



STRATEGISK PLAN FOR VIDERE UTVIKLING AV SAMFUNNSHUS VEST 2023 - 2028

Versjon 22 - April 2023

INNHALDSFORTEGNELSE

Formålsparagraf	3
Visjon	3
Mål	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>
Teknisk standard bygningsmassen	6
<i>Økonomi</i>	<i>7</i>
<i>Øvrig økonomisk status</i>	<i>9</i>
Eksterne undersøkelser	9
Geografiske og demografiske områder Samfunnshus Vest betjener	10
<i>Forventet demografisk utvikling</i>	<i>13</i>
Lokaler til samfunnsmessige formål: Behovsdekning	14
<i>Hvilke brukergrupper ønsker Samfunnshuset å nå?</i>	<i>15</i>
<i>Hvilke behov har brukergruppene?</i>	<i>15</i>
<i>Konkurranse situasjonen lokaler</i>	<i>15</i>
For «store» arrangementer	16
For «mindre» arrangementer	16
Lokaler med plass til færre enn 50 personer	16
Uteområder som kan være aktuelle	17
<i>Spørsmål i undersøkelsen: Behov for SHVs tjenester og tilbud i perioden</i>	<i>18</i>
<i>Brukerundersøkelsen: Materialer og metoder</i>	<i>18</i>
<i>Hovedfunn i brukerundersøkelsen</i>	<i>19</i>
Analyser	22
<i>SWOT analyse</i>	<i>22</i>
Strategiske tiltak framover	23
<i>Kortsiktige tiltak 2023-2028: Rehabilitering av husets innvendige arealer</i>	<i>23</i>
<i>Tiltak på sikt: Bruksendringer eller omdisponeringer av arealer</i>	<i>23</i>
<i>Tiltak fortløpende: Muligheter for utbygging av nye arealer</i>	<i>24</i>
<i>Langsiktig tiltak: Oppsparing av egenkapital for framtidig utbygging</i>	<i>24</i>
<i>Evaluerings av tiltakene</i>	<i>24</i>

FORMÅLSPARAGRAF

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 vedtektenes formål spesifiseres i en visjon for utviklingen av huset. Det vil si en mer presis målsetning for denne ønskede utviklingen i årene som kommer.

«Samfunnshus Vest skal være en viktig sosial, folkelig og interessant arena for møter, aktiviteter, meningsutveksling og sosial velferd for befolkningen i bydelene Vestre Aker og Ullern».

MÅL

Styret og årsmøtet 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 er det et delmål for den videre utviklingen av lokalitetene i samfunnshuset. Delmål er:

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



SITUASJONSBEKRIVELSE

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, under en felles festekontrakt. Festekontrakten utløper i 2048.

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. Primo desember 2021 hadde det ikke lyktes samfunnshusets styre eller ledelse å få Oslo Kommune til å avklare hva de ønsker med disse festetomtene fremover i tid. Styret har tolket kommunens tilbakemeldinger slik at Oslo Kommune ikke har konkrete planer for tomtene.

Gjennom det siste tiåret er det gjort flere utredninger knyttet til husets fremtid og muligheter

- *Utredning om etablering av Kulturhus - 2012*
- *OPAK vurdering teknisk standard – hva tåler SHV bygget per idag- 2014*
- *Arkitektutredning nybygg- 7 etg og 2 etg P-hus garasjer – 2015*
- *Møter med Oslo Kommune, adm BYM- 2015-2020*
- *Møter med PBE- 2015-2020*
- *Møter med politikere-2015-2020*
- *Informasjonsmøter med VA og U bydelsutvalg- 2017-2019*
- *Møter med Byrådsavdeling for byutvikling (BUA)-2020*
- *Brukerundersøkelse for Samfunnshus Vest vinter 2023 utført av Menon Economics*

REGULERINGER

Festetomtene er regulert etter S-4882. Dette er en justert reguleringsplan innenfor Røaplanen fra 2004 (S-4110). Denne planen ble vedtatt 03.02.2016. Denne nye, justerte, detaljplanen kom som en konsekvens av Røa Torg AS sitt arbeid med å bygge nye boliger og nye næringsbygg i tillegg til en ombygging og oppgradering av selve torget. Dette prosjektet ble ferdigstilt i 2021. I planen S-4882 ligger samfunnshusets festetomter innenfor felt A14. Her 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 «tilleggs etasje under torgnivå», samt at det vil være mulig å bygge inntil to (2) parkeringsetasjer under jorden.

Per november 2022 er samfunnshusets bygg med 4 etasjer pluss underetasje. Den siste reguleringsplanen tillater dermed en utvidelse av bygget til 6 etasjer med inntrukken toppetasje, pluss underetasje, samt garasjekjeller (2 etasjer under bakken).

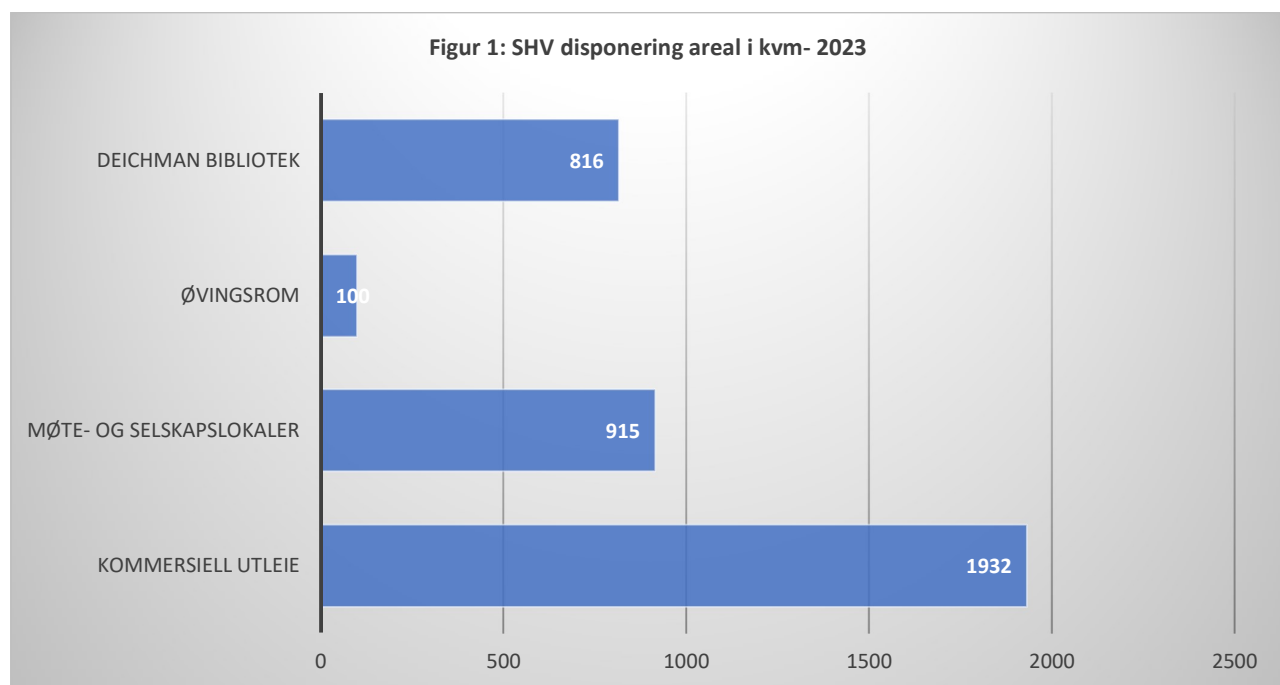
BYGNINGSMASSEN

Bygget har totalt cirka 3 763 kvm eksklusivt utleieareal til rådighet. Av dette arealet benyttes cirka 1832 kvm til virksomhet som beskrevet i formålsparagrafen. Dagens faste leietakere er samfunnshuset selv med møte- og selskapslokaler (ca. 866 kvm). Dette er i 2022 utvidet med et nytt øvingshotell på om lag 100 kvm til totalt cirka 1016 kvm. Deichman vurderes av styret å ha et samfunnsnyttig formål i samsvar med vedtektene. 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 95 % (cirka 3563 kvm) av samfunnshusets totale utleiearealer på 3763 kvm benyttet til samfunnsnyttige formål. Kun 8 % (Cirka 200 kvm) av arealene er leid ut til annen type næringsvirksomhet.

