

Mandat

Interessekomite for badstu fikk mandat i årsmøtet 24.03.2023 til å vurdere etablering av badstu i Grimestad båthavn innenfor en ramme av kr 300.000, og legge dette frem for et medlemsmøte eller ekstraordinært årsmøte høsten 2023. Denne rapporten beskriver en rekke alternativer med en anbefaling om videre arbeid.

4.1 Etablering av badstue i havna:

Marit-Helen Kåring og Mira Pira redegjorde for forslaget, og svarte opp et par spørsmål til saken;

De ber om at det etableres en prosjektgruppe som innen høsten 2023 utreder alternative muligheter for å realisere muligheten for å etablere en badstue i havna. – **Enstemmig vedtatt.**

Foreløpig har gruppen disse medlemmene: Mira Pira, Lars Hjertås, Marit-Helen Kåring, Toril Howden, Gro Vollebekk og Ståle Amundsen. Det oppfordres til å komme med gode forslag og ideer til gruppen. Informasjon og kontaktinfo legges ut på facebooksidene.

Behov for badstu?

Komiteen mener at behovet for badstu først og fremst er knyttet til den gleden som bruken av den vil kunne gi til brukerne. Badstuen bør kunne romme 10-15 personer. Det må være mulighet for lett å komme til saltvannsbad med enkel tilgang til saltvannsbad og ilandstigning. Rammen på inntil kr 300.000 er førende, og det betyr at for enkelte av alternativene vil det kunne bli for kostbart å tilkoble vann og avløp. Komiteen mener at det strengt tatt ikke er behov for dette, siden det er helårs tilgang til ferskvann fra utekran ved toalett i vaktbod. Ulike fyringsalternativer er vurdert, og både strøm og vedfyring vurderes som aktuelle. En badstu på den tiltenkte størrelsen trenger en ovn som gir ca 10 kW.



En elektrisk ovn som vist på bildet gir omtrent 10 kW, og koster ca kr 7.000 ink. mva.

Komiteen har også vært i kontakt med en rekke andre foreninger som leier ut badstu. Derfra har vi fått inspirasjon til det brukerregimet som er tilpasset Grimestad Vel og Båtforening og beskrevet senere i rapporten.

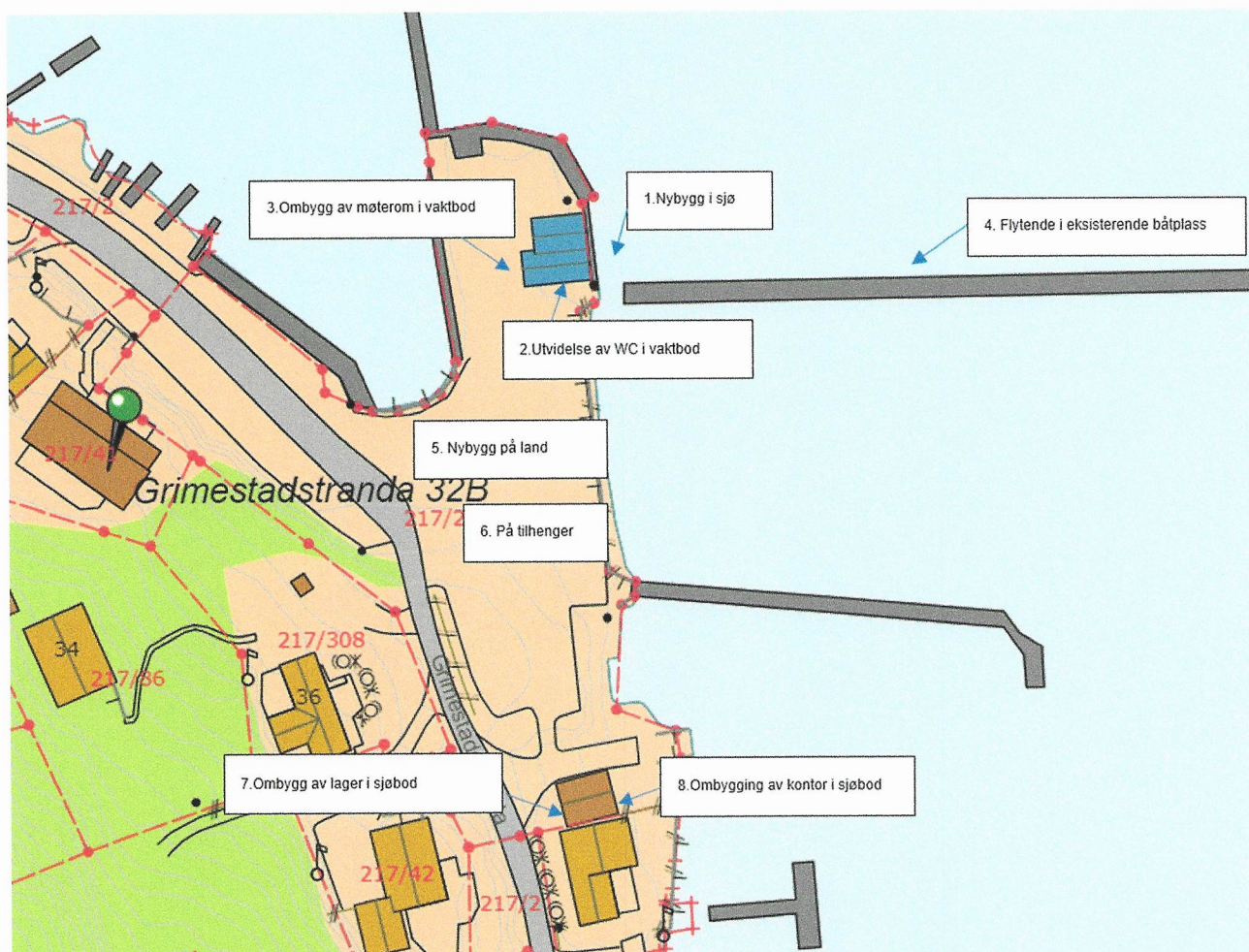
Det er ikke avklart i mandat om badstuen skal kunne leies ut til allmennheten eller til foreningens medlemmer. Komiteen mener at dette skal, på lik linje med foreningens formål og øvrige primære aktivitet, være et tilbud for medlemmene med eventuelle gjester.

