

Innstilling til valg av lokale til Byggeprosjektet UKA-17

Vår 2016

Utarbeidet av: Profil

Innspill fra: UKA-17, SBK, KSG-øko, DS, KSG-PR og andre aktuelle personer.

Introduksjon

Følgende dokument er en sammenfatning av resultatene fra Profils arbeid med utredning til valg av lokale til byggeprosjekt for UKA-17. Vi presenterer argumenter for og imot de fire aktuelle lokalene, utarbeidet fra vår siste tilstandsrapport og innspill vi har samlet inn både via innspillskjema (spørreundersøkelse for alle på Huset), og fra samtaler og møter med KSG-øko, SBK og UKA-17.

På grunnlag av dette står til slutt Profils samlede innstilling.

Innhold

1.0 Selskapssiden	2
2.0 Rundhallen	4
3.0 Strossa	8
4.0 Mellomlokaler	11
5.0 Profils samlede innstilling	13

1.0 Selskapssiden

For	Mot
<ul style="list-style-type: none">● Dårlig planløsning i dag fører til dårlig flyt og køløsning da lokalet ofte er fullt. Noe som tyder på et ettertraktet konsept.● Vanskelige arbeidsforhold (både for KSG og vaktene og DJ)● Dårlig akustikk (trenger nytt musikkanlegg)● Høy takhøyde (mulighet for å frigjøre mer takhøyde)● Mulig å utnytte arealet bedre (ny møblering)● Har vært litt midlertidig da man ikke har visst hva som skjer med Sangerhallen, noe som mer eller mindre er bestemt til å være Admin sitt lokale i lengre tid fremover. Derfor kan det være hensiktsmessig å investere i Prakhønerommet for å utnytte arealet bedre.● Svært overkommelig mtp. størrelse og pris● Mulighet for å rive veggen mot kaffegangen<ul style="list-style-type: none">○ Potensielt øke areal med spritservering på Huset	<ul style="list-style-type: none">● Lite areal og vanskelig å finne gode løsninger mtp møblering og flyt, om ikke en river veggen mot kaffegangen● Høy omsetning i forhold til areal i dag, lite potensiale for økonomisk vekst?

1.1 Teknisk stand

1.1.1 Spørsmål fra Profil og innspill fra SBK

- Hvor mye vil det eventuelt koste å bygge en 2.etg her?

Det er vanskelig å anslå et reelt tall uten profesjonell hjelp.

- Hvor mye vil det eventuelt koste å flytte og bygge ny bar her?

Det kommer an på om den skal bygges av eksterne eller BPs egne, og om teknisk utstyr skal inkluderes.

BPs egne uten utstyr er billigst. Anslag: kr. 100 000,-

Eksterne med utstyr er dyrest. Anslag: kr. 250 000,-

- Hvordan er teknisk stand her? Og hva vil det eventuelt koste med;

- Nytt DJ- og musikkanlegg?

- Ny belysning?

Nytt anlegg vil mest sannsynlig koste mellom kr.150 000,- til kr.350 000,-

Alt etter hva man ønsker (å bruke).

Nye lys koster mest sannsynlig kr.100 000,-

- Er det mulig å fjerne søylen bak baren, eller er denne bærende?
Søylen bak baren på SS er ikke bærende, og kan dermed fjernes om det er ønskelig.

- Er det mulig å slå ned veggen fra Prakhønerommet og ut mot Kaffegangen, og da inkludere deler av arealet i Kaffegangen som utestedet "Selskapssiden"?
Hele Selskapssiden er en egen branncelle (minus heis/toalett), som i utgangspunktet betyr at man kan gå for samme løsning som Klubben. Likevel ønsker SBK gjerne å få dette endelig bekreftet fra noen andre.

