



Møteinnkalling
Teknisk utvalg

Møtested: Tomteveien 30, møterom Dampskipsbrygga
Tidspunkt: 15.04.2026 kl. 16:00

Eventuelle forfall meldes til møtesekretær Charlotte Høyum, telefon 41 17 28 83,
epost: 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 med kopi til møtesekretær.

Fredrikstad, 07.04.2026

Rita Holberg (sign.)
leder

Saksliste

Saksnr.	Innhold	Hjemmel u.off.
OS 8/26	Administrasjonen orienterer	
OS 9/26	Orientering om rehabilitering av St. Fjellet p.hus	
OS 10/26	Orientering om status planlagte prosjekter vei og gang og sykkelveiprosjekter	
PS 8/26	Revidering av renovasjonsforskrift for Fredrikstad kommune - til høring	
PS 9/26	Revisjon av gebyrforskrift for vann og avløp 2026	
PS 10/26	Prioritering av skolevedlikehold 2026	

OS 8/26 Administrasjonen orienterer
OS 9/26 Orientering om rehabilitering av St. Fjellet p.hus
OS 10/26 Orientering om status planlagte prosjekter vei og gang og sykkelveiprosjekter



Saknr.: 2025/37408
Dokumentnr.: 1
Løpenr.: 331025/2025
Klassering: M50

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaknr.
Teknisk utvalg	15.04.2026	8/26

Revidering av renovasjonsforskrift for Fredrikstad kommune – til høring

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler teknisk utvalg å fatte følgende vedtak:

1. Forslag til revidert lokalrenovasjonsforskriften 2026, legges ut til offentlig høring.
2. Høringsperioden fastsettes til 8 uker.

Sammendrag

Saken handler om offentlig høring av revidert lokal renovasjonsforskrift. Dersom høring vedtas, vil endelig forslag bli lagt frem for behandling i bystyret.

Fredrikstad kommunes gjeldende forskrift om avfallshåndtering ble vedtatt i 2010. Siden den gang har det skjedd betydelige endringer i nasjonalt regelverk, og kommunen har behov for å oppdatere og tydeliggjøre bestemmelser som regulerer ansvar og plikter for både kommunen, abonnentene og andre aktører.

Den reviderte forskriften tilpasses nye nasjonale krav til kildesortering og materialgjenvinning, samt krav til publisering på Lovdata. Revisjonen innebærer både strukturelle endringer med ny mal og betydelige innholdsmessige oppdateringer.

Hovedendringene omfatter utvidet hjemmel i forurensningsloven, nye kapitler om samtykke til innsamling og tilsyn/kontroll, tydeligere plikter for abonnentene inkludert krav om korrekt kildesortering, kommunens informasjonsplikt, nye bestemmelser om oppsamlingsenheter og håndheving, samt opphevelse av bestemmelser om hjemmekompostering.

Forskriften gir kommunen bedre verktøy for håndheving gjennom tydelig tilsynshjemmel og mulighet for sanksjoner ved overtredelser. De nye bestemmelsene om husholdningslignende næringsavfall som kan samles inn sammen med husholdningsavfallet, sikrer at utsorterte fraksjoner går til materialgjenvinning i stedet for forbrenning, noe som støtter kommunens miljømål.

Forskriften er revidert og omstrukturert i samsvar med Lovdatas mal «*Lokal ny forskrift avd. 2*». Endringene innebærer i hovedsak en tydeligere struktur og oppdatering av innhold, og forskriften er tilpasset kravene til digital publisering på Lovdata.

Vedlegg

1. Gjeldende renovasjonsforskrift fra 2011
2. Utkast til revidert forskrift om avfallshåndtering i Fredrikstad kommune
3. Oversikt over endringer i renovasjonsforskriften

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen

Saksopplysninger

Bakgrunn

Gjeldende forskrift om avfallshåndtering for Fredrikstad kommune ble vedtatt av bystyret i PS 110/10 den 02.12.2010 med hjemmel i forurensningsloven av 13. mars 1981 nr. 6, og trådte i kraft 01.01.2011.

Siden vedtakelsen har det skjedd betydelige endringer i det nasjonale regelverket for avfallshåndtering, og det er innført nye nasjonale krav til kildesortering og materialgjenvinning. Samtidig har kommunen behov for å oppdatere og tydeliggjøre bestemmelser som regulerer både kommunens, abonnentenes og andre aktørers plikter og rettigheter.

For å kunne publisere forskriften på Lovdata må den følge den nasjonale malen «*Lokal ny forskrift avd. 2*». Dette krever strukturelle tilpasninger i forskriftens oppbygging og formatering.

Forslag til revidert forskrift sendes på offentlig høring med en høringsfrist på 8 uker. Forskriften gjøres tilgjengelig på kommunens nettsider, og relevante interne og eksterne aktører inviteres til å gi innspill. Innkomne høringsuttalelser vil bli gjennomgått og vurdert før endelig forslag til forskrift legges frem for bystyret.

Strukturelle endringer

Forskriften er tilpasset Lovdatas krav med ny mal «*Lokal ny forskrift avd. 2*». Innholdsfortegnelsen er fjernet, kapitler er slått sammen og omorganisert for bedre oversikt. Det er også lagt til nytt kapittel 4 om samtykke til innsamling av husholdningsavfall og nytt kapittel om tilsyn og kontroll.

Utvidet hjemmel

Hjemmel i forurensningsloven Hjemmelsgrunnlaget er utvidet med flere paragrafhenvisninger: § 27 (definisjoner), § 28 (aktsomhetsplikt) og § 73 (tvangsmulkt). Dette sikrer at kommunen har klar hjemmel for alle bestemmelser i forskriften.

Utvidet formål

Det er lagt til et nytt formål som presiserer at forskriften skal sikre forsvarlig oppsamling i tråd med kommunens grunnleggende målsetting om redusert avfallsproduksjon, økt gjenvinning og bedre ressursutnyttelse.

Nye definisjoner

Definisjonsbestemmelsen er utvidet med tre nye begreper. Avfallshierarkiet beskriver prioriteringer i avfallspolitikken, nemlig avfallsreduksjon, ombruk, materialgjenvinning, energigjenvinning og deponering. Boenhet defineres som leilighet eller selvstendig bolig med eget kjøkken, bad og WC. Dette er særlig viktig med tanke på renovasjonsgebyret. Grovavfall defineres som den del av husholdningsavfallet som er for stort eller tungt til å kunne legges i oppsamlingsenhet hjemme.

Kommunens plikter

Kommunens informasjonsplikt er presisert, herunder krav om publisering av oppdatert informasjon og varsling ved vesentlige endringer. Kommunen skal nemlig publisere oppdatert informasjon om renovasjonsordningen på nettsidene. Informasjonen skal omfatte gjeldende sorteringsregler, tømmekalender, regler for oppsamlingsenheter, gebyrsatser og kontaktinformasjon. I tillegg skal kommunen varsle abonnentene om vesentlige endringer i renovasjonsordningen. Varsling skal enten skje på kommunens nettsider, ved skriftlig henvendelse til berørte abonnenter eller gjennom andre hensiktsmessige informasjonskanaler.

Husholdningslignende avfall:

Tidligere var det bestemt at husholdningslignende næringsavfall skal til forbrenning. Dette er endret for å oppfylle nye nasjonale krav. Husholdningslignende næringsavfall som samles inn i utsorterte fraksjoner sammen med husholdningsavfall, vil behandles på samme måte som husholdningsavfall og gå til materialgjenvinning. Restfraksjonen fra næring vil gå til forbrenning ved godkjent behandlingsanlegg.

Abonmentens plikter

Abonmentens plikter er tydeliggjort i den nye forskriften. Abonmenten skal sortere avfallet korrekt og i tråd med kommunens regler, og skal gjøre seg kjent med informasjon som kommer fra kommunen om renovasjonsordningen. Ved feilsortering eller overtredelse av forskriftens bestemmelser, kan abonmenten holdes ansvarlig, og eventuelle sanksjoner eller gebyrer kan ilegges.

I tillegg er det lagt til et avsnitt om kollektivt ansvar ved borettslag og sameier. Borettslag og sameier med felles oppsamlingsenheter har et kollektivt ansvar for at alle beboere sorterer avfallet i henhold til kommunens krav.

Bestemmelser om informasjon og kommunikasjon er utvidet. Abonmenten plikter å holde seg orientert om gjeldende regler for renovasjonsordningen, herunder tømmedager, sorteringsregler, regler for bruk av oppsamlingsenheter og gebyrforhold. Abonmenten kan ikke påberope seg uvitenhet om regler som er gjort tilgjengelig.

Abonmenten plikter også å melde fra til kommunen uten ugrunnet opphold om endringer som har betydning for renovasjonsordningen. Dette gjelder blant annet endring i eierforhold eller brukerforhold, endring i antall boenheter på eiendommen, behov for endret størrelse på oppsamlingsenhet, langvarig fravær fra eiendommen utover seks måneder, samt endring i bruk av eiendom. Meldingen skal gis skriftlig.

Nytt kapittel om samtykke til innsamling av husholdningsavfall

Et helt nytt kapittel er lagt til med bestemmelser om kommunalt samtykke til innsamling av husholdningsavfall. Kapitlet dekker søknad om samtykke, krav til søknadsprosess, elektronisk innsending, vilkår for samtykke og rapporteringskrav. Dette sikrer at innsamling utover den kommunale renovasjonsordningen skjer på en forsvarlig måte og i tråd med gjeldende lover og forskrifter.

Renovasjonsteknisk plan

Bestemmelsene om renovasjonsteknisk plan er utvidet med krav om universell utforming av avfallsløsning og mulighet for fremtidig sorteringsutvidelse. I tillegg er det presisert at kommunen skal revidere veilederen ved behov. Dette er en vanlig praksis som sikrer at etablering av renovasjonsløsninger er i tråd med gjeldende regelverk og kommunale krav.

Det er også lagt til et avsnitt om overtakelsesprosessen ved etablering av nedgravde løsninger. Ved ferdigstilling skal det gjennomføres befaring med representanter fra kommuneområdet og utbygger, borettslag eller sameie. Når anlegget oppfyller kravene, overtar kommunen driftsansvaret.

Oppsamlingsenheter

Bestemmelsene i dette kapitlet er omstrukturert og presisert. Kommunen kan installere RFID-chip eller elektronisk identifikasjon på beholdere for bedre kontroll og oppfølging. Dessuten, kan kommunen pålegge fellesløsninger hvis det er hensiktsmessig.

Det er også presisert at etablering av nedgravde løsninger skal utføres av entreprenør med nødvendig kompetanse og i samsvar med kommunens tekniske krav.

Det er lagt til et viktig avsnitt om plassering av oppsamlingsenheter. Avfallsbeholder skal nemlig oppbevares på abonnentens eiendom. Beholder kan kun settes frem til tømning på fastsatt tømmedag og skal tas tilbake samme dag etter at tømning er gjennomført.

Dersom abonnenten lar beholdere stå permanent i vei, fortau, fellesareal eller andre offentlige områder, kan kommunen gi skriftlig pålegg om å flytte beholderen innen en angitt frist. Hvis pålegget ikke etterkommes, kan kommunen flytte beholderen tilbake til abonnentens eiendom, hente inn beholderen dersom forholdet ikke rettes og kreve gebyr som dekker kommunens kostnader knyttet til flytting, innhenting eller ekstraarbeid.

Kjørbar vei og fremkommelighet

Bestemmelsene er endret for bedre håndtering av hindringer. Hvis fremkommeligheten hindres av vegetasjon på privat eiendom, kan kommunen pålegge abonnenten å foreta beskjæring innen en angitt frist.

Dersom pålegget ikke etterkommes innen den angitte fristen, eller renovasjonskjøretøyet av andre årsaker ikke kommer frem, kan kommunen bestemme at avfallsbeholder skal settes frem på et midlertidig anvist avfallspunkt på tømmedag. Tidligere stod det at kommunen kunne foreta beskjæring på abonnentens regning, noe som ikke har vært praktisk gjennomførbart.

Renovasjon av hytter

Det er lagt inn en presisering om at hvis man ikke finner ledig plass til avfallet i oppsamlingsenheten, må man enten finne en annen oppsamlingsenhet med ledig plass eller levere det på gjenvinningsstasjonen.

Hjemmekompostering

Kommunen har fjernet rabattordning for hjemmekompostering for de fleste innbyggerne etter innføring av den nye innsamlingsordningen for matavfall, fordi mest mulig matavfall skal behandles på en måte som gir høy grad av materialgjenvinning. Bestemmelser om hjemmekompostering er derfor tatt ut av forskriften.

Nytt kapittel om tilsyn og kontroll

Det er lagt til et nytt kapittel som gir kommunen hjemmel til å føre tilsyn og gi skriftlige pålegg med frist. Kommunen kan føre tilsyn med at bestemmelsene i forskriften overholdes. Tilsynet omfatter oppsamling, sortering og håndtering av husholdningsavfall hos abonnentene.

Kommunen kan pålegge abonnenten å rette forhold som er i strid med forskriften innen en angitt frist. Pålegget skal være skriftlig og angi hvilke forhold som må rettes, frist for retting og konsekvenser ved manglende etterlevelse.

Sanksjoner og straff

Bestemmelsene er utvidet med hjemmel for tvangsmulkt og gebyr for kommunens faktiske merkostnader. Under § 23 Sanksjoner og straff er det lagt til nye bestemmelser om tvangsmulkt i samsvar med forurensningsloven § 73 ved graverende eller gjentatte overtredelser av forskriften, etter at anmodning om å rette avvik ikke er hensynstatt.

Det er også lagt inn bestemmelser om at for å unngå eventuelle problemer knyttet til helse eller forsøpling kan kommunen også ved gjentatte overtredelser av forskriften sørge for separat innkjøring og sortering av det feilsorterte avfallet for abonnentens regning.

Gebyrene etter denne forskriften er betalingssatser for å dekke kommunens kostnader ved ekstraarbeid, feilsortering eller andre forhold som medfører økte kostnader for kommunen.

Relevante bestemmelser

Forurensningsloven
Plan- og bygningsloven
Forvaltningsloven

Konsekvenser for sosial bærekraft

Den reviderte forskriften vil ha positiv innvirkning på sosial bærekraft ved å gi alle innbyggere tydeligere informasjon om rettigheter og plikter. Bestemmelsene om kommunens informasjonsplikt sikrer at informasjon om renovasjonsordningen er tilgjengelig og oppdatert.

For personer som ikke bruker digitale verktøy, vil det fortsatt være mulig å kontakte kommunen for informasjon og bistand. Dette sikrer at alle innbyggere får likeverdige tjenester, uavhengig av digital kompetanse.

De nye bestemmelsene om kollektivt ansvar i borettslag og sameier vil kunne bidra til bedre fellesskap rundt avfallshåndtering og styrke sosiale bånd i nabolag.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

Revidering av forskriften har ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunens drifts- eller investeringsbudsjett. Arbeidet med revisjonen gjennomføres innenfor eksisterende budsjett.

Informasjonskampanjen i forbindelse med implementering av den nye forskriften vil kunne medføre enkelte utgifter til informasjonsmateriell og kommunikasjon, men disse vurderes som moderate og kan dekkes innenfor ordinær drift.

b) Samfunnmessige konsekvenser

For innbyggerne vil de nye bestemmelsene om informasjonsplikt gi bedre tilgang til relevant informasjon om renovasjonsordningen. Samtidig vil strengere krav til sortering og nye sanksjoner ved overtredelser kunne oppleves som mer krevende for enkelte.

For næringslivet vil de endrede bestemmelsene om næringsavfall sikre at mer av avfallet går til materialgjenvinning i stedet for forbrenning. Dette støtter opp under sirkulærøkonomi og ressurseffektiv utnyttelse.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Den reviderte forskriften vil ha flere positive miljøeffekter. De nye bestemmelsene om næringsavfall sikrer at utsorterte fraksjoner går til materialgjenvinning i stedet for forbrenning. Dette gir høyere grad av materialgjenvinning og bedre ressursutnyttelse. Tydeligere krav til kildesortering og mulighet for sanksjoner ved overtredelser vil kunne bidra til mindre feilsortering og dermed høyere kvalitet på det sorterte avfallet. Dette er viktig for å sikre at avfallet faktisk kan gjenvinnes.

De nye bestemmelsene om renovasjonsteknisk plan med krav om universell utforming og mulighet for fremtidig sorteringsutvidelse legger til rette for at nye boligområder kan bygges med fleksible avfallsløsninger som kan tilpasses fremtidige krav til kildesortering, og som kan bidra til økt materialgjenvinningsgrad.

Samlet sett støtter de miljømessige konsekvensene av den reviderte forskriften opp under kommunens mål om bærekraftig avfallshåndtering og overgangen til sirkulærøkonomi.

Ansattes medbestemmelse

Ikke aktuelt.

Vurdert for uttalelser i rådene

Vurdert til ikke aktuelt, da saken gjelder revidering av renovasjonsforskriften med hovedvekt på tekniske og juridiske tilpasninger til nasjonale krav og Lovdatas mal.

Vurdering

Revidering av forskrift om avfallshåndtering er en nødvendig oppdatering av regelverket for å tilpasse det til nye nasjonale krav og moderne avfallshåndtering. Den reviderte forskriften gir kommunen bedre verktøy for å sikre miljømessig, samfunnsøkonomisk og forsvarlig avfallshåndtering.

De strukturelle endringene med tilpasning til Lovdatas mal er nødvendige for å kunne publisere forskriften digitalt og gjøre den lettere tilgjengelig for innbyggerne. Den nye strukturen med tydeligere kapittelinndeling gjør forskriften mer oversiktlig.

De innholdsmessige endringene styrker forskriften på flere viktige områder. Utvidet hjemmel i forurensningsloven sikrer at kommunen har klar hjemmel for alle bestemmelser. Nye definisjoner gjør forskriften tydeligere og enklere å forstå.

Bestemmelsene om kommunens informasjonsplikt er en viktig forbedring som sikrer at innbyggerne får tilgang til relevant og oppdatert informasjon. Dette legger grunnlag for bedre etterlevelse av regelverket.

De utvidede bestemmelsene om abonnentens plikter tydeliggjør ansvar og forventninger. Krav om korrekt kildesortering og mulighet for sanksjoner ved overtredelser gir kommunen bedre verktøy for å sikre at avfallet håndteres riktig. Bestemmelsen om kollektivt ansvar i borettslag og sameier er viktig for å sikre god avfallshåndtering i områder med felles løsninger.

Det nye kapitlet om samtykke til innsamling av husholdningsavfall gir kommunen bedre kontroll med innsamlingsvirksomhet utover den kommunale ordningen. Dette er viktig for å sikre at alt husholdningsavfall håndteres forsvarlig.

Endringene knyttet til næringsavfall er særlig viktige. Ved å sikre at utsorterte fraksjoner går til materialgjenvinning i stedet for forbrenning, styrkes kommunens arbeid med sirkulærøkonomi og ressursutnyttelse.

De nye bestemmelsene om tilsyn og kontroll, samt utvidede muligheter for sanksjoner, gir kommunen nødvendige virkemidler for håndheving av forskriften. Disse bestemmelsene er i samsvar med praksis i tilsvarende kommunale forskrifter. Samtidig sikrer bestemmelsene om klageadgang at enkeltvedtak kan påklages etter forvaltningslovens regler.

Opphevelse av bestemmelser om hjemmekompostering er en naturlig konsekvens av innføringen av innsamlingsordning for matavfall.

Det understrekes at flere av endringene er strukturelle og språklige tilpasninger til ny forskriftsmal, mens de innholdsmessige endringene er nærmere redegjort for i vedlagt oversikt over endringer, samt i saksopplysninger.

Den planlagte høringsrunden vil gi berørte parter og interesseaktører mulighet til å komme med innspill før endelig vedtak. Dette sikrer en god prosess og mulighet for justeringer basert på konstruktive tilbakemeldinger.

Samlet sett vurderes den reviderte forskriften å gi kommunen et bedre og mer oppdatert regelverk for avfallshåndtering, som støtter opp under miljømål og gir tydeligere rammer for alle parter.

Alternative løsninger

1. Beholde dagens forskrift fra 2010 uten revidering. Dette vil medføre at kommunen ikke har et oppdatert regelverk som er tilpasset nye nasjonale krav og moderne avfallshåndtering. Forskriften vil heller ikke kunne publiseres på Lovdata uten tilpasning til gjeldende mal. Kommunen vil mangle nødvendige virkemidler for håndheving og kontroll.
2. Gjennomføre en begrenset revidering kun for å tilpasse forskriften til Lovdatas krav, uten å oppdatere innholdet. Dette vil sikre at forskriften kan publiseres digitalt, men vil ikke gi kommunen oppdaterte bestemmelser som er tilpasset dagens behov og nye nasjonale krav til kildesortering og materialgjenvinning.

Konklusjon

Revidering av forskrift om avfallshåndtering i Fredrikstad kommune er et nødvendig tiltak for å sikre at kommunen har et oppdatert og hensiktsmessig regelverk som støtter opp under miljømål og gir tydeligere rammer for avfallshåndtering.

Basert på behovet for å tilpasse forskriften til nye nasjonale krav, moderne avfallshåndtering og krav til publisering på Lovdata, anbefaler kommunedirektøren at teknisk utvalg legger forslag til renovasjonsforskrift ut på offentlig høring.



Renovasjonsforskrift for Fredrikstad kommune

Vedtatt av Fredrikstad bystyre 02.12.2010 med hjemmel i lov 13. mars 1981 nr. 6 om Vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven) § 30, § 33, § 34, § 37, § 79, § 83 og § 85.

Ikrafttredelse 01.01.2011.

Forskriften erstatter tidligere renovasjonsforskrift av 30.05.1996 med ikrafttredelse 01.07.1996.

Innhold	Side
§ 1. Formål	3
§ 2. Virkeområde	3
§ 3. Definisjoner	3
§ 4. Renovasjonsteknisk plan	5
§ 5. Kommunal innsamling av avfall	6
§ 6. Avfall som ikke omfattes av kommunal innsamling	6
§ 7. Krav til sortering m.m.	7
§ 8. Hageavfall og kompostering	7
§ 9. Anskaffelse av oppsamlingsenheter	7
§ 10. Plassering av oppsamlingsenheter	7
§ 11. Krav til kjørbare vei og fremkommelighet	8
§ 12. Bruk av oppsamlingsenheter	8
§ 13. Renovasjon av hytter og fritidsboliger	9
§ 14. Kommunens plikter	9
§ 15. Abonentens plikter	10
§ 16. Gebyr	10
§ 17. Dispensasjon	10
§ 18. Innkreving og renter	11
§ 19. Klageadgang	11
§ 20. Sanksjoner og straff	11
§ 21. Forholdet til helseforskrifter	11

§ 1. Formål

Forskriften har som formål å sikre miljømessig, samfunnsøkonomisk og helsemessig tilfredsstillende oppsamling, innsamling, transport, gjenvinning og sluttbehandling av alt husholdningsavfall.

Forskriften skal videre bidra til å realisere de forpliktelsene kommunen er pålagt ved lov, og de mål som kommunen til enhver tid har nedfelt i sine plandokumenter om avfallsreducerende tiltak og håndtering av avfall for øvrig.

Forskriften skal også være kommunens styringsredskap for å realisere overordnede miljøpolitiske retningslinjer overfor alle avfalls- og renovasjonsaktører i Fredrikstad kommune.

§ 2. Virkeområde

Forskriften omfatter alle registrerte grunneiendommer som ligger i Fredrikstad kommune, og der det oppstår husholdningsavfall. Den omfatter kildesortering, oppsamling, innsamling og transport av husholdningsavfallet. Forskriften gjelder grunneiere, festere og andre som benytter seg av kommunens avfallsordning.

I tillegg omfatter forskriften innsamling, oppsamling og transport av farlig avfall fra husholdninger såfremt mengden ikke overstiger den grensen som til enhver tid gjelder i avfallsforskriftens kapittel 11.

Forskriften gjelder også renovasjonsgebyr.

Forskriften gjelder både for helårsboliger og for hytter, fritidseiendommer og andre bygg som nyttes som fritidsbolig i kommunen.

Kommunen kan gi nærmere retningslinjer for etablering av avfallsløsninger samt gjennomføring av forskriftens bestemmelser.

§ 3. Definisjoner

Abonnet: Eier eller langsiktig fester av grunneiendom som er omfattet av kommunal renovasjon for husholdninger. Abonnet plikter å betale renovasjonsgebyr.

Avfall: (jf. forurensningslovens § 27). Kasserte løse gjenstander eller stoffer. Som avfall regnes også overflødige løse gjenstander og stoffer fra tjenesteyting, produksjon og renseanlegg mv. Avløpsvann og avgasser regnes ikke som avfall.

Avfallsbesitter: Eier eller langsiktig fester av grunneiendom der avfallet har oppstått.

Avfallssug: Sentrale anlegg for flere husholdninger med rørsystem for å suge avfallet fra nedkast til sentrale oppsamlingsenheter.

Bringesystem: Kildesorteringssystem der publikum selv bringer sitt kildesorterte avfall til en mottaksplass, for eksempel et returpunkt eller en gjenvinningsstasjon.

Dypoppsamling (undergrunnscontainer): Sentrale anlegg for flere abonnenter med nedgravde beholdere eller storsekk som tømmes med en gitt tømmefrekvens.

Farlig avfall: Avfall som ikke hensiktsmessig kan behandles sammen med annet husholdningsavfall eller næringsavfall fordi det kan medføre alvorlig forurensing eller fare for skade på mennesker og dyr.

Fraksjon: En ensartet type avfall. Papir er en avfallsfraksjon, mens eksempelvis glass- og metallemballasje og tekstiler er andre fraksjoner.

Fritidsbolig: Bolig der regulert bruksformål ikke er helårsbolig, men kun opphold i fritid.

Gjenvinningsstasjon: Betjent avfallsmottak for kildesortert og blandet avfall fra en ubestemt gruppe abonnenter/brukere, tilgjengelig for alle kommunens husholdningsabonnenter. En gjenvinningsstasjon skal særlig tilby mottak for fraksjoner som ikke hentes av renovatør, og for større avfallsmengder enn det husholdningene vanligvis produserer.

Grunneiendom: Fast eiendom som er identifisert med eget gårds- og bruksnummer, eventuelt også feste- eller seksjonsnummer i offentlig eiendomsregister.

Hageavfall: Løv, gress, kvist, planterester og annet nedbrytbart avfall som oppstår i en hage.

Hentested: Sted hvor oppsamlingsenhet(er) stilles i påvente av innsamling.

Hentesystem: Kildesorteringssystem der kildesortert avfall hentes av godkjent avfallsinnsamler så nær kilden som mulig.

Husholdningsavfall: Avfall fra private husholdninger, herunder større gjenstander som inventar og lignende.

Kildesortering: Sortere avfallet i forskjellige avfallsfraksjoner der det oppstår.

Kombieiendom: Grunneiendom som benyttes for både bolig- og næringsformål.

Kompostering: Biologisk nedbryting og stabilisering av våtorganisk avfall med lufttilgang.

