



**Møteinnkalling**  
**Teknisk utvalg**

**Møtested:** Tomteveien 30, møterom Dampskipsbrygga  
**Tidspunkt:** 29.01.2025 kl. 16:00

Eventuelle forfall meldes til møtesekretær Charlotte Høyum, telefon 411 72 883,  
epost: [chac@fredrikstad.kommune.no](mailto:chac@fredrikstad.kommune.no).

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Dersom du ønsker å få vurdert din habilitet, send nødvendig informasjon til utvalgsleder  
Rita Holberg, epost: [riho@fredrikstad.kommune.no](mailto:riho@fredrikstad.kommune.no) med kopi til møtesekretær.

Fredrikstad, 20.01.2025

Rita Holberg (sign.)  
leder

## Saksliste

<b>Saksnr.</b>	<b>Innhold</b>	<b>Hjemmel u.off.</b>
OS 1/25	Administrasjonen orienterer v/direktør Atle Holten	
PS 1/25	Festeforhold Gamle Fredrikstad golfklubb	
PS 2/25	Tilknytning til offentlig avløpsnett - beløpsgrense	
PS 3/25	Offentlig høring - Forslag til vegklasseforskrift og bruforskrift for offentlig veg (endring av virkeområdet m.m. for bruforskrift for fylkesveg)	

**OS 1/25 Administrasjonen orienterer v/direktør Atle Holten**



**Saksnr.:** 2023/13382  
**Dokumentnr.:** 17  
**Løpenr.:** 280452/2024  
**Klassering:** 303/1816  
**Saksbehandler:** Geir Aalgaard

## Møtebok

<b>Behandlet av</b> Teknisk utvalg	<b>Møtedato</b> 29.01.2025	<b>Utvalgssaksnr.</b> 1/25
---------------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

## Festeforhold Gamle Fredrikstad golfklubb

### Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler teknisk utvalg å fatte følgende vedtak:

1. Saken om ny festeavtale mellom Fredrikstad kommune og Fredrikstad Golfpark AS, tas til orientering

Fredrikstad, 20.01.2025

### Sammendrag

Fredrikstad Golfpark AS (selskapet) søkte i 2023 om videreføring av nedsatt grunnleie for arealene som klubben fester av kommunen etter 01.01.2025. Behandling av søknaden ble utsatt da selskapet allerede hadde fått innvilget redusert festeavgift ut 2024 i henhold til tidligere vedtak.

På bakgrunn av bystyrets vedtak i sak PS (33/21) og bestemmelser i festeavtalen om markedsmessig tilpassing av leien hvert 10. år, ble partene enige om å innhente ny verdivurdering av eiendommene som legges til grunn for ny festeavgift.

Det legges til grunn en likebehandling mellom lag og foreninger når det gjelder bruk av kommunens eiendommer og oppfølging av avtaler som inngås. En verdivurdering som grunnlag for festeavgift er med på å skape like forutsetninger når verdien på festetomter settes.

Selskapet har som følge av enighet om ny festeavgift basert på omforent verdivurdering, trukket søknad om redusert festeavgift fra 01.01.2025. Kommunedirektøren anbefaler at saken tas til orientering.

### Vedlegg

1. Søknad fra Fredrikstad Golfpark AS
2. Framfesteavtale av 10.08.2011
3. Nedbetalingsplan lån
4. Verdivurdering gnr. 303, bnr. 1816, 1817, 1819 og 1820 Fredrikstad 251024

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

1. Bystyresak PS 33/21, 18.02.2021, Gamle Fredrikstad Golfklubb – Søknad om redusert festeavgift
2. Bystyresak PS 21/18, 01.02.2018, Fredrikstad Golfpark AS – søknad om betalingsutsettelse av grunnleie for golfbaneanlegg

## Saksopplysninger

### Bakgrunn

Fredrikstad kommune mottok 08.05.23 søknad om fortsatt redusert festeavgift fra Fredrikstad Golfpark AS. Selskapet. Søknaden ble oppdatert 15.08.23 jf. vedlegg 1.

Søknaden om nedsettelse av grunnleien var hovedsakelig begrunnet med selskapets krevende økonomiske situasjon.

Selskapet har tidligere fått innvilget redusert festeavgift til 440 000 kroner per år, ut 2024, dette i henhold til bystyrets vedtak i sak PS (33/21). I ovennevnte søknad bes det om å videreføre denne avtalen, eventuelt nedjustere festeavgiften for å sikre videre drift av anlegget. Bakgrunn for søknaden er den krevende økonomiske situasjonen til selskapet.

Selskapet fester grunn til golfanlegget av Fredrikstad kommune, gjennom en festeavtale som varer til 2050, og en framfesteavtale som varer til 2053.

Festeavtalen signert 24.02.2012 omfatter eiendommene gnr 303 bnr 1816, 1817, 1819 og 1820, som er på totalt 663 daa. I tillegg framfester/framleier selskapet eiendommene gnr 303 bnr 1303 og gnr 62 bnr 87 av kommunen, i framfesteavtale signert 10.08.2011 jf. vedlegg2, som kommunen leier av grunneier Odd Lilleby med totalt 58 daa.

Totalt areal i festeavtalen for feste av de fire nevnte grunneiendommer er på 663 650,3 kvadratmeter. Selskapet skal, i henhold til inngått festekontrakt, betale en festeavgift i 2023 på 796 380 kroner. I beløpet som faktureres i festeavgiften ligger også tidligere utsatt leie fra 2010–2012, samt utsatt festeavgift fra 2015 til og med 2019. Det skal også betales en framfesteavgift i 2023 på 155 956 kroner. Framfesteavtalens leiesum er kommunens utgifter til aktuell festeavtale, og reguleres i henhold til trappetrinnsmodell hvert femte år og KPI-regulering. I henhold til avtaler skal i utgangspunktet selskapet totalt betale 952 336 kroner i festeavgift og framfesteavgift i 2023.

### Tidligere vedtak i bystyret om festeavgift for Fredrikstad Golfpark AS

I sak PS (21/18) vedtok bystyret den 01.02.2018 at Selskapet fikk innvilget utsatt betaling av festeavgiften i årene fra 2015 til og med 2019. Det innebærer at leien beregnes, men ikke faktureres i denne perioden. Den akkumulerte ubetalte leien pålydende ca. 3,3 millioner kroner skal tillegges leien fordelt over de resterende 30 år av leieavtalen jf. vedlegg 3.

Selskapet har fått innvilget redusert årlig festeavgift ut 2024 i henhold til bystyrets vedtak i sak PS (33/21) den 18.02.2021:

- Årlig festeavgift for leie av grunn til golfbaneanlegg for Gamle Fredrikstad Golfklubb settes til kr. 440.000,- årlig for perioden 2020–2024. Beløpet prisjusteres. Differansen mellom innbetalt leie for 2020 og redusert leie krediteres. Framfesteavgift og tidligere inngåtte avtaler om utsatt leie endres ikke.*
- Fredrikstad kommune setter seg i 2024 ned sammen med klubben for å vurdere økonomien på nytt for å se på prisen fra 1.1.2025.*

Vedtaket innebærer lavere festeavgift enn festeavtalen tilsier. Det betyr at i 2023 skal selskapet betale følgende:

- Festeavgift 440 000 kroner (jf. vedtak i bystyret)
- Framfesteavgift 155 956 kroner
- Lån 147 792 kroner

I henhold til vedlagte nedbetalingsplan belastes selskapet med 2 prosent rente på lånet, jfr. Vedlegg 3.

#### Søknad om videreføring av redusert festeavgift

I oppdatert søknad av 15.08.2023 søker selskapet om at den reduserte festeavgiften varer over en lengre periode enn fram til utgangen av 2024. Framfesteavtalen omfattes ikke av søknaden.

Selskapet opplyser i søknaden at de økonomiske prognosene framover med avtalt festeavgift tilsier at selskapet vanskelig kan klare å ivareta sine økonomiske forpliktelser. Dette selv om det har vært en økning av medlemsmassen. Det anføres at en reduksjon av grunnleien vil gi selskapet grunnlag for videre drift.

På bakgrunn av at redusert festeavgift var gjeldende ut 2024 ble partene enige om at behandlingen av søknaden skulle utsettes slik at den ikke ble behandlet som planlagt høsten 2023.

I festeavtalens punkt 6 framgår det at det er anledning til å gjøre endringer av festeavgiften: *«Begge parter kan hvert 10. år, første gang i år 2024, gjøre gjeldende en markedsmessig tilpasning av leien. Ved fastsettelsen skal det legges til grunn den bruk som er påregnelig i den kommende 10 års periode.»*. Det presiseres videre i kontrakten at eventuelle endringer i vilkårene krever enighet mellom partene.

Partene har på bakgrunn av vedtakspunkt 2 i sak PS (33/21) og festeavtalens punkt 6, gjennomført dialog om fastsettelse av festeavgift for eiendommen. Partene ble enige om å innhente en verdivurdering fra omforent takstmann på festetomt hvor kommunen er hjemmelshaver. Verdivurderingen ble utarbeidet av Veridian Analyse jf. vedlegg 4.

På bakgrunn av verdivurderingen fastsettes ny festeavgift for kommunens eiendom til 300 000 kroner per år. Beløpet skal KPI justeres årlig. I henhold til avtalen vil ny festeavgift gjelde fra og med 01.01.2024. For mye innbetalt festeavgift for 2024 vil derfor bli kreditert. Betingelser for framfesteforholdet blir ikke berørt. Det samme gjelder nedbetalingsavtalen mellom selskapet og Fredrikstad kommune.

Selskapet har som følge av enighet om den nye festeavgiften, trukket søknad om redusert festeavgift.

#### **Konsekvenser for sosial bærekraft**

Golfanlegget er et flott anlegg, som representerer et tilbud for fysisk utfoldelse i naturskjønne omgivelser, og er et bidrag til folkehelse og turisme i Fredrikstad

#### **Konsekvenser for økonomisk bærekraft**

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

Utestående grunnleie var per utgangen av 2022, totalt 3 228 419 kroner. Per år utgjør framfesteavgift, nedbetaling av lån og redusert festeavgift, ca. 744 000 kroner.

Den nye festeavgiften vil gi lavere inntekter til kommunen men grunnlaget for beregningen er utarbeidet av et kvalifisert selskap. Kommunen er fortsatt sikret å dekke sine forpliktelser gjennom framfesteavtalen slik at kommunen får dekket sine utlegg til festeavgift.

b) Samfunnsmessige konsekvenser

Et golfanlegg samler interesser i alle aldre. Et golfanlegg kan føre til at flere benytter tiden ute i friluft. Golfanlegget er å anse som en del av «Aktivitetsbyen Gamle Fredrikstad».

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**

Ikke aktuelt

**Ansattes medbestemmelse**

Ikke aktuelt

**Vurdering**

Det forutsettes at fester og bortfester følger sine forpliktelser etter inngåtte avtaler. Selskapet har vært i normal drift i flere år, med økende medlemsmasse. Det forutsettes at selskapet følger opp sine forpliktelser i henhold til inngåtte avtaler.

Golfanlegget på Østsiden blir definert som en del av «Aktivitetsbyen Gamle Fredrikstad», og anlegget er et positivt bidrag i området.

Det legges til grunn en likebehandling mellom lag og foreninger når det gjelder bruk av kommunens eiendommer og oppfølging av avtaler som inngås. En verdivurdering som grunnlag for festeavgift er med på å skape like forutsetninger når verdien på festetomter settes.

Nå har partene kommet til enighet og nye betingelser for festeforholdet på den kommunale tomten blir lagt til grunn i henhold til festeavtalens punkt 6 om markedsmessig tilpasning av leien. Denne dialogen med selskapet har medført at selskapet har trukket søknad om fortsatt redusert festeavgift.

Kommunedirektøren anbefaler at saken tas til orientering.

Fredrikstad Kommune

Postboks 1405

1602 Fredrikstad

Att: Atle Holten

15. august 2023

### Søknad om redusert baneleie for golfanlegget i Gamle Fredrikstad

Oppdatert søknad ift. vår søknad datert 8. mai 2023.

Vi viser til leieavtalen mellom Fredrikstad Kommune (FK) og Fredrikstad Golfpark AS (FG) for gnr. 303, bnr. 1816,1817,1819 og 1820 i Fredrikstad Kommune.

På bakgrunn av den krevende økonomiske situasjonen i FG, ble det fra FK i 2020 innrømmet en lavere baneleie i perioden 2020 til 2024. På det tidspunktet var det rett og slett spørsmål om golfanleggets fremtid.

Situasjonen nå i 2023 er stort sett den samme. Selv om det er økende medlemstall i Gamle Fredrikstad Golfklubb (GFGK) og generell større interesse rundt golfsporten, så er det kostnadsøkninger og fortsatt negativ cash-flow i driften. Uten solid økonomisk bistand fra Brødr. Bøckmann AS (BB) ville ikke golfanlegget eksistert, og senest i 2022 bidro BB med 3 MNOK i drift-/sponsorstøtte.

Styreleder Gunnar Sten Bøckmann og hans familie aksepterer at de dekker noe av driftsunderskuddet, men målsetningen er at sponsorbeløpet fra 2022 skal reduseres i tett samarbeid med golfklubben. Målet på sikt er at driften på anlegget skal gå i balanse.

Bøckmann-familien ser på FK som en **samarbeidspartner**, og legger avgjørende vekt på støtte fra kommunen. FK blir derfor spurt om å bidra også i årene fremover for å skape både forutsigbarhet og økonomisk balanse for byens golfanlegg.

**Vi søker derfor allerede nå om at den reduserte leiesatsen videreføres i årene etter 1.1.2025 for å sikre driften av anlegget i årene fremover. Selv om den nåværende avtalen gjelder også i 2024, ønsker vi som sagt å skape en langsiktig forutsigbarhet for store og små golfspillere i GFGK.**

Det er ved tidligere samtaler med FK kommet frem at kalkulasjonen av baneleien kanskje burde vært revurdert, da den opprinnelige leiesummen ikke er mulig å svelge for klubbens medlemmer uten formidable økninger i medlemskontingenten. I så fall blir det ikke lenger en sport for alle.

Historien om golfbanen bør være kjent for de fleste, men vi minner om at BB både bygde banen til ca. 25 MNOK, tok over driftsansvaret i 2014 da klubben ikke maktet det og har i årene siden 2012 tilført ca. 36 MNOK i driftstøtte og til investeringer i anlegget.



Det har de siste årene vært et godt samarbeid mellom GFGK og BB. Klubbens medlemmer bidrar kontinuerlig med dugnadsarbeide knyttet til vedlikeholdsarbeid på anlegget.

Partene har sammen tatt steg for steg, og golfanlegget fremstår i dag som et attraktivt og moderne anlegg som er en viktig faktor i destinasjonsarbeidet for Fredrikstad.

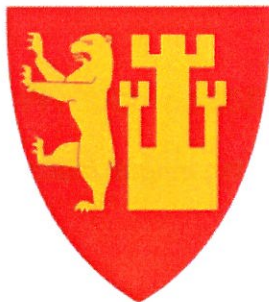
Det har også vært gode prosesser med FK tidligere, og vi håper derfor at dere kan komme oss i møte på denne søknaden. Golfanlegget er viktig for byens innbyggere og gjester, og vi har et felles ansvar for å sikre at anlegget består.

