

Søknad om samtykke til bruk av kommunal grunn – plassering av vedfyrte tønnebadstuer på kommunal grunn

Wahlsodden (Gnr/Bnr 66/79)

og

Bystranda/Trellevika (Gnr/Bnr 203/327)

Innledning

Arkit AS søker med dette, på vegne av Flekkefjord Badstuforening, om Flekkefjord kommunes samtykke som grunneier til bruk av kommunal grunn for å etablere to vedfyrte tønnebadstuer. Badstuene planlegges plassert på to lokasjoner i kommunen: Wahlsodden og Bystranda/Trellevika. Formålet med søknaden er å få grunneiers tillatelse til plassering av disse badstuene, som et grunnlag for påfølgende byggesøknad og eventuelle dispensasjonssøknader. Vi presiserer at det ikke søkes om dispensasjon fra planer eller lovverk i denne omgang – kun om prinsipielt samtykke fra kommunen som grunneier, slik at prosjektet kan gå videre inn i ordinær byggesaksbehandling.

Saksfremstilling

Lokasjon 1 – Wahlsodden:

Området Wahlsodden er i gjeldende reguleringsplan avsatt til *friområde* (nasjonal arealplan-ID 4207_198803). Planbestemmelsene for dette friområdet åpner kun for bygninger eller anlegg som anses «nødvendige» for områdets bruk som friområde. Den planlagte badstuen på Wahlsodden vil bli plassert i tilknytning til eksisterende brygge ved sjøen, og vil fungere som et lavterskeltilbud for bading og friluftsliv i området. Badstuen er en mindre, frittliggende tønneformet enhet. Som prefabrikkert konstruksjon kan den enkelt transporteres til stedet og monteres uten fast fundament – badstuen vil plasseres ut med kran, uten behov for permanente inngrep i grunnen (ingen graving, støping e.l.). Tiltaket medfører dermed minimal fysisk påvirkning på grunnen og kan reverseres ved at badstuen like enkelt kan fjernes igjen ved behov. Det planlegges ingen tilleggsinstallasjoner på Wahlsodden utover selve badstuen og et lite tilhørende omkleddningsrom (integrert i badstueenheten); det er følgelig ikke behov for fasiliteter som krever varige inngrep (f.eks. egne toalettbygg, vann/avløp eller lignende).

Lokasjon 2 – Bystranda/Trellevika:

Området ved Bystranda (Trellevika) er delvis omfattet av en eldre reguleringsplan (plan-ID 4207_198705) hvor en mindre del av arealet er regulert som felles avkjørsel. I nyere overordnet plan – Kommunedelplan for bykjernen (plan-ID 4207_2015BYK) – er imidlertid Bystranda-området avsatt til friområde med en tilhørende hensynssone for friluftsliv. Planbestemmelsene til kommunedelplanen åpner uttrykkelig for at tiltak som fremmer friluftsliv, herunder badeanlegg og fritidsaktiviteter, er tillatt innenfor denne sonen. Den omsøkte badstuen på Bystranda vil nettopp være et slikt friluftslivsfremmende tiltak. Badstuen tenkes plassert på nedsiden av eksisterende støttemur mot strandområdet, i nærhet av sjøen. Den vil krage noe ut over bryggekantene (som forsøkt illustrert på tegning). Området er allerede tilrettelagt for bading. Den paviljongen som er etablert der i dag, ønskes fjernet og erstattet med et supplerende halvtak langs støttemuren. Dette er i tråd med ønske fra den lokale velforening, som ser større nytte og bruksmuligheter med et åpent halvtak enn med dagens paviljong. Halvtaket inngår i denne søknaden om bruk av kommunal grunn. Ettersom halvtaket er en åpen konstruksjon tilgjengelig for alle (ikke bare foreningens medlemmer), antas tiltaket å være mindre kontroversielt enn en badstue som må forhåndsbestilles. I tillegg vil et halvtak gi etterlenget ly over bord og benker i området.

Bystranda benyttes jevnlig av byens barnehager og skoleklasser til utflukter, og takoverbygget vil øke nytten av området for disse barnegruppene og andre besøkende ved å gi skjerming mot vær og vind. For øvrig vil badstuen på Bystranda også være en vedfyr, prefabrikkert tønnebadstue som settes ut uten permanente terrenginngrep. Allmennheten vil ha tilgang; badstuen plasseres åpent og tilgjengelig slik at den integreres i det eksisterende friområdet på Bystranda. Det er heller ikke her planlagt andre bygg enn selve badstueenheten (med omkleddningsrom) og halvtaket som nevnt over.