Næringsavfall: Avfall fra offentlige og private virksomheter og institusjoner, dvs. avfall fra profesjonelle aktører som oppstår som følge av deres virksomhet.

Oppsamlingsenhet: Container eller beholder, herunder sekk, dypopsamling (undergrunnscontainer) eller avfallssug til oppsamling av avfall.

Renovasjonsrett: Stedfestet plikt/rettighet som innebærer at en bestemt grunneiendom har rett til å plassere sin enhet for avfallsopsamling på en annen grunneiendom. Hovedregel ved etablering av ny bebyggelse i kommunen er at dersom en eiendoms renovasjonsbehov ikke lar seg løse ved oppsamling av avfall på eiendommen, må renovasjonsrett på annen eiendom avtales og dokumenteres senest i forbindelse med fradelings- eller byggesak.

Renovasjonteknisk plan: Dokument som viser hvordan oppsamling og henting av husholdningsavfall planlegges utført i et reguleringsområde eller for en grunneiendom.

Renovatør: Virksomhet som samler inn og kjører bort avfall. Samme uttrykk brukes også om operatør som utfører dette arbeidet.

Restavfall: Avfall det ikke er opprettet egne sorteringsordninger for. Dette er avfall som blir igjen etter kildesortering og sentralsortering av husholdnings- og næringsavfall, og leveres til forbrenningsanlegg eller avfallsdeponi som har konsesjon for mottak av slike fraksjoner.

Returpunkt: Lokalt ubetjent oppsamlingssted hvor publikum kan levere en eller flere avfallsfraksjoner, for eksempel glass- og metallemballasje, farlig avfall etc.

Smitte- risiko- og/eller problemavfall: Smittefarlig, potensielt smittefarlig, estetisk skjemmende eller stikkende/skjærende avfall fra sykehus, sykehjem, legekantor, tannlekantor, veterinær og lignende. Patologisk avfall regnes ikke inn under denne kategorien.

Utbyggingsavtale: En avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område. Utbyggingsavtale gjelder gjennomføring av kommuneplanens arealdel og har sitt grunnlag i kommunens rolle som planmyndighet (plan- og bygningslovens § 64).

Våtorganisk avfall: Lett nedbrytbart organisk avfall som for eksempel matavfall, planterester og vått husholdningspapir.

§ 4. Renovasjonsteknisk plan

a) Plikt til renovasjonsteknisk plan

Enhver som fremmer forslag til reguleringsplan i kommunen, plikter å utarbeide en renovasjonsteknisk plan for det området planforslaget omfatter. Planen skal godkjennes av Fredrikstad kommune.

Enhver ansvarlig søker som søker om tillatelse til bygging eller fradeling av grunneiendom, plikter å fremlegge renovasjonsteknisk plan for den eiendom/de eiendommer som omfattes av det omsøkte tiltaket.

Bestemmelsene i denne paragraf gjelder uavhengig av om det finnes en renovasjonsteknisk plan som del av reguleringsplan som grunneiendom allerede er omfattet av.

b) Omfang av og innhold for renovasjonsteknisk plan

En renovasjonsteknisk plan skal vise hvordan oppsamling og innsamling av avfall skal løses fysisk for det området eller den grunneiendom planen omfatter, samt hvordan andre eiendommer eventuelt berøres av den foreslåtte løsningen. Dette gjøres ved kart eller tegning og beskrivende tekst.

Følgende forhold skal beskrives:

1. Kategori avfallsbesittere i eiendommens driftsfase, dvs. hvorvidt avfallsbesitterne som skal ha tilhold på grunneiendommen eller området er husholdninger, næringsvirksomheter, kommunale virksomheter eller kombinasjoner av disse.
2. Teknisk løsning for oppsamling av avfall, dvs. beholder, container, nedgravd container, avfallssug etc.
3. Hoveddimensjoner for oppsamlingsenheter, samt benyttet dimensjoneringsgrunnlag.
4. Plassering av oppsamlingsenheter.
5. Eventuelle utvidelsesmuligheter ved senere overgang til større eller flere oppsamlingsenheter.
6. Adkomst og stoppested for renovasjonsbil.
7. Stedfestede plikter og rettigheter (servitut) som er relevante for renovasjon.
8. Hvordan nabo- og gjenboereiendommer berøres av foreslått løsning.

Dersom en boligeiendom ikke kan betjenes direkte med ordinær renovasjonsbil, skal stedfestet renovasjonsrett på annen eiendom avtales før eller i forbindelse med fradelings- eller byggesak.

c) Veileder for renovasjonsteknisk planlegging

Kommunen skal utarbeide og publisere en kommunal veileder til bruk ved utarbeidelse og saksbehandling av renovasjonstekniske planer. Samme veileder skal også dekke utarbeidelse og saksbehandling av renovasjonsmessige aspekter ved fradelingssaker og reguleringsplaner.

d) Krav til teknisk løsning for oppsamling av husholdningsavfall

Kommunen kan gjennom særskilte bestemmelser i kommuneplanens arealdel, reguleringsplan, kommunedelplan eller utbyggingsavtale stille krav til teknisk løsning for oppsamling av husholdningsavfall i hele eller deler av det området planen eller avtalen omfatter.

Adgangen til å stille slike krav er begrenset til de tilfeller der dette er nødvendig for å sikre at arealbruk og bebyggelse tilrettelegges slik at det blir til størst mulig gagn for den enkelte og samfunnet, jf. plan- og bygningsloven § 2 og § 26. Adgangen til å stille slike krav i utbyggingsavtale må være forankret i kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan.

Krav om at utbygger skal bekoste hele eller deler av områdets infrastruktur for husholdningsavfall, må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang, kommunens plikter etter avtalen og bidrag til gjennomføringen, samt den belastning utbyggingen påfører kommunen, jf. plan- og bygningsloven § 64 b.

§ 5. Kommunal innsamling av avfall

I kommunen er det lovpålagt innsamling av husholdningsavfall, jf. forurensningsloven. Alle eiendommer mv. som faller innenfor § 2 omfattes av denne avfallsordningen.

For kombieiendommer der man ikke er i stand til å skille næringsavfall fra husholdningsavfallet, anses alt avfall som husholdningsavfall.

Avfallet skal håndteres på en best mulig samfunnsøkonomisk, miljø- og ressursmessig og sikker måte.

Kommunen kan ved generelle bestemmelser, eller i hvert enkelt tilfelle, stille krav til den aktuelle abonnent eller avfallsprodusent om kildesortering og leveringsmetode for de ulike deler av avfallet.

Ingen kan uten kommunens godkjenning samle inn husholdningsavfall i Fredrikstad kommune. Det er ikke tillatt å grave ned eller henlegge avfall.

§ 6. Avfall som ikke omfattes av kommunal innsamling

Næringsavfall omfattes ikke av denne forskriften. Slikt avfall skal bringes til lovlig avfallsmottak med mindre det gjenvinnes eller brukes på annen måte. Avfallsbesitter må selv sørge for å bringe næringsavfall og farlig avfall til godkjent behandlingsanlegg.

For næringsavfall som i art og mengde tilsvarer husholdningsavfall og som hensiktsmessig kan samles inn sammen med husholdningsavfallet, kan kommunen tilby innsamling i samlast med husholdningsavfallet. Kommunen avgjør i hvert enkelt tilfelle hvorvidt slikt avfall kan samles inn sammen med husholdningsavfallet. Slikt avfall skal som næringsavfall til forbrenning ved godkjent behandlingsanlegg.

§ 7. Krav til sortering m.m.

Abonnenter som omfattes av lovpålagt kommunal innsamling av avfall plikter å kildesortere avfallet i henhold til kommunens gjeldende ordning. Abonnenten er selv ansvarlig for at eget avfall han vil holde konfidensielt blir makulert.

§ 8. Hageavfall og kompostering

Hageavfall bør så langt det er mulig komposteres i egen hage når dette ikke er til sjenanse for andre, alternativt leveres til kommunens mottaksordning for hageavfall.

Abonnenter som har eget hageareal (minimum 100 kvm) som er egnet for bruk av kompost, kan inngå avtale med kommunen om hjemmekompostering av våtorganisk avfall.

De abonnenter som tegner slik avtale får en reduksjon i renovasjonsgebyret. Abonnenten forplikter seg til ikke å legge våtorganisk avfall i oppsamlingsenhetene.

Det kreves at komposteringen skjer i en beholder godkjent av kommunen. Abonnenten må selv skaffe beholder. Det er en forutsetning at komposteringen skjer på en hygienisk tilfredsstillende måte, som ikke tiltrekker seg skadedyr, gir sigevann, vond lukt eller virker sjenerende for omgivelsene.

Eventuelle anvisninger fra kommunen skal følges, og det blir ført kontroll med at avtalen etterleves.

Tilbud om reduksjon i renovasjonsgebyr kan opphøre ved en eventuell innføring av nye ordninger for våtorganisk avfall.

Brenning av avfall, inkludert hageavfall er ikke tillatt. Dette er regulert i egen kommunal forskrift.

§ 9. Anskaffelse av oppsamlingsenheter

Alle flyttbare oppsamlingsenheter tilhører kommunen, som også har ansvaret for anskaffelse og utsetting. Enhetene er av en slik type og tilstand at avfallet sikres mot rotter og andre skadedyr. Kommunen avgjør når en enhet må repareres eller fornyes, og foretar reparasjoner og utskiftinger etter behov. Dersom en abonnent forsettlig eller uaktsomt skader eller ødelegger en enhet, må han bære koste reparasjon eller utskifting.

Hver enkelt oppsamlingsenhet er registrert på den enkelte eiendom og skal ikke flyttes ved endringer i eier- eller festeforhold.

Ingen kan anlegge avfallssug eller dypopsamlingsanlegg for husholdningsavfall uten kommunens godkjenning. Kommunen skal inkluderes i planlegging av slike anlegg.

I prinsippet skal slike anlegg bekostes og etableres av utbygger, det aktuelle borettslag eller brukere av anlegget. Når anlegget tas i bruk, overtas drifts- og vedlikeholdsansvaret av kommunen.

Kommunen kan pålegge flere abonnenter å ha felles oppsamlingsenhet.

§ 10. Plassering av oppsamlingsenheter

Enhver eiendom der det oppstår husholdningsavfall skal ha tilstrekkelig antall oppsamlingsenheter for avfallet. Abonnenten skal sørge for at det finnes tilstrekkelig areal for plassering av oppsamlingsenhetene.

Alle oppsamlingsenheter må plasseres etter kommunens anvisning slik at de ikke gir hygieniske ulemper eller er til unødig sjenanse for andre, dette gjelder både ved oppbevaring og i forbindelse med tømning. På hentestedet skal beholderen plasseres lett tilgjengelig på et plant og fast

underlag på bakkenivå. Beholderne skal på tømmedag stå på hentested med håndtakene orientert i henhold til aktuell tømme-/henteordning.

På tømmedag må beholder være plassert ved vegkant/fortauskant ved kjørbær vei senest kl. 06.00. Maks avstand fra vei skal ikke overstige en meter. Etter tømning skal abonnenten tidligst mulig hente beholderen inn på egen eiendom.

I områder hvor det er avsatt felles oppsamlingsenheter, kan kommunen henvise abonnentene til å benytte disse.

Ved innendørs oppsamlingsystem må enheten plasseres i eget avfallsrom. Det skal avsettes tilstrekkelig areal til oppsamlingsenheten og adkomsten skal være fri for hindringer som kan gjøre innsamlingen vanskelig. I bygninger med avfallsnedkast må gårdeieren sørge for at avfallet kommer opp i de fastsatte oppsamlingsenheter til den tid disse skal tømmes. Løsningen skal godkjennes av kommunen.

Vinterstid skal adkomsten til oppsamlingsenheten være ryddet for snø, om nødvendig være sandstrødd etc. slik at renovatørene får utført tømningen.

Eventuelle endringer av kommunens innsamlingsystem kan medføre behov for endret plassering av oppsamlingsenheter. Abonnenten plikter derfor til enhver tid å følge kommunens anvisning med hensyn til plassering.

§ 11. Krav til kjørbær vei og fremkommelighet

Som kjørbær vei regnes vei med tilfredsstillende snuplass eller gjennomkjøring som er fremkommelig, og dessuten har kurvatur, stigningsforhold, bredde og styrke til å tåle et renovasjonskjøretøy.

Kjørevei skal ha en fri høyde på minst fire meter. Langs veien må det ikke være greiner eller annet som hindrer kjøring. Dersom kommunens anmodning om beskjæring av trær, busker eller hekker innen en bestemt frist ikke etterkommes, kan kommunen foreta slik beskjæring for abonnentens regning.

Plassering av oppsamlingsenheten på tømmedag må være slik at renovatøren ikke hindres av snø, biler, vann eller andre sperringer. I perioder med snø og is kan kommunen gi anvisning om en annen plassering av beholderen som skal tømmes enn i resten av året.

§ 12. Bruk av oppsamlingsenheter

Oppsamlingsenheter må kun brukes til oppsamling av avfall som omfattes av denne forskriften, og skal ikke inneholde gjenstander som kan utsette renovatøren for fare eller ulempe under håndteringen.

Fuktig avfall, spisse, skarpe eller knuselige gjenstander med mere skal være forsvarlig innpakket før plassering i beholderen. Varm aske må avkjøles helt før den blir emballert og lagt i beholderen. Aske, avfall fra støvsuger og annet avfall som kan gi støvplage, må være emballert slik at det ikke oppstår støvplage under innsamling.

I oppsamlingsenheten skal det ikke legges døde dyr, flytende avfall, større metallgjenstander, hvitevarer, kuldemøbler, møbler, stein og jord, større mengder hageavfall, sand/grus eller bygningsavfall. I beholderen må det heller ikke legges etsende, eksplosivt eller selvantennelig avfall.

Farlig avfall skal leveres til kommunens innsamlingsordning.

Oppsamlingsenheter for kildesortert avfall skal kun inneholde den type avfall som kommunen til enhver tid bestemmer.

Det er ulovlig å hensette avfall utenfor oppsamlingsenhetene.

Oppsamlingsenheten skal ikke fylles mer enn at lokket lett kan lukkes slik at hygieniske ulemper unngås. Avfallet skal ikke pakkes fastere enn at enheten kan tømmes uten besvær.

Avfallssekker må ikke veie mer enn 20 kg.

På vinterstid er abonnenten ansvarlig for at avfallet ikke er frosset fast og dermed ikke lar seg tømme.

Kommunen kan pålegge den enkelte abonnent å øke volumet på oppsamlingsenhet(er) hvis dette synes nødvendig for å sikre tilstrekkelig sortering av avfallet eller for å hindre at avfallet oppbevares eller disponeres på en uheldig måte.

§ 13. Renovasjon av hytter og fritidsboliger

Hytterrenovasjon omfatter hytter, fritidsboliger og andre bygg/enheter som nyttes som fritidsbolig.

Hytterrenovasjonen er en helårstjeneste.

Abbonenten må på sin eiendom oppbevare avfallet på en trygg og forsvarlig måte slik at ikke hygieniske ulemper oppstår. Det er ikke tillatt å grave ned avfall eller etablere egne private "avfallsplasser".

Den enkelte abonnent må sørge for å få brakt sitt avfall til en av de utplasserte kommunale oppsamlingsenheter for hytteavfall. Avfallet må emballeres forsvarlig under transport til oppsamlingsenhet. Er det ikke plass til avfallet i oppsamlingsenheten, må eieren ta med seg avfallet tilbake eller finne en annen oppsamlingsenhet med ledig plass.

§ 14. Kommunens plikter

Kommunen plikter å informere abonnentene om den til enhver tid gjeldende renovasjonsordningen.

Renovatørene er bare pliktig til å ta med avfall som er lagt i godkjent oppsamlingsenhet som ikke er fylt mer enn at lokket kan lukkes helt igjen, og hvor abonnenten for øvrig har oppfylt de krav han/hun er pålagt gjennom forskriften. Innsamling og tømming skal foregå slik at det medfører minst mulig ulempe med hensyn til støv, støy, lukt og lignende. Under transport skal avfallet være sikret slik at ikke noe faller av eller tilsøler veier eller plasser. Eventuelt søl fra tømmingen skal fjernes av renovatør.

Renovatøren skal forlate beholderen i oppreist og lukket posisjon på hentestedet. Ved bruk av sidelaster vil dette i gitte tilfelle ikke kunne oppfylles.

Avfallet skal hentes etter gjeldende tømmerutiner som fastsettes av kommunen.

Ved endring i tømmerutiner og andre forhold i kommunal avfallsordning som er av vesentlig betydning, skal abonnenten varsles i god tid og på en hensiktsmessig måte.

§ 15. Abonnentens plikter

Abonnenten skal sørge for:

- At plassering tilfredsstiller kravene til kjørbar vei, og at bruk av oppsamlingsenheten skjer i samsvar med denne forskriften.
- Nødvendig renhold og vedlikehold av oppsamlingsenheter og hentested.
- Å omgående melde eventuelle endringer i abonnementsforholdet til kommunen.
- Å unngå skader på oppsamlingsenhetene på grunn av feilaktig bruk, hærverk eller lignende.
- Å holde seg orientert om hentedager, også tidsbegrensede endringer.

§ 16. Gebyr

Abonnenter som omfattes av bestemmelsene i denne forskrift skal betale renovasjonsgebyr.

Ved registrering av ny abonnent, eller ved endring av eksisterende abonnement, blir gebyr regnet fra dato da endringen trer i kraft.

Abonnent som har husholdningsavfall plikter straks å melde fra til kommunen dersom abonnenten ikke mottar faktura med renovasjonsgebyr eller oppdager feil i denne.

Kommunen skal fastsette gebyrer som dekker alle kostnader kommunen har med renovasjonen. Gebyrsatser fastsettes av kommunen gjennom årlige vedtak. Gebyrsatser for ulike tilleggstjenester som for eksempel levering av avfall på gjenvinningsstasjoner eller behandlingsanlegg, betales separat og i tråd med den utførte tjeneste.

For å fremme avfallsreduksjon, kildesortering og gjenvinning har kommunen innført differensierte gebyrsatser. Differensiering skal skje på grunnlag av avfallsmengder, avfallstype, materialgjenvinning, kostnadsbesparende innsamlingsystemer (avfallssug), mv.

Kriterier for fastsettelse av renovasjonsgebyr for hytter og fritidsboliger:

- a) Eiendom med hytte og med eventuell tilhørende anneks, sjøbu etc. betaler ett gebyr.
- b) Eiendom med flere selvstendige hytter betaler ett gebyr for hver enkelt hytte.

§ 17. Dispensasjon

Kommunen kan etter grunnlagt skriftlig søknad gi dispensasjon fra ordningen for særskilte eiendommer. Slike søknader om dispensasjoner skal inneholde korrekt angivelse av eier, adresse og gårdsnr./bruksnr.

Abonnenter som kan dokumentere at en bolig står ubebodd i mer enn seks måneder av gangen, vil etter søknad kunne få fritak for renovasjonsgebyret for den aktuelle perioden. Dette gjelder også ved eierskifte. Abonnenten plikter å gi melding straks boligen/eiendommen blir tatt i bruk på nytt. Unnlates slik melding kan kommunen kreve gebyr for den perioden eiendommen/boenheten ikke deltok i ordningen.

Fritidseiendommer kan ikke dispenseres fra renovasjonsordningen eller betalingsplikten verken på grunnlag av at ordningen ikke brukes, at ordningen er tungvint, anses som unødvendig eller av lignende grunner.

Fritak fra krav om fremtrilling av oppsamlingsenhet til kjørbare vei på tømmedag, kan innvilges etter søknad.

Dersom det bor andre i husstanden som ikke omfattes av kriteriene for å få fritak, vil fritak for husstanden ikke bli gitt. Ved hjemmelsovergang/eierskifte opphører fritaket.

§ 18. Innkreving og renter

Renovasjonsgebyr med tillegg for løpende renter og kostnader er sikret ved lovbestemt pant etter pantelovens § 6-1. Om renteplikt ved for sen betaling og inndrivning av renovasjonsgebyr gjelder reglene i lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiendomsskatt til kommunene § 26 og § 27 tilsvarende.

Gebyret skal betales selv om det er omtvistet. Eventuelt for mye betalt gebyr vil tilbakebetales med renter.

§ 19. Klageadgang

Vedtak i denne forskriften kan påklages dersom vedtaket er et enkeltvedtak, jf. forvaltningslovens § 28 og forurensningslovens § 85. Klagen blir behandlet etter reglene i forvaltningsloven, jf. kap. VI i forvaltningsloven.

Klagen sendes kommunen.

§ 20. Sanksjoner og straff

Ved manglende eller feilaktig sortering av avfallet i henhold til bestemmelsene i denne forskriften, vil det bli gitt melding fra kommunen om at dette må rettes. Ved graverende eller gjentatte overskridelser av sorteringsbestemmelsene kan renovatør nekte å tømme oppsamlingsenheten før avfallet er korrekt sortert. For å unngå eventuelle problemer knyttet til helse eller forsøpling kan kommunen også i slike tilfeller sørge for separat innkjøring og sortering av det feilsorterte avfallet for abonnentens regning.

Tilsvarende tiltak som beskrevet ovenfor kan også tas i bruk for situasjoner med oppsamlingsenheter som er overfylte, for tunge, feilaktig plassert, har avfall hensatt på utsiden eller på andre måter er i strid med bestemmelsene i denne forskriften.

Overtredelser av denne forskriften kan ut over dette straffes med bøter, jf. forurensningslovens § 79, 2. ledd.

§ 21. Forholdet til helseforskrifter

De lokale helsemyndigheter har ansvar for å se til at håndtering av avfall skjer i samsvar med kommunehelsetjenesteloven med forskrifter, og kan på selvstendig grunnlag fastsette vilkår som sikrer hygienisk oppbevaring og disponering av avfallet.

All håndtering av avfall etter denne forskriften skal skje i samsvar med sentrale og lokale helsemyndigheters retningslinjer og vilkår.

Utkast til forskrift om avfallshåndtering i Fredrikstad kommune

Hjemmel: Forskriften er fastsatt av Fredrikstad bystyre xx.xx.xxxx med hjemmel i lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven) § 27, § 28, § 30, § 33, § 34, § 37, § 73, § 79, § 83 og § 85.

Formål og generelle bestemmelser

§ 1. Formål

Forskriften har som formål å sikre miljømessig, samfunnsøkonomisk og helsemessig tilfredsstillende oppsamling, innsamling, transport, gjenvinning og sluttbehandling av alt husholdningsavfall.

Forskriften skal videre bidra til å realisere de forpliktelsene kommunen er pålagt ved lov, og de mål som kommunen til enhver tid har nedfelt i sine plandokumenter om avfallsreducerende tiltak og håndtering av avfall for øvrig.

Forskriften skal også være kommunens styringsredskap for å realisere overordnede miljøpolitiske retningslinjer overfor alle avfalls- og renovasjonsaktører i Fredrikstad kommune.

Forskriften har som formål å sikre forsvarlig oppsamling i tråd med kommunens grunnleggende målsetting om redusert avfallsproduksjon, økt gjenvinning og bedre ressursutnyttelse.

§ 2. Virkeområde

Forskriften omfatter alle registrerte grunneiendommer som ligger i Fredrikstad kommune, og der det oppstår husholdningsavfall. Den omfatter kildesortering, oppsamling, innsamling og transport av husholdningsavfallet. Forskriften gjelder grunneiere, festere og andre som benytter seg av kommunens avfallsordning.

I tillegg omfatter forskriften innsamling, oppsamling og transport av farlig avfall fra husholdninger såfremt mengden ikke overstiger den grensen som til enhver tid gjelder i forskrift 1. juni 2004 nr. 930 om gjenvinning og behandling av avfall (avfallsforskriften) kapittel 11. Forskriften gjelder også renovasjonsgebyr.

Forskriften gjelder både for helårsboliger og for hytter, fritidseiendommer og andre bygg som nyttes som fritidsbolig i kommunen. Kommunen kan gi nærmere retningslinjer for etablering av avfallsløsninger samt gjennomføring av forskriftens bestemmelser.

§ 3. Definisjoner

I denne forskriften menes med:

- a. *Abonnet*: Eier eller langsiktig fester av grunneiendom som er omfattet av kommunal renovasjon for husholdninger. Abonnet plikter å betale renovasjonsgebyr.
- b. *Avfall*: Kasserte løsøre gjenstander eller stoffer, jf. forurensningslovens § 27. Som avfall regnes også overflødige løsøre gjenstander og stoffer fra tjenesteyting, produksjon og rensaneanlegg mv. Avløpsvann og avgasser regnes ikke som avfall.
- c. *Avfallsbesitter*: Eier eller langsiktig fester av grunneiendom der avfallet har oppstått.
- d. *Avfallshierarkiet*: Prinsipp for prioritering av tiltak i avfallspolitikken, der avfallsreduksjon og ombruk skal prioriteres foran materialgjenvinning, energigjenvinning og deponering, i samsvar med nasjonalt og overordnet regelverk. Avfallshierarkiet skal forstås i samsvar med gjeldende nasjonalt regelverk.
- e. *Avfallssug*: Sentrale anlegg for flere husholdninger med rørsystem for å suge avfallet fra nedkast til sentrale oppsamlingsenheter.
- f. *Boenhet*: Leilighet eller selvstendig bolig med eget kjøkken, bad og WC.
- g. *Bringesystem*: Kildesorteringssystem der publikum selv bringer sitt kildesorterte avfall til en mottaksplass, for eksempel et returpunkt eller en gjenvinningsstasjon.
- h. *Dypopsamling (undergrunnscontainer)*: Sentrale anlegg for flere abonnenter med nedgravde beholdere eller storsekk som tømmes med en gitt tømmefrekvens.
- i. *Farlig avfall*: Avfall som ikke hensiktsmessig kan behandles sammen med annet husholdningsavfall eller næringsavfall fordi det kan medføre alvorlig forurensing eller fare for skade på mennesker og dyr.
- j. *Fraksjon*: En ensartet type avfall. Papir er en avfallsfraksjon, mens eksempelvis glass- og metallemballasje og tekstiler er andre fraksjoner.
- k. *Fritidsbolig*: Bolig der regulert bruksformål ikke er helårsbolig, men kun opphold i fritid.
- l. *Gjenvinningsstasjon*: Betjent avfallsmottak for kildesortert og blandet avfall fra en ubestemt gruppe abonnenter/brukere, tilgjengelig for alle kommunens husholdningsabonnenter. En gjenvinningsstasjon skal særlig tilby mottak for fraksjoner som ikke hentes av renovatør, og for større avfallsmengder enn det husholdningene vanligvis produserer.
- m. *Grovavfall*: Den del av husholdningsavfallet som er for stort eller tungt til å kunne legges i oppsamlingsenheten hjemme, for eksempel bygningsavfall og kasserte møbler.
- n. *Grunneiendom*: Fast eiendom som er identifisert med eget gårds- og bruksnummer, eventuelt også feste- eller seksjonsnummer i offentlig eiendomsregister.
- o. *Hageavfall*: Løv, gress, kvist, planterester og annet nedbrytbart avfall som oppstår i en hage.
- p. *Hentested*: Sted hvor oppsamlingsenhet(er) stilles i påvente av innsamling.
- q. *Hentesystem*: Kildesorteringssystem der kildesortert avfall hentes av godkjent avfallsinnsamler så nær kilden som mulig.
- r. *Husholdningsavfall*: Avfall fra private husholdninger, herunder større gjenstander som inventar og lignende.
- s. *Kildesortering*: Sortere avfallet i forskjellige avfallsfraksjoner der det oppstår.
- t. *Kombieendom*: Grunneiendom som benyttes for både bolig- og næringsformål.
- u. *Kompostering*: Biologisk nedbryting og stabilisering av våtorganisk avfall med lufttilgang.
- v. *Næringsavfall*: Avfall fra offentlige og private virksomheter og institusjoner, dvs. avfall fra profesjonelle aktører som oppstår som følge av deres virksomhet.

