



Saksframlegg

Arkivsak-dok. HENV-25/00479-2
Saksbehandler Heidi Rødven

Utvalg	Møtedato
Formannskapet	13.11.2025

Søknad om bruk av grunn for oppføring av badstue på Søndeled, Ørsmålen

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Formannskapet godkjenner bruk av grunn til badstue og atrium på følgende vilkår:

- Arealet som kan benyttes kommer frem av innsendt situasjonsplan datert 13.07.25 og vedlagt kart datert 03.11.25.
- Avtalen kan inngås for en periode på inntil 10 år. Etter dette må avtalen reforhandles.
- Gjensidig oppsigelsesfrist er 1 år.
- Forvaltning, drift og vedlikehold av tiltaket, inklusive behov for måking av snø og strøing i tilknytning til adkomst, skal ivaretas av Søndeled Fjordbad.
- Det må etableres baderepos og badestige.
- Søndeled Fjordbad er ansvarlige for sikkerheten til brukerne av badstua på land og i vann.
- Bruk av badstua må være tilgjengelig for alle som ønsker det og adkomsten må være universelt utformet.
- Bruk av badstua skal begrenses til mellom klokka 06:00 og 23:00.
- Atrium skal være åpent for allmennheten.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå avtale med Søndeled Fjordbad.

Vedlegg

50/52/0/0 - Øren 25A - søknad om oppføring av badstue

Plan tegning

Situasjonsplan

Snitt tegning

Fasade - Øst

Fasade - Vest

Fasade - Sør

Fasade - Nord

Reguleringsplan Ørsmålen

Situasjonskart 03.11.25

Kort resymé

Søndeled Fjordbad søker om bruk av kommunal grunn for oppføring av badstue på Ørsmålen, Søndeled. Plasseringen vil bli på land på vel-plassen, og bygget vil inneholde badstue og skifterom. Drift og vedlikehold skal utføres av foreningen. Det er ønskelig med en avtale med gjensidig oppsigelsesfrist på 48 måneder. Det er også ønskelig å bruke deler av steinmassene som i dag er brukt til bobilparkeringsplassen og som har rast ut i vannet, til et atrium mellom badstua og badestranda.

Formannskapet skal ta stilling til om bruk av grunn skal tillates, eventuelt om det skal stilles vilkår.

Kommunedirektøren innstiller på at det inngås avtale om bruk av grunn på vilkår og at kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå avtale.

Saksopplysninger

Planstatus

Ørsmålen ble regulert i 2005, bl.a. med tanke på at området skulle fylles ut mot sør og gi mer plass til kombinert bebyggelse for forretning/industri med kontor og leiligheter fra 2. etg. og oppover. Denne utfyllingen er bare delvis gjennomført og vel-plassen er en konsekvens av en slik utfylling. Dette området er regulert til ulike formål; park, parkeringsplass, byggeområde forretning/industri/bolig og kai. I sjø er det regulert til badeområde. Søknaden om bruk av grunn berører formålene park, kai og kombinert byggeområde. Tiltaket er i strid med planen og krever dispensasjon eller endring av planen dersom det gis aksept for bruk av grunn.

Grunnundersøkelser

Det er foretatt grunnundersøkelser i områdene som så langt ikke er fylt ut og på land. Konklusjonen var at det vil kreve flere år før massene har satt seg tilstrekkelig til å bygge på. Dette vil trolig ikke gjelde området der badstua og amfiet ønskes plassert ettersom denne fyllingen har vært i området siden godkjenningen i 2003. Bygget er også av begrenset størrelse. Stabiliteten i grunnen bør imidlertid undersøkes av søkeren før en evt. etablering tiltakene.

Kommunens to roller

Kommunen har to roller i saker som gjelder søknad om bruk av grunn; som grunneier og som plan- og bygningsmyndighet. I denne saken behandler formannskapet søknaden som grunneier og ikke som plan- og bygningsmyndighet. Som grunneier står formannskapet fritt til å inngå avtale om bruk av grunn, uavhengig av plan- og bygningslovens bestemmelser. Vedtaket fra formannskapet gjelder kun spørsmålet om bruk av grunn, og er derfor ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Det er heller ikke førende for at tillatelse etter plan- og bygningslovens bestemmelser vil bli gitt.

