



Til medlemmer av If Storm

If Storm holder informasjonsmøte på Vasbund 11.11.08 kl 19.00.

Dagsorden for møte: Foreningens anlegg og klubbhus, og driften av disse.

Etter ekstraordinært årsmøte i juni 07, ble det enighet om en mer grundig gjennomgang av behov og ønsker for bruken av anlegg og klubbhusene til If Storm.

For If Storm har dette vært en viktig prosess, så vi kan ta de riktige beslutningene for idrettsforeningen og at foreningen står samlet i fremtiden.

Rapporten er nå ferdig og legges frem for medlemmene.

Vi ønsker at så mange som mulig leser denne og kommer med tilbakemeldinger.

Dette gjelder både negative og positive sider ved rapporten

Hovedforeningen har igjen blitt kontaktet av en interessent som ønsker å inngå en intensjonsavtale i forhold til regulering / utvikling på Vasbund. Avtalen går i korte trekk ut på at IF Storm mottar et forskudd ved inngåelse av avtalen. Hvorpå reguleringsarbeide på avtalen, igangsettes på interessentens regning

Får avtalehaver regulert eiendommen til allmennyttig formål / barnehage har de forkjøpsrett i en tidsbegrenset periode. Det er viktig å presisere at IF Storm ikke binder seg til å selge ved underskrift av avtalen. Et salg skal evt. avgjøres på årsmøte / ekstraordinær generalforsamling på nyåret. Hvis en på årsmøtet / generalforsamlingen ikke ønsker å selge eiendommen blir avtalen kansellert, mens idrettsforeningen får beholde forskuddet.

Store deler av det som er bane / gresslette i dag vil fortsatt være bane. Interessent har i tillegg påtatt seg å estimere hva en eventuell utvidelse av huset på Bratsberg Idrettsplass vil beløpe seg til.

Det vil være en representant fra interessent tilstede for å svare på evt. spørsmål. Forslag til avtale vil bli gjennomgått på møtet.

Vi håper at så mange som mulig av foreningens medlemmer har anledning til å komme på dette møtet.

Hovedforeningen



Vurdering av IF Storms anlegg og eiendommer

Dagens behov og ønsker for fremtiden

Innledning

Styret i Hovedforeningen vedtok 7. juni 2007 å sette ned en arbeidsgruppe for å se på muligheter og konsekvenser ved å ha to klubbhus. Bakgrunnen er kjøpstilbudet Hovedforeningen har mottatt for Vasbund. Etter at et hurtigutvalg av lederne i undergruppene hadde utredet de økonomiske konsekvensene, ble forslag om salg lagt fram på ekstraordinært årsmøte våren 2007. Møtet viste at det var svært ulik oppfatning blant medlemmene om hva som er fornuftig disponering av foreningens eiendommer for fremtiden. Det ble også hevdet at møtet ikke kunne fatte noe vedtak om evt. salg, da det ikke forelå en konkret forslagstekst. Det ekstraordinære årsmøtet ba styret om å foreta en bredere gjennomgang, spesielt mht hvilke behov som skulle dekkes. Resultatet av dette finnes i denne rapporten.

For å sikre bred representasjon fikk undergruppene og styret i hovedforeningen oppnevne to medlemmer hver. Det ga følgende sammensetning:

Bjørn Richard Kirste (Storms Ballklubb)
Turid Vongraven (Storms Ballklubb)
Knut Lofthus (IF Storm, Hovedforeningen)
Trond Engen (IF Storm, Hovedforeningen)
Olav Backe-Hansen (Storms Idrettsskole)
Jens Petter Aas (Storms Idrettsskole)
Tormod Halvorsen (Storms Turngruppe)
Thomas Åtland Ellefsen (Storms Turngruppe)

Gruppen fikk et vidt mandat, formulert i følgende spørsmål:

- *Hva er strategien for Storms grupper i nærmeste år?*
- *Hva slags anlegg trenger vi i Storm som gjør alle grupper fornøyd?*
- *Hvilke aktiviteter vil vi ha?*
- *Hvor skal aktivitetene finne sted?*
- *Hvem skal vi legge til rette for?*
- *Hva kan vi gjøre for nærmiljøet?*
- *Samarbeidspartnere - Bør vi knytte oss nærmere til andre grupper/lag/foreninger?*

Arbeidsgruppen hadde første møte høsten 2007. Det var enighet om at en nøktern beskrivelse av anlegg og behov ville være viktigere enn en klar anbefaling om salg eller ikke-salg. Det ble derfor valgt en todelt strategi:

- En nøye gjennomgang av ressursbruken til vedlikehold og drift nå og i fremtiden.
- En grundig undersøkelse av brukernes behov og ønsker på kort og lengre sikt.

