



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 22.10.2014

Saksmappe:
2014/1

Saksbeh:
Tore Gleditsch, tlf. 95298337

Arkivkode:
026.9

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
PS 14/106	Ullern bydelsutvalg	23.10.2014

TILSKUDD TIL OPPGRADERING/REHABILITERING AV FOTBALLGARDEROBENE VED ULLERNBANEN

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Ullern bydelsutvalg gir bydelsdirektøren fullmakt til å disponere inntil kr. 500 000 for tiltak vedrørende oppgradering/rehabilitering av fotballgarderobene ved Ullernbanen slik at nåværende anlegg kan benyttes i påvente av en permanent løsning. Det forutsettes at bydelen selv ikke skal gjennomføre oppgraderingen, men at midlene overføres til Ullern IF eller Bymiljøetaten.

Saksfremstilling

Bydel Ullern avholdt 02.04.2014 et møte med Bymiljøetaten hvor flere saker ble behandlet, bl.a. fotballgarderobene ved Ullernbanen. I forhold til Ullernbanen ble det avtalt at etaten skulle vurdere anlegget mht. rehabilitering eller nybygg. Videre skulle etaten vurdere mulige strakstiltak og kostnadsberegne dette for å kunne ta garderobeanlegget i bruk.

Fotballgruppen i Ullern IF hadde ved siste registrering (31.12.2013) 921 medlemmer.

Driften av Ullernbanen ble overtatt av Oslo kommune i 2013.

De to aktuelle fotballgarderobene vurderes i dag som ubrukbare og helsefarlige. Garderobene har soppskader, deler av det elektriske anlegget er åpent, vann- og avløpsanlegg har feil og mangler, flisene faller av veggene osv. Slik garderobene fremstår er det grunn til å tro at de kan bli stengt.

Bygget med garderobeanlegget er regulert for riving etter at regulering for flerbrukshall ble godkjent i 2011. Det er i dag ikke planer for realisering av flerbrukshallen.

I rapport fra Bymiljøetaten av oktober 2014 (mottatt 22.10.2014) anbefaler etaten at eksisterende fotballgarderobene rehabiliteres og kostnaden anslås til kr. 780 000 (pristilbud fra entreprenør).

Bymiljøetaten har ikke midler til rehabilitering av fotballgarderobene i budsjettet for 2014 og etatens prioriteringer i forhold til budsjett 2015 er ikke avsluttet. Etaten skriver at tiltak vil bli



Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Hoffsveien 48
Postadresse:
Postboks 43 Skoyen
0212 OSLO

Telefon : 02 180
Telefaks: 22 51 58 69
E-post: postmottak@bun.oslo.kommune.no
Internett adresse : www.bun.oslo.kommune.no

Bankgiro : 6004 06 25103
Org.nr : 971 022 051

valgt ut etter en helhetsvurdering av alle idrettsanlegg i Oslo. Bymiljøetaten åpner imidlertid for en løsning dersom bydelen har mulighet for å bidra med midler til rehabiliteringen.

Økonomiske konsekvenser

Beløpet (inntil kr. 500 000) belastes bydelens budsjettbuffer.

Administrative/organisatoriske konsekvenser

Ingen.

Bydelsdirektørens vurderinger

Bydelsdirektøren er bekymret over garderobeforholdene ved Ullernbanen og konsekvensene det kan få for breddeidretten og tilbudet til barn og unge i bydelen dersom deler av garderobeanlegget må stenges. Med bakgrunn i tilbudet til barn og unge og bydelsutvalgets vedtak knyttet til prioritering av dette tilbudet, anbefaler bydelsdirektøren et tilskudd til rehabilitering av fotballgarderobene på Ullernbanen.