Alternativer

Komiteen har vært opptatt av å belyse så mange alternative løsninger som mulig, for å få belyst saken bredt. Følgende alternativer er blitt identifisert:

- 1 Nybygg i sjø
- 2 Utvidelse av WC i vaktbod
Ombygging av vakt-/møterom i
- 3 vaktbod
- 4 Flytende i eksisterende båtplass
- 5 Nybygg på land
- 6 På tilhenger på land
- 7 Ombygging av lager i sjøbod
- 8 Ombygging av kontor i sjøbod

Se kartet under for å se konkret eller representativ plassering. Opplistingen er ikke gjort i prioritert rekkefølge



Forhåndskonferanse med Færder kommune

Komiteen har avholdt forhåndskonferanse med Færder kommune 30. juni 2023 fordi tiltak i strandsonen er strengt regulert i lovverket, og vi hadde behov for å realitetsorientere alternativene våre. Alle de 8 tiltakene ble drøftet i møtet. Referat foreligger, og følgende sitat er hentet derfra:

"Kommunens foreløpige innstilling til tiltakene: Kommunen stiller seg positiv til alternativet med ominnredning av eksisterende anneks/uthus i sør, sett at det ikke innebærer en bruksendring. De andre alternativene vil mest sannsynlig være dispensasjonsavhengige. Ettersom det ikke er et tiltak for allmennheten, er muligheten til å få innvilget dette lav - spesielt for alternativene med tilbygg/nybygg. "

I foreningens arkiver ligger både byggesøknad og byggetillatelse, inklusive ferdigattest for sjøboden slik den foreligger i dag. Komiteen mener at alternativet med ominnredning av kontor i sjøboden ikke er et søknadspiktig tiltak, fordi «Arbeidsrom» i boden allerede er et isolert rom med en elektrisk ovn (panelovn) og bygget er registrert for varig opphold hos bygningsmyndighetene. Videre tilfredsstiller tiltaket de andre hensynene vi har vært opptatt av. Av den grunn er ikke de andre alternativene utredet i detalj, fordi det synes som om at det kan være en lang vei å gå for flere av dem.

Det kan imidlertid tilføyes at flere av tiltakene tvilsomt er søknadspliktige, slik kommunen hevder at de er. Blant annet er det slik at de mobile løsningene ikke faller inn under plan- og bygningsloven, og for tiltakene i vaktboden baserer kommunens vurdering seg på en feilregistrering av bygget som garasje/lager. Komiteen har ikke funnet det hensiktsmessig å utfordre dette nærmere, men anbefaler velforeningen å rette opp i feilregistreringen av vaktboden. Kommunen gir signaler om at utleie til allmennheten kan heve sannsynligheten for de andre alternativene.