1.2 Nåværende tilstand

- Det kommer frem i innspillsskjema at folk mener Selskapssiden trenger nytt møblement, musikkprofil og design. Dette viser at Selskapssiden trenger en helhetlig ombygging for å kunne utnytte potensialet som ligger i Selskapssiden.
- Møblementet er slitt, og ødelegger for en god flyt i lokalet
- Barløsning, møblement og musikkanlegg fungerer ikke optimalt.
- Selskapssidens utforming bærer preg av at det er tiltenkt et større lokale.

1.2.2 Utdrag fra innspillsskjema:

- "Lokalet har et manglende konsist musikk-konsept, og angående musikken som spilles kommer det frem at DJ-ene har større problemer med lydutstyret."
- "Selve baren er problematisk for flyten i rommet og trengsel generelt"
- "Konseptet bør spisses likevel både med tanke på design, musikk og møblement."
- "Burde vært et mer helhetlig og tydelig konsept. Er et veldig kult lokale, men virker litt rotete utad. Burde også vært bedre sittegrupper, føles veldig rotete under drift."
- "Slitent lokale. Jeg mener drink-kreftene bør samles på SS. For at det skal være bærekraftig så må hele lokalet revitaliseres. SS virker litt som et lappverk i dag."

1.3 Tilhørende konsept

- Vinbar
- Faglig sted

2.0 Rundhallen

For	Mot
<ul style="list-style-type: none">● Kan gjøre gardrobene låsbare og dermed ha lokalet åpent uten "betjening"<ul style="list-style-type: none">○ Bedrer flyten på huset○ Får tilgang til toalettene● Dårlig lyd og lys● Bedre ansattes arbeidsforhold● Økonomisk for UKA uten 2. Etg● Stort og det første som møter folk<ul style="list-style-type: none">○ Positivt for UKA	<ul style="list-style-type: none">● Vanskeligere å stenge av RH i en lengre periode - avstengt i Immen● Mister plass pga. sittemøbler● Uten etasje: lettere å gjennomføre som sommerprosjekt● Kan bli svært omfattende● Urealistisk å endre bruken av areal for å utnytte plasspotensiale uten at det går ut over dagens funksjon som ventelokale og møteplass● Kan gå utover målgrupper i andre lokaler => Lite økonomisk potensiale● Kan ende som lite gunstig for UKA - kanskje ikke lokalet som behøver renovasjon mest?● Ble brukt en del penger her sommer '15● Vaktene har klaget på sofaene som stod ved ryttegangen tidligere - at folk oppholdte seg der gjorde det vanskeligere å tømme lokalet ved stenging● Har fått en mindre oppgradering sommeren 2015.

2.1 Teknisk stand

2.1.1 Spørsmål fra Profil

- Hvor mye vil det koste å bygge opp en halvetasje (2.etg) i Rundhallen?
 - I midten?
 - Ved en eller to av gardrobene?
- Hvordan er teknisk stand her? Hvor mye vil det eventuelt koste å fikse lys/lyd?
- Funksjonalitet i gardrobene
 - Innlåste/lukkede garderober?

2.1.2 Innspill fra SBK

2 etg. i Rundhallen

Bør nok bygges i stål. Materialkosten er relativt lav, men jeg vet ikke om konstruksjonen må godkjennes av eksterne før bruk, og hva dette evt. vil koste. Et annet spørsmål er om noen eksterne må inn for å se på styrken til gulvet i Rundhallen mtp. hvor mange og hvor store føtter halvetasjen må ha, og hvor de kan plasseres.

Materialkosten kan kanskje bli rundt kr.50 000,-

Om noen eksterne må inn koster det også fort kr.50 000,-

Med mindre noe er gjort med fundamentet i RH, burde det vel la seg

gjøre å bygge på samme måte som halvetasjen som stod frem til BP 99. For alt jeg vet er det kommet nye forskrifter å forholde seg til.

Jeg kan legge til at vi var noen fra SBK og målte med lasermåler i rundhallen og på SS og fant vel ut at høyden var rundt 390-395 som vil si at man får to etasjer under 2m som er i grunn ugunstig for alle og det vil nok bli dyrt mtp. de forskriftene som er i dag kontra det som var når det ble bygget en gang før 2005.

