FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Møteinnkalling**
**Teknisk utvalg**

**Møtested:** Tomteveien 30, møterom Dampskipsbrygga
**Tidspunkt:** 25.11.2026 kl. 16:00

Eventuelle forfall meldes til møtesekretær Anders Fjeld, telefon 41 68 48 68,
epost: ansfje@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, 16.11.2026

Rita Holberg (sign.)
leder

**Saksliste**

| Saksnr. | Innhold | Hjemmel u.off. |
|---|---|---|
| OS 18/26 | Administrasjonen orienterer | |
| PS 42/26 | Svar på verbalvedtak - Vurdering av hvordan byggdriften (vaktmestertjenesten) best kan organiseres. | |
| PS 43/26 | Investeringsbeslutning for overvannshåndtering av Veumbekken i Holmegata | |
| PS 44/26 | Nedleggelse av Kvernhuset avløpsrenseanlegg og overføring til offentlig avløpsnett | |
| PS 45/26 | Avhending av eiendommer Fredrikstad kommune | |
| PS 46/26 | Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse 2026 for Fredrikstad kommune | |
| PS 47/26 | Representantforslag til Teknisk utvalg fra Ken Aslak Falleth (FrP) : Vurdering av kjøreretning i krysset Gunnar Nilsens gate og Brochs gate | |
| PS 48/26 | Vakt og sikringstjenester i Fredrikstad kommune - oppdatert sak - ettersendes | |
| PS 49/26 | Representantforslag til Teknisk utvalg fra Ken Aslak Falleth (FrP): Bestefars isbar AS for mobil salgsvogn på Fisketorget - sesongen 2027 | |
| PS 50/26 | Spørsmål til utvalgsleder 25.11.26 - Parkeringssituasjonen ved Onsøy rådhus etter avviklingen av innfarsparkeringen på Ørebekk | |

**OS 18/26 Administrasjonen orienterer**

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2026/32716
**Dokumentnr.:** 1
**Løpenr.:** 365608/2026
**Klassering:**

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Teknisk utvalg | 25.11.2026 | 42/26 |

# Svar på verbalvedtak – Vurdering av hvordan byggdriften (vaktmestertjenesten) best kan organiseres

### Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler teknisk utvalg å fatte følgende vedtak:

1. Teknisk utvalg tar kommunedirektørens vurdering av organiseringen av byggdriften til orientering.
2. Kommunedirektøren kommer tilbake med en ny vurdering når brukeravtalene er innført og FDVU-systemet LAFT gir et tilstrekkelig grunnlag for å vurdere ressursbruk, bemanning og organisering.

### Sammendrag

I forbindelse med behandlingen av budsjett 2026 og økonomiplan 2026–2029 ba bystyret om en sak som vurderer hvordan vaktmestertjenesten best kan organiseres. Kommunedirektøren fulgte opp verbalvedtaket med en orientering til teknisk utvalg 28. januar 2026. Denne saken gir en samlet vurdering av dagens organisering og hvilken retning som anbefales for den videre utviklingen av byggdriften.

Byggdriften omfatter om lag 430 000 m² formålsbygg fordelt på rundt 200 bygg, i tillegg til om lag 50 personalbaser ved kommunale boliger. Bygningsmassen varierer fra enkle lagerbygg til skoler, helsebygg, idrettsanlegg, administrasjonsbygg og andre bygg med omfattende tekniske installasjoner. Dette medfører store forskjeller i behovet for tilstedeværelse, kompetanse og oppfølging.

Dagens organisering kombinerer lokal kjennskap til byggene med sentralisert teknisk fagkompetanse. Kommunedirektøren har vurdert dagens modell opp mot en mer sentralisert fagmodell og en mer desentralisert modell med sterkere tilknytning til det enkelte bygg eller tjenesteområde. Det foreligger ikke et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag som viser at en annen hovedmodell vil gi lavere kostnader, høyere kvalitet eller bedre ressursutnyttelse men vil bli vurdert videre.

Kommunedirektøren vurderer derfor at dagens hovedstruktur bør videreføres inntil det foreligger et bedre grunnlag for å vurdere ressursbehovet. I mellomtiden prioriteres tydeligere ansvarsdeling, bedre arbeidsprosesser, kompetanseutvikling, langsiktig bemanningsplanlegging og økt bruk av digital driftsstyring.

Eiendomsstrategien og innføringen av brukeravtaler skal avklare ansvar og tjenesteinnhold. FDVU-systemet LAFT skal gi bedre oversikt over oppgaver, kontrollfrister og ressursbruk. Når dette er tilstrekkelig innarbeidet, vil kommunen ha et bedre grunnlag for å vurdere bemanning, ressursfordeling og organisering.

**Vedlegg**
Ingen

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**
Orientering om byggdrift i Fredrikstad kommune, presentasjon til teknisk utvalg 28. januar 2026.

**Saksopplysninger**
Bakgrunn og avgrensning
I budsjett 2026 og økonomiplan 2026-2029 vedtok bystyret følgende verbalvedtak:

*Vaktmestertjenesten (2025/19615)*
*Kommunedirektøren legger fram en sak for teknisk utvalg med en vurdering av hvordan vaktmestertjenesten best kan organiseres. Saken fremmes innen sommeren 2026.*

Kommunedirektøren orienterte teknisk utvalg 28. januar 2026 om dagens byggdrift. Denne saken følger opp verbalvedtaket med en samlet vurdering av dagens organisering, alternative organiseringsprinsipper og anbefalt retning for den videre utviklingen.

Den administrative organiseringen ligger innenfor kommunedirektørens ansvar. Saken legger derfor ikke fram et detaljert organisasjonskart til politisk behandling. Formålet er å gi teknisk utvalg et faglig grunnlag for å vurdere hvordan byggdriften bør innrettes, og hvilke forhold som må være avklart før det eventuelt gjennomføres større organisatoriske endringer.

Hva byggdrift omfatter
FDVU omfatter forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av bygg. Norsk standard NS 3454 (Livssykluskostnader) beskriver drift som aktivitetene og rutinene som er nødvendige for at bygg og tekniske installasjoner skal fungere etter hensikten gjennom byggets levetid.

Byggdrift omfatter blant annet:
- tilsyn med bygg og tekniske installasjoner
- brann- og elsikkerhet
- ventilasjon, varme, kjøling og inneklima
- heiser, adgangskontroll og låssystemer
- legionellakontroll
- oppfølging av serviceavtaler og eksterne leverandører
- løpende reparasjoner og driftsvedlikehold
- energioppfølging
- dokumentasjon og internkontroll.

Forvaltning, planlagt vedlikehold og utvikling av kommunens bygg er organisert i eiendomsavdelingen i Teknisk forvaltning. Den operative driften er organisert i virksomhet Bygningsdrift.

Kommunens byggportefølje
Bygningsdrift følger opp om lag 430 000 m² formålsbygg fordelt på rundt 200 bygg, i tillegg til om lag 50 personalbaser ved kommunale boliger.

Bygningsmassen omfatter blant annet:

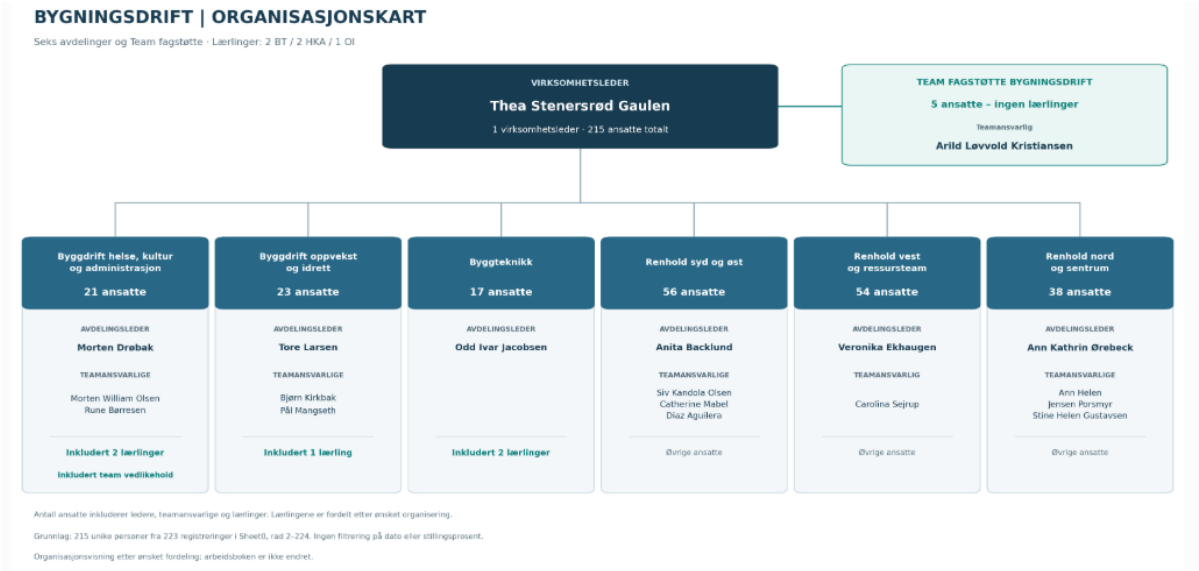
- skoler og barnehager
- helse- og omsorgsbygg
- administrasjonsbygg
- kulturbygg
- idrettshaller og andre idrettsanlegg
- lagerbygg og bygg som ikke er i ordinær bruk.

Byggene varierer betydelig i størrelse, alder, tilstand, åpningstid og teknisk kompleksitet. Behovet for drift kan derfor ikke vurderes ut fra antall bygg eller areal alene.

Kommunens byggdrift omfatter et betydelig antall tekniske komponenter og installasjoner. Bygningsmassen har om lag 700 ventilasjonsanlegg med 4 000 ventilasjonsfiltre, 1 100 sikringstavler og 100 heiser. I tillegg driftes rundt 2 600 kortlesere og 11 000 adgangskort, samt om lag 40 000 lysarmaturer, 2 000 dusjhoder og 2 300 toaletter.

Dagens organisering

Byggdriften er organisert som en kombinasjon av byggtype og fagområde. Hensikten er å ivareta både lokal kjennskap til byggene og behovet for spesialisert teknisk kompetanse.



Figur 1 - organisasjonskart

Avdelingslederne har delegert personal- og budsjettansvar innenfor sine områder. Teamansvarlige ivaretar den operative arbeidsledelsen ved å følge opp medarbeidere og planlegge og fordele oppgaver.

Hovedfunksjonene er:

| Funksjon | Bemanning |
|---|---|
| Byggdrift oppvekst og idrett (driftsoperatører (tidligere vaktmestere)) | 17,5 årsverk |
| Byggdrift helse, kultur og administrasjon (driftsoperatører (tidligere vaktmestere)) | 10 årsverk |
| Byggteknikk (driftsteknikere) | 14 årsverk |
| Løpende driftsvedlikehold (fagarbeidere, tømrer, maler og snekker) | 5,2 årsverk |

| | |
|---|---|
| Fagstøtte (E-handel, flagg, nøkler, kvalitet, internkontroll, driftsplanlegging, serviceavtaler, kjøretøyadministrasjon m.m. | 5 årsverk |

Tabell 1 – Hovedfunksjoner og avdelinger

*Byggdrift*
Byggdriften ivaretas av 27,5 årsverk fordelt på rundt 200 bygg. Driftsoperatørene har normalt oppmøte ved ett av byggene de følger opp.

Organiseringen etter byggtype skal bidra til at kompetanse og oppfølging tilpasses ulike brukerbehov. Oppvekstbygg har for eksempel andre behov enn helsebygg, kulturbygg og administrasjonsbygg.

Den lokale byggdriften samarbeider med ansatte i tjenestene og renholdspersonalet, som også bidrar til å oppdage og melde inn feil.

*Byggteknikk.*
Byggteknikk (driftssentralen) følger opp kommunens tekniske bygningsanlegg. Dette omfatter blant annet ventilasjon, varme, kjøling, bassengdrift, adgangskontroll, sensorikk, driftskontroll og andre tekniske systemer.

Driftsteknikerne har oppmøte ved kommunens driftssentral. Sentralisering av den tekniske kompetansen gir mulighet til å benytte spesialistkompetanse på tvers av bygg og tjenesteområder.

*Driftsvedlikehold*
Medarbeiderne innen driftsvedlikehold utfører løpende reparasjoner og mindre bygningstilpasninger. Funksjonen omfatter blant annet oppgaver innen tømrer-, snekker- og malerarbeid samt kontroll og oppfølging av lekeplasser.

*Fagstøtte*
Fagstøtte ivaretar administrative og koordinerende oppgaver knyttet til blant annet innkjøp, avtaler, fakturahåndtering, dokumentasjon, internkontroll, lager, nøkler, kjøretøy, serviceavtaler og driftsplanlegging.

Ressursbruk og økonomi
Virksomhet bygningsdrift har i 2026 et samlet budsjett på om lag 183 millioner kroner. Av dette gjelder rundt 75 millioner kroner byggteknikk, lokal byggdrift og fagrelatert støtte. Kostnadene omfatter lønn og øvrige driftsutgifter, blant annet maskiner, utstyr, byggematerialer, filtre, arbeidstøy, serviceavtaler, bassengkjemi, heiskontroller, legionellaprøver, kjøretøy og lekeplasskontroller.

Dette tilsvarer i gjennomsnitt om lag 175 kroner per m² for aktivitetene som inngår i beregningsgrunnlaget. Energi, renhold, branntilsyn, grøntskjøtsel og vintervedlikehold inngår ikke i beregningen.

Kostnad per m² kan gi et overordnet bilde av ressursbruken, men er ikke tilstrekkelig som mål på effektivitet. Byggtype, alder, tilstand, teknisk kompleksitet, åpningstid og tjenesteinnhold påvirker ressursbehovet betydelig.

Kommunen har i dag ikke et tilstrekkelig detaljert og sammenlignbart datagrunnlag til å dokumentere hvordan ressurser og arbeidstid fordeles mellom bygg, oppgavetyper og

tjenesteområder. Dette begrenser muligheten til å vurdere om endret organisering alene vil gi lavere kostnader eller bedre ressursutnyttelse.

Prioritering av oppgaver

Byggdriften har etablert prinsipper for prioritering av oppgaver innenfor tilgjengelige ressurser. Prinsippene skal innarbeides i framtidige brukeravtaler og bidra til tydelige forventninger til hvilket servicenivå byggdriften kan levere.

Oppgavene prioriteres i følgende rekkefølge:

1. Liv og helse: Oppgaver som er nødvendige for å ivareta sikkerhet og helse prioriteres først. Dette omfatter blant annet brann- og elsikkerhet, rømningsveier, inneklima, heis, legionella, takras, lekeplasser og fastmontert utstyr.
2. Lovlig drift: Oppgaver som er nødvendige for å oppfylle lover, forskrifter, politiske vedtak og pålegg.
3. Funksjonelle bygg: Oppgaver som er nødvendige for at byggene skal fungere tilfredsstillende for tjenestene, blant annet knyttet til låser, belysning og romtilpasninger. Dialog med brukerne skal bidra til at behov og forventninger tilpasses tilgjengelige ressurser.
4. Bevaring av verdier: Reparasjoner og tiltak som forebygger ytterligere skade og bidrar til å opprettholde byggenes verdi, prioriteres foran oppgaver som kan utsettes uten vesentlige konsekvenser.
5. Estetiske forhold: Utbedring av synlige skader og fjerning av tagging prioriteres når oppgaver med høyere prioritet er ivaretatt.

Aktuelle organiseringsprinsipper

Det er vurdert at det er tre overordnede organiseringsprinsipper som er relevante.

*Videreføring og utvikling av dagens modell*

Dagens modell kombinerer organisering etter byggtype med sentralisert teknisk kompetanse.

Modellen gir nærhet til brukerne og lokal kunnskap om byggene, samtidig som tekniske spesialister kan benyttes på tvers av bygningsporteføljen. Modellen kan imidlertid gi grenseflater mellom lokal byggdrift, byggteknikk, vedlikehold og tjenesteområdene. Det er derfor behov for tydelige oppgavebeskrivelser, brukeravtaler og felles arbeidsprosesser.

*Mer sentralisert fagmodell*

En mer sentralisert modell innebærer at medarbeiderne i større grad organiseres etter fag eller oppgavetype og benyttes på tvers av bygg og tjenesteområder.
Dette kan gi sterkere fagmiljøer, bedre kapasitetsutnyttelse og mer standardiserte arbeidsprosesser. Samtidig kan modellen gi større reisebehov, svakere lokal kjennskap og mindre kontinuitet i kontakten med brukerne av byggene.

*Mer desentralisert modell*

En mer desentralisert modell innebærer at driftsressurser i større grad tilknyttes bestemte bygg, virksomheter eller tjenesteområder.

Dette kan gi høy tilgjengelighet og god kjennskap til lokale behov. Modellen kan samtidig føre til mindre fleksibel ressursbruk, større sårbarhet ved fravær, svakere fagmiljøer og ulikt tjenestenivå mellom bygg og tjenesteområder.

*Foreløpig samlet vurdering av modellene*

Kommuner organiserer byggdriften på ulike måter. Informasjonen fra storbynettverket i Norsk Kommunalteknisk forening viser variasjon i organisering, finansiering, bygningsportefølje og oppgavefordeling. Sammenligningen dokumenterer ikke at én bestemt modell generelt gir lavest kostnad, best kvalitet eller høyest effektivitet.

Dagens organisering i Fredrikstad er en hybridmodell som kombinerer flere av fordelene ved lokal og sentral organisering. Det vurderes at modellen har et rasjonelt utgangspunkt, men at ansvarsdeling, arbeidsformer og styringsinformasjon må forbedres.

Før det eventuelt gjennomføres en større strukturell endring, bør kommunen ha bedre kunnskap om hvilke oppgaver som utføres, hvor ressursene brukes, hvilket behov byggene har for lokal tilstedeværelse, og hvilke oppgaver som kan løses gjennom sentralisering, fjernstyring eller standardisering.

Satsingsområder og videre utvikling

Det planlegges og pågår mange aktiviteter knyttet til kommunens eiendomsportefølje. De viktigste som har betydning for den fremtidige organiseringen av byggdriften i kommunen er:

*Eiendomsstrategi og brukeravtaler*

Eiendomsstrategien skal danne grunnlag for en mer helhetlig og langsiktig forvaltning av kommunens bygningsmasse.

Det skal utarbeides brukeravtaler som tydeliggjør ansvaret mellom byggeier, byggdrift og tjenesteområdene som bruker byggene. Avtalene bør blant annet klargjøre:

- hvilke tjenester som inngår i byggdriften
- hvilke oppgaver tjenesteområdene selv har ansvar for
- hvordan feil og behov skal meldes
- hvordan oppgaver prioriteres
- hvilket servicenivå som kan forventes
- hvordan eventuelle tilleggstjenester skal bestilles og finansieres.

Tydeligere ansvarsdeling kan redusere ressursbruk på oppgaver som ikke naturlig hører til byggdriftens kjerneoppgaver.

*Bygghåndbok og standardisering*

Kommunens bygghåndbok skal revideres slik at erfaringer fra driftsfasen i større grad legges til grunn ved nybygg og større rehabiliteringer.

Standardisering av tekniske løsninger, materialvalg og komponenter kan over tid gi mer ensartet drift, redusert behov for spesialkompetanse, enklere lagerhold og lavere livssykluskostnader.

Ved investeringsbeslutninger skal det legges vekt på samlet kostnad gjennom byggets levetid, ikke bare investeringskostnaden.

*FDVU-systemet LAFT*

Kommunen har anskaffet FDVU-systemet LAFT og er i gang med implementeringen.

Systemet skal gi en samlet oversikt over:

- bygg og tekniske installasjoner
- FDV-dokumentasjon
- arbeidsordrer
- planlagte og utførte oppgaver
- kontrollfrister og årshjul
- avvik og etterslep
- ressurs- og timebruk

- lovpålagte kontroller
- ansvar og oppgavefordeling.

LAFT skal benyttes i samhandlingen mellom byggdriften og brukerne av byggene. Systemet vil også gjøre det mulig å synliggjøre oppgaver som ikke er utført, mangler finansiering eller ikke har en tydelig ansvarlig.

Når systemet er tilstrekkelig innarbeidet, kan kommunen i større grad sammenligne ressursbruk mellom byggtyper, oppgavetyper og tjenesteområder. Dette vil gi et bedre grunnlag for å vurdere bemanning, arbeidsprosesser og organisering.

Digital driftsstyring

Kommunens sentrale driftskontrollsystem er modent for utskifting og det er satt i gang prosesser for dette. Et moderne system kan gi bedre mulighet for fjernovervåking og fjernstyring av tekniske installasjoner.

Økt bruk av sensorikk, automasjon og digital overvåking kan blant annet bidra til:

- tidligere oppdagelse av feil
- redusert energibruk
- færre unødvendige utrykninger
- bedre planlegging av forebyggende vedlikehold
- redusert risiko for driftsavbrudd
- bedre dokumentasjon.

Digitalisering vil ikke fjerne behovet for lokal byggdrift, men kan endre hvilke oppgaver som må løses lokalt, og hvilken kompetanse tjenesten trenger.

Det er et pågående forbedringsarbeid knyttet til organisering, prosedyrer, arbeidsform og kompetansebehov. Det peker også på muligheter innen sensorikk, automasjon og annen digitalisering.

Kompetanse og personalplanlegging

Kommunens bygg får stadig mer avanserte tekniske installasjoner og styringssystemer. Dette øker behovet for teknisk og digital kompetanse i byggdriften.

Av de 31 driftsoperatørene og driftsvedlikeholderne har 12 fagkompetanse som tømrer, snekker eller møbelsnekker, fire som byggdrifter, tre som elektriker, to som maler og to som rørlegger. Én medarbeider har fagkompetanse innen henholdsvis asfaltarbeid, båtbygging, isolasjon og mekaniske fag. Fire medarbeidere er uten fagbrev, ufaglærte eller har ikke oppgitt fagkompetanse.

Av de 65 medarbeiderne innen byggdrift, byggteknikk og fagstøtte er 40 personer 50 år eller eldre, hvorav 22 er 60 år eller eldre. Det betyr at nær to av tre medarbeidere er over 50 år, og om lag én av tre er over 60 år.

Alderssammensetningen innebærer risiko for tap av erfaring og kritisk kompetanse gjennom naturlig avgang. Samtidig gir dette et handlingsrom til gradvis å tilpasse bemanning og kompetanse til framtidige behov.

Det skal derfor utarbeides en langsiktig plan for:

- kompetanseoverføring
- lærlinger og rekruttering
- etter- og videreutdanning
- styrking av teknisk og digital kompetanse

- framtidig bemanning og kompetansesammensetning
- hensiktsmessig bruk av interne og eksterne fagressurser

Arbeidstid og beredskap
Kommunale bygg benyttes i økende grad utenfor ordinær arbeidstid. Sykehjem og personalbaser er i bruk hele døgnet, mens kulturbygg, idrettshaller, skoler og administrasjonsbygg også benyttes på kvelder og i helger.

Meråpne bygg og økt utleie kan gi større behov for driftsstøtte utenfor ordinær arbeidstid. Samtidig kan driftsavbrudd i tekniske anlegg få store konsekvenser for brukerne og kommunens tjenesteproduksjon.

Det vurderes derfor endringer i arbeidstid og tilgjengelighet og det pågår prosesser for å etablere dette. Slike endringer gjelder arbeidsform og beredskap og innebærer ikke nødvendigvis en endring av virksomhetens hovedstruktur. Eventuelle endringer skal drøftes med berørte ansatte, vernetjenesten og tillitsvalgte.

**Relevante bestemmelser**
Organiseringen av kommunens administrative virksomhet ligger innenfor kommunedirektørens ansvar. Detaljert organisering og intern oppgavefordeling håndteres derfor administrativt innenfor politisk vedtatte mål, strategier og økonomiske rammer.

Byggdriften må samtidig ivareta lov- og forskriftskrav knyttet til blant annet: brannsikkerhet, elektriske anlegg, arbeidsmiljø, inneklima, legionella, heiser, lekeplasser, universell utforming og internkontroll.

Lovpålagte og sikkerhetskritiske oppgaver må gis nødvendig prioritet ved fordeling av ressursene.

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
Forslaget innebærer ikke en konkret endring i tjenestetilbudet eller organiseringen og har derfor ingen direkte konsekvenser for sosial bærekraft.

God byggdrift er likevel viktig for å sikre trygge, funksjonelle og tilgjengelige kommunale bygg for brukere, ansatte og innbyggere. Prioritering av sikkerhet, inneklima og universell utforming bidrar til dette.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Saken foreslår ingen organisatorisk endring og har derfor ingen direkte konsekvens for gjeldende budsjett.

Videre utvikling av byggdriften har likevel et klart økonomisk formål. Bedre dokumentasjon av oppgaver og ressursbruk, tydeligere ansvarsdeling, økt standardisering og mer bruk av digital driftsstyring kan over tid bidra til mer målrettet ressursbruk.

Det er for tidlig å tallfeste eventuelle økonomiske gevinster av LAFT, endrede arbeidsformer eller ytterligere digitalisering. Gevinster bør vurderes når systemene er implementert og det foreligger et tilstrekkelig datagrunnlag.

a) Samfunnsmessige konsekvenser
Kommunale bygg er en viktig del av infrastrukturen for kommunens tjenesteproduksjon. Effektiv og forutsigbar drift reduserer risikoen for driftsavbrudd og bidrar til at tjenester innen blant annet oppvekst, helse, kultur og administrasjon kan opprettholdes.

Bedre planlegging, kompetanse og digital driftsstyring kan bidra til økt driftssikkerhet og bedre utnyttelse av kommunens bygningsmasse.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
God byggdrift kan redusere energibruk, forlenge levetiden til bygg og tekniske installasjoner og redusere behovet for utskifting og nye investeringer.

Digital overvåking og styring av tekniske installasjoner kan også bidra til mer effektiv bruk av energi og tidligere oppdagelse av feil og unødvendig ressursbruk.

Saken innebærer imidlertid ingen konkrete investeringstiltak som gjør det mulig å beregne en særskilt klima- eller miljøeffekt.

**Ansattes medbestemmelse**
Saken foreslår ikke en større organisatorisk endring nå. Videreutviklingen av byggdriften kan likevel medføre endringer i arbeidsformer, oppgavefordeling, kompetansekrav og arbeidstid. Slike endringer skal drøftes og gjennomføres i samarbeid med berørte ansatte, vernetjenesten og tillitsvalgte i samsvar med gjeldende lov- og avtaleverk.

**Vurdert for uttalelser i rådene**
Saken gjelder administrativ organisering og utvikling av byggdriften og innebærer ikke konkrete endringer i kommunale tjenester eller tilbud til bestemte brukergrupper.
Det vurderes derfor at saken ikke har behov for særskilt uttalelse fra kommunens råd.

**Vurdering**
Kommunedirektøren anbefaler at dagens organisering videreføres inntil de beskrevne utviklingsområdene er gjennomført og gir et bedre grunnlag for å vurdere eventuelle organisatoriske endringer.

Sammenligningen med andre kommuner viser ulike måter å organisere byggdriften på. Forskjeller i bygningsportefølje, økonomiske rammer, oppgavefordeling og finansiering gjør det imidlertid vanskelig å sammenligne modellene direkte. Det er ikke dokumentert at én bestemt organisasjonsmodell gir lavere kostnader, bedre kvalitet eller mer effektiv ressursutnyttelse.

Dagens modell i Fredrikstad kombinerer lokal kjennskap til bygg og brukere med sentralisert teknisk kompetanse. Kommunedirektøren vurderer dette som et hensiktsmessig utgangspunkt for videre utvikling.

Den viktigste utfordringen er ikke organisasjonsstrukturen i seg selv, men å tydeliggjøre oppgaver, prioriteringer, ansvar, kompetansebehov og ressursbruk. Brukeravtalene skal avklare ansvar og forventninger mellom byggeier, byggdrift og tjenesteområdene, og bidra til at ressursene brukes på byggdriftens kjerneoppgaver.

LAFT skal gi bedre oversikt over oppgaver, kontrollfrister, vedlikeholdsetterslep og ressursbruk. Når systemet er innarbeidet, vil kommunen ha et bedre grunnlag for å vurdere bemanning og ressursfordeling ut fra faktisk behov.

Samtidig skal digitalisering, kompetanseutvikling og langsiktig bemanningsplanlegging videreføres. Alderssammensetningen gjør det særlig viktig å sikre kompetanseoverføring og tilpasse framtidig rekruttering til mer tekniske og digitaliserte bygg.

En større organisatorisk endring før disse tiltakene er kommet lenger, kan innebære at organisasjonen endres uten tilstrekkelig kunnskap om framtidig oppgave- og ressursbehov.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at dagens hovedstruktur videreføres mens arbeidsformer, ansvarsdeling, kompetanse, ressursfordeling og digital driftsstyring videreutvikles. Organiseringen vurderes på nytt når brukeravtalene er innført, LAFT er tilstrekkelig innarbeidet og utviklingsarbeidet samlet gir et bedre grunnlag for å vurdere framtidig organisering, ressursbruk og bemanningsbehov.

**Alternative forslag**
Siden den administrative organiseringen ligger innenfor kommunedirektørens ansvar, legges det ikke fram alternative organisasjonsmodeller til politisk beslutning.

Dersom teknisk utvalg ikke ønsker å be om en ny vurdering, kan følgende alternative vedtak benyttes:

Alternativt forslag til vedtak

1. Teknisk utvalg tar kommunedirektørens vurdering av organiseringen og den videre utviklingen av byggdriften til orientering.

**Konklusjon**
Kommunedirektøren vurderer at dagens hovedstruktur bør videreføres inntil det foreligger et bedre grunnlag for å vurdere organisering og ressursbruk.