Med vennlig hilsen

Fredrikstad Golfpark AS



Arild Bekken



**Avtale om leie av grunn  
mellom  
Fredrikstad kommune  
og  
Fredrikstad Golfpark AS  
Byens Marker, gnr. 602, bnr. 4**

# AVTALE OM LEIE AV GRUNN

Gnr. 602 bnr 4, gnr 303 bnr 1303 i Fredrikstad kommune

Følgende avtale om leie av grunn er i dag inngått mellom

## **Fredrikstad kommune**

Postboks 1405, 1602 Fredrikstad

Org. nr. 940 039 541

som utleier (heretter benevnt "**Utleier**") og

## **Fredrikstad golfpark AS**

Torsnesveien 6, 1630 Gamle Fredrikstad

Org. nr. 881 366 592

som leietaker (heretter benevnt "**Fremleier**")

Utleier og Fremleier benevnes i fellesskap som "**Partene**".

## **1. Bakgrunn**

Fredrikstad kommune vedtok 11.09.2008 reguleringsplan for "Kong Fredrik II – golfbane". Ca 60 daa av den regulerte golfbanen ligger på gnr. 602 bnr. 4, samt gnr. 303 bnr. 1303 i Fredrikstad kommune – eid av Odd Ivar Lilleby.

Fremleier har til hensikt å fremleie arealet til personer/organisasjoner som skal benytte eiendommen i samsvar med overnevnte reguleringsplan. Avtalen åpner ikke for at Utleier kan kreve høyere leie av Fremleier, enn det leietaker til en hver tid betaler til Grunneier.

## **2. Leieobjektet**

Avtalen gjelder det området i Fredrikstad kommune som er angitt på vedlagte kartskisse. Grunnarealet utgjør ca 60 daa.

Fremleier får fullmakt til å kreve det aktuelle arealet fradelte. ~~Kostnader forbundet med fradeling/oppmåling/tinglysning påligger Fremleier å dekke.~~

Arealet overtas som råtomt, i den stand den befinner seg ved avtaletidens begynnelse. Utleier er ikke kjent med at det finnes forurensning på arealet og eventuell forurensning på eller i grunnen er Utleier uvedkommende. Fremleier er kjent med leieobjektets planstatus.

Det er Fremleier ansvar å sørge for nødvendige tillatelser for den bruk Fremleier vil gjøre av tomten.

Arealet skal ved avtaletidens begynnelse være fri for pengeheftelser og andre heftelser som måtte være til hinder for den planlagte bruk.

### 3. Bruk av arealet

Arealet skal bare benyttes til golfanlegg og de fasiliteter som naturlig hører med til dette.

### 4. Leietid

Denne avtale skal gjelde fra 1.08.2011.

Avtalen skal løpe i 40 år regnet fra 1.10.2013<sup>1</sup>.

### 5. Leieavgift

Leieavgiften settes ved inngåelse av avtale til kr. 1 200,- pr daa/år. Den totale leie fastsettes etter at arealene er fradelt og oppmålt.

Årlig leie skal betales uoppfordret av Fremleier, med forfall 1.7 hvert år, første gang 2012.

Ved forsinket betaling påløper alminnelig forsinkelsesrente jf. forsinkelsesrenteloven.

Leie for 2011 kr. 30.000,- betales innen 15.08.2011.

Grunneier har panterrett i leieretten for skyldig leie de siste tre årene. Panteretten går foran alle rettsstiftelser i tomten som skriver seg fra Fremleier.

### 6. Regulering av leien

Leien reguleres som vist nedenfor, med følgende grunnbeløp som utgangspunkt, hvoretter år 0 regnes fra 1. januar 2012:

År 0 -5:	kr: 1.200,-
År 5 -10:	kr: 1.500,-
År 10 -15:	kr: 2.000,-
År 15 -20:	kr: 2.500,-
År 20 -25:	kr: 3.000,-
År 25 - 30:	kr: 3.500,-
År 30 - utløpet av leietiden:	kr: 4.000,-

Årlig leie skal reguleres opp pr 1. januar hvert år, i samsvar med foregående års endring i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller annen tilsvarende offentlig indeks dersom denne oppheves. Oppregulering av ovennevnte grunnbeløp skjer hvert femte år i tråd med endringen i konsumprisindeks. Reguleringene av grunnbeløpene beregnes med utgangspunkt i endringer i indeksen pr 1.01.2012, frem til det aktuelle reguleringstidspunktet. Nedregulering av beløpene skjer ikke.

### 7. Råderett

#### 7.1 Fysisk råderett

Fremleier har rett til å bruke arealet til golfformål.

<sup>1</sup> Da fremleier skal søke tilskuddsmidler fra KUD er det krav til en leietid på min. 40 år fra anleggets fulle ferdigstillelse, dvs at hele anlegget kan åpnes for regulært spill. Arbeidene med banen er startet. Det antas at alt er ferdig innen 1.10.2013

Regulering og bruk av arealet til annet enn golfformål, uten Utleiers skriftlige samtykke, gir Utleier rett til å heve avtalen.

### 7.2 Overføring av leierett

Utleier har rett til å fremleie arealet til de som ønsker å drifte arealene i samsvar med denne avtales formål - golf. For tiden er det Fredrikstad golfpark AS som ønsker å leie arealene til golfformål.

Utleier kan videre leie bort tomter av hensiktsmessig størrelse fra arealet til særskilte anlegg eller bygninger som måtte bli oppført for å fremme golfanleggets virksomhet, for eksempel til servicebygg. Oppføring av særskilte anlegg og bygg gir Utleier rett til å kreve inngåelse av særskilt fremfestekontrakt for arealet som medgår til dette formål, hvoretter årlig festeavgift fastsettes i tråd med alminnelig råtomtverdi for næring pr. m<sup>2</sup> i området, med en avkastningsrente på 6 %, og et reguleringsintervall på 10 år. Råtomtverdien fastsettes, for det tilfelle at enighet ikke oppnås mellom partene, ved rettelig skjønn, hvoretter partene bærer egne omkostninger, og i fellesskap dekke utgiftene til retten. Skjønnsretten sal settes med to skjønnsmenn.

Arealet beregnes i tråd med fradelt areal, dog minimum 500 m<sup>2</sup> pr. bygg/anlegg.

Fremleier kan ikke overføre leieretten til andre uten Utleiers samtykke.

### 7.3 Pantsettelse av leierett

Fremleier har rett til å pantsette fremleieretten og de byggverk han har eller får på arealet for å finansiere byggverket.

## **8. Mislighold og misligholdsvirkninger**

Manglende betaling av årlig leie, bruk av arealet til annet enn golfformål eller bruk i strid med denne avtale, gir Utleier rett til heving av nærværende avtale. Utleier er ansvarlig for krav som fremsettes fra Fremleier, eller dennes rettsetterfølgere, ved rettmessig heving fra Grunneier.

## **9. Innløsning**

Fremleier kan ikke kreve å få innløse arealet/tomtene.

## **10. Avvikling av leieforholdet**

Skal leieforholdet avvikles og arealet tilbakeføres til Grunneier/ Utleier, kan Fremleier ikke fjerne hus og andre faste innretninger hvis Grunneier/ Utleier krever å få overta slike. Grunneier/ Utleier skal betale vederlag lik hva det vil koste å oppføre tilsvarende hus og innretninger på arealet på overtakelsestiden, med fradrag for verdireduksjon på grunn av alder og bruk i leietiden.

Leietaker plikter ved utløpet av leietiden, eller ved Grunneiers/ Utleiers rettmessige heving av avtalen, om ikke annet er særskilt avtalt, for egen regning å fjerne løsøre, anlegg og bygg, rydde opp etter seg på arealet – herunder tilbakeføre arealene til landbruk - og å gjennomføre nødvendige tiltak til for å sikre mot skade eller fare for skade. Det som Leietaker/Fremleier ikke fjerner innen rimelig tid etter at han har fått skriftlig oppfordring om det, tilfaller Grunneier/ Utleier uten vederlag.



## 11. Tiltrede

Fremleier kan tiltre det aktuelle arealet ved undertegnelse av denne avtale. Dersom Fremleier ikke skulle få de nødvendige tillatelser for å leie arealet, eller reguleringsplan for Lilleby ikke vedtas som foreslått, jf. pkt. 12, bærer Fremleier det fulle ansvar for å tilbakeføre arealet til den stand det hadde før arealene ble tiltrådt.

Tiltres arealene før avling er innhøstet betaler full erstatning for tapt avling.

## 12. Forbehold

Denne avtale er inngått med følgende forbehold:

- At nødvendig politisk eller administrativgodkjenning gis
- At arealene blir fradelt
- At Leietaker får nødvendig konsesjon dersom egenerklæring om konsesjonsfrihet ikke fører frem
- At reguleringsplan for Lilleby vedtas som foreslått, dog slik at Grunneier kan komme med anmodning om endringer i planbestemmelser i anledning sluttbehandlingen

Fredrikstad den... 10.08.2011 .....

FOR UTLEIER:

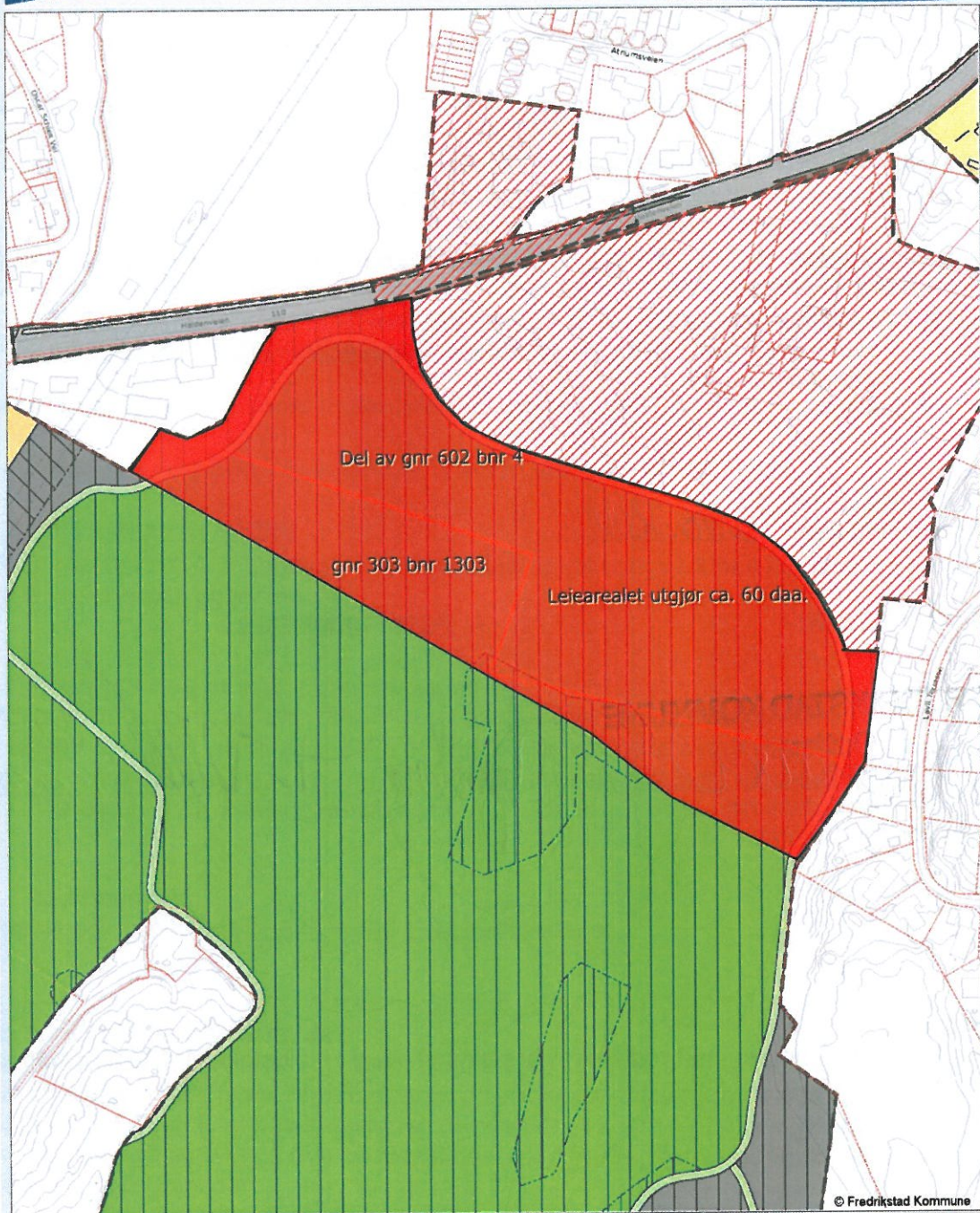
 **FREDRIKSTAD KOMMUNE**  
Ordfører  
  
Fredrikstad kommune  
Eva Kristin Andersen

FOR FREMLEIER:

    
Fredrikstad golfpark AS

## Vedlegg:

- Kartutsnitt merket med rødt som viser aktuelt areal i målestokk: 1: 3 227, datert 08.09.2011.



**Informasjon om kartgrunnlaget**

Kartportalen gir adgang til informasjon og produkter som er beskyttet av immaterielle rettslige regler (opphavsrett og databasevern, ref. Åndsverkloven §43). Viderebruk (kopiering, distribusjon, kommersiell utnyttelse, etc.) krever tillatelse fra rettighetshaver. Fredrikstad kommune har intet ansvar for nøyaktighet, pålitelighet eller fullstendighet i informasjon tilgjengeliggjort i portalen, eller for følgeskader som skyldes bruk av informasjon eller tekniske avbrudd i tjenesten.

Målestokk	1: 3 227
Utskriftsdato	08.09.2011 1:18

Avtale om leie av grunn mellom Odd Ivar Lilleby og Fredrikstad kommune.



# Betalingsplan med renter og avdrag fra 01.01.2020

	Lån 1	Lån 2	Lån 3	Totalt
Beløp i kr.:	3 310 011			3 310 011
Løpetid :	30 år			
Avdragsfritt :	0 år			
Terminer pr år :	1			
Nominell rente :	2,00%			
Gebyr pr term.:	0			
Effektiv rente:	2,00%			
<b>Totalt kostnad</b>	<b>4 433 752</b>			
Herav renter	1 123 741			

## Totalt lånekostnader pr. år

## Pr måned (i gj.sn.)

Ar	Totalt lånekostnader pr. år			Pr måned (i gj.sn.)			
	Rente	Avdrag	Total	Restgjeld	Rente	Avdrag	Total
1	66 200	81 592	147 792	3 228 419	5 517	6 799	12 316
2	64 568	83 223	147 792	3 145 196	5 381	6 935	12 316
3	62 904	84 888	147 792	3 060 308	5 242	7 074	12 316
4	61 206	86 586	147 792	2 973 723	5 101	7 215	12 316
5	59 474	88 317	147 792	2 885 405	4 956	7 360	12 316
6	57 708	90 084	147 792	2 795 322	4 809	7 507	12 316
7	55 906	91 885	147 792	2 703 437	4 659	7 657	12 316
8	54 069	93 723	147 792	2 609 714	4 506	7 810	12 316
9	52 194	95 597	147 792	2 514 116	4 350	7 966	12 316
10	50 282	97 509	147 792	2 416 607	4 190	8 126	12 316
11	48 332	99 460	147 792	2 317 147	4 028	8 288	12 316
12	46 343	101 449	147 792	2 215 698	3 862	8 454	12 316
13	44 314	103 478	147 792	2 112 221	3 693	8 623	12 316
14	42 244	105 547	147 792	2 006 673	3 520	8 796	12 316
15	40 133	107 658	147 792	1 899 015	3 344	8 972	12 316
16	37 980	109 811	147 792	1 789 203	3 165	9 151	12 316
17	35 784	112 008	147 792	1 677 196	2 982	9 334	12 316
18	33 544	114 248	147 792	1 562 948	2 795	9 521	12 316
19	31 259	116 533	147 792	1 446 415	2 605	9 711	12 316
20	28 928	118 863	147 792	1 327 552	2 411	9 905	12 316
21	26 551	121 241	147 792	1 206 311	2 213	10 103	12 316
22	24 126	123 666	147 792	1 082 646	2 011	10 305	12 316
23	21 653	126 139	147 792	956 507	1 804	10 512	12 316
24	19 130	128 662	147 792	827 845	1 594	10 722	12 316
25	16 557	131 235	147 792	696 610	1 380	10 936	12 316
26	13 932	133 860	147 792	562 751	1 161	11 155	12 316
27	11 255	136 537	147 792	426 214	938	11 378	12 316
28	8 524	139 267	147 792	286 947	710	11 606	12 316
29	5 739	142 053	147 792	144 894	478	11 838	12 316
30	2 898	144 894	147 792	0	241	12 074	12 316



# VERIDIAN

## ANALYSE

### VERDIVURDERING

---

TOMT

**Ved Habornveien, 1633 Gamle Fredrikstad**  
Gnr. 303, bnr. 1816, 1817, 1819 og 1820 i Fredrikstad  
kommune

25.10.2024



**INNHOLDSFORTEGNELSE**

<b>1 – INNLEDNING/MANDAT</b>	<b>3</b>
<b>2 – FAKTISKE OPPLYSNINGER</b>	<b>3</b>
<b>3 – VERDIGRUNNLAG</b>	<b>6</b>
3.1 – Premisser	6
3.2 – Metode for verdiberegningen	6
3.3 – Verdiberegning	7
3.4 – Vurdering av leienivå/festeavgift	8
<b>4 – KONKLUSJON</b>	<b>10</b>

## 1 – INNLEDNING/MANDAT

Oppdraget: Fredrikstad kommune ved Rasmus Rønning Vatne har anmodet Veridian Analyse AS om å foreta en vurdering av normal festeavgift henført til tomtene gnr. 303, bnr. 1816, 1817, 1819 og 1820 i Fredrikstad kommune. Tomtene skal vurderes som en enhet og heretter omtalt som "tomten".

