

Stavanger Seilforening

Klubbhuskomitéen

RAPPORT (19. NOVEMBER 2025)

Klubbhus - behovsanalyse, romprogram og løsningsforslag for ombygging og nybygg

Styret i Stavanger Seilforening (SS) har vedtatt å sette ned en Klubbhuskomité. Komitéen skal rapportere til daglig leder i SS, og en anbefaling fra komitéen skal være ferdig høsten 2025.

Komitéen består av følgende personer:

Harald Grøsfjeld (leder)
Ellen Lindland
Lars Nielsen

Gruppen er sammensatt av personer med flere års medlemskap i SS der alle har erfaring fra regattaseiling, langturseiling i Skandinavia med besøk i div. havner/båtforeninger, arkitektbakgrunn og økonomibakgrunn. Alle har båter i havnen og er hyppige brukere av SS' fasiliteter.

Komiteen startet arbeidet februar 2025, har hatt 6 møter, hvorav to møter med representanter fra jollemiljøet (Tor Andreas Horne og Martin Holm Jensen) for å ivareta behovene til disse seilerne/trener/foresatte, samt delt referater med daglig leder. Det ble levert en delrapport i mars 2025 som ble behandlet av styret. Etter tilbakemeldinger fra styret ble denne rapporten laget, dog noe forsinket da medlemmene var på seiltur i perioden mai til september.

1. Mandat

i) Bakgrunn

Stavanger Seilforening gjennomførte våren 2024 en medlemsundersøkelse der det kom frem at en del medlemmer mener klubbhuset har mangler. Klubbhuset er fra 1960- tallet og har behov for generelt vedlikehold. På bakgrunn av medlemsundersøkelsen og klubbhusets generelle tilstand ble det besluttet at komitéen skulle vurdere behov, muligheter og kostnader knyttet til utbedring eller bygging av nytt klubbhus.

ii) Formål

Komitéeen skal utrede og presentere forslag til en fremtidig løsning for klubbhuset som tilfredsstillere foreningens behov og økonomiske rammer.

iii) Mandat og oppgaver

Komitéeen skal ihht. styret:

Utføre en behovsanalyse

- *Kartlegge dagens og fremtidige behov blant medlemmene, seilere, administrasjon, trenere og gjestende båter.*
- *Vurdere hvordan et nytt eller oppgradert klubbhus kan støtte foreningens aktiviteter, inkludert regattamiljøet, sosiale samlinger og havnetilbudet.*
- *Vurdere behovet for dusj, toalett, vaskemaskin, tørketrommel og møtelokaler, samt sosiale soner for bl.a. medlemmer som er pensjonister og som møtes på dagtid.*
- *Undersøke hvordan klubbhuset kan brukes mest effektivt, inkludert eventuell sambruk/deling/utleie av lokaler med andre aktører med sikte på bl.a. å få inntekter fra utleie.*

Vurdere ulike løsninger og kostnadsanslag

- *Utrede muligheter for renovering, påbygging eller nybygg.*
- *Beregne grove kostnadsanslag/estimat for de ulike alternativene.*
- *Vurdere økonomiske og praktiske konsekvenser for foreningen ut fra opplåning med 25-30 års nedbetaling vurdert opp mot mulige inntektsmuligheter.*

Foreslå utforming og plassering

- *Utarbeide et eller flere forslag til hvordan klubbhuset kan utformes eller ombygges.*
- *Vurdere plassering i forhold til eksisterende bygg og havneområdet.*
- *Vurdere forhold som kan påvirke en søknadsprosess for å sikre at ombygging/utbygging er innenfor det som kan godkjennes av Stavanger kommune.*