1. Befolkning og medlemsmasse

Befolkningssammensetning og i IF Storms nærområde

Grappa har vurdert befolkningsgrunnlaget i de bydelene som naturlig sokner til IF Storm. Dette ble gjort for å se om det er sannsynlig med store endringer i medlemsmassen i fremtiden.

Nedslagsfeltet til Storm faller stort sett sammen med skolekretsene til Bratsbergkleiva og Sneltvedt skoler. Per 1/1-07 bodde det ca. 1500 barn i dette området. Barnefamiliene er ikke samlet i store nybyggerfelt men bor spredt i hele bydelen. Det er altså et "modent" boligområde der alderssammensetningen vil være den samme i lang tid fremover.

Medlemsmasse i IF Storm 2008

Dagens medlemsmasse for IF Storm har følgende aldersfordeling:

Voksne > 18 år	353 medlemmer
Barn < 18 år	637 medlemmer

Konklusjon

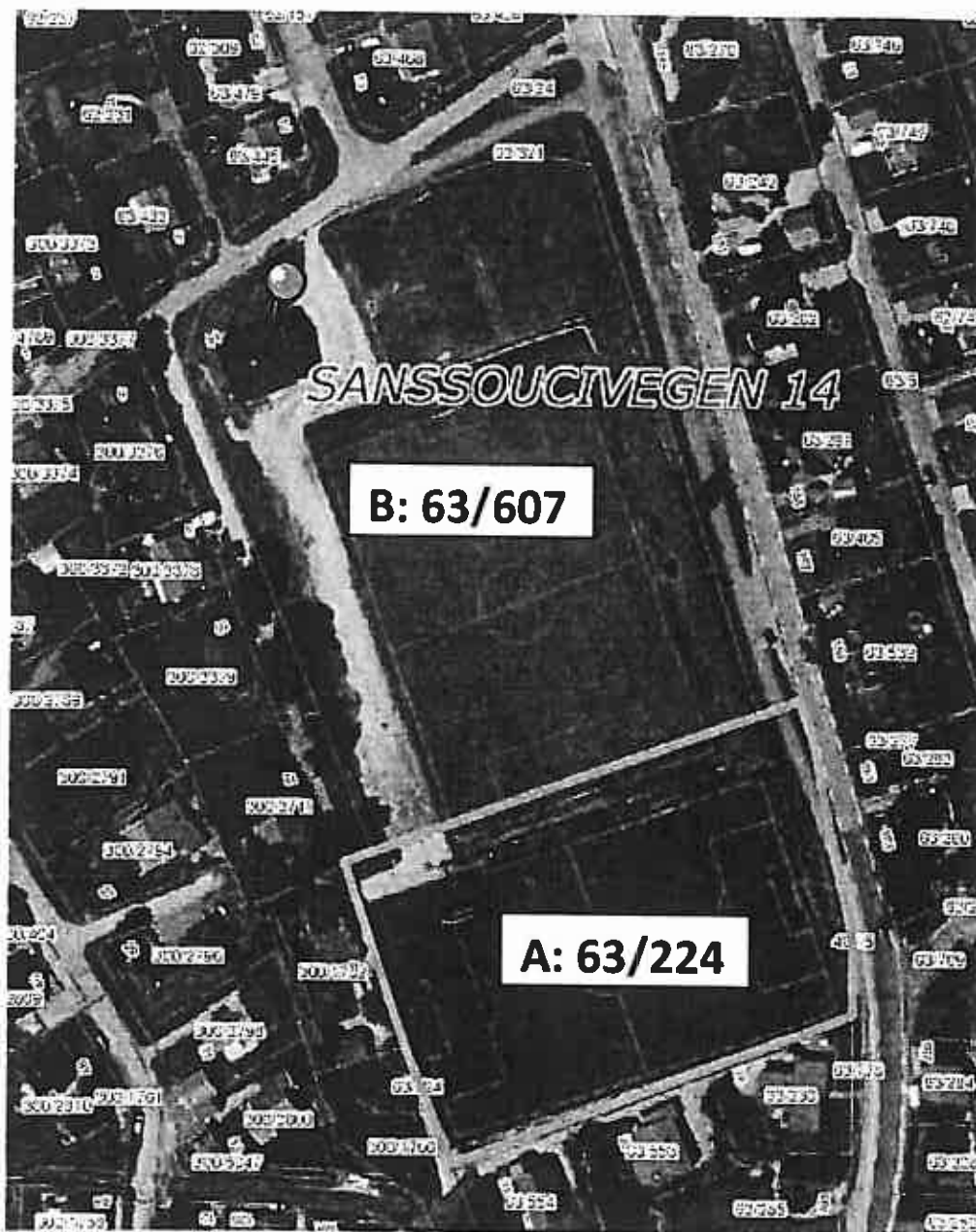
Medlemsmassen vil trolig være stabil rundt dagens nivå i minst 10-15 år fremover.

