grøntområdet utenfor Røa Bad komplekset
5. Skolegårdene
6. Idrettsbanene
7. Opprusted Grønne Lunger
8. Nye uteområder/grønne områder som kommer -ref sentrumsutbygging

Ullern: Ikke kartlagt



BEHOV FOR EKSTERNE UNDERSØKELSER

For å kunne se hvilket behov SHV kan tenkes å dekke- og hva som er det reelle behovet hos aktuelle brukere, mener styret det bør foretas undersøkelser og analyser av data/informasjon som kan hentes inn. Eksempler er tatt frem her for diskusjon.

BEHOV FOR SHVS TJENESTER OG TILBUD I PERIODEN

- I. Behov for lokaler og utstyr
- II. Dekning av behov i dag
- III. Annet tilbud til befolkningens for å dekke behov nå og i perioden
- IV. Betalingsevnen til aktuelle brukere
- V. Mulig organisering av tilbud til befolkningen
- VI. Behov for bærekraftig finansiering, markedsføring og gjennomføring av tilbud til befolkningen

Det anbefales å gå gjennom disse punkter for å finne ut om det er ønskelig å få utført relevante undersøkelser i begge de to vestlige bydelene. Styret er av den oppfatning at vi trenger best mulig avklaring av eventuelle konkrete behov, før det arbeides videre med en eventuell byggeprosess-, og hvordan denne bør innrettes.

Forslag: Styret anbefaler at det iverksettes en ekstern behovsanalyse for å avdekke/avklare hva bydelenes befolkning ønsker av tilbud fra en samfunnsaktør som SHV er, og hvilke forventninger som finnes til samfunnshuset blant egne medlemmer, brukere og befolkning.

ANALYSER

Som tidligere beskrevet har styret i Samfunnshus Vest gjennom flere år diskutert mulighetsrommet for samfunnshusets videre utvikling. Årsmøtene i samfunnshuset har også blitt involvert i disse vurderingene og diskusjonene på alle årsmøter og fattet oppfølgingsvedtak i saken. Styret har fulgt opp disse årsmøtevedtakene fortløpende. På eget strategiseminar høsten 2021 gjorde samfunnshusets styre en ny gjennomgang av arbeidet med utvikling av husets fasiliteter. Styret valgte da å inndele arbeidet i tre retninger;

1. Rehabilitering av huset innvendige lokaler
2. Muligheter for bruksendringer/omdisponeringer i husets nåværende arealer
3. Utbygging eller nybygging av lokaler på den resterende delen av samfunnshusets festetomter

SWOT ANALYSE

På det nevnte strategiseminalet gjennomførte styret en «SWOT-analyse» (styrker, svakheter, muligheter, trusler) for å få en oversikt og beskrivelse av nå-situasjonen. SWOT-analysen omfattet følgende forhold:

- A. Sterke sider ved SHV bygget og tomtene
- B. Svake sider ved SHV bygget og tomtene
- C. Muligheter for SHV bygget og tomtene
- D. Trusler for SHV bygget og tomtene

Strategien som eventuelt velges bør innrettes mot å forsterke samfunnshusets sterke sider og utnytte mulighetene. Trusler mot huset bør minimeres og tiltak skal iverksettes for å redusere svake sider. Se styrets forslag til strategiske valg i de følgende punkter.

STRATEGISKE TILTAK I : REHABILITERING AV HUSETS INNENDIGE AREALER

Rehabiliteringsarbeidet i huset er i god utvikling. Som nevnt tidligere er det over de seneste årene brukt mer enn 23 MNOK på rehabilitering av bygningsmassen. Disse arbeidene og planene er beskrevet detaljert i samfunnshusets investerings- og vedlikeholdsplan. Denne behandles hvert år av samfunnshusets årsmøte.

Gjenstående rehabiliteringsarbeider i dagens bygningsmasse er som følger:

- Utskifting av ventilasjonsaggregater
- Oppgradering fellestoiletter
- Brannsikringstiltak
- Rehabilitering/utskifting av innerdører til kontorer og møterom
- Nye møbler selskapslokaler
- Kunstnerisk utsmykking
- Ytterligere oppgradering el-anlegg
- Predikativt vedlikehold og oppgradering VVS

Totalt utgjør dette rehabiliteringskostnader i størrelsesorden 15 MNOK (2022-tall)

Forslag: Styret legger fram for årsmøtet også i 2022 en revidert investerings- og vedlikeholdsplan for de kommende årene og anbefaler at dette rehabiliteringsarbeidet videreføres i samsvar med fremlagt plan.