Styret er derfor 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 1932 kvm ut til leietakere til et markedsbasert leienivå. Dette gjelder alle leietakere i huset, også de helsevirksomhetene som har kommunale driftsavtaler. Deichman har en noe rabattert leiepris.

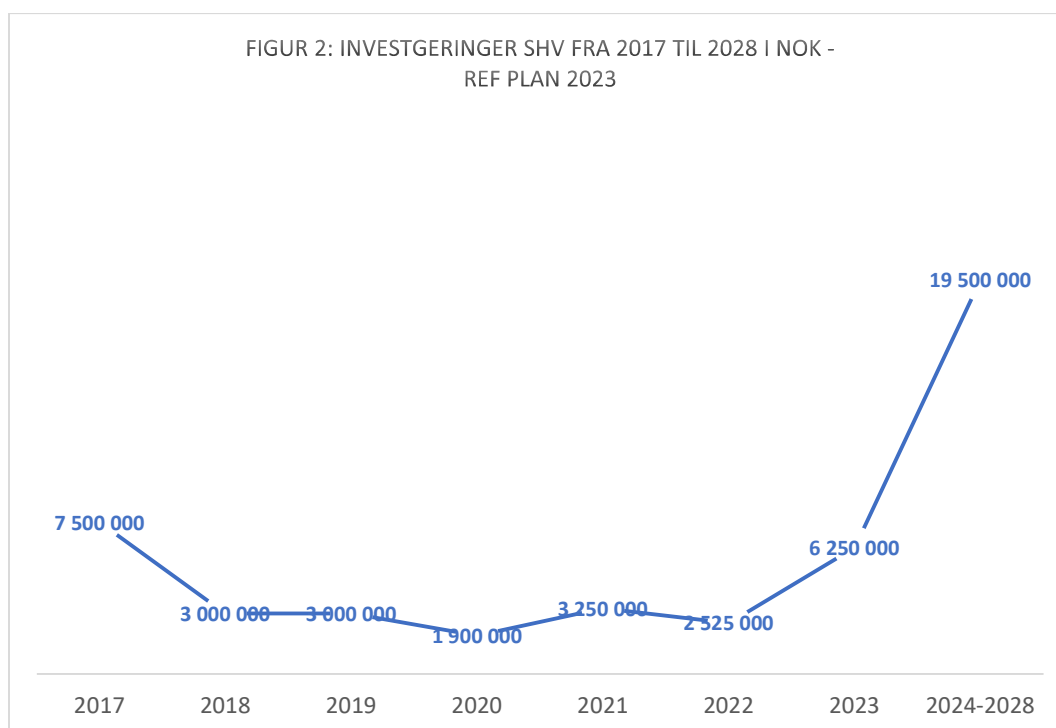


Det er av enkelte hevdet at samfunnshuset er blitt et «helsehus». En grunn til at helserelaterte virksomheter har søkt til huset, er at samfunnshuset ikke har søkt å etablere merverdiavgifts registrering. Dermed oppnås heller ingen fradrag for inngående MVA. Videre anser styret helsetilbud å være en viktig del av samfunnstilbudet. 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 har i løpet av de siste årene gjennomgått en sterkt nødvendig midtlivsrehabilitering. Dette omfatter 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. Videre er tilfluktsrom bygget om til øvingshotell. 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 inntil NOK 47 mill. kroner frem til og med 2028. Av dette vil om lag NOK 19 500 000 (ca. 52%) bli benyttet i årene 2024-2028.

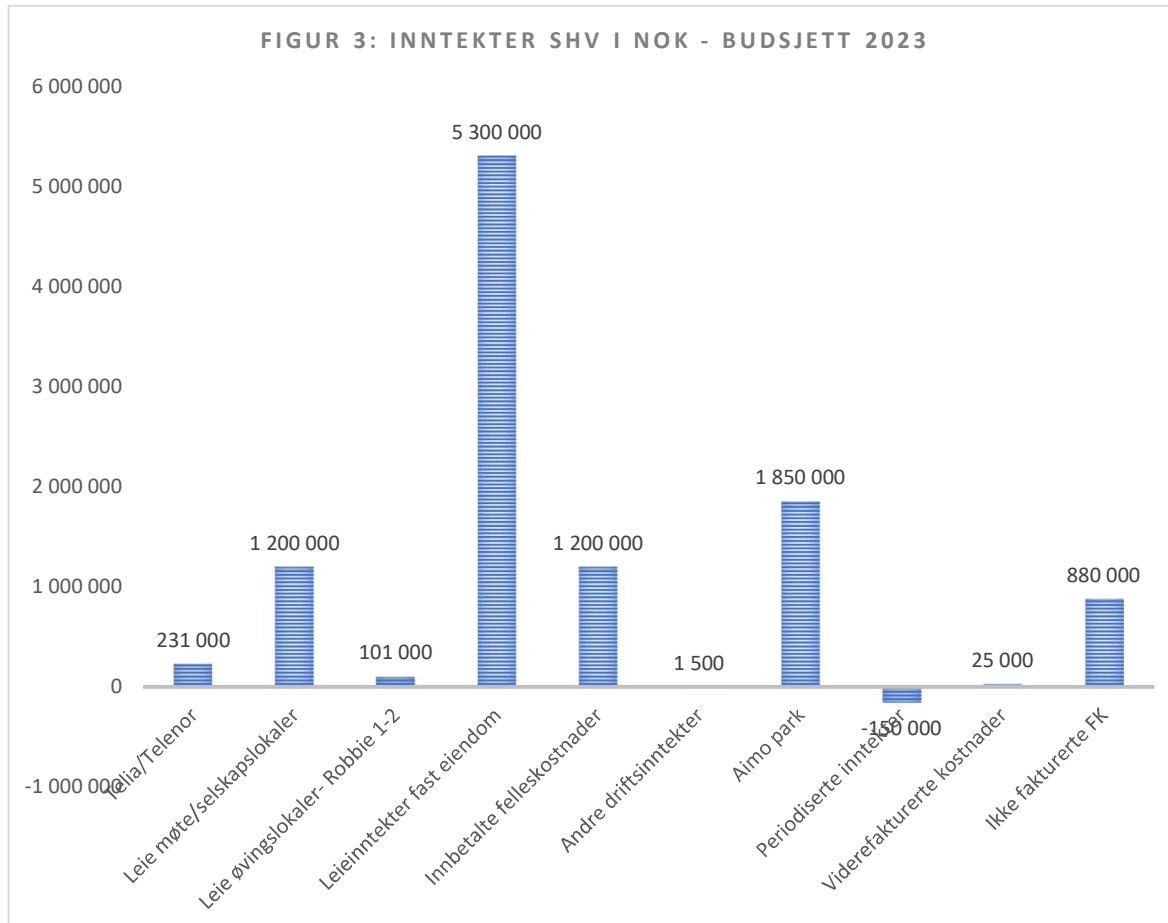


En vurdering av byggets tekniske standard er tidligere gjennomført av OPAK med tanke på mulige påbygningalternativer – ref. reguleringsplanen. Konklusjonen ble da at bygget av tekniske årsaker ikke