Presentere en rapport til daglig leder

- *Klubbhuskomitéen skal innen 1. juni 2025 levere en del-rapport til daglig leder med behovsanalyse og romprogram, bl.a. størrelser på møtelokaler, bad, osv.*
- *Klubbhuskomitéen skal innen 1. oktober 2025 levere endelig rapport til daglig leder med vurderinger, anbefalinger for prinsippskisse og en grov økonomisk analyse.*
- *Daglig leder vil deretter vurdere rapporten, og eventuelt be om ytterligere bearbeiding før den presenteres for styret.*

iv) Organisering og sammensetning

- *Klubbhuskomitéen består av 3 medlemmer utpekt av daglig leder. Komiteen vurderer selv behovet for å trekke på ytterligere ressurser.*
- *Komiteen skal ha en leder som koordinerer arbeidet og rapporterer om fremdrift til daglig leder.*
- *Komiteen kan innhente innspill fra eksterne fagpersoner ved behov.*

v) Økonomiske rammer

- *Komiteen skal i utgangspunktet ikke jobbe ut fra en budsjettamme, men må legge frem realistiske alternativer. Det er imidlertid åpning for å se på ambisiøse forslag i tillegg.*

vi) Sluttrapport og videre prosess

Når rapporten er ferdigstilt, vil styret vurdere anbefalingene og legge frem en plan for videre beslutningsprosesser i foreningen.

2. Behovsanalyse

- Kartlegge dagens og fremtidige behov blant medlemmene, seilere, administrasjon, trenere og gjestende båter.
- Vurdere hvordan et nytt eller oppgradert klubbhus kan støtte foreningens aktiviteter, inkludert regattamiljøet, sosiale samlinger og havnetilbudet.
- Vurdere behovet for dusj, toalett, vaskemaskin, tørketrommel og møtelokaler, samt sosiale soner for bl.a. medlemmer som er pensjonister og som møtes på dagtid.
- Undersøke hvordan klubbhuset kan brukes mest effektivt, inkludert eventuell sambruk/deling/utleie av lokaler med andre aktører med sikte på bl.a. å få inntekter fra utleie.

Fra brukerundersøkelsen var klubbhuset hyppig nevnt, og de viktigste tilbakemeldingene var knyttet til:

- Pusse opp/oppgradere
- Kjøkken
- Servering
- Toalett og dusj (eksisterende)
- Dusj/garderobes/vaskemaskin for gjester

Klubbhuset er mye brukt til ulike formål og utgangspunktet er at nytt/renovert klubbhus bør være en investering for de neste 20-30 år.

Det kan være hensiktsmessig å starte med å ta utgangspunkt i eksisterende klubbhus i forhold til ombygging og skalerbarhet i flere retninger, slik at klubbens økonomi kan hensyntas. Det er fleksibilitet i eksisterende bygg da det ikke er bærevegger innvendig i bygget (Trond Kjønerud (byggningsingeniør) har hatt befaring og bekrefter dette langt på vei). I tillegg er det foretatt en foreløpig vurdering av teknisk standart på bygget sammen med Einar Cederløv (tømrer).

Dagens utvendige toalett kan beholdes selv om SS bygger et nytt moderne bad da dette kan være hensiktsmessig f.eks. i forbindelse med dugnader og vårpuss.

SS har et aktivt seniormiljø som bruker klubbhuset på regelmessig basis. Det anses som viktig å tilrettelegge fasilitetene for denne gruppen, og på den måten kan SS prøve å

utnytte denne ressursen enda bedre, f.eks. for å planlegge dugnader m.m. Det kan derfor være et poeng å tilrettelegge enda bedre for slike grupperinger i form av en permanent sofagruppe/sosial sone.

Det anses ikke å være en prioritet å legge inn kontorfasiliteter i klubbhuset da Skipperstuen kan tilby disse fasilitetene.

Det har vært et uttrykt ønske om å forbedre tilbudet for gjestende båter både for å tilfredsstille behovene som gjestende båter har, og for å øke inntektene fra denne gruppen. Foruten tidsmessige baderomsfasiliteter med bl.a. dusj og vaskemaskin/tørketrommel, kunne SS vurdert om det kunne vært mulig om båt plassene foran klubbhuset ble frigjort/flyttet til andre ledige plasser i høysesongen (juli og august) for å tilby eksklusive plasser for besøkende båter som kan betale noe mer, og i tillegg vurdere å ha en aktiv havnevakt om sommeren som allokterer plasser. På denne måten kan en se for seg økte inntekter, kanskje i kombinasjon med enkel servering i klubbhuset. Alt dette for å finansiere mer av klubbhuset.