Eksisterende samarbeid og forankring:

Initiativet til offentlig tilgjengelige badstuer i Flekkefjord er godt forankret lokalt. Flekkefjord Badstuforening har i forkant av denne søknaden samarbeidet med relevante velforeninger og brukergrupper i nærområdene for begge lokasjoner. Både ved Wahlsodden og Bystranda er det uttrykt støtte og interesse fra lokalmiljøet for å etablere badstuene som et positivt tilskudd til eksisterende friluftslivstilbud. Dette understreker at tiltaket er ønsket lokalt og vil bli tatt i bruk av allmennheten.

Begrunnelser for søknaden

Fremmer friluftsliv og allmenn bruk:

Hovedbegrunnelsen for tiltaket er at de planlagte badstuene vil fremme friluftsliv, folkehelse og allmenn benyttelse av kystområdene i Flekkefjord. Offentlig tilgjengelige badstuer fungerer som et lavterskeltilbud som motiverer folk i alle aldre til å være utendørs og bade året rundt, noe som bidrar til god folkehelse og trivsel. Tiltaket vil supplere kommunens satsing på rekreasjon ved sjøen og aktivt stimulere til helårsbruk av friområdene. At badstuene er åpne for alle, innebærer at de gir en allmenn nytteverdi og ikke er privatiserte tiltak kun for noen få. Tvert imot vil de kunne bli et sosialt samlingspunkt og en attraksjon som styrker det sosiale miljøet og bruken av Wahlsodden og Bystranda. Vi påpeker også at badstuetiltaket ligger godt innenfor formålsintensjonen for friområdene: Det legger til rette for friluftaktivitet (badstu og bading) og tiltrekker flere brukere til områdene på en positiv måte. Et offentlig badstueanlegg kan således sies å støtte opp under de grunnleggende hensynene i strandsonen ved å fremme allmennhetens friluftslivsinteresser.

Reversibelt og skånsomt tiltak:

Badstuene er planlagt som prefabrikkerte, mobile enheter, noe som gir minimale inngrep og høy grad av reversibilitet. De trenger ikke tradisjonell oppføring på stedet, men plasseres ut ferdigbygget. Under installasjonen vil man benytte kran for å sette badstuen på plass, og det er ikke behov for fast fundamentering, sprenging eller omfattende terrengbearbeiding. Skulle det bli aktuelt å flytte eller fjerne badstuen i fremtiden, kan dette gjøres uten varige spor i miljøet. Denne skånsomme gjennomføringen gjør at tiltaket ikke forringer områdenes verdi som grøntareal/friområde – snarere tvert imot tilfører det en ny aktivitet uten å beslaglegge areal på permanent basis. Videre medfører prosjektet ingen nye byggverk utover selve badstue- og omkleddningsenheten. Det er ikke behov for kiosker, toalettbygg eller andre tilleggsfunksjoner. Badstuene vil driftes med enkle midler; vedfyring gir oppvarming uten behov for tilkobling til kommunal infrastruktur, og brukerne vil benytte eksisterende badeområde (sjøen) for avkjøling mellom badsturundene.

Visuelle kvaliteter og utforming:

Det er et viktig premiss for prosjektet at badstuene utformes og plasseres med høy kvalitet og hensyn til omgivelsene. I tråd med plan- og bygningslovens § 29-2 skal ethvert tiltak ha gode visuelle kvaliteter tilpasset både funksjonen og miljøet rundt. Badstuene vil utformes i tre og i en kompakt, tønneformet struktur med lav byggehøyde. Den beskjedne størrelsen gjør at byggverket glir naturlig inn og ikke dominerer omgivelser eller utsikt. Utformingen vil tydelig gjenspeile badstuens funksjon som et offentlig tilgjengelig friluftstiltak – for eksempel ved at badstuene får et åpent uttrykk mot sjøen (glassdør/vindu ut mot brygge/strand) og ved at det ikke settes opp gjerder eller andre barrierer rundt dem. På denne måten

unngås ethvert preg av privatisering av fellesarealet. Kommunen har i sin forvaltning av strandsonen stort fokus på slike forhold, og vi merker oss at myndighetene generelt anbefaler at nye tiltak i strandsonen utformes slik at de blir minst mulig fremtredende i landskapet og ikke gir inntrykk av nedbygging eller privatisering av området. Vår løsning følger disse prinsippene: Badstuene plasseres diskret og åpent tilgjengelig, noe som bevarer friområdepreget. Samtidig vil vi tilstrebe en estetisk utførelse (materialvalg, farger) som harmonerer med omkringliggende natur og eventuelle nærliggende installasjoner (f.eks. eksisterende bryggeanlegg).