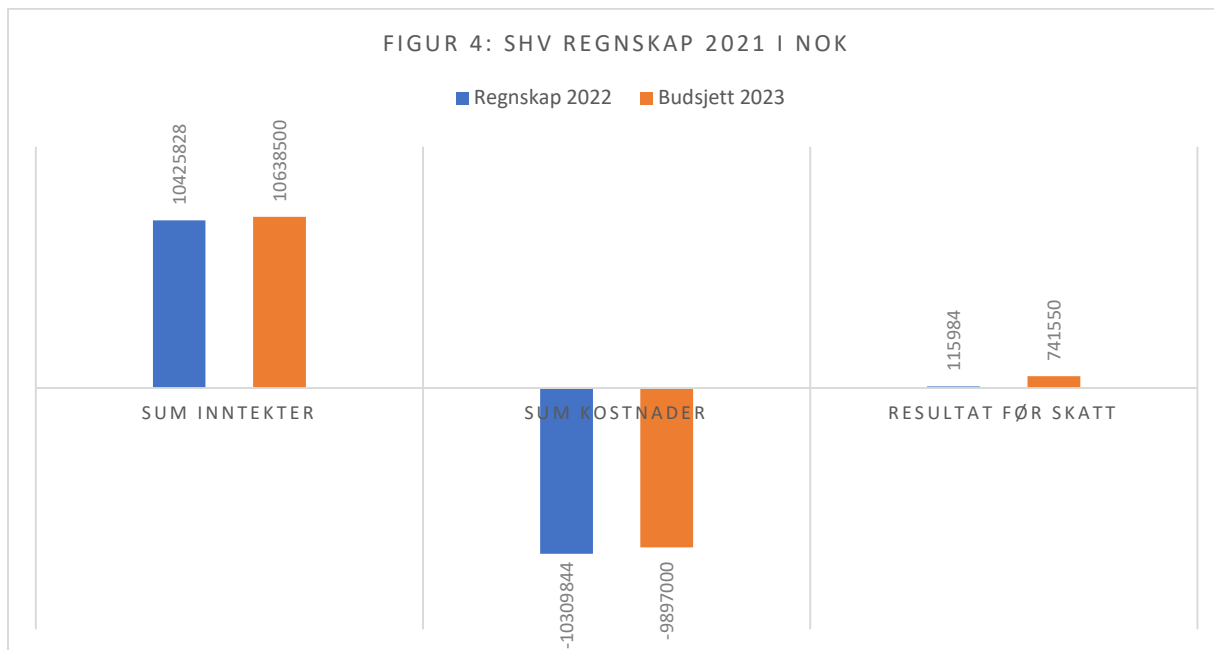
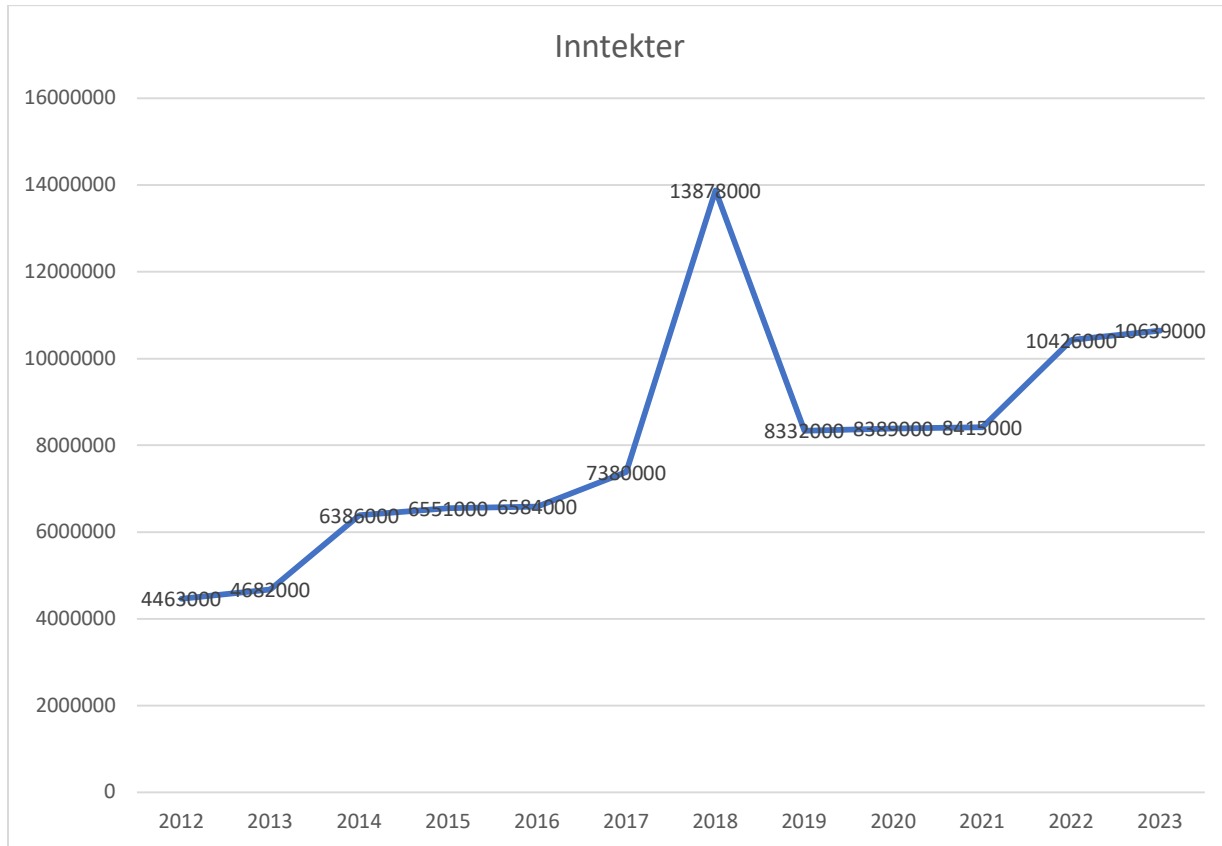
tåler påbygg av to nye ekstra fulle etasjer. Byggekrav (ref. TEK17) stiller i tillegg økende tekniske krav til byggets kvalitet og sikring, bl.a. jordskjelvsikring.

ØKONOMI.

Samfunnshusets økonomi er illustrert med budsjetterte inntekstposter for 2023 (Figur 3) og totalregnskap (Figur 4).



Figur 3-2 Utvikling i inntekter med prognose for 2023



Styret er av den oppfatning at samfunnshusets økonomi er sunn og sikrer stabile driftsforhold for huset. Økonomien tillater imidlertid ikke større investeringer i tillegg til 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 i høsten 2021 fikk SHV tilsagn på søknad om lån på ytterligere 12 MNOK øremerket til planlagte rehabiliteringsarbeider i henhold til investerings- og vedlikeholdsplanen. For å redusere kostnader i forbindelse med kreditors beredskapsprovisjon besluttet styret å redusere rammen 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 IB langsiktig gjeld utgjorde da totalt kr. 10 252 208. Høsten 2022 ble det plassert en ordre for utskifting av ventilasjonsaggregater i 2023 og igangsatt forprosjekt for rehabilitering av sanitæranlegget med budsjettert kostnad på til sammen ca. kr. 6.7 MNOK. Transje 2-4 blir vil til disse formål bli utbetalt i løpet av 2023. Lånereserve for midler øremerket til planlagte vedlikeholdsetterslep legges med dette til grunn å utgjøre 2 MNOK ved inngangen til 2024. Total kostnad for rehabilitering av sanitæranlegget er ultimo april 2023 estimert til kr. 18 000 000.

Økonomiske nøkkeltall- tabell 1

Tekst	2022	2021	2020	2019	2018
Resultatgrad i % av driftsinntekt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Egenkapitalrentabilitet før skatt	1,55	4,12	0,00	24,54	211,15
Totalkapitalrentabilitet	-1,48	2,61	7,49	10,61	42,58
Totalkapitalens omløpshastighet	0,57	0,49	0,53	0,53	1,09
Netto driftsmargin	4,74	5,33	14,01	19,66	39,08
Likviditetsgrad 1	2,36	1,65	5,20	5,20	6,65
Likviditetsgrad 2	2,36	1,65	5,20	5,20	6,65
Arbeidskapital (1000 kr)	2 557,86	1 605,37	4 602,67	4 556,50	5 657,26
Arbeidskapital i % av driftsinntekter	24,53	19,08	54,86	54,69	40,76
Egenkapital i % av totalkapital	39,21	42,27	40,37	39,12	32,82
Gjeldsgrad	1,55	1,37	1,48	1,56	2,05

EKSTERNE UNDERSØKELSER

Styret har gjennomgått tilgjengelig informasjon for å danne seg et bilde av Samfunnshus Vests marked og behov for husets tjenester fremover. Med dette menes informasjon av befolkningsgrunnlaget, andre tilbud med samfunnsnyttige formål, samt dagens og behov og bruk av Samfunnshus Vest. For å dokumentere dagens og fremtidens behov for husets potensielle tjenester, besluttet styret å foreta en brukerundersøkelse gjennomført av et profesjonelt eksternt firma. Etter en anbudsrunde med flere aktuelle firma, skrev styret kontrakt med Menon Economics i januar 2023.

