

BADSTU I BÅTHAVNA. HVA ER GJORT, STATUS OG VIDERE ARBEID

I årsmøtet 2024.03.18 ble det fattet følgende vedtak om badstu:

4.5 Badstuekomiteens forslag - Etablering av badstue i havna:

Lars Hjertås la fram rapporten fra badstuekomiteen, som hadde kommet fram til at en løsning på land i eksisterende bod ved slippen, ville gi den rimeligste løsningen. Rapporten kan leses i sin helhet på grimestad.net. De ber om at det innvilges inntil kr 300 000,- til dette tiltaket, og at arbeidet igangsettes snarest.

Det er badstuekomiteens oppgave å følge opp byggeprosessen videre, i tett dialog med styret. Det er også badstuekomiteen som skal følge opp videre drift og booking.

Det kom opp spørsmål om reglene rundt bading i havneområdet. Årsmøtet ber derfor styret om å se på reglene vedrørende bading i havna, og gjøre de endringer som trengs for å tillate bading i tilknytning til område sjøbod syd.

Vedtak: Det innvilges inntil kr. 300 000,- til dette prosjektet. 38 stemmer for, 32 stemmer mot.

HVA ER GJORT I SAKEN

I referat fra forhåndskonferansen 30. juni 2023, som ble lagt frem for årsmøtet 2024, fremkommer det at kommunen ikke motsetter seg at rommet i sjøboden benyttes til badstu, dersom det kan dokumenteres at sjøboden er lovlig bygget og at denne bruken ikke innebærer bruksendring. Søknader, tillatelser og ferdigattester fra 1972 foreligger, og det er ingen tvil om at sjøboden er lovlig bygget. Videre mener badstuekomiteen at siden det aktuelle rommet i badstuen er angitt som arb.rom, er dette et multifunksjonsrom for varig opphold og det at bruken også omfatter badstu, ikke er å anse som bruksendring.

Kort tid etter årsmøtet tok styreleder kontakt med kommunen med spørsmål om ordlyden vedrørende bruksendring i referatet fra forhåndskonferansen. Dette skapte tvil hos kommunen om innholdet i deres eget referat fra forhåndskonferansen. Styrelederens henvendelse har medført at Badstuekomiteen og kommunen har utveklset en rekke eposter og brev gjennom 2024, for å avklare disse forholdene. Dette endte i et brev sendt av Færder kommune 16. oktober 2024 (se vedlegg) hvor man uten begrunnelse oppgir at man mener

at å bruke rommet til badstu er en søknadspliktig bruksendring, som nabo i Grimestadstranda 41 må samtykke i. Det gis imidlertid positive signaler om behandling av en slik eventuell dispensasjonssøknad. Den sier imidlertid at dette antakelig krever tilgang til badstuen for allmennheten, og ikke bare GVBs medlemmer.

Badstukomiteen tok i november 2024 kontakt med Pål Ese som leder Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø i Færder kommune. Han arbeider med avklaring rundt badstuer generelt i Færder kommune, da denne utfordringen gjelder flere. Han løftet opp problemstillingen i et møte 29. januar 2025. Vi regner med at det vil trenges en del tid til den videre saksbehandling, men håper at dette til slutt vil medføre en ny vurdering fra kommunen og gjøre det enkelt å etablere badstu i båthavna. Vi vet mer om denne saken i årsmøtet i mars 2025 i GVB.

STATUS I SAKEN

Det er behov for et nytt vedtak fra årsmøtet, fordi badstukomiteen ikke har kunnet etablere badstu i sjøboden etter den metodikken som lå til grunn for vedtaket i 2024.

VIDERE ARBEID

Siden kommunen i sitt brev i oktober løfter frem en søknad som et alternativ, bør dette også vurderes av årsmøtet. Det foreligger derfor noen hovedalternativer i saken:

1. Avslutte arbeidet med å opprette badstu i båthavna
2. Fortsette diskusjonen med kommunen for å få aksept for badstu i sjøboden uten søknad
3. Avvente utfallet av avklaringer rundt badstuer i Færder kommune
4. Søke om bruksendring for å bruke rommet i sjøboden til badstu
5. Kjøpe en CE-merket badstubåt
6. Søke om å etablere badstu i et nybygg i båthavna

Nedfor har vi gjort en kort drøfting av disse alternativene:

Avslutte arbeidet med å opprette badstu i båthavna

Badstukomiteen mener som før at det er et verdifullt sosialt tiltak. Videre har vi registrert stadig flere artikler som sier at badstubruk har store helsemessige gevinster. Badstukomiteen ønsker å fortsette arbeidet med å etablere badstu i båthavna.