Teknisk stand

Så vidt jeg husker er ikke teknisk stand på lys så veldig god. Om lys skal byttes snakker vi fort kr.100 000,-.

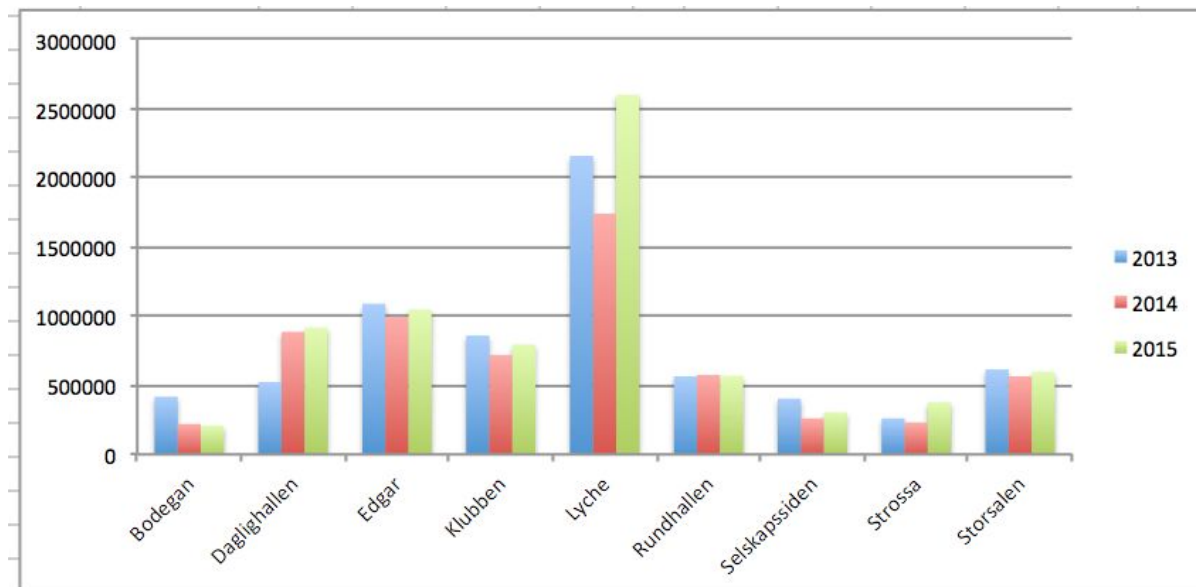
Veldig mye er midlertidig. Det er høyttalere på hver side av hovedpartiet (ved garderobene).

Såvidt jeg vet er det operativ teleslynge i inngangspartiet som kan styres fra billettluke på nordre side av inngangen.

Lysstyringen (DALI) ble installert under UKA-15, og er programmert av meg. Hvis det er noe som ikke fungerer er det bare å ta kontakt, så skal jeg nok få ordnet det.

2.2 Økonomi - Innspill fra KSG

- (Fra Tilstandsrapport H15) Omsetningen i Rundhallen er nokså stabil. Det har vært en liten nedgang i Rundhallens prosentvise andel av husets totale omsetning (fra rundt 9,3 til 7,7%).
- Har hatt en veldig stabil økonomi de siste årene, Tall fra økonomirapport fra mars '16 kan indikere at selv om Storsalen selger mye så er ikke tallene nødvendigvis høyere i Rundhallen. Dette kan indikere at arrangementer i Storsalen ikke nødvendigvis betyr høyere omsetning i Rundhallen.
- KSG-øko: Hvilke dager ser man et "høyt hopp" - og hva har skjedd den dagen?