Brukerundersøkelse ble gjennomført vinteren 2023 som en kombinert spørreundersøkelse, analyse av demografisk utvikling og tilbud fra andre relevante samfunnshus. Målgruppen omfattet nåværende og

potensielle brukere samt et utvalg av bydelens generelle befolkning. Foruten spørsmål om konkrete behov for Samfunnshus Vest sine tjenester, ble også målgruppenes kjennskap til huset inkludert. I det følgende er relevante aspekter av brukerundersøkelsen gjengitt og inkludert i tidligere kjent informasjon.

For fullstendig beskrivelse av materialer, metoder og resultater henvises det til den endelige rapporten til Menon. Denne er publisert på Samfunnshusets nettsider.

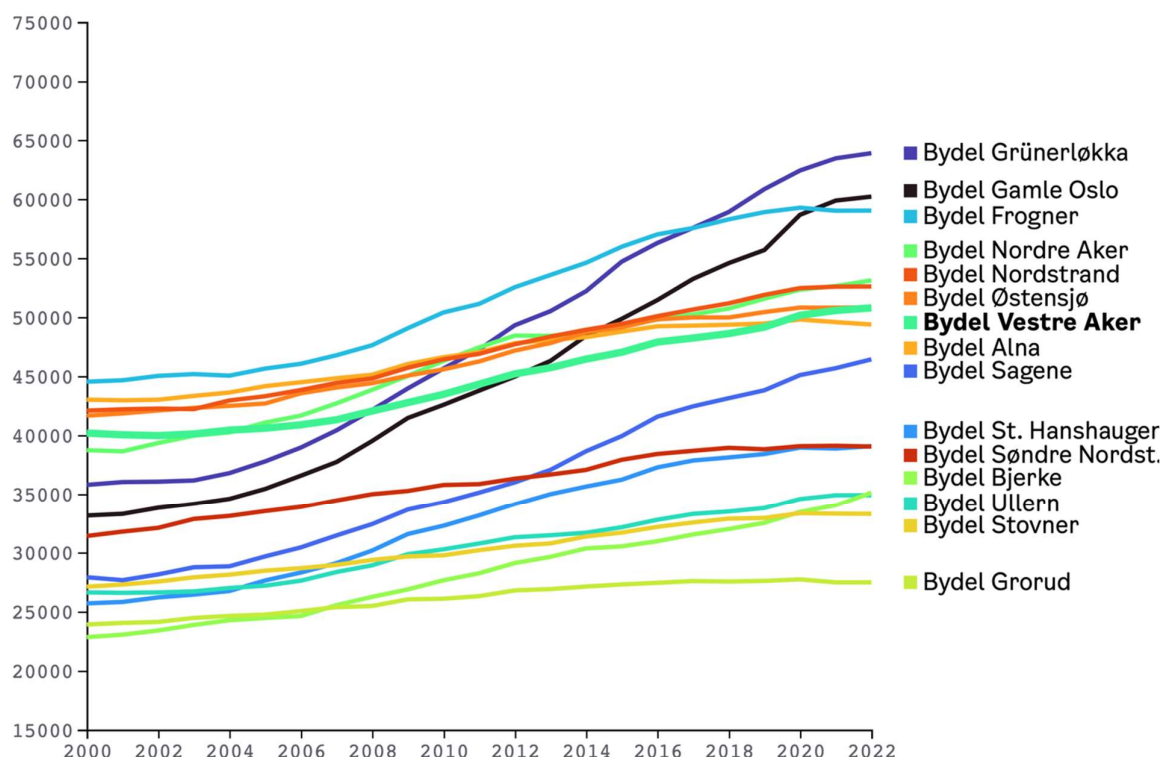
GEOGRAFISKE OG DEMOGRAFISKE OMRÅDER SAMFUNNSHUS VEST BETJENER

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

- I 2022 har Vestre Aker bydel en befolkning på 50 784 innbyggere. Bydelen dekker et areal på 16,6 km².
- I 2022 har Ullern bydel har 34 896 innbyggere. Bydelen dekker et areal på 9,4 km².
- Totalt i 2022 var det 85 680 innbygger i bydelene.
- Vestre Aker + Ullern bydeler plasserer seg dermed mellom innbyggertallet i Porsgrunn/Skien (93 778; 2020) og Kristiansand (64 596; 2020).
- Antall innbyggere i Vestre Aker bydel alene kan snart sammenligne seg med byer som Ålesund og Tønsberg (drøyt 53 000 innbyggere hver; 2020).

Figur 5: Befolkningsutviklingen i Oslos bydeler 2000-2022

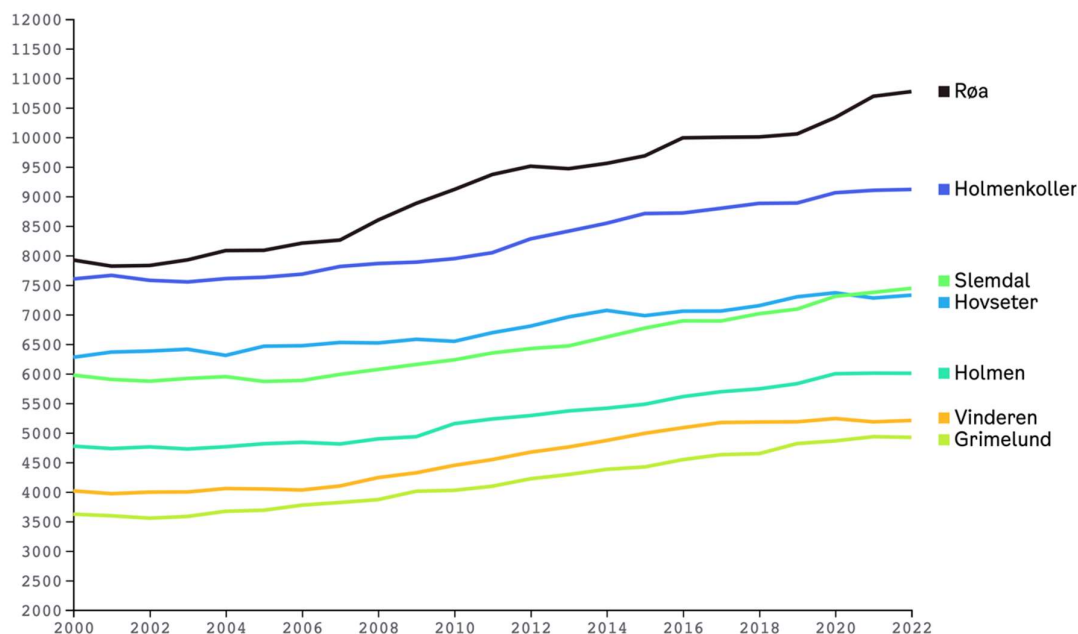
Ref: <https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/alle/befolkningsutvikling>



Antall innbygger i Vestre Aker, Nordre Aker, Nordstrand, Østensjø og Alna- er omtrent like store (+/- 50 000; 2022), mens befolkningen i Ullern kan sammenlignes med bydelene Bjerke og Stovner. (+/- 35 000) I følge statistikken har Oslo 699 827 innbygger i 2022. 7,25% av alle mennesker i Oslo bor i Vestre Aker bydel; 4,2% i Ullern bydel.