Hensyn til miljø, helse og sikkerhet:

Det kan nevnes at de valgte plasseringene ikke ligger i verneområder eller områder med registrerte spesielle naturverdier. Det er således ingen konflikt mellom tiltaket og eventuelle vernede natur- eller kulturminneinteresser på Wahlsodden eller Bystranda. Når det gjelder drift av badstuene, vil Flekkefjord Badstuforening sørge for at helse, hygiene og sikkerhet ivaretas fullt ut. Offentlige badstuer reguleres av *Forskrift for badeanlegg, bassengbad og badstu m.v.*, som har til formål å sikre brukerne tilfredsstillende hygieniske forhold og trygghet. Forskriften gjelder alle badstueanlegg åpne for allmennheten, og stiller krav om at eier eller driver skal påse at helse- og sikkerhetskrav overholdes. Foreningen vil følge alle pålegg i denne forbindelse, herunder meldeplikt til kommunens helsemyndighet før anlegget tas i bruk. Badstuene vil bli jevnlig rengjort, vedlikeholdt og kontrollert. Brannsikkerhet blir også et prioritert fokus – vedfyrte ovner vil monteres forskriftsmessig, med godkjent skorstein, gnistfanger og tilstrekkelige sikkerhetsavstander til vegger/tak, og det vil være brannslukningsutstyr tilgjengelig. Videre vil driftsopplegget sikre at det alltid er ansvarlige personer/instrukser for bruken, slik at både personsikkerhet og ivaretagelse av området rundt er sikret. Samlet sett vil tiltaket drives i tråd med gjeldende regelverk og beste praksis, slik at allmennheten får et trygt og positivt tilbud.

Drift og brukererfaring

Foreningens driftserfaringer fra den første badstuen (etablert i januar 2023) har vært svært gode. Siden oppstart har Flekkefjord Badstuforening registrert over 1 million kroner i samlet omsetning, basert på driften av kun denne ene badstuen. Medlemstallet har vokst til over 680 (per januar 2026). Økonomiske resultater for driftsårene 2024 og 2025 viser kun små variasjoner fra år til år, noe som indikerer en stabil og trofast brukerbase samt forutsigbar drift.

Det høye medlemstallet og den jevne bruken medfører et betydelig press på den eksisterende badstuen. Etterspørselen overstiger tidvis kapasiteten, noe som er et viktig argument for å etablere flere badstuer i kommunen. Foreningen har også erfart at medlemmene verdsetter konseptet med private badstueøkter: Man kan booke hele badstuen for seg selv i én time, alene eller med egen gruppe. Denne modellen står i kontrast til kommunale fellesbadstuer der flere ukjente brukere benytter anlegget samtidig. Den private bookingsordningen har vist seg svært populær blant medlemmene, og bidrar til økt trivsel og hyppigere bruk av tilbudet.

Om allment tilgjengelige badstuer og medlemsbasert bruk

Når det gjelder fysisk tilgjengelighet (universell utforming), vil Flekkefjord Badstuforening legge til grunn kommunens eksisterende tilrettelegging på de aktuelle lokasjonene. Der området rundt en badstuelokasjon allerede er universelt utformet, vil også badstuen og tilhørende adkomst bli tilrettelagt slik at bevegelseshemmede kan benytte tilbudet, så langt det er praktisk mulig innenfor badstuens funksjon og tekniske forutsetninger. Der området rundt badstuen ikke er universelt utformet fra før, er det et bevisst valg å ikke etablere nye tiltak eller terrenginngrep utover selve plasseringen av badstuen. Dette begrunnes med ønsket om å sikre minst mulig inngrep i friområdet – både fysisk og visuelt – og å unngå at det nye tiltaket skal vurderes strengere enn kommunens egen tilrettelegging i samme område. Badstuene er i seg selv små, prefabrikkerte og reversible konstruksjoner, og prosjektet søker å tilpasse seg eksisterende forhold fremfor å endre dem. Kommunen har for øvrig allerede etablert en universelt utformet badstue på Grønnes, noe som viser at universell tilgjengelighet ivaretas der forholdene ligger til rette for det. Denne tilnærmingen sikrer en konsekvent, stedstilpasset og skånsom praksis, hvor hensynet til friluftsområdenes karakter og landskapskvaliteter veies tungt.