STRATEGISKE TILTAK II: BRUKSENDINGER/OMDISPONERINGER I DAGENS AREALER

Styret har, i løpet av de senere årene, foretatt endringer/omdisponeringer som har tilført huset nye brukerarealer. Huset selskapslokaler er utvidet med ny, og større hjørnesal etter flytting av kontorarealer, og tilfluktsrommet i underetasjen rehabiliteres i 2021/22 til nytt øvingshotell for bydelenes unge og musikere. Totalt er dermed om lag 125 kvm areal omdisponert til brukerarealer for bydelenes innbyggere.

Styret peker på at samfunnshuset også i årene framover vil ha behov for å avsette midler til vedlikeholdsarbeidet og eventuelle nye, større investeringer i huset. Styret mener slike eventuelle endringer må skje uten at det går på bekostning av samfunnshusets drift eller økonomiske bæreevne.

Forslag: Styret foreslår at slike bruksendring/omdisponering kan/bør foretas også framover i tid ved utløp av leiekontrakter og fristilling av lokaler i de etasjene hvor det i dag er eksterne leietakere.

STRATEGISKE TILTAK III : UTBYGGING ELLER NYBYGGING AV LOKALER

Styret har diskutert grunnene til at et nybygg kan være ønskelig sett fra samfunnshusets side. En slik grunn kan være at samfunnshuset i dag er bygget på to festetomter leiet av Oslo kommune. Disse festekontraktene løper fram til 2048, men vil da være avhengig av en aksept fra kommunen om videreføring av festeavtalene. Fordi festetomtene i dag gir rom for videre utvikling kan en ikke-utnyttet del

av tomtene bli attraktivt for Oslo kommune i forbindelse med en fornyelse av festekontraktene. Dette kan medføre at SHV ikke får fornyet festeavtalen for den «frie» delen av eiendommen, men kan risikere at huset får en «reduisert festekontrakt» som kun omfatter den delen av eiendommene som er bebygget. Dette kan dermed påvirke både inntektsgrunnlaget for samfunnshuset og videre utviklingsmuligheter for huset betydelig.

Styret har diskutert mulighetsrommet knyttet til en utvikling av samfunnshusets «eiendom» ut fra de faktiske rammer som må ligge til rette for en eventuell utbygging. Disse rammene er;

- Reguleringsplanen for området
- Festekontraktens bestemmelser og varighet
- Grunneiers vurdering (Oslo kommune)
- Kapitalbehov og mulig finansiering
- Samfunnshusets økonomiske bæreevne

Styret har vurdert de følgende alternativene (1 – 7) for utbygging av samfunnshusets lokaliteter basert på at rammebetingelsene i punkt 1-3 er oppfylt.

III ALTERNATIV 1: BYGGING AV NY FJERDE OG FEMTE ETASJE M/OMBYGGING I DAGENS ANDRE OG TREDJE ETASJE TIL FLERBRUKSSAL

Alternativet innebærer at deler av eksisterende annen etasje (sal 1,2,3 og foajéen) og tilsvarende areal i tredje etasje ombygges til høy annen etasje- samtidig som alle eksisterende utleielokaler i tredje etasje flyttes opp i ny 5. etasje. Dette ville kunnet frigjøre arealer og volum til en flerbrukssal med stor takhøyde - samtidig som resten av arealene i andre og tredje etasje beholdes som to atskilte etasjer til møtelokaler etc.

Fordelen med et slikt alternativ er at dagens totale utleieareal vil kunne beholdes. Dette betyr at det på sikt ikke vil være vesentlige endringer i husets leieinntekter. Videre vil huset fortsatt kunne ha møtelokaler, toaletter og kjøkkenarealer tilgjengelige (resterende del av andre og tredje etasje). Trafikkstrømmen i huset vil ikke bli vesentlig endret fra dagens situasjon.

Ulempene er imidlertid betydelige ettersom tidligere tekniske vurderinger tilsier at bygget ikke vil tåle en fullverdig ny fjerde og femte etasje. Omkostningene ved dette alternativet vil være store knyttet til påbygging av ny fjerde og femte etasje, ombygging av andre og tredje etasje, store forstyrrelser i husets daglig drift, samt ved flytting av spesialutstyr hos leietakere til ny fjerde og femte etasje. I byggeperioden vil også samfunnshuset måtte tilby leietakerne erstatningslokaler. Dette blir med en betydelig kostnad tilknyttet.