2. Dagens anlegg og eiendommer

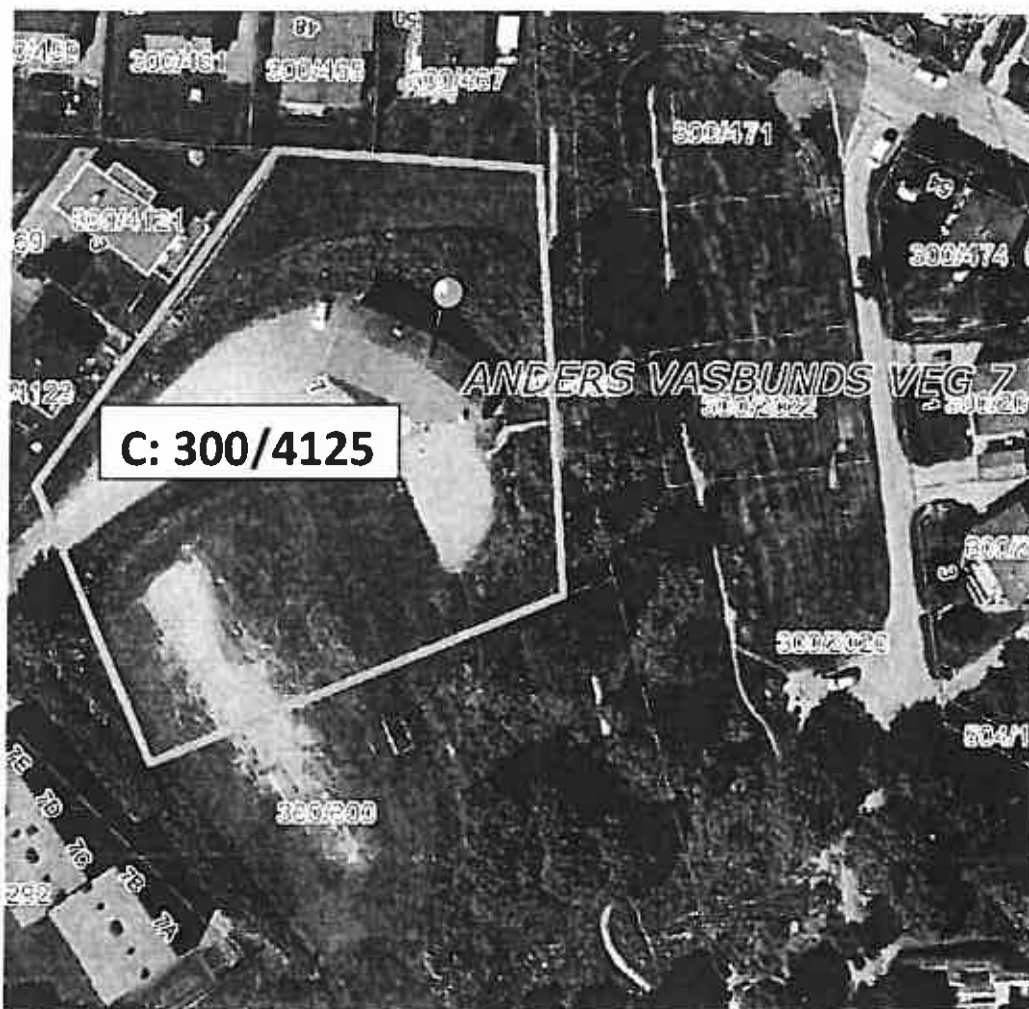
IF Storm eier i dag to eiendommer (A og C) og fester én eiendom (B) som eies av Skien kommune.