Figur 6: Befolkningsutvikling bydel Vestre Aker 2000-2022

Ref: <https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/vestreaker/befolkningsutvikling>



Tabell 2: Befolkningstilvekst i bydel Vestre Aker 2002-2022

Ref: <https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/vestreaker/befolkningsutvikling>

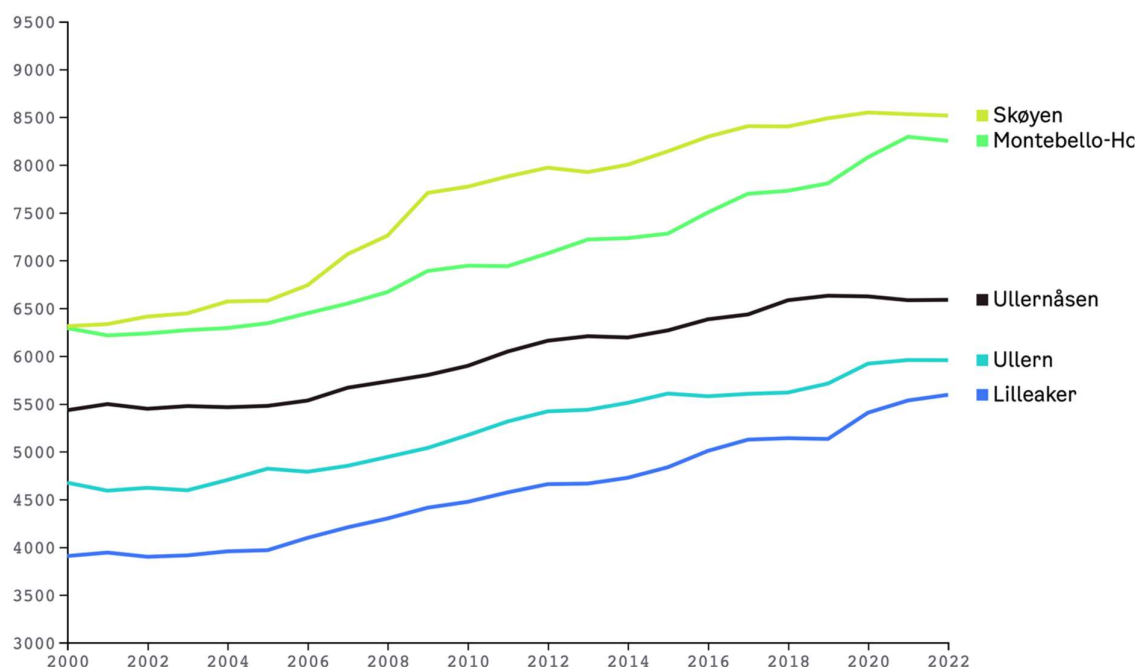
	Folkemengde (totalt)	Utvikling siste år	Utvikling siste 10 år
Røa	10 771	+80 ↗	+1 263 ↗
Holmenkollen	9 115	+15 ↗	+837 ↗
Slemndal	7 442	+69 ↗	+1 020 ↗
Hovseter	7 326	+49 ↗	+524 ↗
Holmen	6 004	-2 ↘	+716 ↗
Vinderen	5 206	+24 ↗	+537 ↗
Grimelund	4 920	-11 ↘	+701 ↗
Bydel Vestre Aker	50 784	+224 ↗	+5 598 ↗
Oslo i alt	699 827	+2 817 ↗	+86 542 ↗

Tabell 2 viser at Røa har hatt den største befolkningsveksten både det siste året -og i de foregående år.

En analyse av byggeprosjekter (ref Saksinnsyn Plan- og bygningsetaten primo 2023) i bydel Vestre Aker med fokus på delbydelene Røa og Hovseter viser en betydelig byggevirkksomhet de nærmeste årene. En forventet fortetting i eplehager og planlagte store leilighetskomplekser tilfører det nærmeste nedslagsfeltet til Samfunnshus Vest ca 1400-1500 nye boliger de neste fem -seks årene. Med forventet økning i antall eldre, herunder også enslige i mindre leiligheter, kan Samfunnshus Vest mot 2040 være en enda viktigere sosial møteplass enn i 2023.

Figur 7: Befolkningsutvikling i bydel Ullern 2000-2022

Ref: <https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/ullern/befolkningsutvikling>



Tabell 3: Utvikling i folkemengde i delbydeler i Ullern

Ref: <https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/ullern/befolkningsutvikling>

	Folkemengde (totalt)		Utvikling siste år		Utvikling siste 10 år
Skøyen	8 514		-15	↘	+545 ↗
Montebello-Hoff	8 250		-42	↘	+1 178 ↗
Ullernåsen	6 586		+4	↗	+428 ↗
Ullern	5 954		-2	↘	+535 ↗
Lilleaker	5 592		+59	↗	+935 ↗
Bydel Ullern	34 896		+4	↗	+3 621 ↗
Oslo i alt	699 827		+2 817	↗	+86 542 ↗

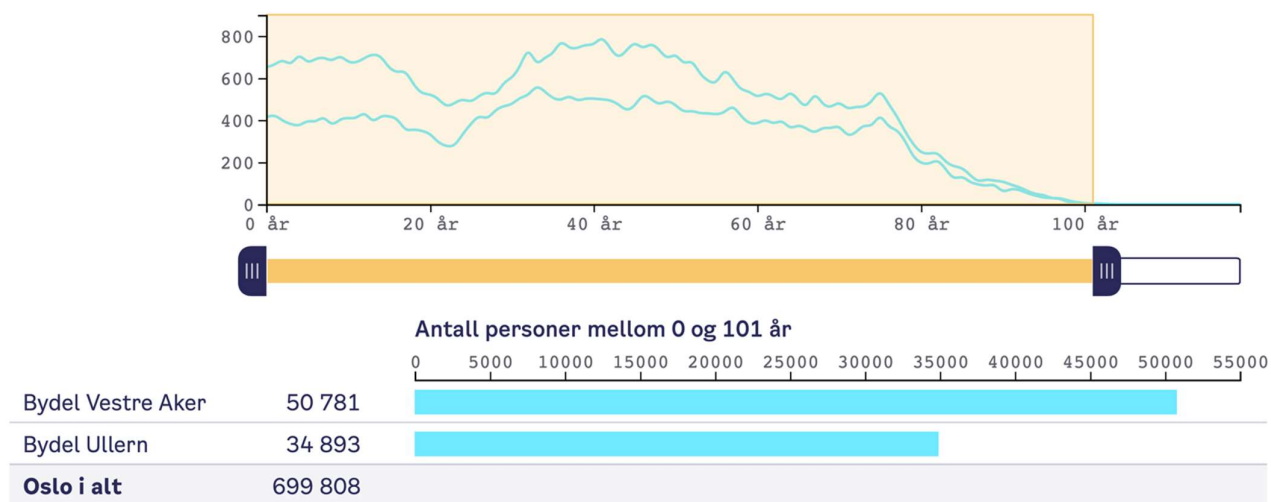
Totalt sett er det en minimal tilvekst i bydel Ullern det siste året, bare delbydel Lilleaker har hatt signifikant vekst. Selv om det har stoppet opp med tilflytning til Montebello-Hoff det siste året, så er tilveksten der

likevel størst de siste 10 årene. Flere byutviklingsprosjekter er under utvikling i bydelen. Områderegulering for Skøyen er snart klar, samtidig som store byggeprosjekter er i gang. I Lilleaker/Lysaker-området er en rekke byggeprosjekter under planlegging- ref Mustad Eiendom og CC Vest. På Montebello kommer et stort byggeprosjekt med hundretalls leiligheter på Statskrafts gamle tomt.

I begge bydeler foregår det også en markant eplehageutbygging.

Figur 8: Aldersfordeling bydelene Vestre Aker og Ullern 2022

Ref: <https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/07-06/alder>



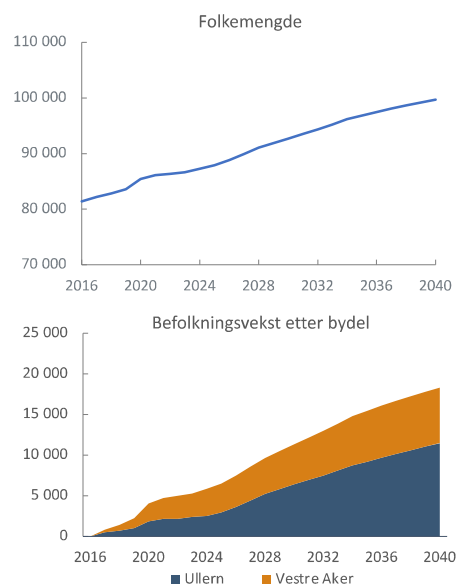
Gjennomsnittsalder for befolkningen i begge bydeler er ca 40 år: Vestre Aker: 39,5 år; Ullern: 41,5 år.