Basisbehovene som skal dekkes av ombyggingen vil være: Allrom for arrangementer, foredrag m.m. (maks. 50 personer), bad m/dusj, toalett vaskemaskin og tørketrommel for gjestende båter (og medlemmer), samt oppgradering av møbler.

Det bør legges opp til praktiske bord som kan slås opp og stues vekk, sammen med stoler som kan stables.

Komiteén ser ikke behov for lokaliteter på linje med storbygget til Bergen Seilforening, som har lagt opp til at det bl.a. kan avholdes 3 parallelle møter i forskjellige rom. Men, komiteén kan likevel se for seg at det i planen legges opp til mulighet for eskalering av klubbhuset, og at det i et fremtidig nybygg kan legges opp til et større møtelokale som er fleksibelt ved at det kan deles opp med foldevegger e.l. for å ha parallelle aktiviteter.

Møterommet bør ha rom som kan romme sammenslåtte møtebord og stoler.

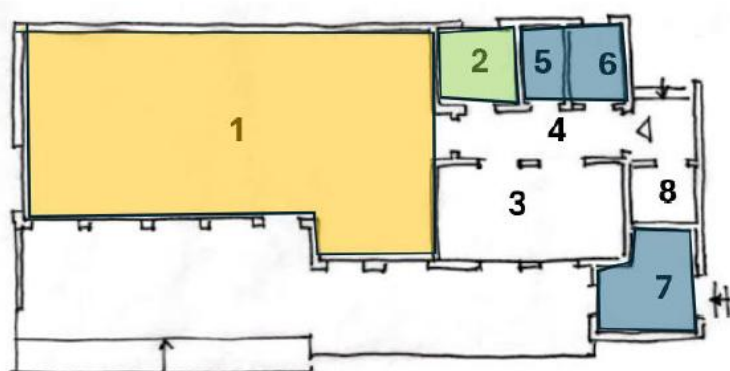
Åpne løsninger for møterom og kjøkken (bar/komfyr) vurderes som hensiktsmessig.

Klubbhuskomiteén anbefaler en trinnvis utbygging der det; 1) i første omgang foretas en ombygging/renovering av eksisterende klubbhus, 2) deretter bygge en frittstående «satellitt»/anneks bak klubbhuset som inneholder kjøkken og bad/toalett(er)/dusj(er), og frem i tid når økonomien tillater det, 3) bygge et helt nytt klubbhus med alle fasiliteter der annekset inngår i nybygget.

3. Utbyggingsalternativer

Trinn 1 - Renovering ved utvidelse av møtelokalet, ombygging av kjøkkenfasiliteter og renovering av toalett og dusj

Dagens klubbhus ca 98 m2 inkl innervegger

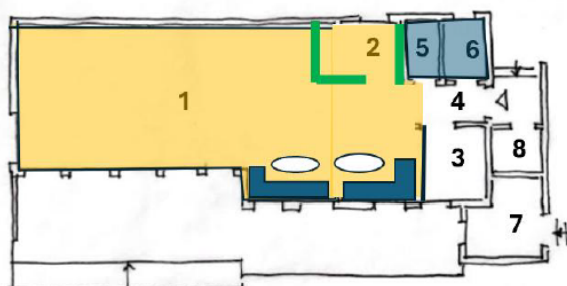


1 klubblokale	56
2 kjøkken	5
3 kontor/sov	13
4 korridor	6,5
5 dusj	2
6 toalett inne	3
7 toalett ute	6
8 tekn. Rom	3

Kapasitet klubblokale uten sofagrupper og fast bord

Møte med stoler på rekke	1m2	pr plass	55 plasser
Møte med bord , konferanse	1,5 m2	pr plass	35 plasser
Tilstelning bespisning	1-1,5m2	pr plass	35-55 plasser

Enkel justering klubbhus



1 klubblokale	62
2 kjøkken/bar	10
3 lager	5
4 korridor	3
5 dusj	2
6 toalett inne	3
7 toalett ute	6
8 tekn. Rom	3