- w. *Oppsamlingsenhet*: Container eller beholder, herunder sekk, dypoppsamling (undergrunnscontainer) eller avfallssug til oppsamling av avfall.
- x. *Renovasjonsrett*: Stedfestet plikt/rettighet som innebærer at en bestemt grunneiendom har rett til å plassere sin enhet for avfallsoppsamling på en annen grunneiendom. Hovedregel ved etablering av ny bebyggelse i kommunen er at dersom en eiendoms renovasjonsbehov ikke lar seg løse ved oppsamling av avfall på eiendommen, må renovasjonsrett på annen eiendom avtales og dokumenteres senest i forbindelse med fradelings- eller byggesak.
- y. *Renovasjonsteknisk plan*: Dokument som viser hvordan oppsamling og henting av husholdningsavfall planlegges utført i et reguleringsområde eller for en grunneiendom.
- z. *Renovatør*: Virksomhet som samler inn og kjører bort avfall. Samme uttrykk brukes også om operatør som utfører dette arbeidet.
- aa. *Restavfall*: Avfall det ikke er opprettet egne sorteringsordninger for. Dette er avfall som blir igjen etter kildesortering og sentralsortering av husholdnings- og næringsavfall, og leveres til forbrenningsanlegg eller avfallsdeponi som har konsesjon for mottak av slike fraksjoner.
- bb. *Returpunkt*: Lokalt ubetjent oppsamlingssted hvor publikum kan levere en eller flere avfallsfraksjoner, for eksempel glass- og metallemballasje, farlig avfall etc.
- cc. *Smitte- risiko- og/eller problemavfall*: Smittefarlig, potensielt smittefarlig, estetisk skjemmende eller stikkende/skjærende avfall fra sykehus, sykehjem, legekontor, tannlegekontor, veterinær og lignende. Patologisk avfall regnes ikke inn under denne kategorien.
- dd. *Utbyggingsavtale*: En avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område. Utbyggingsavtale gjelder gjennomføring av kommuneplanens arealdel og har sitt grunnlag i kommunens rolle som planmyndighet (plan- og bygningslovens § 64).
- ee. *Våtorganisk avfall*: Lett nedbrytbart organisk avfall som for eksempel matavfall, planterester og vått husholdningspapir.

§ 4. Forholdet til helseforskrifter

De lokale helsemyndigheter har ansvar for å se til at håndtering av avfall skjer i samsvar med kommunehelsetjenesteloven med forskrifter, og kan på selvstendig grunnlag fastsette vilkår som sikrer hygienisk oppbevaring og disponering av avfallet.

All håndtering av avfall etter denne forskriften skal skje i samsvar med sentrale og lokale helsemyndigheters retningslinjer og vilkår.

Kommunens ansvar

§ 5. Kommunal innsamling av avfall

I kommunen er det lovpålagt innsamling av husholdningsavfall, jf. forurensningsloven. Alle eiendommer mv. som faller innenfor § 2 omfattes av denne avfallsordningen.

For kombieieendommer der man ikke er i stand til å skille næringsavfall fra husholdningsavfallet, anses alt avfall som husholdningsavfall.

Avfallet skal håndteres på en best mulig samfunnsøkonomisk, miljø- og ressursmessig og sikker måte.

Kommunen kan ved generelle bestemmelser, eller i hvert enkelt tilfelle, stille krav til den aktuelle abonnent eller avfallsprodusent om kildesortering og leveringsmetode for de ulike deler av avfallet.

Ingen kan uten kommunens godkjenning samle inn husholdningsavfall i Fredrikstad kommune. Det er ikke tillatt å grave ned eller henlegge avfall.

§ 6. Kommunens plikter

Kommunen plikter å informere abonnentene om den til enhver tid gjeldende renovasjonsordningen.

Kommunen skal sørge for at abonnentene har tilgang til nødvendig og oppdatert informasjon om den kommunale renovasjonsordningen på kommunens nettsider. Informasjonen skal omfatte gjeldende sorteringsregler, tømmeplaner, regler for oppsamlingsenheter, gebyrsatser og kontaktinformasjon.

Kommunen skal varsle abonnentene om vesentlige endringer i renovasjonsordningen. Varsling skal enten skje på kommunens nettsider, ved skriftlig henvendelse til berørte abonnenter eller gjennom andre hensiktsmessige informasjonskanaler.

Renovatørene er bare pliktig til å ta med avfall som er lagt i godkjent oppsamlingsenhet som ikke er fylt mer enn at lokket kan lukkes helt igjen, og hvor abonnenten for øvrig har oppfylt de krav han/hun er pålagt gjennom forskriften. Innsamling og tømming skal foregå slik at det medfører minst mulig ulempe med hensyn til støv, støy, lukt og lignende. Under transport skal avfallet være sikret slik at ikke noe faller av eller tilsøler veier eller plasser. Eventuelt søl fra tømningen skal fjernes av renovatør. Renovatøren skal forlate beholderen i oppreist og lukket posisjon på hentestedet. Avfallet skal hentes etter gjeldende tømmerutiner som fastsettes av kommunen.

Ved endring i tømmerutiner og andre forhold i kommunal avfallsordning som er av vesentlig betydning, skal abonnenten varsles i god tid.

§ 7. Avfall som ikke omfattes av kommunal innsamling

Næringsavfall omfattes ikke av denne forskriften. Slikt avfall skal bringes til lovlig avfallsmottak med mindre det gjenvinnes eller brukes på annen måte. Avfallsbesitter må selv sørge for å bringe næringsavfall og farlig avfall til godkjent behandlingsanlegg.

For næringsavfall som i art og mengde tilsvarer husholdningsavfall og som hensiktsmessig kan samles inn sammen med husholdningsavfallet, kan kommunen tilby innsamling i samlast med husholdningsavfallet. Kommunen avgjør i hvert enkelt tilfelle hvorvidt slikt avfall kan samles inn sammen med husholdningsavfallet.

Slikt næringsavfall som samles inn i utsorterte fraksjoner, vil behandles på samme måte som husholdningsavfall og gå til materialgjenvinning. Restfraksjonen fra næring vil gå til forbrenning ved godkjent behandlingsanlegg.

Abonnentens ansvar

§ 8. Abonnentens plikter

Abonnenten skal sørge for:

- a. Å sortere avfallet korrekt og i tråd med kommunens regler.
- b. At plassering tilfredsstillende kravene til kjørbare vei, og at bruk av oppsamlingsenheten skjer i samsvar med denne forskriften.
- c. Nødvendig renhold og vedlikehold av oppsamlingsenheter og hentested.
- d. Å omgående melde eventuelle endringer i abonnementsforholdet til kommunen.
- e. Å unngå skader på oppsamlingsenhetene på grunn av feilaktig bruk, hærverk eller lignende.
- f. Å holde seg orientert om hentedager, også tidsbegrensede endringer.
- g. Å gjøre seg kjent med informasjon som kommer fra kommunen om renovasjonsordningen.
- h. Ved feilsortering eller overtredelse av forskriftens bestemmelser kan abonnenten holdes ansvarlig, og evt. sanksjoner eller gebyrer kan ilegges.

Abonnenter som omfattes av lovpålagt kommunal innsamling av avfall skal kildesortere avfallet i henhold til kommunens gjeldende ordning. Abonnenten er selv ansvarlig for at eget avfall han vil holde konfidensielt blir makulert.

Borettslag og sameier med felles oppsamlingsenheter har et kollektivt ansvar for at alle beboere sorterer avfallet i henhold til kommunens krav. Ved feilsortering eller overtredelse av forskriftens bestemmelser kan kommunen holde fellesskapet ansvarlig, og eventuelle sanksjoner eller gebyrer kan ilegges borettslaget, sameiet eller andre felles organisasjonsformer.

Abonnenten plikter å holde seg orientert om gjeldende regler for renovasjonsordningen, herunder tømmedager, sorteringsregler, regler for bruk av oppsamlingsenheter og gebyrforhold. Abonnenten kan ikke påberope seg uvitenhet om regler som er gjort tilgjengelig i henhold til denne paragrafen.

Abonnenten plikter å melde fra til kommunen uten ugrunnet opphold om endringer som har betydning for renovasjonsordningen. Dette gjelder blant annet endring i eierforhold eller brukerforhold, endring i antall boenheter på eiendommen, behov for endret størrelse på oppsamlingsenhet, langvarig fravær fra eiendommen utover seks måneder, samt endring i bruk av eiendom. Meldingen skal gis skriftlig.

Samtykke til innsamling av husholdningsavfall

§ 9. Bestemmelser om samtykke til innsamling av husholdningsavfall

Innsamling av husholdningsavfall utover den kommunale renovasjonsordningen krever skriftlig samtykke fra kommunen. Det kan ikke samles inn husholdningsavfall uten slikt samtykke. Formålet er å sikre at innsamling, transport og levering skjer på en forsvarlig måte og i tråd med gjeldende lover og forskrifter.

Søknad om samtykke skal sendes kommunen elektronisk før innsamlingen finner sted og må inneholde nødvendige opplysninger om ansvarlig virksomhet, planlagt innsamling og levering av avfallet. Kommunen avgjør i hvert enkelt tilfelle om samtykke skal gis og kan sette vilkår for gjennomføringen. Samtykket er tidsbegrenset og kan trekkes tilbake dersom vilkår i samtykket eller bestemmelsene i forskriften ikke overholdes. Den som samler inn husholdningsavfall med samtykke, er ansvarlig for at avfallet håndteres på en hygienisk og miljømessig forsvarlig måte og at det leveres til godkjent avfallsmottak uten ugrunnet opphold.

Bedrifter som får samtykke til innsamling av husholdningsavfall skal føre oversikt over type og mengde avfall som samles inn fra husholdninger, samt hvor og når avfallet er levert til godkjent avfallsmottak. Bedriftene skal sende en årlig rapport til kommunen på e-post. Manglende oppfyllelse av rapporteringsplikten kan anses som brudd på vilkårene for samtykke og kan føre til at samtykket trekkes tilbake.

Renovasjonsteknisk plan

§ 10. Om renovasjonsteknisk plan

Enhver som fremmer forslag til reguleringsplan i kommunen, skal utarbeide en renovasjonsteknisk plan for det området planforslaget omfatter. Planen skal godkjennes av Fredrikstad kommune.

Enhver ansvarlig søker som søker om tillatelse til bygging eller fradeling av grunneiendom, skal fremlegge renovasjonsteknisk plan for den eiendom/de eiendommer som omfattes av det omsøkte tiltaket.

Bestemmelsene i denne paragraf gjelder uavhengig av om det finnes en renovasjonsteknisk plan som del av reguleringsplan som grunneiendom allerede er omfattet av.

En renovasjonsteknisk plan skal vise hvordan oppsamling og innsamling av avfall skal løses fysisk for det området eller den grunneiendom planen omfatter, samt hvordan andre eiendommer eventuelt berøres av den foreslåtte løsningen. Dette gjøres ved kart eller tegning og beskrivende tekst.

Følgende forhold skal beskrives:

- a. Kategori avfallsbesittere i eiendommens driftsfase, dvs. hvorvidt avfallsbesitterne som skal ha tilhold på grunneiendommen eller området er husholdninger, næringsvirksomheter, kommunale virksomheter eller kombinasjoner av disse.
- b. Teknisk løsning for oppsamling av avfall, dvs. beholder, container, nedgravd container, avfallssug etc.
- c. Hoveddimensjoner for oppsamlingsenheter, samt benyttet dimensjoneringsgrunnlag.
- d. Plassering av oppsamlingsenheter.
- e. Universell utforming av avfallsløsning.
- f. Mulighet for fremtidig sorteringsutvidelse.
- g. Eventuelle utvidelsesmuligheter ved senere overgang til større eller flere oppsamlingsenheter.
- h. Adkomst og stoppested for renovasjonsbil.
- i. Stedfestede plikter og rettigheter (servitutter) som er relevante for renovasjon.
- j. Hvordan nabo- og gjenboereiendommer berøres av foreslått løsning.

Dersom en boligeiendom ikke kan betjenes direkte med ordinær renovasjonsbil, skal stedfestet renovasjonsrett på annen eiendom avtales før eller i forbindelse med fradelings- eller byggesak.

Kommunen skal utarbeide, publisere og revidere en kommunal veileder til bruk ved utarbeidelse og saksbehandling av renovasjonstekniske planer. Samme veileder skal også dekke utarbeidelse og saksbehandling av renovasjonsmessige aspekter ved fradelingssaker og reguleringsplaner.

Ved ferdigstillelse av nedgravde renovasjonsløsninger skal det gjennomføres en befarings- med representanter fra virksomhet Renovasjon og utbygger, borettslag eller sameie. Utbygger skal på forhånd ha fylt ut «Sjekkliste for godkjenning av nedgravde avfallscontainere». Når anlegget er i orden og oppfyller kravene i den kommunale veilederen, overtar kommunen driftsansvaret.

Kommunen kan gjennom særskilte bestemmelser i kommuneplanens arealdel, reguleringsplan, kommunedelplan eller utbyggingsavtale stille krav til teknisk løsning for oppsamling av husholdningsavfall i hele eller deler av det området planen eller avtalen omfatter.

Adgangen til å stille slike krav er begrenset til de tilfeller der dette er nødvendig for å sikre at arealbruk og bebyggelse tilrettelegges slik at det blir til størst mulig gavn for den enkelte og samfunnet, jf. plan- og bygningsloven § 2 og § 26. Adgangen til å stille slike krav i utbyggingsavtale må være forankret i kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan.

Krav om at utbygger skal bekoste hele eller deler av området infrastruktur for husholdningsavfall, må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang, kommunens plikter etter avtalen og bidrag til gjennomføringen, samt den belastning utbyggingen påfører kommunen, jf. plan- og bygningsloven § 64 b.

Oppsamlingsenheter og fremkommelighet

§ 11. Anskaffelse av oppsamlingsenheter

Alle flyttbare oppsamlingsenheter tilhører kommunen, som også har ansvaret for anskaffelse og utsetting. Enhetene er av en slik type og tilstand at avfallet sikres mot rotter og andre skadedyr. Kommunen avgjør når en enhet må repareres eller fornyes, og foretar reparasjoner og utskiftinger etter behov. Dersom en abonnent forsettlig eller uaktsomt skader eller ødelegger en enhet, må han bekoste reparasjon eller utskifting.

Hver enkelt oppsamlingsenhet er registrert på den enkelte eiendom og skal ikke flyttes ved endringer i eier- eller festeforhold. Kommunen kan installere RFID-chip eller elektronisk identifikasjon på beholdere.

Ingen kan anlegge avfallssug eller dypopsamlingsanlegg for husholdningsavfall uten kommunens godkjenning. Kommunen skal inkluderes i planlegging av slike anlegg.

I prinsippet skal slike anlegg bekostes og etableres av utbygger, det aktuelle borettslag eller brukere av anlegget. Når anlegget tas i bruk, overtas drifts- og vedlikeholdsansvaret av kommunen. Kommunen kan pålegge flere abonnenter å ha felles oppsamlingsenhet.

Etablering av nedgravde løsninger skal utføres av entreprenør med nødvendig kompetanse og i samsvar med kommunens tekniske krav som er oppgitt i kommunens veileder for renovasjonsteknisk planlegging.

§ 12. Plassering av oppsamlingsenheter

Enhver eiendom der det oppstår husholdningsavfall skal ha tilstrekkelig antall oppsamlingsenheter for avfallet. Abonnten skal sørge for at det finnes tilstrekkelig areal for plassering av oppsamlingsenhetene.

Alle oppsamlingsenheter må plasseres etter kommunens anvisning slik at de ikke gir hygieniske ulemper eller er til unødig sjenanse for andre, dette gjelder både ved oppbevaring og i forbindelse med tømning. På hentestedet skal beholderen plasseres lett tilgjengelig på et plant og fast underlag på bakkenivå. Beholderne skal på tømmedag stå på hentested med håndtakene orientert i henhold til aktuell tømme-/henteordning. Kommunen kan pålegge fellesløsninger for flere eiendommer dersom det er hensiktsmessig.

På tømmedag må beholder være plassert ved vegkant/fortauskant ved kjørbare vei senest kl. 06.00. Maks avstand fra vei skal ikke overstige en meter.

Etter tømning skal abonnenten tidligst mulig hente beholderen inn på egen eiendom.

I områder hvor det er avsatt felles oppsamlingsenheter, kan kommunen henvise abonnentene til å benytte disse.

Ved innendørs oppsamlingssystem må enheten plasseres i eget avfallsrom. Det skal avsettes tilstrekkelig areal til oppsamlingsenheten og adkomsten skal være fri for hindringer som kan gjøre innsamlingen vanskelig. I bygninger med avfallsnedkast må eieren sørge for at avfallet kommer opp i de fastsatte oppsamlingsenheter til den tid disse skal tømmes. Løsningen skal godkjennes av kommunen.

Vinterstid skal adkomsten til oppsamlingsenheten være ryddet for snø, om nødvendig være sandstrødd etc. slik at renovatørene får utført tømningen.

Eventuelle endringer av kommunens innsamlingssystem kan medføre behov for endret plassering av oppsamlingsenhetene. Abonnenten skal derfor til enhver tid å følge kommunens anvisning med hensyn til plassering.

Avfallsbeholder skal oppbevares på abonnentens eiendom. Beholder kan kun settes frem til tømning på fastsatt tømmedag og skal tas tilbake samme dag etter at tømning er gjennomført.

Dersom abonnenten lar beholdere stå permanent i vei, fortau, fellesareal eller andre offentlige områder, kan kommunen gi skriftlig pålegg om å flytte beholderen innen en angitt frist. Hvis pålegget ikke etterkommes, kan kommunen flytte beholderen tilbake til abonnentens eiendom, hente inn beholderen dersom forholdet ikke rettes og kreve gebyr som dekker kommunens kostnader knyttet til flytting, innhenting eller ekstraarbeid.

§ 13. Bruk av oppsamlingsenheter

Oppsamlingsenheter må kun brukes til oppsamling av avfall som omfattes av denne forskriften, og skal ikke inneholde gjenstander som kan utsette renovatøren for fare eller ulempe under håndteringen.

Fuktig avfall, spisse, skarpe eller knuselige gjenstander med mere skal være forsvarlig innpakket før plassering i beholderen. Varm aske må avkjøles helt før den blir emballert og lagt i beholderen. Aske, avfall fra støvsuger og annet avfall som kan gi støvplage, må være emballert slik at det ikke oppstår støvplage under innsamling.

I oppsamlingsenheten skal det ikke legges døde dyr, flytende avfall, større metallgjenstander, hvitevarer, kuldemøbler, møbler, stein og jord, større mengder hageavfall, sand/grus eller bygningsavfall. I beholderen må det heller ikke legges etsende, eksplosivt eller selvantennelig avfall.

Farlig avfall skal leveres til kommunens innsamlingsordning.

Oppsamlingsenheter for kildesortert avfall skal kun inneholde den type avfall som kommunen til enhver tid bestemmer.

Det er ulovlig å hensette avfall utenfor oppsamlingsenhetene.

Oppsamlingsenheten skal ikke fylles mer enn at lokket lett kan lukkes slik at hygieniske ulemper unngås. Avfallet skal ikke pakkes fastere enn at enheten kan tømmes uten besvær.

Avfallssekker må ikke veie mer enn 20 kg.

På vinterstid er abonnenten ansvarlig for at avfallet ikke er frosset fast og dermed ikke lar seg tømme.

Kommunen kan pålegge den enkelte abonnent å øke volumet på oppsamlingsenhet(er) hvis dette synes nødvendig for å sikre tilstrekkelig sortering av avfallet eller for å hindre at avfallet oppbevares eller disponeres på en uheldig måte.

§ 14. Krav til kjørbar vei og fremkommelighet

Som kjørbar vei regnes vei med tilfredsstillende snuplass eller gjennomkjøring som er fremkommelig, og som har kurvatur, stigningsforhold, bredde og bæreevne som tåler et renovasjonskjøretøy.

Kjørevei skal ha en fri høyde på minst fire meter. Langs veien må det ikke være greiner eller annet som hindrer kjøring. Dersom fremkommeligheten hindres av vegetasjon på privat eiendom, kan kommunen pålegge abonnenten å foreta nødvendig beskjæring innen en angitt frist.

Dersom pålegget ikke etterkommes innen fristen, eller renovasjonskjøretøyet av andre årsaker ikke kommer frem, kan kommunen bestemme at avfallsbeholder skal settes frem på et midlertidig anvist avfallspunkt på tømmedag. Plassering skal være slik at renovasjonspersonell ikke hindres av snø, is, parkerte kjøretøy, vann, vegetasjon eller andre sperringer.

I perioder med snø og is kan kommunen, etter behov, pålegge en annen plassering av beholderen enn ellers i året.

Abonnenten plikter å følge kommunens anvisning om midlertidig avfallspunkt til hindringen er fjernet og ordinær tømning kan gjenopptas.

Fritidsboliger, hageavfall og kompostering

§ 15. Renovasjon av hytter og fritidsboliger

Hytterrenovasjon omfatter hytter, fritidsboliger og andre bygg/enheter som nyttes som fritidsbolig. Hytterrenovasjonen er en helårstjeneste.

Abonnenten må på sin eiendom oppbevare avfallet på en trygg og forsvarlig måte slik at ikke hygieniske ulemper oppstår. Det er ikke tillatt å grave ned avfall eller etablere egne private "avfallsplasser".

Den enkelte abonnent må sørge for å få brakt sitt avfall til en av de utplasserte kommunale oppsamlingsenheter for hytteavfall. Avfallet må emballeres forsvarlig under transport til oppsamlingsenhet. Er det ikke plass til avfallet i oppsamlingsenheten, må eieren ta med seg avfallet tilbake, finne en annen oppsamlingsenhet med ledig plass eller levere det på gjenvinningsstasjonen.

§ 16. Hageavfall

Hageavfall bør så langt det er mulig komposteres i egen hage når dette ikke er til sjenanse for andre, alternativt leveres til kommunens mottaksordning for hageavfall.

Avfallsgebyr

§ 17. Avfallsgebyr

Abonnenter som omfattes av bestemmelsene i denne forskrift skal betale renovasjonsgebyr.

Ved registrering av ny abonnent, eller ved endring av eksisterende abonnement, blir gebyr regnet fra dato da endringen trer i kraft.

Abonnent som har husholdningsavfall plikter straks å melde fra til kommunen dersom abonnenten ikke mottar faktura med renovasjonsgebyr eller oppdager feil i denne.

Kommunen skal fastsette gebyrer som dekker alle kostnader kommunen har med renovasjonen. Gebyrsatser fastsettes av kommunen gjennom årlige vedtak. Gebyrsatser for ulike tilleggstjenester som for eksempel levering av avfall på gjenvinningsstasjoner eller behandlingsanlegg, betales separat og i tråd med den utførte tjeneste.

For å fremme avfallsreduksjon, kildesortering og gjenvinning har kommunen innført differensierte gebyrsatser. Differensiering skal skje på grunnlag av avfallsmengder, avfallstype, materialgjenvinning, kostnadsbesparende innsamlingssystemer (avfallssug), mv.

§ 18. Avfallsgebyr for hytter og fritidsboliger

Kriterier for fastsettelse av renovasjonsgebyr for hytter og fritidsboliger:

- a. Eiendom med hytte og med eventuell tilhørende anneks, sjøbu etc. betaler ett gebyr.

- b. Eiendom med flere selvstendige hytter betaler ett gebyr for hver enkelt hytte.

§ 19. Innkreving og renter

Renovasjonsgebyr med tillegg for løpende renter og kostnader er sikret ved lovbestemt pant etter pantelovens § 6-1. Om renteplikt ved for sen betaling og inndrivning av renovasjonsgebyr gjelder reglene i lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiendomsskatt til kommunene § 26 og § 27 tilsvarende.

Gebyret skal betales selv om det er omtvistet. Eventuelt for mye betalt gebyr vil tilbakebetales med renter.

§ 20. Dispensasjon

Kommunen kan etter grunnlagt skriftlig søknad gi dispensasjon fra ordningen for særskilte eiendommer. Slike søknader om dispensasjoner skal inneholde korrekt angivelse av eier, adresse og gårdsnr./bruksnr.

Abonnenter som kan dokumentere at en bolig står ubebodd i mer enn seks måneder av gangen, vil etter søknad kunne få fritak for renovasjonsgebyret for den aktuelle perioden. Dette gjelder også ved eierskifte. Kommunen foretar en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. Abonnenten plikter å gi melding straks boligen/eiendommen blir tatt i bruk på nytt. Unnlates slik melding kan kommunen kreve gebyr for den perioden eiendommen/boenheten ikke deltok i ordningen.

Fritidseiendommer kan ikke dispenseres fra renovasjonsordningen eller betalingsplikten verken på grunnlag av at ordningen ikke brukes, at ordningen er tungvint, anses som unødvendig eller av lignende grunner. Fritak fra krav om fremtrilling av oppsamlingsenhet til kjørbare vei på tømmedag, kan innvilges etter søknad. Dersom det bor andre i husstanden som ikke omfattes av kriteriene for å få fritak, vil fritak for husstanden ikke bli gitt. Ved hjemmelsovergang/eierskifte opphører fritaket. Det er til enhver tid kommunen som vurderer om dispensasjon kan gis.

Klage, tilsyn, sanksjoner og ikrafttredelse

§ 21. Klageadgang

Vedtak i denne forskriften kan påklages dersom vedtaket er et enkeltvedtak, jf. forvaltningslovens § 28 og forurensningslovens § 85. Klagen blir behandlet etter reglene i forvaltningsloven, jf. kap. VI i forvaltningsloven. Klagen sendes kommunen.

§ 22. Tilsyn og kontroll

Kommunen kan føre tilsyn med at bestemmelsene i denne forskriften overholdes. Tilsynet omfatter oppsamling, sortering og håndtering av husholdningsavfall hos abonnentene. Tilsynet skal bidra til å sikre etterlevelse av denne forskriften og forebygge forhold som kan medføre forsøpling, helsemessige ulemper eller redusert materialgjenvinning.