Det prioriteres videre utvikling av arbeidsformer, kompetanse, ansvarsdeling og digital driftsstyring. Organiseringen vurderes på nytt når brukeravtalene er innført og LAFT gir et tilstrekkelig styringsgrunnlag.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

| | |
|---|---|
| | 2026/2406 |
| **Dokumentnr.:** | 1 |
| **Løpenr.:** | 315712/2026 |
| **Klassering:** | M30 |

**Møtebok**

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Teknisk utvalg | 25.11.2026 | 43/26 |
| Formannskapet | 26.11.2026 | |
| Bystyret | 10.12.2026 | |

## Investeringsbeslutning for overvannshåndtering av Veumbekken i Holmegata

### Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:

1. Prosjektet Veumbekken i Holmegata gjennomføres med åpning av bekken, nødvendige vann- og avløpstiltak og standardheving av området.
2. Selvkostdelen fastsettes med en styringsramme (P50) på 550 millioner kroner og en kostnadsramme (P85) på 600 millioner kroner, eksklusiev merverdiavgift. Investeringen finansieres over selvkostområdet for vann og avløp.
3. Standardhevingen fastsettes med en styringsramme (P50) på 60 millioner kroner og en kostnadsramme (P85) på 70 millioner kroner, inkl. mva. Investeringen finansieres ved låneopptak og innarbeides i rammefinansiert investeringsbudsjett.
4. Økte FDVU-kostnader på anslagsvis 2,9 millioner kroner årlig (2026 kroner) innarbeides i driftsbudsjettet når prosjektet er ferdigstilt.

### Sammendrag

Holmen-området har behov for omfattende fornyelse av vann- og avløpsnettet. Samtidig viser flomanalyser at dagens lukkede kulvert for Veumbekken ikke har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere framtidige vannmengder. Eksisterende kulvert har også et dokumentert utbedrings-behov.

Prosjektet innebærer at Veumbekken åpnes fra Oslogata til Vesterelven og kombineres med fornyelse og separering av vann- og avløpsnettet og etablering av et sammenhengende blågrønt parkdrag gjennom Holmegata. Prosjektet følger opp detaljreguleringen for Veumbekken-Holmen, vedtatt av bystyret 19. mars 2026 i sak 21/26.

Prosjektet består økonomisk av to hoveddeler. Den selvkostfinansierte delen omfatter nødvendige tiltak for overvannshåndtering og vann- og avløpstjenestene. Styringsrammen er beregnet til 550 millioner kroner eksklusive merverdiavgift, med en kostnadsramme på 600 millioner kroner.

I tillegg foreslås standardhevende tiltak for park, byrom, vegetasjon, oppholdsarealer, landskapsutforming, belysning og møblering. Disse har en styringsramme på 60 millioner kroner inklusive merverdiavgift og en kostnadsramme på 70 millioner kroner som tas over kommunens rammefinansierte investeringsbudsjett.

Kommunedirektøren vurderer at prosjektet vil løse nødvendige behov innen vann og avløp, overvannshåndtering og flomsikring, samtidig som standardhevingen gir vesentlige tilleggsgevinster for byutvikling, folkehelse, biologisk mangfold og områdeløft på Holmen.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at prosjektet gjennomføres med både selvkostfinansierte og standardhevende og det som rammefinansiert investering.

**Vedlegg**

Ingen.

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**

PS 21/26 Forslag til detaljregulering for Veumbekken - Holmen - Nasjonal arealplanID 3107 1099 - Sentrum

Kommunedelplan for klima 2019-2030.
Nasjonal transportplan 2025-2036.

**Saksopplysninger**
Teknisk utvalg *uttaler* seg i saken.

**Bakgrunn**
Vurderingene knyttet til åpning av Veumbekken går tilbake til 2005, da det ble startet arbeid med sanering og fornyelse av vann- og avløpsnettet i Holmen-området. Det ble opprinnelig arbeidet med detaljprosjektering av VA-separering, der overvann skulle skilles fra spillvann. Dette arbeidet ble senere satt på vent da undersøkelser viste et større oppgraderingsbehov i den eksisterende bekkekulverten og høyere kostnader enn tidligere forutsatt.

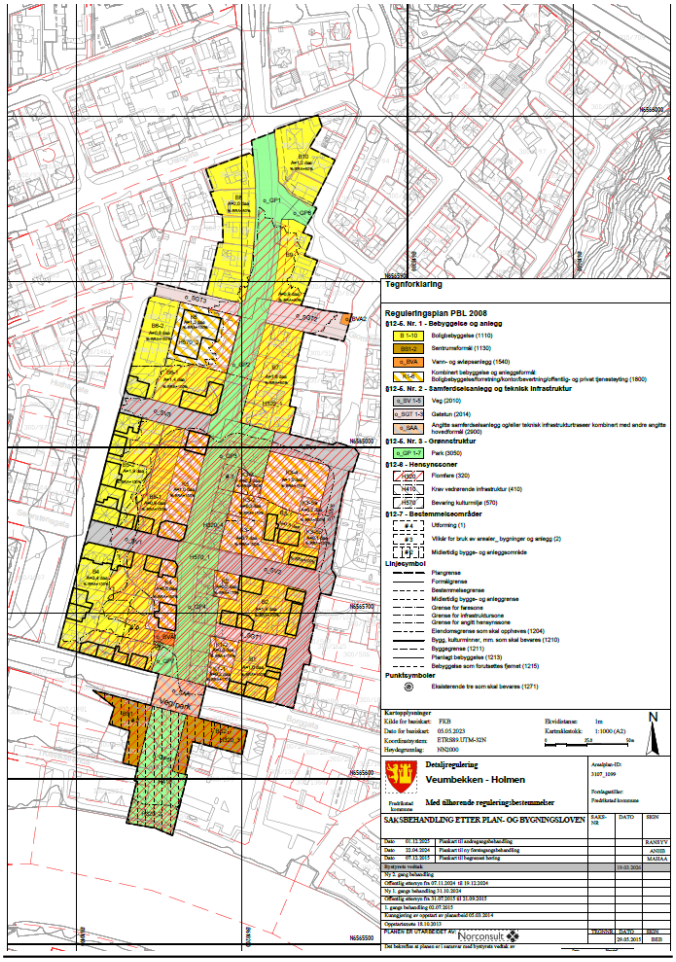
Kommunen valgte på denne bakgrunnen å se behovene i sammenheng og vurdere om fornyelse og separering av VA-anleggene kunne kombineres med åpning av Veumbekken og etablering av et blågrønt byrom. En mulighetsstudie ble ferdigstilt i 2010. I 2012 ble det utarbeidet et forprosjekt som vurderte blant annet teknisk gjennomførbarhet, integrering av bekken i byrommet og betydningen av tiltaket for klimatilpasning og byutvikling. Forprosjektet konkluderte med at et alternativ med utvidet tverrsnitt og åpen bekk kunne oppfylle målene for prosjektet. Dette ble lagt til grunn for videre planarbeid og reguleringsprosessen for Veumbekken-Holmen.

Dagens prosjektområde er større enn området som ble vurdert i 2012. Dette skyldes blant annet at flere nødvendige tiltak i vann- og avløpsanlegg, gater og annen teknisk infrastruktur har vært utsatt i påvente av vedtatt reguleringsplan og avklaring av den framtidige løsningen for Veumbekken. Prosjektet må derfor ses i sammenheng med den samlede fornyelsen av infrastrukturen på Holmen.

Det samlede området er delt inn i fire delprosjekter. Tre av disse finansieres gjennom samlebevilgning AN8125 Vann og avløp og omfatter omkringliggende områder på begge sider av Holmegata. Disse omtales ikke nærmere i denne saken, utover de avhengighetene som har betydning for fremdrift og tidspunkt for gjennomføring av prosjektet i Holmegata.

Tiltaket som behandles i denne saken omfatter, i tillegg til selve åpningen av Veumbekken, etablering av overløpsledning nordover mot jernbaneområdet og innfartsåren og ombygging av eksisterende inntaks- og overløpsarrangement for flomavledningstunnelen til Seutelva.

Detaljreguleringen for Veumbekken-Holmen ble vedtatt av bystyret 19. mars 2026 i sak 21/26. Planen legger til rette for fremtidsrettet og miljøriktig overvannshåndtering gjennom åpning av Veumbekken og utvikling av et bymessig grøntdrag i Holmegata. Planen legger også til rette for begrenset fortetting i tilliggende kvartaler og ivaretar hensynet til eksisterende bygningsmiljø.



Figur 1 – Vedtatt plankart fra detaljregulering for Veumbekken-Holmen

<u>Flomavdelingstunellen</u>

Flomavledningstunnelen for Veumbekken ble bygget av Fredrikstad kommune i 2014–2015 som et sentralt flomsikringstiltak for Holmen-området. Tunnelen leder vann fra Veumbekken gjennom Pettersandåsen med utløp i Seutelva. Inntaks- og overløpsarrangementet ligger oppstrøms sammenløpet med sidebekken fra Stordammen.

Tunnelen avskjærer en betydelig del av det øvre nedbørsfeltet til Veumbekken og reduserer dermed flombelastningen på kulverten gjennom Holmen. Tunnelen er særlig viktig så lenge kapasiteten videre gjennom Holmegata er begrenset av den eksisterende kulverten. Også i et framtidig klima med mer intense nedbørshendelser og høyere havnivå vil flomavledningstunnelen være en sentral del av kommunens flomsikringssystem.

Dagens utforming av inntaks- og overløpsarrangementet medfører at nær all vannføring i Veumbekken oppstrøms inntaket ledes til Seutelva under normale forhold. Det er derfor begrensede vannmengder som fortsetter nedstrøms i Veumbekken. Når den åpne bekkekanalen gjennom Holmegata er etablert, er målsettingen at normal vannføring i større grad skal føres gjennom den gjenåpnede bekken, mens større vannføringer fortsatt avlastes gjennom flomavledningstunnelen.

Inntaks- og overløpsarrangementet må derfor bygges om. Løsningen skal sikre en nærmere fastsatt minimumsvannføring i den åpne bekken, samtidig som større vannmengder kan

overføres til Seutelva. Ved ekstreme flomhendelser skal både bekkeløpet og tunnelen bidra til å håndtere vannføringen.

Tilstand, eksisterende kulvert og VA anlegg

Veumbekken ligger i dag i lukket kulvert under Holmegata fra området ved jernbanen til utløpet i Vesterelven. Kulverten ble etablert gjennom flere byggetrinn fra 1920- og 1930-årene og består av ulike konstruksjonstyper og materialer.

Kulverten ble sist inspisert i april 2024. Tilstandsvurderingen konkluderer med at kulverten bør utbedres innen fem år gjennom begrensede mekaniske reparasjoner for å hindre videre skadeutvikling.

Kulverten ligger samtidig grunt gjennom deler av Holmegata. Ved inspeksjon og gravearbeider i forbindelse med skader i veibanen mellom Seierstensgata og Huths gate ble det avdekket svært liten overdekning. Kombinert med lokale setninger og utfordringer knyttet til drenering og veioppbygging har dette bidratt til skader i asfaltdekket. Av sikkerhetshensyn er det derfor innført vektbegrensning på 8 tonn aksellast i Holmegata fra Borggata til sørsiden av riksvei 110.

VA-anlegget på Holmen er også av eldre dato og består i hovedsak av et fellessystem, der spillvann og overvann transporteres i samme ledningsnett. Flere av ledningene ligger under kote 0, noe som medfører innlekking av vann fra Vesterelven ved høyvann og stormflo. Dette har ved flere tilfeller ført til tilbakeslag og oversvømmelse av avløpsvann i kjellere. Det er også registrert steinsatte kummer i deler av anlegget, noe som viser at deler av infrastrukturen er svært gammel.

Prosjektet legger til rette for at overvann og spillvann separeres og håndteres i separate systemer i samsvar med dagens krav.

Flom og overvannshåndtering

Oppdaterte flomanalyser viser at eksisterende kulvert ikke har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere framtidige vannmengder. Åpning av Veumbekken nedenfor Oslogata vil øke avledningskapasiteten og redusere sannsynligheten for oversvømmelser oppstrøms dagens kulvertinnløp. Den åpne bekkekanalen dimensjoneres for å kunne håndtere en 200-årsflom.

Det vil likevel fortsatt kunne oppstå lokale oversvømmelser ved kulvertinnløpet ovenfor Oslogata ved større flomhendelser. Dette skyldes at kulvertstrekningen mellom Oslogata og jernbanen ikke inngår i prosjektet. Prosjektet legger derfor til rette for at overflatevann som følger terreng og gatearealer, kan ledes tilbake til den åpne bekkekanalen og håndteres kontrollert gjennom prosjektområdet.

Vurdering av tiltak – bekkekanal, vann og avløp, byrom og teknisk infrastruktur

Prosjektet innebærer etablering av en åpen bekkekanal gjennom Holmegata mellom Oslogata og Vesterelven. Løsningen omfatter bekketrau, omfattende spuntarbeider, kulvert under Oslogata, tilpasninger mot kaifronten, broer og øvrige nødvendige konstruksjoner.

Prosjektet omfatter også nye ledningsanlegg, kummer, pumpestasjon, grøftefrie løsninger og midlertidige vann- og avløpsanlegg. Ny overløpsledning mot Vesterelven er et sentralt tiltak for å redusere belastningen på dagens system. Eksisterende vann- og avløpstjenester må opprettholdes gjennom hele anleggsperioden, noe som krever midlertidige løsninger og fasevis omlegging.

Grunnforholdene er krevende. Prosjektområdet består blant annet av fyllmasser og marine avsetninger, og arbeidene vil kreve omfattende spunting og kontroll med grunnvannsnivået. Det er i tillegg usikkerhet knyttet til forurensede masser, ukjente konstruksjoner, kabler og annen infrastruktur i grunnen samt eksisterende kulvert.

Byrom og standardheving

Gjennom prosjektet transformeres Holmegata fra gate med lukket bekk til et sammenhengende blågrønt parkdrag. På østsiden av kanalen er det planlagt oppholdsarealer, vegetasjon og trapper ned mot vannet. På vestsiden prioriteres en sammenhengende forbindelse for gående og syklende.

Standardhevingen omfatter de kvalitetene som går utover det som kan finansieres som nødvendige selvkosttiltak, blant annet opparbeidelse av parkdrag og oppholdsarealer, vegetasjon, landskapsbearbeiding, belysning, møblering, bearbeidede dekker og øvrige byromskvaliteter. Hensynet til universell utforming og eksisterende bevaringsverdig bygningsmiljø skal ivaretas i videre prosjektering.



Figur 2: Veumbekken illustrasjon sør i området



Figur 3: Veumbekken illustrasjon nord i området

Nedskalert løsning (ikke gjennomføre standardhevingen på området):

En nedskalert løsning der standardhevingen på området ikke gjennomføres medfører at tiltaket begrenses til den selvkostfinansierte delen av prosjektet, se figur 4 og 5.



Figur 4: Veumbekken illustrasjon nord i området, kun selvkostfinansierte VA-tiltak



Figur 5: Veumbekken illustrasjon sør i området, kun selvkostfinansierte VA-tiltak

Standardhevingen omfatter tiltak som går utover det som er nødvendig for å ivareta kommunens ansvar for overvannshåndtering og vann- og avløpstjenester. Dersom standardhevingen ikke gjennomføres, vil prosjektet fortsatt oppnå nødvendige gevinster knyttet til overvannshåndtering, flomsikring, VA-fornyelse og vannmiljø. Området vil imidlertid få en vesentlig enklere utforming da

det ikke vil være avsatt midler til oppgradering av parkdrag, oppholdsarealer, vegetasjon og byrom.

I dette alternativet vil arealene i større grad få en funksjonell og teknisk utforming, med enklere materialbruk og færre opparbeidede kvaliteter. Dette innebærer blant annet at planlagte trapper og oppholdssoner ned mot bekken utgår, at arealer asfalteres i stedet for å opparbeides med brostein eller andre bymessige dekker, samt at beplantning, møblering og landskapsbearbeiding utgår. Det vil ikke være rom for estetisk utforming av bekkeanlegget og tilhørende konstruksjoner, eller tiltak som styrker områdets attraktivitet som park- og rekreasjonsområde. Dette vil redusere prosjektets bidrag til byutvikling, folkehelse, biologisk mangfold og områdeløft på Holmen i noe grad, og tiltaket vil i større grad fremstå som et rent teknisk infrastrukturprosjekt fremfor et helhetlig byutviklingsprosjekt. Sykkelfeltet som er illustrert i figur 4 og 5 ovenfor vil også måtte dekkes ved annen finansieringskilde enn innenfor selvkostområdet.

Prosjektets byutviklings- og miljøfunksjon

Prosjektet kombinerer nødvendig fornyelse av kommunal infrastruktur med klimatilpasning og byutvikling. Åpningen av Veumbekken gir mulighet for bedre flomavledning, styrket grønnstruktur og økt biologisk mangfold. Parkdraget skal samtidig gi nye forbindelser for gående og syklende, oppholdsarealer med kontakt til vannet og plass til trær og annen vegetasjon.

Tiltaket vil samtidig berøre eksisterende eiendommer, beboere og virksomheter gjennom anleggsarbeider, endrede adkomstforhold og behov for grunnerverv. Vedtatt reguleringsplan forutsetter erverv av grunn samt flytting eller riving av enkelte bygninger for å gi nødvendig areal til bekkekanal, teknisk infrastruktur og tilhørende byromstiltak.

Fremdrift og gjennomføring

Etter investeringsbeslutningen vil prosjektet gå videre med detaljprosjektering, myndighetsprosesser, grunnerverv, entrepriseanskaffelse og forberedelser til anleggsfasen. En detaljert fremdriftsplan vil bli utarbeidet og videreutviklet gjennom detaljprosjekteringen og anskaffelsesprosessen.

Gjennomføringen må koordineres med de tre øvrige VA-delprosjektene i Holmen-området. Det første delprosjektet omfatter i hovedsak infrastruktur langs Oslogata og er planlagt gjennomført fra første kvartal 2027 til fjerde kvartal 2028. Neste delprosjekt er planlagt gjennomført fra første kvartal 2028 til andre kvartal 2030 og omfatter blant annet fornyelse og separering av VA-anlegg øst for Holmegata. Det tredje delprosjektet omfatter separering av avløpssystemet vest for Holmegata og må gjennomføres parallelt med etableringen av ny bekkekanal på grunn av direkte tekniske grensesnitt mellom prosjektene.

Koordineringen er viktig for å redusere risiko, begrense behovet for midlertidige løsninger og sikre at det samlede VA- og overvannssystemet fungerer etter forutsetningene.

Arbeidet med detaljprosjektering, grunnerverv og øvrige forberedende tiltak vil starte etter investeringsbeslutningen. Dette omfatter blant annet erverv av nødvendige arealer og flytting eller riving av bygninger som er i konflikt med tiltaket. Selve anleggsfasen for Veumbekken i Holmegata er, basert på avhengighetene til de øvrige delprosjektene, planlagt med oppstart mot slutten av 2029.

Investeringsbeslutningen må derfor fattes før selve anleggsstarten for å sikre fremdrift i detaljprosjektering, grunnerverv og nødvendige forberedende arbeider.

Når alle fire delprosjektene er ferdigstilt, vil Holmen-området ha oppgradert teknisk infrastruktur, separerte vann- og avløpssystemer og mer framtidsrettede løsninger for overvannshåndtering.

Arbeider fra veggliv til veggliv i Holmegata vil gi krevende grensesnitt mot eksisterende bygninger, adkomster og tekniske anlegg. Det vil derfor bli lagt stor vekt på faseplanlegging, rigg og logistikk, trafikksikkerhet, midlertidige adkomster og løpende informasjon til berørte beboere og virksomheter.

I anleggsperioden må vannføringen håndteres slik at arbeidene kan gjennomføres uten uakseptabel flomrisiko for byggegrop, naboeiendommer eller eksisterende infrastruktur. Kommunale vann- og avløpstjenester skal samtidig opprettholdes gjennom anleggsperioden.

**Relevante bestemmelser**
Plan- og bygningsloven regulerer arealbruk, reguleringsplan og søknadspliktige tiltak.
Vannressursloven og forskrift om fysiske tiltak i vassdrag regulerer tiltak i og langs vassdrag.
Forurensningsloven og vannforskriften er relevante for blant annet vannmiljø og håndtering av forurensede masser.
Byggherreforskriften gjelder for planlegging og gjennomføring av bygge- og anleggsarbeid.
Fredrikstad kommunes VA-norm, veinorm, teknisk veilysnorm og normaler for utomhusanlegg legges til grunn for prosjekteringen.

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
Prosjektet vil etablere nye offentlige møte- og rekreasjonsarealer i Holmen-området. Åpningen av Veumbekken gir bedre tilgang til attraktive uteområder, nye forbindelser for gående og syklende og økt opplevelseskvalitet i nærmiljøet.

Tiltaket vil også bidra til mer sammenhengende grønt- og utearealer og forbindelser fra sentrum via Holmen og videre langs Veumbekken mot Fredrikstadmarka. Universell utforming legges til grunn for videre prosjektering.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Den selvkostfinansierte delen omfatter nødvendige tiltak knyttet til overvannshåndtering og vann- og avløpstjenestene. Styringsrammen (P50) er beregnet til 550 millioner kroner eksklusive merverdiavgift, mens kostnadsrammen (P85) er 600 millioner kroner eksklusive merverdiavgift.

Standardhevende tiltak er beregnet til en styringsramme (P50) på 60 millioner kroner inklusive merverdiavgift og en kostnadsramme (P85) på 70 millioner kroner inklusive merverdiavgift.

De største usikkerhetene er knyttet til bekkekanalen, grunnforhold og fundamentering, markedssituasjon, grunnerverv og øvrige gjennomføringsforhold. Kostnadskalkylene har prisnivå juli 2026. Rammene indeksreguleres årlig i samsvar med kommunens investeringsreglement.

Økte FDVU-kostnader etter ferdigstillelse er anslått til 2,9 millioner kroner per år i 2026 kroner.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Prosjektet vil styrke Holmen som del av det sentrale byområdet og grunnlaget for videre byutvikling. Ny blågrønn infrastruktur, bedre forbindelser for gående og syklende og nye oppholdsarealer vil bidra til en mer sammenhengende bystruktur.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Prosjektet gir miljøgevinster gjennom forbedret overvannshåndtering, redusert risiko for oversvømmelser, separering av overvann og spillvann, redusert overløp til vassdrag, ny grønnstruktur og økt biologisk mangfold. Transformasjonen fra gate og lukket kulvert til parkdrag og åpent bekkeløp er samtidig et langsiktig klimatilpasningstiltak.

Gjenåpning av tidligere lukkede bekker er et etablert virkemiddel for klimatilpasning og overvannshåndtering i flere norske byer. Prosjekter som gjenåpningen av Hovinbekken i Oslo har

vist hvordan åpne blågrønne løsninger kan bidra til økt flomkapasitet, bedre overvannshåndtering, styrket biologisk mangfold og etablering av attraktive by- og rekreasjonsområder. Åpningen av Veumbekken bygger på de samme prinsipielle løsningene og inngår i en langsiktig strategi for klimatilpasning, forbedret vannmiljø og utvikling av sammenhengende blågrønne strukturer i byområdet

Gjennomføringen vil medføre klimagassutslipp, massehåndtering, anleggstrafikk, støy og midlertidige ulemper. Disse forholdene skal følges opp gjennom detaljprosjektering, entrepriseanskaffelse og miljøoppfølgingsplan.

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant i saken.

**Vurdert for uttalelser i rådene**
Ikke relevant i saken.

**Vurdering**
Kommunedirektøren vurderer at prosjektet er nødvendig for å håndtere utfordringene knyttet til dagens VA-anlegg, eksisterende kulvert, overvann og flom. Åpningen av Veumbekken gir mulighet til å kombinere nødvendig fornyelse av teknisk infrastruktur med langsiktig klimatilpasning og utvikling av Holmen-området.

Den selvkostfinansierte delen ivaretar de nødvendige tekniske funksjonene. Standardhevingen innebærer en tilleggskostnad utenfor selvkostområdet, men gir vesentlig høyere kvalitet gjennom parkdrag, vegetasjon, oppholdsarealer og øvrige byromskvaliteter. Kommunedirektøren vurderer at dette gir en bedre samlet utnyttelse av den omfattende investeringen i teknisk infrastruktur som uansett må gjennomføres.

Prosjektet har høy kompleksitet og betydelig økonomisk usikkerhet, særlig knyttet til grunnforhold og fundamentering, grunnerverv, marked og anleggsgjennomføring. Kommunedirektøren vurderer derfor at det er nødvendig med tilstrekkelig økonomisk reserve mellom styringsrammen (P50) og kostnadsrammen (P85). Videre prosjektstyring må ha særskilt oppmerksomhet på kostnadsutvikling, grunnforhold, grensesnitt mot øvrige delprosjekter og fremdrift.

På bakgrunn av dette anbefaler kommunedirektøren at prosjektet gjennomføres med både de nødvendige selvkostfinansierte tiltakene og den foreslåtte standardhevingen.

**Alternative løsninger**
<u>0 - alternativ</u>
Innebærer at prosjektet ikke gjennomføres nå, og at Veumbekken fortsatt føres i eksisterende kulvert. Planlagt åpning av bekken og samlet fornyelse og separering av vann- og avløpsanleggene i Holmegata utsettes.

Behovet for tiltak vil fortsatt være til stede. Kulverten har behov for utbedring og utilstrekkelig kapasitet for framtidige vannmengder, samtidig som vann- og avløpsnettet har behov for fornyelse og separering. Det må derfor påregnes kostnader til nødvendige vedlikeholds- og sikringstiltak.

0-alternativet gir lavere investeringsbehov på kort sikt, men innebærer i hovedsak en utsettelse av den helhetlige løsningen. Gevinstene knyttet til økt flomkapasitet, klimatilpasning, bedre overvannshåndtering og fornyet VA-infrastruktur realiseres ikke nå. Det samme gjelder planlagte miljø- og byutviklingsgevinster ved et åpent bekkeløp og blågrønt parkdrag.

En utsettelse kan også påvirke øvrige VA-tiltak på Holmen. Samlet er det derfor usikkert om 0-alternativet vil gi en langsiktig økonomisk besparelse sammenlignet med en samlet

gjennomføring av prosjektet.

Mulig alternativ vedtaksformulering:

1. Prosjektet Overvannshåndtering av Veumbekken i Holmegata gjennomføres ikke på nåværende tidspunkt.
2. Kommunedirektøren bes ivareta nødvendige tiltak for å opprettholde forsvarlig funksjon og sikkerhet i eksisterende kulvert og vann- og avløpsanlegg, og komme tilbake til bystyret dersom det er behov for større investeringstiltak.

Nedskalert løsning (ikke gjennomføre standardhevingen på området):
Et alternativ er å gjennomføre de nødvendige selvkostfinansierte tiltakene, men uten den foreslåtte standardhevingen av park- og byromsarealene.

Veumbekken åpnes, og nødvendige tiltak for vann, avløp, overvann og flomsikring gjennomføres som planlagt. Tiltak utover det som er nødvendig for den tekniske infrastrukturen og en forsvarlig ferdigstillelse, reduseres eller tas ut. Dette gjelder blant annet park- og oppholdsarealer, vegetasjon, møblering, belysning og annen tilrettelegging av byrommet.

Alternativet ivaretar dermed de viktigste gevinstene knyttet til VA-infrastruktur, flomsikring og åpning av Veumbekken, men gir lavere kvalitet på park- og byromsarealene og et mindre helhetlig områdeløft.

Den selvkostfinansierte delen opprettholdes med en styringsramme (P50) på 550 millioner kroner og en kostnadsramme (P85) på 600 millioner kroner, eksklusive merverdiavgift. Den foreslåtte standardhevingen på henholdsvis 60 og 70 millioner kroner, inklusive merverdiavgift, gjennomføres ikke.

Enkelte tiltak kan likevel være nødvendige av tekniske eller sikkerhetsmessige årsaker. Endelig omfang og mulig kostnadsreduksjon må derfor avklares gjennom detaljprosjekteringen.
Mulig alternativ vedtaksformulering:

1. Prosjektet Overvannshåndtering av Veumbekken i Holmegata gjennomføres med nødvendige selvkostfinansierte tiltak. Styringsrammen (P50) fastsettes til 550 millioner kroner eksklusive merverdiavgift og kostnadsrammen (P85) til 600 millioner kroner eksklusive merverdiavgift.

2. Foreslåtte standardhevende tiltak med en styringsramme (P50) på 60 millioner kroner og en kostnadsramme (P85) på 70 millioner kroner gjennomføres ikke. Kommunedirektøren bes tilpasse videre prosjektering og gjennomføring til dette, samtidig som nødvendige krav til sikkerhet, funksjonalitet og ferdigstillelse av berørte arealer ivaretas.

**Konklusjon**
Kommunedirektøren vurderer at prosjektet er nødvendig for å sikre framtidsrettet overvanns-håndtering og fornyelse av vann- og avløpsinfrastrukturen på Holmen.

Kommunedirektøren anbefaler at den selvkostfinansierte delen gjennomføres med en styringsramme (P50) på 550 millioner kroner eksklusive merverdiavgift og en kostnadsramme (P85) på 600 millioner kroner eksklusive merverdiavgift.

Kommunedirektøren anbefaler videre standardhevende tiltak med en styringsramme (P50) på 60 millioner kroner inklusive merverdiavgift og en kostnadsramme (P85) på 70 millioner kroner inklusive merverdiavgift.