Fortsette arbeidet med å bruke sjøbod til badstu uten bruksendring

Den største fordel med dette alternativet er at kommunen ikke kan kreve allmennhetens tilgang til badstuen. Videre kan kostnadene for istandsetting av rommet for badstubruk reduseres betraktelig ifht. kostnadsoverslaget på kr 300.000, dersom det bygges på dugnad.

Badstukomiteen mener at kommunens tolkning i denne saken i deres siste brev er feil, og at det ikke er søknadspliktig bruksendring å bruke rommet også som badstu. Å forfølge dette videre er mulig gjennom at badstukomiteen fortsetter korrespondansen med kommunen. Denne gangen med innfallsvinkelen at det ikke er god saksbehandling å ikke begrunne sine standpunkt, og gjennom dette få kommunen til å foreta en ny

helhetlig og begrunnet saksgjennomgang. Det er også mulig å engasjere juridisk hjelp til dette. Håpet er da at kommunen vil komme frem til samme oppfatning som badstukomiteen. Både med og uten hjelp må vi regne med at det vil ta en del tid før dette er avklart, og dersom vi engasjerer juridisk hjelp, vil det påløpe en del kostnader.

Badstukomiteen mener at det neppe fører frem å få kommunen til å endre syn på at det ikke kreves bruksendring til badstu uten solid juridisk støtte. Kostnadene og konfliktnivået rundt denne løsningen gjør at vi anbefaler at den legges bort inntil videre.

Avvente utfallet av avklaringer rundt badstuer i Færder kommune

Ved årsmøtet i mars vet vi mer om prosessen som ble startet 29. januar av Pål Ese, men vi frykter at det vil ta lang tid før det foreligger avklaringer om badstuer i Færder kommune. Det er slett ikke sikkert at avklaringen vil medføre at kommunen ikke lenger mener at det er en søknadpliktig bruksendring og dispensasjon å etablere badstu i sjøboden, men det kan lette å få godkjent søknader. Utfallet er usikkert og vil ikke komme før om en stund. Vi tror heller ikke at dette tilfører mer substans enn de signaler om søknad som kommunen allerede har gitt i sitt brev av oktober.

Søke om bruksendring for å bruke rommet i sjøboden til badstu

For å få bruksendring til å bruke sjøboden til badstu, sier kommunen i sitt brev av oktober 2024, at nabo på Grimestadstranda 41 må gi sitt samtykke, på grunn av plasseringen inntil nabogrensen. Badstukomiteen har ikke vært i kontakt med hjemmelshaverne til denne eiendommen. Denne vil imidlertid ha veto, fordi sjøboden ligger i nabogrensen. Ved en slik løsning er det også sli at allmennheten må gis en viss adgang til badstuen.

Badstukomiteen vil ikke anbefale at det arbeides videre med dette alternativet, fordi vi ikke tror at det vil føre frem.

Badstubåt

Det finnes leverandører av CE-merkede badstubåter. Siden disse er klassifisert som båter kan de fortøyes i en eller flere båtplasser. Denne løsningen innebærer heller ikke at det må tilrettelegges for at allmennheten skal gis tilgang. Nedenfor er det vist et eksempel på en slik løsning:



Badstuebåt Livia

Kort produktbeskrivelse

Livia badstubro er den klassiske årgangen i størrelse "liten". Her har vi gått helt inn i den svenske hyttetradisjonen. En gjeting er at mange av disse blir levert rødt med hvite knop. Livia deler størrelse og design med Leo og Svea. I dette tilfellet har den imidlertid et skråtak og er tilgjengelig med vindusvinduer.

Dato:

- Utvendige mål overbygg: 4000*2000 mm (8 kvm)
- Indre mål: 3900 * 1900 mm
- Høyde utenfor fra vannlinjen: ca 2800-3100 mm eksklusiv skorstein
- Flåten dimensjoner: 3100*8000 mm (24,8 kvm)
- Vekt: Ca 2200 kg
- Brutto bæreevne: ca 4600 kg
- Dybde: ca 25 cm f.eks. muligens motor

[FØLG LINKEN FOR Å SE FLERE BILDER AV DEN FLYTENDE BADSTUEN](#)

De prisoverslagene vi har innhentet tyder på at den slik CE-merket badstuebåt vil komme på ca kr 400.000. Båten kan plasseres et sted i bryggeanlegget hvor det er dypt vann og gode bademuligheter.