Kommunen kan pålegge abonnenten å rette forhold som er i strid med denne forskriften innen en angitt frist. Pålegget skal være skriftlig og angi:

- a. Hvilke forhold som må rettes.
- b. Frist for retting.
- c. Konsekvenser ved manglende etterlevelse.

§ 23. Sanksjoner og straff

Ved forsettlig eller uaktsom overtredelse av denne forskriften, kan kommunen gi skriftlig pålegg om retting innen en angitt frist. Ved graverende eller gjentatte overskridelser av forskriftens bestemmelser kan renovatør nekte å tømme oppsamlingsenheten før forholdet er rettet.

Kommunen kan ved gjentatte overskridelser fatte vedtak om tvangsmulkt i samsvar med forurensningsloven § 73. Tvangsmulkten kan fastsettes som en løpende mulkt eller som et engangsbeløp. Vedtak om tvangsmulkt er et enkeltvedtak og kan påklages etter forvaltningslovens regler.

For å unngå eventuelle problemer knyttet til helse eller forsøpling kan kommunen også i slike tilfeller sørge for separat innkjøring og sortering av det feilsorterte avfallet for abonnentens regning. Gebyrene etter denne forskriften er betalingssatser for å dekke kommunens kostnader. Gebyr kan bare brukes til å dekke faktiske merkostnader ved ekstraarbeid, feilsortering eller andre forhold som medfører økte kostnader for kommunen.

Renovatøren kan nekte å tømme oppsamlingsenheten ved situasjoner med oppsamlingsenheter som er overfylte, for tunge, feilaktig plassert, har avfall hensatt på utsiden eller på andre måter er i strid med bestemmelsene i denne forskriften.

Overtredelser av denne forskriften kan ut over dette straffes med bøter, jf. forurensningslovens § 79, 2. ledd.

§ 24. Ikrafttredelse

Denne forskriften trer i kraft xx.xx.xxxx. Fra samme tid oppheves forskrift 01.01.2011 om håndtering av avfall fra husholdninger i Fredrikstad kommune.

Kategori	Endring / Tilpasning
Struktur	Forskriften er tilpasset ny nasjonal mal (<i>Lokal ny forskrift avd. 2</i>) for publisering på Lovdata. Flere kapitler er slått sammen, og nye kapitler er lagt til. Endringene innebærer ny kapittelinndeling og ny paragrafnummerering i hele forskriften.
Formål (§ 1, tidligere § 1)	Formålsbestemmelsen er utdypet. Det er lagt til et nytt formål som presiserer redusert avfallsproduksjon, økt gjenvinning og bedre ressursutnyttelse.
Henvisninger til lov (hjemmel i innledende del)	Nye henvisninger til forurensningsloven: §27 (definisjoner), §28 (aktsomhetsplikt), §73 (tvangsmulkt).
Definisjoner (§ 3, tidligere § 3)	Definisjonsbestemmelsen er utvidet med nye begreper, herunder avfallshierarkiet, boenhet og grovavfall.
Renovasjonsteknisk plan (§ 10, tidligere § 4)	Bestemmelsen er flyttet og utvidet. Nye krav til universell utforming, fremtidig sorteringsutvidelse og overtakelse av nedgravde løsninger er tatt inn.
Kommunens plikter (§ 5-6, tidligere § 14)	Kommunens informasjonsplikt er presisert, herunder krav om publisering av oppdatert informasjon og varsling ved vesentlige endringer.
Husholdningslignende avfall (§ 7, tidligere § 6)	Utsorterte fraksjoner av husholdningslignende næringsavfall som samles inn med husholdningsavfall skal gå til materialgjenvinning. Restfraksjon går til forbrenning.
Abonentens plikter (§ 8, tidligere § 15)	Pliktene er tydeliggjort. Det er innført kollektivt ansvar for borettslag og sameier samt presisert meldeplikt.
Samtykke til innsamling av husholdningsavfall (§ 9, nytt kapittel)	Nytt kapittel som regulerer søknadsplikt, vilkår, rapportering og kommunens adgang til å trekke samtykke tilbake.
Oppsamlingsenheter (§§ 11–13, tidligere §§ 9-12)	Bestemmelsene er omstrukturert og presisert. Kommunens eierskap, plassering av beholdere, bruk av RFID og adgang til å pålegge fellesløsninger er tydeliggjort.
Kjørbar vei (§ 14, tidligere § 11)	Kommunen kan pålegge beskjæring av vegetasjon og anvisse midlertidig avfallspunkt dersom fremkommelighet hindres.
Hytterrenovasjon (§ 15, tidligere § 13)	Presisert at ordningen er helårlig. Avfall må leveres til annen oppsamlingsenhet eller gjenvinningsstasjon dersom enhet er full.
Hageavfall og kompostering (§ 16, tidligere § 8)	Bestemmelser om hjemmekompostering er tatt ut i og med at kommunen har innført en ny innsamlingsordning for matavfall.
Tilsyn og kontroll (§ 22, nytt kapittel)	Nytt kapittel som gir kommunen hjemmel til å føre tilsyn og gi skriftlige pålegg med frist.
Sanksjoner (§ 23, tidligere § 20)	Bestemmelsene er utvidet med hjemmel for tvangsmulkt og gebyr for kommunens faktiske merkostnader.



Saksnr.: 2025/28520
Dokumentnr.: 9
Løpenr.: 48429/2026
Klassering: M20

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Teknisk utvalg	15.04.2026	9/26
Formannskapet	23.04.2026	
Bystyret	30.04.2026	

Revisjon av gebyrforskrift for vann og avløp 2026

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:

1. Revidert gebyrforskrift for vann og avløp, Fredrikstad kommune 2026, vedtas og forskriften trer i kraft fra 15. mai 2026.

Sammendrag

Teknisk utvalg *uttaler* seg i saken.

Saken gjelder revidering av den lokale gebyrforskriften for vann og avløp. Gjeldende forskrift er gjennomgått og det er behov for en revidering av gebyrforskriften.

Det er om lag ti år siden forrige revisjon, og det er behov for oppdateringer og tilpasninger i tråd med rettsutviklingen og erfaringer fra praktiseringen av regelverket.

Endringene omfatter i hovedsak språklige og strukturelle justeringer, samt enkelte mer særskilte og tekniske bestemmelser. Det foreslås også en revidert beregningsmodell for forhøyet avløpsgebyr for virksomheter med på slipp av særlig forurenset avløpsvann, med sikte på å gi et mer forutsigbart og rimelig gebyr som bedre reflekterer de reelle tilleggskostnadene ved slik rensing.

Det foreslås ikke vesentlige endringer i hovedreglene eller i beregningsgrunnlaget for de ordinære vann- og avløpsgebyrene.

Kommunedirektørens vurdering er at endringene samlet sett vil være lite merkbare for vanlige innbyggere og de fleste virksomheter. Videre vurderes det at revisjonsforslaget bidrar til å gjøre forskriften mer oppdatert, oversiktlig og anvendbar, og at den vil fungere som et bedre verktøy for forutsigbarhet for berørte og en mer effektiv saksbehandling.

Teknisk utvalg vedtok 19. november 2025 å legge forslaget ut på høring med tre måneders høringsfrist og denne utløp 27. februar 2026. Det er mottatt én høringsuttalelse, hvor avsender stiller seg positiv til forslaget.

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til revidert gebyrforskrift vedtas.

Vedlegg

- 1 Forslag gebyrforskrift vann og avløp 2026
- 2 Kommentarer revisjon gebyrforskrift 2026

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

- Gebyrforskrift for vann og avløp, Fredrikstad kommune 2017.
- Veileder fra Norsk vann 228/2017.
- Bystyresak 87/07, saksnummer 2007/6322.
- Veileder om krav til vannmålere under bruk JV-VEI-08.
- Høringsinnspill fra Mills AS, 10.12.2025.

Saksopplysninger

Det har vært en rettsutvikling på området, og gjeldende gebyrforskrift har derfor behov for revisjon. Blant annet trådte ny lov om vass- og avløpsanlegg i kraft 1. januar 2026. Videre er det fastsatt nye retningslinjer fra Justervesenet om krav til nøyaktighet og kvalitetssikring ved bruk av vannmålere, og det foreligger en ny veileder for beregning av tilleggsgebyr for særlig forurenset avløp.

Samtidig er kommunens saksbehandling og tilhørende datasystemer under kontinuerlig utvikling, og nye problemstillinger og erfaringer tilsier behov for justeringer i regelverket. Det er om lag ti år siden forrige revisjon av gebyrforskriften.

Revisjonsforslaget innebærer i hovedsak en videreføring av gjeldende rammer og en uendret samlet gebyrbelastning for abonnentene. Det foreslås ingen vesentlige endringer i hovedprinsippene eller i beregningsgrunnlaget for de ordinære gebyrene. De mest sentrale endringene som foreslås i forskriften er nærmere redegjort for i et vedlagt notat.

Den mest vesentlige endringen i revisjonsforslaget gjelder struktur og tilpasning til en mer moderne og standardisert forskriftsteknisk utforming. Forslaget er utarbeidet med utgangspunkt i Lovdatas mal for lokale forskrifter. Omstruktureringen innebærer en tydeligere oppdeling i kapitler og paragrafer med overskrifter og ledd, i motsetning til dagens oppbygning med hovedpunkter og underliggende ledd.

Som følge av denne strukturendringen er enkelte bestemmelser flyttet sammenlignet med tidligere utgaver av forskriften, og noen bestemmelser er sammensatt på en noe annen måte eller har fått språklige justeringer, uten at det innebærer endringer i det materielle innholdet.

Det er bestemmelser i forslaget som er tilføyd, som har fått endret meningsinnhold eller blitt fjernet fra eksisterende utgave. De materielle endringene gjelder i hovedsak særskilte forhold eller bestemmelser av mer teknisk karakter. Endringene er gjort for å tilpasse forskriften rettsutviklingen og for å få bedre funksjonelle bestemmelser rettet mot problemstillingene i saksbehandlingen.

Det foreslås videre en revidert beregningsmodell for forhøyet avløpsgebyr for virksomheter med påslipp av særlig forurenset avløp, inntatt i veileder fra Norsk vann 228/2017. Norsk vann er den fremste bransjeorganisasjonen som bistår kommunene med tekniske og juridiske råd innen vann- og avløpssektoren. Dette er en revidert utgave av modellen som bystyret tidligere har vedtatt i sak 87/07, saksnummer 2007/6322.

Den reviderte modellen tar utgangspunkt i den totale mengden av stoffene som renseanlegget mottar i sitt innløpsvann, til forskjell fra tidligere modell som tar utgangspunkt i mengden av stoffene som det kommunale renseanlegget har fjernet. Revisjonen begrunnes med at man unngår at det forhøyede gebyret varierer med renseresultatene på anlegget og at avløpsgebyret for en virksomhet da blir mer forutsigbart.

Det foreslås samtidig innført en bestemmelse som åpner for unntak for særlig høye kapitalkostnader i beregningsmodellen. I Fredrikstad kommune er det under oppføring et nytt avløpsrenseanlegg med tilhørende ekstraordinært høye kapitalkostnader. Disse

kapitalkostnadene knytter seg i hovedsak til den generelle avløpsrensingen, og har i mindre grad sammenheng med merkostnader ved rensing av avløpsvann med forurensning utover normalverdier.

Virksomhetene dekker kapitalkostnader gjennom den ordinære avløpsgebyrsatsen, mens det forhøyede gebyret er ment å dekke de tilleggskostnadene som følger av særskilt forurenset avløp. De senere årene er det observert at nivået på det forhøyede avløpsgebyret har økt til et nivå som kan oppfattes som urimelig. Den foreslåtte bestemmelsen vil kunne benyttes som en korrigerende mekanisme i beregningsmodellen for å motvirke dette.

Teknisk utvalg vedtok den 19.11.2025 at forskriftsforslaget skulle legges til høring i tre måneder. Høringsfristen utgikk den 27.02.2026. Det er mottatt ett høringsinnspill fra Mills AS, som stiller seg positive til forslaget.

Relevante bestemmelser

- Lov 06. juni 2025 nr.26 om kommunale vass- og avløpsanlegg.
- Forskrift 1. juni 2004 nr. 931 om begrensning av forurensning.
- FOR-2007-12-21-1745 - Forskrift om krav til vannmålere.

Konsekvenser for sosial bærekraft

Ingen.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

Vann- og avløpstjenestene er selvkostfinansierte tjenester som dekkes av abonnentene gjennom gebyrer. Formålet med gebyrregelverket er å sikre ordninger som oppleves som rimelige og forutsigbare, og som ivaretar prinsippet om at den enkelte abonnent betaler sin rettmessige andel av kostnadene ved levering av tjenestene.

For kommunen og for det store flertallet av abonnentene medfører revisjonen minimale økonomiske konsekvenser.

For de få virksomhetene som har påslipp av særlig forurenset avløpsvann, det vil si avløpsvann med verdier utover fastsatte normalverdier, er hensikten med endringene å gjøre den forhøyede delen av avløpsgebyret mer forutsigbar og å motvirke den eskalerende gebyrutviklingen som er observert de senere årene. Kapitalkostnader inngår allerede i den ordinære delen av avløpsgebyret, og formålet med det forhøyede gebyret er å reflektere de reelle tilleggskostnadene knyttet til rensing av avløpsvann utover normalnivå.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Ingen.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant i saken.

Vurdert for uttalelser i rådene

Ikke relevant da saken omhandler en revisjon av en gjeldende forskrift knyttet til vann- og avløpsgebyrer.

Vurdering

Kommunedirektørens vurderer at det er behov for at gjeldende gebyrforskrift revideres. Det anses som viktig at kommunens lokale gebyrbestemmelser holdes løpende oppdatert og tilpasses den rettsutviklingen som har funnet sted på området.

Samtidig legges det vekt på å sikre et kontinuerlig og stabilt rammeverk ved at hovedprinsippene i forskriften i størst mulig grad videreføres. De materielle virkningene av

revisjonen vurderes som lite merkbare for abonnentene, ettersom hovedreglene og beregningsgrunnlaget for de ordinære gebyrene i all hovedsak foreslås videreført uten vesentlige endringer.

Kommunedirektøren vurderer det som hensiktsmessig å endre forskriftens struktur til en mer standardisert og moderne forskriftsteknisk utforming, blant annet for å fremme økt brukervennlighet og tilgjengelighet. Videre anses det som viktig at bestemmelsene i større grad treffer de problemstillingene som oppstår i den praktiske saksbehandlingen, og at forskriften fungerer som et effektivt og hensiktsmessig arbeidsverktøy for kommunen.

Når det gjelder beregning av forhøyet avløpsgebyr for særlig forurenset avløpsvann, er det kommunedirektørens vurdering at det foreligger behov for endringer i dagens modell. Dette begrunnes både i oppdatert kunnskap på området og i at det de senere årene er observert en eskalerende gebyrutvikling, blant annet som følge av økte kapitalkostnader.

Kommunedirektøren vurderer at det reviderte forslaget vil gi en mer rimelig og balansert løsning, og at endringene vil slå positivt ut for de få virksomhetene dette gjelder. De høringsinnspillene kommunen har mottatt, støtter denne vurderingen.

Alternative løsninger

Kommunedirektøren bes om å utarbeide et *nytt* revisjonsforslag med påfølgende saksbehandling.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet om å innstille til bystyret at forslaget vedtas.

Forskrift [30.04.2026] nr. [tildeles] om vann- og avløpsgebyrer, Fredrikstad kommune, Østfold.

Hjemmel: Fastsatt av Bystyret, Fredrikstad kommune [30.04.2026] med hjemmel i lov 06. juni 2025 nr. 26 om kommunale vass- og avløpsanlegg (vass- og avløpsanleggslova) § 4 første ledd og forskrift 1. juni 2004 nr. 931 om begrenning av forurensning (forurensningsforskriften) § 16-1 annet ledd og § 11-4, fastsatt med hjemmel i lov 16. mars 2012 nr.12 om kommunale vass- og avløpsanlegg (vass- og avløpsanleggslova) § 4 jfr. lov 06. juni 2025 nr. 26 om kommunale vass- og avløpsanlegg (vass- og avløpsanleggslova) § 19 annet ledd.

Kapittel 1. Formål og generelle bestemmelser

§ 1-1 Formål

Forskriften skal sikre finansiering av kommunens drift og levering av vann- og avløpstjenester. Forskriften gir bestemmelser om beregning og innbetaling av de gebyrer abonnentene skal betale for disse tjenestene. Forskriften gjelder alle kommunens abonnenter/gebyrpliktige.

§ 1-2 Omfang

Denne forskriften gjelder innenfor rammen av lov om kommunale vass- og avløpsanlegg 06. juni 2025 nr. 26 (vass- og avløpsanleggslova) og forskrift 1. juni 2004 nr. 931 om begrenning av forurensning (forurensningsforskriften) kapittel 11 og 16.

§ 1-3 Annen regulering som gjelder i abonnementsforholdet

Kommunens abonnenter betaler for vann- og avløpstjenester levert av kommunen. Forholdet mellom abonnenten og kommunen er regulert av lover og forskrifter samt av lokale reglementer og bestemmelser. De viktigste dokumentene er listet nedenfor:

- Lov 06. juni 2025 nr. 26 om kommunale vass- og avløpsanlegg (vass- og avløpsanleggslova).
- Forskrift 1. juni 2004 nr. 931 om begrenning av forurensning (forurensningsforskriften) kapittel 11 og 16.
- Gebyrforskrift for vann og avløp i Fredrikstad kommune (dette dokumentet).
- Standard abonnementsvilkår, tekniske og administrative bestemmelser.
- Gebyrregulativ (egenbetalingsheftet) for det enkelte år.

Som avtalegrunnlag mellom gebyrpliktig og kommunen gjelder, hvis ikke annet er fastsatt ved lov eller i forskrift med hjemmel i lov, kommunens standard abonnementsvilkår for vann og avløp.

§ 1-4 Abonnement

Abonnement er en avtale mellom abonnenten og kommunen om vannforsynings- og/eller avløpstjenester gjennom tilknytningen til kommunens vann- og avløpsanlegg, herunder via privat fellesnett. Det er ikke en betingelse at avtaleforholdet er skriftlig.

Abonnent er eier eller fester av eiendom som er tilknyttet kommunens vann- og avløpsanlegg, eller eiendom som er godkjent eller krevd tilknyttet, eller som på annen måte benytter seg av vann- og avløpstjenestene.

Abonnenten er ansvarlig for alle tilknyttede stikkledninger på eiendommen, fra og med anboringsklammer og/eller grennrør på kommunal ledning. Dette gjelder selv om kommunen eller andre har opparbeidet/lagt ledningen.

Kapittel 2. Gebyrplikt

§ 2-1 Gebyrpliktig eiendom

Plikten til å betale vann- og/eller avløpsgebyr gjelder følgende abonnenter:

- a. Fast eiendom som er tilknyttet kommunal vann- og/eller avløpsledning, direkte eller gjennom privat samleledning.
- b. Eiendom som med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 27-1, 27-2, 27-3 og 30-6, samt forurensningsloven § 23 er krevd tilknyttet kommunal vann- og/eller avløpsledning.

§ 2-2 Eiendom

Med eiendom menes registrert bruksnummer, festenummer, seksjonsnummer, og/eller boenhet som er registrert i matrikkelen.

Gebyr for eiendom som brukes som bolig eller hytte/fritidsbebyggelse beregnes separat for den enkelte boenhet/fritidsboenhet. Ved flermannsbolig kan antall boenheter bestemmes ved skjønn etter vurdering av antall bad/WC kjøkkenenheter.

§ 2-3 Næringsenhet

For eiendom med næringsvirksomhet/-bygg i kombinasjon med bolig beregnes gebyrene separat for den enkelte enhet.

§ 2-4 Særskilt beregning av areal

I den utstrekning gebyrberegningene gjøres avhengig av bebyggelsens størrelse skal boenhetens bruksareal etter NS 3940 danne grunnlaget for gebyrfastsettelsen. Kommunen har når som helst rett til å foreta kontroll av eiendommen og beregne gebyrpliktig areal på nytt.

Kapittel 3. Gebyrtyper og satser

§ 3-1 Gebyrtyper

Gebyrene omfatter:

- a. Tilknytningsgebyr for vann.
- b. Tilknytningsgebyr for avløp.
- c. Årsgebyr for vann (summen av fast og variabel del).
- d. Årsgebyr for avløp (summen av fast og variabel del).
- e. Gebyr for plombering av stoppekran.
- f. Gebyr for vannmåleravlesning.
- g. Gebyr for særlig forurenset avløpsvann.

§ 3-2 Gebyrsatser

Gebyrsatsene fastsettes årlig i kommunens gebyrregulativ og trer i kraft fra det tidspunkt bystyret bestemmer. Gebyrsatsene finnes tilgjengelige på Fredrikstad kommunes hjemmesider.

Kapittel 4. Fakturering og betaling

§ 4-1 Terminer

For bolig- og fritidseiendommer med vannmåler innbetales vann- og avløpsgebyr à konto i 4, alternativt 12, terminer, med årlig avregning på grunnlag av måleravlesning. For bolig- og fritidseiendommer uten vannmåler innbetales stipulert vann- og avløpsgebyr i 4, alternativt 12, like terminer. For øvrige eiendommer med vannmåler innkreves vann- og avløpsgebyr à konto i 4 terminer med årlig avregning på grunnlag av måleravlesning.

§ 4-2 Eierskifte

Ved eierskifte vil ubetalte, fakturerte terminer følge eiendommen og overflyttes til ny tinglyst eier. Eventuell fordeling mellom tidligere og ny eier må ordnes av partene selv.

Avregning av forbruk foretas kun ved årsskifte. Ved eierskifte må en eventuell fordeling av forbruket ordnes av de involverte parter.

§ 4-3 *Legalpant*

Kommunens krav på forfalt årsgebyr for vann og avløp er sikret med lovpant i eiendommen jfr. panteloven § 6-1 (2) c). Hele eiendommen fungerer som pant for gebyr som knytter seg til en enkelt boenhet på eiendommen.

§ 4-4 *Plikt til innmelding av feil og endringer*

Alle abonnenter som er tilknyttet offentlig vann og/eller avløp er pliktet til straks å melde fra til kommunen dersom det blir oppdaget feil i faktura for vann og avløp, eller dersom faktura ikke er mottatt. Samt å melde fra om feil eller endringer i abonnementsforholdet.

§ 4-5 *Betaling av gebyr ved klage*

Gebyr må betales innen forfallsdato selv om gebyret er påklaget.

Kapittel 5. Tilknytningsgebyr

§ 5-1 *Ordinær tilknytning*

Tilknytningsgebyr betales for bebygd eiendom eller ved førstegangsoppføring av bygg på eiendom, som blir tilknyttet offentlig vann- og/eller avløpsnett. Det betales tilknytningsgebyr for hver boenhet. Faktura blir sendt til hjemmelshaver.

Tilknytningsgebyret skal være likt for alle abonnenter og skal betales ved første gangs tilknytning. Tilknytningsgebyret beregnes fra dato for midlertidig brukstillatelse.

§ 5-2 *Midlertidig tilknytning*

Med midlertidig tilknytning menes bygg/anlegg som har innlagt vann, men hvor bygget/anlegget ikke er i permanent bruk og/eller kun skal brukes i en begrenset periode. Som eksempel på slikt anlegg er anleggsbrakker.

Det betales ikke tilknytningsgebyr for midlertidige anlegg, men alle kostnader i forbindelse med tilknytning og frakopling belastes eier/fester av eiendommen.

Eier/fester av eiendommen skal betale fast del etter tabell 3 og variabel del etter faktisk (målt) forbruk. Anleggsbrakker eller lignende anlegg som står på annen manns grunn faktureres anleggsutfører/entreprenør.

Midlertidig tilknytning gjelder for inntil ett år ad gangen, med mulighet for å søke om forlengelse.

Kapittel 6. Bestemmelser om avløp

§ 6-1 *Beregning av avløpsmengde*

For alle abonnenter gjelder at avløpsmengde (den variable delen for avløp) regnes lik vannmengde (den variable delen for vann).

§ 6-2 *Særskilt måling av avløpsmengde ved større avvik*

Dersom avløpsmengden for industri/næringsbygg er vesentlig større eller mindre enn vannforbruket kan årsgebyret for avløpsvann beregnes ut fra målt avløpsmengde.

Dersom vannforbruket for industri/næringsbygg er vesentlig større enn avløpsmengden, kan det kreves at vannforbruk som ikke tilføres offentlig avløpsnett måles særskilt, og at det for denne mengden ikke beregnes avløpsgebyr.

Abonnenten er selv ansvarlig for at egen vannmåler blir installert og for å fremlegge måleravlesingene.

§ 6-3 *Gebyr for særlig forurenset avløpsvann*

Årsgebyret for virksomheter med avløpsvann som avviker fra vanlig kommunalt avløpsvann skal beregnes ut fra konsentrasjoner i tilført mengde avløpsvann. I tillegg til normal sats skal virksomheten dekke avløpsanleggets beregnede kostnader ved å rense tilført mengde forurensning som overstiger vanlig kommunalt avløpsvann. Tillegget beregnes for konsentrasjoner hvor de angitte parameterne overskrider innholdet i vanlig kommunalt avløpsvann ut fra tabell 1:

Tabell 1

Parameter	Konsentrasjonsgrenser for «vanlig kommunalt avløpsvann»		
		(mg/l)	(kg/m ³)
Organisk stoff (KOF)	<	600	0,60
Organisk stoff (BOF ₅)	<	300	0,30
Total fosfor (tot-P)	<	10	0,01
Suspendert stoff (SS)	<	400	0,40
Total nitrogen	<	60	0,06

Beregningen baseres på modell i Norsk vanns veileder 228/2017. Kapitalkostnader kan unnlates fra modellberegningen dersom disse medfører et urimelig høyt utslag uten at det foreligger reelle økninger i renseskostnadene.

Kommunen fastsetter årlig gebyret for rensing av de ulike parameterne og tilførselen av avvikende forurensning fra den enkelte abonnent.

Kapittel 7. Generelle bestemmelser om årsgebyr

§ 7-1 Årsgebyrets sammensetning

Årsgebyret for henholdsvis vann- og avløpstjenester betales av alle abonnenter og består av to deler:

- a. Abonnementsgebyr (fast del).
- b. Forbrugsgebyr (variabel del).

§ 7-2 Hva årsgebyret dekker

Samlede fast del for kommunale vanntjenester skal dekke en fast andel av kommunens forventede faste kostnader knyttet til vanntjenester. Resten dekkes inn gjennom den variable delen.

Samlede fast del for kommunale avløpstjenester skal dekke en fast andel av kommunens forventede faste kostnader knyttet til avløpstjenester. Resten dekkes inn gjennom den variable delen.

§ 7-3 Når årsgebyret starter å påløpe

Årsgebyret skal for nybygg beregnes fra dato for midlertidig brukstillatelse. Dersom bygget eller sanitæranlegget tas i bruk før brukstillatelse foreligger skal gebyr påløpe fra det faktiske brukstidspunktet.