2.3 Fra tilstandsrapport og innspillskjema

2.3.1 Tilstandsrapport

Rundhallen fyller sin rolle som velkomsthall og møteplass, og er generelt i god stand. I de fire kvadran-

tene finnes garderober og en enkel bar. De tre garderobene er fargekodet som rød, grønn og blå garderobe, med korresponderende tekst og fargefelt på veggene bak. Fra garderobeansattes perspektiv er det kommet tilbakemelding på at det er vanskelige arbeidsforhold. Sommeren 2015 ble det gjort en mindre oppgradering av lokalet. Man har fått kassapunkter med mulighet for kortbetaling i garderobene, noe man forhåpentligvis vil se fører til reduserte køer.

Arbeidsforhold og effektivitet i garderobene er forbedret blant annet med plexiglass over diskene som styrer kundene til to køer på hver garderobe, og bedre arbeidsbelysning.

I tillegg er møbleringsplanen bedre tilpasset lokalets bruk som ventelokale. Det er kjøpt inn nye avlange ståbord som skal peke innover i rommet og bygge opp under hallens runde form, og høye sittegrupper. Den nye møbleringen vil gi et bedre tilbud til folk som venter, mingler eller tar en øl før de går videre inn på huset, og de nye bordene fungerer bedre med tanke på kø enn de små som sto mellom søylene før UKA-15.

På den tekniske siden er det blitt lagt ny akustikkpuss i taket, som har ført til mer behagelig lyd i lokalet. Den tidligere problematiske lysstyringen er oppgradert og lagt over på nytt standardsystem.

2.3.2 Innspillskjema

- "Akustikken omtales som et mareritt, og det ønskes flere stikkontakter"
- "Baren kritiseres av flere for å servere tregt, for å være for lite markert i rommet, og for å behøve oppussing"
- Det etterlyses av mange generelt bedre skilting til de ulike lokalene på Samfundet.

2.4 Tilhørende konsept

- Faglig sted
- Foajé (nært slik det er i dag)

3.0 Strossa

For	Mot
<ul style="list-style-type: none">● Dårlig planløsning i dag fører til dårlig flyt og køløsning. Mulighet for å endre inngangspartiet?● Vanskelige arbeidsforhold (både for KSG og vaktene)● Mulig å utnytte arealet bedre (ny møblering)● Har gjennomgått mange quickfixes, men trenger en ordentlig omgjøring● Monte Carlo i Strossa? Det ville ført flere ned dit, samt at det er god plass.● JubileumsUKE. Kanskje det er denne publisiteten Strossa trenger for å bli sterk igjen.● Sitteplasser er sårt trengt.● Lett å stenge av i byggeperioden.● Behøver strukturell endring, BP er den beste måten å gjøre det på.● Lønnsomt å gjøre om på et spritlokale for å selge mer sprit.● Intim stemning på tross av stort areale. Stort potensiale.● Høy teknisk standard.● Stor kapasitet = store muligheter.	<ul style="list-style-type: none">● Stort areal, kan bli dyrt<ul style="list-style-type: none">○ Budsjettet har høyere sannsynlighet for å sprekke enn andre aktuelle lokaler● Tilgjengeligheten er vanskelig endre på

3.1 Teknisk stand

3.1.1 Spørsmål fra Profil

- Har dere noen ideer om hvilke vegger som kan rives ned til hvilken pris?
 - Sist nevnte dere i SBK noe om at det muligens finnes et område mellom toalettene og SøSi. At det er noen ekstra titalls centimeter med ubrukt areale der? Hva mer vet dere om dette? I tillegg er all annen info om det område interessant. Slik som andre har nevnt med bærende vegger og spørsmål om riving osv
- Vet dere hvilke vegger som eventuelt er bærende her?
 - Pris på riving av alle vegger som ikke er bærevegger
- Fjerne DJ-booth?
- Teknisk stand forsto vi var relativt bra? Er det noe som likevel bør endres?
- Hadde det vært mulig å sett på en alternativ inngang fra KPMA? Mulig det er umulig pga Lyche, men det hadde vært et svært interessant aspekt ved Strossa som lokale.