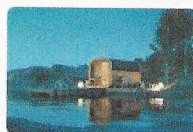
Badstukomiteen anbefaler imidlertid ikke dette alternativet videre på grunn av at vi oppfatter at det er for dyrt.

Søke om å bygge en ny badstu i båthavna.

Siden kommunen gir en generell invitt til å levere dispensasjonssøknad om å etablere badstu i båthavna, bør nybygg også vurderes. Dette peker seg kanskje ut som den raskeste og mest effektive inngangen til å få etablert badstu i båthavna. Blant annet kan vi finne en plassering på GVBs eiendom som ikke utløser krav om nabosamtykke.

Som et utgangspunkt for videre vurderinger vil badstukomiteen ta utgangspunkt i følgende badstu, som kan leveres ferdig montert for ca kr 150.000. Det er for tidlig å konkludere med at det er akkurat dette produktet som bør benyttes, men det er vist for å gi en god illustrasjon:

Badstutønner / Badstue Husavik



Vis referansebilder fra

Montering

Ingen montering

Montering
+45 990 kr

?

Badstupakke



Badstupakke ved - Polhus
by Vilpra
+19 990 kr

?

Utendørs belysning



Veggbelysning 2 stk
+649 kr

?

Belysning

Ingen belysning

Bestusett



Bestusett Premium
+1 490 kr

?

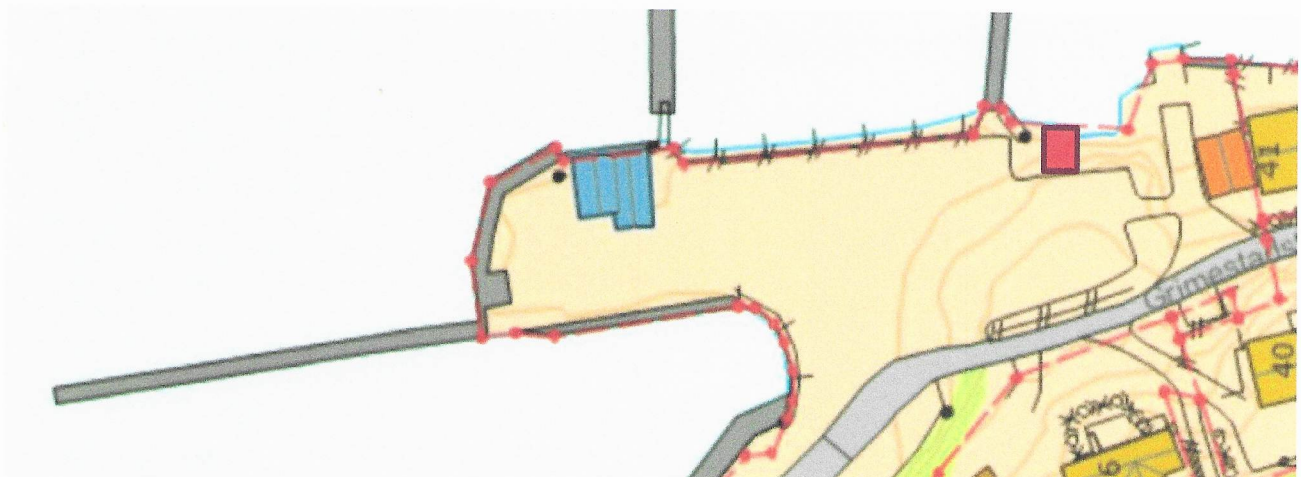
Badekvest

Ingen badekvest

145 709 kr

Det er plass til 4-6 personer Det medfører at det ikke vil være store følger som kan bade samtidig. Det vil gi lite belastning på parkeringsplass og lite dominans fra aktivitetene i badstuen. Den er fyrt med ved, og den som leier badstuen tar med ved selv. Vedfyring er brukt i mange tilsvarende utleiebadstuer, og vil ta ned en vesentlig del av driftskostnadene for foreningen samt at vi unngår etablering av en dyr el-kabel frem til bygget.