For eksisterende bygg beregnes årsgebyr fra dato for tilknytning.

§ 7-4 Forbruk utover vanlig årsforbruk

Kommunen kan etter skjønn, i tillegg til abonnentens øvrige forbruk, stipulere ekstra forbruk eller umålt forbruk som påløper fra abonnentens anlegg.

Kapittel 8. Årsgebyr for boliger

§ 8-1 Beregning av fast gebyr

For eiendom som brukes som bolig beregnes årsgebyrets faste del separat for den enkelte boenhet. Årsgebyrets faste del er lik for alle boenheter.

§ 8-2 Beregning av variabelt gebyr

For eiendom som brukes som bolig beregnes årsgebyrets variable del separat for den enkelte boenhet på grunnlag av målt eller stipulert forbruk. Flere boenheter kan måle vannforbruket felles når disse tilhører samme eiendom.

Boligabonnenter/ boenheter med vannmåler betaler variabel del etter faktisk forbruk. For boligabonnenter/ boenheter hvor vannmåler ikke er installert, skal vannforbruket stipuleres på grunnlag av boenhetens størrelse (bruksareal etter NS 3940, gjeldende utgave) etter tabell 2:

Tabell 2

Bruksareal (m ²)	Stipulert vannforbruk
0 – 60 m ²	100 m ³
61 – 150 m ²	180 m ³
151 – 200 m ²	240 m ³
201 – 250 m ²	280 m ³
251 – 300 m ²	320 m ³
301 – 350 m ²	360 m ³
Over 350 m ²	400 m ³

§ 8-3 Svømmebasseng

Boligabonnenter/boenheter med svømmebasseng skal ha vannmåler. Abonnenter med svømmebasseng beregnes på grunnlag av faktisk (målt) forbruk. Ved manglende installering eller avlesing av vannmåler stipuleres et tillegg i forbruk på 50 m³ for disse.

§ 8-4 Krav om vannmåler

Både kommunen og abonnenten kan kreve at den variable delen av årsforbruket skal fastsettes fra faktisk (målt) forbruk.

§ 8-5 Felles fakturering

Det gis anledning til at eiere av eiendommer i samme bygning (for eksempel seksjonerte leiligheter) etter avtale med kommunen kan faktureres felles.

Kapittel 9. Årsgebyr for fritidsboliger

§ 9-1 Beregning av fast gebyr

For eiendom godkjent som fritidsbolig beregnes årsgebyrets faste del separat for den enkelte fritidsbolig. Årsgebyrets faste del er lik for alle fritidsboliger, og har tilsvarende størrelse som en boenhet under kategorien eiendommer som benyttes til bolig.

§ 9-2 Beregning av variabelt gebyr

Årsgebyrets variable del beregnes på grunnlag av målt eller stipulert forbruk. Fritidsboliger kan måle vannforbruket felles når disse tilhører samme eiendom.

Der hvor vannmåler ikke er installert betales ½ variabelt gebyr pr. fritidsbolig etter samme arealberegning som for bolig.

§ 9-3 Svømmebasseng

Fritidsboliger med svømmebasseng skal ha vannmåler. Abonnenter med svømmebasseng beregnes på grunnlag av faktisk (målt) forbruk. Ved manglende installering eller avlesing av vannmåler stipuleres et tillegg i forbruk på 50 m³ for disse.

§ 9-4 Krav om vannmåler

Både kommunen og abonnenten kan kreve at den variable delen av årsforbruket skal fastsettes fra faktisk (målt) forbruk.

§ 9-5 Utvendig tappepunkt på eiendommen

Gebyrplikten er uavhengig av om det er utendørs tappepunkt/vannpost eller om det er innlagt vann.

§ 9-6 Gebyr for felles vannposter i hyttefelt

For hytteforeninger og lignende med felles vannpost beregnes årsgebyrets faste del per vannpost tilsvarende som for en boenhet, og årsgebyrets variable del beregnes etter faktisk (målt) forbruk.

Kapittel 10. Årsgebyr for andre eiendommer enn bolig og fritidsbolig

§ 10-1 Beregning av fast gebyr

For eiendommer som ikke benyttes til boligformål eller fritid (til eksempel industri/næringsbygg/forsamlingshus og lignende) beregnes årsgebyrets faste del separat for den enkelte eiendom og etter tabell 3:

Tabell 3

Forbruk (m ³):	Antall faste deler:
0 – 1 000	1
1 001 – 2 000	2
2 001 – 5 000	4
5 001 – 10 000	10
10 001 – 25 000	20
25 001 – 50 000	50
50 001 – 75 000	100
75 001 – 100 000	150
100 001 – 250 000	200
250 001 – 500 000	500
Over 500 000	1000

§ 10-2 Beregning av variabelt gebyr

Gebyrets variable del skal baseres på faktisk (målt) vannforbruk. Forbruket måles med installert vannmåler.

§ 10-3 Kombinasjonsbygg

For kombinasjonsbygg, bygg som består av boligenhet(er) samt annen virksomhet(er), beregnes den faste delen pr. boenhet og for annen virksomhet benyttes tabell 3. For boligenhetene i kombinasjonsbygg beregnes den variable delen som for boliger med grunnlag i målt eller stipulert forbruk. For de andre virksomhetene i kombinasjonsbygg beregnes den variable delen etter faktisk (målt) forbruk.

Kapittel 11. Bestemmelser om vannmålere

§ 11-1 Ansvar for vannmåleren

Abonnenten er ansvarlig for at vannmåleren til enhver tid er i orden og kalibrert. Abonnenten skal påse at vannmåleren er av godkjent merke, med kvalitet og nøyaktighet innenfor rammene som er fastsatt av Justervesenet eller annen myndighet.

Anskaffelse og vedlikehold av vannmåleren bekostes av abonnenten.

§ 11-2 Installering av vannmåler

Installasjon av vannmåler skal kun utføres av godkjent autorisert rørleggerfirma og skal meldes til kommunen innen 3 måneder. Abonnenten må påse at dette gjøres. Tidligere installert vannmåler som ikke er innmeldt korrekt og målere som er blitt avinstallert/avregistrert må innmeldes på nytt.

Installasjon skal innmeldes til kommunen på den til enhver tid nærmere oppgitte måte. Målertype, målnummer og målerstand må oppgis. Ved utskifting av vannmåler må disse

dataene også oppgis for måleren som demonteres. Målerstanden skal dokumenteres med bilde.

Alle vannmålere skal plomberes av kommunen eller godkjent foretak med fullmakt til plombering.

§ 11-3 *Avinstallering av vannmåler*

Ved avinstallering av vannmåler skal målerstype, målernummer og målerstand meldes til kommunen. Målerstanden skal dokumenteres med bilde. Sluttmålerstand inkluderes i gebyrberegningen.

Vannmåler kan ikke fjernes der vannmåler er pålagt.

§ 11-4 *Kommunens rett til kontroll*

Kommunen kan til enhver tid kontrollere vannmåleren.

§ 11-5 *Nøyaktighet*

På forespørsel fra kommunen skal abonnenten fremlegge dokumentasjon fra fagkyndig på at vannmåleren er kontrollert og funnet i orden og kalibrert i henhold til gjeldende retningslinjer. Dersom ikke dette gjøres avregistreres vannmåleren i kommunens systemer og forbruket blir stipulert.

Dersom abonnenten eller kommunen mener at vannmåleren viser for mye/lite må abonnenten for egen regning påse testing av vannmåleren i laboratorium godkjent av kommunen.

En feilmargin innenfor +/- 4% aksepteres og utgjør ikke grunnlag for korreksjon av målt forbruk.

§ 11-6 *Årlig avlesing av vannmåleren*

Avlesning av vannmåleren skal foretas en gang hvert år. Abonnenten foretar avlesning og innmelding innen tidsfristen som årlig fastsettes.

Dersom årlig avlesning av vannmåleren ikke utføres til bestemt tid eller data ikke innmeldes til kommunen stipuleres årsforbruket.

Kommunen kan velge å foreta avlesning av forbruket ved uteblitt avlesning. Det påløper et avlesningsgebyr for kontrollen.

§ 11-7 *Gjentatt uteblitte avlesninger av vannmåler*

Dersom 3 eller flere årlige avlesninger ikke mottas av kommunen deaktiveres vannmåleren i kommunens systemer. Før vannmåleren igjen kan tas i bruk og ny målerstand aksepteres skal vannmåleren kontrolleres og avleses av autorisert rørlegger. Kommunen kan alternativt selv velge å utføre kontrollen. Det tilkommer et avlesningsgebyr for slik kontroll. Kommunen kan i tillegg kreve dokumentasjon på nøyaktighet etter § 11-5 før avlesningen aksepteres.

Godkjent avlest målestand avregnes og rettes inntil de 3 seneste år. (jfr. foreldelsesloven § 2). Om det ikke påvises et variert forbruk skal det legges til grunn at forbruket har vært jevnt.

I tilfeller hvor måleravlesninger er utelatt og det etter varsel fra kommunen heller ikke mottas godkjent oppfølgings-avlesning eller sluttavlesning kan kommunen tilbake-beregne/rette årsforbruk for boliger/fritidsboliger etter areal, og andre bygg etter skjønn, for inntil de 3 seneste år (jfr. foreldelsesloven § 2).

§ 11-8 *Ødelagt eller manglende vannmåler*

Dersom en vannmåler stopper eller viser feil er det abonnentens plikt å skifte eller reparere denne for egen regning. Hvis ikke dette ikke er utført innen 3 måneder etter at feilen oppsto vil vannforbruket bli stipulert etter areal for boliger/fritidsboliger og etter skjønn for øvrige.

Dersom eiendom som er pliktig vannmåler ikke har installert dette innen 3 måneder fra plikten oppsto vil vannforbruket bli stipulert etter skjønn.

For eiendom som er pliktig vannmåler kan kommunen etter 3 måneder installere vannmåler på abonnentens regning dersom dette ikke er utført.

§ 11-9 *Pålegg om bytte av vannmåler*

Kommunen kan pålegge abonnenten å bytte vannmåler som ikke er dokumentert i orden eller kalibrert.

Kapittel 12. Fritak og retting av gebyr

§ 12-1 *Midlertidig fritak*

Midlertidig fritak for årsgebyret (fast og variabel del) gis kun dersom vannet stenges på hovedledning/klave eller om første stoppekran plomberes.

Midlertidig fritak kan gis for inntil 6 måneder ad gangen. Ny fritaksperiode krever søknad med dokumentasjon på at vilkårene for fritak er oppfylt.

Plombering/åpning skal kun foretas av autorisert rørlegger. Gebyret løper til plombering er utført og kommunen har mottatt melding om dette fra rørlegger.

§ 12-2 *Forhold som ikke gir grunnlag for gebyrfritak*

For eiendommer med flere boenheter hvor vannet til den enkelte enhet ikke kan stenges separat kan det ikke gis fritak for en enkelt boenhet.

Restriksjoner for vannforbruket eller kortere avbrudd i leveranse av vann eller mottak av avløpsvann gir ikke grunnlag for reduksjon eller fritak i gebyrene.

Fravær av forbruk eller fraflytting utgjør alene ikke grunnlag for fritak eller fradrag i gebyr.

§ 12-3 *Fritak for avløpsgebyr ved vannlekkasje*

Etter søknad kan det ved skjønn innvilges fritak for avløpsgebyr i tilfeller hvor det påvises/dokumenteres at vann fra vannlekkasje ikke har blitt tilført avløpet.

§ 12-4 *Gebyrfritak i særlige tilfeller*

Kommunen kan i særlige tilfeller innvilge tilbakebetaling eller fritak.

§ 12-5 *Retting av gebyr*

Feil i gebyrberegningen, faktureringen eller manglende gebyr skal rettes og differansen tilbakebetales eller innkreves.

Kommunen kan unnlate tilbakebetaling dersom abonnenten uaktsomt eller med forsett har årsaket feil gebyrberegning.

Renter på tilbakebetaling tilkommer i den grad det følger av forurensningsforskriften § 16-6.

Korrigerings- og innkreving/tilbakebetaling begrenses av foreldelsesfristene som følger av foreldelsesloven.

§ 12-6 *Klage på enkeltvedtak*

Enkeltvedtak fattet med hjemmel i denne forskriften kan påklages til kommunens klagenemnd etter bestemmelsene i forvaltningsloven. Klagen skal sendes til den instans som har fattet vedtaket.

Kapittel 13. Ikrafttredelse

§ 13-1 *Ikrafttreden*

Denne forskrift trer i kraft 15.05.2026.

Fra samme tid oppheves tidligere utgave av lokale gebyrforskrifter for vann og avløp, Fredrikstad kommune og Bystyrevedtak i sak 87/07, saksnummer 2007/6322.

§ 13-2 *Overgangsbestemmelse*

Vedtak og forskrifter fattet med hjemmel i tidligere utgaver av gebyrforskrifter for vann og avløp videreføres.

Kommentarer til forslag om revidert gebyrforskrift vann og avløp, Fredrikstad kommune 2026:

Nedenfor følger endringskommentarer. Strukturelle endringer kommenteres ikke.

Til hjemmelshenvisningen:

«Hjemmel: Fastsatt av Bystyret, Fredrikstad kommune [vedtaksdato] med hjemmel i lov 06. juni 2025 nr.26 om kommunale vass- og avløpsanlegg (vann- og avløpsanleggslova) § 4 første ledd og forskrift 1. juni 2004 nr. 931 om begrensnig av forurensning (forurensningsforskriften) § 16-1 annet ledd og § 11-4, fastsatt med hjemmel i lov 16. mars 2012 nr.12 om kommunale vass- og avløpsanlegg (vann- og avløpsanleggslova) § 4, jfr. lov 06. juni 2025 nr.26 om kommunale vass- og avløpsanlegg (vann- og avløpsanleggslova) § 19, annet ledd.»

Ny hjemmelshenvisning. Det har kommet en ny lov om kommunale vass- og avløpsanlegg som trer i kraft den 01.01.2026. Hjemmelshenvisningen er forandret til aktuell hjemmelsbestemmelse i den nye loven. Hjemmelshenvisningen til forurensningsforskriften er i forslaget også presisert fra kapittel til paragrafer og ledd.

Til forslaget § 1-1:

«Forskriften skal sikre finansiering av kommunens drift og levering av vann- og avløpstjenester. Forskriften gir bestemmelser om beregning og innbetaling av de gebyrer abonnentene skal betale for disse tjenestene. ~~de vann- og avløpstjenester kommunen leverer.~~ Forskriften gjelder alle kommunens abonnenter/gebyrpliktige.»

Tillegg og språklig endring i eksisterende bestemmelse. Det er lagt inn et tillegg i formålsbestemmelsen om at forskriften skal sikre finansiering av kommunens drift og levering av vann- og avløpstjenestene. I tillegg er det foretatt en språklig omskriving for å tilpasse tillegget inn i eksisterende tekst. Dette er i tråd med formålsbestemmelsen i § 1 i den nye vass- og avløpsanleggslova.

Til forslaget § 1-3:

«Kommunens abonnenter betaler for vann- og avløpstjenester levert av kommunen. Forholdet mellom abonnenten og kommunen er regulert av lover og forskrifter samt av lokale reglementer og bestemmelser. De viktigste dokumentene er listet nedenfor:

- Lov 06. juni 2025 nr. 26 om kommunale vass- og avløpsanlegg (vass- og avløpsanleggslova).
- Forskrift 1. juni 2004 nr. 931 om begrensnig av forurensning (forurensningsforskriften) kapittel 11 og 16.
- Gebyrforskrift for vann og avløp i Fredrikstad kommune (dette dokumentet).
- Standard abonnementsvilkår, tekniske og administrative bestemmelser.
- **Gebyrregulativ (egenbetalingsheftet) for det enkelte år.»**

Tillegg i eksisterende bestemmelse. I bestemmelsen listes det opp annen regulering som også gjelder i forholdet mellom kommunen og abonnenten. Til denne listen tilføyes gebyrregulativet (egenbetalingsheftet) for det enkelte år, hvor bystyret vedtar de årlige gebyrsatsene. Referansen til ny lov om vass- og avløpsanlegg er også oppdatert.

Til forslaget § 1-4, 1. og 2. ledd:

«Abonnement er en avtale mellom abonnenten og kommunen om vannforsynings- og/eller avløpstjenester gjennom tilknytningen til kommunens vann- og avløpsanlegg, herunder via privat fellesnett. Det er ikke en betingelse at avtaleforholdet er skriftlig.»

«Abonnent er eier eller fester av eiendom som er tilknyttet kommunens vann- og avløpsanlegg, eller eiendom som er godkjent eller krevd tilknyttet, eller som på annen måte benytter seg av vann- og avløpstjenestene.»

Nye bestemmelser. Bestemmelsene synliggjør hva «abonnement» og «abonnent» er. Tilføyningene innebærer ikke noen endring i forhold til hvem som er «gebyrpliktig».

Til forslaget § 3-1:

«Gebyrene omfatter:

- a. Tilknytningsgebyr for vann.
- b. Tilknytningsgebyr for avløp.
- c. Årsgebyr for vann (summen av fast og variabel del).
- d. Årsgebyr for avløp (summen av fast og variabel del).
- e. Gebyr for plombering av stoppekran.
- f. Gebyr for vannmåleravlesning.
- g. Tilleggsgebyr for nærings- og industriavløp. **Gebyr for særlig forurenset avløpsvann.»**

Omskriving av eksisterende bestemmelse punkt g som følge av at § 6-3 foreslås endret. Se egen kommentar.

Til forslaget § 4-1:

«For bolig- og fritidseiendommer med vannmåler innbetales vann- og avløpsgebyr å konto i 4, alternativt 12, terminer, med årlig avregning på grunnlag av måleravlesning. For bolig- og fritidseiendommer uten vannmåler innbetales stipulert vann- og avløpsgebyr i 4, alternativt 12, like terminer. For øvrige eiendommer med vannmåler innkreves vann- og avløpsgebyr å konto i 4 terminer med årlig avregning på grunnlag av måleravlesning.»

Omskriving av eksisterende bestemmelse. Bestemmelsen er omformulert og har en tilføyning om at også fritidseiendommer har anledning til å velge innbetaling av gebyrene i 12 terminer, slik som boliger.

Eksisterende bestemmelse:

~~«For eiendom som betaler etter målt forbruk av vann og /eller avløpsvann innkreves vann- og avløpsgebyr å konto normalt i 4 terminer, med årlig avregning på grunnlag av måleravlesning. For boligeiendom som betaler etter areal kreves gebyret inn i 4 like terminer. Men for boligeiendommer kan betaling i 12 terminer benyttes. For hytte-/fritidseiendommer innkreves vann- og avløpsgebyr i 4 terminer.»~~

Til forslaget § 4-2, 1. ledd:

«Ved eierskifte vil ubetalte, fakturerte terminer følge eiendommen og overflyttes til ny tinglyst eier. Eventuell fordeling mellom tidligere og ny eier må ordnes av partene selv.»

Omskriving av eksisterende bestemmelse. Presiserer gjeldende rett om at de kommunale eiendomsgebyrene følger eiendommen og at ubetalte, fakturerte terminer føres med eiendommen over på ny eier.

Eksisterende bestemmelse:

~~«Ved et eventuelt eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.»~~

Til forslaget § 4-4:

«Alle abonnenter som er tilknyttet offentlig vann og/eller avløp er pliktet til straks å melde fra til kommunen dersom det blir oppdaget feil i faktura for vann og avløp, eller dersom faktura ikke er mottatt. Samt å melde fra om feil eller endringer i abonnementsforholdet.»

Tillegg i eksisterende bestemmelse. Abonnenten har etter gjeldende regelverk plikt til å melde fra til kommunen dersom det oppdages feil i faktura eller om faktura ikke mottas. Dette videreføres. I tillegg inntas det et punkt som tydeliggjør atplikten også gjelder ved feil eller endringer i abonnementsforholdet.

Til forslaget § 4-5:

«Gebyr må betales innen forfallsdato selv om gebyret er påklaget.»

Ny bestemmelse. Presiserer gjeldende rett om at en klage som hovedregel ikke gir utsettende virkning på betalingsplikten. Kommunen kan beslutte å gi utsettende virkning når det er forhold som taler for dette bør gis.

Til forslaget § 5-1:

«Lov om kommunal vass- og avløpsanlegg krever at det betales tilknytningsgebyr for tilknytning til vann- og/eller avløpstjenester.»

Tilknytningsgebyr betales for bebygd eiendom eller ved førstegangsoppføring av bygg på eiendom, som blir tilknyttet offentlig vann- og/eller avløpsnett. Det betales tilknytningsgebyr for hver boenhet. Faktura blir sendt til hjemmelshaver.

Tilknytningsgebyret skal være likt for alle abonnenter og skal betales ved første gangs tilknytning. Tilknytningsgebyret beregnes fra dato for midlertidig brukstillatelse.»

Fjerning av ledd i eksisterende bestemmelse. Første ledd foreslås fjernet. De materielle bestemmelsene om tilknytningsgebyret i annet og tredje ledd videreføres, men innledningsbestemmelsen i første ledd foreslås fjernet fordi den anses som informasjon uten noe selvstendig innholdsmessig betydning. Kommunedirektøren mener dette bør utelates der det ikke er nødvendig for å forstå den materielle bestemmelsen. Dagens andre og tredje ledd blir etter dette første og annet ledd.

Til forslaget § 6-3:

«Årsgebyret for virksomheter med avløpsvann som avviker fra vanlig kommunalt avløpsvann skal beregnes ut fra konsentrasjoner i tilført mengde avløpsvann. I tillegg til normal sats skal virksomheten dekke avløpsanleggets beregnede kostnader ved å rense tilført mengde forurensning som overstiger vanlig kommunalt avløpsvann. Tillegget beregnes for konsentrasjoner hvor de angitte parameterne overskrider innholdet i vanlig kommunalt avløpsvann ut fra tabell 1:

Tabell 1

Parameter	Konsentrasjonsgrenser for «vanlig kommunalt avløpsvann»		
		(mg/l)	(kg/m ³)
Organisk stoff (KOF)	<	600	0,60
Organisk stoff (BOF ₅)	<	300	0,30
Total fosfor (tot-P)	<	10	0,01
Suspendert stoff (SS)	<	400	0,40
Total nitrogen	<	60	0,06

Beregningen baseres på modell i Norsk vanns veileder 228/2017. Kapitalkostnader kan unnlates fra modellberegningen dersom disse medfører et urimelig høyt utslag uten at det foreligger reelle økninger i rensekostnadene.

Kommunen fastsetter årlig gebyret for rensing av de ulike parameterne og tilførselen av avvikende forurensning fra den enkelte abonnent.»

Omskriving og endring av eksisterende bestemmelse. Kommunen kan fastsette særlige regler for beregningen av årsgebyr for virksomheter med særlig forurenset avløpsvann. I dag beregnes dette som tilleggsgebyr for særlig forurenset avløp. Omskrivingen av regelen er i tråd med anbefalingene i veileder 228/2017 fra Norsk vann.

Første ledd er en omformulering av eksisterende regel med en tilpasset tekst som tar utgangspunkt i ordlyden i forslaget fra veilederen til Norsk vann. Her stadfestes det at det at virksomheter med særlig forurenset avløp kan ilegges et forhøyet avløpsgebyr som et tillegg til den ordinære satsen. Forurensningsverdiene for avløpet defineres i tabellen fra veilederen til Norsk vann.

Annet ledd, første punktum fastsetter reglene for beregningen av gebyret. Beregningen skal ta utgangspunkt i beregningsmodellen fra Norsk vann som er inntatt i veileder 228/2017. Dette er en revidert utgave av modellen som bystyret tidligere har vedtatt i sak 87/07, saksnummer 2007/6322. Dette vil da opphøre. Norsk vann skriver i veilederen at den reviderte modellen tar utgangspunkt i den totale mengden av stoffene som renseanlegget mottar i sitt innløpsvann, til forskjell fra tidligere modell som tok utgangspunkt i mengden av stoffene som det kommunale renseanlegget hadde fjernet. Norsk vann begrunner revisjonen med at man unngår at gebyret varierer med renseresultatene på anlegget og at avløpsgebyret for en virksomhet dermed blir mer forutsigbart.

Annet ledd, annet punktum er en ny bestemmelse som gir kommunen mulighet for å utelate kapitalkostnader i beregningsmodellen dersom disse medfører et urimelig høyt utslag på gebyret uten at det foreligger reelle økninger i rensekostnadene. Dersom kapitalkostnadene får et unormalt høyt nivå vil balansen i beregningsmodellen endres for mye og at det oppstår et korreksjonsbehov. Høyere renter og låneopptak knyttet til byggingen av nytt renseanlegg kan gi store utslag, og i de senere år observeres det at størrelsen på det forhøyede avløpsgebyret eskalerer til store størrelser som følge av beregningsmodellen som er vedtatt. Virksomhetene betaler kapitalkostnader gjennom den ordinære delen av avløpsgebyret.

Eksisterende bestemmelse:

«Dersom avløpsvannets sammensetning avviker fra vanlig husholdningsavløp og virker fordyrende på drift og vedlikehold av kommunens avløpsanlegg kan det beregnes et tillegg til avløpsgebyret. Tilleggsgebyret beregnes i henhold til bystyrevedtak 87/07, saksnummer 2007/6322. I Fredrikstad kommune reguleres denne typen gebyr gjennom enkeltvedtak.»

Til forslaget § 7-3, 1. ledd:

«Årsgebyret skal for nybygg beregnes fra dato for midlertidig brukstillatelse. Dersom bygget eller sanitæranlegget tas i bruk før brukstillatelse foreligger skal gebyr påløpe fra det faktiske brukstidspunktet.»

Tillegg i eksisterende bestemmelse. Hovedregelen i gjeldende bestemmelse er at årsgebyret for nybygg starter å løpe fra datoen det gis midlertidig brukstillatelse. Denne hovedregelen videreføres. I forslaget tilføyes det i tillegg at dersom bygget eller sanitæranlegget faktisk tas i bruk før en brukstillatelse foreligger vil gebyret i stedet påløpe fra dette tidspunktet. Gebyr er betaling for de forbrukte tjenestene og kommunen har krav på en betaling selv om bygget brukes uten slik tillatelse.

Til forslaget § 7-4:

«Kommunen kan etter skjønn, i tillegg til abonnentens øvrige forbruk, stipulere ekstra forbruk eller umålt forbruk som påløper fra abonnentens anlegg.»

Ny bestemmelse. Gir kommunen en klarere hjemmel til å stipulere og innkreve gebyr for ekstra eller umålt forbruk som påløper fra abonnentens anlegg. Formålet med bestemmelsen er å ha en tydelig hjemmel for å kreve inn gebyr for ekstra forbruk av tjenestene som ikke skulle fanges opp av den ordinære gebyrberegningen. Eksempelvis en vedvarende vannlekkasje utenfor vannmåleren som det fremstår som urimelig å ikke fakturere, eller at vann gebyrfritt blir forbrukt til andre typer formål uten at dette blir målt eller følger av arealstipuleringen. Det må bemerkes at slike tilfeller tilhører sjeldenhetene, men siden vann- og avløpstjenestene finansieres av selvkost er det viktig at man har verktøy for å håndtere dette. Synligheten av bestemmelsen kan også tenkes å ha en viss preventiv virkning.