- Eiendom A er kunstgressbanen Tores Plass og kiosk/garasjebygg.
- Eiendom B er Bratsberg hovedbane, Bratsberg mini og garderobebygget.
- Eiendom C er deler av Vasbundbanen og Stormhuset.

	Gnr.	Bnr.	Eiendomsadresse	Areal m ²	Eiendom etablert	Bygning	Bygnings areal
A	63	224		ca. 8360	04.09 1915	Kiosk/garasje	ca. 50
B	63	607	Sanssoucivegen 14	15589	21.04 1972	Garderobebygning	ca. 320
C	300	4125	Anders Vasbunds veg 7	4720	26.10.1953	Stormhuset	ca. 350



Eiendomsgrensa mot Håvundvegen for eiendom A følger sannsynligvis gjerdet.



Bygninger

Stormhuset ble innviet i 1962 med en kjelleretasje og en førsteetasje. Kjelleretasjen har et bruksareal på 159 m² og inneholder herretoalletter, garderobe, møterom, peisestue og et verkstedlokale til utleie. Første etasje har et bruksareal på 350 m² og inneholder "Lille sal" på ca. 85 m², kjøkken, vestibyle, dametoalletter og garderobe. Det var planlagt for en utvidelse med idrettssal på sydsiden av bygget, men den ble aldri bygd.

Garderobebygget sto ferdig i 1979 med en kjelleretasje og en førsteetasje. Kjelleretasjen har et bruksareal på 225 m² og inneholder Stormkjeller'n, klubblokalet som Old Stars leier, lagerrom og toalletter for damer og herrer. Første etasje har et bruksareal på 231 m² og inneholder 5 garderober og 3 dusjrom, toalletter, HC-toalett, lager for utstyrskomitéen (dommergarderoben), møtelokale og et rom som Telenor leier (tidligere badstua).

Kiosken/garasjen har et bruksareal på 47 m² og inneholder kiosk, garasje for baneutstyr og et lagerrom for idrettsmerkeutvalget.

Kommuneplanen

I kommuneplanen er eiendom A og B vist som "Idrettsanlegg". Eiendom C er vist som "Område med allmenntilgjengelig formål". Dette betyr at det fra kommunens side er forberedt for fremtidig etablering barnehagedrift og/eller forsamlingshus. Resten av området med Vasbundbanen er vist som "Friområde".

Reguleringsplan

Ingen av eiendommene ligger i dag i regulerte områder.

3. Økonomi

Vasbund nærmer seg 50 år, og behovet for større vedlikehold blir stadig tydeligere. Nedenfor følger en budsjettoversikt, hvor det fremgår at det bør årlig settes av ca kr 25 000 til større vedlikehold og kr 10 000 til løpende vedlikehold.

Den første store oppgaven er å legge nytt tak på hele bygget. Dette er en jobb i størrelsesorden kr 120 000. Dette må gjøres i løpet av ett til to år. Neste punkt er drenering, som bør gjøres i løpet av tre til fire år, og som er estimert til ca kr 105 000. Tak og drenering er store oppgaver, og må i sin helhet lånefinansieres. Kapitalkost ifm. eventuelt låneopptak er ikke tatt inn i oversikten nedenfor.

Det er en rekke andre ting som det ikke haster så mye med, men som likevel må håndteres innen rimelig tid (punktene 3 -7). Dette er tenkt finansiert over det årlige vedlikeholdsbudsjettet. Generell fornying av inventar er ikke medtatt i oversikten.