Kapasitet klubblokale med fast sofagrupper

Møte med stoler på rekke	1m2	pr plass	55 plasser
Møte med bord , konferanse	1,5 m2	pr plass	30 plasser
Tilstelning bespisning	1-1,5m2	pr plass	35-50 plasser

Formålet med en «Enkel justering» av klubbhuset er å utvide møterommet slik at det blir plass til opp til 55 personer for presentasjoner/møter/samlinger, samtidig som det på en hensiktsmessig måte kan foretas enkel servering fra en åpen kjøkkenløsning/bar-løsning. I tillegg legges det opp til et «sosial hjørne» for regelmessige pensjonisttreff o.l.

Komitéen er også av den oppfatning at foreningen har et ansvar for å tilrettelegge fasilitetene og båt plasshenvising for gjestende båter bedre både av hensyn til et solidarisk ansvar båtforeningene imellom og for å øke inntektene. Utfyllende og god informasjon på GoMarina¹ bør tilrettelegges med bedre informasjon om fasiliteter, kart over gjesteplasser og bussforbindelser til byen.

Eksisterende møblement opptar uforholdsmessig stor plass i klubbhuset og erstattes med klappstoler/stablestoler slik at møtelokalet til tider kan ryddes/åpnes for alternative aktiviteter som krever frigjorte gulvflater (møter med bord og tilstelning med bespisning), samt legge til rette for en sosial sone med kompakte sofamøbler som ikke opptar for mye av plassen i møtelokalet.

Løsningen omfatter ombygging av eksisterende klubbhus med flytting av innervegger, nytt kjøkken, nytt lager, renovert toalett, renovert dusjrom, enkel oppussing, samt installere ventilasjonsvifter i møtelokalet, på bad og i toalett. Ved å flytte veggen til møterommet bakover i lokalet øker møtelokalet fra 56 til 62 m². I tillegg foreslås å sette inn vaskemaskin og tørketrommel på «Kongedoen²».

Ved å sette opp en «stengedør» inn til møtelokalet, og låse av lager og teknisk rom, tilrettelegges toalett og dusj for gjestende båter. Ytterligere oppgradering av Kongedoen gjøres ikke da denne kostnaden bør unngås da det vil være bortkastede penger i forhold til fremtidig utbygging.

Kostnad ombygging	580.000 kr.
Kostnad møblering, vaskemaskin, tørketrommel og div. kjøkken	120.000 kr.
Totalkostnad enkel justering/renovering av klubbhus	<u>700.000 kr</u>

¹ Hovedfunksjon: oversikt over båthavner der betaling skjer via appen

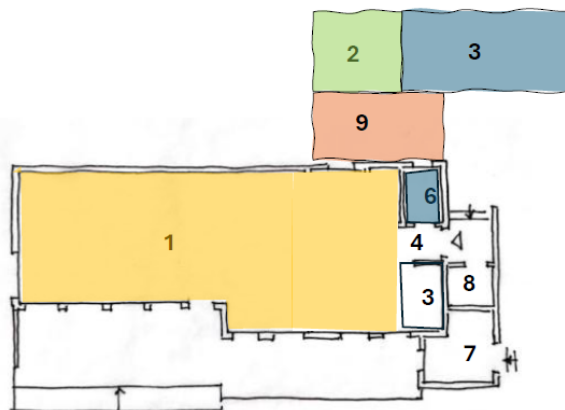
² Toalettet oppkalt etter kong Haralds bruk ifbm. Express-NM

Trinn 2 – Bygging av utvendig moderne «satellitt»/anneks med nytt bad, vaskerom og kjøkken

Trinn 2 er første fase for en fremtidig planlagt bygging av et helt nytt klubbhus, der annekset vil inngå som en sentral og kostnadmessig vesentlig del i et nybygg. Det anbefales at det i en tidlig fase engasjeres en arkitekt for å tegne byggene i trinn 2 og trinn 3, slik at annekset på et tidlig stadium vil kunne innpasses i trinn 3 når dette blir aktuelt.