Trykte vedlegg:

Rapport fra Bymiljøetaten av oktober 2014

Utrykte vedlegg:

Brev fra Bymiljøetaten til Bydel Ullern av 18.06.2014

Ullern, 22.10.2014

Kari Andreassen
bydelsdirektør



Bydel Ullern
Postboks 43, Skøyen
0212 OSLO

Dato: 21.10.2014

Deres ref.:

Vår ref.: 14/15564-4

Saksbeh.: Qing Tollefsen
Org. enhet: Seksjon for idrettsanlegg

Arkivkode: 565,1

ULLERN GARDEROBEANLEGG- RAPPORT OKT 2014

Bymiljøetaten har utarbeidet en rapport om Ullern garderobeanlegg. Rapporten følger vedlagt. Bymiljøetaten har ikke midler til gjennomføring av dette tiltaket i 2014, og med de rammene etaten har fått til rehabilitering av idrettsanlegg i 2015 kan vi ikke på nåværende tidspunkt si at anlegget kan prioriteres. Vi går imidlertid inn i en prosess med prioritering nå, og Ullern garderobeanlegg vil være en del av den prosessen. Dersom bydelen har mulighet for å bidra med midler kan vi sammen se på mulighetene for å bedre situasjonen.

Med vennlig hilsen

Hilde Ellingsen
Avd.direktør investering
Godkjent elektronisk

Anne Dybevoid
Seksjonsleder Idrettsanlegg



Vurdering av Ullern garderobeanlegg fotball

Qing Tollefsen

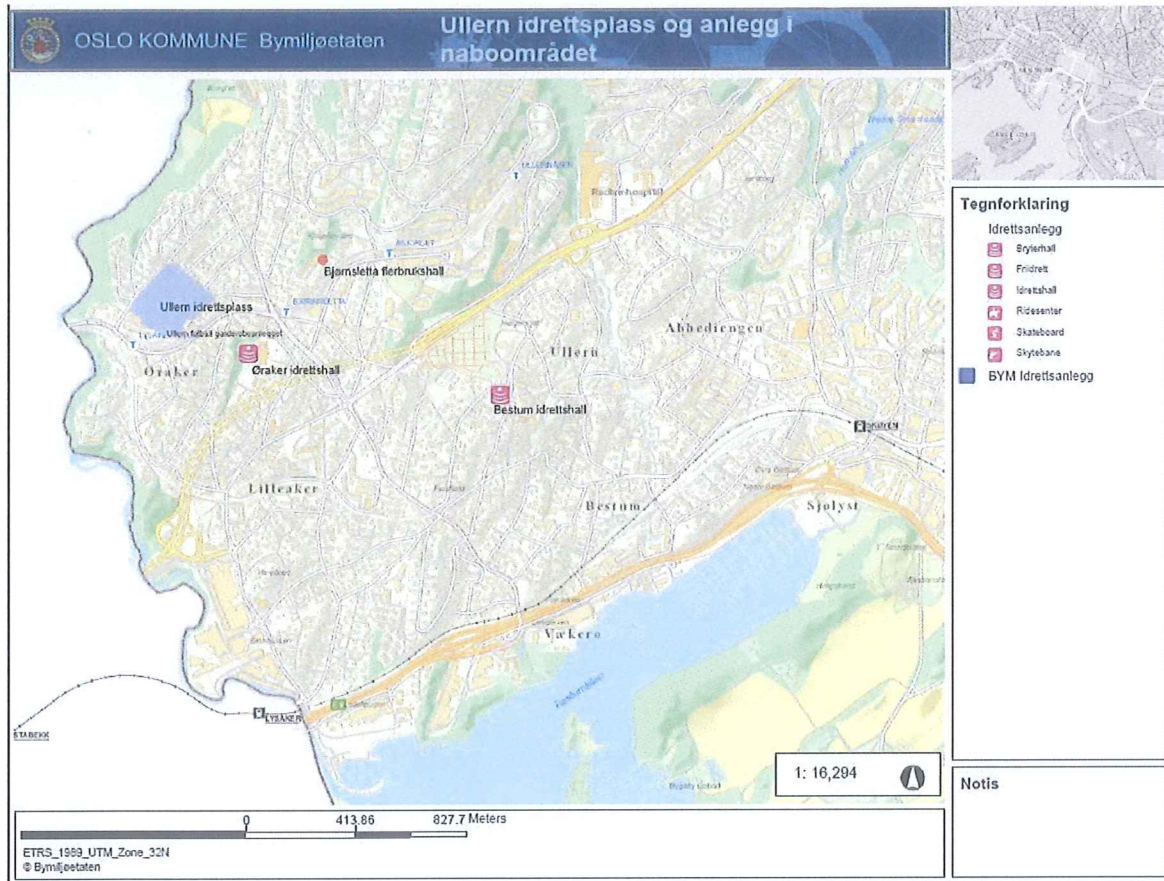
Idrettsanleggseksjon

Bymiljøetaten

Okt. 2014

1. Ullern idrettsplass og anlegg i nærområdet

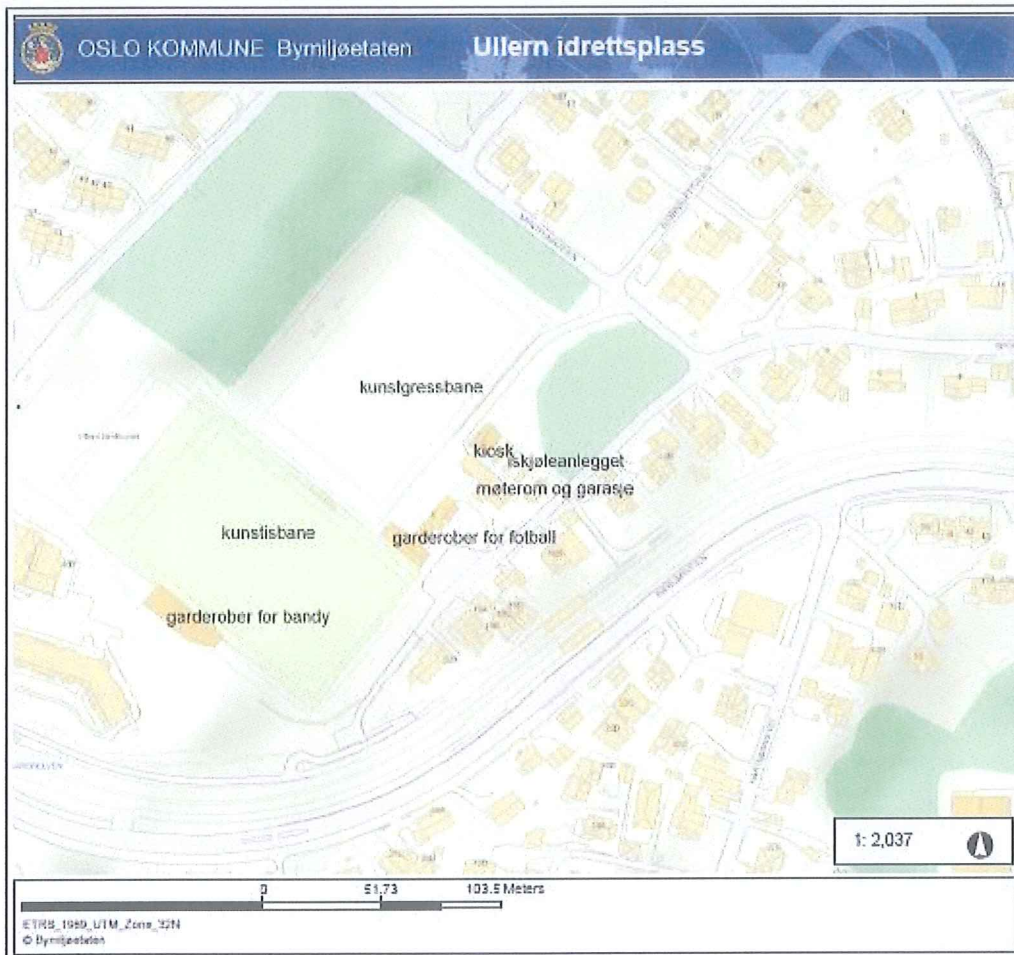
Ullern fotballgarderobeanlegg ligger på Ullern idrettsplass, Myntfunnveien 2



De nærmeste idrettsanleggene i bydelen er Øraker idrettshall, Bjørnsletta flerbrukshall og Bestum idrettshall.