Vedlikeholdsbehov Vasbund - Overslag

	Pris	Antall	Pris
1 Nytt tak. Areal 300m2	400	300	120.000
Med i prisen er: arbeid, materialer, beslag og div rep			
2 Drenering 70 meter	1.500	70	105.000
Med i prisen er: graving, pukkk, rør, knotteplast og noe rep av mur			
3 Rep av inngangspartiet	75.000	1	75.000
Med i prisen er: Rep av trapp, nye dører, nye vinduer, Arbeid og rep av tak over trapp.			0
4 Kjøkken m/ventilasjon			150.000
5 El.-anlegg			15.000
6 Skifting av vinduer.			100.000
7 Reparasjon av teglforblending			50.000
Totalt sum			615.000

Hva gjelder Garderobebygget, er det ikke så store umiddelbare behov. Det som må gjøres innen rimelig tid er drenering mot syd (ca kr 60 000) og muligens nye varmtvannstanker (ca kr 60 000). Dette tilsier at det årlig bør avsettes ca kr 15 000 til vedlikeholdsfond. På inntektssiden er det leieinntekter fra Telenor og Old Stars.

Driftsregnskap

Vasbund – gjennomsnitt 2006 og 2007	Inntekter	Utgifter
Utleie – Selskapslokale	70.000	
Utleie – Verksted	26.400	
Driftsutgifter		31.000
Vedlikehold		5.000
Strøm		26.000
Forsikring		26.000
Telefon		400
Sum	96.400	88.400
Driftresultat	<u>8.000</u>	

Garderobebygget – gjennomsnitt 2006 og 2007	Inntekter	Utgifter
Utleie – Old Stars	17.000	
Utleie – Telenor	50.000	
Drift av hus/lokaler		25.000
Vedlikehold		0
Strøm		20.000
Forsikring		16.000
Sum	67.000	61.000
Driftresultat	<u>6.000</u>	

Driftsbudsjett - estimat

Vasbund	Inntekter	Utgifter
Utleie – Selskapslokaler	70.000	
Utleie – Verksted	26.500	
Driftsutgifter		33.000
Vedlikehold		35.000
Strøm		28.000
Forsikring		28.000
Telefon		500
Sum:	96.500	124.500
Driftsresultat	<u>-28.000</u>	

Garderobebygget	Inntekter	Utgifter
Utleie – Old Stars	20.000	
Utleie – Telenor	50.000	
Driftsutgifter		25.000
Vedlikehold		15.000
Strøm		20.000
Forsikring		19.000
Sum:	70.000	79.000
Driftsresultat	<u>-9.000</u>	

4. Behov og ønsker

Arbeidsgruppa lagde et undersøkesskjema til bruk i kartleggingsarbeidet. Dette ble sendt til hovedstyret, undergruppene (Turngruppa, Ballklubben og Idrettskolen), utvalgene (Idrettsmerket, Stormkjelleren, Kiosken og Idrettskolen for voksne) samt Bratsbergkleiva skole. Skal en slik undersøkelse lykkes, er det viktig at mottakerne av skjemaet legger arbeid i å besvare det. Arbeidsgruppa vil derfor takke alle for innsatsen.

Etter at svarene er gjennomgått, er det særlig tre inntrykk som trer frem.

For det første at foreningens aktiviteter og tilbud favner vidt. Dette er gledelig og vitner om stort engasjement fra mange.

For det andre at man i liten grad er avhengig av enten Vasbund eller Garderobehuset. Dette var overraskende for arbeidsgruppa, som hadde ventet at tilknytningen til ett av husene ville komme tydeligere frem. Av svarene er det klart at det er lite som binder de enkelte gruppene til det ene eller det andre stedet, så lenge dagens behov og eventuelle fremtidige ønsker dekkes.

For det tredje at hver enkelt gruppe har mange ønsker og behov. Likevel er slike ønsker og behov gjennomgående realistiske, og i stor grad gjennomførbare.

Hovedfunksjonene som må dekkes innendørs er:

- Garderober/toaletter
- Møterom (2-3, gjerne flere størrelser)
- Festsal
- Klubblokaler
- Diverse lagerrom

Stort sett dekkes dagens og fremtidens behov i de to byggene. Det er behov for bedre lagerkapasitet, mens garderobekapasiteten i Garderobehuset er noe større enn nødvendig. Det er ønsker om oppgradering av uteanlegget og tilrettelegging for noen flere typer aktiviteter (friidrett, sandvolleyball etc.)

5. Bruk av og muligheter ved dagens anlegg og eiendommer

Vasbund ble opprinnelig planlagt som første steg mot en idrettshall. Den har ikke kommet. Arbeidsgruppa vurderer det som fånyttet å arbeide videre med et slikt alternativ av følgende grunner:

- Bygget er ikke tilrettelagt for funksjonshemmede, og det vil være svært vanskelig å tilfredsstille dagens krav.
- IF Storm vil neppe kunne bære kostnadene ved å bygge en hall i egen regi. Kommunen prioriterer i dag å bygge idrettshaller i tilknytning til (ungdoms-)skoler for å få best mulig utnyttelse av bygget.