Badstukomiteen har vurdert plasseringen markert med ■ som den beste:



Tilgang til allmennheten

Kommunen sier at det må gis tilgang til allmennheten for at skal være mulig å oppnå nødvendig dispensasjonssøknad for å bygge badstu, både som nybygg og som omdisponering av rommet i sjøboden.

Badstukomiteen vil derfor foreslå som grunnlag for den videre behandling, at det gis allmenn adgang til å leie badstuen for 2 timer av gangen mellom kl 12 og 18 på søndager i perioden 1. oktober -1. mai. Utenom denne perioden er det størst aktivitet for foreningens medlemmer i båthavnen. Foreningens medlemmer kan leie i perioder også utenom dette. I de videre forhandlingene med kommunen kan vi likevel ikke se bort fra at foreningen må strekke seg lenger enn dette.

Videre prosess

Det bør søkes om dispensasjon for nybygg. Dersom dispensasjonssøknaden innvilges, må det arrangeres et nytt ekstraordinært årsmøte for å avklare den løsningen man går for og bevilge den nødvendige investeringen.

Kommunens gebyr for en dispensasjonssøknad er ca kr 12.000 og honorar på kr 20.000 til et firma som kan være ansvarlig søker, må også medregnes. En slik søknad er derfor anslått til å koste ca kr 32.000. Det finnes en ordning i kommunen for at lag og foreninger kan få refundert byggesaksgebyrer.

Innstilling

1. Badstukomiteen får i oppdrag å søke om nybygg for badstu omtrent som illustrert i saken
2. Det bevilges kr 32.000 til å fremme en slik søknad
3. Når resultatet av behandlingen av søknaden foreligger, fremlegges den i neste ordinære årsmøte eller det arrangeres et ekstraordinært årsmøte. I møtet skal det legges frem en investeringssak for bygging av badstu.

Vedlegg:

Færder kommunes brev datert 16. oktober 2024

Lars Nicolas Hjertås
Grimestadstranda 32b
3145 TJØME

Gbnr 217/298 - Grimestadstranda - Badstu - Svar på henvendelse

Kommunen beklager den lange ventetiden.

Ved gjennomgang av den innsendte klagen, kan ikke kommunen se at det har blitt tilført informasjon som endrer utgangspunktet for kommunens vurderinger. Det må også presiseres at klagen ikke regnes som en offisiell klage, ettersom det ikke foreligger et vedtak, eller en reell søknad. Kommunen har tidligere utelukkende svart på henvendelser i brevform og det har blitt holdt en forhåndskonferanse.

Hvis Grimestad vel- og båtforening ønsker en realitetsbehandling av tiltaket, må det først leveres en søknad. Vi vurderer tiltaket som søknadspliktig og dispensasjonsavhengig. Fra politisk hold har det kommet et ønske om å se på muligheten for etablering av badstuer i t.eks. småbåthavner, selv om det ikke er helt i tråd med arealformålet. Det åpnes derfor for dette som en mulighet, via bruksendring, men dispensasjonsvilkårene må fortsatt være oppfylt. Det vil si at det må være større fordeler for allmennheten, f.eks. ved at det også er mulig for flere enn bare vel- og båtforeningen å benytte seg av tilbudet.

Tiltaket ligger i 100-metersbeltet, bak byggegrensen. Det må innhentes nabosamtykke fra Grimestadstranda 41. Tiltaket må søke dispensasjon fra arealformålet og fra plankravet i kommuneplanens punkt 26 Småbåthavn:

Det er krav om reguleringsplan for uregulerte småbåthavner, jf. punkt 2.2. Unntatt fra dette er når tiltaket omfattes av bokstavene a-e over.

Kommunen vil gjøre oppmerksom på at det siste avsnittet i brevet også gjelder et søknadspliktig tiltak:

Til slutt vil vi minne om at Grimestad Vel og Båtforening uten videre kan anskaffe en flytende badstu og plassere den inn i en av våre båtplasser. Denne løsningen vil imidlertid være en god del dyrere enn å bruke arbeidsrommet til badstu. Den lokalsamfunnsmessige økonomien vil derfor være skadelidende ved en slik løsning.

Det kreves at slike tiltak er innarbeidet i en reguleringsplan, eller søkt om. De går ikke under kategorien båt, men flytende konstruksjoner, og omfattes av reglene for midlertidig plassering når det overgår 2 måneder.

Med hilsen

Christian Lycke
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til:
Grimestad Vel og
Båtforening v/Anders
Krogholm