For å holde kostnadene nede kan det bygges en enkel uisolert overbygning som kobler annekset mot klubbhuset (som rives i trinn 3), og som leder til en sidedør som muliggjør tilgang fra annekset over til et relativt stort møtelokale på 80 m² etter at den åpne kjøkkenløsningen i møtelokalet fjernes.

Annekset vil inneholde den dyreste delen av et helt nytt klubbhus; nemlig kjøkken, toaletter, dusj og vaskerom.



Kapasitet klubblokale uten sofagrupper og fast bord

Møte med stoler på rekke	1m ²	pr plass	80 plasser
Møte med bord , konferanse	1,5 m ²	pr plass	55 plasser
Tilstelning bespisning	1-1,5m ²	pr plass	55-75 plasser

Nytt toalett, vaskerom og kjøkkenbygg i anneks

3 HC toalet	6
3 toalett	3
3 dusj	3
3 vaskerom/ korridor	6
2 Nytt kjøkken	15
9 Nytt mellombygg	12

Samlet areal anneks ca 45

Ombygging eksisterender klubbhus

1 klubblokale	80
3 stolelager	3,5
4 korridor	2
6 eksist toalett inne	3
7 toalett ute	6
8 tekn. Rom	3

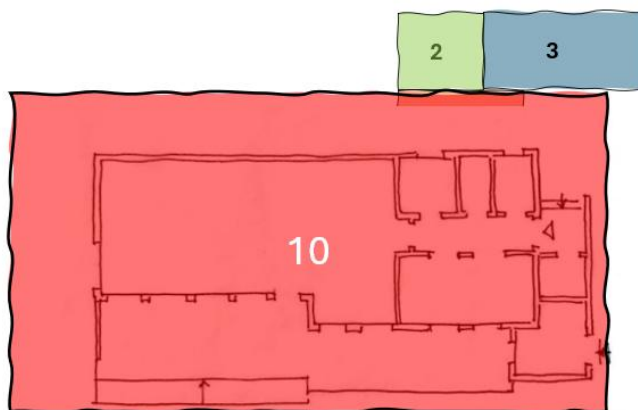
Kostnad ombygging eksisterende klubbhus og anneks: 3.410.000 kr

Trinn 3 – Bygging av helt nytt klubbhus

Klubbhuskomitéen har ikke gått inn på detaljkostnader, utforming og plantegning av et helt nytt klubbhus, men skisserer en løsning der annekset inngår som en naturlig del i den nye bygningsmassen. Annekset kan bygges inn eller ligge på siden av nybygget. En arkitekt må engasjeres for å utforme dette i detalj, og kostnadsberegne dette mer nøyaktig.

Det gamle klubbhuset rives for å frigjøre plass til et nytt bygg.

Vi har lagt til grunn et en-etasjes bygg på eksisterende område både for å holde kostnadene nede og for å sikre at utbyggingen er innenfor det som kan godkjennes av Stavanger kommune, samt at det tilpasses foreningens ulike behov som idretts-/seilforening. Det bør inneholde et stort fleksibelt klubblokale, møterom, lager, kontor(er), et fleksibelt rom, trimrom, ekstra toalett/garderober og teknisk rom. I tillegg bør det tilrettelegges for utleie med hensyn til å generere utleieinntekter.



2 og 3 (gjennbruk fra trinn 2)	
toalett, vaskerom og kjøkkenbygg	33m ²
10 Nybygg trinn2	
Klubblokale	100
Møtelokale	25
Stolelager	15
Kontor	12
Fleksrom 3 srk	36
Trimrom	30
Ekstra talett/garderober	30
Tekn rom	20
Korridor mm	20
Sum nybygg	278m ²

Kostnad nytt klubbhus: 13-15 mill. kr

Samlet kostnad inkludert annekset: 16-18 mill. kr

VEDLEGG 1

Trinn 1 - Renovering ved utvidelse av møtelokalet, ombygging av kjøkkenfasiliteter og renovering av toalett og dusj