Fotballbanen/idrettsplassen på Vasbund blir brukt bl.a. til treninger for aldersbestemte lag i fotballgruppa og til vårmønstring i turngruppa. Storm eier ca. halvparten, mens kommunen eier resten. Kommunen vil stille krav om at fotballbanen (sjuerbane) blir beholdt ved evt. etablering av barnehage. Banen er en del av friområdet på Kapitelberget og vil neppe noen gang bli bygd ut. Fremtidig bruk som idrettsplass virker dermed sikker.

Idrettsplassen på Bratsberg er langt på vei et rent fotballanlegg med garderobebygg, kiosk og parkeringsplass, men garderobebygget har møterom og lokaler til ungdomsklubb og foreningen Old Stars (utleie). Dessuten er et lite rom leid av Telenor til utstyr for mobilmast. Det er flere garderober og dusjer enn det er bruk for. Store deler av grusarealene brukes i dag til parkering, men dette gir uønsket kjøring langt inn i anlegget.

6. Ett klubbhus – en mulighetsstudie

Den vedlagte mulighetsstudien viser ett alternativ for utbygging av Garderobehuset. Det er her vist et tilbygg m/ny inngang, vestibyle og festsal på 100 m² som kan deles i to møterom. Tilbygget bygges med kjeller (med utvendig inngang) som innredes til arkiv og lagerrom. Det er ikke vist vann eller avløp i tilbygget. Isteden er det tenkt at en ombygging uten store inngrep skal gi bedre utnyttelse av anlegget i eksisterende bygg. Kjøkken er vist i en av dagens garderober. Det er foreslått å bygge om toalettet til atskilte gutte- og jentedoer, og det er vist at kiosken kan få plass i dommergarderoben (som blir brukt til lager).

Det foreslåtte tilbygget har en grunnflate på ca. 150 m². Kostnadene vil være avhengig av bl.a. hvor stor del av eksisterende bygg som må bygges om, ønsket standard og egeninnsats. Vi vil kunne søke tilskudd fra spillemidler, men om et tilbygg kan gi like stort tilskudd som et helt nytt bygg vil man først få klarhet i etter at en søknad er behandlet. Nytt klubbhus kan maksimalt gis tilskudd på 1/3 av byggekostnaden inntil 700 000 kr. Det er viktig at størrelsen på tilbygget blir vurdert nøye. Det må være stort nok til å dekke behovet, men samtidig må ikke kostnadene bli for høye for klubben.

Mulighetsstudien viser videre at parkeringsplassen kan begrenses og skilles bedre fra resten av anlegget, og at det frigjorte arealet kan brukes til for eksempel sekstimetersbane, lengde- og tresteggrop m/tilløp og sandvolleyballbane til glede for langt flere enn klubbens egne medlemmer. Dette anlegget bør ses som et eget prosjekt, helst i samarbeid med Kleivskolen og andre interesserte parter, slik at nytteverdien for bydelen blir størst mulig. Tiltaket kan være kvalifisert til nærmiljømidler.

Vi har også satt opp et budsjettestimert for et evt. felles klubbhus på Bratsberg. Inntekter og utgifter ved Vasbund er tatt ut mens drifts- og vedlikeholdspostene til Garderobehuset er økt i forhold til

estimatene for hvert enkelt hus i kapittel 3. For at estimatet skal være nøkternt, er det ikke regnet med inntekter fra selskapsutleie i det nye huset.

Budsjettestimater - nytt klubbhus

	Inntekter	Utgifter
Utleie – Old Star	20.000	
Utleie - Telenor	50.000	
Drift av huset		30.000
Vedlikehold		20.000
Strøm		25.000
Forsikring		28.000
Sum	70.000	103.000
Driftsresultat	<u>-33.000</u>	

7. Konklusjon

Arbeidsgruppen er enstemmig i at det er riktig og viktig å arbeide for å få ett felles anlegg. Det er arbeidsgruppens klare oppfatning at dette vil virke samlende for hele IF Storm, det vil dekke behovene bedre enn i dag og det vil gi klare driftsfordeler.