Søknaden

Søndeled Fjordbad er en non-profitorganisasjon som ble stiftet i mai 2025 med mål om å bygge en offentlig badstue på Søndeled. De viser til positiv dialog med Søndeled Vel. Badstua vil bestå av to bygg satt sammen av en overbygd gang mellom badstuedelen og skifterommet. Det er ønskelig med brygge med stupebrett, badestiger og «amfitrapp» mellom skifterommet og eksisterende badestrand. Målet er et prosjekt som er positivt for alle, ikke bare de som bruker badstua. For bruk av badstua legges det opp til tilsvarende bookingopplegg som for Risør Havbad i Indre havn. Åpningstider vil bli mellom 07.00 og 21.00 og den vil være gratis for alle under 16 år. Foreningen vil være ansvarlig for alt av drift og vedlikehold som inkluderer bygningsmassen, badebrygge, stupebrett, badestige, benker, amfitrapp og redningsbøye. De vil også ha ansvar for renhold og snømåking, evt. i samarbeid med dem som allerede måker på Søndeledtunet. Foreningen foreslår en avtale med gjensidig oppsigelsestid på 48 måneder. Ved evt. flytting av badstua vil det bli søkt om praktisk samarbeid. Deler av massene som er brukt til å bygge bobilparkeringsplassen har rast ut i vannet. Det søkes om å bruke disse til å lage et atrium mellom badstua og badestranda.

Modulene til bygget skal bygges et annet sted og deretter fraktes til Ørsmålen og monteres sammen. Det må utføres noe grunnarbeid og støpes en såle. Fordi det skal legges inn vann, avløp og elektrisitet, blir det også noe grunnarbeid knyttet til dette. Ettersom søknaden gjelder bruk av grunn, foreligger det ingen detaljer om dette så langt.

Byggherreforskriften

Dersom f.eks. en organisasjon foretar byggearbeider på kommunal grunn, trår Byggherreforskriften inn, dvs. at det er kommunen som blir byggherre med alt ansvaret det innebærer. Forskriften regulerer sikkerhet, helse og miljø på bygg- og anleggsplasser som er hjemlet i arbeidsmiljøloven. At kommunen har blitt byggherre har vært tilfelle i prosjektene for skatebanen, paddeltennisbanen og sandvolleyballbanen ved Kjempesteinsmyra, og steinbrygga ved Gustavs pønt. Det var ikke slik med badstua i Indre havn, fordi den i prinsippet er en båt som ligger fortøyd ved en kommunal brygge. Den ligger altså ikke på kommunal grunn. Forhold som kan utløse kommunens ansvar etter forskriften er først og fremst bygging på kommunal grunn. Per nå søker Søndeled Fjordbad kun om bruk av grunn for å avklare plassering. Dersom det gis tillatelse til bruk av kommunal grunn, vil byggesøknad være neste trinn og da vil det være behov for flere avklaringer.

Parkering og toalett

Det er ikke redegjort for parkering i søknaden, men det er regulert til relativt mange parkeringsplasser på Ørsmålen. En av naboene har spurt om behovet for toalett. Det er ikke tatt stilling til spørsmålet foreløpig, men foreningen opplyser at de vil svare ut dette i forbindelse med en evt. byggesøknad. Det er ikke stilt krav om toalett ved Risør Havbadstue og de ordinære parkeringsplassene i byen benyttes av dem som bruker badstua. Etter hva kommunedirektøren kjenner til, har ikke dette skapt noen problemer.

Risør Havbadforening

Formannskapet ga i 2021, Risør Havbadforening en opsjon på 2 år til å inngå avtale med kommunen om å legge en flytende badstue i forlengelsen av «Buene Pir 1» på Solsiden. Det ble stilt vilkår om inntil 10 års avtale med gjensidig oppsigelsesfrist på 1 år og forutsatt at foreningen skulle stå for alt av drift og vedlikehold. Videre ble det stilt krav til ivaretagelse av sikkerhet, tilgjengelighet, tidsrom for bruk og flytting av badstua ved vedlikehold av flytebrygga. Kommunedirektøren ble gitt fullmakt til å forhandle frem avtalen. Det ble i ettertid søkt om, og innvilget, tilskudd på 150 000,- til badstua på vilkår av at den resterende finansieringen var på plass.

Utvikling av Ørsmålen

I 2022 ble det laget en ny stedsanalyse for Søndeled. Her står det under overskriften «møteplasser»:

«Gode møteplasser kan gjøre steder mer levende og inkluderende. De fremmer aktiviteter og gjør det attraktivt for lokalbefolkningen, besøkende og næringslivet. Søndeled fungerer som et møtepunkt for folk som bor i en vid omkrets av tettstedet. I Stedsanalysen fra 2002 var en av de beskrevne hovedutfordringene å lage mer attraktive møteplasser i Søndeled sentrum, og da særlig på Ørsmålen. Det har ikke skjedd så store endringer når det gjelder utvikling av møteplasser siden 2002. Vel-plassen har blitt anlagt med bord og benker og mulighet for grilling ved badeplassen. Men det er fremdeles et stort potensial for å utvikle mer attraktive møteplasser på Søndeled. Søndeled sentrum er omkranset av flott natur og et bredt utvalg av friluftsområder, turstier og et attraktivt båtliv. Elevene på Søndeled skole oppgir at de bruker idrettsbanen på Vormli, skolegården og Vel-plassen på fritiden, men de savner en lekeplass sentralt plassert på Søndeled.»