Beskrivelse av løsning med ombygging av kontor i sjøbod





- Det aktuelle rommet har en forgang, hvor gjestene kan skifte og henge fra seg. Gangen måler 2 m x 3 m
- Badsturommet måler 3 m x 4 m, og er isolert og har panelte vegger og tak. Det er diffusjonssperre i plast bak trepanelet, og den vil ikke tåle varmen i badstuen. Nytt panel, ny diffusjonssperre og tilleggisolasjon må derfor til.
- Det er fint utsyn og lysinnfall fra vinduet i badsturommet, men det må skiftes ut med brannvindu som tåler varmen
- Det er kort tilgang til saltvannsbad, men det bør installeres en stige fra kaia i tillegg til landgang for å nå litt dypere vann. Denne landgangen er likevel først og fremst en forbedring av båtutsettrampen ved siden av. Det må skiltes med advarsel om grunt vann ved kaia, og grunnen der må renses for stor sten og eventuelt avfall
- Det er tilgang til ferskvann ved vaktbod. Det kan hentes i bøtter. Saltvann må ikke kastes på ovnen.

- Strømkabelen som fører frem til bygningen har tilstrekkelig kapasitet for behovet. Det må etableres nytt inntaksskap og eget abonnement, i tillegg til ledningsanlegg inne i bygget.

Det ble avholdt befaringsreise hvor vi var personer med kompetanse fra elektriske arbeider, gravearbeider og bygningsmessige arbeider til stede (hhv. Anders Krogholm, Vidar Berglund og Lars N. Hjertås). Vi har erfaring med at kostnadsoverslag laget gjennom befaringer hvor løsninger og mål vurderes, basert på de erfaringspriser deltakerne kjenner til, gir ganske god treffsikkerhet for å lage budsjetter. Kostnadsestimat for de bygningsmessige arbeidene vi kom frem til fremgår nedenfor. I tillegg er det påført en del etableringskostnader:

ELEMENT	ANTALL	ENHET	ENHETSPRIS	PRIS, INK. MVA.
<i>Riving av panel, isolasjon mm og bortkjøring</i>	1	stk	kr 10 000	kr 10 000
<i>Ny inngangsdør med el-lås</i>	1	stk	kr 10 000	kr 10 000
<i>Nytt vindu, 1,2 m x 1,2 m brannvindu</i>	1,5	m2	kr 3 000	kr 4 500
<i>Ny innerdør</i>	1	stk	kr 8 000	kr 8 000
<i>Isolasjon, ullpapp, panel</i>	78	m2	kr 900	kr 70 200
<i>Gulvavretting, badstu og forgang</i>	18	m2	kr 300	kr 5 400
<i>Flislegging, badstu og forgang</i>	18	m2	kr 1 000	kr 18 000
<i>Tremmegulv badstu</i>	12	m2	kr 800	kr 9 600
<i>Elektrisk anlegg</i>	1	RS	kr 50 000	kr 50 000
<i>Innredning; benker, bønner og badstuovn</i>	1	RS	kr 25 000	kr 25 000
<i>Landgang, stige og annet utvendig</i>	1	RS	kr 20 000	kr 20 000
<i>Etablering av nettside med betalingsordning</i>	1	RS	kr 20 000	kr 20 000
TOTALSUM				kr 250 700

Dersom det skal tilknyttes vann og avløp til boden, vurderte vi at dette ville gi en tilleggskostnad på kr 300.000 ved å knytte til seg vann i en sjøledning fra vaktboden, og pumpe spillvannet tilbake til denne. I tillegg utløser dette søknadsplikt for prosjektet og det må betales tilknytningsgebyr. Komiteen har derfor ikke anbefalt at føres vann og avløp frem til sjøboden.

Ombygging og fasadeendring

Emil Pira er arkitekt og har presentert følgende alternative forslag til badstuen:



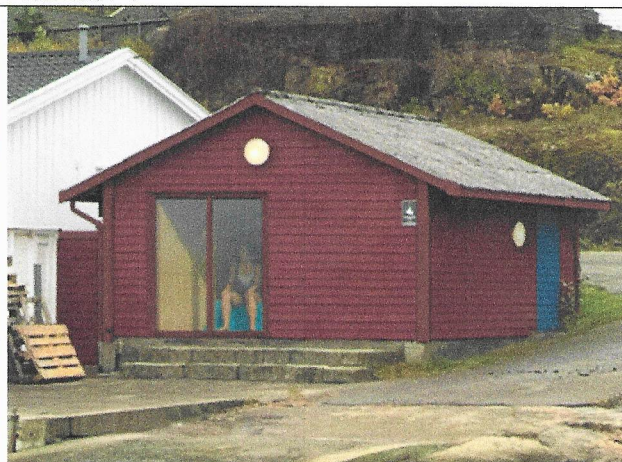
Dagens



Alternativ 1



Alternativ 2



Alternativ 3

Alternativ 2 og 3 innebærer mulighet for inngang i front, slik at eksisterende lager i bakkant kan beholdes. Alternativ 1 krever inngang gjennom den blå døren, og vil redusere muligheten for lager.