Standardhevingen vil bidra til at nødvendig investering i teknisk infrastruktur samtidig gir et varig *områdeløft* med parkdrag, oppholdsarealer og økte byroms- og miljøkvaliteter på Holmen.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2026/29007
**Dokumentnr.:** 1
**Løpenr.:** 339439/2026
**Klassering:**

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Teknisk utvalg | 25.11.2026 | 44/26 |
| Formannskapet | 26.11.2026 | |
| Bystyret | 10.12.2026 | |

# Nedleggelse av Kvernhuset avløpsrenseanlegg og overføring til offentlig avløpsnett

### Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:

1. Kvernhuset avløpsrenseanlegg legges ned, og avløpet overføres til offentlig avløpsnett.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å planlegge og prosjektere tilknytningen i samarbeid med FREVAR KF, herunder avklare ansvars- og kostnadsfordeling.
3. Kommunens kostnader finansieres over selvkostområdet. Endelig investeringsramme innarbeides i budsjett og økonomiplanen.
4. FREVAR KF forutsettes å sanere eksisterende renseanlegg etter at tilknytningen er gjennomført.

### Sammendrag

*Teknisk utvalg uttaler seg til saken*

Saken gjelder framtidig løsning for Kvernhuset avløpsrenseanlegg. Anlegget ble satt i drift i 2002 og mottar sanitært avløpsvann fra Kvernhuset ungdomsskole, idrettshallen og private eiendommer i nærområdet.

Undersøkelser gjennomført av FREVAR KF i 2025 viser betydelig usikkerhet knyttet til anleggets oppbygning, ledningsføringer og funksjon. Det kan ikke dokumenteres hvordan avløpsvannet beveger seg gjennom alle deler av anlegget, om anlegget fungerer etter forutsetningene eller om dagens prøvetakingspunkt gir et representativt bilde av faktisk utslipp og renseeffekt. Undersøkelsene har også avdekket skader på deler av ledningsanlegget.

Filtermassene har passert forventet levetid. Videre drift vil kreve ytterligere kartlegging, utskifting av filtermasser og sannsynlig rehabilitering eller utskifting av deler av ledningsanlegget. Arbeidene vil samtidig kreve inngrep i skolens ute- og aktivitetsarealer. Kvernhusbekken, som er resipient for anlegget, har liten eller ingen vannføring i vesentlige perioder.

På bakgrunn av dette anbefales det at renseanlegget tas ut av drift og at avløpet overføres til offentlig avløpsnett med videre behandling ved Fredrikstad avløpsrenseanlegg på Øra.

På nåværende tidspunkt er kostnaden for om lag 500 meter ny spillvannsledning anslått til 10 millioner kroner, mens sanering av eksisterende anlegg er anslått til 0,2–0,5 millioner kroner. Samlet kostnadsanslag er dermed 10,2–10,5 millioner kroner. Anslaget er overordnet og beheftet med usikkerhet. Endelig investeringsbehov og kostnadsfordeling fastsettes på grunnlag av videre planlegging og prosjektering.

FREVAR KF anbefaler at anlegget tas ut av drift og at avløpet overføres til offentlig avløpsnett. Kommunedirektøren vurderer dette som den mest robuste og langsiktige løsningen, både teknisk, miljømessig og økonomisk.

**Vedlegg**
Undersøkelser vedrørende videre drift av Kvernhuset avløpsrenseanlegg, datert 22.09.2025.
Særutskrift fra Styret i FREVAR KF, anbefaling om nedleggelse av Kvernhuset RA, datert 16.12.2025.

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**
Gjeldende utslippstillatelse og historiske saksdokumenter for Kvernhuset avløpsrenseanlegg.
Tilgjengelig driftsinstruks og driftsjournal for Kvernhuset avløpsrenseanlegg.

**Saksopplysninger**
Bakgrunn og eksisterende anlegg
Kvernhuset avløpsrenseanlegg ble etablert i tilknytning til Kvernhuset ungdomsskole og satt i drift i 2002. Anlegget er dimensjonert for en maksimal vannmengde på 36,5 m³ per døgn, tilsvarende 170 personekvivalenter. Dette er en måleenhet som brukes for å beskrive hvor stor forurensningsbelastning et avløpsanlegg mottar, uttrykt som tilsvarende belastning fra én person. Renset avløpsvann er forutsatt ledet til Kvernhusbekken/Hjørnerødbekken, som er et sideløp til Veumbekken.

Etter tilgjengelig driftsdokumentasjon består anlegget av slamavskiller, støtbelaster, biofilter, fosforfiltre, nivå- og fordelingskummer og rørføringer mot lokal bekk. Dokumentasjonen er imidlertid ikke konsistent. Det er avdekket forskjeller mellom prosjektert løsning, utført anlegg og ferdigmeldt løsning, og flere sentrale ledningsstrekninger og anleggsdeler er ikke registrert i kommunens kartgrunnlag.

Utbygger NAVA, Naturbasert avløpsteknologi AS, stod for den opprinnelige utslippssøknaden på vegne av FREVAR KF og Fredrikstad kommune. Godkjenning ble gitt i 2001, og Fredrikstad kommune ga i 2015 ny tillatelse til videre drift. I 2024 startet FREVAR KF og Teknisk arbeidet med å avklare videre myndighetsmessig regulering og etablere et bedre faktisk og teknisk grunnlag for videre drift av anlegget.

Gjennomførte undersøkelser og tekniske funn
FREVAR KF gjennomførte undersøkelser våren og høsten 2025. Arbeidene omfattet befaring, prøvetaking, bruk av sporingsstoff og kamerakjøring av tilgjengelige ledninger.

Undersøkelsene avdekket betydelige uklarheter. Ved prøvetaking ble det registrert vesentlig forskjell mellom nivåkum 1 og 2. Nivåkum 2 har tradisjonelt vært benyttet som prøvetakingspunkt, men her ble det observert visuelt rent og stillestående vann uten synlig inn- eller utstrømning. I nivåkum 1 ble det samtidig registrert avløpslukt og kontinuerlig vanntilførsel.

Ved bruk av sporingsstoff ble transport fra nivåkum 1 til fordelingskum dokumentert, men sporingsstoffet ble ikke gjenfunnet videre i nivåkum 2 eller i Kvernhusbekken. Kamerakjøring avdekket blant annet rotinntrengning og full stans i et rør som følge av en ødelagt skjøt. Utløpspunktene mot bekken er heller ikke sikkert lokalisert.

Undersøkelsene gir derfor ikke tilstrekkelig grunnlag for å dokumentere at anlegget fungerer i samsvar med opprinnelige forutsetninger eller at dagens prøvetakingspunkt gir et representativt bilde av anleggets renseeffekt og faktiske utslipp.

Behov for rehabilitering

Filtermassene er ikke skiftet siden oppstarten. Oppgitt forventet levetid er 15 til 20 år, og massene vurderes derfor som modne for utskifting. Over filterområdene er det etablert fotballbinge og sandvolleyballbane. Utskifting vil kreve at disse fjernes, at det graves ned til filtermassene, at brukte masser håndteres, og at uteområdene eventuelt reetableres.

Den tekniske rapporten angir et grovt anslag på om lag 6,8 millioner kroner for filtermassene alene. I tillegg kommer arbeid, graving, avhending, demontering og eventuell reetablering av aktivitetsarealene. Det er sannsynlig at skadet eller utilgjengelig ledningsinfrastruktur også må repareres eller skiftes.

Videre feilsøking med spyle- og sugebil er anslått til om lag 40 000 til 50 000 kroner per arbeidsdag, uten garanti for at rørsystemet kan kartlegges fullt ut eller at ytterligere skade unngås.

Resipientforhold og ytre miljø

Kvernhusbekken har vært benyttet som resipient for renset avløpsvann. Under undersøkelsene i 2025 ble det registrert svært liten vannføring. Enkelte strekninger hadde stillestående vann, mens andre var tørre. Det er heller ikke identifisert noen egnet alternativ lokal resipient i umiddelbar nærhet.

En videreføring av lokal rensing vil derfor fortsatt innebære både miljømessig og myndighetsmessig usikkerhet. Tilknytning til offentlig avløpsnett vil avvikle det lokale utslippet og innebære at avløpsvannet behandles ved Fredrikstad avløpsrenseanlegg på Øra.

Tidligere behandling

Styret i FREVAR KF behandlet saken 16. desember 2025 som sak 20/25. Styret ba enstemmig direktøren gå i dialog med Teknisk i med sikte på å legge ned Kvernhuset renseanlegg og overføre avløpet til renseanlegget på Øra.

Saken er senere fulgt opp i samarbeidsmøte mellom FREVAR KF og kommuneområde Teknisk.

Anbefalt løsning

Den anbefalte løsningen innebærer at eksisterende lokal rensing avvikles og at avløpet fra Kvernhuset ungdomsskole, idrettshallen og tilknyttede private eiendommer overføres til offentlig avløpsnett.

Det foreløpige grunnlaget legger til grunn om lag 500 meter ny spillvannsledning fra Kvernhuset renseanlegg til Joruns vei. Med en grov enhetskostnad på 20 000 kroner per meter, inkludert prosjektkostnader, er ledningstiltaket foreløpig anslått til om lag 10 millioner kroner.

Sanering av eksisterende renseanlegg kommer i tillegg. Fjerning av anleggsdeler over bakken er foreløpig anslått til om lag 0,2 millioner kroner. Dersom øvre del av de nedgravde filterbedene samtidig fjernes, er anslaget om lag 0,5 millioner kroner. Fullstendig fjerning av alle anleggsdeler over og under bakken vil kunne koste flere millioner kroner og inngår ikke i hovedanslaget.

Forutsetninger før gjennomføring

Før tiltaket kan gjennomføres må teknisk tilknytningspunkt og kapasitet i mottakende avløpsnett verifiseres. Det må videre avklares endelig trasé, behov for eventuell pumping og andre tekniske tiltak.

Fredrikstad kommune og FREVAR KF må avklare:

- teknisk løsning og tilknytningspunkt
- kapasitet i mottakende nett
- behov for ledninger og eventuell pumpeløsning
- eierskap og framtidig driftsansvar
- grensesnitt mellom kommunen og FREVAR KF
- kostnadsfordeling og finansiering
- myndighetsbehandling og avslutning av eksisterende utslipp
- omfang og ansvar for sanering
- fremdrift og gjennomføring.

Etter disse avklaringene skal det utarbeides oppdatert kostnadsoverslag og fremdriftsplan. Dersom kostnadsgrunnlaget medfører behov for nye eller økte bevilgninger utover gjeldende investeringsrammer, må dette legges frem til politisk behandling.

Saken innebærer dermed først og fremst en prinsipiell beslutning om valg av framtidig løsning. Endelig investeringsomfang vil avhenge av videre planlegging og prosjektering.

Utredede alternativer

Tre hovedalternativer er vurdert.

*Alternativ 1: Fortsatt drift og full rehabilitering*
Alternativet innebærer at eksisterende renseanlegg videreføres og rehabiliteres. Det vil være behov for utskifting av filtermassene, videre kartlegging av rørsystemet og reparasjon eller utskifting av skadede eller utilgjengelige ledninger og kummer. Utskifting av filtermassene vil kreve inngrep i skolens utearealer, herunder arealer som i dag benyttes til fotballbinge og sandvolleyballbane.

Den tekniske rapporten angir et grovt kostnadsanslag på om lag 6,8 millioner kroner for filtermassene alene. I tillegg kommer kostnader til blant annet graving, massehåndtering, ledningsarbeider, midlertidig avløpshåndtering og eventuell reetablering av aktivitetsarealene. Det foreligger ikke et samlet kostnadsoverslag for full rehabilitering.

Alternativet innebærer fortsatt lokal rensing og utslipp til Kvernhusbekken. Resipientforholdene vil derfor være de samme som i dag, med liten eller ingen vannføring i deler av året.

*Alternativ 2: Begrensede reparasjoner og videre drift*
Alternativet innebærer at eksisterende anlegg videreføres uten full rehabilitering på nåværende tidspunkt. Det gjennomføres nødvendige enkeltreparasjoner og videre undersøkelser for å kartlegge rørsystemet og opprettholde driften.

Videre feilsøking med spyle- og sugebil er anslått til 40 000–50 000 kroner per arbeidsdag. Antall nødvendige arbeidsdager og omfanget av eventuelle etterfølgende reparasjoner er ikke avklart, og det er ikke sikkerhet for at hele rørsystemet kan kartlegges.

Alternativet innebærer at behovet for utskifting av filtermassene utsettes. Lokal rensing og utslipp til Kvernhusbekken videreføres, og alternativet endrer dermed ikke dagens resipientforhold. Alternativet må derfor betraktes som en midlertidig løsning inntil det tas stilling til en langsiktig løsning for anlegget.

*Alternativ 3: Nedleggelse og tilknytning til offentlig avløpsnett*

Alternativet innebærer at Kvernhuset avløpsrenseanlegg tas ut av drift og at avløpet overføres til offentlig avløpsnett med videre behandling ved Fredrikstad avløpsrenseanlegg på Øra. Det lokale utslippet til Kvernhusbekken opphører.

Foreløpig løsning legger til grunn om lag 500 meter ny spillvannsledning fra Kvernhuset renseanlegg til Joruns vei. Ledningstiltaket er på overordnet nivå anslått til om lag 10 millioner kroner. I tillegg kommer forventet, begrenset sanering av eksisterende renseanlegg på om lag 0,2–0,5 millioner kroner. Samlet foreløpig kostnadsnivå er dermed 10,2–10,5 millioner kroner. Fullstendig sanering av alle anleggsdeler over og under bakken inngår ikke i dette anslaget.

Før gjennomføring må blant annet endelig trasé og tilknytningspunkt, kapasitet i mottakende avløpsnett, eventuelt behov for pumping, eierskap, kostnadsfordeling og saneringsomfang avklares mellom Fredrikstad kommune og FREVAR KF.

**Relevante bestemmelser**
Saken må gjennomføres innenfor gjeldende regelverk for utslipp av sanitært avløpsvann og kommunens rolle som forurensningsmyndighet. Eksisterende utslippstillatelse og den myndighetsmessige avslutningen av utslippet må håndteres som del av gjennomføringen.

Planlegging og gjennomføring av ny kommunal avløpsinfrastruktur skal skje i samsvar med gjeldende tekniske krav og kommunens VA-norm. Kostnader som gjelder offentlig avløpsinfrastruktur må håndteres etter reglene for kommunale vann- og avløpsgebyrer og selvkost. Eventuelle kostnader som ikke gjelder nødvendig VA-formål må identifiseres og finansieres særskilt.

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
Tilknytning til offentlig avløpsnett vil redusere risikoen for driftsforstyrrelser og uavklarte utslippsforhold i nærheten av skole, idrettshall og boliger.
Gjennomføringen vil samtidig kunne medføre midlertidige ulemper for skolens drift, uteområder, idrettsaktivitet og berørte eiendommer. Trasé og gjennomføring bør derfor planlegges slik at inngrep og ulemper begrenses.

Tilknytningen må koordineres med berørte abonnenter og gjennomføres uten unødvendig avbrudd i avløpstjenesten.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
Kostnadsgrunnlaget er foreløpig og skal benyttes som et overordnet beslutningsgrunnlag. Endelig investeringsbehov vil avhenge av valg av teknisk løsning, trasé, tilknytningspunkt, eventuell pumpeløsning, saneringsomfang og kostnadsfordelingen mellom Fredrikstad kommune og FREVAR KF.

For anbefalt løsning er etablering av om lag 500 meter ny spillvannsledning foreløpig anslått til 10 millioner kroner, basert på en grov enhetskostnad på 20 000 kroner per meter inklusive prosjektkostnader. Samlet foreløpig kostnadsnivå for ny spillvannsledning og forventet, begrenset sanering er dermed 10,2–10,5 millioner kroner. Fullstendig sanering av alle anleggsdeler over og under bakken inngår ikke i dette anslaget og vil kunne medføre vesentlig høyere kostnader.

Videreføring og full rehabilitering av eksisterende renseanlegg vil også innebære et betydelig investeringsbehov. Filtermassene alene er i den tekniske rapporten grovt anslått til 6,8 millioner kroner. I tillegg kommer graving, massehåndtering, reparasjon eller utskifting av ledninger og kummer, midlertidig avløpshåndtering og eventuell reetablering av skolens aktivitetsarealer. Det foreligger ikke et tilstrekkelig samlet kostnadsoverslag for dette alternativet.

Begrensede reparasjoner og videre feilsøking vil ha et lavere kostnadsnivå på kort sikt, men innebærer et åpent kostnadsbilde. Bruk av spyle- og sugebil er anslått til 40 000–50 000 kroner per arbeidsdag, uten sikkerhet for at hele anlegget kan kartlegges eller at det etableres en varig løsning.

På nåværende grunnlag vurderes tilknytning til offentlig avløpsnett som det mest forutsigbare alternativet økonomisk og ressursmessig. Løsningen innebærer en betydelig investering i ny offentlig infrastruktur, men reduserer samtidig risikoen for framtidige kostnader knyttet til feilsøking, akutte reparasjoner og rehabilitering av et lokalt renseanlegg med uavklart funksjon og utfordrende resipientforhold.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Overføring til offentlig avløpsnett avvikler et lokalt utslipp til en resipient med liten og ustabil vannføring. Avløpsvannet vil i stedet behandles i det offentlige avløpssystemet. Løsningen reduserer samtidig behovet for omfattende inngrep i skolens friområder knyttet til utskifting av filtermasser og rehabilitering av eksisterende renseanlegg.

Etablering av ny spillvannsledning vil medføre midlertidige miljøbelastninger knyttet til gravearbeider, transport, massehåndtering og anleggsgjennomføring. Disse konsekvensene vurderes som avgrensede sammenlignet med den langsiktige gevinsten ved å avvikle lokal rensing og utslipp til Kvernhusbekken.

Ved sanering av eksisterende anlegg må filtermasser, slam, rør og øvrige anleggsdeler håndteres på miljømessig forsvarlig måte.

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant.

**Vurdert for uttalelser i rådene**
Ikke relevant.

**Vurdering**
Kommunedirektøren legger betydelig vekt på at det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon til å fastslå hvordan eksisterende renseanlegg fungerer. Sentrale ledningsføringer og utløpspunkter er uklare, og undersøkelser har avdekket rotinntrengning, ødelagt rørskjøt og manglende dokumentert hydraulisk sammenheng mellom sentrale deler av anlegget. Det er også usikkert om dagens prøvetakingspunkt gir et representativt bilde av anleggets faktiske utslipp.

Kommunedirektøren vurderer at fortsatt drift og full rehabilitering vil kreve betydelige investeringer i et anlegg hvor både teknisk funksjon og resipientforhold innebærer usikkerhet. Utskifting av filtermassene vil i tillegg medføre inngrep i skolens aktivitetsarealer. En rehabilitering løser heller ikke den grunnleggende utfordringen knyttet til Kvernhusbekken som resipient.

Begrensede reparasjoner og videre feilsøking vurderes heller ikke som en langsiktig løsning. Dette kan utsette større investeringer, men løser ikke behovet for utskifting av filtermassene eller resipientutfordringen og gir ingen sikkerhet for at anleggets funksjon kan dokumenteres tilfredsstillende.

Tilknytning til offentlig avløpsnett innebærer en investering i ny offentlig infrastruktur, men gir samtidig en mer kontrollert og forutsigbar løsning. Behovet for lokal rensing og utslipp til Kvernhusbekken avvikles, og risikoen knyttet til videre drift, gjentatt feilsøking og rehabilitering av eksisterende anlegg reduseres.

Kommunedirektøren vurderer derfor tilknytning til offentlig avløpsnett som den mest robuste og langsiktige løsningen. Før gjennomføring må teknisk løsning, kapasitet, kostnadsfordeling, finansiering, fremdrift og sanering avklares mellom Fredrikstad kommune og FREVAR KF, og det må utarbeides et oppdatert kostnadsgrunnlag.

**Alternative løsninger**
Alternativ 1: Fortsatt drift og full rehabilitering

Et alternativ er å videreføre lokal rensing ved Kvernhuset gjennom rehabilitering av eksisterende renseanlegg.

Rehabiliteringen vil blant annet kreve utskifting av filtermasser, kartlegging og utbedring av rørsystemet samt inngrep i deler av skolens utearealer. Den tekniske rapporten anslår kostnaden for filtermassene alene til om lag 6,8 millioner kroner. I tillegg kommer kostnader til graving, massehåndtering, utbedring av rør og kummer, midlertidig avløpshåndtering og eventuell reetablering av uteområder. Samlet investeringskostnad er derfor usikker.

Alternativet vil kunne videreføre lokal rensing, men løser ikke utfordringen med Kvernhusbekken som resipient, som har liten eller ingen vannføring deler av året. Det er heller ikke identifisert en egnet alternativ lokal resipient.

Dersom alternativet velges, må det gjennomføres videre kartlegging og prosjektering før endelig teknisk løsning, kostnadsramme, finansiering og ansvarsfordeling legges frem for politisk behandling.

Forslag til alternativ vedtaksformulering:

1. Kvernhuset avløpsrenseanlegg videreføres som lokalt renseanlegg. Det gjennomføres nødvendig videre kartlegging og prosjektering med sikte på rehabilitering av anlegget.

2. Kommunedirektøren bes i samarbeid med FREVAR KF avklare teknisk løsning, rehabiliteringsomfang, resipientforhold, ansvars- og kostnadsfordeling og fremdrift.

3. Forslag til endelig investeringsramme og finansiering legges frem for politisk behandling før rehabiliteringen gjennomføres.

Alternativ 2: Begrensede reparasjoner og videre drift

Et alternativ er å videreføre eksisterende renseanlegg uten full rehabilitering på nåværende tidspunkt. Det gjennomføres i stedet nødvendige reparasjoner og videre undersøkelser for å opprettholde driften så lenge dette er teknisk og miljømessig forsvarlig.

Alternativet vil innebære fortsatt feilsøking og kartlegging av ledningssystemet samt reparasjon av konkrete feil som avdekkes. Bruk av spyle- og sugebil er anslått til 40 000–50 000 kroner per arbeidsdag, men antall nødvendige arbeidsdager og omfanget av etterfølgende reparasjoner er ikke kjent. Det er heller ingen sikkerhet for at hele rørsystemet lar seg kartlegge gjennom slike undersøkelser.

Alternativet innebærer et lavere investeringsbehov på kort sikt, men må betraktes som en midlertidig løsning. Filtermassene har allerede passert forventet levetid, og alternativet løser ikke usikkerheten knyttet til anleggets samlede funksjon eller Kvernhusbekken som resipient.

Det vil derfor fortsatt være behov for å ta stilling til anleggets langsiktige framtid. Alternativet innebærer også risiko for løpende utgifter til undersøkelser og reparasjoner uten at kommunen etablerer en varig løsning.

Dersom dette alternativet velges, bør vedtaket sikre at langsiktig løsning legges frem for ny politisk behandling. Dette vil redusere risikoen for at en midlertidig løsning videreføres over tid uten en samlet vurdering av anleggets framtid.

Forslag til alternativ vedtaksformulering:

1. Kvernhuset avløpsrenseanlegg videreføres inntil videre. Det gjennomføres nødvendige undersøkelser, reparasjoner og driftstiltak for å opprettholde forsvarlig drift.

2. Kommunedirektøren bes i samarbeid med FREVAR KF følge opp anleggets tekniske funksjon og utslippsforhold og utrede langsiktig løsning for avløpshåndteringen.

3. Sak om framtidig løsning legges frem for politisk behandling når nødvendig teknisk, miljømessig og økonomisk beslutningsgrunnlag foreligger.

**Konklusjon**
Kvernhuset avløpsrenseanlegg har vesentlige tekniske utfordringer og mangler i dokumentasjonsgrunnlaget. Det kan ikke dokumenteres at anlegget fungerer i samsvar med opprinnelige forutsetninger eller at dagens prøvetakingspunkt representerer det faktiske utslippet. Filtermassene har passert forventet levetid, og Kvernhusbekken vurderes ikke som en tilfredsstillende langsiktig resipient.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at anlegget legges ned og at avløpet overføres til offentlig avløpsnett. Dette vurderes som den mest robuste og forutsigbare langsiktige løsningen og avvikler behovet for lokal rensing og utslipp til Kvernhusbekken.

Foreløpig kostnadsnivå for ny spillvannsledning og forventet, begrenset sanering er anslått til 10,2–10,5 millioner kroner. Endelig investeringsbehov og kostnadsfordeling fastsettes etter at teknisk løsning, tilknytningspunkt og saneringsomfang er nærmere avklart.

2025

# Undersøkelser vedrørende videre drift av Kvernhuset avløpsrenseanlegg



Jon B. Eriksen og Lisbeth Haugom
FREVAR KF
22.09.2025

## 1. Sammendrag

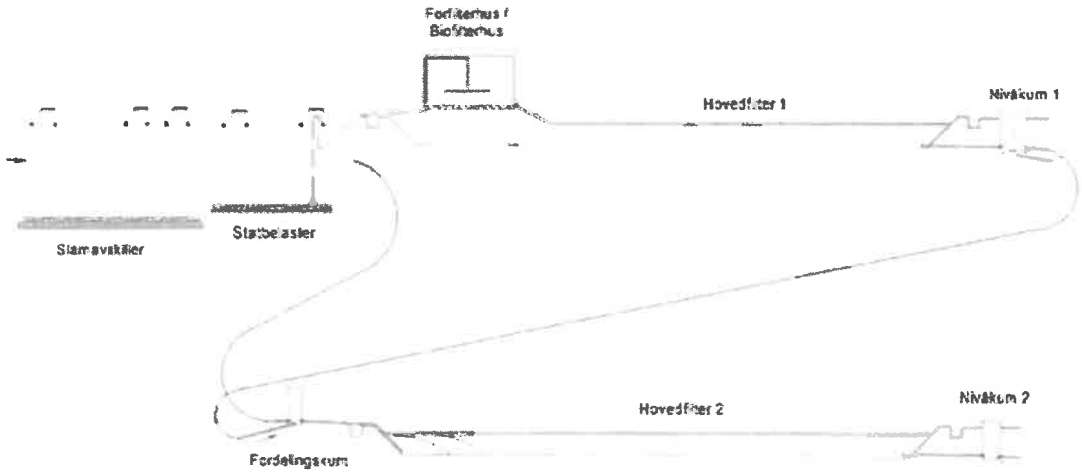
Denne rapporten anbefaler å ta Kvernhuset avløpsrenseanlegg ut av drift og koble til offentlig avløpsnett. Anlegget fungerer ikke lenger som det det skal, og det er gjennomført omfattende feilsøking uten å finne eksakt hvor problemet ligger. Feilsøkingen har vært krevende på grunn av lite konsistent dokumentasjon. Det er ikke samsvar mellom hvordan anlegget er prosjektert, slik det er bygd og hvordan det til slutt er ferdigmeldt. Det har ikke vært mulig å fastslå hvordan anlegget virker i dag, om det virker og hvilke(n) vei(er) vannet renner. I tillegg har filtermassene i renseanlegget nådd forventet levealder, utskifting blir kostbart og ressurskrevende, og ikke minst vil det kreve store inngrep i skolens friområder. Kvernhuset renseanlegg har ikke noen rolle i skolens undervisningsopplegg, og det anses fornuftig å overføre skolen og øvrige tilknyttede abonnenter til offentlig avløpsnett som ledes mot Øra og nye Fredrikstad avløpsrenseanlegg. Dette vil både gi bedre rensing av avløpsvannet, eliminere behovet for videre feilsøking som vil kreve at man benytter gravemaskin, samt unngå vesentlige investeringer og gravearbeider for å skifte filtermassene. I tillegg unngås det utslipp av renset avløpsvann til en lite egnet resipient. Fylkesmannen (nå statsforvalter) påpekte allerede ved etablering av anlegget at bekken var en lite egnet resipient, og situasjonen er enda mindre egnet i dag da bekken store deler av året er tørr.

## 2. Innledning

Kvernhuset avløpsrenseanlegg ligger ved Kvernhuset ungdomsskole i Fredrikstad. Renseanlegget ble anlagt i 2002 og renser avløpsvann fra Kvernhuset ungdomsskole og idrettshall samt seks eneboliger lokalisert i nærområdet. Utbygger var NAVA, Naturbasert avløpsteknologi as.

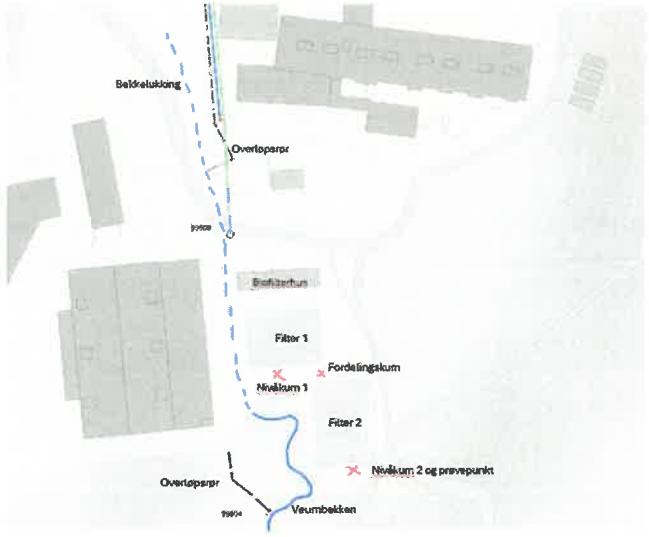
Renseanlegget er dimensjonert for maks vannmengde 36,5m$^3$/døgn noe som tilsvarer 170 pe og ferdig renset avløpsvann ledes til Kvernhusbekken/Hjørnerødbekken som er et sideløp til Veumbekken som har sitt utløp i Glomma.

***Figur 1.*** *Skjermdump fra rapporten «Driftsinstruks og driftsjournal, Kvernhuset, Fredrikstad kommune». Figuren viser den skjematiske oppbygningen av anlegget.*




Avløpsvann fra de seks boenhetene ledes til et felles avløpsrør fra Kvernhuset ungdomsskole og idrettshall.
Avløpsvannet ledes videre med selvfall via en slamavskiller og støtbelaster til et biofilter. Vannet trenger gjennom biofilteret der mye av det organiske materialet fjernes. Avløpsvannet ledes videre inn i fosforfilter 1 og går deretter på selvfall til nivåkum 1 og fordelingskum og videre til et fosforfilter 2 og deretter til utløpskum/nivåkum 2 og ut i lokal bekk.