Dagens klubbhus		Ombygget klubbhus			
klubblokale	56	63		flytte vegger	kr 100 000
kjøkken	5	12	åpent barkjøkken	nytt	kr 250 000
kontor/sov	13	3,5	lager	nytt	kr 10 000
korridor	6,5	2	vf		
dusj	2	2		enkel oppussing	kr 10 000
toalett inne	3	3		enkel oppussing	kr 5 000
toalett ute	6	6		enkel oppussing	kr 5 000
tekn rom	3	3		Ventilasjon plasseres på loft.	kr 150 000
sum	94,5	94,5			kr 530 000
				maling vegger/nytt golv mm	kr 50 000
				sum	kr 580 000

Utvidelse av eksisterende terrasse 1 meter mot sør fra 22m2 til ca RS kr 35 000

Renovere eksisterende klubbhus til forsamlingslokale samtidig med bygging av nytt anneks

Dagens klubbhus		Ombygget klubbhus			
klubblokale	56	81		rive vegger	kr 100 000
kjøkken	5	0	kjøkken i aneks	avstivning loft	kr 30 000
kontor/sov	13	4	stolelager	nytt	kr 10 000
korridor	6,5		rømningsdør /vf		kr 20 000
dusj	2				
toalett inne	3				
toalett ute	6	6		flikk utedo	kr 5 000
tekn rom	3	3		Ventilasjon plasseres på loft.	kr 150 000
sum	94,5	94			kr 315 000
				maling vegger/nytt golv mm	kr 60 000
				sum	kr 375 000

Utvidelse av eksisterende terrasse 1 meter mot sør fra 22m2 til ca RS kr 35 000

sum arbeider i eksisterede klubbhus og terrasse	kr 410 000
--	-------------------