For et idrettslag som IF Storm er det uvanlig med to klubbhus. Det vil kunne forsvares dersom byggene er spesialiserte og fyller klart definerte behov. Dagens bygg har ikke slik spesialisering men stor overlappning i bruk. Av de to byggene er det Garderobebygget som er i best forfatning og som byr på de største mulighetene til utbygging.

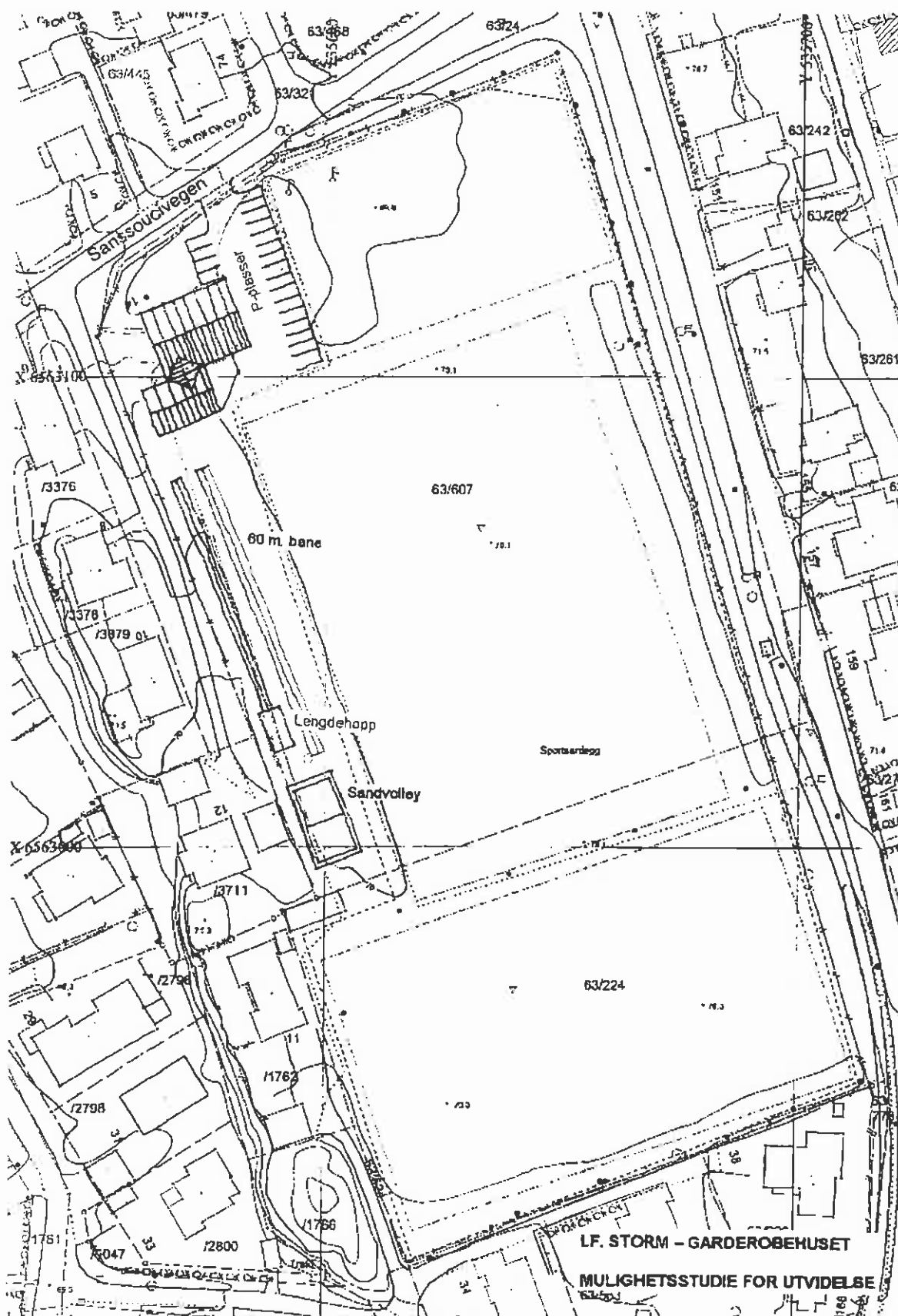
En forutsetning for salg av Vasbund må etter arbeidsgruppens oppfatning, være at salgssummen øremerkes utbygging av Garderobebygget. Det kan være interessant å inngå en avtale der kjøperen av Vasbund står for hele eller deler av byggearbeidene. Vi vil peke på muligheten men kan ikke si hva slags avtale som vil være mest fordelaktig for klubben.