FORVENTET DEMOGRAFISK UTVIKLING

Tallene i figurene er hentet fra SSB- bearbeidet av Menon Economics 2023.

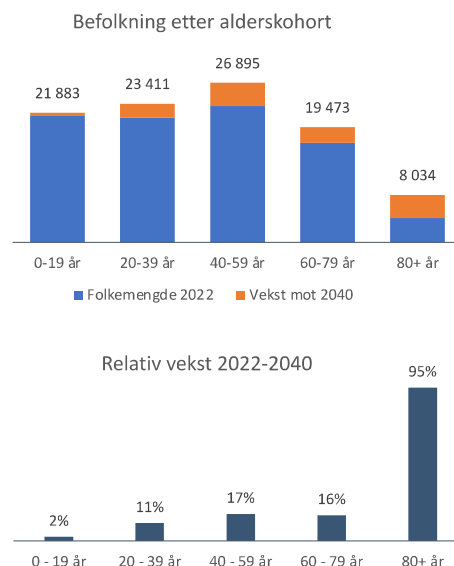
Figur 8 og 9: Befolkningsutvikling Ullern og Vestre Aker – ref SSB tall bearbeidet av Menon Economics 2023

- Befolkningen i bydelene vil vokse raskt
 - I 2040 vil det bo nærmere 100 000 innbyggere i Ullern og Vestre Aker, en økning på om lag 13 300 fra i dag.
 - Dette tilsvarer en befolkningsvekst på nærmere 15 % i perioden, godt over den generelle veksten i Oslo på 12 %
- Begge bydelene vil ha en betydelig befolkningsvekst
 - Ullern er den andre raskest voksende bydelen i Oslo, og er forventet å vokse med 26% fram mot 2040. Vestre Aker vil på sin side vokse med 8%.



Figur 10 og 11: Demografisk utvikling Ullern og Vestre Aker mot 2040. Ref SSB og bearbeiding Menon Economics 2023

- Yngre aldersgrupper øker mindre enn de eldre aldersgruppene
- Gjennomsnittsalderen vil øke fra 40,3 til 42,8 fra i dag til 2040
- Barn og ungdom (0-19 år) vil **øke minst**, etterfulgt av unge vokse (20-39 år)
- Aldersgruppen 40-59 år og 80+ år ventes å øke med ca. 4 000 personer hver
- Alderskohorten **80+ vil øke med 95%**.
 - Kan ventes særlig økt etterspørsel fra denne aldersgruppen relativt til i dag.



LOKALER TIL SAMFUNNSMESSIGE FORMÅL: BEHOVSDEKNING

Per 2022 har hverken Ullern eller Vestre Aker en egen større flerbrukssal eller et eget kulturhus som kan romme mer enn drøyt 100 personer. Bydelen har heller ikke egnede lokaler for en kulturskole, eller lokaler for livssynsnøytrale seremonirom tilgjengelig – noe som betyr at store deler av befolkningen ikke har tilfredsstillende tilbud på disse områdene. En viktig faktor som skiller behovet for slik tilbud i de vestlige bydelene, fra 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 for private arrangement
4. Politiske organisasjoner i bydelene
5. Kommersielle aktører av ulikt slag, særlig innen kultur og frivillighetsområdet
6. Livssynsorganisasjoner: enkeltpersoner og/eller grupper

HVILKE BEHOV HAR BRUKERGRUPPENE?

Styret har ikke detaljert kjennskap til mulige brukerbehov som i dag ikke dekkes av samfunnshuset.

Brakerundersøkelsen er utført for å kartlegge dette. Aktuelle brukerbehov som inngår i undersøkelsen er:

- 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 hvilken grad de opplistede bruksområdene krever lokaler utstyrt med tekniske fasiliteter er inkludert.

KONKURRANSE SITUASJONEN LOKALER

Hvilke andre lokaliteter og steder er tilgjengelige for aktuell bruk og brukere?

Før brukerundersøkelsen ble igangsatt ble følgende steder i bydel Vestre Aker kartlagt. Ullern bydel er kun delvis kartlagt tilsvarende av kapasitetshensyn. Enkelte lokaler har visse begrensninger, f.eks mht. 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. Deichman i samfunnshuset (SHV)
7. Klubbhuset/restauranten Bogstad Golfbane
8. Seniorsenteret Røa – kafeteria
9. Flerbrukshallen Voksen
10. Glassbygget på Røa torg (?)

Ullern:

1. Skøyen Kirke
2. Menighetshuset Ullern Kirke
3. Ullern Videregående skole
4. Lysejordet skole
5. Bjørnsletta skole
6. Øraker skole
7. Lilleaker skole
8. Selskapslokale Mustad Eiendom

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:

1. Stoppestedet
2. Lilleaker Folkets hus
3. Villa Heggeli
4. Montebello (Husebybakken)
5. Håhub selskapslokaler (Karenslyst)
6. Eckbo selskapslokaler

LOKALER MED Plass til FÆRRE ENN 50 PERSONER

Vestre Aker:

1. Åpent bakeri på Røa Torg

2. Kaffebrenneriet Røa
3. Baker Hansen
4. Andre lokaler Røa sentrum

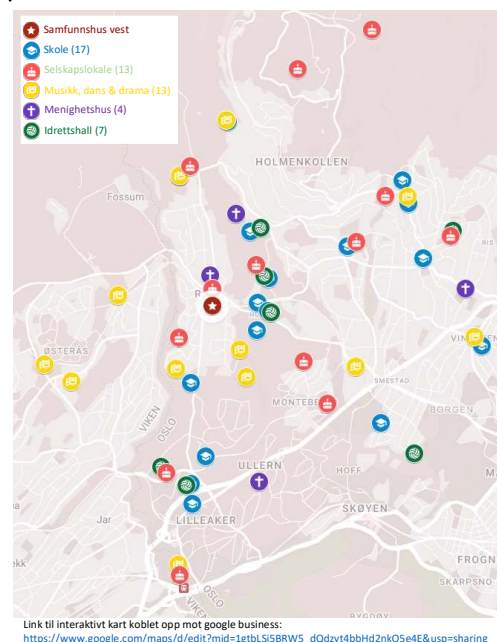
Ullern:

1. Holgerslyst (Menighetshuset)
2. Peisestuen (Menighetshuset)
3. Orklabygget (Skøyen)

De aktuelle lokalene er plassert og kategorisert som vist i figur 12 – ref Menon Economics brukerundersøkelse (vinter 2023).

Figur 12: Eksisterende tilbud – ref Menon Economics brukerundersøkelse 2023

- Menon har gjort et utvalg av tilgjengelige lokaler i bydelene som er i en konkurransesituasjon til Samfunnshus Vest
- Den største andelen av eksisterende tilbud er knyttet til skoler i området. Prioriterer organisasjoner som har tilbud til de under 25 år
- Det er tre store idrettshaller i nærheten av samfunnshuset, dette er Persbråten idrettshall, Hovseterhallen og Voksenhallen
- Tilbudet av lokaler til musikk, dans og drama er noe mindre
- Vi finner få selskapslokaler i Røa sentrum



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
5. Skolegårder
6. Idrettsbanene
7. Ulike Grønne Lunger

Ullern:

1. Sollerudstranda
2. Vækerøparken



3. Frognerparken
4. Ullernbanen
5. Hullebergmyra
6. Skolegårder

SPØRSMÅL I UNDERSØKELSEN: BEHOV FOR SHVS TJENESTER OG TILBUD I PERIODEN

I rapporten er det redegjort i detalj for målgrupper og spørsmål- her gjengis hovedkategorier av spørsmål

- I. Behov for lokaler og utstyr
- II. Dekning av behov i dag
- III. Kjennskap til Samfunnshus Vest

BRUKERUNDERSØKELSEN: MATERIALER OG METODER

Spørreundersøkelse til **brukere av SHV, potensielle brukere og befolkningen**



3 spørreundersøkelser

Tid: Sendt ut i februar 2023

Formål: Få innspill om dagens og fremtidens behov og ønsker til lokaler i SHV.