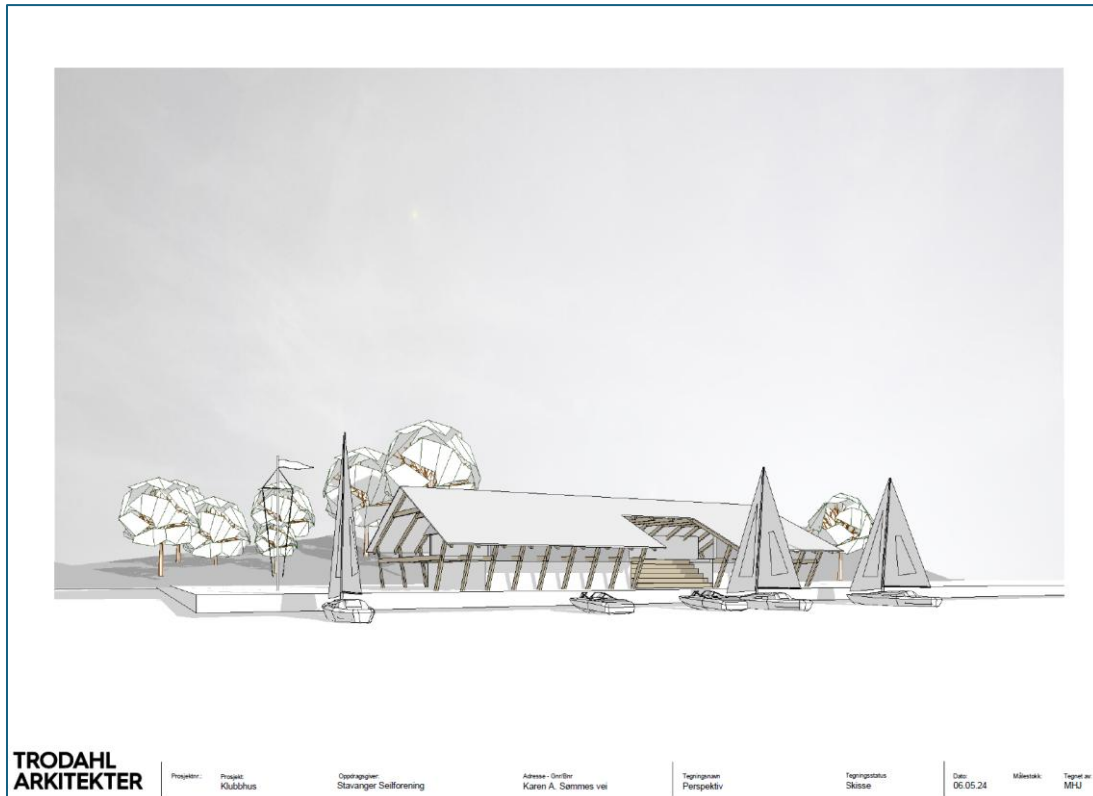
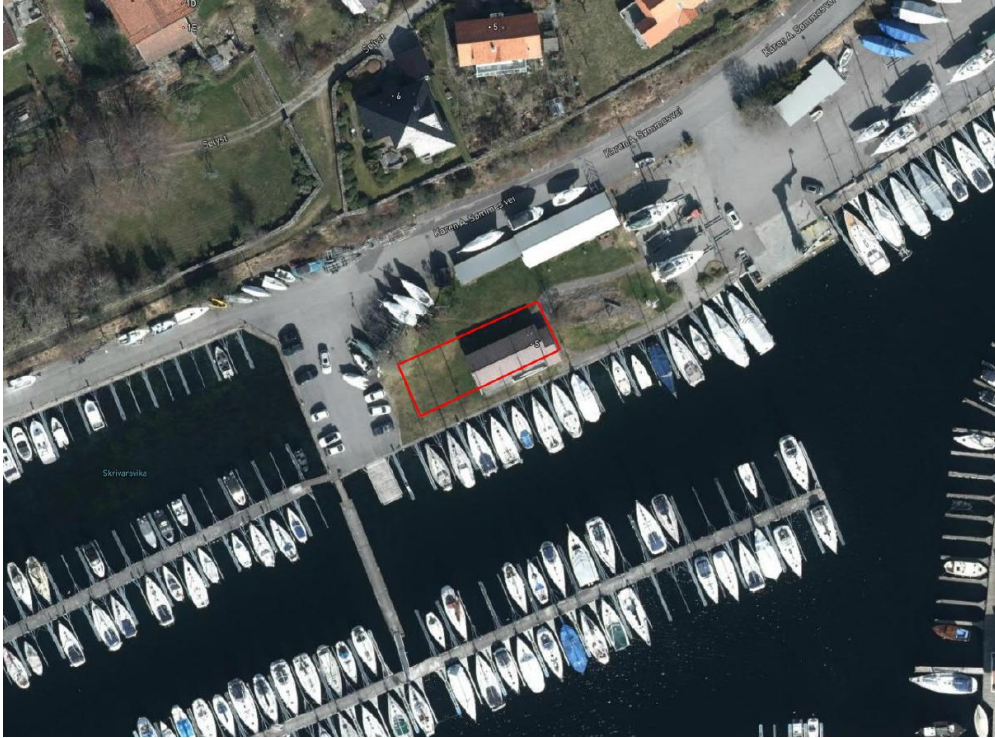
Trinn 2 – Bygging av utvendig moderne «satellitt»/anneks med nytt bad, vaskerom og kjøkken

Nytt toalett og kjøkkenbygg plassert i eget bygg/tilbygg

HC toalett m	6							
toalett	3							
dusj	3							
vaskerom	4							
gangareal toa	2							
kjøkken bar	15							
sum	33	36	pris m2	kr	70 000	sum	kr	2 520 000
mellombygg	12	12	pris m2	kr	40 000	sum	kr	480 000
sum nybygg	45						kr	3 000 000

sum totalt								kr 3 410 000
-------------------	--	--	--	--	--	--	--	---------------------

Illustrasjon av et tenkt «Dreamcase» (utarbeidet av Martin Holm-Jensen) –
ikke kostnadsberegnet



**TRODAHL
ARKITEKTER**

Prosjekt: Klubbhus

Oppdragsgiver: Stavanger Seilforening

Adresse - Gnr/Bnr: Karen A. Sammes vei

Tegningstittel: Perspektiv

Tegningsstatus: Skisse

Dato: 06.05.24

Målestokk:

Tegnet av: MJU