Et slikt påbyggingsalternativ med to nye etasjer er tidligere vurdert av SHVs bygningstekniske rådgivere. En ombygging med dette omfanget vil - i realiteten - medføre at bygget må forsterkes betydelig. Det vil også medføre at ombyggingen vil bli omfattet av nye byggeforskrifter med store krav til teknisk standard og til sikring av nytt bygg. Alternativet vil bli såpass omfattende og kostnadskrevende at det trolig vil være mer regningsvarende å rive dagens bygg og føre opp et nytt bygg på eiendommene. Dette er i dag et urealistisk alternativ for SHV SA.

Forslag: Styret anbefaler derfor ikke alternativ 1 som et strategisk valg.



III ALTERNATIV 2: BYGGING AV NY, HØY FJERDE ETASJE SOM FLERBRUKSSAL

Dette alternativet innebærer bygging av en ny, høy fjerde etasje med tekniske installasjoner over dette (på et nytt tak). Alternativet er utredet og er teknisk mulig. Ved en slik utbygning kan man etablere en stor sal i 4. etasje, med stor takhøyde og mulighet for å dele inn i mindre avdelinger. Kapitalbehov ved slik utbygging er grovt anslått til om lag 30-40 MNOK for utbygging (NOK 50 000 per kvm). Avskrivning over 50 år anslås til 1,5 - 2 MNOK per år. I tillegg anslås rentekostnad per år til 3 MNOK per år (etter dagens rentenivå – NIBOR). Totalt innebærer dette alternativet en årlig kostnad på om lag 4.5 - 5 MNOK.

Utbygging av en ny fjerde etasje vil imidlertid medføre et betydelig tap av leieinntekter fra dagens leietakere i etasjen ettersom alle dagens leietakere vil måtte flytte ut av huset. Dette medfører en reduksjon i dagens inntekter tilsvarende parkeringsinntektene, som utgjør mellom 1,5 og 2 MNOK årlig.

Mulig finansiering av et slikt nybygg blir kun gjennom utleie av de «nye» arealene i 4. etasje. Styret tror ikke leieinntektene vil kunne dekke den totale kapitalkostnaden ved en slik utbygging. Økte drifts- og administrasjonskostnader vil dessuten tilkomme. Flerbrukshallen i fjerde etasje må derfor påregnes å være et «tapsprosjekt» hvor leieinntekter ikke vil kunne dekke de totale kostnadene. I tillegg vil tapet av dagens leieinntekter i sterk grad redusere samfunnshusets evne til å dekke sine økonomiske forpliktelser ellers.

Styret bemerker videre at gjennomføring av en slik fullstendig ombygging og endret bruk av 4. etasje vil berøre hele bygget gjennom økt trafikk av personer og utstyr gjennom alle etasjer og at det vil være en vesentlig slitasjefaktor for husets ene heis. I tillegg vil det være åpenbare utfordringer knyttet til rømning med så mange personer inne i husets øverste etasje. Videre vil byggeperioden forstyrre annen drift i huset, og føre til økt slitasje. Styret antar at de sikkerhetsmessige utfordringene knyttet til dette alternativet er så store at det trolig ikke vil gis tillatelse til en slik disponering av etasjen. Styret mener derfor dette alternativet er lite hensiktsmessig.

Forslag: Styret anbefaler derfor ikke alternativ 2 som et strategisk valg.

III ALTERNATIV 3: FULL BYGGING PÅ LEDIG TOMTEAREAL

Dette alternativet innebærer full utbygging av ny bygningskropp på parkeringsarealet ved siden av dagens bygg. Dette betyr å bygge nytt 6-etasjes bygg pluss en underetasje - med to etasjer garasjeanlegg under bakken på hele den ledige tomten (dvs. full utnyttelse av rammene i gjeldende reguleringsplan). Estimert brutto byggeareal er 6 000 kvm, hvorav 1 600 kvm avsettes til flerbrukshall og rom for felles tekniske installasjoner. Kapitalbehov ved slik utbygging er grovt anslått til 300 MNOK for utbygging (NOK 50 000 per kvm). Totalt innebærer dette alternativet en årlig finansieringskostnad på om lag 20 MNOK, basert på dagens rentenivå og nedbetaling over [30] år.