Tomten er på 663 650 m<sup>2</sup> og bortfestet fra Fredrikstad kommune til Fredrikstad Golfpark AS. Tomten er regulert til golfbane og skal i henhold til festeavtalen kun benyttes til golfanlegg og de fasiliteter som naturlig hører med til dette. Festeavtalen løper i 40 år fra 01.10.2010. I henhold til festeavtalen pkt. 6 kan begge parter hvert 10. år, første gang i 2024, gjøre gjeldende en markedsmessig tilpasning av leien. Ved fastsettelse skal det legges til grunn den bruk som er påregnelig i den kommende 10-års perioden. Oppdraget er således å foreta en vurdering av normal festeavgift av tomten med utgangspunkt i påregnelig bruk i den kommende 10-års perioden.

Markedsleie er definert som det estimerte beløp en eiendom kan leies ut for på vurderingstidspunktet mellom en villig leietaker og en villig utleier med grunnlag i oppgitte betingelser, i en transaksjon på en armlengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og der partene hver handlet velinformert, forsvarlig og uten tvang.

Andre forutsetninger/  
opplysninger: Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Markedsverdien er henført til dagens dato og med mindre annet er eksplisitt beskrevet i verdigrunlaget forutsettes det at

- det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
- eiendommen er fri for forurensede masser
- eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri
- mottatte muntlige og skriftlige opplysninger er korrekte

For øvrig er vurderingen basert på egne observasjoner, erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt samt konkrete referansetall. Eventuelle servitutter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med oppdraget med mindre annet er eksplisitt beskrevet i verdigrunlaget, og forutsettes i denne verdivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt. I beregningene er eventuelle byggekostnader for boliger alltid oppgitt inklusiv mva., mens byggekostnader for næringsareal er oppgitt ekskl. mva.

## 2 – FAKTISKE OPPLYSNINGER

Besiktigelse: Eiendommen er ikke besiktiget i forbindelse med oppdraget, men vi er godt kjent med området fra tidligere vurderinger.

Dokumenter: Vi har mottatt følgende dokumenter som grunnlagsmateriale:

- Avtale om tomtefeste datert 24.02.2012
- Notat verdivurdering GFGK
- Brev fra kommunen vedr. markedstilpasning av leien iht. avtalens punkt 6
- Framfesteavtale - Lilleby - datert 10.08.2011

I tillegg er det innhentet informasjon fra grunnboken samt Fredrikstad kommunes hjemmeside på internett.

Registerbetegnelse: Gnr. 303, bnr. 1816, 1817, 1819 og 1820 i Fredrikstad kommune

Hjemmelsforhold: I henhold til grunnboken har de angjeldende tomtene følgende hjemmelsforhold:

Gnr./bnr.	Hjemmelshaver	Fester
303/1816	Fredrikstad kommune	Fredrikstad Golfpark AS
303/1817	Fredrikstad kommune	Fredrikstad Golfpark AS
303/1819	Fredrikstad kommune	Fredrikstad Golfpark AS
303/1820	Fredrikstad kommune	Fredrikstad Golfpark AS

**Festeavtale:** Tomten er bortfestet fra Fredrikstad kommune til Fredrikstad Golfpark AS. Festeavtalen løper i 40 år fra 01.10.2010. Fester har rett til å kreve at festekontrakten fornyes med ytterligere 10 pluss 10 år. Festeavgiften skal reguleres per 1. januar hvert år i samsvar med endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Begge parter kan hvert 10. år, første gang i 2024, gjøre gjeldende en markedsmessig tilpasning av leien.

**Tomteareal:** I henhold til Statens Kartverk har de angjeldende tomtene et samlet tomteareal på 663 650 m<sup>2</sup>, fordelt som følger:

Gnr./bnr.	Tomteareal
303/1816	83 585 m <sup>2</sup>
303/1817	301 376 m <sup>2</sup>
303/1819	13 979 m <sup>2</sup>
303/1820	264 710 m <sup>2</sup>
<b>Sum</b>	<b>663 650 m<sup>2</sup></b>

**Beliggenhet:** Tomten er beliggende på Østsiden i Fredrikstad kommune. Nærmere bestemt er den vestlige delen av tomten beliggende ca. 500 m øst for innkjøringen til Gamlebyen like ved Kongstenhallen. Foruten golfanlegget består området i nord og vest primært av småhusbebyggelse i form av eneboliger og flermannsboliger, samt enkelte næringsbygg og landbruksarealer. Området øst for golfanlegget består av skogsarealer, mens området syd for anlegget består hovedsakelig av næringsområdet "Øra".



Det er kort vei til riksvei 22 som er hovedfartsåren til Sarpsborg samt av- og påkjøring til E6. Videre er det etablert kollektivdekning i form av buss ca. 350 m vest for angjeldende tomt.

**Beskrivelse:** Tomten er delt i tre deler og adskilt av riksvei 22 (Harbornveien) og Torsnesveien og fremstår som relativt flat. Delen beliggende nord for Torsnesveien og vest for riksvei 22 er bebygget med en driving range samt mindre toalettfasiliteter o.l. Videre starter golfbanens runde (hull 1) fra denne delen. Foruten denne bebyggelsen er resterende deler av tomten hovedsakelig bebygget med en 18-hulls golfbane samt tilhørende vei- og parkeringsarealer. Anlegget stod ferdig høsten 2012.

Den nordliggende delen av golfbanen som utgjør hovedsakelig hull 5 omfattes ikke av denne vurderingen da arealet omfattes av en fremleieavtalen som er inngått mellom Fredrikstad kommune og Fredrikstad Golfpark AS for arealene Fredrikstad kommune leier av Lilleby.

## Regulering:

Tomten er regulert i henhold til reguleringsplan for Kong Frederik II - golfbane Fredrikstad kommune, sist revidert 21.04.2008. Den delen av planområdet som skal vurderes (rødt omriss) er hovedsakelig avsatt til spesialområde, herunder golfbane, parkbelte, friluftsområde i vassdrag og privat parkeringsplass.



Innenfor arealer avsatt til formålet tillates det etablert en 9-hulls "pay and play"-bane (SG1) samt en 18-hulls golfbane med tilhørende øvingsområder. Arealet på SG1 tillates også benyttet til konkurranseridning. Ved aktiviteter på SG1 skal det tas hensyn til nærheten til krigskirkegården, og om nødvendig oppføres skjerming i form av vegetasjon.

Det forutsettes ikke oppført nye bygg med unntak av nødvendige mindre drift- og servicebygg, eventuelle léskur ved driving range, pumpehus for vanningsanlegg o.l. som inngår i drift av et ordinært golfanlegg. På område SG1 kan det i tilknytning til parkeringsplassen SPP4 tillates oppført mindre bygning for toalett, lager og billettkontor, og det kan tillates toalett hensiktsmessig plassert i terrenget innenfor område SG13 eller SG15 i nærheten av lysløypa (FT13).

Alle områder som er vist med golfbaneformål i reguleringsplanen skal opparbeides og vedlikeholdes som en del av landskapet rundt golfbanen selv om de eventuelt ikke blir innlemmet i selve golfbanen

For golfbanen skal eget parkeringsbehov dekkes innenfor området. Utenfor golfsesongen, i perioder hvor kapasiteten ikke er fullt utnyttet, eller ved spesielle arrangementer skal det legges til rette for at andre kan utnytte ledig kapasitet etter særskilt avtale.

Grunnforurensninger: Det er ikke mottatt informasjon vedrørende forurensninger i grunnen på den angjeldende eiendom. Grunnforurensning er i utgangspunktet tomteeiers ansvar. Kostnader henført til sanering av forurenset masse er ikke vurdert da dette krever eget mandat. Vi anbefaler derfor alltid at det ved en eventuell videre utvikling av eiendommen foretas en risiko og statusanalyse samt eventuelt en såkalt Environmental Due Diligence (EDD). Dette vil således kunne representere beløp som vil komme til fradrag fra konkludert verdi av eiendommen.

## 3 – VERDIGRUNNLAG

### 3.1 – Premisser

Oppdraget er som tidligere nevnt å vurdere markedsmessig festeavgift av en festetomt i Fredrikstad kommune. Tomten er i dag hovedsakelig bebygget med en 18-hulls golfbane, etablert og bekostet av leietaker. I henhold til festeavtalen pkt. 6 kan begge parter hvert 10. år, første gang i 2024, gjøre gjeldende en markedsmessig tilpasning av leien. Det skal videre legges til grunn den bruk som er påregnelig i den kommende 10-års perioden. Dagens bruk samsvarer med historisk bruk og gjeldende regulering og det anses som lite sannsynlig med noen vesentlig utvikling til andre formål på den angjeldende eiendommen innen overskuelig fremtid.

Vi anser således at en videre bruk som golfanlegg/friområde er det mest realistiske scenariet i overskuelig fremtid. Golfklubber drives ofte som ideelle organisasjoner med en stor grad av frivillig arbeid/dugnad, mens inntekter i hovedsak består av medlemskontingenter og ulike tilskudd. Betalingsevnen relatert til leie/utvikling er derfor noe begrenset, og det er etter vårt skjønn dermed ikke hensiktsmessig å beregne noen kommersiell verdi av eiendommen med denne type bruk.

Fredrikstad Golfpark AS har videre oppført og bekostet golfanlegget i sin helhet. Disse investeringene er gjort i regi av Fredrikstad Golfpark AS, og det skal således iht. tomtefesteloven gis fradrag for den verdiøkningen som fester har tilført eiendommen. Dette tilsier dermed at vi har sett bort fra at eiendommen er etablert med en golfbane, og vurdert eiendommen som en ikke-opparbeidet tomt.

Vi har derfor vurdert verdien av tomten basert på erfaringspriser for liknende ubebyggbare arealer, herunder jordbruksarealer, friområder, grøntområder, tomter avsatt til LNFR-formål i kommuneplan o.l. og beregnet normal markedsleie som en prosentuell faktor av tomtens verdi, dog sammenliknet resultatet med hva som erfaringsmessig oppnås for tilsvarende tomter i området og på Østlandet for øvrig.

### 3.2 – Metode for verdiberegningen

Verdien av tomter og utviklingseiendommer bestemmes av formålet og reguleringsbestemmelsene. Viktige forhold i verdigrunnlaget er størrelsen på utbyggingspotensialet, beliggenhet og bebyggbarhet. Ved beregning av verdien ser man således på påregnelig utnyttelse henført til reguleringsbestemmelser, kommune(del)planer eller andre planføringer, alternativt andre sammenliknbare eiendommer i området eller i sammenliknbare områder. Tomteverdi/utviklingsverdi beregnes normalt etter den såkalte tomteprisbelastningsmetoden, eventuelt med tomtearealmetoden (sammenliknbare priser) og tomtens verdi som andel av totale anleggskostnader som kontrollmetoder.

Tomteprisbelastningen er den sum som fremkommer etter fradrag av totale byggeomkostninger og prosjektgevinst fra den nominelle salgssum. Forventet salgsverdi for boligeiendom vurderes ut fra erfaringstall og tilgjengelig statistikk på sammenliknbare boligeiendommer/-prosjekter i området, mens salgsverdien for næringslokaler normalt beregnes med nettokapitaliseringsmetoden basert på påregnelige leieinntekter og krav til avkastning. I beregningene anslås byggeomkostninger normalt ut fra tilgjengelig statistikk og erfaringspriser, hensyntatt standard, størrelse, kompleksitet med mer. Prosjektgevinst/risiko anslås skjønnsmessig basert på en vurdering av prosjekt- og reguleringsstatus på vurderingstidspunktet. Bebyggbart areal beregnes i henhold til gjeldende regulering og/eller kommune(del)plan.

Tomtearealmetoden (generell verdi per m<sup>2</sup> tomt multiplisert med tomteareal) benyttes normalt som kontrollmetode, eller eventuelt som primærmetode i mer perifere områder. Man tar utgangspunkt i det generelle prisnivået for sammenliknbare tomter, dvs. tomter med sammenliknbar beliggenhet, bebyggbarhet, reguleringsstatus, formål, påregnelige utnyttelse og tomteareal.

Tomtens verdi som andel av de totale anleggskostnadene beregnes normalt kun for tomter i perifere strøk eller for tomter med begrenset/intet inntjeningsgrunnlag, så som offentlige bygninger, herunder skoler, sykehus, bibliotek, museer m.fl. Metoden kan også benyttes som kontrollmetode. Man tar utgangspunkt i at tomteverdien normalt utgjør mellom 5 % og 50 % av de totale utviklingskostnadene (i spesielle tilfeller også over/under dette intervallet), der den nedre delen av intervallet er representert ved eiendommer i perifere strøk med begrenset utnyttelse eller spesielle formål, og den øvre delen av intervallet er representert ved attraktive og sentralt beliggende eiendommer med høy utnyttelse og markedsmessige attraktive bruksformål.

Vi har i dette tilfellet benyttet oss av tomtearealmetoden, da tomten anses å være spesiell i næringseiendomsammenheng. Vi anser det som lite sannsynlig at denne vil bli vesentlig utbygget til nærings- eller boligformål innen overskuelig fremtid. Eiendommens verdi er derfor kun vurdert basert på tomtearealmetoden, det vil si erfaringspriser for liknende friområder/idrettsanlegg o.l. Vi har deretter beregnet festeavgiften som en prosent av tomstens normale markedsverdi.

### 3.3 – Verdiberegning

Som tidligere nevnt anses det som lite sannsynlig at tomten utvikles til andre formål enn det dagens bruk tilsier innen en 10-års periode. Videre har Fredrikstad Golfpark AS oppført og bekostet golfanlegget i sin helhet. Disse investeringene er gjort i regi av Fredrikstad Golfpark AS, og det skal således iht. tomtefesteloven gis fradrag for den verdiøkningen som fester har tilført eiendommen. Dette tilsier dermed at vi har sett bort fra at eiendommen er etablert med en golfbane, og vurdert eiendommen som en ikke-opparbeidet tomt. Vi har således tatt utgangspunkt i erfaringspriser for ulike typer ubebyggbare arealer, herunder grøntarealer, friområder, jordbruksarealer m.m., som vi anser som sammenlignbart da det ofte er dette som er alternativ bruken.