Fra et folkemøte avholdt i prosessen med å lage stedsanalysen, kom det blant annet fram ønske om flere boliger på Ørsmålen, tilgang til sjøen for allmennheten, næringsareal, småbåthavn, lekeplass og badeplass. Analysen avsluttes med en oppsummering hvor bl.a. oppgradering av eksisterende møteplasser, tilgjengeliggjøring av strandsonen, utvikling av Søndeled som reiselivsdestinasjon med aktiviteter og fortetting av sentrum med bl.a. boliger, ble lagt vekt på.

Tidligere lå det en treårig opsjon for å bygge boliger på Ørsmålen på kommunens grunn i området, men det var da et vilkår at hele eller deler av strandlinja skulle forbeholdes allmennheten. Opsjonen ble ikke utløst og gikk ut 30.06.25.

Kommunen er kjent med at det pågår lokale planer for ytterligere utvikling av vel-plassen. Dette arbeidet er koordinert med plassering av badstuen og det foreligger per i dag ingen andre formelle søknader om tiltak.

Økonomi

Kommunen har ingen tradisjon for å kreve leie i saker om bruk av grunn. Søndeled Fjordbad er en non-profitorganisasjon. Det kreves ikke leie fra Risør Havbadforening.

Kommuneplan

Kommuneplanens hovedmål er «sammen for et bærekraftig og levende samfunn». Satsing på lokalsentrene i kommunen er en viktig del av planen og Søndeled er satt av til «sentrumsformål» i kommuneplanens arealdel. Å utvide det offentlige tilbudet på Søndeled med en badstue vil være i samsvar med satsningen på Søndeled som lokalsenter fordi det styrker Ørsmålen som møteplass med varierte aktiviteter. I tillegg støtter det en lokal forening.

Folkehelse og levekår

En badstue og et atriumsområde mellom badstua og stranda er positivt for folkehelsa og vil være en sosial møteplass. Det vil være betaling for å bruke badstua, men gratis for barn under 16 sammen med voksne. Atriet vil kunne brukes gratis av alle.

Klima og miljø

Tiltaket vil gi en begrenset påvirkning på klima og miljø fordi bygget er lite og grunnarbeidet begrenset. Bygget skal kobles til offentlig vann- og avløp.

Næringsperspektiv

For Ørsmålen som møteplass vil badstua kunne bidra til en økt attraktivitet for fastboende, men også for turister, og være et lite bidrag til næringen. I tillegg vil lokale firma kunne stå for selve byggingen.

Vurderinger

Kommunedirektøren var i sin tid positiv til etableringen av Risør Havbad i Indre havn. Tilsvarende er kommunedirektøren positiv til at det kan etableres en badstue og et atrium mot sjøen på Søndeled. Det er imidlertid viktig med ansvarsavklaringer rundt drift og vedlikehold, ivaretagelse av sikkerhet, krav til tilgjengelighet og ro og orden rundt bruken og området.

I søknaden er det foreslått en gjensidig oppsigelsesfrist på 48 måneder, altså 4 år. Kommunedirektøren synes dette er en for lang periode og viser til at avtalen med Risør Havbad er 1 år. Bygget vil bestå av moduler og med en frist på 1 år, vil foreningen ha god tid til å flytte bygget. Imidlertid bør det inngås en avtale på inntil 10 år i likhet med det som er gjort med Havbadforeningen. Det bør også åpnes for å reforhandle avtalen etter dette.

Ørsmålen vil mest sannsynlig bli omregulert på et tidspunkt fordi planen er såpass gammel og fordi det over lengre tid har vært diskutert bygging av boliger. Uansett regulering er det god grunn til å anta at strandsonen beholdes åpen for allmennheten. Kommunedirektøren kan derfor ikke se at en avtale om bruk av grunn i dette området, vil være til hinder for framtidig boligbygging. Allikevel er det viktig å ha en avtale med oppsigelsesfrist på 1 år framfor 4, for å ha en viss fleksibilitet.

Etter en samlet vurdering av de overordnede føringene for området, likebehandling med Risør Havbadforening og den innsendte søknaden, innstilles det på å godkjenne bruk av grunn på vilkårene ovenfor.

Alternativt vedtak

Formannskapet står fritt til ikke å godkjenne bruk av grunn. Selv om det ikke er klagerett på vedtaket, bør et slikt vedtak begrunnes.

Kommunedirektørens konklusjon

Søknad om bruk av grunn godkjennes på vilkår. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå avtale.