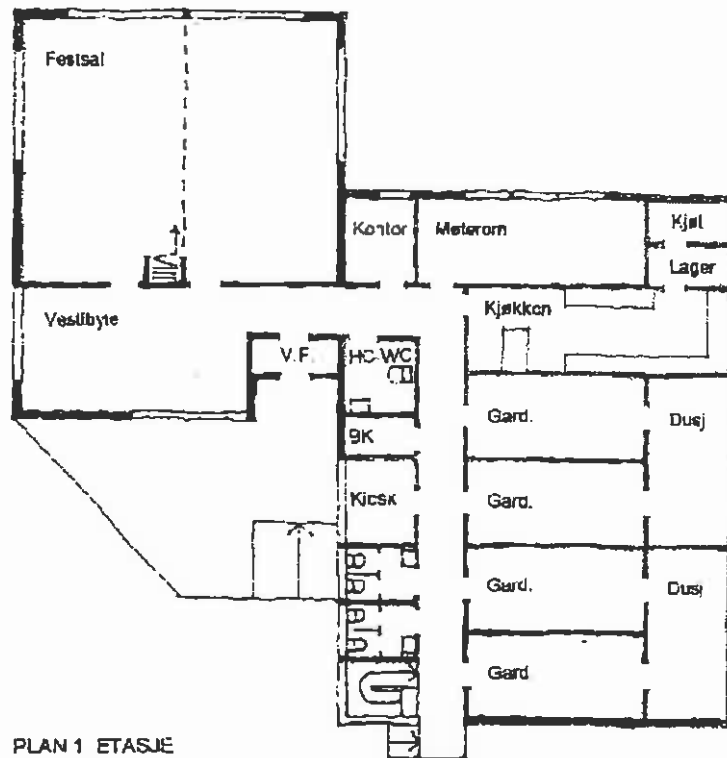
En annen forutsetning må være at kostnaden ved å utvide garderobebygget i hovedsak kan finansieres ved salg av Vasbund samt tilskudd fra tippemidler. Vi anbefaler derfor at styret i hovedforeningen innhenter tilbud på hva det vil koste å få et tilbygg. Det kan tas utgangspunkt i de skissene som ligger ved denne rapporten da disse i stor grad dekker klubbens behov. Kostnadene må foreligge før saken legges frem for årsmøtet.

Hvis disse forutsetningene ikke kan oppfylles, er alternativet å beholde de anleggene og bygningene vi har med de utgifter som vil følge av nødvendig vedlikehold.

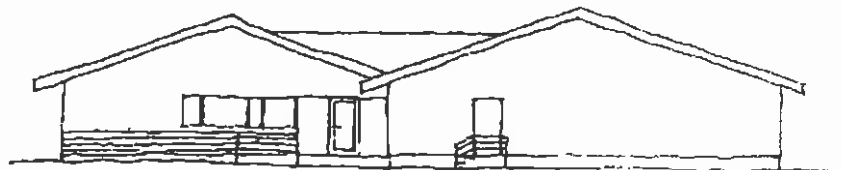
Uavhengig av valg av alternativ, bør det utredes hva det vil koste å opparbeide utearealene på Bratsberg idrettsplass med aktuelle anlegg for aktiviteter samt parkering.

Vedlegg





PLAN 1 ETASJE



FASADE

LF. STORM - GARDEROBEHUSET
 MULIGHETSSTUDIE FOR UTVINNF 3F

	Hovedstyret	Fotballgruppa	Turngruppa	Idrettskolen	Idrettskolen for voksne	Stormkjeller'n	Idrettsmerkeutvalget	Kiosken	Bratsbergkleiva skole
Hvor ofte?	8 styremøter pr. år, 10-15 personer, årsmøte + medlemsmøter 15-40 personer	8-10 møter i fotballstyret og ungdomsstyret pr. år + 10 store møter med trenere og lagledere	1 årsmøte + 4-6 styremøter pr. år			2 møter pr. år			
Dekkes behovet i dag?	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja			