Behovsundersøkelse blant organisasjoner

- Sendt ut til organisasjoner som både har og ikke har tilknytning til SHV i dag.
- 114 respondenter, med en svarprosent på 42.



Behovsundersøkelse blant privatpersoner med tilknytning til SHV

- Questback sendt ut fra SHV
- 34 respondenter, med en svarprosent på 44
- Må tolkes som behovet til eksisterende kunder, og ikke for den generelle befolkningen i nærområdet til SHV.



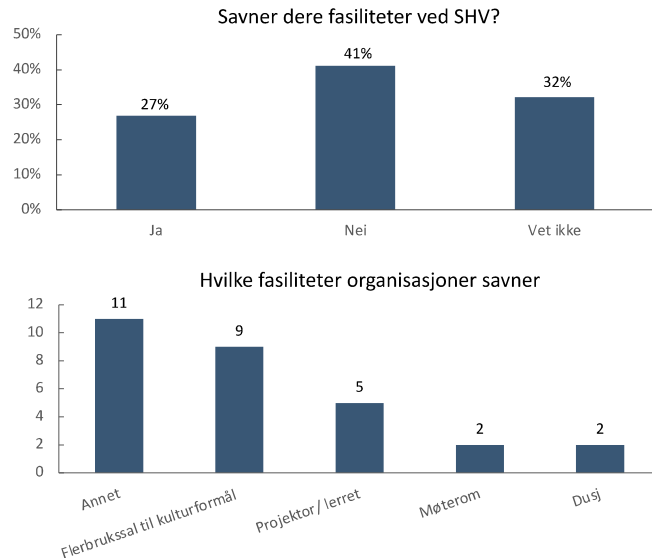
Lokalbefolkningen

- Spørreundersøkelse sendt ut av Norstat
- 400 respondenter
- Representativt utvalg ut ifra fordeling mellom kjønn, alder og bydeler

HOVEDFUNN I BRUKERUNDERSØKELSEN

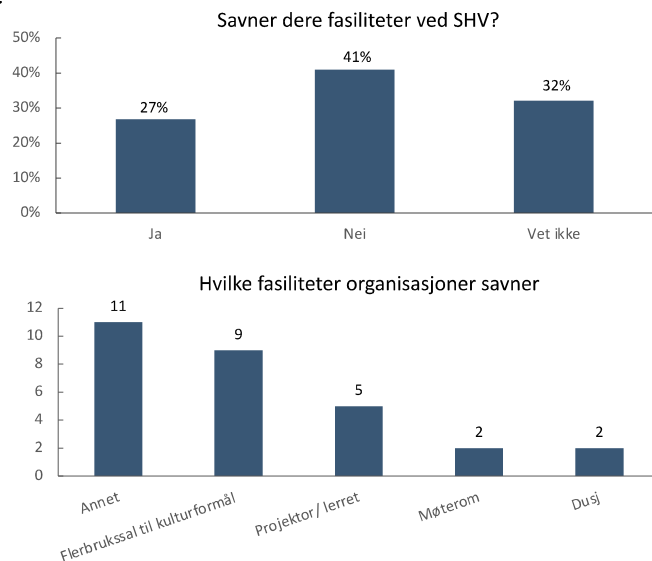
Savnede fasiliteter hos SHV blant 114 organisasjoner (svart) som både har (60%) og ikke har (40%) tilknytning til SHV

- Majoriteten av organisasjonene savner ikke fasiliteter ved SHV
- 31 organisasjoner savner fasiliteter
- De mest nevnte fasilitetene som savnes er:
 - Flerbruksal til kulturformål
 - Prosjektor/lerret
- 20 organisasjoner svarer at lokalene tilfredsstillers deres behov
- 17 organisasjoner svarer at lokalene delvis tilfredsstillers deres behov



Savnede fasiliteter hos SHV blant organisasjonene

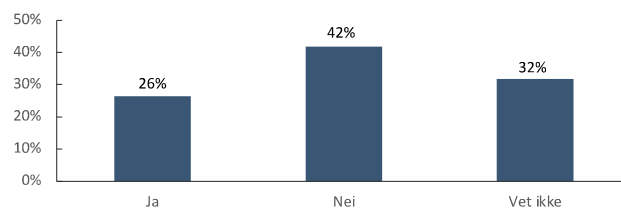
- Majoriteten av organisasjonene savner ikke fasiliteter ved SHV
- 31 organisasjoner savner fasiliteter
- De mest nevnte fasilitetene som savnes er:
 - Flerbruksal til kulturformål
 - Prosjektor/lerret
- 20 organisasjoner svarer at lokalene tilfredsstillers deres behov
- 17 organisasjoner svarer at lokalene delvis tilfredsstillers deres behov



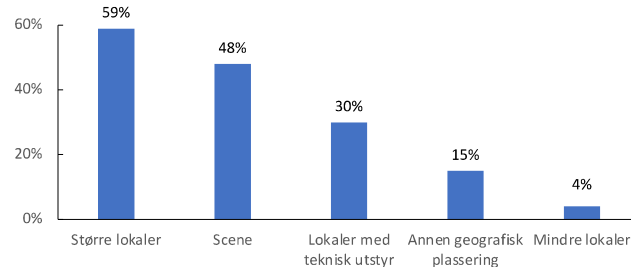
Behov blant organisasjoner som savner tilbud

- 29 organisasjoner har behov for andre type lokaler enn det som SHV tilbyr i dag
- Disse har behov for:
 - 16 større lokaler
 - 13 lokaler med scene
 - 8 lokaler med spesifikt teknisk utstyr (lyd, lys og prosjektor)
- Organisasjonene er villig til å betale for å benytte slike lokaler
- En tredjedel (10) ønsker å benytte slike lokaler mer enn en gang i måneden
- Halvparten (15) ønsker å benytte slike lokaler mindre enn 2 ganger i året

Har dere behov for andre typer lokaler enn eksisterende tilbud?



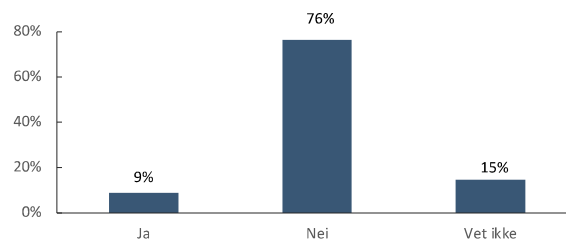
Type lokaler organisasjoner vil ha behov for



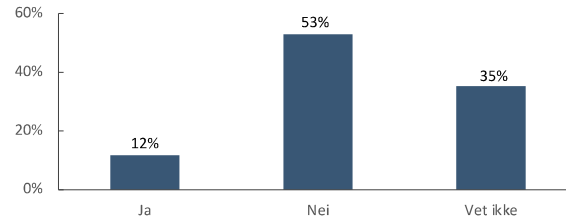
Savnede fasiliteter og behov blant 34 privatpersoner/medlemmer SHV

- Majoriteten av privatpersoner som har leid lokaler savner ikke fasiliteter
 - Dette gjelder spesielt blant de som har leid lokalene i løpet av de siste 2 årene
- Kun 3 personer svarer at de savner fasiliteter
- Halvparten svarer at de ikke vil ha behov for andre lokaler fremover
- 4 personer vil ha behov for andre lokaler
 - 3 av disse ønsker fest/selskapslokaler mindre enn en gang i året og har en betalingsvillighet på 5-8 tusen kr
 - 1 av disse er villig til å leie 1-5 ganger i halvåret og har en betalingsvillighet på 15-25 tusen kr inkl. Lyd/lys

Savner du fasiliteter ved lokalene?