Verdien av landbruks- og skogbruksarealer vurderes normalt basert på vurderinger av arealets brukelighet, produksjonsevne, bonitet osv. For skogbruksarealer er bonitet den avgjørende faktoren, og på generelt grunnlag har arealer med høyere bonitet (høyere produksjonsevne) den høyeste verdien, dog er også arealenes tilgjengelighet og opparbeidete skogsveier viktige elementer. For landbruksarealer for øvrig skilles det mellom dyrkbar mark og beitemark (innmarks-/utmarksbeite), og arealenes brukelighet, størrelse og beliggenhet/tilgjengelighet er også her viktige elementer.

Den sum en privat aktør kan være villig til å betale avhenger derfor av særinteresser og spesielle forhold tilknyttet den respektive eiendom. Når det gjelder friområder, grøntområder og LNF-områder så omsettes disse normalt sett i nivå kr. 5,- til kr. 50,- per m<sup>2</sup> tomtegrunn avhengig av størrelse, brukbarhet, regulering m.m. dog noe høyere i sentrale/tettere bebygde områder (mindre byer og tettsteder). Dette er erfaringsmessig også prisintervallet for annen ikkebebyggbar tomtegrunn, dog kan det i enkelte tilfeller være spesielle forhold som bidrar til å øke verdien vesentlig, blant annet dersom en utvikling av tilstøtende tomt vil kunne gjøres på en mer hensiktsmessig/attraktiv måte dersom den angjeldende parsellen erverves. I slike tilfeller kan prisene erfaringsmessig være beliggende opp mot kr. 500,- per m<sup>2</sup> tomtegrunn.

Gnr./bnr.	Beskrivelse	År	Tomteareal	Pris	Pris per m <sup>2</sup>
303/1811 mfl., Fredrikstad	Avsatt til grønt/bolig	2021	187 524 m <sup>2</sup>	8 000 000	43
42/1, Bærum	Park, friområde m.m.	2023	684 225 m <sup>2</sup>	3 267 000	5
<b>Sum/snitt</b>			<b>871 749 m<sup>2</sup></b>	<b>11 267 000</b>	<b>13</b>

De angjeldende transaksjonene ovenfor er gjennomført i perioden 2021-2023. Tomten i Fredrikstad er beliggende ca. 1 km fra angjeldende eiendom og er således den mest sammenlignbare henført til beliggenhet. Deler av tomten er imidlertid avsatt til boligbebyggelse, noe som trekker verdien vesentlig opp. Tomten i Bærum er av ca. samme størrelse og avsatt til park, friområde m.m., noe som anses som relativt sammenlignbart med angjeldende formål. Tomteverdien for idrettsanlegg, herunder golfanlegg, kan imidlertid være vesentlig høyere enn vanlige LNF-områder. Dette kan henføres til at tomtene kan gi et inntekstpotensial. Imidlertid er det kjent at flere idrettslag, blant annet i Oslo har en meget lav festeavgift, noe som kan indikere den begrensede verdien av denne type tomter. Videre er det ofte meget lave driftsmarginer for golfklubber, noe som dermed også tilsier begrenset betalingsevne.

Videre er golfanlegget meget spesiell i næringseiendomsammenheng. Betalingsevnen relatert til leie/utvikling er noe begrenset og en utvikling/drift av golfbaner gir sannsynligvis ikke tilstrekkelig avkastning på investert kapital. Det vil således ikke være mulig å beregne en kommersiell verdi av denne type eiendommen. En eier av disse tomtene vil etter vårt skjønn ikke akseptere å selge for denne prisen, men heller spekulere i fremtidig utvikling eller annen bruk.

Imidlertid har vi erfaring med at eiendommer med denne type reguleringsformål allikevel representerer en verdi for ulike aktører. Dette kan være spekulasjon for fremtidig reguleringsendring/utvikling, forskjønnelse av nærområdet/nabotomt eller ønske om privat eierforhold til det respektive friområdet. Den sum en privat aktør kan være villig til å betale avhenger derfor av særinteresser og spesielle forhold tilknyttet den respektive eiendom.



Tomten har en attraktiv beliggenhet i Fredrikstad. Imidlertid er tomten meget stor og det er i dag liten sannsynlighet henført til utvikling i den neste 10-års perioden. En investering i tomten vil således ikke baseres på økonomiske prinsipper. Basert på dette har vi lagt til grunn et verdi per m<sup>2</sup> i nedre sjikt av ovennevnte intervall. Vi får dermed følgende beregning av tomtens verdi som råtomt:

Verdi per m <sup>2</sup> tomtegrunn	9
Tomteareal	663 650 m <sup>2</sup>
<b>Sum tomteverdi (avr.)</b>	<b>5 975 000</b>

### 3.4 – Vurdering av leienivå/festeavgift

For et golfanlegg er vi av den oppfatning av at det normalt vil inngås en festeavtale med en relativt lang varighet, typisk mellom 20-30 år og opp mot 99 år. Festeavgiften settes normalt som en prosentuell faktor (festerente) av tomtens markedsverdi. Festerente avgjøres av flere forskjellige forhold, herunder festeforholdets varighet, vilkår og gjeldende rentenivåer. Det grunnleggende prinsipp for fastsettelsen av festerente er at festeavgiften skal representere en rimelig avkastning av tomteverdien. For næringstomter har det etter dom i Høyesterett i 2001 vært normal rettspraksis at festerente skal tilsvare en skjønnsmessig vurdering av renter ved «normale renteforhold», det vil si med utgangspunkt i styringsrente og renten på ulike statsobligasjoner, avhengig av hvor ofte festekontrakten åpner for en slik regulering av festeavgiften. I tillegg medregnes et påslag for administrasjon og risiko da statsobligasjonsrente er tilnærmet uten risiko.

Styringsrenten har fra høsten 2021 fram til nå steget fra 0,25 % til 4,5 %, mens renten på 10 års statsobligasjoner har steget fra 1,15 % til 3,30 % i samme periode. Renten på 5 års statsobligasjoner har i tilsvarende periode steget fra 1,60 % til 3,2 %. Som følge av at dette er det betydelige utfordringer med å fastsette hva som anses som «normale renteforhold», og således en normal festerente. Flere rettsavgjørelser i perioden 2020-2022 indikerte at markedsmessig festerente er beliggende i nivå 3,0-4,0 % som blant annet underbygges med at de historiske rentenivåene ikke har vært ansett som «normale».

I en dom fra Trøndelag tingrett i januar 2023 ble imidlertid festerenten satt til 5 %, etter at rentene hadde begynt å øke. Dagens rentenivåer tilsier derfor et høyere nivå isolert sett, dog forventes det at rentenivået skal noe ned fra dagens nivået men at normalen er høyere renter enn det vi har vært vant med siden finanskrisen. Vår oppfatning er dermed at normal festerente bør være beliggende i nivå kr. 4,0-6,0 %.

Basert på ovennevnte vurderinger samt eiendommens antatte bruk innen overskuelig fremtid har vi bereget følgende festeavgift:

Tomteverdi (avr.)	5 975 000
Vurdert festerente	5,00 %
<b>Sum leienivå (avr.)</b>	<b>300 000</b>
Tomteareal	663 650 m <sup>2</sup>
<b>Leie per m<sup>2</sup> tomtegrunn (avr.)</b>	<b>0,45</b>

Ovennevnte tomteleie kan også sammenliknes med fremleieavtalen som er inngått mellom Fredrikstad kommune og Fredrikstad Golfpark AS for arealene Fredrikstad kommune leier av Lilleby. Arealet er opplyst til ca. 60 daa og i henhold til avtalen er leien per 2024 i nivå kr. 2 000,- per daa/år sammenlignet med beregnet nivå over på kr. 450,- per daa/år. Imidlertid er leiearealet vesentlig mindre, noe som trekker leienivået per m<sup>2</sup> vesentlig opp.

Som tidligere nevnt anser vi arealenes alternative bruk som grøntarealer, friområder, jordbruksarealer m.m. I henhold til Landbruksdirektoratet er gjennomsnittlig leiepris for areal avsatt til korndyrking på kr. 402,- per daa. Videre var jordleieavtalene kommunen inngikk fra 01.01.2021 satt til kr. 400,- per daa for A-jord, kr. 300,- per daa for B-jord og beiter ble vurdert etter produksjonsevne. I henhold til mottatt informasjon er det meste av arealet ved golfbanen registrert med svært god jordkvalitet og som alternativ bruk vil således leienivået ligge i det nivået avhengig av jordkvalitet og produksjonsevne.

Vi har videre kartlagt leienivået, medlemstall og omsetningsnivå for andre sammenlignbare 18-hulls golfanlegg i Østfold. Basert på tinglyst informasjon over feste-/leienivået samt informasjon fra klubbens hjemmesider gir dette følgende informasjon om øvrige golfanlegg i Østfold:



Gnr./bnr.	Fester/leietaker	Tinglyst avtale	Tinglyst leie	KPI-justert leie	Antall medlemmer	Omsetning (2023)
1054/87, Sarpsborg	Skjerberg Golfklubb	2005	100 000	160 859	ca. 1 000	12 406 876
Del av 449/1, Indre Østfold	Mørk Golfklubb	2018	165 000	204 071	ca. 800	7 498 375
162/1 mfl., Halden	Halden Golf SA	2008	87 900	190 276	n/a	1 013 000
49/2, Indre Østfold	Askim Golfpark	1997	100 000	135 573	ca. 460	3 204 664
Del av 100/13, Fredrikstad	Onsøy Golfklubb	1990	230 372	518 931	n/a	14 919 760
Del av 138/1, Moss	Evje Golfpark AS	2002	1 000 000	1 200 000*	ca. 1 250	15 086 000

\* basert på offentlig tilgjengelig informasjon

Ovennevnte er basert på informasjonen hentet fra grunnbøkene samt klubbenes hjemmesider. Det kan imidlertid være forhold i feste-/leieavtalene vi ikke er kjent med og som kan påvirke nivåene. Videre har vi justert tinglyst leie med endringer i konsumprisindeksen for å kunne sammenligne dagens nivåer.

Vi anser at Evje Golfpark i Moss har den mest attraktive beliggenheten henført til potensielt større kundegrunnlag med blant annet nærhet til Oslo. Dette gjenspeiles også ved at dette er klubben med flest medlemmer av ovennevnte golfklubber. Foruten Evje Golfpark har øvrige golfanlegg et leienivå beliggende i nivå ca. kr. 135 000,- til kr. 520 000,-. Av disse er Onsøy Golfklubb beliggende i øvre sjikt, noe som kan henføres til at det fremstår at avtalen omfatter noe mer enn kun golfbanen noe som også reflekteres i omsetningsnivået som er vesentlig høyere enn blant annet Fredrikstad Golfpark AS som i 2023 hadde en omsetning i nivå ca. kr. 5 000 000,-.

Fredrikstad Golfpark anses å ha en attraktiv beliggenhet. Videre har klubben nest flest medlemmer etter Evje Golfpark. Imidlertid tilsier omsetningsnivåene at noen av de øvrige golfanleggene har inntektskilder utover hva som kun kan henføres til baneanlegget som blant annet restaurant o.l., noe som gjør sammenligningsgrunnlaget utfordrende. Basert på dette anser vi således at vurdert leienivå bør ligge i midtre sjikt av nevnte intervall og i nivå med leienivået for jordsbruksarealer. Basert på dette har vi således konkludert med et årlig leienivå på kr. 300 000,-, tilsvarende ca. kr. 0,45,- per m<sup>2</sup>/år, noe som anses å være beliggende innenfor et normalnivå og således anses markedsmessig.

## 4 – KONKLUSJON

Som følge av at Fredrikstad Golfpark AS har oppført og bekostet golfanlegget i sin helhet og at det således iht. tomtefesteloven gis fradrag for den verdiøkningen som fester har tilført eiendommen har vi dermed sett bort fra at eiendommen er etablert med en golfbane, og vurdert eiendommen som en ikke-opparbeidet tomt. Tomtens verdi er således beregnet ved tomtearealmetoden henført til en analyse av sammenlignbare tomter. Vi har deretter beregnet leienivået som en prosentsats av tomtens normale markedsverdi.

Basert på våre beregninger har vi derfor konkludert med følgende festeavgift for gnr. 303, bnr. 1816, 1817, 1819 og 1820 i Fredrikstad kommune :

<b>kr</b> <b>300 000 Kronertrehundretusen 00/100</b>
--

Investorer/eiendomsutviklere vurderer de forskjellige verdiparametrene meget ulikt og det er en høy grad av sensitivitet i beregningsmetodene. Stadige endringer i markedsforholdene medfører dermed at det vil være vanskelig å ansette en eksakt verdi på denne type eiendom.

**Vi anser derfor at eiendommens normale markedisleie er beliggende innenfor et intervall på  $\pm 10\%$  av konkludert leienivå.**

Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Utførende konsulent(er) er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som de ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.


25.10.2024


**Veridian Analyse AS**

Thunes vei 2, 0274 Oslo

Tlf.: 22 12 00 43

[www.veridian.no](http://www.veridian.no)

  
Johan Berg-Svendsen  
Siviløkonom REV/RICS

  
Magnus Øren  
Siviløkonom M.Sc.



**Saksnr.:** 2024/32218  
**Dokumentnr.:** 1  
**Løpenr.:** 290421/2024  
**Klassering:**  
**Saksbehandler:** Hallfrid Os

## Møtebok

<b>Behandlet av</b> Teknisk utvalg	<b>Møtedato</b> 29.01.2025	<b>Utvalgssaksnr.</b> 2/25
---------------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

## Tilknytning til offentlig avløpsnett - beløpsgrense

### Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler teknisk utvalg å fatte følgende vedtak:

1. Vedtak fra teknisk utvalg i PS 98/0033 fra 1998, med senere indeksregulering av beløpsgrenser ved krav om tilkobling til offentlig avløp i politisk sak 03/0009, skal ikke lenger legges til grunn i saker der tilknytningsplikt følger direkte av plan- og bygningsloven.
2. Lovens kriterier om uforholdsmessige kostnader eller særlige hensyn som taler mot å kreve tilknytning vil være førende for om kommunen skal tillate separate løsninger i saker der innbygger har plikt etter loven til å knytte seg til offentlig nett.

Fredrikstad, 20.01.2025

### Sammendrag

Teknisk utvalg vedtok i sak 98/0033 i 1998 en øvre beløpsgrense for tilknytning til offentlig avløpsnett. Beløpsgrensen ble oppjustert i sak 03/0009 i 2003.

Jamfør plan- og bygningsloven § 27-2 andre ledd kan kommunen godkjenne en annen ordning enn tilknytning til offentlig avløp for boligeiendommer, dersom dette etter kommunens skjønn vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller særlige hensyn tilsier det. Gevinsten ved påkobling må altså vurderes opp mot kostnadene. Et slikt skjønn skal i utgangspunktet utøves i hver enkelt sak.

Kommunedirektøren mener at den vedtatte beløpsgrensen for tilknytning til offentlig avløpsnett er rigid og at den hindrer kommunen i å gjøre konkrete vurderinger av beløpsgrensen i hver enkelt sak. Kommunedirektøren anbefaler at vedtaket fra 2003 ikke lenger skal legges til grunn i saker der tilknytningsplikten følger direkte av plan- og bygningsloven.

### Vedlegg

- 1 Politisk sak PS 98/0033 - RUTINER OG PÅLEGG VED TILKOBLING TIL KOMMUNAL KLOAKK
- 2 Politisk sak PS 03/0009 - Beløpsgrense ved påleggssaker i TD-VA

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen.