Styret anslår at dagens inntektsnivå fra parkeringsarealene utenfor dagens underetasje vil holde seg på samme nivå som i dag, dvs. mellom 1,5 og 2 MNOK per år, selv om utendørs plasser normalt har større belegg enn innendørs p-anlegg.

Mulig finansiering av et slikt nybygg blir i vesentlig grad gjennom utleie av de nybygde arealene. Med om lag 4 400 nye kvm leieareal samt ny flerbrukshall, vil leieinntektene ikke kunne dekke den totale kapitalkostnaden ved et slikt bygg. Trolig vil utleielokalene (ca. 4 400 kvm) kunne dekkes inn finansielt gjennom nye leieinntekter. Flerbrukshallen må imidlertid påregnes å være et «tapsprosjekt» hvor leieinntekter ikke vil kunne dekke sin forholdsmessige andel av kapitalkostnadene. Dette betyr at leieinntekter må innbringe mer enn NOK 3 000 per kvm per år i leie pluss dekning av felleskostnader. Nesten samme inntektsnivå må kunne oppnås for å dekke inn kostnadene ved en flerbrukshall. Styret



SAMFUNNSHUS VEST

vurderer dette som lite sannsynlig og mener derfor dette alternativet er fullstendig urealistisk uten at vesentlige deler av byggekostnaden hentes inn gjennom tilskudd fra Oslo kommune, de to bydelene eller private aktører.

Kommunen har ikke indikert vilje til å bidra med midler. Det er imidlertid kommunisert at festeavgiften kan bli markedsregulert dersom andelen av kommersiell utleie i SHV økes. En slik markedsregulering vil utfordre regnestykket ytterligere.

Forslag: Styret anbefaler derfor ikke alternativ 3 som et strategisk valg.

III ALTERNATIV 4: NYTT LAVT BYGG I TO-TRE ETASJER PÅ PÅLER PÅ LEDIG PARKERINGSPLASS

Investeringen i et slikt nybygg anslås til være 70 MNOK basert på dagens kostnader for industribygg (kr. 30.000 x 1700kvm (51 MNOK) fundamentering og reasfaltering (5 MNOK), byggelånsrenter (2 MNOK), innredning av bygg i egen regi (5 MNOK) og 10% sikkerhetsmargin (7 MNOK). Det tilkommer også ca. 3 MNOK i tapt inntekt fra parkeringen i byggeperioden.

Økte driftsutgifter anslås til ca. 5 MNOK per år. Renter 5% av 70 mill. (3,5 MNOK), administrasjon og vedlikehold (1,5 MNOK). Avskrivninger, som reduserer driftsresultatet, men ikke pengestrømmen, blir på ca. 2 millioner (bygg og fundamentering 2% per år = kr. 1,1 mill.), innredninger 10-20% av 5 mill.=kr. 0,8 mill.). Redusert parkeringsareal senker dagens inntekter med ca. 100.000kr. Økte inntekter basert på utleie

av ca. 500 kvm til Deichman og andre på kommersiell basis og resten til samfunnshuspriser gir ca. 2 millioner i nye inntekter. Regnskapsmessig gir utbyggingen et årlig tap på ca. 5 MNOK. Likviditetsmessig gir utbyggingen en årlig negativ strøm på ca. 3 MNOK.

Samfunnshus Vest sin økonomiske status og drift tilsier at huset, i beste fall, kan dekke inn ca. 1 MNOK av beregnet løpende tap. Selv dette beløpet er usikkert da det gjenstår betydelige investeringer i vedlikeholdet av dagens bygg. Dette vil belaste lånemuligheter, øke avskrivninger og påvirke likviditeten i ugunstig retning. Beregningene er dessuten heftet med stor usikkerhet. Skal en slik investering kunne være realistisk må samfunnshuset sikre ekstern økonomisk støtte i størrelsesorden 40-50 millioner kroner.

Forslag: Styret anbefaler derfor at alternativ 4 foreløpig bare gjøres gjenstand for videre utredninger og undersøkelser.

III ALTERNATIV 5: ETABLERING AV ET «LOKK» UTEN PÅBYGG PÅ PÅLER OVER LEDIG PARKERINGSPLASS

Alternativ 5 er et minimumsalternativ som kan sikre at det etableres et «fundament» for framtidig videre påbygg. Et «lokk» vil kunne gi samfunnshuset muligheter for å etablere midlertidige konstruksjoner for ulike aktiviteter ((messehall, scene for kunstneriske innslag, teater, konserter m.v.) uten at dette skjer til fortrengsel for parkering under lokket. Tiltaket vil dermed ikke redusere SHVs inntekter fra parkeringsplassen i vesentlig grad.