3.1.2 Innspill fra SBK

Rive vegger

Å rive vegger er gratis. Med mindre noen eksterne må vurdere hvilke vegger som kan rives. I så fall koster det fort kr.50 000,-.

Gratis! Eller, om det skal rives mange, tunge vegger så kan det koste litt i avfallshåndtering. Kanskje kr.10 000,-.

Belysning

Ny profil for lokalet vil bety nye ønsker for belysning. Regn kr.100 000,- Per i dag finnes det ikke vaskelys. Dere ønsker nok å bytte alt uansett, da man mest sannsynlig uansett må rive alt bak baren for i det hele tatt å komme til sammensuriet som er strips, maling og kabler i kabelføringen der.

Her er KNX-styring av lyset. Opprinnelig installert i -03, og vi beholdt utstyret i -09. Jeg er vel sannsynligvis den eneste som kan gjøre endringer på dette, uten å leie inn eksterne som programmerer alt på nytt. I tillegg er det installert noe annet av eksterne, uten at jeg helt vet hva dette er. På alle andre anlegg etter -11 har det nå blitt brukt DALI, der flere har kompetanse, og der også Profil kan gjøre noe omprogrammering selv. Installert på Klubben, DH, RH og Edgar.

Liten tilføyelse: DALI ble selvsagt også brukt som lysstyringssystem i Bodegaen. Og jeg mener Strossa etterhvert bør føye seg inn i rekken.

KPMA?

Da blir det fort dyrt. Dette er kanskje det som er viktigst å få spikret fra et driftende perspektiv. Per i dag er kapasiteten i Strossa latterlig lav, da alle rømningsveiene deles med større lokaler. En ekstra rømningsvei (kun til Strossa) kan flytte kapasiteten fra ~85 til ~165 (cirka tall basert på fullt hus).

Det bør også undersøkes om man kan gjøre noe med dørene som går ut fra Strossa ellers, da dette også kan ha innvirkning på kapasiteten. Meg bekjent er for eksempel vindeltrappa opp til Lyche ikke en rømningsvei. VK-lager opp til Rundhallen kan potensielt være en tertiær rømningsvei. Dette er heller ikke en rømningsvei per i dag.

3.2 Fra innspillskjema

- Hva er Strossa nå? Hva er konseptet til Strossa for tiden? Tror det trenger en re-branding og at folk får med seg at den får det. Tror det er litt bortglemt av gamle og bortgjemt for nye folk. Burde være en mye mer attraktiv spritbar enn SS.
- Føles utgått på dato. Skittent og litt slitt. Hva med billige drinker på ukedagene?
- Veldig uklart hvilken rolle det fyller i dag, stort sett oppleves det som et tomt lokale, med mindre det arrangeres karaoke. Jeg foreslår at Strossa kan bli den nye "rockebaren" i nogenlunde lik stil som Cirkus i midtbyen. Da vil det være mye enklere å komme inn der som eneste person, i stede for å gå inn å møte ett tomt lokale med høy DJ-musikk.
- Jeg ville endret Strossa fra "spritBodegaen" til annet konsept. Rockebule, whiskypub eller noe annet som ikke krever et dansegulv Strossa ikke har.

Det er de siste årene forsøkt med mindre oppgraderinger, som ikke nødvendigvis har gjort lokalet bedre. Strossa som lokale er en stor utfordring å skulle forbedre uten større inngrep og utskiftninger, på grunn av rommets form og beliggenhet.

Særlig bedre skilting vil bli tatt videre av Profil, og Profil har også tidligere foreslått Strossa som Byggeprosjekt UKA-17, ettersom vi mener det er lokalet som kanskje trenger det aller mest ut fra antall besøkende, samtidig som det har stort potensiale.