Til forslaget § 9-4:

«Både kommunen og abonnenten kan kreve at den variable delen av årsforbruket skal fastsettes fra faktisk (målt) forbruk.»

Ny bestemmelse. Presiserer at både kommunen og abonnenten kan kreve at forbruket måles med vannmåler, også for fritidsboliger. Dette er lovregulert, men forholdet bør komme frem klart i gebyrforskriften slik som i tilsvarende bestemmelse for boliger § 8-4.

Til forslaget § 11-1, 1. ledd:

«Abonnenten er ansvarlig for at vannmåleren til enhver tid er i orden og kalibrert. Abonnenten skal påse at vannmåleren er av godkjent merke, med kvalitet og nøyaktighet innenfor rammene som er fastsatt av Justervesenet eller annen myndighet.»

Ny bestemmelse. Tydeliggjør at abonnenten har ansvaret for at sin vannmåler er i orden og nøyaktig. Vannmåleren skal være av et godkjent merke og med kvalitet og nøyaktighet innenfor rammene som Justervesenet eller annen myndighet fastsetter. Dette vil i praksis være tilfellet når man benytter en autorisert rørlegger til å utføre jobben, slik kommunen også krever.

Til forslaget § 11-2, 1. og 2. ledd:

«Installasjon av vannmåler skal kun utføres av godkjent autorisert rørleggerfirma og skal meldes til kommunen innen 3 måneder. Abonnenten må påse at dette gjøres. Tidligere installert vannmåler som ikke er innmeldt korrekt og målere som er blitt avinstallert/avregistrert må innmeldes på nytt.»

Installasjon innmeldes til kommunen på den til enhver tid nærmere oppgitte måte. Målertype, målnummer og målerstand må oppgis. Ved utskifting av vannmåler må disse dataene også oppgis for måleren som demonteres. Målerstanden skal dokumenteres med bilde.»

Tillegg i eksisterende bestemmelser.

Første ledd inntar en ny regel i eksisterende bestemmelse om at innmeldingen av vannmåleren til kommunen må gjøres innen 3 måneder etter installasjonen. Det er rørleggeren som melder inn installasjonen, men abonnenten gis også et ansvar for å påse at dette blir fulgt opp. Bestemmelsen viderefører kravet til fagkyndig installering og dokumentasjon. Videre inntas en presisering om at vannmålere som er blitt installert på et tidligere tidspunkt uten at de er blitt innmeldt korrekt, samt vannmålere som er blitt avinstallert/avregistrert, må innmeldes på nytt. Det er viktig at kommunen har kontroll på

hvilke vannmålere som er i bruk til enhver tid slik at forbruk og gebyr kan kalkuleres korrekt, og for å unngå konflikter og tvil rundt avregningen av forbruket. Kommunen har opplevd flere tilfeller av at abonnenter etter mange år brått krever en avregning på en vannmåler som aldri er blitt innmeldt eller blitt avlest tidligere.

Annet ledd er i stor grad samme som eksisterende bestemmelse. Endringen består i at innmelding av vannmåler på eget skjema er blitt erstattet av den digitale plattformen «Rørleggerportalen». For å unngå at forskriften må endres på nytt dersom nye løsninger skulle tas i bruk endres regelen mer generelt til at innmeldingen skal skje på nærmere oppgitt måte.

Til forslaget § 11-5:

«På forespørsel fra kommunen skal abonnenten fremlegge dokumentasjon fra fagkyndig på at vannmåleren er kontrollert og funnet i orden og kalibrert i henhold til gjeldende retningslinjer. Dersom ikke dette gjøres avregistreres vannmåleren i kommunens systemer og forbruket blir stipulert.

Dersom abonnenten eller kommunen mener at vannmåleren viser for mye/lite må abonnenten for egen regning besørge testing av vannmåleren i laboratorium godkjent av kommunen.

En feilmargin innenfor +/- 4% aksepteres og utgjør ikke grunnlag for korreksjon av målt forbruk.»

Nye bestemmelser. Første og tredje ledd er nye tillegg. Annet ledd er endret språklig, men innholdet er videreført.

Første ledd gir kommunen en tydelig hjemmel til å kreve en dokumentasjon på at vannmåleren er i orden og nøyaktig. Sannsynligheten for unøyaktighet øker med alderen på vannmåleren og Justervesenet anbefaler at alle vannmålere som er eldre enn 8 år kontrolleres hvert 4 år. Dette er svært omfattende og det er derfor funnet en innretning som man mener både ivaretar hensynet til abonnentene, effektiv saksbehandling og kvalitetssikringen. Kommunen har plikt til å ha et system for å kunne kvalitetssikre vannmåleravlesninger. Kommunen mener at man i stor grad oppnår målet slik regelen nå er utformet. Kommunen kan på forespørsel kreve en dokumentasjon på vannmålerens nøyaktighet, eksempelvis for å ta stikkprøver som ledd i et kvalitetssystem eller som en forsikring på om måleren i enkelttilfeller er i orden og kalibrert. Dette kan blant annet være hensiktsmessig når det kommer til å fange opp om eldre målere eller målere som er blitt unnlatt avlest over lengre tid er innenfor rammene av nøyaktighet eller trenger utbytting. Med fagkyndig menes noen som har tilstrekkelig kompetanse til å utføre en slik kontroll. Testingen bør nødvendigvis ikke være avansert, men bygge på kontrollørens faglige kunnskap og vurdering av hva slags testing som er passende.

Annet ledd er lik som i eksisterende bestemmelse. Denne bestemmelsen regulerer tilfeller hvor en av partene *mistenker* at det foreligger et avvik i måleresultatene. I disse tilfellene kan man tenke seg at avviket også kan ha betydning for tidligere målinger. Det kreves derfor som utgangspunkt at kontroll av måleren skjer på et laboratorium som er særlig godkjent for testing. Dette vil i praksis bety hos Justervesenet, som påtar seg slike oppdrag. Men annen tilsvarende instans kan også tenkes.

Tredje ledd fastsetter hvilken feilmargin som er innenfor det akseptable. Denne bygger på retningslinjene til Justervesenet.

Til forslaget «§§ 11-6 og 11-7:

Omskriving av eksisterende bestemmelser. Begge må sees i sammenheng. Eksisterende bestemmelser omskrives og foreslås delt mellom «årlig avlesning» (§ 11-6) og «gjentatte uteblitte avlesninger» (§ 11-7).

«§ 11-6 Årlig avlesning av vannmåleren

Avlesning av vannmåleren skal foretas en gang hvert år. Abonnementen foretar avlesning og innmelding innen tidsfristen som årlig fastsettes.

Dersom årlig avlesning av vannmåleren ikke utføres til bestemt tid eller data ikke innmeldes til kommunen stipuleres årsforbruket.

Kommunen kan velge å foreta avlesning av forbruket ved uteblitt avlesning. Det påløper et avlesningsgebyr for kontrollen.»

Det er viktig at årlige vannmåleravlesninger utføres siden dette er et ledd i beregningen av gebyr. I gjeldende utgave skilles det ikke mellom en enkelt utelatt avlesning eller gjentatte uteblitte avlesninger. Dette er det vurdert som hensiktsmessig å gjøre fordi virkningene av forsømmelse(e) er forskjellige. Enkeltvis forglemmelse av en årlig avlesning håndterer kommunen på en relativt god måte (selv om det ikke er ønskelig). Konsekvensen er at forbruket blir stipulert det uteblitte året og avregnet på det neste. Gjentatte utelatelse av avlesninger er mer problematisk å håndtere.

«§ 11-7 Gjentatt uteblitte avlesninger av vannmåleren

«Dersom 3 eller flere årlige avlesninger ikke mottas av kommunen deaktiveres vannmåleren i kommunens systemer. Før vannmåleren igjen kan tas i bruk og ny målerstand aksepteres skal vannmåleren kontrolleres og avleses av autorisert rørlegger. Kommunen kan alternativt selv velge å utføre kontrollen. Det tilkommer da et avlesningsgebyr for slik kontroll. Kommunen kan i tillegg kreve dokumentasjon på nøyaktighet etter § 11-5 før avlesningen aksepteres.

Godkjent avlest målestnad avregnes og rettes inntil de 3 seneste år. (jfr. foreldelsesloven § 2). Om det ikke påvises et variert forbruk skal det legges til grunn at forbruket har vært jevnt.

I tilfeller hvor måleravlesninger er utelatt og det etter varsel fra kommunen heller ikke mottas godkjent oppfølgings-avlesning eller sluttavlesning kan kommunen tilbake-beregne/rette årsforbruk for boliger/fritidsboliger etter areal, og andre bygg etter skjønn, for inntil de 3 seneste år (jfr. foreldelsesloven § 2).»

Kommunen opplever at et visst antall abonnenter gjentatte ganger unnlater å foreta avlesninger. Erfaringsmessig ligger antallet omtrent på mellom 6 og 10 prosent. Selv etter purringer uteblir avlesningene, noe som igjen medfører usikkerhet i gebyrberegningen og ekstraarbeid. Gjentatte, påfølgende manglende avlesninger medfører at kommunens grunnlag for å beregne gebyrene blir for dårlig og dette krever ekstra ressurser å administrere.

Første ledd, første punktum definerer gjentatt utelatelse av avlesning som 3 eller flere år. I slike tilfeller beskriver bestemmelsen at vannmåleren vil deaktiveres i kommunens systemer fordi gebyrberegningen blir mer og mer gal om man fortsetter å beregne gebyr ut fra en vannmåler som ikke blir avlest. Kommunen har mulighet til å rykke ut for kontroll, men dette er ressurskrevende arbeid som både tar lang tid og fordrer at det finnes tilgjengelig arbeidskapasitet til å utføre kontrollene og at abonnenten er tilgjengelig. For eiendommer hvor vannmåler er frivillig vil gebyrene, der det ikke foretas kontroll, i stedet beregnes etter tabell med utgangspunkt i eiendommens areal på lik linje med alle eiendommer som ikke har installert vannmåler. Problemene med manglende avlesning vil dermed reduseres betydelig. Mer av kontrollkapasiteten kan da i større grad rettes mot eiendommene hvor vannmåler er pliktig, og hvor kommunen har et større behov for å få inn avlesninger. Der hvor vannmåler

er pliktig kan kommunen også foreta en stipulering etter skjønn slik at man uansett vil ha en løsning dersom det mangler kapasitet til å foreta kontroll eller man ikke får tilgang til måleren.

Første ledd, annet punktum bestemmer at dersom en vannmåler som ikke er blitt avlest over en lengre periode og igjen skal benyttes og avregnes, så kreves en kontroll av vannmåleren. Dette er for å kunne verifisere resultatet og forsikre seg om at måleren faktisk virker. Kontrollen må utføres av rørlegger, eventuelt kommunen dersom det er kapasitet til det. Det presiseres til slutt at kommunen i tillegg til kontroll også kan kreve en nøyaktighetskontroll etter § 11-5 før man aksepterer avlesningen.

Annet ledd henviser til foreldelseslovens bestemmelser om at muligheten for avregning av forbruket tilbake i tid begrenser seg til inntil de 3 seneste år. Dette vil være relevant i tilfeller hvor vannmåleren ikke er avlest over en lengre tid. Annet punktum sier at dersom man ikke har grunnlag for å påvise et variert forbruk og tidfeste dette nøyaktig, skal det legges til grunn i at forbruket har vært jevnt i perioden. Dette er i tråd med uttalelser fra Sivilombudsmannen i sak 2011/627.

Tredje ledd omhandler vannmålere som over en lengre periode ikke er blitt avlest og i perioden har blitt stipulert ut fra forventet målt forbruk som avviker fra beregning etter areal/skjønnstipulering, ut fra forventningen (og reglene) om at det vil komme en påfølgende oppfølgingsavlesning/sluttavlesning. Dersom det etter varsel fortsatt ikke mottas noen avlesning slik at det kan gjøres en korrekt avregning eller avslutning, bør kommunen ha mulighet til å korrigere forbruket i den inaktive perioden og beregne gebyrene som om bygget ikke hadde hatt noen vannmåler. Det kan eksempelvis avdekkes at måleren er blitt ulovlig fjernet eller blitt ødelagt, eller at eieren gjør seg utilgjengelig. En etterberegning vil i slike tilfeller gi mer korrekt og rettferdig gebyrberegning. Adgangen til slik retting begrenses av bestemmelsene i foreldelsesloven for inntil de tre seneste år.

Eksisterende bestemmelser:

«Avlesning av vannmåleren foretas en gang hvert år. Abonnementen foretar avlesning og innmelding innen den fastsatte tidsfrist.

Dersom avlesning av vannmåler ikke utføres til bestemt tid eller dersom data ikke innmeldes til kommunen stipuleres årsforbruket ved skjønn av kommunen og/eller vil gebyr bli beregnet etter areal. Kommunen kan velge å foreta avlesning av forbruket for abonnentens regning (avlesningsgebyr). Avlesningsgebyret fastsettes av kommunestyret. Dersom abonnenten igjen ønsker å bli beregnet etter målt vannforbruk, skal vannmåler sjekkes og avleses av kommunen mot et avlesningsgebyr.»

Til forslaget § 11-8:

«Dersom en vannmåler stopper eller viser feil er det abonnentens plikt å skifte eller reparere denne for egen regning. Hvis ikke dette ikke er utført innen 3 måneder etter at feilen oppsto vil vannforbruket bli stipulert etter areal for boliger/fritidsboliger og etter skjønn for øvrige.

Dersom eiendom som er pliktig vannmåler ikke har installert dette innen 3 måneder fra plikten oppsto vil vannforbruket bli stipulert etter skjønn.

For eiendom som er pliktig vannmåler kan kommunen etter 3 måneder installere vannmåler på abonnentens regning dersom dette ikke er utført.»

Omskriving av eksisterende bestemmelser. Endringene går på formuleringen og presiseringer. Det er også en endring av hvordan stipulering av forbruk skal gjøres for eiendom som er pliktig vannmåler, men som ikke har dette. I eksisterende bestemmelse står det at forbruket stipuleres «høyt». Kommunedirektøren mener at en stipulering av forbruket må ta utgangspunkt i reelt forbruk og formuleringen er derfor endret.

Eksisterende bestemmelse:

«Dersom en vannmåler stopper eller viser feil, er det abonnentens plikt å skifte eller reparere denne for egen regning. Hvis ikke dette gjøres innen 3 måneder vil vannforbruket for boliger stipuleres etter boligens areal, mens for næringsvirksomhet etc. vil vannforbruket bli stipulert høyt. Det samme gjelder for nyetablert næringsvirksomhet etc. Dersom slik virksomhet ikke har installert vannmåler innen 3 måneder, vil vannforbruket også for disse bli stipulert høyt. Når det gjelder næringsvirksomhet kan kommunen etter 3 måneder installere vannmåler på abonnentens regning.»

Til forslaget § 11-9:

«Kommunen kan pålegge abonnenten å bytte vannmåler som ikke er dokumentert i orden eller kalibrert.»

Omskriving av eksisterende bestemmelse. Dette er et mindre utdrag av en eksisterende bestemmelse som gir hjemmel for pålegg om bytte av blant annet vannmåler med mer. Den opprinnelige bestemmelsen foreslås derimot fjernet fordi den er for omfattende, men det som omhandler hjemmel for pålegg om bytte av vannmåler trekkes ut og videreføres. Se påfølgende punkt under overskriften: «Forslag om å fjerne bestemmelse i dagens forskrift om pålegg om utbedring av feil».

Til forslaget om å fjerne bestemmelse om pålegg:

«Pålegg om utbedringer av feil

Kommunen kan gi abonnenten pålegg om å utbedre egne vann- og avløpsanlegg, herunder defekt vannmåler, vannlekkasje, defekt avløpsledning m.m. innen angitt frist. Dersom forholdet ikke er utbedret når fristen er utgått kan det gis et gebyr eller dagmulkt. Etterkommer ikke den ansvarlige pålegget kan kommunen sørge for iverksetting av tiltakene.

Kommunen kan stipulere forbruket fra pålegg er gitt til tiltaket er utbedret.»

Fjerning av bestemmelse. Det foreslås å fjerne bestemmelse(n)e som omhandler pålegg om utbedring av sanitæranlegg og stikkledninger, samt oppfølging av dette med gebyr og dagmulkt. Kommunedirektørens vurdering er at gebyrforskriften ikke er riktig sted for å hjemle pålegg om utbedring av private ledninger/anlegg. Kommunen benytter plan- og bygningsloven som hjemmelsgrunnlag for pålegg om utbedring av private vannledninger. For utbedring av avløpsledninger benyttes forurensningsloven som hjemmelsgrunnlag. I ny lov om vass- og avløpsanlegg, som trer i kraft den 01.01.2026, gis kommunen en egen og direkte hjemmel for pålegg og oppfølging med tvangsmulkt. Det vurderes som en unødvendig omvei å lage egne påleggshjemler i en lokal gebyrforskrift når det finnes lovhjemler som kan benyttes direkte.

Bestemmelse om pålegg om utbedring av vannmåler er derimot videreført og flyttet til § 11-9 siden dette dreier seg om (til dels frivillig) måleinstrument hvor feil og unøyaktighet primært relaterer seg til gebyrberegningen og ikke i like stor grad er en teknisk mangel med anlegget.

Bestemmelse om at kommunen kan stipulere (ekstra) forbruk videreføres i forslaget § 7-4.

Til forslaget § 12-1, 2. ledd

«Midlertidig fritak kan gis for inntil 6 måneder ad gangen. Ny fritaksperiode krever søknad med dokumentasjon på at vilkårene for fritak er oppfylt.»

Ny bestemmelse. En presisering om at midlertidig fritak kun gis for inntil 6 måneder ad gangen, som etter hvert er blitt gjeldende praksis. Dette er for å forhindre at gebyrfritaket fortsetter å løpe i lengre perioder dersom abonnenten unnlater å melde fra at man har tatt tjenesten i bruk igjen. Det kan også være tilfeller hvor plomberingen fjernes eller vilkårene for

fritaket bortfaller, uten at kommunen får noen melding om dette. Det er ofte krevende å rette opp slike tilfeller når det oppdages lenge i etterkant. Bestemmelsen pålegger derfor den som ønsker fritaket å påse at vilkårene oppfylles med jevne mellomrom, ved bekrefte dette i en søknad om forlengelse.

Til forslaget § 12-2, 3. ledd:

«Fravær av forbruk eller fraflytting utgjør alene ikke grunnlag for fritak eller fradrag i gebyr.»

Ny bestemmelse. Dette er gjeldende rett, men bestemmelsen opplyser og synliggjør at fravær av forbruk eller fraflytting i seg selv ikke utgjør grunnlag for gebyrfritak. Dette er et vanlig spørsmål og det vil gjøre saksbehandlingen mer effektiv dersom man kan henvise til en direkte regel om dette, i stedet for å utlede forholdet gjennom øvrige regler. Dette antas å bli besparende på arbeidskapasiteten og hindre unødvendige konflikter som kan oppstå. Hovedregelen er at det er tilknytningen til de kommunale ledningene som utløser gebyrplikten. Dersom abonnenten har et lavt eller fraværende forbruk, men fortsatt ønsker å være tilknyttet tjenesten, har man en mulighet til å oppnå reduserte gebyr ved å sette inn vannmåler og betale for sitt faktiske forbruk. Alternativt kan abonnenten også avstenge og plombere stoppekranen sin og søke om midlertidig gebyrfritak. Dersom man ønsker et permanent fritak må dette skje ved at man frakopler seg kommunens anlegg.

Til forslaget § 12-3:

«Etter søknad kan det ved skjønn innvilges fritak for avløpsgebyr i tilfeller hvor det påvises/dokumenteres at vann fra vannlekkasje ikke har blitt tilført avløpet.»

Omskriving av eksisterende bestemmelse. Gjeldende rett videreføres, men det presiseres at det må søkes om fritaket. Dette er også gjeldende praksis da det ikke er automatikk i at slike tilfeller fanges opp.

Eksisterende bestemmelse:

«Feil innbetalt avløpsgebyr som følge av merforbruk tilbakebetales for inntil 3 år (jfr. Foreldelseslovens § 2) uten renter, dersom det kan påvises/dokumenteres at vann som følge av vannlekkasje ikke har rent tilbake til avløpet.»

Til forslaget § 12-5:

«Feil i gebyrberegningen, faktureringen eller manglende gebyr skal rettes og differansen tilbakebetales eller innkreves.»

Kommunen kan unnlate tilbakebetaling dersom abonnenten uaktsomt eller med forsett har årsaket feil gebyrberegning.

Renter på tilbakebetaling tilkommer i den grad det følger av forurensningsforskriften § 16-6.

Korrigerings- og innkreving/tilbakebetaling begrenses av foreldelsesfristene som følger av foreldelsesloven.»

Omskriving av eksisterende bestemmelser. Gjeldende rettstilstand videreføres i stor grad, men abonnentene får et noe bedre utgangspunkt for tilbakebetaling av eventuelle feil gebyr enn det som er tilfellet i eksisterende bestemmelser.

Første ledd stadfester en ny hovedregel om at feil som utgangspunkt skal rettes og tilbakebetales/innkreves. Dette i motsetning til eksisterende bestemmelse hvor det bare skal gis tilbakebetaling dersom abonnenten uforskyldt har betalt feil gebyr. Kommunens vurdering er at feil bør rettes med mindre det er grunnlag for å ikke gjøre det. Vann- og avløpstjenestene er finansiert etter selvkost og det er viktig at hver abonnent betaler sin

rettmessige andel. Kommunen har som selvkostforetak rett og plikt til å innkreve rettmessig gebyr og i dette ligger også at feil rettes. Abonnementen har også i stor grad en rett til å få tilbake eventuelt feilinnbetalt gebyr, med mindre man i utpreget grad selv har årsaket feilen, ref. blant annet Sivilombudets uttalelse om dette gjengitt i årsmeldingen for 2007 side 409.

Andre ledd er en omgjøring av eksisterende regel om at det ikke gis tilbakebetaling dersom abonnenten eller ansvarlig søker er skyld i feil gebyr. Regelen gjøres i forslaget om til en unntaksregel hvor kommunen *kan* unnlate slik tilbakebetaling i tilfeller hvor abonnenten uaktsomt eller med forsett har årsaket at gebyrberegningen ble feil. Unntaket er ment for unntakstilfellene. En slik situasjon kan tenkes dersom man ikke følger reglene, gir feilaktige opplysninger eller unnlater å gi opplysninger til kommunen. Eller for eksempel bevisst betaler feil gebyr for å unngå at kommunen får kjennskap til andre ulovlige forhold.

Tredje ledd viser til gjeldende rett om at abonnenten har krav på renter på tilbakebetalt beløp i den grad det følger av forurensningsforskriften § 16-6, som viser videre til eiendomsskatteloven § 26.

Fjerde ledd presiser gjeldende rett om at korrigeringer og innkreving/tilbakebetaling begrenses av foreldelseslovens bestemmelser.

Eksisterende bestemmelser:

«Tilbakebetaling av gebyr kan gis på bakgrunn av skjønn etter søknad ved følgende tilfeller:

- 1. Feil innbetalt avløpsgebyr som følge av merforbruk tilbakebetales for inntil 3 år (jfr. Foreldelseslovens § 2) uten renter, dersom det kan påvises/dokumenteres at vann som følge av vannlekkasje ikke har rent tilbake til avløpet.
[Punkt 1 er videreført og flyttet til forslaget § 12-3].*
- 2. Feil innbetalt vann- og avløpsgebyr tilbakebetales for inntil 3 år (jfr. Foreldelseslovens § 2) med renter, dersom abonnenten uforskyldt har betalt feil gebyr.*

Det gis ikke tilbakebetaling dersom abonnenten eller ansvarlige søker er skyld i feil i gebyr.

Manglende eller feilfakturerte vann- og avløpsgebyrer kan korrigeres og innkreves av kommunen for inntil 3 år tilbake. I tilfeller hvor kommunen har manglet nødvendig kunnskap om forholdet kan gebyrer innkreves lengre tilbake i tid. (Jfr. Foreldelsesloven §2 og §10).»

Til forslaget § 13-2:

«Vedtak og forskrifter fattet med hjemmel i tidligere utgaver av gebyrforskrifter for vann og avløp videreføres.»

Inntak av en overgangsbestemmelse for å forsikre om at gjeldende vedtak og forskrifter som alt er fattet med hjemmel i tidligere forskrifter videreføres.

Bestemmelser med språklige endringer:

§ 1-2

§ 1-3, 1. ledd, kulepunkt 2

§ 1-4, 3. ledd

§ 2-4

§ 3-2

§ 5-2, 2., 3 og 4. ledd

§ 8-2, 2. ledd

§ 8-4

§ 10-1
§ 10-3
§ 11-1, 2. ledd
§ 11-2, 3. ledd
§ 11-3, 1. ledd
§ 11-4
§ 11-5, 2. ledd
§ 12-2, 1. ledd
§ 12-4
§ 12-6



Saksnr.: 2025/29148
Dokumentnr.: 1
Løpenr.: 264011/2025
Klassering: 600

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Teknisk utvalg	15.04.2026	10/26
Oppvekstutvalget	15.04.2026	7/26
Formannskapet	23.04.2026	
Bystyret	30.04.2026	

Prioritering av skolevedlikehold 2026

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:

1. Vedlikeholdsmidler fra skolefondet prioriteres i tråd med kommunens strategi for verdibevarende eiendomsforvaltning og gjennomførte tilstandskartlegginger.
2. Det legges til grunn at om lag 80 prosent av skolefondet benyttes til tiltak for å nå kommunens ambisjonsnivå for samlet vektet tilstandsgrad, mens 20 prosent prioriteres til øvrige oppgraderinger som brukertilpasninger, funksjonelle behov og spesialrom mv.
3. Hovedprioriteringene i 2026 er utbedring av taklekkasjer, utskifting til LED-belysning, oppgradering av el-tavler og fordelere, lukking av brannavvik samt oppgradering av ventilasjonsanlegg. Øvrige midler benyttes til å lukke avvik med tilstandsgrad 3 og kombinasjonen tilstandsgrad 2 og høy konsekvensgrad.
4. Skolefondet kan også benyttes til vedlikehold av barnehager og til oppgradering av uteområder tilknyttet skoler og barnehager
5. Bruken av skolefondet rapporteres tertialvis til bystyret.

Sammendrag

Teknisk utvalg og Oppvekstutvalget *uttaler* seg til saken.

Saken gjelder forslag til bruk og prioritering av midler i fond for skolevedlikehold på 38 millioner kroner, vedtatt i budsjett 2026 og økonomiplan 2026–2029. Av fondet er 2 millioner kroner tidligere avsatt til mindre oppussingstiltak som behandles i egen sak. Denne saken omhandler prinsippene for prioritering av de resterende 36 millionene kroner.