***Figur 2.*** *Skjermdump Gemini. Kart over Kvernhusbekken og renseanlegget. Blå stiplet linje indikerer bekkelukking der vannet i bekken ledes gjennom et rør under bakken. Lenger ned åpnes bekken og fortsetter nedover mot Veumbekken.*




Figur 2 viser hele anlegget i en modifisert versjon i Gemini. Det er tegnet inn biofilterhus samt ballbinge og volleyballbane i Gemini. Spillvannsrør er tegnet inn fra de seks husstandene som er tilknyttet avløpsrenseanlegget. Spillvannsledning er tegnet inn fram til kum før slamavskiller. Bekkelukkingen er ikke tegnet inn, og heller ikke avløpsrør fra Kvernhuset ungdomsskole eller idrettshall. Overvannsledninger ser ut til at ledes til Kvernhusbekken. Nivåkummer, biofilter, filter 1 og 2 samt rørstrekker i avløpsrenseanlegget er ikke tegnet inn. Dette gjelder også utløpsrør fra anlegget til Kvernhusbekken. Utløpsrør til bekk fra barkseng er tegnet inn som et overvannsrør. Referent har tegnet inn som beskrevet over.

I forbindelse med ferdigstillelse ble det overlevert en driftsinstruks (vedlegg). Utbygger NAVA stod for utslippssøknad på vegne av FREVAR og Fredrikstad kommune. Godkjenning ble gitt 10.10.2001. Myndighetsplassering ble senere omgjort, og ny tillatelse til videre drift ble gitt av Fredrikstad kommune 03.09.2015, da som et anlegg som driftes etter kapittel 13 i forurensningsforskriften.

I 2024 begynte FREVAR KF og Teknisk drift i Fredrikstad kommune arbeidet med å utarbeide en søknad for å omregulere Kvernhuset avløpsanlegg fra et anlegg som reguleres av kapittel 13 til et kapittel 12-anlegg i henholdt til forurensningsloven.
For å være sikre på at søknaden ble sendt inn på riktig grunnlag igangsatte FREVAR KF et arbeid med å kartlegge anlegget før en eventuell søknad ble sendt.

## 3. Resultater

I april/mai 2025 satte FREVAR i gang undersøkelser i området i og rundt avløprenseanlegget ved Kvernhuset ungdomsskole. Det ble gjort en befaring og det ble tatt en innløpsprøve og en prøve i nivåkum 1. Prøven ble blant annet analysert for total fosfor som er angitt i tabell 1.

***Tabell 1.*** *Analyseresultater. Det er vesentlig dårligere rensegrad på prøver tatt i nivåkum 1 kontra nivåkum 2. Analyseresultater gjengitt er for total fosfor.*

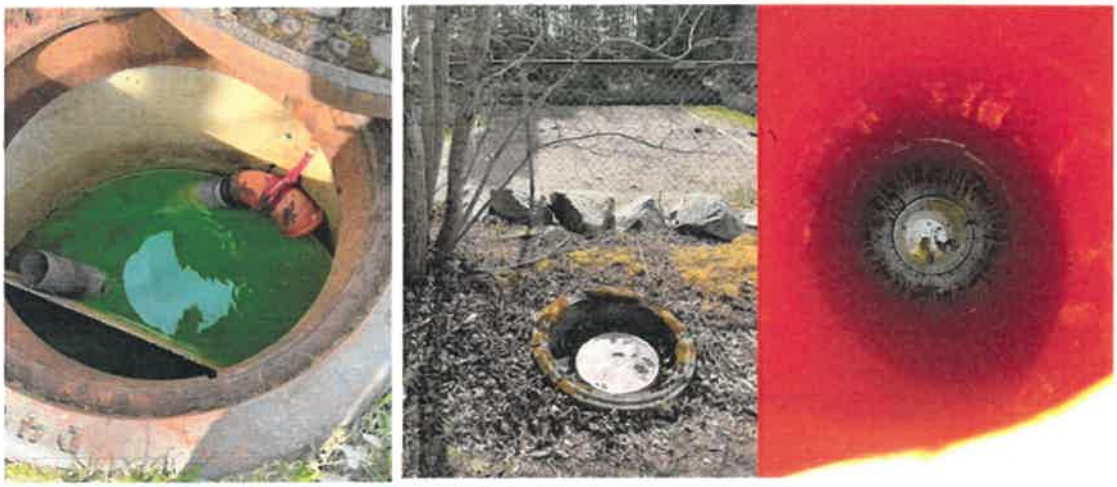
| | **Innløpsprøve, mg/L** | **Utløpsprøve, mg/L** | **Rensegrad, %** |
|---|---|---|---|
| Nivåkum 2 | 3,8 | 0,046 | 98,4 |
| Nivåkum 1 | 3,2 | 2,1 | 34,4 |

Nivåkum 2 er det tradisjonelle prøvetakingspunktet. Nivåkum 1 ble prøvetatt for å sammenligne rensegraden. I nivåkum 1 ble det observert avløpslukt, i nivåkum 2 var og er det ingen avløpslukt og vannet var visuelt helt rent. Det var ingen bevegelse i vannet i kummen og det ble ikke observert tilsig i kummen. Som vist i tabell 1 er det vesentlig dårligere rensegrad i nivåkum 1.

### 3.1 Utførte undersøkelser vår 2025

Det ble tilsatt sporingsstoff fra filterhus og fra nivåkum 1. Sporingsstoffet forflyttet seg kjapt fra nivåkum 1 til fordelingskum. Ellers ble det ikke observert at fargestoffet forflyttet seg videre. Kummer og bekk ble inspisert i en uke etter at sporingstoffet ble tilsatt, men fargestoff dukket aldri opp.

***Figur 3.*** *Det ble tilsatt sporingsstoff i nivåkum 1 til venstre. Sporingsstoffet gikk videre til fordelingskum. Sporingstoffet ble deretter ikke funnet igjen hverken i nivåkum 2 eller i Kvernhusbekken.*



Over filter 1 er det anlagt en fotballbinge som gjør det vanskelig å se hvor rør inn og ut av filter går samt å gjøre undersøkelser av filter 1. Det er kontinuerlig tilførsel av vann i nivåkum 1, anslagsvis 2-3 L/min

Over filter 2 er det anlagt en sand-volleyballbane. Enkelte steder er beskyttelsesduk synlig. Det observeres mye vegetasjon rundt volleyballbanen samt ned mot og i bekk videre nedover forbi frisbeegolfbanen.

I driftsinstruksen står det at kum nedstrøms filter 2 skal ha avrenning til Kvernhusbekken. Utløp fra kum til bekken ble ikke funnet. Det samme gjelder for kum nedstrøms filter 1 som skal ha et overløpsrør til Kvernhusbekken. Utløpsstedet ble heller ikke her funnet.

Det var på inspeksjonstidspunktet svært lite vann i Kvernhusbekken. Vannet var tilsynelatende stillestående. Der bekkelukkingen åpnes var det en liten ansamling av vann som vist i figur 4. Flere områder i bekken hadde ikke vann i det hele tatt. Dette gjaldt spesielt fra der bekken tar en sving omtrent på høyde med nivåkum 2.
Andedam oppstrøms anlegget var nesten tom. Før arbeidene med Stordammen og anlegging av nye rør i retning Ambjørnrød startet var det alltid vann i Kvernhusbekken og andedammen. Dette er ikke tilfelle lenger. Ved mye nedbør kommer det litt vann i andedammen. Basert på mengde er dette trolig avrenning fra skog og dyrket mark lenger opp mot skogen da tilsiget stopper relativt kort tid etter nedbør.

***Figur 4.*** *Bekk nestrøms nivåkum 1. Helt øverst der bekkelukkingen åpnes er var det litt vann i bekken (midterste bilde). 10-15 meter nedstrøms var alt vannet borte, trolig tørket opp.*



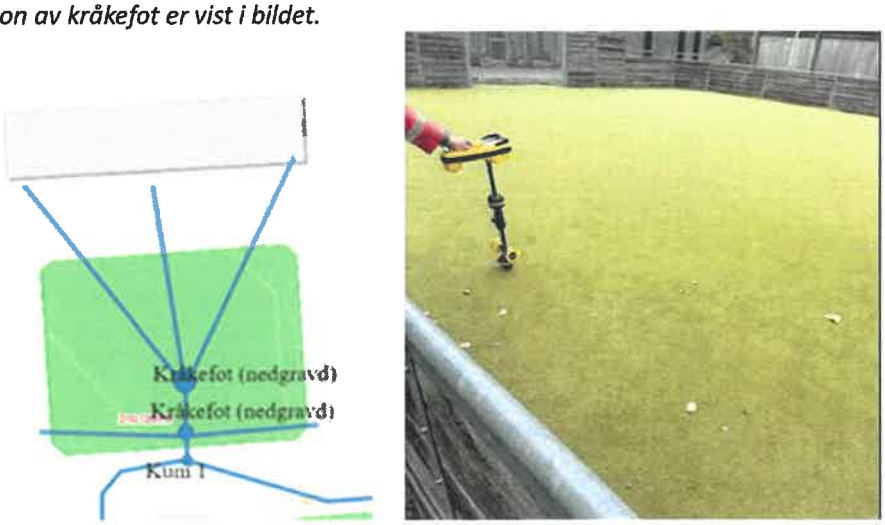
***Figur 5.*** *Tidligere (før arbeidene med Stordammen og anlegging av nye rør i retning Ambjørnrød) var det alltid vann i Kvernhusbekken og andedammen. Dette er ikke tilfelle lenger.*



### 3.2 Utførte undersøkelser høst 2025

I samarbeid med Fredrikstad kommune ble det i september 2025 utført supplerende undersøkelser. Denne gangen ble det forsøkt kamerakjøring i rørene fra kummene.
Utgangspunktet for kamerakjøringen var nivåkum 1, og innløpsslangen som ligger i denne. Her ble det fremdeles konstatert konstant tilrenning. Etter cirka 2 meter nordover i rør, dukket det opp en kråkefot (en kum med 3 innløp og 1 utløp, brukes til å sammenkoble flere ledninger til ett felles utløp). Denne befinner seg som vist i figur 6 under fotballbingen.

***Figur 6.*** *Skjermdump fra ArcGis. Kamera ble forsøkt kjørt inn fra nivåkum 1 og under fotballbingen. Lokasjon av kråkefot er vist i bildet.*




Til venstre og ved det vestre gjerdet til ballbingen finnes det en ters (lokk med innstikk slik at det blir tett i pakning). Formålet med denne grenen er å lede regnvann inn i systemet for å fortynne avrenningen fra renseanlegget slik at dette dermed har så lav konsentrasjon som mulig. Hvorfor denne er blendet vites ikke.

Rettløpet i kråkefoten går direkte mot renseanlegget. På denne fantes det ikke flere bend/grener.

Fra nivåkum 1 mot Kvernhushallen, var det et bend mot sør etter 4-5 meter. Dette er peilet ut og markert i venstre bilde i figur 7.
Etter cirka 13 meter var røret helt gjengrodd av røtter. To punkter førte imidlertid til at vi fikk en retning, og utløpet antas å ligge i terrengutslaget i bekken, men det er trolig gjengrodd og ble ikke funnet.

***Figur 7.*** *Bildet til venstre viser punktet røret bender. Bildet til høyre viser punkt der overløpsrøret trolig kommer ut.*



5

Deretter ble det forsøkt å kamerakjøre utløpsrøret fra fordelingskum. Etter 4 meter sørover var det full stopp i røret på grunn av en ødelagt skjøt i røret. I fordelingskum ble det fremdeles observert tilsynelatende helt stillestående vann.

Det ble ikke funnet noen klar sammenheng mellom nivåkum 1 og 2. I nivåkum 1 er det, som påpekt tidligere, konstant tilrenning, det er tilsynelatende ingen bevegelse i noen av de to andre kummene, men undersøkelser på våren viste at sporingsstoff forflyttet seg fra nivåkum 1 til fordelingskummen relativt kjapt. Videre er det ikke funnet ut av hva som er innløp/utløp til/fra nivåkum 2. Vannet i nivåkum 2 står helt stille uten at det ser ut til at det er hverken tilsig eller noe som forsvinner ut av kummen.

Driftsassistansen i Viken hadde ingen direkte involvering i dimensjoneringen av anlegget, det var et samarbeid mellom NAVA, Fredrikstad kommune og FREVAR. De var kun involvert i myndighetplasseringen. Prøvetakingen på Kvernhuset har aldri vært akkreditert, kun analysene. DAIV har laget rapport av analyseresultater fra Kvernhuset. Prøvetaking har vært utført av FREVARs laboratorieperonell. Vedlikehold har vært utført av vaktmester på Kvernhuset eller driftsoperatører fra FREVARs avløpsrenseanlegg på Øra.

## 4. Konklusjon

I forbindelse med søknad utformet av Teknisk Drift i Fredrikstad kommune ble det satt spørsmål til noe av innholdet i denne. FREVAR satte i gang undersøkelser og funnene er gjengitt i resultatkapitlet i denne rapporten.

Som det framkommer der er det mange spørsmål rundt utformingen av anlegget. Rørstrekker og anlegg er dårlig dokumentert, og etter flere undersøkelser kan ikke FREVAR gå god for at anlegget fungerer som det skal, ei heller om det tas prøver i riktige punkter gitt at det i utløpskummen /nivåkum 2 tilsynelatende hverken kommer inn eller går ut vann. Det kan se ut som at det i saksdokumentene for anlegget fra 2001 foreslås og muligens ble vedtatt at det anlegges en grunnvannskum for å sikre vanntilsig til Kvernhusbekken. Basert på at vannet i nivåkum 2 er rent og at det ikke kan observeres tilsig i kummen kan ikke FREVAR utelukke at denne brønnen er grunnvannskummen det foreslås å anlegge i nevnte dokument.

Ingen av filterene 1 og 2 er byttet ut siden oppstarten og antatt levetid er satt til 15 – 20 år, noe som betyr at de har gått over anbefalt levetid, og trolig er modne for utskiftning.
Som beskrevet i resultatkapitlet er det anlagt både en fotballbinge og en sandvolleyballbane over filtrene som må fjernes før filtermassen eventuelt kan byttes. Filtermassen alene beløper seg til grovt anslått 6,8 millioner.
(Pris for 50 liters sekker er 590 NOK. Volum i driftsdokumentene tilsier da en pris på 6 750 000 NOK).
I tillegg vil det tilkomme utgifter for arbeidstimer samt fjerning av nevnte fotballbinge og sandvolleyballbane og graving ned til filtermassen og avhending av filtermassene. Skal fotballbinge og sandvolleyballbane reetableres vil denne kostnaden også tilkomme.

Det er trolig større skader på anleggets infrastruktur noe som vil si at også dette må repareres og/eller byttes.
Det er mulig å trykksette rørene i anlegget og spyle seg innover i rørene og se hvor vann kommer ut. Bruk av spyle/sugebil beløper seg til omtrent 40-50.000 NOK pr arbeidsdag. Her har man ingen garanti for at man finner ut av rørsystemet, og man har heller ingen garanti for at man ikke ødelegger mer.

Statsforvalter har i de senere år stadig hyppigere pålagt at minirenseanlegg skal kobles til kommunalt anlegg for å sikre at avløpsvannet behandles og analyseres på en tilfredsstillende måte. FREVAR ser at

det skal bli vanskelig å argumentere overfor Statsforvalter for å beholde Kvernhuset avløpsrenseanlegg uten at det legges betydelige summer og arbeidstimer i anlegget.

Denne rapporten foreslår å ta anlegget ut av drift og koble Kvernhuset ungdomsskole og idrettshall, og de seks boenhetene til offentlig avløpsnett. Det er mye som tyder på at det er avvik mellom hvordan anlegget er prosjektert, slik det ble bygd , og hvordan det til slutt ble ferdigmeldt. Det er svært vanskelig å finne ut av hvordan anlegget virker, om det virker og hvilke(n) vei(er) vannet renner. I tillegg har, som nevnt, filtermassene i renseanlegget nådd forventet levealder og utskifting blir kostbart og ressurskrevende.

Jon B. Eriksen
Avdelingsingeniør vann og avløp

Lisbeth Haugom
Miljøingeniør

Fredrikstad
22.09.2025

## 5. Vedlegg

- Søknad om revidert utslippstillatelse for Kvernhuset avløpsanlegg.
- Kvernhuset skole – Søknad om utslippstillatelse/godkjenning
- Eiendom 210/1207, Kvernhusveien 1 – Godkjenning av eksisterende avløpsanlegg for Kvernhuset ungdomsskole og 6 boliger.
- NAVA Bed. Driftsinstruks og driftsjournal Kvernhuset, Fredrikstad kommune desember 2022.

FREVAR KF
Distriktets miljøbedrift

**Saksnr.:** 2013/4541
**Dokumentnr.:** 11
**Løpenr.:** 326044/2025
**Klassering:** M41
**Saksbehandler:** Cristell Solberg

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Styret for FREVAR KF | 16.12.2025 | 20/25 |

## Anbefaling om nedleggelse av Kvernhuset renseanlegg

**Direktørens innstilling**
Direktøren anbefaler styret i FREVAR KF å fatte følgende vedtak:

1. Styret ber direktøren gå i dialog med Teknisk i Fredrikstad kommune med henblikk på å få nedlagt Kvernhuset renseanlegg, og overføre avløpet til det nye renseanlegget på Øra.

Fredrikstad, 09.12.2025

**Styret for FREVAR KFs vedtak 16.12.2025:**

1. Styret ber direktøren gå i dialog med Teknisk i Fredrikstad kommune med henblikk på å få nedlagt Kvernhuset renseanlegg, og overføre avløpet til det nye renseanlegget på Øra.

**Styret for FREVAR KFs behandling 16.12.2025:**

**Votering:**

Direktørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

**23.12.2025**
**Rett utskrift**

Madeleine Huth
Administrasjonskoordinator

Utskrift til: Cristell Solberg, FREVAR KF
Kopi: Johnny Sundby, Direktør FREVAR KF

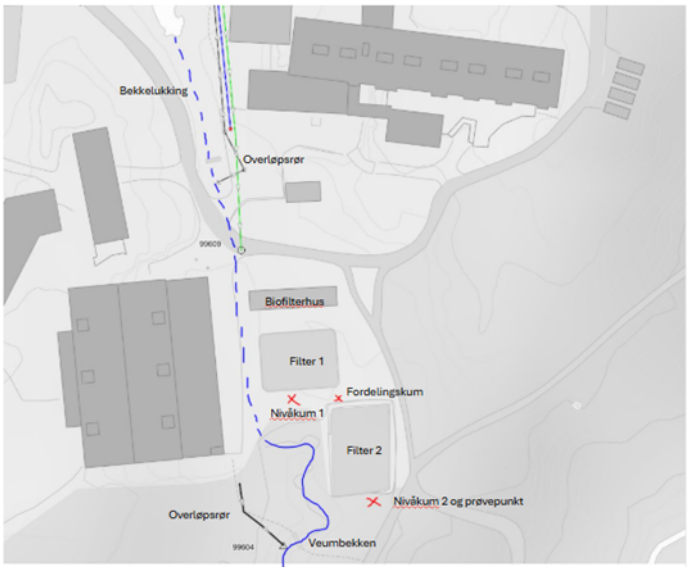
**Sammendrag**
Det naturbaserte renseanlegget tilhørende Kvernhuset ungdomsskole fungerer ikke lenger som det skal. Til tross for omfattende feilsøking har det ikke vært mulig å avdekke hvor feilen ligger, og en evt. videre feilsøking vil kreve omfattende gravearbeider på skolens friområder, samt utskifting av alle rør. I tillegg er anleggets filtermasser modne for å skiftes ut, da de er over anbefalt levetid. Bekken som har fungert som resipient for det rensede avløpsvannet har etter rehabilitering av Stordammen liten/ingen vannføring, og det finnes derfor ikke lenger noen nærliggende resipient for vannet. Oppsummert bør Kvernhuset renseanlegg nedlegges, og abonnentene overføres til kommunalt nett med tilknytning til FREVAR og FARA.

**Vedlegg**

1 Rapport Kvernhuset - signert 25.09.2025

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**
Ingen.

**Saksopplysninger**
Kvernhuset ungdomsskole bygd mellom 1998 og 2002, og var et referanseprosjekt innen bærekraft i Fredrikstad kommune. Kvernhuset er et naturbasert renseanlegg for rensing av sanitært avløpsvann fra skolen, idrettshallen og 8 private eiendommer.
Kvernhuset RA fikk utslippstillatelse i oktober 2001, og er regulert i kap. 12 i Forurensingsloven der kommunen er forurensningsmyndighet. Anlegget fungerer ikke lenger som det skal, og det er gjennomført omfattende feilsøking uten å finne eksakt hvor problemet ligger. Rør og kummer er inspisert og kamerakjørt, og viser behov for å grave opp og legge nye rør for at avløpsvannet skal ledes til resipient. I tillegg må filtermassene byttes ut for å opprettholde god rensing, da de er over sin levetid på 15-20 år. Dette har en kostnad på ca. 4-6 MNOK + arbeid, og vil kreve at store deler av skolens friområder graves opp. Det er anlagt både en fotballbinge og en sandvolleyballbane over filtrene, og disse må fjernes før filtermassen eventuelt kan byttes. Et slikt arbeid vil sette store deler av elevenes friområde ut av drift over en lengre tidsperiode, og vil i tillegg til selve arbeidet medføre kostnader til reetablering.
Et annet krevende element er at det etter rehabilitering av Stordammen er lite/ingen vannføring i bekken som har fungert som resipient for det rensede avløpsvannet, og det finnes ingen alternativ resipient for avløpsvannet i tilknytning til renseanlegget. Kart over anlegget og området rundt er vist i figur 1 under.




***Figur 1.*** *Skjermdump fra Gemini. Kart over Kvernhusbekken og renseanlegget. Blå stiplet linje indikerer bekkelukking der vannet i bekken ledes gjennom et rør under bakken. Lenger ned åpnes bekken og fortsetter nedover mot Veumbekken.*

Statsforvalter har i de senere år stadig hyppigere pålagt at minirenseanlegg skal kobles til kommunalt anlegg for å sikre at avløpsvannet behandles og analyseres på en tilfredsstillende måte. FREVAR ser at det vil bli vanskelig å argumentere overfor Statsforvalter for å beholde Kvernhuset avløpsrenseanlegg uten at det legges betydelige summer og arbeidstimer i anlegget. Utfordringen med lav vannføring i resipient/bekk er det ikke funnet noen løsning på.

Oppsummert virker eneste fornuftige løsning å være overføring av abonnentene til kommunalt nett, og nedleggelse av Kvernhuset renseanlegg. Det anbefales videre behandling i Teknisk utvalg for endelig beslutning. Fredrikstad kommune ved teknisk drift er orientert om saken via samarbeidsmøter med FREVAR, og foreslått fremdrift ved beslutning om nedleggelse er tilkopling av abonnentene til avløpsnett i 2026, og sanering i regi av FREVAR i 2027.

**Økonomiske konsekvenser**
Nedleggelse vil kreve at Fredrikstad kommune overfører tilknyttede abonnenter til kommunalt nett, og at FREVAR må utføre noe saneringsarbeid når dette er utført. Kostnader forbundet med sanering budsjetteres i 2027.

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant.

**Vurdering**
Basert på behov for omfattende rehabilitering av anlegget for videre drift, mangel på egnet resipient, og at nytt renseanlegg på Øra vil gi vesentlig bedre rensing av nitrogen anbefales nedleggelse av Kvernhuset renseanlegg.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2023/11267
**Dokumentnr.:** 11
**Løpenr.:** 179196/2026
**Klassering:** 610

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Teknisk utvalg | 25.11.2026 | 45/26 |
| Formannskapet | 26.11.2026 | |
| Bystyret | 10.12.2026 | |

## Avhending av eiendommer Fredrikstad kommune

### Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:

1. Tidligere Onsøy bibliotek, Haugefjellveien 1, gnr. 49 bnr. 1, fradeles og legges ut for salg i det åpne markedet. Før salg skal det avklares om hele eller deler av eiendommen skal beholdes for å ivareta kommunale boligbehov, grøntstruktur eller nærmiljøformål.
2. Aktivitetshuset på Gressvik torg, Gressvik torg 9–13, gnr. 49 bnr. 1, fradeles og legges ut for salg i det åpne markedet. Salget gjennomføres etter nødvendige avklaringer knyttet til eiendommens registrerte tilfluktsrom.
3. Åpent hus, Steffens vei 1, gnr. 208 bnr. 1427/550, legges ut for salg i det åpne markedet. Kommunedirektøren vurderer i forbindelse med salget hvordan konsekvensene for dagens aktivitet kan begrenses.
4. Bygningen i Ole Hansens vei 4, gnr. 205 bnr. 35/fnr. 86, utlyses for salg på rot for flytting. Arealet der bygningen står, innlemmes i det tilgrensende grøntarealet med sikte på framtidig bruk som nærmiljøpark.
5. Torsnes herredshus, Torsnesveien 222, gnr. 683 bnr. 71, legges ut for salg i det åpne markedet.
6. Fredrikstad Motell, Torsnesveien 16 og 16A, gnr. 303 bnr. 1104 og 1105, tilbys eksisterende leietaker til dokumentert markedsverdi fastsatt gjennom uavhengig verdivurdering. Dersom tilbudet ikke aksepteres, legges eiendommen ut for salg i det åpne markedet med eksisterende leieavtale.
7. Nøysom gård, Habornveien 51, gnr. 303 bnr. 1240, legges ut for salg i det åpne markedet etter at fradeling, planstatus og eventuelt kommunalt boligbehov er nærmere avklart.
8. Solheim forsamlingshus, Rolvsøyveien 356, gnr. 729 bnr. 30, legges ut for salg i det åpne markedet. Leieavtalen avsluttes i samsvar med avtalens bestemmelser når eiendommen er solgt. Kommunedirektøren vurderer om det kan tilbys egnede alternative øvingslokaler på ordinære vilkår.
9. Den tidligere trafostasjonen i C.F. Michelsens vei 2, gnr. 303 bnr. 117, legges ut for salg i det åpne markedet.
10. Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre nødvendige fradelinger, oppmålinger, verdivurderinger og øvrige avklaringer før salg, samt gjennomføre salgene på dokumenterte markedsmessige vilkår.
11. Netto salgsinntekter håndteres i samsvar med kommunens økonomireglement og gjeldende budsjettvedtak.

**Sammendrag**
Teknisk utvalg *uttaler* seg i saken.

Saken følger opp tidligere politiske vedtak om avhending av kommunale eiendommer. Den omfatter ni eiendommer som ikke benyttes til ordinær kommunal tjenesteproduksjon, eller hvor det ikke er dokumentert et framtidig kommunalt behov som tilsier fortsatt eierskap.

Eiendommene benyttes eller har vært benyttet av lag, foreninger, frivillige organisasjoner, private virksomheter og andre eksterne aktører. Det er gjennomført dialog med leietakere og berørte aktører. Innspillene viser at flere av eiendommene har lokalhistorisk betydning og fungerer som møteplasser eller arenaer for frivillig aktivitet.

Kommunedirektøren har vurdert disse hensynene opp mot kommunens økonomiske situasjon, vedlikeholdsetterslepet i kommunale formålsbygg og behovet for en mer målrettet eiendomsforvaltning. Videre kommunalt eierskap innebærer ansvar for forvaltning, drift, vedlikehold, forsikring og administrasjon, samtidig som kapital bindes opp i eiendommer som ikke er nødvendige for kommunens kjerneoppgaver.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at eiendommene avhendes. For flere av eiendommene må det gjennomføres særskilte avklaringer før salg. Dette gjelder blant annet fradeling, planstatus, kommunalt boligbehov, grøntstruktur, tilfluktsrom og eksisterende leieavtaler.

**Vedlegg:**
1 Avhending av eiendommer Fredrikstad kommune
2 Samlet_innspill_til_salgssak (1)

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**
1. Bystyresak 25/23 - Regelverk for utleie av kommunale bygg og lokaler til eksterne aktører
2. Bystyresak 43/23 - Realisering av 300–400 millioner kroner av Fredrikstad kommune sine verdier
3. Bystyresak 54/23 - Regelverk for utleie av kommunale bygg og lokaler til eksterne aktører
4. Bystyresak 133/23 - Kommunale eiendommer – mulig avhending
5. Bystyresak 192/23 - Budsjett 2024 og handlingsprogram 2024–2027 for Fredrikstad kommune
6. Bystyresak 56/24 - Oppfølging av verbalvedtak og bestillinger – Handlingsprogram 2024–2027 og årsbudsjett 2024
7. Bystyresak 59/24 - Ny bibliotekfilial i sentrum av Gressvik – oppfølging av bystyresak 118/23: Folkebiblioteket i Fredrikstad – tilrådninger for et styrket bibliotektilbud

**Saksopplysninger**
Kommunens eiendomsportefølje er i kontinuerlig endring. Endringer i tjenestestruktur, arealbehov og lokalisering medfører at enkelte bygg ikke lenger benyttes til kommunal tjenesteproduksjon. Slike eiendommer vurderes fortløpende med hensyn til alternativ kommunal bruk, utleie eller avhending.

I bystyresak 43/23 vedtok bystyret at det skulle framlegges en plan for salg av kommunale bygg og grunneiendommer, og i sak 133/23 ble flere eiendommer identifisert som aktuelle for mulig avhending. Bystyret ba samtidig kommunedirektøren om å gå i dialog med leietakerne og se på muligheten for arealeffektivisering, bruk av kommunale arealer i lokalsamfunnene og kommunens utleiereglement i sammenheng.