3.3 Tilhørende konsept

- Hiphop-klubb
- Rockepub
- Vinbar

4.0 Mellomlokaler

For	Mot
<ul style="list-style-type: none">● Behøver vedlikehold● Trapper/gulv er klare for utskiftning● Belysning er klare for utskiftning● "Hele huset" kan fremstå som nyoppusset for 100-årsjubileet● Finne en løsning på koblingen mellom Søndre Side og Rundhallen● Flyt og skilting er bra fra et kundeperspektiv● Mulighet for utsmykking: ref. FG sin fotoutstilling i Knausgangen	<ul style="list-style-type: none">● Vanskelig å gjennomføre logistisk sett. - Særlig i byggeperioden● Kan potensielt bli veldig dyrt for UKA● Ikke råd/mulighet til forsinkelse● Får ikke en "avdukingsprosess"● Profileringen får ikke bruke flatene i mellomlokalene til å selge til bedrifter● Demotiverende for UKA å drive med vedlikeholdarbeid som BP?

4.1 Teknisk stand

4.1.1 Spørsmål fra Profil

- Oppgradering av lys i mellomlokaler
 - Kostnad på oppgradering av lysstyring i rotunder og trappeløp?
 - Kostnad på utskiftning av lyskilder i rotunder og trappeløp?
- Kostnad på epoxy på gulv i rotunder og trappeløp?
- Siden dette er et såpass nytt forslag og med deres bakgrunn, hva tenker dere generelt om å skulle ha Mellomlokaler som BP?
 - Endel vedlikehold som inkluderer i dette BP da.
- Hvis dere skulle sammenlignet Mellomlokaler med de andre aktuelle lokalene Rundhallen, Strossa og Selskapssiden - ser dere for dere at Mellomlokaler vil bli et billigere eller dyrere prosjekt?

4.1.2 Innspill fra SBK

- Definitivt behov for oppussing
- Nåværende løsning på rotunder/trapper er blitt gjort i forbindelse med tilhørende lokale under byggeprosjekter
- Ugunstig å stenge rømningsveier i 3 mnd
 - Alternativt å stenge/åpne sporadisk med veldig begrenset kapasitet gjennom hele BP
- Prisanslag epoxy: ca 200kvm og krevende å legge, kr300.000
 - Areal er usikkert, men pris er ca 1500 pr. kvm.
- Bør være et billigere prosjekt, ingen store strukturelle endringer eller barer/lyd/danselys, men avhengig av hva man vil gjøre.

4.3 Fra Innspillsskjema

Det er ikke mange tilbakemeldinger om mellomlokalene i innspillsskjema, men særlig belysning går igjen som tema hos de som har svart. Det er også et ønske om forbedret skilting, selv om det virker som at folk er forståelsesfulle for at det skal være litt "labyrint-aktig". Folk er fornøyde med at det er variasjon i maleriene i rotunder, men at de kunne fått seg et løft.

5.0 Profils samlede innstilling

Profils samlede mening er hovedsaklig basert på informasjon i denne innstillingen, samt møter og samtaler med gjenger og forumer på Huset.

Vi rangerer de aktuelle lokalene på følgende måte:

1. Strossa
2. Selskapssiden
3. Rundhallen
4. Mellomlokaler

Strossa

Mange faktorer peker på at Strossa er et lokale som trenger et byggeprosjekt for å bli et godt fungerende lokale. I etterkant av byggeprosjektet UKA-og har det blitt brukt mye penger på mindre prosjekter i Strossa, i håp om å lage et konsept som vil løfte frem lokalets potensiale. Dette har medført noe fremgang, men Strossas store areal og potensiale som spritbar blir absolutt ikke godt nok utnyttet.

Lokalets nåværende planløsning gjør at det oppleves som bortgjemt før man kommer dit, og når man oppholder seg der er mange som sliter med å forstå hva konseptet er. En relativt nylig satsning på et hiphop-konsept har bedret situasjonen i Strossa, men det løser ikke det egentlige problemet: planløsningen, møblementet og et helhetlig konsept.