Komiteen mener at flere av alternativene kan være aktuelle. Vi har likevel landet på å anbefale å holde på løsningen med dagens fasade. Årsaken til dette er at det er tilstrekkelig plass og lysinnfall med den eksisterende fasaden og planløsningen, at vi ikke ser det som hensiktsmessig å redusere lagerarealet bak i bakkant. Samtidig vil de andre alternativene kreve dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, som kommunen har anført vil ha lav sannsynlighet for å få gjennomslag for de andre tiltakene. Videre er alternativene mer kostbare enn den beskrevne ombyggingen, og det er ikke sannsynlig at noen av dem vil komme innenfor rammen av kr 300.000.

Leie, bruk og drift

Driftskostnader

Ved 200 besøk i året a 2 timer og med strømkostnad 2 kr/kWh, vil strømkostnaden bli ca kr 8.000
Ukentlig vask: 52 gg/år a kr 1.000

Totalt ca kr 60.000 per år.

Leie for medlemmer

Det er ca 200 medlemmer i foreningen. Bruken av badstuen mellom disse vil selvsagt variere sterkt fra aldri til nokså hyppig. Vi har likevel tatt utgangspunkt i gjennomsnittlig 1 besøk per medlem i året. Da blir leieprisen 300 kr/besøk. Besøket er forutsatt å vare inntil 1 time.

Nettside

Det etableres nettside med leieordning og betalingsordning. Ordningen angir kode for å låse opp døren.

Regler

Komiteen har vært i kontakt med flere ulike foreninger som har badstu til utleie, for å vurdere hvordan drift og utleie bør foregå, og hvilke regler som bør gjelde for utleie og bruk av badstu. Vi foreslår følgende regelverk, som må slås opp i badstuen og tilkjennegis på nettsiden:

Pust ut, ro ned og nyt!!

- Drikk rikelig med vann før, under og etter besøket
- Bruk håndkle på sittebenk
- Bruk kun ferskvann på ovnen. Du finner det i kranen utenfor toalettet i vaktboden
- Hvis du føler deg uvel eller svimmel, forlat badstuen
- Vær forsiktig, det kan være glatt på brygga
- Gi beskjed til de andre hvis du går og bader
- Unngå drikker med sterke fargestoffer slik som rødvin og cola, dette setter merker på treverket
- Mat i badstuen er ikke tillatt
- Bading og badstue skjer på eget ansvar
- Barn under 18 år må komme i følge med foresatte
- Personer som er synlig beruset, kan bli nektet adgang eller forvist fra badstuen
- Bruk fremsatt tørkepapir og såpespray til å rengjøre badstuen og gangen etter bruk.

Innstilling

Komiteen legger følgende innstilling frem til behandling:

Ekstraordinært årsmøte vedtar:

- Eksisterende arbeidsrom i sjøbod benyttes til badstu
- Interessekomite/evt. styre gis fullmakt til å la arbeidene bli utført innenfor en ramme av kr 300.000 ink. mva., basert på kostnadsoverslag på kr 250.700 ink. mva. og slik som det er beskrevet i saken.
- Kostnadene dekkes gjennom bruk av fondsmidler
- Det skal avlegges rapport for arbeidene på neste ordinære årsmøte og legges frem prosjektrekskap
- Driften av badstuen skal foregå innenfor det regelverk som er vist i saken
- Leiekostnader skal finansiere driften av badstuen, bortsett fra finanskostnadene. Leien settes til kr 300 per time/besøk, og justeres i de ordinære årsmøtene på lik linje med foreningens øvrige priser

tor. 21. des. 2023 kl. 17:18 skrev Lars N. Hjertås <lars.hjertas@gmail.com>:

Hei Anders,

1. Ikke dugnad. Alt er forutsatt utført av firmaer.
2. Vask er tenkt gjennomført av firma. Nettside ordner utleie. En representant for GVB M må ha ansvar
3. Vi har tenkt at badstuen er for medlemmer med følge, og kan derfor ikke se at parkering blir et stort problem.

Lars

tor. 21. des. 2023 kl. 10:24 skrev AK Installasjon AS <anders@akinstallasjon.no>:

Hei igjen Lars,

Styret har sett på oppsettet og etterlyser noen punkter som bør være med. Dette er punkter det sikkert blir spørsmål om på årsmøte og da er det jo greit å være forberedt.

1. Gjennomføringsplan, skal det utføres på dugnad eller på regning. El. Posten er på regning, det vet vi, men resten?
2. Drift og vedlikehold/rengjøring, hvem utfører dette?
3. Parkering, er det laget en parkeringsplan for utenforstående?, i ferien er det ganske fullt til tider.

Vennlig hilsen

Grimestad Vel og Båtforening

Anders Krogholm

Leder