Utbyggingen kan antakelig finansieres med banklån og overskudd fra husets drift etter at vedlikeholdsplanen er slutført i 2028 og lånet delvis nedbetalt.

Dette alternativet forutsetter at konstruksjonen («lokket») kan videre påbygges med flere etasjer i tråd med utviklingen av samfunnshusets økonomi og finansielle situasjon.

Styret er delt i synet på dette alternativet. På plussiden vil en slikt «påbegynt» konstruksjon kunne bidra til å markere at samfunnshuset reelt disponerer begge de to festetomtene. I tillegg vil «lokket» kunne



SAMFUNNSHUS VEST

benyttes til aktiviteter innenfor oppsatte gjerder rundt arealet på lokket. På minussiden er en slik utbygging et svært dyrt tiltak dersom det senere skulle vise seg å være umulig å finansiere videre utbygging av flere etasjer på lokket. En slik løsning er ikke foreløpig utredet av styret.

Forslag: Styret er derfor delt i synet på om alternativ 5 skal/bør videreføres som del av samfunnshuset strategiske plan.

III ALTERNATIV 6: ETABLERING AV ET «LOKK» MED PÅBYGGET/UTBYGGET FØRSTE ETASJE PÅ PÅLER OVER LEDIG PARKERINGSPLASS

Dette alternativet forutsetter at også denne konstruksjonen («lokket») kan videre påbygges med flere etasjer i tråd med utviklingen av samfunnshusets økonomi og finansielle situasjon.

Alternativet omfatter utbygging av én full etasje på et lokk over dagens parkeringsplass. Dette vil bli en utvidelse av samfunnshuset på torgets nivå med muligheter for å leie ut arealer til Deichmann eller andre interesser. Dette vil kunne gi en stabil leieinntekt fra arealene og dermed være et viktig bidrag til finansiering av utbyggingen.

Uten finansiell støtte fra eksterne aktører (private eller Oslo kommune) konkluderer styret med at også dette alternativet vil være urealistisk å løfte for samfunnshuset alene.

Forslag: Styret anbefaler derfor at alternativ 6 ikke videreføres i samfunnshusets strategiske plan.

III ALTERNATIV 7: OPPSPARING AV EGENKAPITAL MTP. FREMTIDIG UTBYGGING

Alternativet innebærer at utbygging planlegges gjennomført, men med en svært lang tidshorison. Styret mener at et slikt alternativ kan være en aktuell mulighet dersom strategiplanen ses i et langsiktig perspektiv med en tidshorison fram mot utløpet av festekontrakten varighet i 2048. Gitt at det eksisterende rehabiliteringsbehovet vil kreve investeringer fram mot 2028, vil eventuell overskuddskapital de neste årene (fram t.o.m. 2028) bli brukt til oppgradering av eksisterende bygg.

Fra 2029 og fram til 2048 vil deler av overskuddene av husets drift kunne avsettes til et «byggefond», noe som vil kunne gi SHV en oppspart kapital på mellom 30 og 40 MNOK i slutten av perioden. Med en slik egenkapital vil det kunne være enklere å skaffe ytterligere midler til utvikling av huset etter fornyelse av festeavtalen med Oslo kommune. En slik langsiktig plan vil imidlertid medføre at en mulig utvidelse med påbygg/tilbygg skyves ut i tid til etter 2050.

Forslag: Styret anbefaler derfor at alternativ 7 videreføres som en del av samfunnshusets strategiske plan.

III ALTERNATIV 8: VIDEREFØRE KONTAKTEN MED OSLO KOMMUNE OG PURRE PÅ NYE INITIATIVER FRA KOMMUNENS ANSVARLIGE

Dette alternativet innebærer at de ulike utbyggingsalternativene skrinlegges i påvente av en formell avklaring av hva Oslo kommune ønsker med området rundt samfunnshuset. Dette innebærer likevel at påvirkningsarbeidet mot Oslo kommune videreføres med den forståelse at SHV er avtalemessig bundet av festeavtalen med kommunen.

Forslag: Styret anbefaler derfor at alternativ 8 videreføres i samfunnshusets strategiske plan.



Konklusjon

Styret ber årsmøtet tilslutte seg styrets forslag til de skisserte alternativene i forslag til strategisk plan for videre utvikling av Samfunnshus Vest SA.