Strossa er i god teknisk stand, og dermed kan man anta at dette kan bidra til å minske utgifter som potensielt kunne blitt veldig høye. Det er selvsagt en risiko for at Strossa blir et dyrt byggeprosjekt, men man må også se på de potensielle vinningene man kan få av en suksessfull Strossa. Bedre tilgjengelighet for lokalet, og bedre utnyttelse av arealet vil sannsynligvis resultere i en mye høyere omsetning.

Selskapssiden

Per dags dato peker også mye på at Selskapssiden kunne vært et bra lokale for neste byggeprosjekt. Det er et populært lokale, men planløsningen er såpass dårlig at det fortsatt kan være mye å hente i lokalet som per nå ikke blir utnyttet godt nok. Flere har observert at enkelte stopper og snur i døra når man ser køen inne i lokalet.

Nå som man også vet at Admins opphold på Sangerhallen blir langvarig, er også dette et godt argument for å gjøre om Selskapssiden. Vi må utnytte arealet i en av våre to spritbarer optimalt for å maksimere inntjeningen.

Selskapssiden er også et prismessig billigere prosjekt, noe som kan være passende i et såpass stramt budsjett det ser ut til at UKA-17 må forholde seg til.

Tanken på å slå ned veggen mot Kaffegangen gjør også Selskapssiden til en svært aktuell kandidat for byggeprosjektet -17. Det gir prosjektet mye mer potensiale da det opprinnelig er et relativt lite areale å benytte seg av.

Selskapssiden er derfor en svært aktuell kandidat for byggeprosjektet -17.

Rundhallen

Rundhallen fyller sin rolle som velkomsthall og møteplass, og er generelt i god stand. Det er et stort lokale som mange mener fungerer greit, men som av ulike grunner har hatt noe nedgang i bardrift de siste månedene. I tillegg fungerer ikke garderobene optimalt per dags dato, da det blant annet hadde vært ønskelig å kunne låst dem av for å kunne åpnet Rundhallen uten bemanning/vakter til stede. Dermed er også Rundhallen blitt aktuelt å diskutere når man skal bestemme et byggeprosjekt til UKA-17.

Vi har luftet muligheten for å bygge en ekstra etasje i Rundhallen, men SBK mener at et slik andreetasje vil bli svært lav og ikke optimal. Man kunne likevel sett på muligheten, da dette kunne vært en mulighet for å både beholde gulvarealet som nå finnes i Rundhallen, men likevel også skape en ny sittegruppe som er savnet på huset. Hvis man ser bort i fra en andre etasje vil nemlig en sittegruppe/møblement være både et riktig tilskudd til tider, samt er problematisk andre ganger.

Det er mulig å finne en løsning som gjør Rundhallen til et bra byggeprosjekt, men det er to grunner til hvorfor Profil konkluderer med at Rundhallen er rangert som nummer tre på listen;

1. Det er andre lokaler som trenger det mer per dags dato.
2. Flere av argumentene som taler for Rundhallen kan løses som renoveringsprosjekter over sommeren eller som semesterprosjekt.

Mellomlokaler

Mellomlokalene på huset kom opp som en potensiell kandidat til byggeprosjekt -17 for en stund tilbake. Hovedsaklig av to grunner: både fordi oppdateringer trengs, og fordi man kunne se på dette som en mulighet for å få huset til å fremstå oppusset som en helhet til UKA-17.

I tillegg ville mellomlokalene som byggeprosjekt vært veldig fleksibelt, som åpner for å få gjort mange endringer som trengs på Huset. Likevel ville det bydd på logistiske utfordringer, og det ville potensielt vært utfordrende å gjøre det til et spennende byggeprosjekt innad i UKA. Man mister effekten av en avduking, og selv om det kan sees som en hel oppussing av huset til hundreårsjubileet, er det et "utradisjonelt" byggeprosjekt som kan by på nye utfordringer.

Hovedgrunnen til at Profil rangerer dette alternativet som nummer fire, er fordi flere av utfordringene også her kan løses som renoveringsprosjekter over sommeren eller som semesterprosjekt.