## **Saksopplysninger**

Alle boliger og hytter som har innlagt vann må ha en godkjent avløpsløsning. En avløpsløsning kan enten være at avløpet renses i en separat avløpsløsning på eiendommen, eller at avløpet ledes til det offentlige avløpsnett og renses i kommunens avløpsrenseanlegg. En separat avløpsløsning krever en tillatelse til utslipp etter forurensningsforskriften. En tilkobling til offentlig avløpsnett krever ikke en egen tillatelse til utslipp, da det vil omfattes av utslippstillatelsen som er gitt til kommunens avløpsrenseanlegg.

I utgangspunktet skal avløpet fra alle boliger ledes til offentlig avløpsnett. Det foreligger altså en tilknytningsplikt. Det forutsetter imidlertid at det går en offentlig avløpsledning over eiendommen, i veg som støter til eiendommen, eller over nærliggende areal. Dersom kommunen vurderer at en tilkobling til offentlig avløpsnett vil gi uforholdsmessige kostnader, eller at særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen løsning. Kommunen kan også i andre tilfeller kreve at en bygning skal knyttes til avløpsledning når særlige hensyn tilsier det.

Teknisk utvalg vedtok i 1998 en øvre beløpsgrense for tilknytning til kommunalt avløpsnett. Dette beløpet ble satt ut ifra den tids kostnader for anleggelse av et typegodkjent minirensesanlegg. Dersom arbeids- og materialkostnadene for å knytte seg til offentlig avløpsnett oversteg 70 000 kroner per husstand, ble det ikke stilt krav om påkobling. I 2003 fattet Teknisk utvalg et nytt vedtak, hvor beløpsgrensen ble hevet fra 70 000 kroner til 100 000 kroner. Beløpsgrensen på 100 000 kroner skulle indeksreguleres årlig.

### Regelverk

*Plan- og bygningsloven § 27-2 andre og tredje ledd: Når offentlig avløpsledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen. Vil dette etter kommunens skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen løsning. Kommunen kan i andre tilfeller enn nevnt i andre ledd, kreve at bygningen skal knyttes til avløpsledning når særlige hensyn tilsier det.*

*Forurensningsloven § 23 andre ledd: Om plikt til tilknytning til eksisterende avløpsledning gjelder reglene i plan- og bygningsloven. Vedtak etter plan- og bygningsloven kan likevel treffes av forurensningsmyndigheten.*

### **Konsekvenser for sosial bærekraft**

Utslipp av avløpsvann skal ikke føre til fare for helse og miljø. Opphevelse av beløpsgrensen vil bidra til at forurensningsmyndighetene får utøvet sitt skjønn i tråd med regelverket, og at alle aktuelle momenter blir vurdert og hensyntatt.

### **Konsekvenser for økonomisk bærekraft**

#### a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

Når en eiendom kobler avløpet til offentlig avløpsnett, vil det gi kommunen inntekter i form av en tilknytningsavgift og et årlig avløpsgebyr. Tilknytningsavgift og årsgebyr er basert på selvkost.

Når en eiendom søker om å få etablere en separat avløpsløsning, blir tiltakshaver ilagt et saksbehandlingsgebyr. Når en separat avløpsløsning er etablert, blir eier av eiendommen ilagt et tilsynsgebyr. Saksbehandling og tilsyn med separate avløpsløsninger er basert på selvkost.

#### b) Samfunnsmessige konsekvenser

Opphevelse av beløpsgrensen skal bidra til at forurensningsmyndighetene får utøvet sitt skjønn i tråd med regelverket. Dette vil bidra til en mer rettmessig behandling av avløpssaker.

### **Konsekvenser for miljømessig bærekraft**

Avløpsvann er en kilde til forurensning fordi det har et høyt innhold av næringssalter og organisk materiale.

Ved å oppheve beløpsgrensen vil forurensningsmyndighetene kunne gjøre en helhetlig vurdering av ulike faktorer, hvor forurensningsgevinsten er et tungtveiende moment.

### **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant.

### **Vurdering**

#### Ulempene med dagens vedtatte beløpsgrense

I vurderingen av hvorvidt en tilknytning til offentlig avløpsnett er forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, må forurensningsmyndighetene utvise et skjønn. Erfaringer viser at den vedtatte beløpsgrensen gjør det vanskelig for kommunen å utøve et slikt skjønn, da beløpsgrensen oppfattes som en endelig grense.

En boligeier har en tilknytningsplikt til offentlig avløpsnett, såfremt en tilknytning ikke medfører uforholdsmessige kostnader. Begrepet uforholdsmessige kostnader relaterer seg til hvilken kostnad som kan forventes for tilknytning i området, altså om og i hvilken grad kostnadene overstiger det som er vanlige kostnader for området. I tillegg vil kostnadene avhenge av faktorer på og ved den aktuelle eiendommen. Kostnadene knyttet til en tilknytning til offentlig avløpsnett vil altså være summen av alle utgiftene for å få lagt ledning frem til bebyggelse. Det vil si at kommunen må gjøre en konkret vurdering i hvert tilfelle, hvor alle aktuelle faktorer som påvirker kostnadene vurderes.

Aktuelle faktorer:

- Den fysiske avstanden mellom ledningsnettet og eiendommen.
- Grunnforholdene på eiendommen.
- Om det foreligger et forurensningsproblem på eiendommen.
- Miljøtilstanden i nærliggende resipient (vannforekomst).
- Anslått normal kostnad for tilknytning til offentlig avløpsnett for området.

Kommunedirektøren vurderer at den vedtatte beløpsgrensen er å oppfatte som en endelig beløpsgrense, som ikke gir kommunen rom for å gjøre en konkret vurdering av alle aktuelle faktorer som påvirker kostnadene.

Den vedtatte beløpsgrensen på 100 000 kroner skal indeksreguleres årlig. Dette anser kommunedirektøren som en upresis formulering, da det finnes flere måter å indeksregulere på. Dersom det tas utgangspunkt i konsumprisindeksen vil utviklingen fra 2003 og frem til 2024 gi en beløpsgrense i 2024 på 161 000 kroner. En beløpsgrense på 161 000 kroner anses som lav, og kommunedirektøren mener at den medfører at det er svært få boliger som vil måtte koble seg på offentlig avløpsnett. Dette vurderer kommunedirektøren til å være i strid med plan- og bygningslovens bestemmelse som legger opp til at avløpet fra alle boliger i utgangspunktet skal ledes til offentlig avløpsnett.

Gjeldende vedtatt beløpsgrense ble i sin tid satt ut ifra kostnader for anleggelse av et typegodkjent minirensanlegg. Beløpsgrensen tar altså ikke hensyn til kostnader som eier vil få knyttet til service og vedlikehold. Et minirensanlegg har også begrenset levetid, og vil

måtte byttes ut etter om lag 20 år. Tilknytning til offentlig avløpsnett vil innebære en høyere investeringskostnad enn å etablere et separat avløpsanlegg. I et 20-årsperspektiv vil imidlertid en tilkobling trolig være rimeligere enn det separate avløpsanlegget, på grunn av kostnader til service, vedlikehold og eventuelt nyinnkjøp.

Følgende av at kommunen har vedtatt en beløpsgrense for tilknytning til offentlig avløpsnett, er at huseier ikke tilstreber det rimeligste alternativet for utføring av arbeidene. Innhentet tilbud for arbeid og materialer ligger ofte over, eller like over den vedtatte beløpsgrensen. Det medfører at kommunen dermed ikke har mulighet til å kreve tilkobling til offentlig avløpsnett, selv om forholdene ellers ligger til rette for det.

#### Forslag til endring

Vedtak fra teknisk utvalg i politisk sak 98/0033 fra 1998, med senere indeksregulering av beløpsgrenser ved krav om tilkobling til offentlig avløp i politisk sak 03/0009 legges ikke lenger til grunn i saker der tilknytningsplikt følger direkte av plan- og bygningsloven.

Kommunen bør sikre en viss grad av forutberegnelighet for grunneiere, ved å anslå normalkostnader for tilknytning til offentlig avløpsnett. De anslåtte normalkostnadene legges ut på kommunens hjemmeside som en informasjon til kommunens innbyggere, og justeres jevnlig i tråd med prisutviklingen.

I saker hvor kommunen skal vurdere tilknytningsplikt til offentlig avløpsnett, skal anslått normalkostnad legges til grunn. I tillegg skal kommunen gjøre en vurdering av andre aktuelle faktorer på og ved eiendommen, som vil påvirke kostnadene ved tilknytning.

Møtebok

---

Behandlet av	Møtedato	Saknr.	Saksb.	Reg.nr.
Teknisk utvalg - Teknisk drift Johansen Kjærre	98/033357	22.10.98	98/0033	Terje

---

:::

Sak 98/0033

RUTINER OG PÅLEGG VED TILKOBLING TIL KOMMUNAL KLOAKK

%%%

### RÅDMANNENS INNSTILLING

Rådmannen anbefaler Teknisk utvalg å gjøre slikt vedtak:

1. Teknisk utvalg tar til etterretning at pålegg om tilkobling eller omlegging av private stikkledninger praktiseres i henhold til forurensningslovens § 22 og § 23.
2. Berørte huseiere skal ha informasjon om krav til omlegging av stikkledning/krav til tilknytning til hovednettet. Slik informasjon gis i god tid, hvis mulig 6 måneder før tiltak skal gjennomføres. Pålegg om omlegging av stikkledning/tilknytning til hovednettet gis med 12 måneders frist for gjennomføring av tiltaket.
3. Teknisk Drift (TD) gis myndighet til å ilegge tilleggsavgift til huseiere som ikke etterkommer pålegg. Tilleggsavgiften settes til 150% av eiendommens vann- eller kloakkavgift. Avgiften beregnes fra fristen for pålegg utløper til ferdigmelding fra godkjent rørlegger foreligger.
4. Det opprettes en engasjementstilling med tre års varighet på virksomheten vann og avløp. Vedkommende skal forholde seg til berørte huseier, utferdige pålegg og sikre at disse blir etterkommet.

Fredrikstad, 12.10.98

### TEKNISK UTVALGS BEHANDLING 22.10.98

#### VEDTAK

Rådmannens innstilling pkt. 1, 2 og 3 ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling pkt. 4 ble vedtatt med 7 mot 2 stemmer ( 2 NTS).

Fredrikstad, 23.10.98

Rett utskrift:

-----

sekretær

...



## SAMMENDRAG

Teknisk drift (TD) står ovenfor omfattende arbeider på avløpsnett, noe som betyr at mange av kommunens huseiere blir berørt med tilkobling eller nygraving av private stikkledninger.

For å få tilfredsstillende utbytte av investeringen er TD avhengig av at de private stikkledningene oppnår samme kvalitet som hovedledningsnett. Dette gjøres ved å pålegge den enkelte huseier tilkobling eller nygraving av sin private stikkledning. Pålegget gis med hjemmel i forurensningsloven's §22 og §23, og skal ikke overstige kr.70.000 i utgift pr. husstand.

For å sikre at pålegget blir fulgt kan TD ilegge tilleggsavgifter til de som ikke etterkommer pålegget. Tilleggsavgiften settes til 150 % av ordinær kloakkavgift.

For å kunne forholde seg til de berørte huseiere, informere, gi pålegg og utferdige tilleggsavgifter foreslår TD at det opprettes et engasjement med tre års varighet.

## VEDLEGG

Ingen.

ANDRE SAKSDOKUMENTER (ikke vedlagt)

Forurensningsloven.

## SAKSOPPLYSNINGER

TD vil i de nærmeste år stå ovenfor omfattende arbeider med anlegging av nye og utbedring av eksisterende vann og avløpsledninger. For inneværende år er det bevilget 113 mill. kr. til formålet. De etterfølgende år går beløpet noe ned, men det er fortsatt store summer avsatt til nyinvesteringer.

Noe av midlene skal brukes til tilknytning av eksisterende bebyggelse, altså på steder hvor det ikke tidligere har vært kommunale vann og avløpsledninger. Det er her viktig at alle husstander som ligger innen rimelig nærhet til kommunale ledninger får pålegg om tilkobling. Tilkoblingene må dessuten være av tilfredsstillende kvalitet og i henhold til kommunens sanitærreglementet.

En annen vesentlig del av investeringene blir brukt til å separere kloakk. Noe som betyr at man bytter ut de gamle fellesledningene til fordel for nye separate spillvanns- og overvannsledninger. Fellesledninger fører både kloakk og rent overvann mens i separatsystem er kloakk og overvann adskilt i hver sin ledning. Her blir overvannet ledet til bekker og vassdrag, og kun råkloakk blir ført til renseanlegget.

Det er nødvendig å separere kloakk av følgende grunner:

- \* Når man transporterer overvann og kloakk i samme ledning, oppstår det store avløpsmengder ved regnvær. Avløpsnett har ikke kapasitet til å transportere mengdene frem til renseanlegget, og fortynnet kloakk renner ut i bekker og vassdrag.

- \* Overvann i avløpsnettet fører dessuten til varierende avløpsmengder inn på renseanlegget, noe som kan redusere renseeffekten og skape problemer for driften av anlegget.
- \* Å transportere rent overvann i ledningsnett skaper unødvendig høye driftsutgifter ved kommunens kloakkpumpestasjoner. Antall driftstimer for pumpene øker. Dette fører til høyere stømutgifter og økte utgifter til vedlikehold av pumper.

Når man separerer kloakk i eksisterende bebyggelse eller knytter eksisterende bebyggelse til renseanlegget, er det viktig å stille krav til private stikkledninger som kobles til de nye kommunale avløpsledningene. Det hjelper ikke å separere de kommunale ledningene dersom man ikke gjennomfører tilsvarende separering av private stikkledninger.

Kommunen har, med hjemmel i forurensningsloven's §22, samt i plan og bygningsloven, rett til å kreve separering av private stikkledninger. For pålegg om tilknytning til offentlig avløp finnes hjemmel i forurensningsloven's § 23.

I forurensningsloven's § 22 heter det:

Ved omlegging eller utbedring av avløpsledninger kan forurensningsmyndigheten kreve at eier av tilknyttet stikkledning foretar tilsvarende omlegging eller utbedring.

Ved anleggsvirksomhet i eksisterende bebyggelse har pålegg om tilkobling eller separering vært noe varierende. Administrasjonen vil gjennom denne sak foreslå retningslinjer som gir en mer enhetlig saksbehandling på området.

## VURDERING

Administrasjonen vil foreslå at følgende prosedyre gjelder ovenfor berørte huseiere ved saneringsprosjekter i eksisterende bebyggelse:

1. Brev til berørte huseiere med orientering om prosjektet og hvordan huseiere vil bli berørt. Brevet sendes ut så tidlig som mulig, minimum innen prosjektering er slutført.
2. Etter at entreprenør er valgt inviteres huseiere til et orienteringsmøte hvor prosjektet gjennomgås og entreprenørens generelle priser for omlegging av stikkledninger oppgis. Huseiere står fritt til å benytte kommunens entreprenør ved omlegging av privat stikkledning.
3. Under anleggets gang tar entreprenør direkte kontakt med den enkelte huseier og gir et pristilbud basert på lokale forhold.
4. Stikkledningsarbeidene blir eventuelt bestilt hos entreprenør eller huseier benytter annen autorisert rørlegger. Rørlegger eller entreprenør leverer til kommunen rørleggeranmeldelse og ferdigmelding på de utførte arbeider.
5. Huseiere som ikke har lagt om sin private stikkledning samtidig med hovedanlegget får pålegg fra kommunen om omlegging eller tilknytning med en gitt tidsfrist.