Berørte leietakere og brukergrupper har fått anledning til å uttale seg. Det er også gjennomført møter og befaringer ved flere av eiendommene, og innspillene er nærmere omtalt i vedlegg 2 og inngår i kommunedirektørens samlede vurdering.

Saken omfatter følgende eiendommer:

| Eiendom | Dagens situasjon | Anbefaling | Særskilte forhold |
|---|---|---|---|
| Tidligere Onsøy bibliotek | Midlertidig utleie til lager | Fradeling og salg | Boligbehov, grøntområde, hensynssone og nærmiljøpark |
| Aktivitetshuset på Gressvik torg | Står uten ordinær bruk | Fradeling og salg | Registrert offentlig tilfluktsrom |
| Åpent hus | Utleid til frivillig aktivitet | Salg | Sosialt tilbud og kort oppsigelsestid |
| Ole Hansens vei 4 | Tidligere barnehage, står tomt | Salg av bygg på rot | Grøntareal og mulig nærmiljøpark |
| Torsnes herredshus | Disponeres av lokalsamfunnet | Salg | Lokalhistorisk betydning og alternative møteplasser |
| Fredrikstad Motell | Langsiktig utleid | Tilbud til leietaker, ev. deretter markedssalg | Uoppsigelig leieavtale til 2050 |
| Nøysom gård | Utleid til Fredrikstad MC-klubb | Salg etter avklaringer | Planstatus, fradeling, bruk og leieforhold |
| Solheim forsamlingshus | Disponeres av Hauge musikkorps | Salg | Vedlikeholdsbehov og behov for øvingslokale |
| Tidligere trafostasjon | Ikke i bruk | Salg | Liten eiendom og vedlikeholdsbehov |

*Tabell 1 Aktuelle eiendommer for salg*

Opplysningene om eiendommenes bruk, planstatus, leieforhold og særskilte bindinger framgår nærmere av vedlegg 1.

Vurdering av de enkelte eiendommene:

*Tidligere Onsøy bibliotek*
Bibliotekvirksomheten er flyttet til nye lokaler på Gressvik torg. Bygget benyttes nå midlertidig til lagring, og leietaker er informert om at eiendommen skal selges. Oppvekstområdet har meldt at bygget ikke er nødvendig for Gressvik ungdomsskole.

Eiendommen har et parkmessig opparbeidet grøntområde, og deler av området ligger i hensynssone for naturmiljø. Eiendommen er ikke fradelt, og vedlegget beskriver alternativer med en tomt på henholdsvis ca. 3,5 og 2,2 mål. Det er også vist til mulig bruk av deler av området som nærmiljøpark.

Eiendommen kan ha framtidig potensial for botiltak og bør vurderes i sammenheng med eksisterende kommunale boliger i området. Avklares før avhending.

Kommunedirektøren anbefaler salg, men vurderer at tomtegrensen og eventuelle kommunale behov knyttet til bolig, grøntstruktur og nærmiljøformål må avklares før salget gjennomføres.

*Aktivitetshuset på Gressvik torg*
Fritidstilbudet er besluttet flyttet til andre lokaler. Bygget har stått uten bruk siden julen 2025 og vurderes som lite hensiktsmessig for andre kommunale tjenester. Nivåforskjeller og byggets utforming begrenser muligheten for alternative brukergrupper.

Bygget inneholder et registrert offentlig tilfluktsrom. Før salg må forholdet til tilfluktsrommet avklares med Sivilforsvaret. Eiendommen må også fradeles.

Kommunedirektøren anbefaler at nødvendige avklaringer gjennomføres, og at eiendommen deretter selges i det åpne markedet.

*Åpent hus*
Eiendommen benyttes til et frivillig tilbud blant annet rettet mot rusmiddelbrukere. Det er inngått en leieavtale fra 1. august 2026 med en årlig kostnadsdekkende husleie på 23 855 kroner og kort oppsigelsestid. Dagens driver ønsker ikke å overta eiendommen, blant annet på grunn av vedlikeholdsetterslepet.

Kommunen har ikke behov for bygget til egne tjenester. Kommunedirektøren anbefaler derfor salg. Samtidig bør det i forbindelse med salgsprosessen vurderes om dagens aktivitet kan videreføres i andre lokaler eller i en overgangsperiode.

*Ole Hansens vei 4*
Eiendommen består av et tidligere barnehagebygg som står tomt. Det er ikke meldt behov for videre kommunal bruk. Bygget ligger ved et grøntareal som kan utvikles til en nærmiljøpark. Dersom bygget fjernes, vil grøntområdet samlet kunne utgjøre om lag 2 865 m². Dette tilsvarer kommuneplanens arealkrav til nærmiljøpark.

Alternativt kan eiendommen selges som tilleggsareal. Vedlegget anslår i så fall en verdi på om lag 750 000 kroner, men denne løsningen vil redusere muligheten for å samle arealet til et sammenhengende grøntområde.

Kommunedirektøren anbefaler at bygget selges på rot for flytting, og at arealet inngår i det eksisterende grøntområdet.

*Torsnes herredshus*
Eiendommen har lokalhistorisk betydning og brukes som møteplass av Torsnes lokalsamfunn. Lokalsamfunnet ønsker å overta eiendommen for en symbolsk sum. Den tidligere tidsbestemte leieavtalen er utløpt, og leieforholdet løper nå som en tidsubestemt avtale.

En teknisk takstrapport fra 2007 beskrev bygget som i svært dårlig stand. Det må innhentes en oppdatert markedsverdivurdering. Eiendommen kan også ha en utviklingsverdi, blant annet ved mulig regulering til boligformål.

Behovet for lokale møteplasser vurderes delvis å kunne dekkes gjennom lokaler ved Torsnes skole og eventuelt andre nærliggende kommunale bygg. En overføring til symbolsk pris vil kreve særskilt vurdering av reglene om offentlig støtte og eventuelle klausuler om tilbakeføring.

Kommunedirektøren vurderer at kommunen ikke har tilstrekkelig tjenestemessig eller strategisk behov for eiendommen, og anbefaler salg i det åpne markedet.

*Fredrikstad Motell*
Eiendommen er utleid til Bøckmann Eiendom AS fram til 1. april 2050. Leieavtalen er uoppsigelig i leieperioden, og årlig leieinntekt er oppgitt til 198 000 kroner i 2026. Leietaker eier også naboeiendommen som inngår i den samlede driften av camping- og motellanlegget.

Kommunen har ikke behov for eiendommen til kommunale tjenester. Samtidig innebærer et salg at kommunen avhender en langsiktig leieinntekt. Markedsverdien må derfor fastsettes med utgangspunkt i eksisterende leieavtale og den framtidige inntektsstrømmen.

Kommunedirektøren anbefaler at eksisterende leietaker gis anledning til å kjøpe eiendommen til dokumentert markedsverdi. Dersom leietaker ikke aksepterer tilbudet, legges eiendommen ut for salg med eksisterende leieavtale.

*Nøysom gård*
Eiendommen er under fradeling og omfattes av flere hensynssoner og reguleringsmessige begrensninger. Fredrikstad MC-klubb har leid eiendommen siden 1981. Årlig leie er oppgitt til om lag 15 000 kroner, og leietaker dekker drifts- og vedlikeholdskostnader.

Leietaker har opplyst å ha forkjøpsrett, men kommunen har ikke funnet dokumentasjon på en slik rett. Bruken av eiendommen har også utviklet seg utover det opprinnelige formålet i leieavtalen, blant annet gjennom arrangementer, fremleie og lagring.

Kommunedirektøren anbefaler salg i det åpne markedet. Før salg må fradeling, planstatus, eksisterende bruk og eventuelle kommunale boligbehov avklares. Dagens leietaker gis anledning til å delta i den åpne salgsprosessen på samme vilkår som andre interessenter.

*Solheim forsamlingshus*
Eiendommen disponeres av Hauge musikkorps, som har brukt bygget som øvingslokale og leid det videre ut til andre. Tilstandsrapporten fra 2019 angir en generell tilstandsgrad på 1,7 og anbefalte byggetekniske tiltak på 2,3 millioner kroner. Beløpet er basert på rapporten fra 2019 og vil ikke nødvendigvis være representativt for dagens kostnadsnivå.

Utbyggingen av rv. 109 medfører også at bygget mister et parkeringsareal som har vært benyttet som forsamlingshusets naturlige parkering. Leietaker har uttrykt at vedlikeholdsbehovet gjør det vanskelig å overta eiendommen.

Kommunedirektøren vurderer at videre kommunalt eierskap vil kunne medføre betydelige kostnader, og anbefaler salg. Det bør vurderes om Hauge musikkorps kan tilbys alternative øvingslokaler, forutsatt at lokalene har nødvendig størrelse, akustikk og lagringsmuligheter. Eventuell leie bør skje på samme vilkår som for andre korps.

*Tidligere trafostasjon*
Eiendommen består av en tidligere trafostasjon fra 1957 på en tomt på 26,8 m². Bygget er ikke i bruk og har vedlikeholds- og lekkasjeproblemer. Kommunen har ikke behov for bygget. Kommunedirektøren anbefaler derfor salg i det åpne markedet.

**Relevante bestemmelser**
Kommuneloven stiller krav om forsvarlig økonomiforvaltning og forvaltning av kommunens verdier. Kommunale eiendommer skal forvaltes slik at fellesskapets økonomiske og samfunnsmessige interesser ivaretas.

EØS-avtalens regler om offentlig støtte innebærer at salg av kommunal eiendom som hovedregel skal skje på markedsmessige vilkår. Markedsverdien bør dokumenteres gjennom åpen salgsprosess, uavhengig verdivurdering eller en kombinasjon av disse.

Salg eller overføring til en bestemt aktør til under markedsverdi må vurderes særskilt mot reglene om offentlig støtte. Dette gjelder blant annet dersom en eiendom vurderes overdratt til en frivillig organisasjon for en symbolsk sum.

Forvaltningsrettslige prinsipper om likebehandling, saklighet, åpenhet og etterprøvbarhet skal legges til grunn. Ved avhending må kommunen også vurdere planstatus, heftelser, eksisterende leieavtaler, rettigheter, fradelingsbehov og eventuelle samfunnsfunksjoner knyttet til den enkelte eiendommen.

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
Avhending av kommunale bygg som ikke benyttes til kommunal tjenesteproduksjon kan ha både positive og negative konsekvenser for sosial bærekraft. Salg av eiendommer kan bidra til at bygg rehabiliteres, tas i bruk til nye formål og inngår i videre utvikling av lokalsamfunnet. Dette kan bidra til økt aktivitet, verdiskaping og bruk av eksisterende bygningsmasse

Samtidig innebærer salg at kommunen frasier seg råderetten over eiendommene. For enkelte bygg kan dette redusere muligheten til framtidig bruk til offentlige, kulturelle, frivillige eller sosiale formål. Dersom eiendommene har betydning som møteplasser eller arenaer for lokalsamfunnsaktivitet, kan salg påvirke tilgjengeligheten til slike tilbud.

Konsekvensene for sosial bærekraft vil variere mellom de enkelte eiendommene og må vurderes konkret ut fra byggenes funksjon, beliggenhet, utviklingspotensial og betydning for lokalsamfunnet. For eiendommer som ikke har en sentral rolle i kommunens tjenestetilbud eller som allmenn samfunnsressurs, vurderes konsekvensene for sosial bærekraft som begrensede.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Salgene vil gi engangsinntekter og redusere kommunens framtidige ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold. Samlet reduksjon i årlige driftskostnader er foreløpig beregnet til om lag 450 000 kroner.

Før salgene kan gjennomføres, vil kommunen ha kostnader knyttet til blant annet:
- fradeling og oppmåling
- taksering og uavhengige verdivurderinger
- meglerbistand
- juridiske og avtalemessige avklaringer
- rydding og eventuell klargjøring
- avklaring av tilfluktsrom
- eventuelle tiltak i alternative lokaler for berørte brukergrupper

Noen av eiendommene gir leieinntekter som vil falle bort ved salg. Dette gjelder særlig Fredrikstad Motell, med oppgitt leieinntekt på 198 000 kroner i 2026. Videre har Åpent hus en årlig husleie på 23 855 kroner, og Nøysom gård om lag 15 000 kroner.

Det må innhentes oppdaterte verdivurderinger før salgene gjennomføres. Salgsverdiene er derfor ikke innarbeidet i saken.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Avhending av eiendommene kan medføre at etablerte møteplasser forsvinner eller endres, og kan dermed få konsekvenser for frivillig aktivitet og lokalsamfunnene. Flere av dagens leietakere og brukere har disponert lokalene over lang tid og vil kunne få behov for alternative lokaler.

For enkelte leietakere kan kommunen vurdere om egnede lokaler er tilgjengelige i andre kommunale bygg, blant annet i skolebygg.

Dagens ordninger innebærer samtidig at frivillige aktører har ulike vilkår for tilgang til lokaler. Enkelte disponerer kommunale bygg gratis eller på særskilte vilkår, mens andre må benytte kommunens ordinære utleieordning (Book-Up) eller leie lokaler i det private markedet. Avhending må derfor også ses i sammenheng med hensynet til likeverdige og forutsigbare rammevilkår for frivilligheten.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Kommunens bygningsmasse har et betydelig vedlikeholdsetterslep. Salg av eiendommer som ikke benyttes til kommunale tjenester, vil gjøre det mulig å prioritere administrative og økonomiske ressurser til kommunens formålsbygg.

Nye eiere kan ha bedre forutsetninger for å rehabilitere og videreutvikle eiendommene. Salg kan dermed bidra til at eksisterende bygningsmasse utvikles eller videreføres, framfor å forfalle.

For Ole Hansens vei 4 vil salg av bygningen på rot kunne gi bygningen videre bruk på et annet sted, samtidig som det eksisterende grøntområdet utvides. For tidligere Onsøy bibliotek må hensynet til naturmiljø og grøntstruktur ivaretas ved fastsettelse av den endelige tomtegrensen.

**Ansattes medbestemmelse**
Saken gjelder avhending av eiendommer som ikke benyttes i ordinær kommunal tjenesteproduksjon. Ansattes medbestemmelse vurderes derfor ikke som relevant.

**Vurdert for uttalelser i rådene**
Saken vurderes ikke å kreve generell behandling i kommunens råd. Dersom det framkommer at en konkret salgsprosess berører særskilte brukergrupper eller hensyn som ligger innenfor rådenes ansvarsområder, bør behovet for medvirkning vurderes før gjennomføring.

**Vurdering**
Kommunedirektøren vurderer at kommunen ikke bør eie eiendommer som ikke er nødvendige for kommunal tjenesteproduksjon, eller som ikke ivaretar et dokumentert strategisk eller samfunnsmessig behov.

Kommunalt eierskap innebærer ansvar for forvaltning, drift, vedlikehold, forsikring og administrasjon. Kommunen har samtidig et betydelig vedlikeholdsetterslep i bygg som benyttes til lovpålagte og prioriterte tjenester.

Flere av eiendommene disponeres i dag av enkeltorganisasjoner på betingelser som gjør disse utilgjengelige for øvrige frivillige aktører. Kommunedirektøren vurderer at støtte til frivilligheten som hovedregel bør skje gjennom åpne og likeverdige ordninger, og ikke gjennom kommunalt eierskap til enkeltbygg som disponeres av bestemte organisasjoner på særskilte vilkår.

Avhending kan frigjøre kapital, redusere kommunens framtidige kostnader og legge til rette for rehabilitering og videre bruk under privat eller ideelt eierskap.

Samtidig må konsekvensene for dagens brukere og lokalsamfunn vurderes konkret for hver eiendom.

**Alternative løsninger**
En eller flere eiendommer beholdes i kommunalt eie. Dette kan være aktuelt dersom hensynet til frivillighet, lokale møteplasser, framtidige kommunale arealbehov eller strategisk utvikling vurderes å veie tyngre enn de økonomiske fordelene ved salg.

For eiendommer som fortsatt disponeres av eksterne aktører, kan bruken videreføres gjennom ordinære leieavtaler etter kommunens gjeldende prinsipper for utleie.

Et slikt valg innebærer samtidig at kommunen beholder ansvaret for forvaltning, drift og framtidig vedlikehold.

Mulig alternativt vedtak:

1. [Eiendom] tas ut av salgslisten og beholdes inntil videre i kommunalt eie.
2. Kommunedirektøren bes legge fram forslag til framtidig bruk og forvaltning av eiendommen.

Alternativt gi frivillige organisasjoner som benytter byggene mulighet til å overta. Bystyret kan beslutte at dagens bruker eller andre ideelle aktører fortrinnsvis skal gis anledning til å overta eiendommen.

En overdragelse under markedsverdi må gjennomføres innenfor gjeldende regelverk. Det kan også være aktuelt å stille vilkår om fortsatt bruk til allmennyttig formål, begrensninger i videresalg og tilbakeføring til kommunen dersom den avtalte bruken opphører.

Mulig alternativt vedtak:

1. Torsnes herredshus tilbys Torsnes lokalsamfunn til overtakelse på nærmere fastsatte vilkår.
2. Kommunedirektøren bes avklare de økonomiske og juridiske forutsetningene for en slik overdragelse og legge saken fram for politisk behandling før endelig avtale inngås.

Denne formuleringen binder ikke kommunen til en symbolsk kjøpesum før de juridiske og økonomiske forholdene er avklart.

For eiendommer med mulig utviklingspotensial kan bystyret velge å utsette salget og først avklare regulering eller alternativ utnyttelse. Formålet vil være å undersøke om kommunen kan oppnå en høyere verdi eller en bedre samfunnsmessig løsning før eiendommen avhendes.

Dette kan særlig vurderes for Torsnes herredshus, hvor boligformål er omtalt som en mulig framtidig anvendelse.

Mulig alternativt vedtak:

1. Salg av Torsnes herredshus utsettes. Kommunedirektøren bes utrede potensialet for regulering og utvikling av eiendommen til boligformål, herunder økonomisk potensial, kostnader og framdrift.
2. Saken legges deretter fram for ny politisk behandling.

For enkelte eiendommer kan bystyret velge en løsning hvor bygningen avhendes eller fjernes, samtidig som hele eller deler av grunnen beholdes av kommunen.

Dette er særlig relevant for tidligere Onsøy bibliotek og Ole Hansens vei 4. Vedlegget viser at grøntarealene rundt disse eiendommene kan ha lokal verdi, og at arealet ved Ole Hansens vei 4 sammen med tilgrensende grøntområde kan utgjøre om lag 2 865 m².

Mulig alternativt vedtak for tidligere Onsøy bibliotek:

1. Ved salg av tidligere Onsøy bibliotek skal tomten begrenses til det arealet som er nødvendig for hensiktsmessig bruk av bygningen.
2. Resterende grøntareal beholdes i kommunalt eie og sikres som grønt- og nærmiljøareal.

Mulig alternativt vedtak for Ole Hansens vei 4:

1. Bygningen i Ole Hansens vei 4 selges på rot eller fjernes.
2. Grunnen beholdes i kommunalt eie og innlemmes i tilgrensende grøntareal med sikte på etablering av nærmiljøpark.

**Konklusjon**
Kommunedirektøren vurderer at de aktuelle eiendommene ikke er nødvendige for kommunens nåværende eller framtidige tjenesteproduksjon. Med unntak av særskilte avklaringer knyttet til blant annet boligbehov, grøntstruktur, nærmiljøformål og eksisterende leieforhold, er det ikke identifisert kommunale behov som tilsier fortsatt eierskap.

Hensynet til lokal aktivitet, frivillighet og kulturhistorisk betydning er tillagt vekt, men kommunedirektøren vurderer likevel at hensynet til en bærekraftig eiendomsforvaltning, kommunens økonomiske situasjon og behovet for å prioritere ressurser til kommunale bygg samlet sett veier tyngre.

Det anbefales derfor at eiendommene avhendes som angitt i innstillingen. Salgene skal gjennomføres på dokumenterte markedsmessige vilkår og etter at nødvendige eiendomsfaglige, juridiske og planmessige avklaringer er gjennomført.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Vedlegg til saksnr. 2023/11267–11**

Dato 21.9.2026

# Avhending av eiendommer Fredrikstad kommune

## Onsøy bibliotek – Haugefjellveien 1, gnr. 49, bnr. 1

Haugefjellveien 1 består av det tidligere Onsøy bibliotek, opprinnelig våningshus på Hauge gård med tilhørende stabbur og et parkmessig opparbeidet grøntområde.
Eiendommen har en sentral beliggenhet med kort vei til ungdomsskole, Gressvik torg, barnehage og fergeleie på Gressvik
Eiendommen som er aktuell for salg er ikke fradelt med eget gnr. og bnr., og det må avklares hvilken del av eiendommens areal som skal inngå i salget.





I bystyresak 59/24, om ny bibliotekfilial i sentrum av Gressvik, ble det vedtatt at kommunedirektøren skulle fremlegge en sak til bystyret om salg av Onsøy bibliotek.
Et eventuelt salg ble betinget av at det først ble avklart alternativ lokalisering av bibliotektjenesten på Gressvik.
Biblioteket flyttet inn i nye lokaler på Gressvik torg høsten 2025 og stengte sin virksomhet i Haugefjellveien 1, juli 2025.
1. juni 2026 ble det inngått en korttidsavtale mellom kommunen og Studium Aktoris for leie av arealer i det tidligere biblioteket til lagring av Studium Aktoris sine eiendeler.
Leietaker er informert om at bygget skal selges og at avtalen kun er midlertidig i påvente av salg.

I forbindelse med salgssaken har aktuelle kommunale avdelinger blitt oppfordret til å komme med innspill til salget. Kommuneområdet oppvekst har uttalt seg på vegne av Gressvik ungdomsskole og meldt om at skolen ikke har behov for bygget. Avdeling samferdsel, byrom og grønnstruktur har vurdert grøntområdet tilhørende eiendommen som attraktivt for nærmiljø, og et mulig alternativ for etablering av nærmiljøpark, men at det ikke er behov for bygget i den forbindelse.

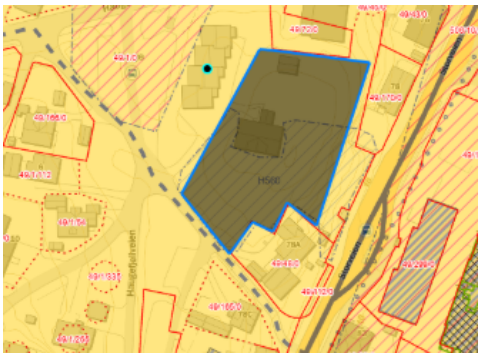
Kommunen erververt Hauge gård tidlig på 50 -tallet og mange av kommunens festetomter i området er fradelt gården. Dagens eiendom er stor og omfatter blant annet veier, Gressvik torg, Gressvik aktivitetshus m.m.
Ved salg er det behov for å fradele eiendommen, og det må besluttes hvor grensegangen skal gå.
Våningshusets nærmeste nabo er en husrekke med kommunale boliger, boligene og det tidligere biblioteket deler samme adkomst vei. Ved fradeling er det naturlig at adkomstveien forblir i kommunalt eie og at det tinglyses en felles avtale om adkomstrett og vedlikeholdsansvar.

Uteområdet rundt det tidligere biblioteket er et parkmessig grøntområde med flere store trær. Deler av dette området ligger under Hensynsone 560 – Hensyn naturmiljø.
Den naturlige grensegangen for eiendommen vil være der hvor grønt møter vei og skrående fjell. En naturlig grensegang vil medføre at det tidligere biblioteket selges med en uregulert eiendom på ca. 3.5 mål tomt.
Det er en relativt stor eiendom i et sentralt område, og det kan potensielt gjøre eiendommen attraktiv for utvikling.

I forbindelse med etablering av boligkomplekset «Gressvik torg» er det satt av midler til en nærmiljøpark. Området som er pekt ut til formålet er grøntområdet rundt paviljongen, nord for Gressvik torg, men det vurderes andre alternativer.
I den anledning har man har vurdert en fradeling av biblioteket hvor deler av grøntområde beholdes i kommunalt eie, men området som blir igjen er vurdert som for lite til å være attraktivt å benytte som området for nærmiljøpark.

Eiendommen er ikke taksert, og det må innhentes takst og meglertjenester i forbindelse med salget. Dersom den sydlige delen av tomta skal beholdes som grøntområde til nærmiljøpark anbefales at det etableres et grønt-skille mellom eiendommen som selges og delen som opprettholdes til allment formål.

*Kartene under viser skissert grense for eiendom med tomt ca. 3,5 mål hvor man fradeler iht. naturlige grenser til venstre, og skissert fradeling med ca. 2,2 mål tomt og hvor man fradeler kun øvre del av grøntområdet til høyre..*





**Anbefaling: Eiendommen fradeles i naturlige grenser og legges ut for salg på det åpne markedet**

**Alternativ:** Eiendommen legges ut for salg hvor deler av grøntområdet beholdes i kommunalt eie. Det kan også være et alternativ å forsøke å selge bygningen på rot for flytting. Dersom en velger å ikke selge kan eiendommen leies ut i tråd med kommunen utleiereglement.

**Aktivitetshuset på Gressvik torg – Gressvik torg 9- 13, gnr. 49, bnr. 1**

Aktivitetshuset på Gressvik torg ble bygget av tidligere Onsøy kommune og sto ferdig i 1986. Ungdomsklubben Benito startet opp i lokalene samme år og fritidstilbudet til ungdom har vært driftet fra bygget helt frem til julen 2025.



Bygget bærer preg av å ha vært i bruk som ungdomshus i 40 år, og det er behov for både modernisering og vedlikehold. Bygningen går over tre halvplan og har individuelle nivåforskjeller på grunnplanet. Det vurderes som lite effektivt å drifte et fritidstilbud for barn - og unge i lokaler som går over 3 etasjer. Det er heis i bygget, men de individuelle nivåforskjellene på grunnplanet gjør det også utfordrende å ta i bruk bygget til f.eks. et seniortilbud eller til mennesker med funksjonsnedsettelser.

Avdeling fritid som ligger under kommuneområde Oppvekst har selv tatt initiativ til å flytte fritidstilbudet fra Gressvik torg til Hurrød aktivitetshus. Leieavtale for nye lokaler er inngått og kommunen overtar de nye lokalene høsten 2026.

Aktivitetshuset har stått uten bruk siden julen 2025 og det er vurdert at bygget ikke er hensiktsmessig utformet for å kunne romme andre kommunale tjenestetilbud.
Det er også vurdert utleie til enkelte lag og foreninger uten at man har funnet bygget egnet til de aktuelle brukergruppene.

Aktivitetshuset ble bygget med eget tilfluktsrom, og i forbindelse med etableringen av boliger rundt torget på slutten av 80 -tallet ble tilfluktsrommet registrert som offentlig tilfluktsrom.
Før salg bør det søkes sivilforsvaret om å nedgradere tilfluktsrommet til privat tilfluktsrom.
Bygningen står pr. i dag ikke på en egen tomt, men er en del av grunneiendommen gnr. 49, bnr.1.
Før salg må eiendommen fradeles, og det er behov for å rydde opp i nærliggende tomteforhold. Det må innhentes takst fra takstmann og inngås avtale om meglertjenester.

**Anbefaling: Eiendommen fradeles og legges ut for salg på det åpne markedet**

Alternativt kan eiendommen leies ut i h.ht il kommunens utleiereglement.

**Steffensvei 1- gnr 208 bnr 1427/550 - Åpent hus**




Steffens vei 1 ved Glemmen kirke har vært disponert av Åpent Hus i regi av privatpersoner siden 2004 da aktiviteten måtte flytte fra Nygata der bygningsmassen skulle rives. Det ble i den forbindelse gitt midlertidig dispensasjon fra boligformålet så lenge Åpent hus skulle være i bygget.

Åpent hus benyttes av blant annet rusmisbrukere, og de har åpningstid onsdag til fredag på dagtid, og en felles samling på fredagskveld. Det forekommer ikke overnatting i bygget. Driften av bygget er i regi av få frivillige, og dagens driver har gitt utrykk for at de ikke ønsker å overta bygget, bla på grunn av stort vedlikeholdsetterslep.

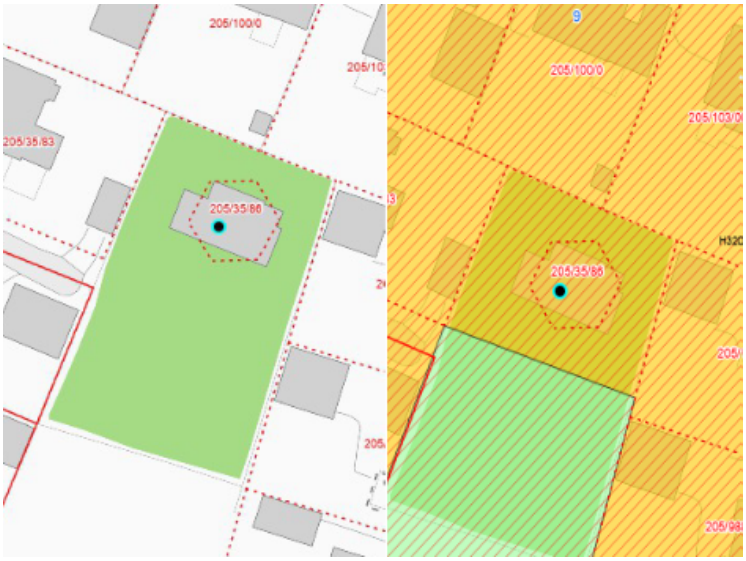
Det er i år inngått en ny leiekontrakt gjeldende fra og med 01.08.2026 med kostnadsdekkende husleie- årlig sum kr 23.855 pr år med kort oppsigelsestid. Tidligere har de ikke betalt noe husleie. De betaler strømforbruket sitt selv.
Hovedhuset er på ca 130m2, og bygget anses å bære preg av manglende vedlikehold. Det er ikke aktuelt å benytte bygget til egne tjenester i kommunen.