For å sikre nødvendig fremdrift foreslås det at bystyret fastsetter overordnede prinsipper for bruk av midlene før behandling av 1. tertialrapport.

Det er gjennomført oppdaterte tilstandskartlegginger av samtlige skolebygg i kommunen. Kartleggingene viser et samlet vedlikeholdsbehov på om lag 207 millioner kroner, hvor tiltak for om lag 38,5 millioner kroner vurderes som særlig høyt prioriterte, basert på alvorlige avvik i tilstandsgrad 3 eller kombinasjonen av tilstandsgrad 2 og høy konsekvensgrad.

Det foreslås at midlene i 2026 i hovedsak benyttes til å utbedre disse mest kritiske avvikene, i tråd med kommunens strategi for verdibevarende eiendomsforvaltning.

Videre foreslås det at 20 prosent av fondet avsettes til nødvendige brukertilpasninger ved skoler og barnehager, blant annet som følge av endret elevsammensetning og økt behov for SFO-arealer. Det foreslås også at fondet kan benyttes til vedlikehold av barnehager og oppgradering av uteområder.

Kommunedirektørens vurdering er at foreslåtte prioriteringer vil bidra til å redusere vedlikeholdsetterslepet og sikre tilfredsstillende bygningsmessig standard.

Det vurderes som hensiktsmessig at bystyret fastsetter prioriteringer på prinsippnivå, og at administrasjonen gis fleksibilitet til gjennomføring, med rapportering i tertialrapportene.

Vedlegg

- 1 strategi-for-verdibevarende-eiendomsforvaltning-2020-2023
- 2 Oppsummering vedlikeholdsbehov skole

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

1. Bysyresak 208/2025 Budsjett 2026 og økonomiplan 2026-2029 for Fredrikstad kommune
2. Bystyresak 193/2025 Orientering om gjennomførte oppgraderinger av skoler i 2025 i påvente av større rehabiliteringer
3. Bystyresak 66/2025 1 tertialrapport 2025 for Fredrikstad kommune
4. Bystyresak PS 228/2025 Plan for oppgradering av skolebygg i påvente av større framtidige investeringer
5. Bystyresak PS 181/2024 Oppgradering av svartbygget ved Rød skole Kråkerøy
6. Bystyresak PS 84/2024 Plan for enklere oppussing og vedlikehold av skolebygg i sommerferien 2024 – oppfølging av verbalvedtak
7. Bystyresak PS 133/2024 Plan for skolebygg mot 2040

Saksopplysninger

Saken handler om forslag til bruk og prioriteringer av fond for skolevedlikehold (DF1137 – 38 millioner kroner) som ble vedtatt i budsjett 2026 og økonomiplan 2026-2029. Det ble videre vedtatt at *skolefondet* skulle fordeles ved behandling av 1.tertialrapport.

Det ble også vedtatt at 2 millioner kroner av fondet ønskes avsatt til midler som FAU/ skolen kan søke om til mindre oppussingstiltak som kan gi bedre læringsmiljø og økt trivsel. Dette behandles i egen sak.

Denne saken omhandler prinsippene for prioritering av øvrige midler på 36 millioner kroner. For å komme i gang med tiltak raskest mulig foreslås det at dette avklares *før* 1. tertial.

Bystyret vedtok i forbindelse med behandling av 1. tertialrapport 2025 bystyresak 66/2025 følgende (punkt 3.8):

Det bes om en prioriteringsliste på skolevedlikehold. Denne skal være klar til oktober. Vi ber om at disse skolene prioriteres Borge barneskole, Manstad barneskole, Årum barneskole og Kråkerøy ungdomsskole.

I november 2025 ble det i sak 193/25 *Orientering om gjennomførte oppgraderinger av skoler i 2025 i påvente av større rehabiliteringer*, redegjort for rehabiliteringer gjort ved Manstad skole, Borge barneskole, Årum skole og Kråkerøy Ungdomsskole og Svartbygget ved Rød skole Kråkerøy i 2025 med godt resultat.

Sak 193/25 var en oppfølging av sak 181/24 *Oppgradering av svartbygget ved Rød skole Kråkerøy*, sak 84/24 *Plan for enklere oppussing og vedlikehold av skolebygg i sommerferien 2024 – oppfølging av verbalvedtak* samt vedtak om skolevedlikehold i sak 66/25 1. tertialrapport 2025.

I sak 193/25 fremkom at det i løpet av 2025 er prioritert å gjennomføre oppdaterte tilstandskartlegginger av samtlige skolebygg i Fredrikstad kommune. Bakgrunnen for dette

arbeidet var behovet for et oppdatert og helhetlig beslutningsgrunnlag for å kunne utarbeide en prioritert investerings- og vedlikeholdsplan for kommende planperiode.

Dette vil danne grunnlag for vurdering av hvilke bygg som bør prioriteres for vedlikehold og oppgraderinger og basert på resultatene fra kartleggingen vil det utarbeides en samlet vedlikeholdsplan for skolebyggene. Tilstandskartlegging er gjennomført og rapportene fra dette arbeidet er nå ferdigstilt. I vedlegg 2 fremkommer resultatet av dette arbeidet hvor de mest prekære tiltakene som bør prioriteres, er listet opp.

Resultatene av oppdatering av tilstandskartleggingene viser vedlikeholdsetterslep/-behov på 207 millioner kroner. Dette omfatter nødvendige oppgraderinger av tekniske anlegg, tak, fasader, innvendige overflater for å ivareta skole bygningskrav og funksjon, og brannsikkerhet, men vil ikke være en total rehabilitering av skolene.

De prioriterte tiltakene i vedlegg 2 består av tiltak basert på tilstandsgrad 3 og tilstandsgrad 2 med høy konsekvensgrad, samt tiltak på bygningsdeler/komponenter med avvik som hindrer viktige funksjoner i hverdagen. Av et kartlagt behov på 207 millioner kroner, så viser oversikten over høyt prioriterte tiltak et behov på 38,5 millioner kroner.

I 2020 vedtok Fredrikstad bystyre en strategi for verdibevarende eiendomsforvaltning for årene 2020- 2023. Den fastsetter prinsipper for prioriteringer av tilstandsbasert vedlikehold. Selv om strategien ikke er revidert, er prioriteringene like relevante i dag.

I strategien er generelt akseptnivå definert gjennom følgende akseptkriterier:

- A. På bygningsdelsnivå skal det ikke forekomme TG 3 (alvorlig svikt).
- B. På bygningsdelsnivå skal kombinasjonen TG 2 og KG 3 (etterslep med konsekvenser og følgeskader) ikke forekomme
- C. På bygningsnivå skal det ikke forekomme bygg dårligere enn vektet TG 1,5.
- D. På porteføljenivå skal samlet TG ikke være dårligere enn TG 1,2 som anses å være akseptabelt i en samlet portefølje

På bakgrunn av at kommunen har et betydelig vedlikeholdsetterslep foreslås det at vedtatt strategi legges til grunn og at midlene i 2026 benyttes på å utbedre de alvorligste avvikene i tilstandsgrad 3 eller kombinasjonen av tilstandsgrad 2 med en høy konsekvensgrad slik dette fremkommer i vedlegg 2. Eksempler er:

- Utskifting av tak Haugeåsen Ungdomsskole
- Utskifting av tak på det eldste bygget Trara skole
- Utbedre taklekkasjer Rød skole Onsøy
- Utbedre taklekkasje Manstad skole
- Utbedre taklekkasje Torp skole
- Utbedre taklekkasje i gymbygg Borge Ungdomsskole
- Utbedre/bytte heis ved Manstad skole

I tillegg er det en rekke enkeltkomponenter på et stort antall skoler/ barnehager som må/ bør utbedres.

Av brukertilpasninger er det nødvendig å gjøre tilpasninger på Borge Ungdomsskole for å klargjøre for mottak av elever fra Begby skole. Det er også behov for oppgraderinger av SFO arealer på flere skoler på grunn av stor pågang etter at SFO ble gratis. Dette medfører blant annet behov for oppgraderinger av kjøkkenfasiliteter for å ivareta matlaging til et stort antall barn. Det foreslås at det settes av 20 prosent av midlene til slike tiltak.

Relevante bestemmelser

Ikke vurdert.

Konsekvenser for sosial bærekraft

Å prioritere vedlikehold på skoler har flere viktige konsekvenser for sosial bærekraft, som handler om å sikre gode levekår, lik tilgang til tjenester og et inkluderende samfunn – både nå og for fremtidige generasjoner.

Et godt vedlikeholdt skolebygg gir et trygt og sunt miljø for elever og ansatte. Dårlig inneklime, fukt, mugg eller ødelagte fasiliteter kan føre til helseplager og redusert trivsel, noe som igjen påvirker læring og arbeidsmiljø negativt.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

Rettidig utskifting og rehabilitering av bygningsdeler og tekniske komponenter har positive effekter på driftsbudsjettet, ved at risikoen for utilsiktet driftsstans og havari reduseres. Dette bidrar til å unngå kostnadskrevenende reparasjoner og økte serviceutgifter. Videre vil samlede forvaltnings- og driftskostnader over tid være lavere gjennom et planmessig og systematisk vedlikehold. Rehabilitering og utskifting er også nødvendig for å redusere framtidig vedlikeholdsetterslep, som ellers vil kunne medføre økte kostnader og svekket bygningsmessig kvalitet.

b) Samfunnsmessige konsekvenser

Et godt vedlikeholdt skolemiljø legger til rette for bedre læring, trivsel og konsentrasjon. Dette gir høyere læringsutbytte, som igjen fører til bedre utdanningsnivå og økt sysselsetting i samfunnet på sikt. Det er en investering i fremtidens arbeidsstyrke og samfunnsdeltakere.

Skoler er en av de viktigste arenaene for sosial utjevning. Når alle barn får tilgang til trygge og gode læringsmiljøer, uavhengig av hvor de bor eller hvilken bakgrunn de har, bidrar det til å redusere ulikhet og fremme sosial mobilitet.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Ved å vedlikeholde og forlenge levetiden til eksisterende skolebygg, reduseres behovet for omfattende rehabilitering eller nybygg. Dette sparer store mengder byggematerialer og reduserer avfallsmengden, noe som er positivt for miljøet.

Et godt vedlikeholdt bygg har bedre isolasjon, tettere tak og vegger, og mer effektiv ventilasjon. Dette reduserer behovet for oppvarming og kjøling, som igjen fører til lavere energiforbruk og reduserte klimagassutslipp.

Ansattes medbestemmelse

Resultatet av tilstandskartleggingen vil bli sendt ut til skolene for gjennomgang før rapportene ferdigtilles.

Vurdert for uttalelser i rådene

Saken gjelder prioritering av vedlikeholdsmidler på skole og er vurdert å ikke være aktuell for uttalelse i rådene.

Vurdering

På bakgrunn av betydelig vedlikeholdsetterslep på kommunens skoler og barnehager foreslås det at skolefondet i 2026 prioriteres til tiltak for å få lukke avvik etter gjennomført tilstandskartlegging slik det fremkommer i saken, i tråd med tidligere vedtatt strategi for verdibevarende eiendomsforvaltning. Ved prioritering av disse avvikene først, vil skolene få en tilfredsstillende tilstandsgrad og det kan legges til grunn et planmessig vedlikehold videre.

Siden det er svært begrensede midler til å vedlikeholde øvrige bygg foreslås det at skolefondet også kan benyttes til vedlikehold av barnehager. Det anbefales også at skolefondet brukes til oppgradering av uteområder tilknyttet til skoler og barnehager

Erfaringen viser at det hvert år er nødvendig å gjøre tilpassinger for å tilrettelegge for ny elevsammensetning, barn med spesielle behov osv på den enkelte skole og barnehage. Det foreslås derfor at 20 prosent av fondet forbeholdes slike tilpasninger.

Det vurderes som hensiktsmessig at prioriteringene fra bystyret gjøres på prinsippnivå og at administrasjonen rapporterer om gjennomførte og oppstartede tiltak i forbindelse med tertialrapporten.

Alternative løsninger

Et alternativ kan være å prioritere noen få skoler hvert år for mer omfattende oppgraderinger. Ulempen ved dette er at vedlikeholdsetterslepet på øvrige skoler vil bli stadig større med fare for at lovpålagte krav ikke opprettholdes og at tilstandsgraden blir enda dårligere.

Et annet alternativ kan være å legge fram en detaljert liste over alle tiltak som foreslås gjennomført for politisk prioritering. Det vurderes at dette vil gi en mindre fleksibel løsning som vil medføre at saken må tilbake til bystyret hver gang det er behov for omprioriteringer.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at bystyret vedtar prinsipper for bruk av skolefondet slik det fremkommer i saken og at gjennomførte tiltak rapporteres fortløpende i tertialrapporter.



Strategi for verdibevarende eiendomsforvaltning 2020-2023

VEDTATT DATO: 19.03.2020





Innhold

Innledning	3
Boliger	3
Formålsbygg	3
Grunneiendommer	3
Mål med eiendomsstrategien	4
Rollene i kommunal eiendomsforvaltning	5
Den lille verdensbyen – der det er godt å leve, skape og møte framtiden	6
<i>Å leve i Fredrikstad</i>	7
<i>Å skape i Fredrikstad</i>	8
<i>Å møte framtiden i Fredrikstad</i>	9
Ambisjon	10
Fra ambisjon til 5 målsettinger	11
Fornøye brukere	12
Eiendomstjenester som innsatsfaktor	12
Bærekraftig ressursfordeling av driftspersonell	12
Inkluderende tjenestetilbud	12
Profesjonell og langsiktig eiendomsforvaltning	13
Kompetanse og organisering	13
Styring, informasjon og beslutningsgrunnlag	13
Læring og fornyelse	13
Helhetlig eiendomsforvaltning	14
Effektiv arealkontroll og utnyttelse	14
Livssyklusperspektiv	14
Fokus på vedlikehold	14
Egnethetsvurdering	14
Tilstandsbasert vedlikehold	15
Miljø- og energiperspektiv	16

Innledning

Kommunens eiendomsforvaltning forvalter, vedlikeholder, drifter og utvikler Fredrikstad kommunes eiendomsmasse.

Eiendomsforvaltningen er sentral i kommunens produksjon av velferdstjenester. Gjennom forvaltning og utvikling av kommunal eiendom, bidrar eiendomsforvaltningen til stor verdiskapning.

Utfordringer for kommunen framover er blant annet et stort vedlikeholdsetterslep, reduserte økonomiske rammer, økende areal, mer komplekse bygg med mye automatikk, klimautfordringer og varierende energikostnader.

I lys av disse utfordringene er det behov for en tydelig retning og ambisjonsnivå for kommunens eiendomsforvaltning.

Kommunens tre eiendomsporteføljer består av:

BOLIGER

Fredrikstad kommune eier ca. 77 000 m² boliger og fellesområder som er fordelt på ca. 1075 boenheter. I tillegg har Fredrikstad kommune tilvisning- og tildelingsavtaler på boliger med profesjonelle aktører i privatmarkedet.

FORMÅLSBYGG

Fredrikstad kommune eier ca. 400 000 m² formålsbygg, som blant annet omfatter lokaler til utdanning, omsorg, helse, kultur, idrett, administrasjon og øvrige tjenester. I tillegg leier kommunen ca. 30 000 m² formålsbygg.

GRUNNEIENDOMMER

Fredrikstad kommune eier ca. 21 000 da grunneiendommer.

Mål med eiendomsstrategien

Eiendomsstrategien er et helhetlig, overordnet og styrende dokument, som skal kommunisere satsinger og prioriteringer for de neste fire årene. Strategien skal gi tydelige føringer for eiendomsforvaltningen, og tar utgangspunkt i nåsituasjonen og kommunens utfordringer med blant annet behov for nye løsninger, redusert arealbruk, mer langsiktige planer og grunnlag for bedre helhetlig ressursstyring.

Ved å vedta eiendomsstrategien fastsetter bystyret overordnede mål og retningslinjer for kommunens eiendomsforvaltning.

I 2050 vil 80 prosent av de bygningene vi har rundt oss i dag fortsatt være der. Dermed vil det være behov for en oversikt over tilstand på byggene, og vedlikeholdstiltak av disse i tråd med akseptgrenser. I tillegg skal det fokuseres på bærekraftig oppgradering, modernisering og effektivisering av bygningsmassen.

Bygg- og eiendomsporteføljen skal ha en bruks- og samfunnsverdi, eventuelt en plan for utvikling eller avhending.

Strategien skal gi føringer for hvordan eiendomsforvaltningen løser sitt omfattende samfunnsoppdrag – å tilby eiendomstjenester som forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av kommunal bygg- og eiendomsmasse, i tråd med både lokalt og nasjonalt vedtatte mål.

Strategien skal danne grunnlaget for hvordan Fredrikstad kommune skal organisere, styre og lede sin eiendomsforvaltning, slik at eiendomsporteføljen legger til rette for og støtter opp om forsvarlig og god tjenesteproduksjon for kommunens primærfunksjoner.

Strategien peker ut fem satsingsområder som skal hjelpe kommunen å nå ambisjonen om en eiendomsutvikling og eiendomsforvaltning som er framoverlent, langsiktig og med gjennomføringskraft.

Rollene i kommunal eiendomsforvaltning

EIER (bystyret)

Eierrollen ivaretar eiendomsretten og de strategiske funksjonene som knytter seg til eierskapet av bygningene. Eierrollen innebærer også beslutninger om kjøp, nybygg og salg av eiendom. I tillegg skal eierrollen legge rammene for forvalterrollen.

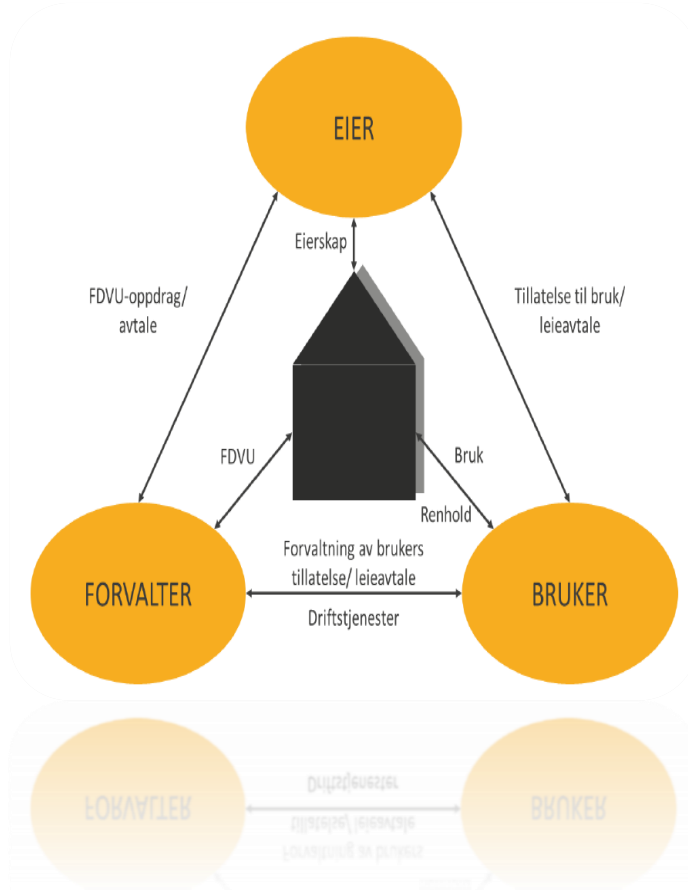
FORVALTER (kommunens eiendomsforvaltning)

Forvalterrollen innebærer primært å ha ansvaret for løpende drift og vedlikehold av alle bygg, boliger og eiendommer, så langt det er eierens og ikke brukerens ansvar.

I tillegg skal forvalter sørge for ivaretagelse av administrasjon, drift, vedlikehold og utvikling av bygningsmassen, herunder planlegging, budsjettering og gjennomføring.

BRUKER/KUNDE (Primære enheter)

Brukerrollen ivaretas av den virksomheten som bruker lokalene. I tillegg innebærer brukerrollen å definere behov for lokaler og tjenester, samt ivareta de oppgavene som er avtalt med forvalter.



Den lille verdensbyen – der det er godt å leve, skape og møte framtiden

Å leve i Fredrikstad

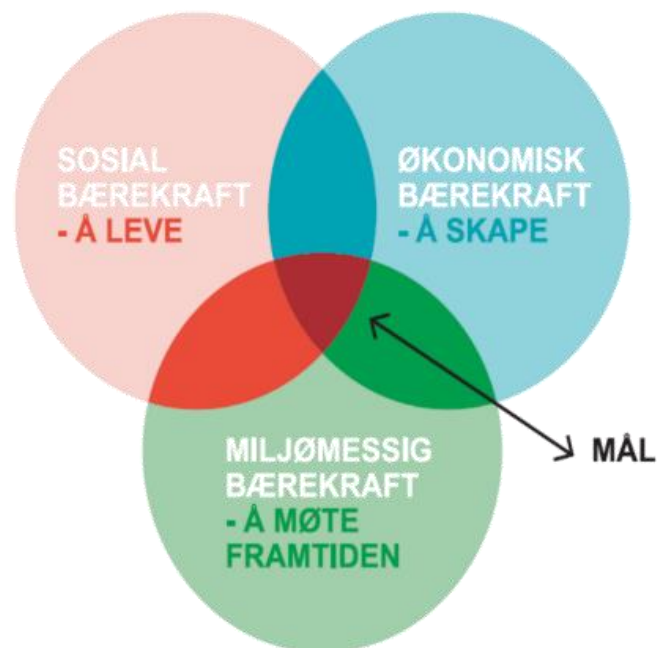
Fredrikstad er et godt sted å leve, hvor alle kan ta gode valg og oppleve mestring. Eiendomsforvaltningen bidrar til dette gjennom trygge og funksjonelle bygg og utvikling av lokalsamfunn.

Å skape i Fredrikstad

Fredrikstad og Nedre Glomma er en foretrukket næringsdestinasjon i Oslo-regionen, hvor verdiskapning og arbeidsplasser prioriteres. Kommunal bygningsmasse er en viktig innsatsfaktor for å skape både verdi og arbeidsplasser med gode forutsetninger for bærekraftig utvikling.

Å møte framtiden i Fredrikstad

Fredrikstad er en grønn by som møter lokale og globale miljø- og klimautfordringer med en bærekraftig miljø- og klimautvikling. Gjennom langsiktig forvaltning skal vi legge stor vekt på å tenke «beste praksis» for nåtid, men også «neste praksis» for framtid.



Å leve i Fredrikstad

SLIK VIL VI HA DET:

Fredrikstad er et godt sted å leve, hvor alle kan ta gode valg og oppleve mestring

SLIK GJØR VI DET:

- Sørger for et inkluderende arbeidsliv, gjennom tilrettelagte arbeidsplasser.
- Sikrer funksjonelle og universelt utformede uteområder ved kommunale bygg.
- Etablerer gode nærmiljøanlegg og sykkelparkeringer ved kommunale bygg.

Eiendomsforvaltningen skal være «det gode vertskap», der både brukersiden og eiersiden av eiendomsforholdet ivaretas

- Ved å ha en bevisst og planlagt oppfølging av både byggene og brukerne/leietakerne, skal både brukersiden og eiersiden av eiendomsforholdet ivaretas.
- Forholdet til brukerne preges av kompetanse og serviceholdning.
- Brukernes tilfredshet skal måles i trygghet og trivsel.

Eiendomsforvaltningen skal ha fokus på trygge og funksjonelle bygg

- Bygningsverdiene forvaltes til det beste for brukerne.
- Kommunale bygg forvaltes på en faglig og profesjonell måte.
- Eiendomsforvaltningen bidrar til en videreutvikling av bærekraftige og gode bygg.
- For å opprettholde kvalitet og verdi i bygg- og eiendomsmassen skal vi fortsette å effektivisere eiendomsforvaltningen.

Eiendomsforvaltningen er en attraktiv tjenesteleverandør, forvalter og arbeidsgiver

- Vi skal ha gode og moderne løsninger, og har fokus på kostnadseffektiv og bærekraftig drift.
- Eiendomsforvaltningen er en attraktiv arbeidsplass som gjenspeiler befolkningens mangfold.
- Byggene bidrar til gode velferdstjenester, og fremme en effektiv tjenesteproduksjon.

Å skape i Fredrikstad

SLIK VIL VI HA DET:

SLIK GJØR VI DET:

Fredrikstad og Nedre Glomma er en foretrukket næringsdestinasjon i Oslo-regionen, hvor verdiskaping og arbeidsplasser prioriteres

- Utnytter samskapingspotensialet i utviklingen av «smart kommune».
- Behov for bygg skal inkluderes i all kommunal planlegging.
- Stimulerer til digitalisering av produkter og tjenester.

Kommunal bygningsmasse er en viktig innsatsfaktor for å skape både verdi og arbeidsplasser med gode forutsetninger for bærekraftig utvikling

- Eiendomsforvaltningen skal bidra til en videreutvikling av bærekraftige og gode bygg og lokalsamfunn, gjennom høyt fokus på helhetstenking, tverrfaglig samarbeid, klare ansvarsforhold, effektiv oppgaveløsning og bedre kommunikasjon og nærhet på tvers av virksomhetsområder.
- Vi skal ha oversikt over tilstand og egnethet på byggene og vedlikeholde disse i tråd med akseptgrenser. Fokuset skal være på bærekraftig oppgradering, modernisering og effektivisering av bygningsmassen.
- Vi skal ha medarbeidere med høy kompetanse og fokus på kjerneområdene forvaltning, drift, renhold og vedlikehold samt utvikling der det bygges nytt.

Fredrikstad kommunes eiendomsmasse representerer en realkapital av enorm verdi og er en avgjørende innsatsfaktor for all kommunal tjenesteyting

- Med anstrengt økonomi og høyere krav til kommunal tjenesteyting, må eiendomsforvaltningen tilpasses og utnytte enhver positiv effekt så optimalt som mulig.
- Vi må daglig søke og eliminere negative faktorer som kan anses som sløsing med ressurser.
- Vi ser viktigheten av å ha god forankring i et målbevisst og aktivt eierskap.

Langsiktige drifts- og vedlikeholds kostnader og innleie av bygg skal reduseres gjennom framtidens arbeidsplasser

- Vi utnytter arealer smartere og legge til rette for mer effektiv drift og vedlikehold.
- Vi skal utnytte inntekspotensialet i porteføljen (utleie) og definere akseptkriterier for utleie av disse.

Utviklingen av bygningsmassen og eiendommene i Fredrikstad kommune skal være bærekraftig og ivareta livssyklusperspektivet

- Vi utvikler bærekraftige bygg som er tilpasningsdyktige og ivaretar dagens og kommende generasjoners behov.
- Tjenesteproduksjon, forvaltning (FDVU) og konsekvenser for klima/miljø skal inngå i livssyklusvurderingene.