Erfaringer fra andre kommuner, hvor rutinen har blitt praktisert, viser at enkelte huseiere unnlater å etterkomme kommunens pålegg om tilkobling og/eller separering. For å hindre dette har en med tilfredsstillende resultat gitt tilleggsavgifter til de aktuelle

huseiere. Tilleggsavgiften begynner å løpe når tidsfristen for gjennomføring av pålegget er utløpt. Tillegget settes til 150 % av eiendommens ordinære vann eller kloakkavgift, og beregnes for hvert påbegynt kvartal. Tilleggsavgiften løper inntil ferdigmelding fra rørlegger foreligger. Tilleggsavgiften brukes også når pålegg om utbedring av lekkasje på privat vannledning ikke blir etterkommet. En foreslår at administrasjonen gis fullmakt til å gi tilleggsavgifter til huseiere som ikke etterkommer kommunens pålegg om tilkobling, separering eller utbedring av vannlekkasje.

Å gjennomføre et slikt opplegg som beskrevet er en arbeidskrevende prosess. I motsetning til å forholde seg til en profesjonell entreprenør, skal en her forholde seg til huseiere som ikke har bakgrunnskunnskap om vann og avløp. En må gjennom infomøter og annen informasjon skape forståelse for at private stikkledninger er en del av det totale ledningsnett, og at også disse må omlegges for å få et tilfredsstillende resultat.

En må videre følge opp pålegg og ilegge tilleggsavgifter. En bør videre gjennomgå anlegg som nylig er avsluttet for å forsikre seg om at alle berørte huseiere har foretatt tilfredsstillende omlegging eller tilkobling.

Virksomheten vann og avløp har pr. i dag ikke kapasitet til å gjennomføre et slikt opplegg. Administrasjonen foreslår derfor at det opprettes en engasjementstilling over 3 år. Stillingen bør besettes med en person med ingeniørutdanning, også nyutdannede bør kunne komme i betraktning. Stillingen lønnes over driftsbudsjettet for avløp, og finansieres således med kloakkavgifter.

Det må settes en øvre grense økonomisk for hva som er forsvarlig å pålegge den enkelte huseier.

Fylkesmannens miljøvernavdeling foreslår at grensen settes ved kr. 70.000, noe som tilsvarer anskaffelseskostnaden for et minirensesanlegg. Tilsvarende beløpsgrense blir praktisert i flere andre kommuner i fylket. Det ville være naturlig at samme beløpsgrense ble benyttet i Fredrikstad kommune. Gjennomsnittlig utgift pr. husstand vil imidlertid ligge mellom 5.000 og 25.000 kroner.

Ikke alle huseiere har penger til å gjennomføre nevnte investering, eller eventuelt få lån på det åpne markedet. I den forbindelse har Teknisk Drift vært i kontakt med boligavsnittet i kommunen som behandler søknader om lån/ tilskudd fra husbanken. Husbanken gir huseiere utbedringslån i h.h.t. vedtatte retningslinjer. Lånet har en øvre ramme på kr.100.000,-, og total lånesum må ikke overstige 90% av boligens omsetningsverdi. Det er forøvrig mulig å få tilskudd til utbedring. Tilskuddet kan gis til husstander der minst ett medlem enten er: Funksjonshemmet, over 60 år eller har spesielle sosiale behov.

En stikkledning er definert som privat fra og med tilkobling eller an boring på kommunal hovedledning og frem til boligen. Pålegget gjelder nevnte ledningsstrek og blir utferdiget der hvor det offentlige nygraver avløpsledninger som separatsystem. Pålegget gjelder kun stikkledninger som ikke har tilfredsstillende kvalitet. Husstander som har nyere avløpsledninger av typen separatsystem blir kostnadsfritt tilkoblet de nye kommunale avløpsledningene.

I enkelte tilfeller er det praktisk og nødvendig at kommunen anlegger noen meter av stikkledningene slik at de avsluttes utenfor vei. Dette gjelder for eksempel ved graving i sentrum hvor en ikke bør grave mer enn en gang.

Opplegg og prosedyrer som her er beskrevet kan i utgangspunktet virke strenge og urettferdige for huseiere som blir pålagt omlegging av privat stikkledning. For å få fullt utbytte av investeringsmidlene er det imidlertid nødvendig å følge denne linje. Dersom man skulle bruke investeringsmidler til nygraving av private stikkledninger, ville en ikke kunne gjennomføre pålagte saneringstiltak innenfor de gitte investeringsrammer. I andre regioner i fylket har man praktisert tilsvarende ordning i mange år med godt resultat.

Saksnr.: 03/02239  
Dok.nr. 1  
Løpenr. 8147/03  
Arkivkode: M38 PÅLEGGSSAK  
Saksbehandler: Hanna Tangvald

## Møtebok

Behandlet av Teknisk utvalg Teknisk drift	Møtedato 03.04.03	Utvalgssaksnr. 03/0009
--	----------------------	---------------------------

## Beløpsgrense ved påleggssaker i TD-VA

### Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Teknisk Utvalg å fatte følgende vedtak:

### Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Teknisk Utvalg å fatte følgende vedtak:

1. Beløpsgrense i påleggssaker som gjelder tilknytning av avløp fra bolig til kommunalt nett, rehabilitering av stikkledninger, separering av avløp eller utkobling av septiktank heves fra 70.000,- til 130.000,- gjeldende for 2003, der beløpet indeksreguleres årlig. Dersom TD-VA finner det hensiktsmessig kan virksomheten pålegge flere huseiere å anlegge felles stikkledninger ved en tilkobling, så lenge kostnaden for hver enkelt bolig ikke overstiger fastsatt beløp.
2. Der kostnaden ved etterkommelse av pålegget om tilkobling til kommunalt nett overstiger fastsatt grense, skal TD-VA i samarbeid med P&M -avd. miljørettet helsevern, vurdere om det er muligheter for forbedringer av de private avløpsanleggene.
3. Fastsatt beløpsgrense gjelder for bolighus. Ved tilknytning av andre bygg (industribygg, næringsbygg, forsamlingshus og lignende) kan TD-VA vurdere påleggssaken i hvert enkelt tilfelle.

Fredrikstad, 18.03.03

### Teknisk utvalg Teknisk drifts behandling 03.04.03

Representanten Atle Ottesen fra Arbeiderpartiet fremmet følgende endringsforslag av punkt 1:

1. Beløpsgrense i påleggssaker som gjelder tilknytning av avløp fra bolig til kommunalt nett, rehabilitering av stikkledninger, separering av avløp eller utkobling av septiktank heves fra 70.000,- til 100.000,- gjeldende for 2003, der beløpet indeksreguleres årlig. Dersom TD-VA finner det hensiktsmessig kan virksomheten pålegge flere huseiere å anlegge felles stikkledninger ved en tilkobling, så lenge kostnaden for hver enkelt bolig ikke overstiger fastsatt beløp.

### Votering

Forslag fremmet av Arbeiderpartiets representant Atle Ottesen ble vedtatt med 5 mot 2 stemmer (1 FrP, 1 H)

Rådmannens innstilling punkt 1 falt mot 5 stemmer (3 AP, 1PP, 1 NTS)

Rådmannens innstilling punkt 2 og 3 ble enstemmig vedtatt.

### **Teknisk utvalg Teknisk drifts vedtak 03.04.03**

Rådmannen anbefaler Teknisk Utvalg å fatte følgende vedtak:

1. Beløpsgrense i påleggssaker som gjelder tilknytning av avløp fra bolig til kommunalt nett, rehabilitering av stikkledninger, separering av avløp eller utkobling av septiktank heves fra 70.000,- til 100.000,- gjeldende for 2003, der beløpet indeksreguleres årlig. Dersom TD-VA finner det hensiktsmessig kan virksomheten pålegge flere huseiere å anlegge felles stikkledninger ved en tilkobling, så lenge kostnaden for hver enkelt bolig ikke overstiger fastsatt beløp.
2. Der kostnaden ved etterkommelse av pålegget om tilkobling til kommunalt nett overstiger fastsatt grense, skal TD-VA i samarbeid med P&M -avd. miljørettet helsevern, vurdere om det er muligheter for forbedringer av de private avløpsanleggene.
3. Fastsatt beløpsgrense gjelder for bolighus. Ved tilknytning av andre bygg (industribygg, næringsbygg, forsamlingshus og lignende) kan TD-VA vurdere påleggssaken i hvert enkelt tilfelle.

### **Sammendrag**

Etter sak i Teknisk Utvalg ( 98/0033), ble øvre beløpsgrense i påleggssaker fastsatt til 70.000,- pr husstand. Dette beløpet ble satt ut ifra datidens kostnad ved anleggelse av et typegodkjent minirensesanlegg. Dersom kostnadene i forbindelse med arbeid og materialer i forbindelse med pålegg overstiger denne grensen blir husstanden fritatt fra pålegg, og avløpsforholdene fortsetter som før.

Følgene av dagens praksis er at huseier ikke tilstreber det rimeligste alternativet for utføring av arbeidene, og tilbudet for arbeider ligger ofte over eller like over kommunens beløpsgrense. Denne grensen har ikke vært justert etter prisoppgang på minirensesanlegg og tjenester, og har stått fast siden 1998.

TD har i en del tilfeller erfart at en del huseiere for å slippe å utføre pålegget, ikke har innhentet det rimeligste alternativet/firmaet til å gjøre jobben, men har innhentet et tilbud som ligger over kommunens beløpsgrense. Dette fører til at kommunen ikke har anledning til å kreve forurensende avløpsforhold utbedret, selv der forholdene ellers ligger til rette for det.

Beløpsgrensen er så lav at den står i veien for å forhindre avløpsforhold som er forurensende, og som normalt kunne vært unngått.

Ved en tettere dialog med Plan & miljø vil TD-VA skape et mer helhetlig og mer rettferdig håndtering av avløpssaker, der man vil vurdere krav til andre renseløsninger der en kostnad ved å tilknytte boligen offentlig nett overstiger fastsatt beløp.

### **Vedlegg**

Ingen

## Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Forurensningsloven kap 3 og 4  
Plan- og bygningsloven kap XXI  
Sak 98/0033, Teknisk Utvalg

## Saksopplysninger

Teknisk Drift står overfor omfattende arbeider på avløpsnettet, noe som betyr at mange av kommunens huseiere blir berørt av tilkobling eller nygraving av private stikkledninger. For å få tilfredsstillende utbytte av investeringene er TD avhengig av at de private stikkledningene oppnår samme kvalitet som hovedledningsnettet. Dette oppnås ved at kommunen gir huseier pålegg om å utføre endringer i avløpsforholdene. De fire siste årene har TD-VA i snitt gitt 86 pålegg i året, god dialog med huseiere fører ofte til at forholdene blir utbedret uten at det er nødvendig å gi pålegg.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 66 kan kommunen pålegge berørte huseiere å tilkoble avløpet til offentlig avløpsnett, eller til annens avløpsanlegg jfr. forurensningsloven § 23, med hjemmel i forurensningsloven § 22 kan kommunen gi pålegg om å separere avløp fra bolig, pålegg om oppgradering av stikkledning kan gis hht. forurensningsloven § 22, og med hjemmel i forurensningsloven § 26 kan kommunen gi pålegg om utkobling av septiktank.

Vanlig praksis i påleggssaker i TD-VA har vært en øvre beløpsgrense på 70.000,- pr. husstand. Dette beløpet ble satt som en parallell til kostnadene av anskaffelse av et biologisk/kjemisk minirensesanlegg plassert i boligens kjeller, de fleste boliger i dag har innredet kjeller og for å få fall nok vil et minirensesanlegg i de fleste tilfeller måtte anlegges på tomt. I de tilfeller der kostnaden ved etterfølgelse av pålegget overstiger dette beløpet blir pålegget frafalt og avløpsforholdene fortsetter som før. Denne praksisen fører til at flere tilfeller av forurensende avløpsforhold opprettholdes, selv om det hadde vært mest naturlig å tilknytte avløpet til kommunalt nett eller å installere et minirensesanlegg.

Beløpsgrensen ble fastsatt av TU i 1998, og har ikke blitt justert siden. Prisen på minirensesanlegg har økt, i tillegg kommer kostnad for gravearbeid, montering av selve anlegget og årlig service av dette. Et Biovac-minirensesanlegg koster fra produsent 57.900,- pluss moms, utsalgspris ligger 20-30% høyere. I tillegg kommer kostnad for graving/sprenging og rørleggerarbeid. Til sammenligning koster et Biodisc-anlegg fra MIAS 53.000,- pluss moms og graving/sprengning og rørlegger, og et anlegg fra Bokn Plast på 50.000,- pluss moms og graving/sprengning og rørleggerarbeid. Totalkostnaden ved å anlegge et godkjent minirensesanlegg vil trolig ikke beløpe seg til under 130.000,-

Dagens praksis med en statisk grense på et bestemt beløp fører til at beløpsgrensen blir for lav over tid. Ordningen fører til ulike forhold for huseiere som får pålegg om å utføre arbeid på boligens avløpssituasjon. En huseier som må utføre arbeidet tett opp til grensen har en større økonomisk belastning enn huseier som får pålegg flere år senere med den samme beløpsgrensen. Vanligvis vil kostnadene ved å etterkomme pålegg i VA-saker ikke nå den fastsatte beløpsgrensen, for den største delen av huseiere vil kostnadene ligge mellom 30.000,- og 50.000,- med moms.

Beløpsgrensen på 70.000,- ligger betydelig under de summene flere andre kommuner opererer med. I Oslo kommune vil kostnadene ved et pålegg om tilknytning bli berørt av tilknytningsavgiften i tillegg til anleggskostnadene, og avgiften beregnes utifra eiendommens størrelse. Iflg. en representant for Vann- og Avløpsetaten (VAV), har kommunen ikke fastsatt en absolutt beløpsgrense, men de har ingen problemer med å pålegge en huseier kostnader som for tilknytning og gravearbeid samlet beløper seg til 300.000,-. Ski kommune har heller ikke satt tak for kostnader i forbindelse med etterkommelse av pålegg, men har gitt pålegg der samlet kostnad har oversteget 120.000,-. Hvaler kommune har satt tak for påleggssaker

på 170.000,-, der tilknytningsavgiften utgjør 70.000,- og anleggskostnad på 100.000,- Til sammenligning er tilknytningsavgiften i Fredrikstad 520,- for vann og det samme for avløp.

TD har i en del tilfeller erfart at en del huseiere for å slippe å utføre pålegget, ikke har innhentet det rimeligste alternativet/firmaet til å gjøre jobben, men har innhentet et tilbud som ligger over kommunens beløpsgrense. Dette fører til at kommunen ikke har anledning til å kreve avløpsforhold som strider imot forurensningsloven utbedret, selv der forholdene ellers ligger til rette for det.

Dagens praksis, der avløpsforholdene fortsetter som før dersom kostnaden overstiger den fastsatte grensen oppfattes som urettferdig.

### **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant i saken.

### **Vurdering**

Dagens praksis med en øvre grense på 70.000,- for kostnader ved etterfølgelse av pålegg fører til at en del uheldige avløpsløsninger opprettholdes selv om kommunen har hjemmel i plan- og bygningsloven og forurensningsloven til å kreve dem utbedret.