**Anbefaling; Eiendommen legges ut for salg på det åpne markedet.**

Alternativt kan bygget leies til dagens driver inntil de selv sier opp avtalen før det legges ut for salg.

**Ole Hansens vei 4- gnr.205 bnr 35**






Ole Hansens vei 4 inngår i gnr. 205 bnr. 35 og gnr. 205 bnr. 35 fnr. 86. Fredrikstad kommune er hjemmelshaver til eiendommen.

Eiendommen består av et tidligere barnehagebygg med tilhørende utearealer. Bygningen er oppført som en tømmerkasse som ble flyttet fra Seiersten skole til Lisleby etter godkjenning fra Fredrikstad bygningsråd i 1970. Flyttingen skjedde i forbindelse med etablering av et tilbud om «barneparkering» på Lisleby.

Eiendommen er ikke regulert. I kommuneplanens arealdel 2023–2035 er deler av området avsatt til bebyggelse og anlegg, mens resterende arealer er avsatt til blågrønn struktur. Eiendommen ligger innenfor hensynssone for flomfare, og eiendomsgrensene er usikre.

Bygget har siden 1990-tallet vært leid ut til privat familiebarnehage. Leieforholdet opphørte 26. juni 2024, og eiendommen er overtatt av Fredrikstad kommune. Bygget står i dag tomt og det er ikke meldt behov for videre bruk som barnehage. Dersom bygget skal benyttes til andre formål vil det være nødvendig å søke om bruksendring etter plan- og bygningsloven.

Området ligger sentralt på Lisleby og er samtidig skjermet for gjennomgangstrafikk. Innenfor 400 meter fra eiendommen bor det om lag 300 barn og unge mellom 0 og 15 år. Det tilgrensende arealet avsatt til blågrønn struktur utgjør om lag 2 350 m² og vurderes som et mulig framtidig område for nærmiljøpark.

I forbindelse med vurdering av eiendommens framtidige bruk har kommunen mottatt en felles uttalelse fra Vilje Lisleby (Fontenehuset), Lisleby lokalsamfunnsutvalg og Fredrikstad Nord Frivillighetssentral. Aktørene fremhever at bygget og uteområdet er godt egnet til møteplass-, aktivitets- og nærmiljøformål og har skissert flere mulige framtidige bruksområder.

Fredrikstad Nord Frivillighetssentral har uttrykt interesse for å overta bygget og koordinere videre bruk i samarbeid med øvrige frivillige aktører. En slik løsning vil forutsette nødvendig bruksendring samt vurdering av regelverket om offentlig støtte.

**Vurdering av alternativer**

Kommunen kan søke om å fradele den delen av eiendommen som er avsatt til bebyggelse og anlegg, og deretter legge tomt og bygg ut for salg på det åpne markedet.

Det er usikkert om eiendommen kan utvikles som selvstendig boligtomt. Tomten er relativt liten, eiendommen er ikke regulert og det mangler avklart og hensiktsmessig atkomst. Eiendommen ligger imidlertid i et etablert boligområde og kan være aktuell som tilleggsareal til tilgrensende eiendommer dersom bygget fjernes. Hvis bygget fjernes vil det også tilgrensende grøntareal kunne utvides og grøntområdet vil samlet areal utgjøre om lag 2 865 m², hvilket tilsvarer kommuneplanens arealkrav for nærmiljøpark.

Eksisterende bygning består av en eldre tømmerkasse med tilhørende bod. Bygget vurderes derfor også som egnet for salg på rot med flytting til annen lokasjon.

Dersom eiendommen selges som tilleggsareal til naboeiendommer anslås salgsverdien til om lag 750 000 kroner. Kostnader til fradeling og oppmåling forutsettes dekket av kjøper.

Alternativ overdragelse til frivilligheten

Et alternativ til ordinært salg er at bygget med tomt overdras til frivillige organisasjoner for videre bruk til nærmiljø- og aktivitetstiltak.

Flere lokale aktører har meldt interesse for bygget og tomten, og det er foreslått modeller hvor frivilligheten ivaretar drift og forvaltning av eiendommen.

Dersom bygget gis bort/selges til undermarkedspris må det vurderes om Statsstøttereglene (EØS- avtalen artikkel 61) kommer til anvendelse
En av unntaksreglene ved å gi bort/selge til under markedspris er i de tilfeller hvor mottakeren ikke driver økonomisk aktivitet.

Dette alternativet må derfor vurderes nærmere etter at takst foreligger og det er avklart hvem som eventuelt skal overta bygget. En slik overdragelse bør gjøres med en klausul om tilbakelevering til kommunen dersom den frivillige aktiviteten i bygget opphører.

**Anbefaling; Bygget utlyses for salg på rot for flytting og tomta inngår som en del av det eksisterende grøntområdet.**

**Herredshuset Torsnes- Torsnesveien 222 gnr 683, bnr 71**



Herredshuset i Torsnes består av en bygning på rundt 252 kvm og det antas at bygningen er tilbygd og endret over tid. Den eldste delen av bygget består av det opprinnelige Torsnes meieri, som ble etablert rundt 1879.
Da meieriet ble lagt ned ble bygget tatt i bruk som Herredshus for Torsnes kommune.
Senere har Herredshuset rommet både bibliotek og kommunale boliger.
Eiendommen er på ca. 2277 kvm og har en sentral beliggenhet i Torsnes, like ved Torsnes skole, dagligvarebutikk og boligfelt.

I 2007 ble det fremmet sak om å selge Torsnes herredshus, men Torsnes lokalsamfunn ønsket å benytte bygget som forsamlingshus, og det ble vedtatt at eiendommen skulle leies ut til lokalsamfunnet midlertidig i 2 år. I 2007 var Folkets hus i Torsnes i bruk som midlertidige undervisningslokaler for elever ved Torsnes skole, og innbyggernes tilgang til Folkets hus var begrenset.
Lokalsamfunnet fikk leie Herredshuset uten kostnad. Det ble også avtalt at lokalsamfunnet kunne leie ut en leilighet i bygget og motta leieinntektene for leiligheten. Betingelsen var at lokalsamfunnet selv sto for alt av innvendig og utvendig vedlikehold, samt dekket eiendommens løpende driftskostnader.

Torsnes lokalsamfunn oppgir at det pr. 2026 leies ut en boenhet i bygget, og at forsamlingsrom med kjøkken lånes ut kostnadsfritt til møtevirksomhet for lokale lag -og foreninger. Lokalene lånes også ut til innbyggerne i Torsnes til mindre feiringer, som barnebursdager og lignende.

Den opprinnelige leieavtalen mellom kommunen og Torsnes lokalsamfunn løp frem til 31.03.2013, og ved siste fornyelse av leieforholdet ble utløpsdatoen satt til 31.12.2021. Leieforholdet er ikke fornyet etter dette, og leieforholdet løper som en tids-ubestemt avtale.

Torsnes lokalsamfunn har i møte med kommunen i år, og i skriftlige innspill til saken, uttrykt at de ikke ønsker at eiendommen selges til tredjepart.
De mener at eiendommen har stor lokalhistorisk betydning for Torsnes, og ønsker at eiendommen overdras til lokalsamfunnet for en symbolsk sum.

I 2007 ble det innhentet en teknisk takstrapport på eiendommen.
Taksten gav en indikasjon på byggets tilstand og konkluderte med at det tidligere Herredshuset var i svært dårlig stand.
Rapportens beskrivelse av eiendommen i 2007 ga en indikasjon om verdien på selve bygningsmassen, men sa lite om verdien i tomten.

Det anbefales at det innhentes en takst med markedsverdi for eiendommen.
Taksten vil gi en indikasjon på verdien på eiendommen som en utviklingseiendom.
Verdien vil også være relevant i det tilfellet det er ønskelig å overføre eiendommen til lokalsamfunnet og vurdere dette opp mot statsstøtteregelverket. En slik overdragelse bør gjøres med en klausul om tilbakelevering til kommunen dersom den frivillige aktiviteten opphører.

Torsnes skole og tidligere Torsnes barnehage er to kommunale eiendommer med beliggenhet i umiddelbarnærhet til Tornes herredshus. Klasserom og aktivitetsalen på Torsnes skole ligger i bookup og i det er mulig å booke lokaler på skolen til fysisk aktivitet, undervisning, møtevirksomhet, foredrag, øvelse inne musikk, drama m.m.
Torsnes barnehage er i dag leid ut til fylkeskommunen og avtalen løper fram til sommeren 2027. Barnehagebygget er tett nærliggende til Torsnes skole og det er trolig at bygget vil bli værende i kommunalt eie i tiden fremover. Mange av de behovene lokalsamfunnet har for en møteplass vurderes derfor å kunne dekkes i andre kommunale bygg.

Det er også en mulighet at kommunen selv utvikler/regulerer eiendommen til boligformål og deretter legger ut eiendommen for salg.

**Anbefaling: Eiendommen legges for salg ut i det åpne markedet**

**Fredrikstad Motell- Torsnesveien 16  Gnr 303 bnr 1104 Torsnesveien 16 og Torsnesveien 16A Gnr 303 bnr 1105**




*Figur 1Kilde Br Bøckmann*

Denne eiendommen er utleid til Bøckmann eiendom AS for perioden 01.04.2010 til 01.04.2050.Leieavtalen er uoppsigelig i leieperioden. Oppgitt areal i leid bygg er 1823m2. Opprinnelig husleie pr 2010 er satt til 106.315,-. eks mva pr år. Husleieinntekter i 2026 er på kr 198.000,-.

Arealet på de to grunneiendommene er henholdsvis 2847 og 790 m2.
Eiendommen benyttes av dagens leietaker til overnatting og administrasjon av motellet.
Aktivitetsbyen er et utspring av Fredrikstad Motell og Camping som har gledet mange gjester i den formen man ser i dag, helt siden 1952. De kan i dag skilte med 100 campingplasser, 25 motellrom og 18 hytter
Dagens leietaker Br Bøckmann AS er også eier av naboeiendom Torsnesveien 18, som består av utleiehytter og campingplass.
Fredrikstad kommune ser ikke behovet for å benytte dette bygget til kommunale tjenester.

**Anbefaling; Eiendommen selges til takst til leietaker**
Alternativ vil være å legge eiendommen ut i det åpne markedet for salg med medfølgende leieavtale eller fortsatt leie ut eiendommen som før ut leieperioden.

**Habornveien 51, gnr. 303, bnr. 1240**



Eiendommen Habornveien 51 er i dag en del av en større eiendom.
Denne eiendommen er under fradeling i forbindelsene med sak 2025/23927 - salg av eiendommen Torslund.

Deler av eiendommen Habornveien 51 er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplan for 2023–2035.
Eiendommen ligger innenfor hensynssone H550 landskap, H530 friluftsliv og H570 kulturmiljø.
I reguleringsplan for Øra øst (Planid 451) er området avsatt til Spesialområde blandet formål kontor/bevaringsverdig vegetasjon/hage. I reguleringsbestemmelsen § 8 står det at området omfatter hagen på Nøysom og vegetasjon som avgrenser den.
Innenfor området tillates oppført ny bebyggelse til kontorformål. Eksisterende sti/gangvei gjennom området skal være åpen for allmennheten for adkomst til friområdene.
Rammer for ny bebyggelse skal også ta hensyn til at det er tidligere gårdstun. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 5 prosent.

Fredrikstad MC klubb org.nr. 984 579 284 har leid Nøysom gård siden 1981.
Opprinnelig ble eiendommen med våningshus/bygning benyttet som tilholdssted og klubblokaler for MC klubbens medlemmer. Senere utviklet bruken seg til også å romme diverse aktiviteter innen kultur og underholdning. Fredrikstad MC klubb har hatt et større telt på eiendommen som blant annet har vært i bruk til diverse arrangementer og konserter. Klubben har også etablert vann -og avløp til eiendommen og bygget et frittstående toalettbygg, og det er gjort mindre bygningsmessige endringer på hovedbygget. På eiendommen er det også et opplag av båter og diverse motoriserte kjøretøy. Klubben fremleier i tillegg utearealer til en hundeklubb.

Dagens leieavtale løp fram til 2025 og leieforholdet løper nå som en tids-ubestemt avtale. Ved et eventuelt salg skal leietaker varsles i god tid og leietaker gis mulighet til å kjøpe eiendommen på lik linje med eventuelle andre interessenter. Fredrikstad MC klubb betaler ca 15.000 kr i årlig leie pr. 2026. Iht. leieavtale skal også leietaker betale alle driftskostnader og stå for utvendig og innvendig vedlikehold.

Det har vært sporadisk kontakt mellom administrasjonen og leietaker de siste fire årene. Leietaker mener å ha forkjøpsrett på eiendommen og har uttrykt interesse for å overta eiendommen. Kommunen kan ikke se at det foreligger noen form for avtale om forkjøpsrett

og har formidlet at leietaker har rett til å by på eiendommen på lik linje som andre interessenter ved et salg.

Fredrikstad MC klubb har de siste 20 årene blitt benyttet eiendommen til andre formål enn til det som var opprinnelig var formålet med leieavtalen.
Leietaker fremleier deler av eiendommen til andre virksomheter og det oppbevares eiendeler på eiendommen som det er sannsynlig at tilhører tredjepart.
I følge leieavtalen tillater utleier midlertidig oppføring av telt og lagring av containere m.m.

**Anbefaling: Eiendommen legges ut for salg i det åpne markedet.**
Alternativt kan leieavtale med nåværende leietaker reforhandles til markedsmessige vilkår eller leieavtalen med leietaker sies opp, og eiendommen ryddes før en vurderer videre bruk av området.

**Solheim forsamlingshus– Rolvsøyveien 356**





Solheim forsamlingshus ble oppført av Rolvsøy kommune rundt 1932, og bygget har vært benyttet som forsamlingshus for innbyggere i Fredrikstad kommune siden.
I 1991 inngikk Rolvsøy kommune en leieavtale for bygget med Hauge musikkorps. Leiekostnaden ble avtalt til kr 0,- mot at korpset sto for driften av bygget og dekket løpende kostnader knyttet til bruk. Det ble samtidig avtalt at korpset skulle motta alle leieinntekter i forbindelse med utleie.
Hauge musikkorps har siden brukt bygget som sitt øvingslokale og fremleid det til andre lag - og foreninger samt til private arrangementer. De har også hatt et innvendig vedlikeholdsansvar for lokalene og stått for innkjøp av inventar og utstyr som har vært nødvendig for å kunne benytte huset som et forsamlingshus. De har også holdt det tilhørende uteområdet ryddig.Kommunenhar stilt med kontainer for en årlig opprydding av uteområdene.
Det er registrert 1 boenhet i bygget, en leilighet som har hatt funksjon som vaktmesterbolig. Hauge musikkorps har en løpende fremleieavtale med dagens beboer.

Det foreligger en tilstandsrapport over bygget fra 2019.
Rapporten konkluderer med en generell tilstandsgrad på 1,7, og det anbefales utført byggetekniske tiltak for 2,3 millioner.

Eiendommen omfattes ikke direkte av utbyggingen av RV. 109, men utbyggingen gjør at kommunen mister et parkeringsareal på motsatt side av RV. 109, dette arealet har vært benyttet som forsamlingshusets naturlige parkeringsareal.

I forbindelse med avhendingssaken har leietaker uttrykt at byggets tekniske tilstand og kostnader knyttet til utbedring av blant annet den eternittkledde fasaden, gjør det vanskelig for leietaker å overta bygget og påta seg eieransvaret for det utvendige vedlikeholdet.

Leietaker ønsker midlertidig å fortsette leieforholdet frem til dagens leieperiode utløper i 2029.
Leieavtalen åpner for at leieforholdet kan avsluttes tidligere dersom bygget selges.
I så fall er oppsigelsestiden 3 måneder fra bygget er solgt.

I forbindelse med salget vil kommunen vurdere om det kan tilbys leietaker alternative øvingslokaler. Aktuelle lokaler kan ligge i nærliggende skoler. Den tidligere kommunestyresalen på Rolvsøy rådhus kan også være et mulig alternativ.
Lokalet som skal benyttes til korpsøvelse må ha egnet størrelse samt tilfredsstillende akustiske forhold. Det må også finnes lagerareal for korpsets utstyr i praktisk avstand til øvingslokalet. Det kan derfor være behov for å utføre enkelte tiltak i valgt erstatningslokale. Øvingslokale vil da leies ut på samme vilkår som gjelder andre korps.

Det har det siste året vært meldt fra om flere behov for utvendig vedlikehold av huset. Det anbefales derfor at huset legges ut i markedet for salg så snart som mulig for å hindre at kommunen pådrar seg kostbare vedlikeholdsutgifter, eller at huset forfaller ytterligere.

**Anbefaling: Eiendommen legges ut for salg og leieavtalen sies opp når bygget er solgt.**
Alternativt kan Hauge musikkorps får leie bygget frem til avtalen går ut i 2029, samtidig planlegges salg og overtagelse til kjøper opp mot leieavtalens utløp.

**C F Michelsensvei 2- Gnr 303 bnr 117 – Gammel trafostasjon**



Denne eiendommen er en eldre trafostasjon som ikke er i bruk. Tomten er på 26,8m2 og bygget er etablert i 1957. Bygget er ikke oppmålt, men det består av 2 etasjer. Bygget bærer preg av manglende vedlikehold med lekkasjeproblemer.
Tidligere har bygget blitt leid ut til Nedre Glomma Akvarieklubb, men den leieavtalen er avsluttet.
Vi ser ingen behov for å eie dette bygget.

**Anbefaling; Eiendommen legges ut for salg på det åpne markedet.**
Et alternativ kan være å overdra bygget til en lokal ideell forening til en symbolsk sum dersom det er interesse for dette og dette vurderes som innenfor statsstøttereglementet.

**INNSPILL OM VIDERE BRUK AV OLE HANSENS VEI 4, LISLEBY Gnr 205/bnr 35/86**

**Saksnr.: 2023/11267** **Saksbehandler: wigkro**

**dato: 18/10-24**

Lokalsamfunnsutvalget på Lisleby (LSU), Fredrikstad Nord Frivilligsentral (FNFS) og Vilje Lisleby (ved Fontenehuset Fredrikstad) takker for invitasjonen til å komme med innspill på hva bygningen og uteområdene i Ole Hansens vei 4 kan brukes til.

I dialog og samarbeid med Områdesatsingen har våre tre organisasjoner lenge uttrykt et ønske om en mulighet for å kunne drive med dyrking av planter og grønnsaker og lage parseller og vi vil gjerne samarbeide om å få dette til.

Ole Hansens vei 4 er svært egnet til slik type bruk. Der finnes det toalettfasiliteter, kjøkken og fellesområder. Tomten er inngjerdet, har oppholdsrom/hus og er perfekt til våre formål. (Vi tenker med dette på parsellen som ligger innenfor gjerdene til Barnehagen. Den store andre parsellen får vi komme tilbake til senere, men vi har også ambisjoner om å kunne bruke og utvikle denne).

*Vi vil dyrke grønnsaker i parsellhagen, plante frukttrær, bærbusker, blomstereng og kanskje etablere bikuber. Vi vet at det finnes enorm kompetanse i å dyrke jorda for matauke. Mange (for oss i Norge) glemte metoder og kunnskap om dyrking kan vekkes til live, og vi kan høste av all den kunnskapen som finnes gjemt der ute, i de ulike innvandrergruppene.*

Vi skaper fellesskap på tvers av kulturer, religion og etnisitet og vi vil jobbe med å utvikle et inkluderende og meningsfullt arbeidsfellesskap som kan nå innbyggere på Lisleby generelt, også de som står utenfor arbeidsliv og skole.

Gjennom vårt samarbeid, der Samfunnshuset får tilgang til en sosial uteplass med muligheter for allsidig aktivitet, tenker vi vil være med å styrke prosjektet Vilje Lisleby, Områdesatsningen, Frivilligheten og ellers lokalsamfunnet på Lisleby.

Med forankring i Områdesatsingen i Fredrikstad og Lisleby, LSU, Fredrikstad Nord Frivilligsentral og Vilje Lisleby sikrer vi også langsiktighet og videreutvikling.

**Møteplassen 3!**

På samfunnshuset er det allerede etablert to rom, som i dag benyttes som åpne og inkluderende møteplasser (Møteplassen 1 og 2).

Det er økende aktivitet på Lislebys Samfunnshus og kapasiteten på Møteplassene er begrenset. Det er mange forskjellige organisasjoner og foreninger som benytter huset og sambruken er til tider utfordrende.

> -eks: Korpsøvelse kan ikke foregå vegg i vegg med Yoga, eller Zumba samtidig med sjakk.

Samfunnshuset blir også leid ut på kommersiell basis, og det er det en del konflikter rundt dette, som går på bekostning av funksjonen som et levende Samfunnshus. Ole Hansensv 4 vil ikke ha den utfordringen, og vil bli et levende Bydelshus/samfunnshus som utelukkende benyttes til lavterskeltilbud. Dette ønsker og trenger vi!

Lokalet i Ole Hansens vei 4 vil være et kjærkomment tilskudd, som kan benyttes av mange ulike grupper/aktiviteter som allerede foregår på Samfunnshuset.

Vi kaller det Møteplassen 3!

Her er noen aktiviteter vi tenker kan fylle Møteplassen 3:

- Ole Hansens vei 4 har gode kvaliteter som et skjermet sted og kan brukes til for eksempel samtalerom. Vilje Lisleby (Nav, Familiehjelpen) vil bruke huset som et sted for kartleggingssamtaler og veiledningssamtaler med familier, som ikke egner seg i store åpne lokaler, som også har boltreplass med lekeapparater utendørs for barna.
- Boklesing for barnehagebarn (Bokstart med Litteraturhuset).
- LSU ønsker å tilby et møtested for mindre foreninger, som kan lånes gratis. Det er mange foreninger i området, bl.a. flere innvandrerforeninger. Opp mot 50 foreninger var med på festivalen “Med hjerte for Lisleby”, og mange av disse har behov lokaler til arrangementer, møter og lignende.

- Vilje Lisleby (Fontenehuset) kan bruke huset til arbeidsrettet aktivitet for deltagere i prosjektet som trenger noe praktisk å gjøre parallelt med den mer møte-baserte aktiviteten knyttet til markedsføring og karriereveiledning og kurs.
- Områdesatsingen har også behov for lokaler som for eksempel kan brukes til møter. Tilgangen på møterom/kontor er svært begrenset på Samfunnshuset. I dag deler Vilje Lisleby (Fontehuset/NAV/Homestart) og Områdesatsingen en kontorplass.

- Aktuelle aktiviteter:
  - Strikkekafe`
  - Språkopplæring. Med norskopplæring i kontekst, være ute og snakke om hagen og det som dyrkes
  - Klubblokale for Gutta ved Glomma
  - Møterom
  - Utlån til lokale lag og foreninger
  - Workshops
  - Pauserom for de som har utendørs aktiviteter i «Parsellen»
  - Atelier
  - Brettspillaften
  - Brobygger 'n med ulike aktiviteter.
  - Et sted å være for ungdom i nærmiljøet.
  - Utlån til barnebursdager.

Listen over aktiviteter er egentlig uendelig og Møteplassen 3 vil øke kapasiteten for aktiviteter betydelig.

**Drift og vedlikehold av huset**

Det verste som kan skje med hus er at det står tomt og ubenyttet.

Den nyetablerte gruppa «Gutta ved Glomma», (FNFS) kan på kort varsel ta over løpende vedlikehold og lettere oppgradering av bygget. Dette er i seg selv en god aktivitet for denne gruppa. Gutta ønsker en fast base og tilholdssted ved barnehagen 2 dager i uka og vil lage en bålplass/bålpanne og bygge gapahuk. Gutta trenger også å ha et sted å oppbevare utstyr til sitt arbeid med å rydde langs Glomma og gjøre andre oppgaver i lokalmiljøet.

*«Gutta ved Glomma» er en sosial møteplass for menn i alle aldre. Ved hjelp av enkle arbeidsoppgaver, forefallende arbeid o.l skaper vi samhold som styrker psykisk helse og skaper inkluderende samhold.»*

- FNFS vil gjerne overta bygget, og administrere bruken, basert på at det ikke skal være kostnadsdekkende inntekter. Vi ønsker at dette huset skal være et lavterskeltilbud, både for egne (Vilje, LSU, FNFS) og eventuelt andre lokale lag og foreninger.
- Områdesatsningen vil bruke huset til møter og samtaler, i samarbeid med alle andre aktører som er nevnt i dette innspillet.
- LSU kan være en aktiv tilrettelegger og fordeling av oppgaver i henhold til fellesprosjekter /oppgaver som for eksempel parsellhage.
- LSU vil være en pådriver i forhold til markedsføring og informasjon om mulige aktiviteter på parsellene og huset

**Uteareal!** Det som ligger innenfor gjerdene, tilhørende barnehagen.

Utearealet kan benyttes til parsellhage og sansehage hvor det tilrettelegges for arbeidsrettet aktivitet. Gutta ved Glomma, sammen med deltagere i Vilje Lisleby-prosjektet og medlemmer fra Fontenehuset anlegger hage med pergola, stier, bålplass og parseller og utfører vedlikehold.

På sikt kan dette hageanlegget brukes til ekskursjoner for beboere på sykehjem, barnehager, skoleklasser og norskopplæring.

Vi ønsker å invitere til samarbeid med ulike høgskoler. Det kan være i forhold til selve driften av uteområdene, men også når det gjelder å måle hva slags effekt og positive ringvirkninger et slikt tiltak gir i lokalsamfunnet.

Vi ønsker også samarbeid med Nøkleby skole og Skolehagenettverket i Fredrikstad. Skolehageprosjekter er en del av undervisningen, hvor det tilbys aktiviteter i samarbeid med lærere, foreldre og lokalsamfunnet.

- Plass til konteiner som kan inneholde verktøy og utsyr for Gutta ved Glomma
- Vi tenker uteområdene kan utvikles universelt
- Bydelshage «LislebyHagen». Hage/Sansehage for lokalbefolkningen i alle aldre. Kan brukes som turmål for barnehager og sykehjem (demente)
- Bålplass
- Gapahuk
- Ruste opp lekeplass
- Parseller, Pallekarmer, dyrking av grønnsaker og urter.
- Trening Yoga ved Kurdish Woman Rights (som allerede har Yoga på Samfunnshuset)
- Aktive Fredrikstads utetrening
- Sansehage
- Lage mat på bål

**Ang forvaltning**

- Ang forvaltning av bygningsmassen (i forhold til bruk/utleie) er vi usikre på hvordan Eiendom vil dette skal gjøres i praksis. Får vi utdelt nøkkel? Dvs at FNFS overtar bygget? Eller kan dette administreres gjennom for eksempel Bookup.
- Hvordan skal kostnader til vedlikehold og drift (som for eksempel elektrisitet) dekkes inn?
- Blir det laget en Bruksavtale? Og i så fall til hvem?

Hilsen

**Atle Rakvåg**

Daglig Leder Fredrikstad Nord Frivilligsentral

Telefon 46 84 91 72  post@fredrikstadnord.frivilligsentral.no

**På vegne av:**

Vilje Lisleby (Fontenehuset Fredrikstad)

Lisleby samfunnsutvalg (LSU)

Fredrikstad Nord Frivilligsentral (FNFS)

**Til slutt noen fremtidstanker**

*Vi vil etablere blomstereng. Dette er bra for insekter og bier, og vi kan etablere bikuber og høste honning. Vi vil ha kontroll på hele prosessen med dyrkingen og sår frø innendørs om vinteren (i barnehagen). Det etableres vekstlys der det forsåes i dyrkekasser, som vi igjen planter utendørs (i hagen) til våren. Vi tar vare på frøene og etablerer vår egen frøbank. Vi opparbeider hagen med ny matjord og gjødsler (kanskje med hønsemøkk fra egne høner). Vi etablerer kompostbinger slik at vi blir selvforsynt med god matjord i fremtiden. Vi lager vanningssystem med vann fra Klubbhuset. Vi planter frukttrær og bærbusker i hagen og vi deler opp i forskjellige områder ved hjelp av pallekarmer. Vi avgrenser med levegger/skillevegger og etablere områder for klatreplanter.*

*Vi lager rennende vann og bygger et stort drivhus (Orangeri). Orangeriet bygges ved å gjenbruke vinduer, som fåes gratis fra gjenbruksstasjonen på Øra.*

*Vi får hjelp av frivillige og "Gutta ved Glomma" til å bygge og grave. Vi safter og sylter, fermenterer grønnsaker. Vi inviterer barnehager og beboere på sykehjem, for å oppleve vår sansehage.*

*På vinteren har vi matlagingskurs i Klubbhuset og andre sosiale aktiviteter. Vi setter opp noen benker og bord ute i hagen, der vi kan etablere en kafe, med selvdyrket mat.*

*Vi bygger pergola og anlegger stier i sansehagen.*

*Mye av dette er selvsagt en del av en langsiktig plan, som går over mange år*

*I forhold til inkludering og integrering finnes det et kjempepotensial i dette, og dette er en gruppe som ikke er ment å holde på i en tidsbegrenset periode, men som er kommet for å bli.*

*Tilgangen på deltagere er nærmest ubegrenset.*

*Vi vil arrangere jevnlige møter og aktiviteter i parsellhagen for å bygge fellesskap. Dette kan være workshops, felles måltider eller sosiale arrangementer.*

*Vi tenker dette skal være et samlingssted som benyttes hver eneste dag.*

*Frivillige skal hjelpe til med å organisere, legge til rette og bidra til å skape et fellesskap der alle er velkomne, inkludert de med fysiske eller kognitive utfordringer.*

Til

Eiendomsavdelingen i Fredrikstad kommune

V Ine Marie Eriksen

## Angående bruk av MEIERIET, Torsnesveien 222, som lokalsamfunnshus

### Beskrivelse av huset sett i et historisk lys:

- Gamle Torsnes Meieri er et antikvarisk hus. Det ble i sin tid bygget som et meieri for bøndene i Torsnes, og har gammel tømmerkasse
- Fram til 1964 fungerte det som Torsnes kommunehus. Her var det herrestyresal, ordførerkontor, kommunekasse og sosialkontor
- Fra 1964-1994 rommet huset Torsnes bibliotek
- Fra 1994 har huset vært tilholdssted for Borge og Torsnes historielag

### Dagens bruk:

- Utleieleilighet
- Nyrestaurert kjøkken
- Toalett
- Møterom med plass til ca. 25 mennesker
- Mindre lagerrom i 2. et. disponeres av Torsnes Brass
- Herrestyresalen 2. et. er ubenyttet
- Ca. 40 m2 udisponibelt rom 2. et ubenyttet

Torsnes lokalsamfunn ønsker primært sett å overta huset som en stiftelse til bruk som et lokalsamfunnshus, eventuelt å inngå en langtidsleie på 25 år.