Å møte framtiden i Fredrikstad

SLIK VIL VI HA DET:

SLIK GJØR VI DET:

Fredrikstad er en grønn by som møter lokale og globale miljø- og klimautfordringer med bærekraftige løsninger

- Vi velger energieffektive løsninger i våre bygg, med lave klimagassutslipp og miljøvennlige materialer.
- Vi tar klimahensyn i hele verdikjeden til et bygg, fra produksjon, via driftsfasen og til avhending (livssyklus)
- Vi setter fokus på mest mulig arealeffektiv utnyttelse av eksisterende bygg, som gir klimagevinst i form av mindre behov for nybygg og utvidelser.

Eiendomsforvaltningen skal bygge kompetanse internt innen miljø og klima, slik at vi velger klimavennlige løsninger i både nybygg og ved rehabiliteringer

- Nye kommunale bygg skal ha 20% lavere energiforbruk enn gjeldende teknisk forskrift.
- Vi skal prioritere og gjennomføre energi- og klimatiltak i eksisterende bygningsmasse.
- Vi skal redusere temperaturkorrigert energiforbruk per kvm. i kommunal eiendomsmasse med 10% innen 2022, og 30% innen 2030 sammenlignet med energiforbruket i 2016.

Kommunen skal være en pådriver i utviklingen av energieffektive bygg

- Vi skal ha god oversikt over energiforbruket i våre bygg, og prioritere et godt fungerende energioppfølgingssystem.
- Vi skal følge med på energiforbruket i våre bygg uke for uke.
- Energiforbruket skal rapporteres og evalueres, slik at vi øker bevisstheten om eget forbruk, og forbedrer oss år for år.
- Økt teknikk gir smarte bygg og bedre muligheter for styring.
- Vedta ambisjonsnivå for kommunale bygg vedrørende smarthouse teknologi (SD, styring av lys, varme, ventilasjon etc.)

Eiendomsforvaltningen skal være en pådriver til utslippsreduksjon fra utslippskilder

- Vi velger miljøriktige, vedlikeholdsvennlige og varige materialer og løsninger i prosjekter.
- Vi fjerner oljekjeler og erstatter disse med annen energitype.
- Vi dekker forbruket gjennom lavest mulig bruk av ressurser.

Ambisjon

Eiendomsforvaltningen skal styrke kommunens overordnede visjon om å være:

Den lille verdensbyen – der det er godt å leve, skape og møte framtiden!

Fredrikstad kommunes eiendomsmasse representerer en realkapital av enorm verdi og er en avgjørende innsatsfaktor for *all* kommunal tjenesteyting. For at kommunen skal kunne levere godt på primærfunksjonene, må byggene ha riktig kvalitet og tilstand, slik at de understøtter formålet til brukeren og at bygningsverdiene forvaltes til det beste for innbyggerne.

Eiendomsforvaltningen skal være en ramme rundt brukerne og innbyggernes liv som ivaretar deres helse, miljø og sikkerhetsbehov på en forsvarlig måte, og som igjen fremmer kvaliteten på utøvelsen av primærfunksjonene.

Eiendomsforvaltningen skal bidra til en videreutvikling av bærekraftige og gode bygg og lokalsamfunn gjennom høyt fokus på helhetstenking, tverrfaglig samarbeid,

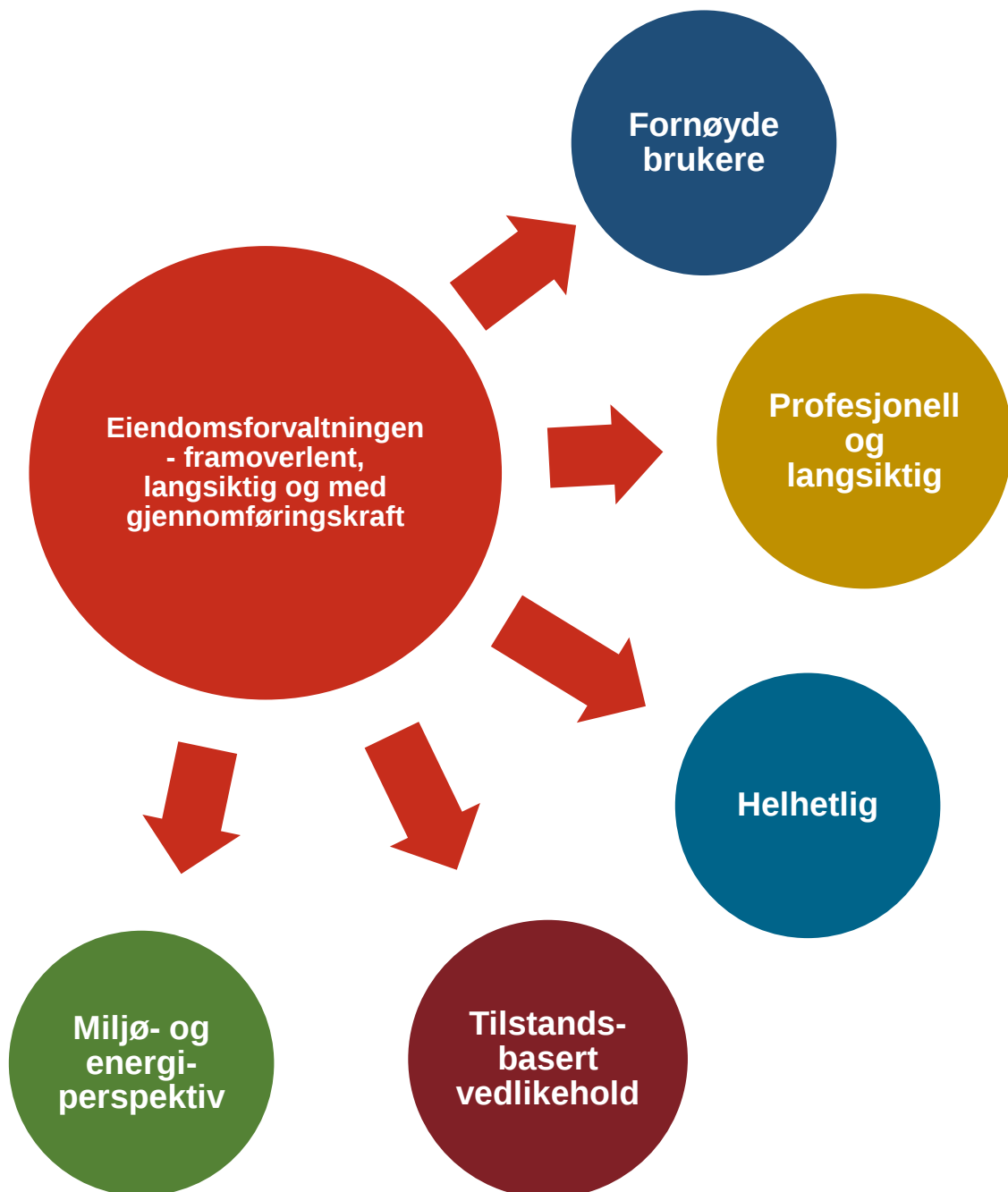
klare ansvarsforhold, effektiv oppgaveløsning og bedre kommunikasjon og nærhet på tvers av virksomhetsområder. På denne måten vil virksomheter og kommunen som helhet ha gode forutsetninger for å nå sine definerte målsettinger.

Med anstrengt økonomi og høyere krav til kommunal tjenesteyting, må eiendomsforvaltningen tilpasses og utnytte enhver positiv effekt så optimalt som mulig. Parallelt må vi daglig søke og eliminere negative faktorer som kan anses som sløsing med ressurser. For å opprettholde kvalitet og verdi i bygg- og eiendomsmassen er det nødvendig å effektivisere eiendomsforvaltningen, slik at det blir mer gevinst per krone for hvert enkelt år.

Eiendomsforvaltningen skal ha riktige organisatoriske og økonomiske rammebetingelser, i tillegg til god kommunikasjon, styring og ledelse. Det er også viktig å ha god forankring i et målbevisst og aktivt eierskap.

#Vi er Fredrikstad kommune

Fra ambisjon til 5 målsettinger



Fornøyde brukere

Eiendomsforvaltningen skal være «**det gode vertskap**» ved å ha en bevisst og planlagt oppfølging av både byggene og brukerne/leietakerne, slik at både brukersiden og eiersiden av eiendomsforholdet ivaretas. Brukerne (kundene) av våre eiendommer består av alle tjenester på de ulike eiendommene som skoler, sykehjem, boliger og administrasjonslokaler. Forholdet til brukerne skal være preget av kompetanse og serviceholdning, og det skal være basert på forutsigbarhet gjennom tydelige avtaler. Brukernes tilfredshet skal måles i trygghet og trivsel.

EIENDOMSTJENESTER SOM INNSATSFAKTOR

Kommunale formålsbygg og boliger skal være en effektiv innsatsfaktor i kommunens tjenesteyting og samfunnsutvikling. Disse skal tilfredsstillende de grunnleggende og tjenesterelaterte behovene til brukerne,

slik at det kan oppnås optimal bruks- og kapitalverdi innenfor gjeldende økonomiske rammer.

BÆREKRAFTIG RESSURSFORDELING AV DRIFTSPERSONELL

Eiendomsforvaltningen rullerer sin humankapital på porteføljenivå og bruker kompetansen smartere, og skaper på denne måten en mer kostnadseffektiv drift. Brukere og kunder kan melde inn feil og behov gjennom FDV-systemet ISY meldingssentral.

Eiendomstjenester som flyttehjelp, bæring, montering etc. gjøres etter avtale og ved kapasitet.

INKLUDERENDE TJENESTETILBUD

Eiendomsforvaltningen skal sikre et inkluderende tjenestetilbud. Dette gjelder spesielt innenfor boligområder hvor det skal tilrettelegges for likeverdig og tilpasset tilbud til alle grupper som tildeles bolig av kommunen.

Profesjonell og langsiktig eiendomsforvaltning

Kommunens eiendomsforvaltning skal være profesjonell med helhetlig og langsiktig ansvar for bygg og eiendommer. Ansvaret vårt skal være drevet av medarbeidere med høy kompetanse og fokus på kjerneområdene forvaltning, drift, renhold og vedlikehold samt utvikling der det bygges nytt.

KOMPETANSE OG ORGANISERING

Medarbeiderne er vår fremste ressurs og de utfører daglig oppgaver av stor betydning for både bygg og brukere.

Kommunens eiendomsforvaltning skal ha en organisering som er oversiktlig, som fremmer samordning og helhetstenkning, og som bidrar til kostnadseffektiv og profesjonell forvaltning. Det skal være tydelig fordeling og beskrivelse av roller, ansvar og oppgaver. Vi skal ha rett kompetanse på rett sted i egen organisasjon, og spesielt innenfor prioriterte områder som tilstandskartlegging.

STYRING, INFORMASJON OG BESLUTNINGSGRUNNLAG

Alle eiendommer skal ha en samfunnsverdi, alternativt en plan for utvikling eller avhending. Det skal føres løpende tilstandsvurderinger og kartlegging av hvor egnet hver eiendom er for formålet det brukes til. Vedlikeholdsplaner ses i sammenheng med langsiktige investeringsprosjekter og det etableres langsiktige planer for optimal arealbruk. Alle beslutninger som legges fram skal baseres på langsiktig utviklingsplan for aktuell eiendom.

LÆRING OG FORNYELSE

Den helhetlige eiendomsforvaltningen (FDVU) skal profesjonaliseres gjennom tydelig fordeling og beskrivelse av roller, ansvar og myndighet, basert på det helhetlige fokuset på primæroppgavene. Dette betyr også at man må i dialog med virksomheter på tvers av etater og seksjoner for å utfordre hverandre på arbeidsmetoder og optimal ressursutnyttelse. Tjenester eller ytelser som best driftes andre steder, flyttes fra/til den i kommunen som er best i stand til å drifte ansvaret.

Helhetlig eiendomsforvaltning

Eiendomsforvaltningen skal ivaretas ved hjelp av langsiktig og helhetlig styring samt analyse av nøkkeltall. Det skal være tilstandsvurderinger for alle bygg og vedlikeholdsplaner skal utarbeides på grunnlag av disse.

EFFEKTIV AREALKONTROLL OG UTNYTTELSE

Langsiktige levetidskostnader og innleie av bygg skal reduseres gjennom framtidens arbeidsplasser som har som mål å utnytte arealer smartere og legge til rette for mer effektiv drift og vedlikehold. Videre skal det prioriteres å identifisere inntekspotensialet i porteføljen (utleie) og definere akseptkriterier for utleie av disse.

LIVSSYKLUSPERSPEKTIV

Utviklingen av bygningsmassen og eiendommer i Fredrikstad kommune skal være bærekraftig og ivareta livssyklusperspektivet. Bærekraftige bygg skal være tilpasningsdyktige og ivareta dagens og kommende generasjoners behov. Tjenesteproduksjon, forvaltning (FDVU) og konsekvenser for klima/miljø skal inngå i livssyklusvurderingene.

FOKUS PÅ VEDLIKEHOLD

Det skal utarbeides en tiltaksplan for handlingsplanperioden som rulleres årlig med opplysninger om utført vedlikehold, fremtidige vedlikeholdsplaner og løpende status for tilstand på eiendomsporteføljen. Planen skal i tillegg inneholde informasjon om trender, utviklingstrekk, vedlikeholdsbehov og vedlikeholdsetterslep ut fra definerte akseptkriterier.

EGNETHETSVURDERING

En kartlegging av byggene for funksjonell egnethet, - hvorvidt bygget er tilrettelagt for at det kan drives effektivt og levere ønsket kapasitet og kvalitet i eksisterende lokaler.

I tillegg vil en kartlegging av strukturell og funksjonell egnethet gi oss god kunnskap om mulighetsrommet i den kommunale eiendomsporteføljen. Det skal også vurderes strukturell egnethet som gjelder byggets fleksibilitet i forbindelse med omgjøringer eller tilpasninger for annen og- eller fremtidig bruk.

Tilstandsbasert vedlikehold

Vedlikeholdet skal ha som første prioritet å ivareta helse, miljø, og sikkerhet, samt tilfredsstille lover og forskrifter og gi grunnlag for et godt arbeidsmiljø.

Planmessig vedlikehold av bygningsmassen bidrar til å redusere de totale vedlikeholdskostnadene ved at man reduserer behovet for kostbart akuttvedlikehold og mulige følgeskader.

Metode for fastsettelse av vedlikeholdsnivå er basert på norsk standard for tilstandsanalyser (NS 3424), og den systematikk som der angis for å sikre en mest mulig objektiv vurdering og angivelse av tilstand på bygg. Å definere et realistisk mål/ambisjonsnivå for porteføljen er en forutsetning for å kunne utøve strategisk planlegging av vedlikehold og rehabilitering.

Alle formålsbygg og boliger vil omfattes av en rullerende tiltaksplan.

Kommunens eiendomsportefølje skal ha en akseptabel tilstand for å sørge for at

formålsbyggene kan holdes i drift og for å sikre kommunens verdier. Fredrikstad kommune har gjennom generelle akseptkriterier definert et generelt akseptnivå for dette.

Generelt akseptnivå er definert gjennom følgende akseptkriterier:

- A. På bygningsdelsnivå skal det ikke forekomme TG 3 (alvorlig svikt).
- B. På bygningsdelsnivå skal kombinasjonen TG 2 og KG 3 (etterslep med konsekvenser og følgeskader) ikke forekomme
- C. På bygningsnivå skal det ikke forekomme bygg dårligere enn vektet TG 1,5.
- D. På porteføljenivå skal samlet TG ikke være dårligere enn TG 1,2 som anses å være akseptabelt i en samlet portefølje

**TG/KG – Tilstandsgrad/Konsekvensgrad.
For utfyllende informasjon om metodikk:
Se Fagplan for tilstandsanalyser og verdibevarende vedlikehold.*

Miljø- og energiperspektiv

For å møte framtiden i Fredrikstad, skal vi ha miljø- og energiperspektiv i forvaltningen av våre bygg og eiendommer. Vi skal velge energieffektive løsninger i våre bygg, som har lave klimagassutslipp og miljøvennlige materialer. Nye og eksisterende bygg skal bidra til å løse klimautfordringene. Vi skal ta klimahensyn i hele verdikjeden til et bygg, fra produksjon, via driftsfasen og til avhending (livssyklus). Arbeidet med *Framtidens arbeidsplasser* og mest mulig arealeffektiv utnyttelse av eksisterende bygg, gir klimagevinst i form av mindre behov for nybygg og utvidelser.

Eiendomsforvaltningen skal **bygge kompetanse** internt innen miljø og klima, slik at kommunen velger klimavennlige løsninger i både nybygg og ved rehabiliteringer. I eksisterende bygningsmasse, skal det prioriteres å gjennomføre energi- og klimatiltak.

Fredrikstad kommune har satt seg som mål at temperaturkorrigert energiforbruk

per kvadratmeter i kommunal eiendomsmasse, skal reduseres med 10 prosent innen 2022 og 30 prosent innen 2030, sammenlignet med energiforbruket i 2016.

Fredrikstad kommune har videre satt som krav at nye kommunale bygg skal ha 20 prosent lavere energiforbruk enn gjeldende teknisk forskrift. Fredrikstad kommune skal også være en pådriver i utviklingen av fossilfrie bygge- og anleggsplasser.

Eiendomsforvaltningen skal ha god oversikt over energiforbruket i kommunens bygg, og prioritere et godt fungerende energioppfølgingssystem. Dette skal brukes aktivt, slik at vi følger med på energiforbruket i våre bygg uke for uke. Energiforbruket skal rapporteres og evalueres, slik at vi øker bevisstheten om eget forbruk, og at vi forbedrer oss år for år.



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Utgitt av: [Utgiver]
Produsert av: [Produsent]
Foto: [Foto]



<p>I 2025 gjennomførte Teknisk forvaltning, avdeling eiendom, tilstandskartlegging av 32 skolebygninger, av totalt 34. Lunde og Prestelandet skoler var ikke inkludert, da begge var under utbygging på tidspunktet for kartleggingen. Resultatene viser et vedlikeholdsetterslep på kr. 207 000 000. Dette beløpet omfatter nødvendige oppgraderinger av tekniske anlegg, tak, fasader, innvendige overflater for å ivareta skole bygningskrav og funksjon, og brannsikkerhet, men ikke total rehabilitering av skoler.</p>	
<p>Følgende oversikt består av prioriterte tiltak basert på tilstandsgrader TG3 og TG2 med konsekvensgrad KG3, samt tiltak på bygningsdeler/komponenter med avvik som hindrer viktige funksjoner i hverdagen.</p> <p>I møter og befaringer med skoleledelsen fikk vi tilbakemeldinger om et økende behov for areal- og inventaroppgraderinger på de fleste SFO-avdelinger. Behovet har økt betydelig de siste to årene, og i tillegg vi ser også en økning i antall elever som trenger eget rom.</p> <p>Dette begrunner vårt behov for å disponere 20 % av vedlikeholdsmidlene for å imøtekomme slike kr av.</p>	
<p>Av de 207 millioner kartlagt på skolene er høyt prioritert kr.38,5 mill.</p>	<p>38 490 000</p>

Tak tiltak på skoler		
Haugeåsen ungdomsskole	Utskifting av tak	kr 5 000 000
Trara skole	Utbedring/ utskifting av tak	kr 750 000
Rekustad	Utbedring av taklekkasjer	kr 500 000
Rød skole Onsøy	Taklekkasje	kr 400 000
Manstad	Taklekkasje	kr 500 000
Borge ungdomsskole	Taklekkasje	kr 500 000
Torp	Taklekkasje	kr 150 000
		kr 7 800 000

Tekniskanlegg og bygningskroppstiltak		
Ambjørnrød skole	Akustikktiltak C paviljong	150 000
Ambjørnrød skole	Nye stålbjelker ute	100 000
Ambjørnrød skole	Rehabilitering av gulvbelegg	250 000
Ambjørnrød skole	Oppgradering av gulvarmesentraler og radiator ventiler	500 000
Begby	Utbedringer av fundament paviljong	150 000
Borge skole	Bytte av tre innerdører og flikkmaling utvendig	65 000
Borge u. skole	Utskifting av rør og isolasjon (vvs) ny pumpe til grunnvann under tavla i gymbygg	150 000
Borge u. skole	Vedlikehold VP og defekt kompressor	85 000

Borge u. skole	Båser i dusjanlegg	100 000
Borge u. skole	Tilpasninger som må gjøres for å klargjøre for mottak av Begby elever	1 500 000
Cicignon	Utskifting av gulvvarmesentraler	150 000
Cicignon	Innvendig vedlikehold gymbygg	150 000
Cicignon	Rep av puss på Gul bygg	400 000
Cicignon	Utvide klasserom ved å fjerne grupperom	350 000
Diverse skoler	Utbedringer av solskjerminger	1 000 000
Diverse skoler	Utskifting av belysning	3 000 000
Diverse skoler	Oppgradering av el tavler/fordelere	3 000 000
Diverse skoler	Oppgradering/utbedringer etter branntilsyn	2 500 000
Diverse skoler	Tilpasninger av SFO for den økte mengden barn de siste årene	3 500 000
Fredenlund skole	Omgjøring av varmeanlegg	150 000
Gressvik usk	Utskifting av sluk i svømmehall	100 000
Hauge skole	Reparere/bytte varmpumpa	250 000
Haugeåsen usk	Utbedre utvendig ramper	50 000
Hurrød	Oppgradering av heis	700 000
Hurrød	Oppgradering av SD anlegg	750 000
Kjølborg	Utskifting av utsyr til varmeproduksjon, shunting og automatikk	650 000
Kongsten bhg.	Sjekk og mindre utbedringer av tak nedløp og yttervegger	30 000
Krårkerøy usk	Oppgradering av ett ventilasjonsanlegg	250 000
Kvernhuset	Bytte varmpumpe	500 000
Leie bhg.	Utskifting av to stk. ventilasjons agg	750 000
Manstad	Utskifting av heis	600 000
Nabbetorp bhg.	Vurdering av garderobeforhold	150 000
Nylende skole	Utvendig maling	300 000
Nøkleby skole	Oppgradering av mat&helse	300 000
Nøkleby skole	Akustikktiltak i tre klasserom	90 000
Nøkleby skole	Utskifting av gulvbelegg	400 000
Rød skole Onsøy	Utskifting av varmpumpe	200 000
Rødsmyra	Utbedring av varmpumpe	150 000
Rødsmyra	Utbedring av belagt utvendig trapp	150 000
St. Hansfjellet bhg.	Utskifting av ventilasjon og innbrudds alarm	600 000
Torp	Utskifting av rør og radiatorer, oppgradering av varmeanlegg	3 000 000
Torsnes	Utskifting av rør og etablering av varmeveksler	350 000
Torsnes	Oppgraderinger/ utskifting av fasadeplater/kledning	500 000
Årum	Oppgradering av brann/vent/strøm til keramikk ovn	100 000
Årum	Utskifting av radiatorer, ledningsnett og utstyr.	1 000 000
		29 170 000

Brannsikkerhet: fare for personsikkerhet		
Haugeåsen ungdomsskole	Bytte uklassifiserte dører til brannklassifiserte dører i henhold til krav.	kr 250 000
FRIS skole	Rømningsplaner, orienteringsplaner og situasjonsplan. Manglende dokumentasjon på sprinkler. Branntetting mangler	kr 80 000
Årum skole	Mangler helhetlig dokumentasjon på bygget. Det må utarbeides tegninger og en brannteknisk tilstandsrapport på hele bygningsmassen	kr 80 000
Rekustad skole	Branntekniske tegninger stemmer ikke. Rømningsveier som er tegnet gjennom vindu må fjernes fra tegninger. Flere rømningsveier i 1.etasje er ikke merket tilstrekkelig.	kr 80 000
Slevik skole	Det må installeres nødlysanlegg i bygg A og B - foreslår etterlysende system.	kr 150 000
Hurrød skole	Feil på brannalarm sløyfe 7, i tillegg må vi budsjettere med oppgradering av brannsentral pga. alder.	kr 250 000
Rødsmyra skole	Diverse feil på brannalarm og nød-/ledelys	kr 80 000
Kråkerøy ungdomsskole	Diverse feil på brannalarm og nød-/ledelys. Flere detektorer er plassert for nær vegg/ventilasjon, behov for en oppgradering	kr 100 000
Ambjørnrød skole	Brannalarmanlegg: Flere detektorer er plassert for nær ventilasjon og mindre enn 0,6 meter fra vegg. Nødlysanlegget: Mye feil på nødlyssentraler og lede- Markeringslys.	kr 100 000
Cicignon skole	Brannalarmanlegg: Flere detektorer er plassert for nær ventilasjon og mindre enn 0,6 meter fra vegg. Nødlysanlegget: Veldig mye feil på nødlyssentraler og lede- Markeringslys (feil på sløyfe moduler som mest sannsynlig må byttes). Flere feil på styringer av branngardiner, branngardiner må byttes da de er defekte. Behov for ny og riktig utplassering av detektorer og nytt nødlys anlegg.	kr 250 000
Gressvik ungdomsskole	Brann dokumentasjon mangles og må utarbeides	kr 100 000
Utarbeidelse av brann dokumentasjon på ytterligere skoler.	Oppdatering av brannkonsept og tegninger	kr 1 000 000
Summen på branntiltak kr. 2 500 000 ivaretas i tabellen over!		

Følgende er et illustrerende bilde oversikt.

Ambjørnrød skole	
Begby skole	
Borge skole	
Borge usk	
Cicignon	
Fredenlund skole	
Gressvik usk	
Hauge skole	
Haugeåsen usk	

Hurrød



Kjølborg



Kråkerøy usk



Kvernhuset



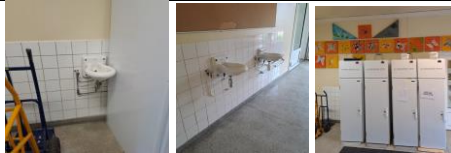
Manstad



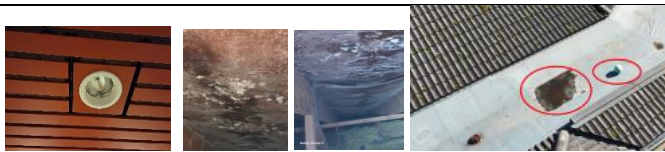
Nylende skole



Nøkleby skole



Rekustad



Rød skole Kråkerøy



Rød skole Onsøy



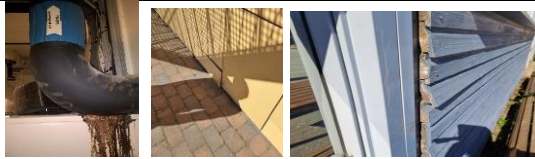
Rødsmyra



Torp



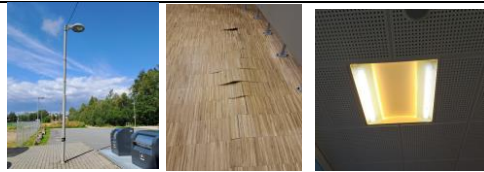
Torsnes



Trara skole



Vestbygda ungdomsskole



Årum