Videre vil badstuetilbudet være allment tilgjengelig i praksis, selv om driften organiseres som en medlemsforening. Badstuene vil bli drevet av Flekkefjord Badstuforening, en ideell (ikke-kommersiell) forening uten økonomisk vinning. All inntekt fra medlemskap og utleie av badstuene går uavkortet til drift, vedlikehold, vedinnkjøp av ved og videreutvikling av tilbudet. Foreningen er åpen for alle, og medlemskap kan tegnes av enhver som ønsker å benytte seg av badstuetilbudet – uten forskjellsbehandling eller spesielle opptakskriterier. Bruken av badstuene organiseres gjennom et nettbasert bookingsystem for medlemmer, der man reserverer badstuen for gitte tidsintervaller. Denne ordningen er praktisk og nødvendig for å sikre forsvarlig bruk, likebehandling av medlemmene og god drift av et begrenset fellesgode. Prinsippet “førstemann til mølla” gjelder, og alle medlemmer har lik tilgang til å bestille badstue på samme vilkår.

Selv om bruk av badstuene forutsetter medlemskap, anser foreningen tilbudet likevel som allment tilgjengelig i plan- og bygningslovens forstand. Medlemskapet fungerer ikke som et ekskluderende filter, men som et administrativt virkemiddel for å håndtere ansvar, sikkerhet og praktisk booking. Denne ordningen kan sammenlignes med andre allment tilgjengelige fritids- og friluftstilbud som organiseres gjennom foreninger – eksempelvis båtforeninger, idrettslag eller turforeninger – der medlemskap er en praktisk forutsetning for bruk, uten at tilbudet av den grunn er privat eller lukket. Badstuene etableres ikke for privat luksusbruk, men som et lavterskel, felles tilbud til allmennheten i regi av en ideell forening. De plasseres i åpne friområder uten fysiske avgrensninger, og utformingen/plasseringen gjør det tydelig at dette er offentlige badstuer. Tiltaket bidrar dermed til å aktivisere friområdene ytterligere, styrke bruken av strandsonen og fremme friluftsliv og folkehelse – i tråd med formålet for områdene og intensjonene bak reguleringsbestemmelsene. Foreningen legger til grunn at denne driftsmodellen representerer en balansert og forutsigbar løsning som kombinerer allmenn tilgjengelighet med ansvarlig drift, og som egner seg svært godt for etablering av badstuer på kommunal grunn.

Avslutning

Med bakgrunn i ovennevnte opplysninger og begrunnelser ber vi om Flekkefjord kommunes samtykke som grunneier til den skisserte plasseringen av to vedfyrte tønnebadstuer på Wahlsodden og Bystranda/Trellevika. Vi mener tiltaket er i tråd med reguleringsformålene (friområde/friluftsliv), det vil komme allmennheten til gode, og det gjennomføres på en skånsom og reversibel måte. Et positivt grunneiersamtykke fra kommunen vil gjøre det mulig for Flekkefjord Badstuforening å gå videre med formell byggesøknad og nødvendige dispensasjonssøknader i henhold til plan- og bygningslovens prosedyrer. Vi understreker at all videre prosjektering og søknadsprosess vil skje i dialog med kommunen for å sikre at alle krav og betingelser oppfylles.

Vi takker på forhånd for velvillig behandling av denne søknaden. Flekkefjord Badstuforening, med Arkit som fagkyndig rådgiver, står til disposisjon for eventuelle spørsmål eller tilleggsinformasjon kommunen måtte ønske.

Vi ser frem til et positivt svar og et fortsatt godt samarbeid med kommunen om å realisere dette folkehelse- og friluftstiltaket.

Moi 20/01-2026

Magne Ø. Skoland
Ingeniør/Daglig leder
Arkit AS