2. Ullern idrettsplass i dag

Ullern idrettsplass inneholder per i dag flere anlegg, blant annet kunstgressbane, kunstisbane, et kioskbygg , et bygg hvor det er møterom og garasje, samt fotballgarderober og bandygarderober .



3. Gjeldende reguleringsplan for Ullern idrettsplass

Ullern idrettslag har lenge ønsket å bygge en flerbrukshall på Ullern idrettsplass. Idrettslaget har selv utarbeidet og fått vedtatt en reguleringsplan hvor en flerbrukshall inngår. Planen ble vedtatt i 2011.



Ullern Idrettsforening startet reguleringsarbeidet for flerbrukshall i 2006 og planla da å realisere flerbrukshallen i egen regi ved å etablere et aksjeselskap (Sletten AS). Sletten AS gikk konkurs i 2013, uten at hallen var påbegynt. I reguleringsplanen fra 2011 er alle bygningene mellom kunstgressbane, kunstisbanen og Sportsveien regulert til rivning. Fotballgarderobeanlegget er blant disse bygningene som er regulert revet. Både Oslo Idrettskrets og Bymiljøetaten er godt kjent med ønskene om bygging av idrettshall i Ullern idrettspark. Idrettslaget ønsker at hallen også skal inneholde klubbhusfunksjoner, garderober m.m. Idrettskretsen vurderer denne hallen i sine prioriteringer, og har omtalt denne i idrettskretsens budsjettbrev for Oslobudsjett 2015.

4. Ullern fotball og fotballgarderobeanlegget

Ullern fotball / Ullern IF har en stor fotballgruppe, registrert med 921 medlemmer per 31.12.2013.

Ullern fotball disponerer i dag fire garderober i tilknytning til fotballbanen. To av dem har nettopp blitt pusset opp ved dugnad, her ble det gitt 50 000 kr i tilskudd fra Bymiljøetaten. De to andre gardrobene er i dårlig stand.

De to ikke-rehabiliterede gardrobene har blitt nedprioritert tidligere nettopp på grunn av planen om flerbrukshall. Et bygg som er regulert til rivning, vil vanligvis heller ikke bli rehabilitert.

Ønsket om oppgradering av dette garderobebygget er inntil nå ukjent for Oslo idrettskrets. Behovet er ikke meldt inn i forbindelse med kommunal plan for idrett 2013-2016, og heller ikke prioritert av idrettens samarbeidsutvalg i bydelen, eller av Oslo Idrettskrets.

Oslo idrettskrets har understreket at dette anlegget er et av mange anlegg i Oslo kommunes portefølje som har liknende behov.

Ullern fotball hevder nå at «Uavhengig av fremtidige mulige hallprosjekter og andre løsninger er situasjonen prekær og det er nødvendig med umiddelbar bedring av situasjonen.»

Bymiljøetaten skal nå vurdere behov for, og kostnader knyttet til, oppgradering av fotballgarderobeanlegget ved Ullern idrettspark.

5 Mulige tiltak

Ullern fotballgarderobe er i relativt dårlig stand. Bymiljøetaten har vurdert mulige løsninger og kommet frem til fire alternativ:

- 1) Rehabiliterer anlegget
- 2) Leie inn to modulbrakker innredet med garderobeanlegg
- 3) Kjøp av to modulbrakker innredet med garderobeanlegg
- 4) Anlegget prioriteres ikke for tiltak.