Med vennlig hilsen

Torsnes lokalsamfunn

9. august 2026

Fra: Fred Hansen[fred@fmcc.no]
Sendt: 27.05.2024 01:14:52
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Kopi: Eriksen Ine Marie[ineeri@fredrikstad.kommune.no];
Tittel: 2022/20588-10 (GEIAAL)

---

Hei Ine

Viser til hyggelig telefonsamtale 13.05 ang Nøysom Gård. Jeg har også tidligere vært i kontakt med Geir Aalgaard og sendte en mail til ham 14.03.3024. Vi mottok også det generelle brevet sendt ut til kommunens leietakere 09.04.2024 med svarfrist 15.05.2024. Jeg regner i midlertidig med at vår tidligere mail og samtaler innenfor svarfristen bør være godt nok.

Vår tidligere mail til Geir Aalgaard inneholder vel de fleste momenter. Ved et eventuelt salg av eiendommen vil vi påpeke at vi har forkjøpsrett på denne, og vi vil ved et salg til oss påpeke at alle bygninger(nyere og eldre) og infrastruktur på tomten er bekostet og vedlikeholdt av oss i over 40år. Da vi overtok i 82-83 var det kun et 1½ etg kårhus med ca 35m² grunnflate som stod på tomten, vei hage etc var i ferd med å gro igjen.

Vi ønsker primært mest mulig forutsigbarhet, og antar at dette best ivaretas med å forlenge dagens leieavtale med en ny 5 + 5 års kontrakt. Skulle kommunen i løpet av denne tiden ønske å avhende eiendommen kan det legges inn en klausul om dette i kontrakten. Vi vil da ta stilling til dette når det da foreligger et konkret tilbud.

Vi har en del investeringsbehov på eiendommen som vi ønsker å utføre denne sommeren/høsten, for at dette skal la seg gjennomføre bør vi ha en ny avtale på plass så snart som mulig. Vi antar at dagens avtaletekst kan forlenges da denne baserer seg på kommunens standardavtale med noen mindre endringer.

Jeg foreslår at vi tar et kort møte om saken i nærmeste fremtid og får dette avklart, helst før sommerferien. Jeg kan kontaktes på telefon 994 81 419 eller på mail fred@fmcc.no

Med vennlig hilsen

Fred Hansen
Fredrikstad MC Club

Kopi av mail til Geir Aalgaard under.

Geir Aalgaard
BE forvaltningsstab
Fredrikstad Kommune

Viser til hyggelig telefonsamtale i dag ang. Nøysom gård. Vi er som nevnt inneforstått med at dette er en del av et større oppryddings prosjekt over en mengde eiendommer og leieforhold som skal behandles politisk og prinsipielt først, for deretter behandles av BE seinere når prinsippene er vedtatt.
Vi ønsker primært at dagens leiekontrakt fornyes på samme betingelser som tidligere med 5 + 5 års leiekontrakt gjeldende fra 01.01.2025. Vi har en del presserende investeringsbehov på eiendommen og ønsker derfor å avklare dette så snart som mulig.
Fr-stad MC Club har benyttet området siden 1982/1983. Det eneste som var igjen av den opprinnelige byggemassen var da kårhuset ca 40m² i halvannen etasje, oppført i knubb på 1880 tallet. De andre bygningene var revet; hovedhus, låve, uthus og stabbur. Det ble den gang gjort an avtale med daværende Fredrikstad kommune om at vi fritt kunne benytte eiendommen mot at vi stod for alt vedlikehold av bygninger og vei.
I 2004 hadde var dette en politisk sak, denne var da oppe i teknisk utvalg som besluttet at kommunens eiendoms skulle utarbeide en leiavtale, som så skulle godkjennes av teknisk utvalg. Dette ble gjennomført og den opprinnelige formelle leieavtalen fra 2005 ble enstemmig godkjent av teknisk utvalg med støtte fra alle partier.
I denne perioden ble det også oppført nye bygninger, lagt inn 400v strøm fra industriområdet m.m.
I 2015 ble leieavtalen fornyet med nye 5 + 5 år, leieprisen er regulert etter kpi.
Vi benytter området i dag til egne aktiviteter inne på vinteren, ute på sommeren. Vi har et samarbeid med flere andre foreninger som også benytter de fasilitetene vi har. Vi ar de siste 20 år gjennomført en rekke konserter og festivaler hvor Bluescamp er den viktigste.
Vi har i drøye 20 år hatt teltdans for de med spesielle behov og det kommer hvert år 150-200 deltakere + ledsagere på dette arrangementet, de fleste fra kommunale boenheter. Vi har på dette samarbeidet med Lions Club de siste årene.
Vi har en amatørteatergruppe (Nøysomteateret) som siden 2015 har satt opp en rekke forestillinger i teltet. Vi har også samarbeid med en hundeforening som driver med WP og har en av Norges beste baner for dette og vil sannsynligvis arrangere NM her i år.
Teltet brukes også til vinterlagring av trebåter fra Gamlebyen og mange av trebåtene får nødvendige oppussinger og reparasjoner hos oss. Vi antar at antall trebåter i Gamlebyen hadde vært færre uten dette tilbudet.
Vi vil også nevne at vi har i alle år også vedlikeholdt gang og sykkelveien gjennom området over til Klokkestueveien først den gamle så den nye.
Vi er kjent med at eiendommen er foreslått solgt som en del av et større salg av kommunale eiendommer, vi tviler på at salg av eiendommen vil gi noen gevinst totalt sett pga de begrensningene som ligger i reguleringsplanen. Ved et eventuelt salg vil vi også ha en kontraktfestet forkjøpsrett.
Vi imøteser et positivt svar på vår henvendelse om forlengelse av leieavtalen og antar at dette vil være i interesse for alle parter.
Mvh
Fred Hansen
Fredrikstad MC Club
Kopi av innholdet i denne mailen kan bli sendt til diverse politikere.

Rolvsøy den 05.03.2026

**Litt informasjon om Hauge Musikkorps og lokalet Solheim.**

Korpset inngikk leiekontrakt med Rolvsøy Kommune den 11 januar 1993. I forbindelse med kommunesammenslåingen ble det tegnet ny kontrakt med Fredrikstad Kommune den 27.12.2004.

I henhold til denne skal vi betale 0,- kroner i leie mot at vi holder alle kostnader med drift og innvendig vedlikehold av lokalet. Leien er oppsigbar hvert 5 år med 6 måneders varsel, neste gang i 2029. Leien kan ellers kun sies opp ved salg av bygget.

**Overtakelse av bygget**

Hauge Musikkorps har verken økonomi eller ønske om å kjøpe bygget. Kommunen har ikke gjennomført løpende utvendig vedlikehold av bygget på mange år, og korpset kan ikke påta seg det fulle ansvaret for drift og vedlikehold av de utvendige forhold.

**Hva har korpset utført gjennom over 30 års ansvar for bygget.**

Korpset har brukt flere millioner på bygget totalt sett gjennom disse årene. *Det utføres to årlige dugnader og korpset har egen hus komité med ansvar for løpende innvendig oppfølging og vedlikehold.* Bare i perioden 2018-2025 har korpset hatt totale kostnader på kr. 1 135 964,- tilknyttet bygget, kr. 393 768,- i rent vedlikehold, og gjennomført større renoveringer på dugnad og ved innkjøpte tjenester. Underskuddet på driften av lokalet representerer for oss i perioden 2018-2025 en husleie på 417 637,-/8 år= 52 204,-. Da tar vi selvfølgelig ikke hensyn til de utallige dugnadstimer som legges ned hvert år.

En liten oversikt over noe av det vi har utført i lokalene;

- Full renovering av toaletter for herrer og damer
- Full renovering av kjøkken med bl.a. profesjonell vaskeautomat (2022-2023)
- Installasjon av 4 stk. varmepumper for innsparing av en uholdbar stor strømkostnad (2024) Selve investeringen var på kr. 144 000,-. Og ble installert av autorisert installatør.
- På dugnadsbasis har vi tidligere år malt opp hele bygget innvendig samt slipt golver.
- Det er også innkjøpt nødvendig utstyr og inventar som dekketøy, bord stoler, salonger for liten sal osv.

*Korpset kan med stolthet opplyse om at lokalet nok er i vesentlig innvendig bedre stand i dag enn det var for over 30 år siden.*

**Hva brukes bygget til i dag**

Korpset øver fast i festsalen hver onsdag og de fleste tirsdager gjennom sesongen. Lokalet egner seg godt til Korpsmusikk. Det er høyt under taket og gode akustiske forhold. I tillegg benytter vi lokalet til alle fysiske møter som styremøter, generalforsamling og komitemøter. Lokalet benyttes også i samarbeid med andre korps hvor vi ber inn til felles konserter og sosialt samvær.

**Lagring av utstyr;**

Et korps har behov for betydelig lagerplass. I underetasjen benyttes lokalene til lagring av uniformer, notearkiv, og lagerplasser for konsertstoler og materiell. Tilstøtende rom til festsalen benyttes til lagring av korpsmateriell som instrumenter, pauker, trommer, notestativer osv. Det er behov for et betydelig volum til lagring av materiell når man drifter et korps.

**Betydning av utleievirksomhet**

Som det bør komme frem av oppstillingen «Utgifter og leieinntekter i perioden 2018-2025» så er det slik som vi tidligere har gitt beskjed om helt avgjørende for oss å kunne leie ut bygget. Uten denne inntekten måtte vi fraflyttet bygget snarest fordi dette hadde tatt knekken på vår økonomi på kort tid. Pr. i dag har vi i festsalen kun sporadiske utleier til fester, bursdager og lag, og ca 80% av utleien skjer i dag til våre nye landsmenn som tydeligvis har forstått at dette er både et godt og rimelig alternativ.

**Mulige andre brukere**

*Korpset har jobbet med og ønsker flere faste brukere av lokalet Solheim.* I noen år hadde vi fast utleie til «Gla Dansen» men de har dessverre funnet andre lokaler. Vi ønsker oss sterkt *flere faste leietakere*, og ser gjerne at kommunen kan formidle dette til andre aktuelle foreninger og lag. Lokalet passer som sagt ypperlige til musikalske aktiviteter som korps og kor. Dansegrupper som Linedance, leikaringer osv. er dette utmerkede lokaler for med parkett på golvene.

**Korps trenger andre lokaler enn kor og mindre grupper**

Korpsmusikk gir mye lyd og krever gode akustiske forhold. Et ordinært klasserom med lav høyde under taket kan ikke brukes av et voksenkorps. Kombinert med korpsets lagringsbehov og krav til akustikk, så er det få eller ingen slike lokaler i kommunedel Rolvsøy pr. i dag. Vi mener derfor at bygget er berettiget til framtidig drift for korps, kor og andre lag i denne kommunedelen.

For Styret i Hauge Musikkorps

Helge Mass Andersen (Sign.) Mobil 95769788, mail: helgehma@outlook.com

Leder

## Oppstilling utgifter og leieinntekter direkte tilknyttet lokalet Solheim 2018-2025

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | Totalt for perioden 2018-2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Leieinntekter Solheim** | 136030 | 129690 | 113 900 | 79 800 | 60 520 | 51 664 | 67 726 | 79 000 | **718 330** |
| | | | | | - | - | - | | - |
| | 0 | | | | | | | | - |
| **Leieinntekt eksterne Solheim** | **136030** | **129690** | **113 900** | **79 800** | **60 520** | **51 664** | **67 726** | **79 000** | **718 330** |
| | | | | | | | | | - |
| Innkjøp utstyr Solheim. Til lokalets drift | | | 6 630 | 11 396 | 6 639 | 1 132 | 10 256 | 4 158 | **40 211** |
| Strømkostnader Solheim justert med Komp.ordn. | 58323 | 102620 | 113 703 | 111 531 | 90 370 | 52 661 | 74 702 | 72 767 | **676 677** |
| Løpende øvrige driftsutfiter Solheim | | 0 | 3 245 | - | - | - | - | - | **3 245** |
| Annet driftsmateriell tilknyttet Solheim | | 482 | 3 170 | 4 694 | - | 5 316 | 5 105 | 3 296 | **22 063** |
| Rep og vedlikehold lokalet Solheim | 18678 | 162133 | 50 356 | 79 064 | 35 014 | 16 004 | 5 734 | 26 785 | **393 768** |
| | | | - | - | - | - | - | - | - |
| **Totale kostnader Solheim** | **77001** | **265285** | **177 104** | **206 085** | **132 023** | **75 113** | **95 797** | **107 006** | **1 135 964** |
| **Underskudd drift av lokalet Solheim** | **59 029** | **- 135 595** | **- 63 204** | **- 126 285** | **- 71 503** | **- 23 449** | **- 28 071** | **- 28 006** | **- 417 634** |

***Dette er tall uten de utallige dugnadstimer som er lagt ned for å holde lokalet i forsvarlig stand.***

**Råd for personer med funksjonsnedsettelses vedtak 17.11.2026:**

**Råd for personer med funksjonsnedsettelses behandling:**

**Eldrerådets vedtak 17.11.2026:**

**Eldrerådets behandling:**

**Partssammensatt utvalgs vedtak 17.11.2026:**

**Partssammensatt utvalgs behandling:**

**Oppvekstutvalgets vedtak 18.11.2026:**

**Oppvekstutvalgets behandling:**

**Samfunnsutvalgets vedtak 18.11.2026:**

**Samfunnsutvalgets behandling:**

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2022/9625
**Dokumentnr.:** 3
**Løpenr.:** 330633/2026
**Klassering:** X20

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Råd for personer med funksjonsnedsettelse | 17.11.2026 | 27/26 |
| Eldrerådet | 17.11.2026 | 23/26 |
| Partssammensatt utvalg | 17.11.2026 | 12/26 |
| Oppvekstutvalget | 18.11.2026 | 36/26 |
| Samfunnsutvalget | 18.11.2026 | 41/26 |
| Teknisk utvalg | 25.11.2026 | 46/26 |
| Formannskapet | 26.11.2026 | |
| Bystyret | 10.12.2026 | |

## Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse 2026 for Fredrikstad kommune

### Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:

1. Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse for Fredrikstad kommune 2026–2030 vedtas og legges til grunn for kommunens videre arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap.
2. Analysen skal være et strategisk kunnskapsgrunnlag for kommunens planlegging, beredskapsplanverk, kontinuitetsarbeid, øvelser, areal- og samfunnsplanlegging og prioritering av risikoreduserende tiltak.
3. Kommunedirektøren bes følge opp analysens anbefalte tiltak i kommunens ordinære styringssystem. Tiltak med økonomiske konsekvenser vurderes og prioriteres gjennom økonomiplan og årlige budsjettprosesser.

### Sammendrag

Fredrikstad kommune har gjennomført en ny helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse for perioden 2026–2030. Analysen omfatter 15 uønskede hendelser og gir et samlet, oppdatert bilde av risiko og sårbarhet i kommunen. Den erstatter helhetlig ROS fra 2022 og skal forankres i bystyret.

Analysens viktigste budskap er at kommunen må være forberedt på langvarige og sammensatte hendelser, der svikt i én samfunnsfunksjon kan utløse eller forsterke svikt i andre. Strøm, elektronisk kommunikasjon (EKOM), digitale systemer, vannforsyning, transport, forsyninger og kommunens styringsevne er gjensidig avhengige. Kommunens motstandsdyktighet avgjøres derfor ikke bare av evnen til å håndtere én hendelse, men av evnen til å opprettholde kritiske tjenester når flere funksjoner svikter samtidig og over tid.

Analysen peker særlig på ekstremvær, langvarig strømbrudd, bortfall av EKOM, alvorlige digitale hendelser, svikt i vannforsyning, brudd i kritiske transportårer, redusert styringsevne ved komplekse hendelser og sikkerhetspolitisk krise eller krig som sentrale områder for videre oppfølging. Risikobildet i vedlegg 2 er en samlet oversikt og skal ikke leses som en rangert prioriteringsliste.

Et gjennomgående behov er å styrke kommunens kontinuitetsplanlegging, reservekraft, alternative kommunikasjonsløsninger, manuelle rutiner, ressurs- og forsyningsoversikter, bemannings- og avløsningsplaner, øvelser og samarbeid med eksterne aktører. Tiltakene

må følges opp i ordinær styring av kommunen og ses i sammenheng med økonomiplan og årlige budsjettprosesser.

**Vedlegg**
Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse for Fredrikstad kommune 2026–2030
Vedlegg 1 – Tabeller for sannsynlighet og konsekvens
Vedlegg 2 – Helhetlig overordnet ROS Fredrikstad kommune – samlet risikobildeVedlegg:
1 Vedlegg 1 Tabeller for sannsynlighet og konsekvens
2 Vedlegg 2 Helhetlig overordnet ROS Fredrikstad kommune - samlet risikobilde
3 Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse for Fredrikstad kommune 2026-2030

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**
- Bystyresak PS 134/22 – Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse 2022 for Fredrikstad kommune
- FylkesROS Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus 2026–2030
- DSB: Veileder til helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse i kommunen (2022)

**Saksopplysninger**
Råd og utvalg *uttaler* seg til saken før behandling i formannskapet og bystyret.

Kommunene utgjør det lokale fundamentet i den nasjonale beredskapen. Fredrikstad kommune har ansvar for å ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet og for å opprettholde nødvendige kommunale tjenester ved uønskede hendelser. Den sektorovergripende kommunale beredskapsplikten skal sikre at risiko og sårbarhet vurderes i et helhetlig perspektiv på tvers av kommunens tjeneste- og ansvarsområder.

Gjeldende helhetlig ROS ble behandlet av bystyret 20. oktober 2022 i PS 134/22. Risiko- og sårbarhetsbildet har siden utviklet seg. Klimaendringer, økt digital avhengighet, endringer i den sikkerhetspolitiske situasjonen og tydeligere forventninger til kommunenes rolle i totalforsvaret gjør det nødvendig med en oppdatert analyse.

Den nye analysen omfatter 15 uønskede hendelser innen naturhendelser, teknologiske hendelser og kritisk infrastruktur, helse, tilsiktede handlinger samt sikkerhetspolitisk krise og krig. Hendelsesutvalget er spisset sammenlignet med 2022 for å redusere overlapp og sikre høy lokal relevans. Risiko knyttet til hendelser som ikke lenger er egne analyseenheter, er ivaretatt i relevante hovedhendelser og i kommunens generelle beredskap.

Fagansvarlig beredskap og beredskapskoordinatorer fra kommuneområdene (beredskapsstaben) har utarbeidet analysen. Kommunedirektørens ledergruppe, kriseledelsen og Beredskapsrådet har vært involvert gjennom høring og innspill. Arbeidet bygger på kommunens ROS fra 2022, FylkesROS 2026–2030, DSBs metodeveileder, sektorplaner og erfaringer fra hendelser, øvelser og løpende beredskapsarbeid.

Fredrikstads beliggenhet ved Glomma og Oslofjorden, kvikkleireforekomster, industri- og havnevirksomhet, kritiske vei-, jernbane- og bruforbindelser og avhengighet av teknisk og digital infrastruktur gir særskilte sårbarheter. Kommunen er samtidig avhengig av infrastrukturer, leverandører og forsyningskjeder som ligger utenfor kommunens geografiske område og direkte kontroll.

Analysen vurderer sannsynlighet, konsekvenser, sårbarhet, kunnskapsstyrke og styrbarhet. Vedlegg 1 beskriver skalaene og konsekvenskategoriene. Vedlegg 2 viser hendelsenes relative plassering etter samlet sannsynlighet og konsekvens.

**Hovedfunn i analysen**

- Langvarige og sammensatte hendelser er mer krevende enn isolerte hendelser. Kommunen må planlegge for samtidighet, følgehendelser og kaskadeeffekter.
- Kritiske tjenester er særlig avhengige av personell, strøm, EKOM, digitale systemer, vann, transport, drivstoff, legemidler og øvrige nødvendige innsatsfaktorer.
- Strømbrudd kan raskt påvirke EKOM, vann og avløp, helse- og omsorgstjenester, digitale løsninger, oppvarming, drivstofftilgang og kommunens krisehåndtering.
- Alvorlige digitale hendelser har høy sannsynlighet og høy sårbarhet. Kommunen må ha robuste sikkerhetskopier, hendelseshåndtering, redundans og øvde manuelle rutiner.
- Klimaendringer øker belastningen fra ekstremvær, flom, overvann, stormflo, tørke og skogbrann, og må følges opp i arealplanlegging, infrastruktur og investeringer.
- Kommunens styringsevne kan utfordres ved langvarige eller samtidige hendelser. Utholdenhet i kriseledelse, situasjonsforståelse, beslutningsstøtte og avløsningsordninger er avgjørende.
- Sikkerhetspolitisk krise og krig krever planlegging for totalforsvar, sivile beskyttelsestiltak, forsyningssikkerhet, evakuering, nødstrøm, kritisk infrastruktur og opprettholdelse av tjenester over tid.
- Sårbare grupper, barn og unge og personer som er avhengige av strøm, EKOM, medisinteknisk utstyr eller kontinuerlige tjenester, må ivaretas på tvers av hendelser.
- Egenberedskap i befolkningen og virksomheter er en viktig forutsetning for kommunens samlede robusthet.

**Prioriterte oppfølgingsområder**
Analysen inneholder en handlingsdel med anbefalte tiltak. På tvers av hendelsene peker følgende oppfølgingsområder seg ut:
- Videreutvikle kontinuitetsplaner for kritiske tjenester, minimumsnivå for drift, kritisk personell og alternative arbeidsmåter.
- Kartlegge og prioritere behov for reservekraft, drivstoff og nødstrøm ved kritiske lokasjoner.
- Styrke alternative kommunikasjonsløsninger og fysiske informasjonspunkter ved bortfall av EKOM.
- Videreutvikle digital hendelseshåndtering, sikker backup, redundans og manuelle nødrutiner.
- Oppdatere ressurs-, forsynings- og avhengighetsoversikter og avtaler om kritiske leveranser.
- Styrke planverk for befolkningsinformasjon, evakuering, EPS og ivaretakelse av personer som trenger bistand.
- Styrke bemannings- og avløsningsplaner, kompetanse, opplæring og regelmessige tverrsektorielle øvelser.
- Videreutvikle planverk for totalforsvar, sikkerhetspolitisk krise og krig og sivile beskyttelsestiltak.
- Integrere klimatilpasning og samfunnssikkerhet tydeligere i areal-, investerings- og planprosesser.

**Relevante bestemmelser**
- Sivilbeskyttelsesloven § 14: Kommunen plikter å kartlegge hvilke uønskede hendelser som kan inntreffe, vurdere sannsynlighet og konsekvenser og sammenstille resultatet i en helhetlig ROS-analyse.
- Sivilbeskyttelsesloven § 15: Kommunen skal med utgangspunkt i den helhetlige ROS-analysen utarbeide en overordnet beredskapsplan.
- Forskrift om kommunal beredskapsplikt § 2: Den helhetlige ROS-analysen skal blant annet omfatte eksisterende og framtidige risiko- og sårbarhetsfaktorer, forhold utenfor kommunen, gjensidige avhengigheter, kritiske samfunnsfunksjoner, evnen til å

opprettholde virksomhet og behov for befolkningsvarsling og evakuering. Analysen skal forankres i kommunestyret.
- Forskrift om kommunal beredskapsplikt § 3: Kommunen skal på bakgrunn av analysen utarbeide langsiktige mål, strategier, prioriteringer og plan for oppfølging av samfunnssikkerhets- og beredskapsarbeidet.
- Plan- og bygningsloven § 3-1 første ledd bokstav h og § 4-3: Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet skal ivaretas i kommunal planlegging og ved planer for utbygging.

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
Et systematisk samfunnssikkerhets- og beredskapsarbeid er en forutsetning for å beskytte liv og helse, opprettholde grunnleggende tjenester og redusere sosiale forskjeller i kriser. Personer med omfattende bistandsbehov, hjemmeboende som er avhengige av strøm eller medisinteknisk utstyr, barn og unge og personer som er vanskelig å nå med ordinær kommunikasjon, kan rammes særlig hardt. Oppfølgingen må derfor inkludere tilgjengelig informasjon, kontinuitet i helse- og omsorgstjenestene, transport- og evakueringsbehov, og tiltak for å nå hele befolkningen.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Vedtak av ROS-analysen medfører ikke i seg selv bevilgning til alle anbefalte tiltak. Flere tiltak kan gjennomføres gjennom planverk, rutiner, kompetansebygging, avtaler og samordning innenfor eksisterende rammer. Andre tiltak, blant annet reservekraft, alternative samband, sikring av kritisk infrastruktur, beredskapslager, digitale sikkerhetstiltak og tilpasning av bygg og anlegg, kan kreve økte driftsmidler eller investeringer.

Tiltak med økonomiske konsekvenser må utredes, kostnadsberegnes og prioriteres i økonomiplan og årlige budsjettprosesser. Kostnaden ved forebygging må vurderes opp mot mulige tap, langvarig tjenestebortfall og behovet for å oppfylle lovpålagte oppgaver.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Alvorlige hendelser kan gi omfattende konsekvenser for befolkning, næringsliv, transport, forsyninger, kommunal tjenesteproduksjon og tillit til offentlige myndigheter. God forebygging, kontinuitetsplanlegging og beredskap kan redusere skadeomfang, forkorte gjenopprettingstid og styrke kommunens evne til å opprettholde kritiske tjenester.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Ekstremvær, flom, skred, skog- og utmarksbrann, industriulykker og akutt forurensning kan gi langvarige skader på natur- og kulturmiljø. Oppfølging av analysen vil bidra til bedre klimatilpasning, forebygging, arealplanlegging, miljøberedskap og samordning med regionale og nasjonale aktører.

**Ansattes medbestemmelse**
Saken gjelder et overordnet strategisk kunnskapsgrunnlag. Medbestemmelse ivaretas i oppfølgingen når tiltak får betydning for organisering, bemanning, arbeidsordninger, kompetansekrav eller arbeidsmiljø. Kommunens råd og utvalg uttaler seg til saken.

**Vurdert for uttalelser i rådene**
Eldrerådet, Fredrikstad ungdomsråd og råd for personer med funksjonsnedsettelse uttaler seg til saken. Analysen berører blant annet kontinuitet i tjenester, tilgjengelig informasjon, evakuering og behovene til personer som kan ha behov for særskilt bistand ved alvorlige hendelser.

**Vurdering**
Kommunedirektøren vurderer at analysen gir et godt og oppdatert strategisk kunnskapsgrunnlag for kommunens videre arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap. Analysen oppfyller formålet om å gi et sektorovergripende bilde av hendelser, avhengigheter og sårbarheter som kan påvirke kommunen, og synliggjør både lokale forhold og hendelser utenfor kommunen som kan få lokale konsekvenser.

Det mest sentrale funnet er behovet for økt utholdenhet. Kommunen må kunne opprettholde kritiske tjenester også når en hendelse varer i flere døgn eller uker, når personell og leveranser er begrenset, og når strøm, EKOM eller digitale løsninger er utilgjengelige. Kontinuitetsplanlegging må derfor utvikles fra å være et virksomhetsspesifikt dokumentarbeid til å bli en integrert del av styring, bemanning, anskaffelser, IKT, eiendomsforvaltning og tjenesteutvikling.

Analysen viser også at prioritering ikke alene kan baseres på plasseringen i et samlet risikobilde. Hendelser med lavere sannsynlighet kan ha svært store konsekvenser, mens hendelser med svak kunnskapsstyrke eller lav kommunal styrbarhet krever andre virkemidler enn hendelser kommunen selv kan påvirke. Prioriteringen må derfor bygge på en samlet vurdering av risiko, sårbarhet, kunnskapsstyrke, styrbarhet, lovkrav, kostnad og effekt.

Kommunedirektøren vurderer følgende tverrgående områder som særlig viktige i den videre oppfølgingen av analysen:

- Kontinuitet og utholdenhet i kritiske tjenester, inkludert minimumsnivå for drift, kritisk personell, avløsning og manuelle rutiner.
- Reservekraft, drivstoff og teknisk robusthet ved kritiske bygg, anlegg og tjenester.
- Alternative kommunikasjonsløsninger, samband og informasjon til befolkningen ved bortfall av strøm og EKOM.
- Digital sikkerhet og evne til å håndtere og gjenopprette etter alvorlige digitale hendelser.
- Forsyningssikkerhet, ressursoversikter og avtaler om kritiske leveranser.
- Totalforsvar, sivile beskyttelsestiltak og kommunens rolle ved sikkerhetspolitisk krise og krig.
- Kompetanse, samvirke og regelmessige øvelser på tvers av kommuneområder og med eksterne aktører.

Oppfølgingen krever eierskap i hele kommuneorganisasjonen. Tiltak bør tildeles ansvarlig kommuneområde eller virksomhet, frist, status og eventuelt finansieringsbehov. Oppfølgingen bør dokumenteres i kommunens styringssystem og ROS-/planverktøy, og inngå i ordinær virksomhetsstyring og rapportering. Tiltak med budsjettmessige konsekvenser må fremmes i økonomiplan og budsjett på vanlig måte.