#### Økning av beløpsgrense i V/A påleggssaker fra 70.000,- til 130.000,-

Beløpsgrensen er så lav at den fører til opprettholdelse av forurensende avløpsforhold der det ellers ville vært naturlig at boligen ble tilkoblet det kommunale ledningsnett. Prisen for minirensanlegg har økt siden 1998, total kostnad ved anskaffelse, graving og montering av et anlegg vil raskt beløpe seg til 130.000,-, avhengig av grunnforhold på tomten. Summen Fredrikstad kommune forholder seg til er lav sammenliknet med flere andre kommuner. Etter rådmannens vurdering er en beløpsgrense på 130.000,- ved nylegging/utbedring av stikkledninger, og anlegging av minirensanlegg en riktig sum og gjenspeiler dagens prisnivå. Beløpsgrensen bør indeksreguleres årlig, dagens praksis der grensen holdes statisk i en periode fører til at grensen over tid blir for lav til å nå de mål TD-VA ønsker, og praksisen er urettferdig for huseiere. Ved å indeksregulere beløpsgrensen vil huseiere i teorien bli belastet med en like stor kostnad i forhold til prisnivået, uavhengig av om de får pålegg i begynnelsen eller i slutten av en periode. Det presiseres at beløpsgrensen i påleggssaker kun gjelder avløpsledninger. Kostnad for deler og tilkobling i forbindelse med anlegging av vannledning skal trekkes fra når man vurderer kostnaden ved å etterkomme pålegg.

Dersom TD-VA finner det hensiktsmessig kan virksomheten pålegge flere huseiere å anlegge felles avløpsledninger, så lenge kostnaden for hver enkelt bolig ikke overstiger fastsatt beløp. I tilfeller der flere boliger ligger innen et begrenset område, og arbeid med stikkledninger til hver enkelt bolig ville overstige kostnadsgrensen, kan det være en gunstig løsning at boligene legger felles stikkledning. Det må vurderes i hvert enkelt tilfelle hvorvidt et pålegg vil bli gitt.

#### Pålegg om anlegging av minirensanlegg der kostnad av tilkobling overstiger fastsatt beløp.

Der en øvre beløpsgrense for etterfølgelse av pålegg om er fastsatt på grunnlag av kostnaden av å anlegge et minirensanlegg, vil det være naturlig å pålegge huseier å anlegge et minirensanlegg eller annen godkjent avløpsløsning dersom en tilknytning viser seg å overstige dette beløp. Å slippe avløpet fra boligen blir ikke mindre forurensende selv



om anleggskostnadene overstiger ett visst nivå. Dagens praksis, der avløpsforholdene fortsetter som før dersom kostnaden overstiger 70.000,- grensa oppfattes som urettferdig av huseiere som kommer under grensen. Plan og miljø, avd. miljørettet helsevern, har med hjemmel i Forurensningsloven § 18 myndighet til oppheve en Utslippstillatelse og erklære den for ulovlig. Deretter må huseier søke om ny utslippstillatelse, og P&M kan stille krav til renseløsning. Ved en tett kontakt mellom TD-VA og P&M vil avløpssaneringen i et område kunne håndteres mer helhetlig enn med dagens praksis, dersom en bolig ikke kan bli pålagt å tilkoble avløpet til offentlig nett pga. anleggskostnad kan kommunen kreve andre renseløsninger.

*TD-VA's mulighet til å vurdere påleggssak for andre bygg uavhengig av beløpsgrense.*

Påleggssaker der virksomheten pålegger andre typer bygg å koble avløpet til det kommunale avløpsnett bør vurderes i hvert enkelt tilfelle. Bedrifters produksjonsmetoder og produkter innvirker på avløpsvannets kjemiske sammensetning, forurensningsfaren må vurderes særskilt i hvert enkelt tilfelle. I tillegg vil avløpsmengden spille en viktig rolle i nødvendigheten av en tilkobling. For forsamlingshus og lignende vil brukshyppighet, lokale forhold og antall mennesker som bruker lokalene virke inn på en avgjørelse. Det vil derfor virke mot sin hensikt å fastsette en beløpsgrense for tilknytning av slike typer bygg, pålegg om tilkobling av bedrifter med forurensende avløpsvann må kunne gis selv med betydelig større kostnader for bedriften enn ved tilkobling av boliger og bør kunne vurderes i hvert enkelt tilfelle.



**Saksnr.:** 2024/23065  
**Dokumentnr.:** 6  
**Løpenr.:** 16059/2025  
**Klassering:** Q10  
**Saksbehandler:** Kristin Greaker Carlsson

## Møtebok

<b>Behandlet av</b> Teknisk utvalg	<b>Møtedato</b> 29.01.2025	<b>Utvalgssaksnr.</b> 3/25
---------------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

### Offentlig høring - Forslag til vegklasseforskrift og bruforskrift for offentlig veg (endring av virkeområdet m.m. for bruforskrift for fylkesveg)

#### Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler teknisk utvalg å fatte følgende vedtak:

1. Vedlagte forslag til høringsuttalelse sendes til Statens vegvesen Vegdirektoratet som svar på høring om Vegdirektoratets forslag til vegklasseforskrift og bruforskrift for offentlig vei (endring av virkeområdet m.m. for bruforskrift for fylkesvei)

Fredrikstad, 17.01.2025

#### Sammendrag

Statens vegvesen Vegdirektoratet har sendt Offentlig høring - Vegdirektoratets forslag til vegklasseforskrift og bruforskrift for offentlig veg (endring av virkeområdet m.m. for bruforskrift for fylkesveg).

Høringen tar for seg Vegdirektoratets forslag til vegklasseforskrift og bruforskrift for offentlig vei, en endring av virkeområdet m.m. for bruforskrift for fylkesvei.

Kommunedirektøren mener at høringsnotatet bærer preg av å bagatellisere konsekvensene ny Vegklasseforskrift og bruforskrift har for Fredrikstad kommune. Høringsnotatet har vesentlige mangler i forhold til oppdraget som er gitt fra Samferdselsdepartementet.

Kommunedirektøren stiller seg bak høringsuttalelsen til Vegforum for Byer og Tettsteder (VBT) og understreker i Fredrikstad kommunes høringsuttalelse hvilke konsekvenser dette har for Fredrikstad kommune med stor vekt på de økonomiske og samfunnsmessige konsekvensene.

#### Vedlegg

1. Svar på Offentlig høring - Vegdirektoratets forslag til vegklasseforskrift og bruforskrift for offentlig veg (endring av virkeområdet m.m. for bruforskrift for fylkesveg).
2. Høringssvar fra VBT vegklasseforskrift og endring bruforskrift

#### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

3. 2024/23065-1 Høringsbrev og høringsnotat

#### Saksopplysninger

Om Offentlig høring – Vegdirektoratets forslag til vegklasseforskrift og bruforskrift for offentlig vei

I brev av 6. juni 2019 ga Samferdselsdepartementet Vegdirektoratet i oppdrag å utarbeide forslag til forskrift som regulerer det nærmere ansvarsforholdet for overgangsbruer på det

offentlige vegnettet. Utredningen av forslag til forskrift skulle baseres på ansvarsforholdet mellom vegmyndighetene i henhold til bestemmelsene i veglova § 9, jf. § 20.

Vegdirektoratet ble videre bedt om å vurdere om forskriften bør regulere følgende forhold:

- teknisk godkjenning av planer for bygging og utbedring av overgangsbruer over offentlig veg
- inspeksjon og innsyn i dokumentasjon knyttet til overgangsbruer for offentlig veg
- pålegg om gjennomføring av tiltak på overgangsbruer over offentlig veg når dette er nødvendig av hensyn til sikkerhet og fremkommelighet på underliggende veg.

Vegdirektoratet ble også bedt om å utrede økonomiske og administrative konsekvenser av forslaget.

#### Om Fredrikstad kommunes bruer inkl. andre veieiers konstruksjoner

Fredrikstad kommune har 19 kommunale bruer av varierende størrelse og tilstand. Mange av dem er i så dårlig forfatning at det begynner å haste med rehabilitering. Disse bruene får årlig kontroll av ekstern kompetanse som grovt anslår kostnad for utbedring av mangler.

I Fredrikstad kommune er det 6 konstruksjoner der vi bidrar med drift over riks- og fylkesvei som knytter kommunal gang- og sykkelvei eller kommunal vei sammen. Drift i denne sammenhengen innebærer brøyting, strøing og feiing.

Dagens praktisering der eier av overordnet vei, som brukonstruksjonen med kommunal vei krysser, tar ansvaret for konstruksjonen mens eier av kryssende vei har ansvaret for driften av veien som går over, er den vanligste ansvarsdelingen i kommune Norge og den er ikke omtalt i høringsnotatet.

Det vises til høringsuttalelsen til Vegforum for Byer og Tettsteder (VBT), jfr. Vedlegg 2.

#### **Konsekvenser for sosial bærekraft**

Ikke relevant i saken

#### **Konsekvenser for økonomisk bærekraft**

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

Høringsnotatet vurderer ikke kommunens mulighet til selvstyre over egen økonomi når Statens vegvesen og fylkeskommunen i detalj skal kunne kreve omfang av kontroll og vedlikehold av konstruksjonene. Kommunale veiformål er ikke øremerket i rammetilskuddet fra staten og dermed blir det utfordrende i forhold til prioritering i kommunen. Fredrikstad kommune har mindre kompetanse innen bruforvaltning og er avhengig av kjøpte tjenester for å utføre kontroll og vedlikehold av konstruksjonene.

b) Samfunnsmessige konsekvenser

Dersom kommunen mangler ressurser, vil konsekvensene være stengte bruer og mulig stengte veier under bruene.

#### **Konsekvenser for miljømessig bærekraft**

Ikke relevant i saken

#### **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant i saken.

## **Vurdering**

Kommunedirektøren vurderer at høringsnotatet bærer preg av å bagatellisere konsekvensene ny Vegklasseforskrift og bruforskrift har for Fredrikstad kommune. Kommunedirektøren vurderer også at høringsnotatet har vesentlige mangler i forhold til oppdraget som er gitt fra Samferdselsdepartementet.

Kommunedirektøren stiller seg bak høringsuttalelsen til Vegforum for Byer og Tettsteder (VBT) og understreker i Fredrikstad kommunes høringsuttalelse hvilke konsekvenser dette har for Fredrikstad kommune med stor vekt på de økonomiske og samfunnsmessige konsekvensene.

Kommunedirektørens vurdering fremgår ellers av vedlagte forslag til høringsuttalelse og anbefaler at teknisk utvalg vedtar at vedlagte forslag til høringsuttalelse sendes til Statens vegvesen Vegdirektoratet som svar på høring om Vegdirektoratets forslag til vegklasseforskrift og bruforskrift for offentlig vei (endring av virkeområdet m.m. for bruforskrift for fylkesvei).



Statens vegvesen Vegdirektoratet Vegdirektoratet  
Postboks 1010, Nordre Ål  
2605 LILLEHAMMER

**Deres referanse**  
20/124927-10

**Vår referanse**  
2024/23065-7 (KRICAR)

**Dato**  
23.01.2025

## **Svar på Offentlig høring - Vegdirektoratets forslag til vegklasseforskrift og bruforskrift for offentlig veg (endring av virkeområdet m.m. for bruforskrift for fylkesveg).**

Vi viser til offentlig høring datert 13.09.2024

Fredrikstad kommune vil presisere at vi stiller oss bak høringsuttalelsen styreleder for VBT, Rita Regbo sendte til Vegdirektoratet 16. desember 2024.

VBT har på vegne av 26 medlemskommuner gitt en tydelig tilbakemelding. Den har en faglig tilnærming til vegklasseforskrift og bruforskrift, og den løfter opp en del problemstillinger som Fredrikstad kommune også ønsker ytterligere utredet før noen nye forskrifter kan vedtas. Samtidig er det viktig for Fredrikstad kommune å gi en høringsuttalelse som viser kompleksiteten i det som foreslås og mulige konsekvenser for Fredrikstad kommune med disse endringene.

Fredrikstad kommune, som veldig mange andre kommuner, har praktisert en ansvarsdeling der eier av overordnet vei/primær vei har ansvar for konstruksjon mens eier av kryssende vei har ansvaret for drift av veien som går over. Dette er en praksis vi helt klart har oppfattet at samsvarer med øvrige veimyndigheter (og eier av jernbaneinfrastruktur). Dette bør belyses i videre saksgang. Med foreslått tydeliggjøring av ansvarsfordeling mellom de ulike veimyndighetene og endring i praksis for hvem som er ansvarlig for utbedring av konstruksjonene vil kommunene påføres økte kostnader i et omfang som ikke er klarlagt.

Det forskutteres i høringsnotatet pkt. 7.2 at kommunen har ansvaret for overgangsbruer. Fredrikstad kommune har en helt klar oppfattelse av at ansvaret for konstruksjoner som er bygget i forbindelse med utbygging av primærveinettet skal ligge til eier av primærveien.

I høringsnotatet punkt 8.2 gis det en lengere vurdering og anbefaling av hvordan kommunene skal få et økt rammetilskudd på ca. 20 millioner kr årlig for å kunne gjøre inspeksjon og vedlikehold av overganger og underganger knyttet til riks- og fylkesveinettet. Dette er ikke forenlig med de økte kostnadene som vil påløpe for kommunene generelt, og det Fredrikstad kommune vil påføres spesielt. Beløpet er også satt uavhengig av gjeldende kvalitet og restlevetid på overgangsbruene. Det kan dermed føre til betydelige beløp som kommunen må dekke dersom det er behov for omfattende rehabilitering/utskifting.

---

### **Vei og trafikk**

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD  
Webadresse: [www.fredrikstad.kommune.no](http://www.fredrikstad.kommune.no)  
Org.nr: 940 039 541 Bank: 5122 05 77000

Besøksadresse: Nygaardsgata 16, 1606 Fredrikstad  
E-postadresse: [postmottak@fredrikstad.kommune.no](mailto:postmottak@fredrikstad.kommune.no)  
Telefon: 69 30 60 00

Dette er på ingen måte løsbart for kommunen, gitt den rådende status for kommuneøkonomien og den betydelige underfinansieringen som allerede foreligger på andre kommunale tjenesteområder.

Fredrikstad kommune har en meget stram økonomi og det vil være veldig utfordrende å omprioritere midler fra helse- og oppvekstsektorene for å dekke bruvedlikeholdet på overgangsbruer over riks- og fylkesveinettet.

Et viktig moment er også kompetanse. Det er begrenset spissfaglig kompetanse innen bygging, drift, vedlikehold og forvaltning av store konstruksjoner som overgangsbruer ofte er. Fredrikstad kommune vil måtte tilegne seg, eventuelt kjøpe slik kompetanse og vår oppfatning er at det blir mer kostnadskrevenende å overføre ansvaret til kommunene da både Statens vegvesen og fylkeskommunene allerede har denne kompetansen.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

Kristin Greaker Carlsson  
virksomhetsleder

Statens vegvesen Vegdirektoratet  
Postboks 1010 Nordre Ål  
2605 LILLEHAMMER

Ref. 20/124927-10

## Offentlig høring - Vegdirektoratets forslag til vegklasseforskrift og bruforskrift for offentlig veg (endring av virkeområdet m.m. for bruforskrift for fylkesveg).

Vi viser til offentlig høring datert 13.09.2024

Vegforum for byer og tettsteder (VBT) ble etablert som et fagforum for de største kommunene for 35 år siden. Det kommunale vegnettet utgjør 42 % av det offentlige vegnettet. 26 % av de kommunale veiene er i VBT kommunene. 51 % av Norges befolkning bor i en VBT kommune.

Dagens medlemmer er kommunene Arendal, Asker, Bergen, Bodø, Bærum, Drammen, Fredrikstad, Gjøvik, Haugesund, Karmøy, Kristiansand, Lillehammer, Lillestrøm, Lørenskog, Moss, Oslo, Porsgrunn, Sandefjord, Sandnes, Sarpsborg, Skien, Stavanger, Tromsø, Trondheim, Tønsberg og Ålesund (26 kommuner).

VBT har ansvaret for VEGJUS.NO som er et tilbud til saksbehandlere i kommuner og fylkeskommuner. Vegjus er et nettsted som gir tilgang til rettskilder, sentrale juridiske spørsmål med utdyping til bruk i saksbehandlingen innen veg og samferdselsområdene i kommunene og fylkeskommunene.