5.1 Alt. 1 - Rehabiliterer anlegget:

Det ble i 2013 innhentet et pristilbud på rehabilitering av de to garderobene. Entreprenøren Best totalentreprenør AS har gitt en pris på kr. 326.250,- . Den samme entreprenøren har vært på en ny befaring 26. juni 2014 og har kommet med et nytt pristilbud på ca. kr. 780.000,-.

5.2 Alt. 2 - Leie av to modulbrakker:

Bymiljøetaten vurderer også å leie garderobebrakker.

Med leietid på fem år, koster det ca. 34.000,- kr per. mnd., den totale kostnaden over en femårsperiode vil bli ca. 2 MNOK. I tillegg kommer fundamenteringsjobben, opprigging og nedrigging, montering og tilkobling av strøm og vann, samt søknadsprosessen.

5.3 Alt. 3 - Kjøp av to modulbrakker:

Bymiljøetaten vurderer også å kjøpe garderobebrakker. Disse vil da kunne anvendes i et annet idrettsanlegg dersom flerbrukshallprosjekt blir realisert i Ullern idrettspark innenfor modulbrakkenes levetid.

Billigste alternativ for modulbygg med to garderober og 10 cm isolasjon er ca.0,8 MNOK. I tillegg kommer fundamenteringsjobben, opprigging og nedrigging, montering og tilkobling av strøm og vann, samt søknadsprosess til PBE. Plassering av brakkene vil kreve dispensasjon fra TEK 10.

Rimelige modulbygg fra norsk produsent koster ca. 1,4 MNOK. I tillegg kommer fundamenteringsjobben, opprigging og nedrigging, montering og tilkobling av strøm og vann, samt søknadsprosessen. PBE har signalisert at de vil sette krav til estetisk utforming, dette vil trolig være kostnadsdrivende.

6 Anbefaling

Ullern flerbrukshall vil med stor sannsynlighet ikke kunne realiseres innenfor en femårsperiode, derfor er alternativet med innleie av modulbygg uaktuelt på grunn av høye kostnader.

BYM er opptatt av gjenbruk og miljøvennlige løsninger. Ved å kjøpe inn to modulbygg, som plasseres foran de eksisterende fotballgarderobene, vil funksjonsbehovet bli dekket på idrettsplassen. De to modulbyggene kunne da flyttes til andre idrettsanlegg hvis Ullern flerbrukshall blir bygget, dette ville optimalisert levetiden på investeringen. BYM har derfor i utgangspunktet ønsket denne løsningen.

BYM har hatt et forhåndskonferanse med PBE. PBE krever en bedre utforming av modulbygg utover den enkle standard BYM foreslo. For å kunne tilfredsstille kravene fra PBE må BYM anskaffe modulbygg i en høyere prisklasse, investering i modulbygg anslås da til ca 2 mnok pluss fundamentering og tilknytning til infrastruktur.

Driftsdivisjon i BYM har ikke erfaring med å håndtere flyttbare modulbygg, etterbruk etter at de er rigget ned fra Ullern vil således kreve en ny praksis.

På bakgrunn av ovenstående anbefaler BYM derfor å rehabilitere garderobene etter enkel standard, selv om denne løsningen muligens vil ha en relativt kort levetid i fall Ullern flerbrukshall bygges innen overskuelig fremtid.

7 Finansiering og framdrift

Det er pr i dag ikke avsatt investeringsmidler til dette prosjektet. Tiltaket forutsetter at det tilføres nye midler fra byrådsavdelingen.

I forbindelse med budsjettarbeidet for 2015 er BYM nå i en prosess med prioritering av anlegg som har rehabiliteringsbehov. Tiltak vil bli valgt ut etter en helhetsvurdering av alle idrettsanlegg i Oslo.

Hvis Ullern garderober prioriteres lagt inn i denne listen vil de bli rehabilitert i et minimum standard, da disse byggene er regulert til rivning i vedtatt reguleringsplan. Det er ikke forsvarlig å investere mye midler i et bygg med så kort antatt levetid.