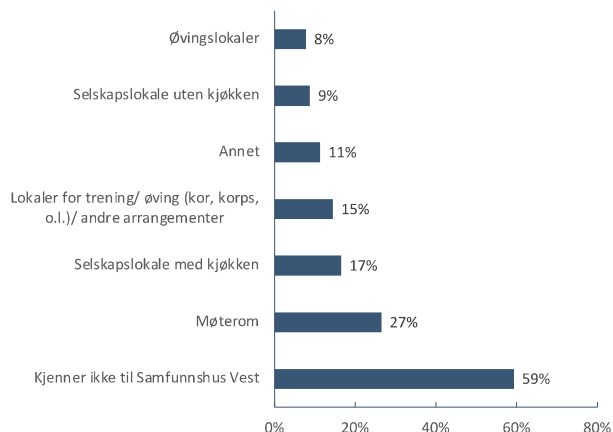
Vil du ha behov for andre lokaler fremover



Q1: Hvilke av følgende lokaler kjenner du til at Samfunnshus Vest har?

Målgruppe: 400 personer i lokalbefolkningen- Ref Norstat

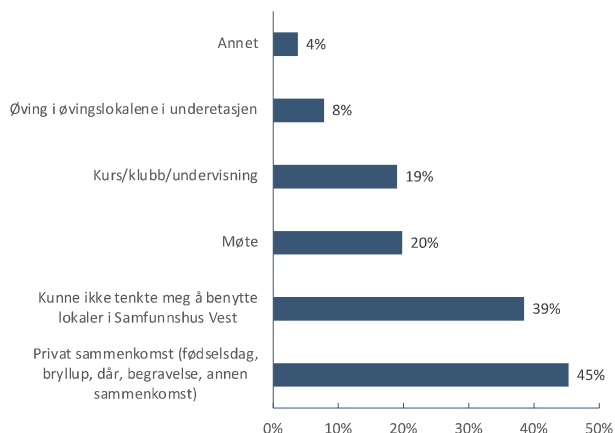
- **Møterom** og **selskapslokale** med kjøkken er de mest kjente tilbudene
- En stor andel (59%) kjenner ikke til Samfunnshus Vest i dag
- Kjennskap faller kraftig med distanse til SHV
 - < 1 km - 75% kjenner til SHV
 - 1-2 km - 50% kjenner til SHV
 - > 2 km - 25% kjenner til SHV
- Større kjennskap til SHV blant de eldre aldersgruppene



Q2: Kunne du tenke deg å benytte lokaler i Samfunnshus Vest til et eller flere av følgende formål i framtiden?

Målgruppe: 400 personer i lokalbefolkningen- Ref Norstat

- Nesten halvparten kunne tenke seg å benytte lokalene i SHV til **private sammenkomster** i framtiden
- Flere respondenter svarer «kunne ikke tenke meg å benyttelokaler i SHV»
 - Flertallet av disse (79%), svart også at de ikke kjenner til SHV.
- Kohorten 60+ er det færre som kan tenke seg å benytte lokalene en blant andre aldersgrupper.
- Ønske om å benytte lokaler øker med nærhet til SHV

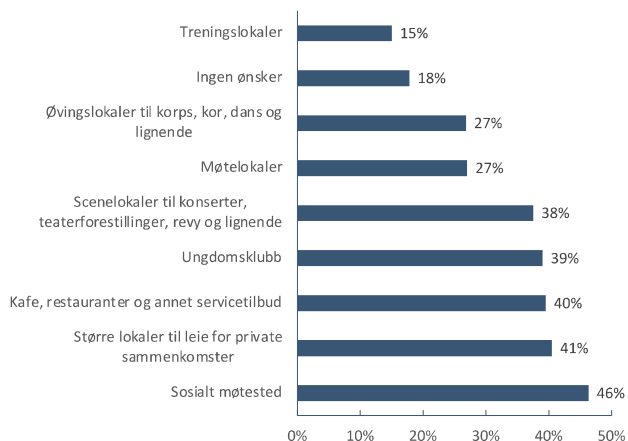




Q5: Hva ønsker du av et bygg som Samfunnshus Vest i fremtiden?

Målgruppe: 400 personer i lokalbefolkningen- Ref Norstat

- Nesten halvparten ønsker et **sosialt møtested**
- En stor andel av respondentene ønsker store lokaler for **private sammenkomster**
 - Dette gjenspeiles i deres svar vedrørende lokaler de ønsker å bruke og tilbud de savner på Røa
- Mange ønsker seg **ungdomsklubb**
 - Blir også dratt frem som noe som mangler
- **Kafe, restaurant og servicetilbud** er også ønsket, selv om dette er noe som allerede eksisterer i nærmiljøet.



ANALYSER

Resultater fra brukerundersøkelsen må analyseres og settes inn i relevant kontekst som grunnlag for strategiske beslutninger.

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 eksisterende arealer
3. Utbygging eller nybygging av lokaler på den resterende delen av samfunnshusets festetomter

SWOT ANALYSE

Styret har gjennomført en egen «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 er valgt er innrettet mot å forsterke samfunnshusets sterke sider og utnytte mulighetene. Trusler mot huset er søkt minimert og tiltak foreslås for å redusere svake sider. Se strategiske tiltak senere.

STRATEGISKE TILTAK FRAMOVER

Følgende strategipunkter er vurdert av samfunnshusets årsmøte 2022 og er i prioritert rekkefølge. Strategiene for utbygging av samfunnshusets lokaliteter er basert på at rammebetingelsene her skissert er oppfylt. Mulighetsrommet knyttet til en eiendomsutvikling må være ut fra de faktiske rammer som må ligge til rette for en eventuell utbygging;

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

KORTSIKTIGE TILTAK 2023-2028: REHABILITERING AV HUSETS INNVENDIGE AREALER

Rehabiliteringsarbeidet i huset er i god utvikling. Som beskrevet 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
- Vedlikehold og oppgradering VVS

Totalt utgjør dette rehabiliteringskostnader i størrelsesorden 15 MNOK (2022-tall). I samsvar med vedtatt investerings- og vedlikeholdsplan for årene 2022-2028 har årsmøtet besluttet at rehabiliteringsplanene for samfunnshuset videreføres ut perioden.

TILTAK PÅ SIKT: BRUKSENDRINGER ELLER OMDISPONERINGER AV 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 hjernesal 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. Samfunnshuset vil også i årene framover ha behov for å avsette midler til vedlikeholdsarbeidet og eventuelle nye, større investeringer i huset. Slike eventuelle endringer kan bare gjennomføres i den grad de ikke går på bekostning av samfunnshusets drift eller økonomiske bæreevne. 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.



TILTAK FORTLØPENDE: MULIGHETER FOR UTBYGGING AV NYE AREALER

De ulike utbyggingsalternativene avventes i påvente av en formell avklaring av hva Oslo kommune ønsker med området rundt samfunnshuset. Uavhengig av planer for videre utvikling av huset og tomtene, er det i SHVs interesse å sikre videreføring av disposisjonsretten over festetomtene etter utløpet av dagens festekontrakt. Dette innebærer at kontakt og påvirkningsarbeidet mot Oslo kommune videreføres i forståelse at SHV er avtalemessig bundet av festeavtalen med kommunen.

Sett fra samfunnshusets side vil det være ønskelig å utvide virksomheten gjennom et nybygg. Et større areal gir grunnlag for mer aktivitet, og det oppstår rasjonaliseringsgevinster i driften. Videre er det et hensyn at samfunnshuset 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 får redusert festet til den delen av eiendommene som er bebygget. Dette kan dermed påvirke både inntektsgrunnlaget for samfunnshuset og videre utviklingsmuligheter for huset betydelig.

LANGSIKTIG TILTAK: OPPSPARING AV EGENKAPITAL FOR FRAMTIDIG UTBYGGING

Alternativet innebærer at utbygging planlegges gjennomført, men med lang tidshorisont. Styret mener at et slikt alternativ kan være en aktuell mulighet dersom strategiplanen ses i et langsiktig perspektiv med en tidshorisont 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 anslagsvis 40 MNOK i slutten av perioden. Med en slik egenkapital vil SHV ha større handlefrihet, og det vil 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 langt frem i tid, og mest sannsynlig til etter 2050.

EVALUERING AV TILTAKENE

Styret legger til grunn at alle tiltak risikovurderes og evalueres fortløpende, og at framdriften i arbeidet rapporteres årlig til Samfunnshusets årsmøte.