Gjennom sin virksomhet har VBT en betydelig fagkompetanse innfor vegfaget generelt og i forhold til mobilitet i byområdene spesielt. I VEGJUS.NO prosjektet har vi knyttet sammen den praktiske/tekniske kompetansen med myndighetsoppgaver, lover og regler.

Som en forberedelse til denne høringen har vi både hatt arbeidsgrupper og møter der medlemmene har bidratt med sine innspill for å sikre at vår uttalelse er i tråd med medlemmenes faglige anbefaling.

VBT sin uttalelse er basert på en faglig tilnærming og medlemskommunene leverer egne uavhengige uttalelser fra beslutningsorganer i sine kommuner.

---

Vegforum for byer og tettsteder (VBT)  
Consul S. Bergesens vei 106  
4016 Stavanger

### Generelt

VBT mener at høringsnotatet bærer preg av å bagatellisere konsekvensene forslaget til ny Vegklasseforskrift har for kommunene, og at høringsnotatet har vesentlige mangler i forhold til oppdraget som er gitt fra Samferdselsdepartementet;

### Innledende og historisk beskrivelse av overgangsbruene - behovet og byggeprosessen

Det mangler en beskrivelse av både hvorfor bruene i sin tid ble etablert og hvilken tilstand de er i nå.

- Hva utløste behovet for bruene?
- Hvem har planlagt og prosjektert?
- Er planene godkjent av kommunen?
- Har bruene blitt overlevert i henhold til regelverk?
- Hvem eier grunnen bruene står på?
- Hvem har dokumentasjonen av brukonstruksjonene slik de ble bygget?
- Stedfesting, alder, lengde, tilstand, restlevetid, tillatt aksellast på de aktuelle bruene.
- Hvilke kommuner blir berørt av endringene?

### Hvilke bruer er omfattet av den foreslåtte forskriften

For å forstå forslaget er det behov for å synliggjøre både antallet og eksempler på hvilke typer bruer dette gjelder.

- Store betongruer som krysser mange kjørefelt over f.eks. E18 med tilhørende ramper og vegforbindelser
- Gang og sykkelvegbruer som sikrer planfri krysning av hovedveger
- Enkle krysninger uavhengig av kryss
- osv.

### Nærmere vurdering og beskrivelse av det rettslige grunnlaget for en ny Vegklasseforskrift

Prinsippet som legges til grunn i forskriften kan etter vår mening ikke relateres direkte fra §§ 9 og 20 i Vegloven. Vi finner heller ikke at forarbeidene til vegloven omhandler problemstillingen på en måte som tilsier at ansvarsfordelingen er så klar som den blir beskrevet i høringsnotatet.

For å forstå sammenhengen mellom lovgrunnlaget og forskriften må dette forklares nærmere før det er mulig å ta stilling til forskriftsforslaget.

### Bekrivelse og dokumentasjon av dagens praktisering og fordeling av ansvar for drift og vedlikehold av overgangsruer.

Det mangler dokumentasjon av situasjonsbeskrivelsen. Hvordan kan en «feil» praktisering av regelverket ha pågått i mange tiår uten at det foreligger dokumentasjon på at forholdet er blitt tatt opp med kommunene? Våre medlemmer er helt ukjent med at nedprioritering av vedlikeholdsoppgaver er årsaken til at oppgavene er overtatt av stat og fylke.



Manglende vedlikehold fra kommunenes side skyldes at ansvarfordelingen etter våre opplysninger har vært fordelt i tråd med en gjensidig forståelse mellom vegeiere i områdene rundt de aktuelle krysningspunktene.

**Dagens praktisering der eier av overordnet veg tar ansvaret for konstruksjonen mens eier av kryssende veg har ansvaret for driften av vegen som går over er den vanligste ansvarsdelingen og den er ikke omtalt i høringsnotatet.**

Henvisning til et møtereferat fra et møte med Oslo kommune i 2002 som ikke følger saken kan etter vår mening ikke legges til grunn i et høringsnotat i 2024. Henvisning til forvaltningsreformene fra 2010 og 2020 er mest relevant i forholdet mellom fylkeskommunene og staten. Kommunenes rolle i vegforvaltningen var, slik vi har oppfattet det fram til nå, ikke tema ved de to anledningene.

### Viktige forhold som blir en konsekvens av forslaget til vegklasseforskrift og som ikke er tilstrekkelig utredet

VBT mener at det er flere konsekvenser av forslaget til vegklasseforskrift som ikke er omtalt i høringsnotatet og som dermed ikke gir høringsinstansene tilstrekkelig forståelse for hva høringen innebærer.

#### Økonomiske konsekvenser for kommunene

- Vurdering av kommunens mulighet til selvstyre over egen økonomi når staten og fylkeskommunene i detalj skal kunne kreve omfang av kontroll og vedlikehold av overgangsbruene?
- Tilsier behovet for å bestemme at midlene og ansvaret burde vært plassert hos de som stiller kravene?
- Kommunale vegformål er ikke øremerket i rammetilskuddet fra staten, hvordan skal denne viktige oppgaven kunne bli tilstrekkelig prioritert i kommunene?
- Hvis kommunen mangler ressurser, kan de da stenge disse forbindelsene og hvilken konsekvens vil det få for trafikken på hovedvegen?

#### Beredskapsmessige vurderinger

- Hvilken rolle har overgangsbruene i forhold til omkjøringsmuligheter for overordnet vegnett?
- Funksjonen til rampene fra hovedvegene som grenser inn mot overgangsbruene og trafikantenes behov for å kunne snu.
- Er konsekvenser av forslaget i forhold til forutsigbar framkommelighet for næringstrafikken og generell trafiksikkerhet vurdert?

### Utfordringer med å skaffe kompetanse innen bruforvaltning

- Er det hensiktsmessig å splitte opp ansvaret for de store brukonstruksjonene på enda flere forvaltningsnivå når alle nivåene sliter med å ha tilstrekkelig kompetanse innen fagområdet?
- Kommunene har liten eller ingen kompetanse innen bruforvaltning og er avhengig av innleid hjelp for å utføre kontroll og vedlikehold. For å leie eksterne til å utføre oppgavene trengs det fagkompetanse.

### Alternative strategier for å oppnå samme eller et bedre resultat

- Utredningen bærer preg av en ensidig virkelighetsbeskrivelse som blir et hinder for vurderinger av alternative strategier
- Er det hensiktsmessig å flytte ansvar og kostnader for bruer slik forskriften legger opp til?
- Det er utfordrende å skaffe midler til drift på alle forvaltningsnivåene, og er det kommunene som er best rustet til å argumentere for denne viktige drift og vedlikeholdsoppgaven?

### Utredningsinstruksen er ikke anvendt i høringsnotatet

VBT stiller spørsmål om hvorfor Statens vegvesen ikke har benyttet [Instruks om utredning av statlige tiltak \(utredningsinstruksen\) \(PDF\)](#) i arbeidet med ny vegklasseforskrift og endringer i bruforskriften.

Vi mener at denne instruksen ville åpnet opp for en betydelig bedre prosess og beskrivelse i forarbeidene til den nye forskriften og forskriftsendringen. Vi gjengir nedenfor deler av forskriften som tilsier en mye større involvering av kommunene som blir berørt av forslaget på et tidlig tidspunkt. Ved en involvering ville virkelighetsbeskrivelsen og behovet for utredninger av konsekvenser kommet fram før høringen ble sendt ut.

Formålet med utredningsinstruksen er å legge et godt grunnlag for beslutninger om statlige tiltak, som for eksempel reformer, **regelendringer** og investeringer.

Det er viktig at statlige beslutninger er velbegrunnede og gjennomtenkte. Ufullstendig eller manglende utredning øker risikoen for at det fattes beslutninger som ikke kan gjennomføres, som gir uønskede virkninger eller som innebærer sløsing med samfunnets ressurser.

Formålet med instruksen er å legge et godt grunnlag for beslutninger om statlige tiltak gjennom å

- identifisere alternative tiltak
- utrede og vurdere virkningene av aktuelle tiltak
- involvere dem som er berørt av tiltaket, tidlig i utredningsprosessen
- samordne berørte myndigheter

Sentralt i utredningsinstruksen står fortsatt de seks spørsmålene som skal besvares i utredninger:

1. Hva er problemet, og hva vil vi oppnå?
2. Hvilke tiltak er relevante?
3. Hvilke prinsipielle spørsmål reiser tiltakene?
4. Hva er de positive og negative virkningene av tiltakene, hvor varige er de, og hvem blir berørt?
5. Hvilket tiltak anbefales, og hvorfor?
6. Hva er forutsetningene for en vellykket gjennomføring?

### Tema som mangler i forslaget til en vegklasseforskrift

Kommunene møter til stadighet utfordringer med uklarheter i ansvarsforhold mellom forvaltningsnivåene i transportsektoren. Trafikantene forstår ikke hvorfor en vegmyndighet skal være ansvarlig for kjørevegen mens en annen skal ha ansvaret for gang- og sykkelvegen på den samme strekningen. Det samme gjelder for vegbelysningen. VBT har ved flere anledninger tatt opp dette med Samferdselsdepartementet og med Vegdirektoratet.

VBT mener at når det først lages en egen forskrift som søker å avklare ansvarsforhold på det offentlige transportnettet og mellom de ulike forvaltningsnivåene så skulle flere forhold blitt behandlet ved samme anledningen.

- Tydeligere beskrivelse av underganger, inkludert tekniske installasjoner og sideareal
- Krysninger mellom veg og jernbane – overgangbruere og underganger
- Avklaring av ansvar for trafikkarealer for gående og syklende.
- Vegbelysning
- Støyskjermer
- Grøntarealer
- Private veger
- mm

### Oppsummering

VBT har valgt å ikke legge inn endringsforslag i selve forskriftsforslaget siden vi mener at det kreves omfattende endringer og tillegg, basert på våre innspill til høringsbrevet og forslaget.

Vi håper at våre innspill blir hørt og at kommunene sammen med fylke og stat kan få bidra til en ny vegklasseforskrift med en samfunnsmessig overordnet målsetning, et bredt faglig grunnlag og med et likeverdig perspektiv for de som blir berørt av forskriften.

## VEGFORUM FOR BYER OG TETTSTEDER

Vi har sammen med medlemmene utarbeidet en momentliste som utdyper noen av utfordringene og uklarhetene med forslaget som foreligger, denne følger vedlagt.

Skien 16. desember 2020

Rita Regbo  
Styreleder VBT

### Momentliste

#### Skader og konsekvenser

Skader på selve bruene eller på brupilarene oppstår som oftest ved påkjørsler der f.eks. for høy last eller utforkjøringer er årsaken til skaden. Det kan også være dårlige grunnforhold, utvaskinger av masser som igjen fører til setninger i grunnen og dermed skader brufundamentet.

Skader på brukonstruksjonen og på fundamenteringen vil kunne føre til fatale ulykker hvis konstruksjonen svikter og raser ned på hovedvegen. Det er dessverre ikke uvanlig at broer kollapser.

Hovedreglene er at det er statens vegvesen og fylkeskommunen som er ansvarlig for trafikken på hovedvegen og de eier som regel grunnen der bruene er plassert. Vi mener derfor at de, som ansvarlig for hovedvegen, uansett vil ha et ansvar når skader oppstår.

Vi tror det er mye mindre sannsynlig at skader oppstår som følge av biltrafikken eller gang- og sykkeltrafikken på brua.

#### Kontroll og utbedringstiltak

Dersom den nye vegklasseforskriften blir vedtatt vil vi i kommunen måtte søke vegmyndigheten på hovedvegen for å kunne utføre den praktiske oppgaven med kontroll og utbedringen.

Trafikken på hovedvegen må i forbindelse med arbeidet stenges, og det påløper store kostnader med trafikkomlegging.

Denne situasjonen gir kommunen liten eller ingen mulighet til å planlegge og styre aktiviteten med kontroll og utbedringstiltak på disse brukonstruksjonene.

#### Kompetanse

Det er begrenset spissfaglig kompetanse innen bygging og forvaltning av store brukonstruksjoner.

Både Statens vegvesen og fylkeskommunene har ansvaret for mange store brukonstruksjoner på sitt vegnett.

Kommunene må i de aller fleste tilfellene kjøpe kompetansen.

Statlig normverk og krav til vedlikehold av kommunale bruer - hvorfor ikke utføre tiltakene selv i stedet for å overføre midler til kommunene? Både praktisk og økonomisk enklere og gir mindre byråkrati. Vi mener at dette må tillegges betydning når ansvaret fordeles.

### Økonomi

Per i dag er det ingen øremerkede midler fra staten til vedlikehold av kommunale veger. Rammetilskuddet fra staten fordeles av kommunene - vegene må «konkurrere» med andre sektorer som f.eks. helse, opplæring, park osv. Det er heller ingen overføring av midler når ansvaret overføres mellom veieiere ved f.eks. omklassifiseringer.

Det går ikke fram av saken hvordan evt. øremerkede midler skal fordeles, og beløp som angis dekker kun en brøkdel av de oppgaver som overføres ved en forskriftsendring.

Midlene må strekke til slik at kontroll og vedlikehold blir utført på en forsvarlig måte.

Samtidig øker etterslepet på det kommunale vegnettet hvert år.

Vi mener det er viktig å være kjent med også de økonomiske forutsetningene hos kommunene hvis et så stort og samfunnskritisk ansvar skal overføres hit.

Det legges opp til regresskrav hvis kommunene ikke følger opp, altså statlig styring av kommunens økonomi. Vi mener bakgrunn for dette er statlig egeninteresse som tilsier en annen ansvarsfordeling enn den som foreslås i vegklasseforskriften

### Forskjellen på overgangsbru og vegundergang

Vi mener at det i høringsnotatet er uklarheter i definisjonene på overgangsbru og vegundergang, og at det ser ut til at prinsippene kommer til å veksle ut fra en skjønnsmessig vurdering. Vi mener at dette må komme tidligere fram i høringsnotatet slik at forskjellene og bakgrunnen for dette blir beskrevet.

*«Overgangsbru på offentlig veg: Bru med rekkverk og annet sikrings- og styringsutstyr som etter veglova er klassifisert som riksveg, fylkesveg eller kommunal veg og krysser over annen offentlig veg.*

*Vegundergang på offentlig veg: Kulvert eller annen bærende konstruksjon med rekkverk og annet sikrings- og styringsutstyr som etter veglova er klassifisert som riksveg, fylkesveg eller kommunal veg, der annen offentlig veg går oppå kulvert eller annen bærende konstruksjon.»*

Slik vi leser dette blir ansvarsfordelingen mer uavklart en tidligere.

### Kommunens handlefrihet og vegmyndighetenes ansvar

I høringsnotatet kan det se ut som at vegdirektoratet forutsetter at den kommunale vegmyndigheten ikke er i stand til å ta ansvar for sitt offentlig vegnett på en like forsvarlig måte som andre vegmyndigheter. Vi stiller spørsmål med disse påstandene.

Selv om målområder og prioriteringer av trafikantgrupper i sentrumsområder kan være annerledes enn på hovedvegnettet er det ikke sikker at disse er feil eller uforsvarlig i forhold til en samordnet og miljøvennlig transport.

Det er etter vårt syn svært uheldig med karakteristikkene av den kommunale vegforvaltningen når Vegdirektoratet har unnlatt å skaffe seg informasjon gjennom medvirkning i arbeidet med høringsnotatet.

### Praktisk overføring av ansvar

Vi finner ikke noen beskrivelse av tidsplan og hvordan det praktiske arbeidet med overleveringen av ansvaret evt. skal gjennomføres.

- Hvordan skal den praktiske overtakelse og grunneierforhold endres dersom forskriften blir vedtatt?
- Legges det opp til noen form for kvalitetskontroll ved overtakelse?
- Hvordan skal dokumentasjonen sikres?
- Osv.