Den helhetlige ROS-analysen skal være førende for revisjon av kommunens overordnede beredskapsplan og for videre arbeid med sektorvise ROS-analyser, kontinuitetsplaner, evakueringsplanverk, krisekommunikasjon, øvelsesplanlegging og kommunens arbeid med totalforsvar. Analysen må oppdateres ved vesentlige endringer i risiko- og sårbarhetsbildet og i takt med revisjon av kommunale planer.

**Alternative løsninger**
Bystyret kan be om endringer eller tillegg før analysen vedtas. Kommunedirektøren anbefaler ikke å utsette saken. En utsettelse vil forsinke oppdateringen av overordnet beredskapsplan, kontinuitetsarbeid og videre arbeid med foreslåtte tiltak.

Mindre redaksjonelle justeringer og oppdatering av faktagrunnlag kan håndteres administrativt uten ny politisk behandling, så lenge analysens innhold og hovedvurderinger ikke endres vesentlig.

**Konklusjon**
Kommunedirektøren anbefaler at helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse for Fredrikstad kommune 2026–2030 vedtas.

Analysen gir et nødvendig og oppdatert grunnlag for å styrke kommunens motstandsdyktighet, opprettholde kritiske tjenester og ivareta befolkningen ved langvarige, sammensatte og alvorlige hendelser.

Den videre effekten av analysen avhenger av at anbefalte tiltak gis tydelig ansvar, prioriteres i kommunens styrings- og budsjettprosesser og følges opp over tid.

# Vedlegg 1 - Tabeller for sannsynlighet og konsekvens

I denne ROS-analysen er det benyttet tabeller fra DSBs veileder for helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse i kommunen fra 2022, beskrevet i vedlegg 3 i denne. Under er beskrivelse av verdiene som er brukt.

## 1.1 SANNSYNLIGHET

Sannsynlighet kan tallfestes på ulike måter. ***DSB anbefaler at*** sannsynlighet beskrives ut fra at en hendelse vil inntreffe i løpet av 100 år, som vist i tabellen under. Fordelen med å bruke et 100-årsintervall er at prosenten blir større og dermed mer begripelig enn å bruke 1-årsintervall. Det er i utgangspunktet dagens klimatiske, teknologiske og demografiske forhold som legges til grunn for vurdering av sannsynlighet.

**SANNSYNLIGHET FOR AT HENDELSEN SKAL INNTREFFE I LØPET AV HUNDRE ÅR**

> 90% Svært høy
70–90 % Høy
40–69 % Middels
10–39 % Lav
< 10 % Svært lav

## 1.2 SAMFUNNSVERDIER OG KONSEKVENSTYPER

***DSB anbefaler at*** konsekvensene av en hendelse blir vurdert med hensyn til påvirkning på de samfunnsverdiene kommunen har valgt. Det kan f.eks. brukes to konsekvenstyper innenfor hver samfunnsverdi, og i denne analysen er begge disse benyttet samlet til hver hendelse, der den høyeste verdien utgjør endelig skåring.

**BEFOLKNINGENS SIKKERHET OG TRYGGHET**

| SAMFUNNSVERDIER | KONSEKVENSTYPER |
|---|---|
| **Liv og helse** | Dødsfall<br>Alvorlig skadde og syke |
| **Samfunnsstabilitet** | Manglende dekning av grunnleggende behov<br>Forstyrrelser i dagliglivet |
| **Natur og miljø** | Langtidsskader på naturmiljø<br>Langtidsskader på kulturmiljø/-minner |
| **Materielle verdier** | Direkte økonomiske tap<br>Indirekte økonomiske tap |

SKÅRING AV KONSEKVENSER

***DSB anbefaler at*** konsekvensene av en hendelse innenfor hver enkelt konsekvenstype uttrykkes enhetlig. Dette gjøres ved å bruke faste konsekvenskategorier som kan tallfestes fra 0 til 5 som vist i tabellene under.

**KONSEKVENSKATEGORI KONSEKVENSBETEGNELSE**

**5** Svært store
**4** Store
**3** Middels
**2** Små
**1** Svært små
**0** Ingen/ikke relevant

LIV OG HELSE – ANTALL DØDE

**KONSEKVENSKATEGORI ANTALL DØDE**

**5** > 5
**4** 3–5
**3** 2
**2** 1

**1** 0

LIV OG HELSE – ALVORLIG SYKE OG SKADDE

**KONSEKVENSKATEGORI ALVORLIG SYKE OG SKADDE**

**5** > 25
**4** 13–25
**3** 6–12
**2** 3–6
**1** 1–2
**0** 0

SAMFUNNSSTABILITET – MANGLENDE DEKNING AV GRUNNLEGGENDE BEHOV

Konsekvenstypen omfatter mangelfull tilgang til mat, drikkevann, varme og medisiner på hjemstedet som følge avhendelsen.

| Antall berørte / Varighet | MANGLENDE DEKNING AV GRUNNLEGGENDE BEHOV | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Prosent av innbyggerne | | | | |
| | ≤ 1 prosent | 1–5 prosent | 5–10 prosent | 10–20 prosent | > 20 prosent |
| > 10 døgn | 2 | 3 | 4 | 5 | 5 |
| 5–10 døgn | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 2–5 døgn | 1 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1–2 døgn | 0 | 1 | 1 | 2 | 3 |
| < 1 døgn | 0 | 0 | 1 | 1 | 2 |

SAMFUNNSSTABILITET – FORSTYRRELSER I DAGLIGLIVET

Konsekvenstypen omfatter svikt i strømforsyningen, svikt i tilgangen til elektronisk kommunikasjon (elektronisk kommunikasjon og IKT) og svikt i tilgangen til transport til jobb, butikker og skole. Konsekvenskategoriene 0–5 kan vurderes som en kombinasjon av andel av kommunens befolkning som rammes og hendelsens varighet:

| Antall berørte / Varighet | FORSTYRRELSER I DAGLIGLIVET | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Prosent av innbyggerne | | | | |
| | ≤ 1 prosent | 1–5 prosent | 5–10 prosent | 10–20 prosent | > 20 prosent |
| > 10 døgn | 2 | 3 | 4 | 5 | 5 |
| 5–10 døgn | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 2–5 døgn | 1 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1–2 døgn | 0 | 1 | 1 | 2 | 3 |
| < 1 døgn | 0 | 0 | 1 | 1 | 2 |

NATUR OG MILJØ – SKADE PÅ NATURMILJØ

Skade på naturmiljø omfatter forringelse av naturmiljø gjennom f.eks. forurensning av sjø, vassdrag eller naturhendelser som skog- og lyngbrann, flom og skred som forringer naturområder, og kan vurderes som en kombinasjon av geografisk utbredelse og varighet. Utbredelse kan vurderes som lengde eller areal.

| Geografisk utbredelse / Varighet | SKADE PÅ NATURMILJØ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | < 3 km | 3–30 km | 30–100 km | 100–300 km | > 300 km |
| > 10 år | 2 | 3 | 4 | 5 | 5 |
| 3–10 år | 2 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| < 3 år | 1 | 1 | 2 | 3 | 4 |

NATUR OG MILJØ – SKADE PÅ KULTURMILJØ

Tap av kulturverdier er forringelse av kulturmiljø og kulturminner og vurderes ut fra fredningsstatus/verneverdi og graden av ødeleggelse:

| Vernestatus / Grad av ødeleggelse | SKADE PÅ KULTURMILJØ | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Verneverdige kulturminner | Verneverdige kulturmiljø | Fredete kulturminner | Fredete kulturmiljø |
| Uopprettelig | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Alvorlig | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Begrenset | 1 | 1 | 2 | 3 |

MATERIELLE VERDIER – DIREKTE ØKONOMISKE TAP
Direkte økonomiske tap er knyttet til skade på eiendom og infrastruktur, og er utgifter til reparasjon og normalisering.

**KONSEKVENSVERDI DIREKTE ØKONOMISKE TAP**
**5** > 150 mill.kr.
**4** 100–150 mill. kr
**3** 50–100 mill. kr.
**2** 25–50 mill. kr.
**1** kr. 2–25 mill.
**0** < 2 mill. kr.

MATERIELLE VERDIER – INDIREKTE ØKONOMISKE TAP
Denne konsekvenstypen omfatter tap av produksjon og inntjening som følge av hendelsen. Tapet kan skyldes redusert produksjonsevne, skadet omdømme, transportproblemer eller andre forhold. Bortfall av inntekter fra turistnæringen etter en naturkatastrofe eller annen alvorlig hendelse, vil inngå her.

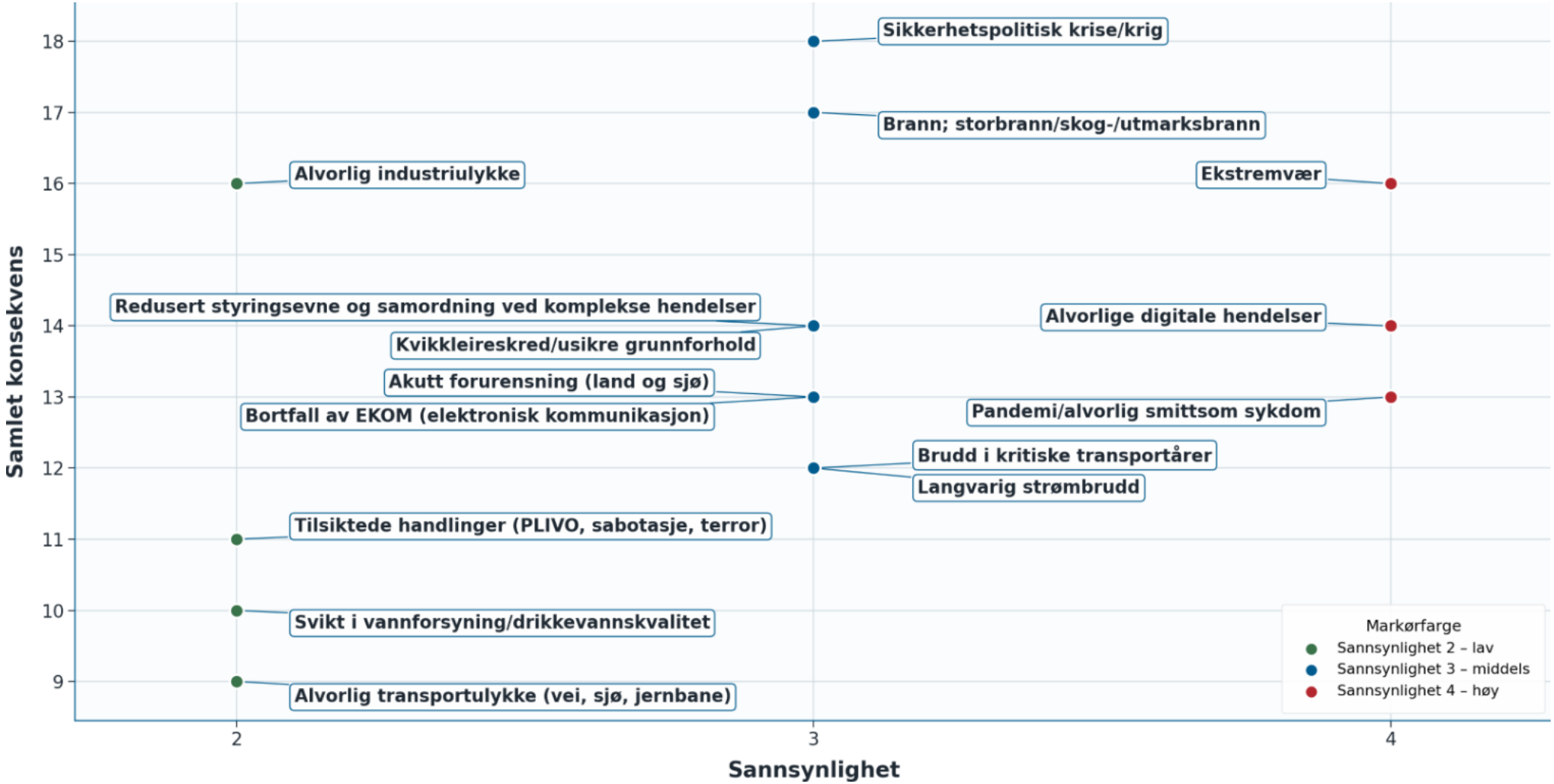
**KONSEKVENSVERDI INDIREKTE ØKONOMISKE TAP**
**5** > 150 mill.kr
**4** 100–150 mill. kr
**3** 50–100 mill. kr
**2** 25–50 mill. kr
**1** 2–25 mill. kr.
**0** < 2 mill. kr.

### 1.3 VURDERING AV KUNNSKAPSSTYRKE (USIKKERHET)
Kunnskapsstyrke vurderes som **sterk** hvis to eller flere av de følgende betingelser er oppfylt:
**STERK**
• Mye relevante data og erfaringer
• Hendelsen er kjent og godt forstått
• Enighet om risiko
**MIDDELS** Hvis en av betingelsene over er oppfylt vurderes kunnskapsstyrken som middels.
**SVAK** Hvis ingen av betingelsene er oppfylt og/eller små endringer i forutsetningene for hendelsen kan føre til store endringer i risiko, vurderes kunnskapsstyrke som svak.

### 1.4 VURDERING AV STYRBARHET
Følgende vurderinger foreslås for styrbarhet:
**LAV** Kommunen har ikke selv virkemidler til foreslått oppfølging.
**MIDDELS** Kommunen kan påvirke foreslått oppfølging som lokal myndighet, medeier og pådriver overfor eksterne aktører.
**HØY** Kommunen har virkemidler, kompetanse og ansvar for foreslått oppfølging.

# Helhetlig ROS – samlet risikobilde

Figuren viser de 15 analyserte uønskede hendelsene i Fredrikstad kommunes overordnede helhetlige ROS-analyse for 2026-2030. Hendelsene er plassert etter samlet vurdering av konsekvens og sannsynlighet. Figuren er ikke ment å leses som en prioriteringsliste, kun en samlet oversikt over analyserte hendelser.




*Figur 1. Samlet plassering av uønskede hendelser etter sannsynlighet og samlet konsekvens.*

Leserveiledning: Figuren uttrykker relativ plassering mellom hendelsene i analysen. Sammenfallende punkter betyr at hendelsene har samme summerte sannsynlighets- og konsekvensverdi, ikke at hendelsene ellers er like eller har identiske konsekvenser. For utdypende beskrivelse av konsekvens, sannsynlighet og øvrige analyser av hendelsene vises det til hoveddokumentet og vedlegg 1 med forklarende risiko-tabeller og definisjoner.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



# Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse for Fredrikstad kommune 2026-2030

Versjon 1, 25.10.2026, til politisk behandling

# INNHOLD


1 Sammendrag ..... 3
2 Introduksjon ..... 4
2.1 Bakgrunn ..... 4
2.2 Mål og føringer ..... 4
2.3 Lovkrav ..... 4
2.4 Organisering og involvering ..... 4
3 Metode og prosess ..... 4
4 Kommunebeskrivelse ..... 4
4.1 Overordnet beskrivelse av kommunen ..... 4
4.2 Særtrekk ved kommunen ..... 5
5 Uønskede hendelser ..... 6
5.1 Begrunnelse for utvelgelse av hendelser ..... 6
5.2 Beskrivelse av uønskede hendelser ..... 7
5.3 Analyse av uønskede hendelser ..... 14
6 Fremstilling av risiko- og sårbarhetsbilde ..... 18
6.1 Eksisterende og fremtidige risiko- og sårbarhetsfaktorer i kommunen ..... 18
6.2 Risiko og sårbarhet utenfor kommunens geografiske område ..... 19
6.3 Hvordan ulike risiko- og sårbarhetsfaktorer påvirker hverandre ..... 19
6.4 Sårbarheter i kritiske samfunnsfunksjoner og påkjenninger i beredskapen ..... 19
6.5 Kommunens evne til å opprettholde og gjenoppta tjenesteproduksjon ..... 21
6.6 Behov for befolkningsvarsling og evakuering ..... 21
7 Oppfølging ..... 22
7.1 Anbefalte oppfølgingstiltak ..... 22
8 Referanser ..... 27
8.1 Referanser til ROS-analysen ..... 27
8.2 Vedlegg ..... 27

# 1 Sammendrag

Denne helhetlige risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) gir et samlet og oppdatert bilde av risiko og sårbarhet i Fredrikstad kommune. Analysen skal danne grunnlag for kommunens langsiktige og systematiske arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap, og være et strategisk kunnskapsgrunnlag for blant annet beredskapsplanlegging, kontinuitetsarbeid, øvelser, samfunns- og arealplanlegging og prioritering av risikoreduserende tiltak. Analysen omfatter 15 uønskede hendelser innen naturhendelser, teknologisk og kritisk infrastruktur, helse, tilsiktede handlinger samt sikkerhetspolitisk krise og krig.

Fredrikstad har flere særtrekk som påvirker kommunens risiko- og sårbarhetsbilde. Kommunens beliggenhet ved Glomma og Oslofjorden, forekomst av kvikkleire, industri- og havnevirksomhet, kritiske vei-, jernbane- og bruforbindelser og avhengighet av teknisk og digital infrastruktur skaper sårbarheter som må håndteres på tvers av sektorer. Samtidig påvirkes risikobildet av klimaendringer, digitalisering og den sikkerhetspolitiske situasjonen.

Analysen viser særlig sårbarhet knyttet til langvarige og sammensatte hendelser, der svikt i én samfunnsfunksjon kan påvirke flere andre. Strøm, elektronisk kommunikasjon (EKOM), digitale systemer, vannforsyning, transport og kommunens styringsevne er gjensidig avhengige. Et langvarig strømbrudd kan eksempelvis få konsekvenser for EKOM, helse- og omsorgstjenester, vannforsyning, digitale tjenester og kommunens evne til å håndtere krisen. Kommunen må derfor være forberedt på samtidige hendelser og kaskadeeffekter, ikke bare enkeltstående hendelser.

Analysen peker særlig på følgende områder med høy risiko, sårbarhet eller prioritet for videre oppfølging:

- ekstremvær, flom og overvann
- langvarig strømbrudd og bortfall av EKOM
- cyberangrep og bortfall av digitale tjenester
- svikt i vannforsyning og drikkevannskvalitet
- brudd i kritiske transportforbindelser
- redusert styringsevne og samordning ved langvarige og komplekse hendelser
- sikkerhetspolitisk krise og krig.

Et gjennomgående funn er behovet for å styrke kommunens utholdenhet og kontinuitet ved langvarige hendelser. Kritiske kommunale tjenester er avhengige av personell, strøm, EKOM, digitale løsninger, vann, transport og eksterne leveranser. Ved omfattende eller langvarige hendelser kan kommunen måtte omprioritere ressurser og tjenesteproduksjon for å opprettholde de mest kritiske tjenestene. Analysen viser derfor behov for videreutvikling av blant annet kontinuitetsplanlegging, reservekraft, alternative kommunikasjonsløsninger, manuelle rutiner, ressursoversikter, forsyningsberedskap og bemannings- og avløsningsplaner.

ROS-analysen er utarbeidet i 2026, «Totalforsvarsåret», i en periode der kommunenes rolle i totalforsvaret er blitt tydeligere. Sikkerhetspolitisk krise og krig er derfor behandlet som en egen hendelse. Analysen synliggjør blant annet behov knyttet til opprettholdelse av kritiske tjenester, kontinuitet, forsyningssikkerhet, sivile beskyttelsestiltak, evakuering, nødstrøm, kritisk infrastruktur og samordning med andre aktører i totalforsvaret.

Samfunnssikkerhet og beredskap er et organisasjonsomfattende ansvar. Oppfølgingen av ROS-analysen krever derfor involvering fra hele kommuneorganisasjonen og samarbeid med eksterne beredskapsaktører, infrastruktureiere, næringsliv og frivillige organisasjoner. Flere av tiltakene som følger av analysen krever kontinuerlig planlegging, øving, kompetansebygging, koordinering og vedlikehold over tid.

Analysen munner ut i en rekke anbefalte oppfølgingstiltak. Tiltakene omfatter både forebygging, beredskapsplanlegging, kompetanse og øvelser, styrket samordning, kontinuitet og investeringer i økt robusthet. Oppfølgingen bør inngå i kommunens ordinære styringssystem og ses i sammenheng med økonomiplan og årlige budsjettprosesser.

# 2 Introduksjon

## 2.1 Bakgrunn

Denne helhetlige risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) er utarbeidet i samsvar med sivilbeskyttelsesloven § 14 og forskrift om kommunal beredskapsplikt. Analysen følger anbefalingene i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin veileder for kommunal helhetlig ROS, med vekt på systematisk identifisering og vurdering av uønskede hendelser som kan ramme kommunen. Risikostyringsverktøyet Dmaze er brukt til å gjennomføre analysen, med metodikk utviklet i samarbeid med DSB. ROS-analysen bygger på Fredrikstad kommunes helhetlige ROS fra 2022 og er oppdatert med nyere kunnskapsgrunnlag fra FylkesROS 2026–2030 samt ROS-analyser fra sammenlignbare kommuner. Analysen er overordnet og skal gi et strategisk beslutningsgrunnlag for kommunens beredskapsplanverk, kommuneplanlegging og oppfølging av tiltak. Denne overordnede ROS-analysen skal legges til grunn for utarbeidelse av ROS-analyser og øvrige beredskapsdokumenter innenfor kommunens ulike kommuneområder og virksomheter.

## 2.2 Mål og føringer

Forhindre skader på mennesker, miljø, materielle verdier og omdømme. Kunne forhindre eskalering av uønskede hendelser. Gjenopprette daglig drift så snart som mulig ved uønskede hendelser.

## 2.3 Lovkrav

Det følger av forskrift om kommunal beredskapsplikt at kommunen skal gjennomføre en helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, herunder kartlegge, systematisere og vurdere sannsynligheten for uønskede hendelser som kan inntreffe i kommunen og hvordan disse kan påvirke kommunen. Den helhetlige risiko- og sårbarhetsanalysen skal forankres i bystyret.

ROS-analysen skal oppdateres i takt med revisjon av kommunedelplaner, jf. plan- og bygningsloven og for øvrig ved endringer i risiko- og sårbarhetsbildet.

## 2.4 Organisering og involvering

Fagansvarlig beredskap og beredskapsstaben har utarbeidet ROS-analysen. Kommunedirektørens ledergruppe, kriseledelsen og Beredskapsrådet har fått ROS-analysen til høring, innspill er innarbeidet i endelig utkast til godkjenning hos bystyret.

# 3 Metode og prosess

Første utkast er laget av beredskapsleder i tett samarbeid med beredskapskoordinatorer fra hvert kommuneområde. Disse utgjør kommunens beredskapsstab. Beredskapsstaben har diskutert hendelsene og utvalget på flere møter. Ferdig utkast er deretter sendt på høring til beredskapsaktører eksternt og internt i kommunen.

# 4 Kommunebeskrivelse

## 4.1 Overordnet beskrivelse av kommunen

Fredrikstad kommune har 86 243 innbyggere (per januar 2026), er Østfolds største kommune (og arbeidsplass) og Norges tiende største kommune målt i antall innbyggere. Fredrikstad kommune har omtrent 6600 årsverk ansatte. Kommunen grenser til Hvaler i sør, Råde i nord og Sarpsborg i øst. Fredrikstad ligger ved Glommas utløp, Norges lengste elv, og har en lang kystlinje.

### 4.2 Særtrekk ved kommunen

Fredrikstad kommune har flere særtrekk som kan gi sårbarhet for uønskede hendelser. Flere logistikk-knutepunkter finnes i eller går gjennom kommunen, som E6, jernbanelinjen mellom Oslo og Gøteborg og havneanlegg. Borg Havn (eid av Fredrikstad, Sarpsborg og Hvaler) har sitt hovedanlegg i Fredrikstad, har avtale med Forsvaret og er en NATO-havn. I tillegg er det relativ nærhet til Rygge militære flyplass, som har en viktig rolle i forsvarssammenheng.

Kommunen har en lang kystlinje, ytre Oslofjord. Dette gir blant annet risiko for skipsulykker, stormflo og akutt forurensing (kommunen har historikk med påslag av parafinvoks, pellets og oljeutslipp). Kommunen ligger ved Glommas utløp, noe som gir sårbarhet for flom, forurensing og avfall som vaskes ut i havet gjennom Fredrikstad.

Glomma og havet legger viktige forutsetninger for kommunens geografi, da det er en del bebyggelse på øyer og holmer som ikke har fastlandsforbindelse. Man er avhengig av broforbindelser mellom de ulike delene av kommunen for å frakte både gods og persontrafikk. Områdene øst for Glomma nås med biltransport kun gjennom Fredrikstad-brua, som stod ferdig i 1957. Alternativ veiforbindelse mellom sentrum og Østsiden (Torsnes/Borge/Torp/Sellebakk) er via Sarpsborg i nord. FV108 gjennom Kråkerøy er eneste veiforbindelse til Hvaler kommune, over Kjøkøysund bru (åpnet i 1970).

Det er registrert kvikkleireforekomster i kommunen. NVEs kvikkleiresonekart viser felter med høy faregrad ved Torp bruk, Rolvsøysund, Rostadneset, Haug/Seut, og områder med middels faregrad blant annet i sentrumskjernen.

Kommunen er den syvende største hyttekommunen i landet (i følge SSBs tall fra 2026) med 4484 hytter. Et stort antall hytter og turister om sommeren gjør at folketallet stiger - kommunen har ansvar for forsvarlige helsetjenester, dimensjonering av legevakt, brannvesen, hjemmetjenester, vann og avløp mm. og må dermed ta høyde for befolkningsvekst i sommerhalvåret.

Kommunen har et stort industriområde tett på sentrum (Øra). Herfra er det kort luftlinje til bebyggelse og sentrum, og det har vært flere branntilløp de siste årene. Kommunen har også flere storulykkebedrifter, der uønskede hendelser kan føre til spredning av farlig røyk/gass og behov for evakuering av store menneskemengder.

Det er spredt befolkning/boliger i kommunen, med noe avstand fra ytterkant til ytterkant av kommunegrensene, også fra sentrum og ut i distriktene. Dette kan gi utfordringer ved EKOM-bortfall og behov for å nå ut med informasjon til alle som oppholder seg i kommunen.

Kommunen har nærhet til Sverige, med kriminelle nettverk som opererer på begge sider av grensen. Kommunen har også historikk med radikalisering.

Gamlebyen i Fredrikstad er Nord-Europas best bevarte festningsby, og har spesiell kulturverdi blant annet med tanke på brannvern.

Det finnes flere områder med levekårsutfordringer i kommunen. Kommunen har en stor andel sekundærflyktninger. Erfaringer fra pandemien viser at det er utfordrende å nå alle, og at budskap og kommunikasjonsplattformer må tilpasses.

Kommunen har også jevnlig store musikkfestivaler og idrettsarrangementer, hovedsakelig om sommeren, som trekker mange mennesker til sentrumsnære områder.

Fredrikstad kommune har samarbeid med Hvaler kommune om blant annet felles legevakt, miljørettet helsevern, smittevern og brann- og redningstjenester.

# 5 Uønskede hendelser

## 5.1 Begrunnelse for utvelgelse av hendelser

Vurderingene er gjort ut fra sannsynlighet, sårbarhet, konsekvens og overførbarhet. I tillegg er det gjort en overordnet vurdering av hvordan hendelsene påvirker utvalgte kritiske samfunnsfunksjoner, i tråd med nyere føringer i FylkesROS om å synliggjøre påvirkning på samfunnets bæreevne og kommunens styringsevne. Analysen legger vekt på sammensatte hendelser og gjensidige avhengigheter mellom strøm, EKOM, digitale systemer, transport, vannforsyning, forsyningssikkerhet og kommunal styringsevne.

Avgrensning og endringer fra ROS 2022: Ved revisjonen til 2026 er hendelsesutvalget spisset for å redusere overlapp og sikre høy lokal relevans. Følgende hendelser fra ROS 2022 er ikke videreført som egne analyseenheter: jordskjelv, dambrudd i Sarpefossen, CBRNE, atom-/strålehendelse og mangel på livsnødvendigheter. Disse vurderes enten som hendelser med svært lav sannsynlighet og begrenset kommunalt handlingsrom, som objekts- eller scenariospesifikke forhold der ansvar og beredskap i hovedsak ligger hos eier og statlige aktører, eller som trussel- og konsekvenskategorier som mer hensiktsmessig ivaretas på tvers av andre analyserte hendelser. Relevante konsekvenser, sårbarheter og beredskapsbehov knyttet til disse forholdene er likevel ivaretatt gjennom øvrige hendelser i ROS 2026 og kommunens generelle beredskap. Eksempelvis vil konsekvenser knyttet til skader på bygg og kritisk infrastruktur kunne inngå i flere av de analyserte hendelsene, mens CBRNE-relaterte forhold vurderes i forbindelse med tilsiktede handlinger og industri-/forurensningshendelser. Atom- og strålerelaterte konsekvenser inngår blant annet i vurderingen av sikkerhetspolitisk krise og krig og i kommunens øvrige informasjons- og samvirkeberedskap. Forsynings- og logistikkutfordringer knyttet til mangel på livsnødvendigheter inngår blant annet i hendelsene brudd i kritiske transportårer, strøm/EKOM, pandemi og sikkerhetspolitisk krise og krig.

I tillegg er enkelte hendelser fra 2022 slått sammen eller omstrukturert: brann og skog-/utmarksbrann er slått sammen til én hendelse. Skipsulykke og storulykke er ikke videreført som egne hendelser, men anses dekket gjennom hendelsen alvorlig transportulykke, akutt forurensning og gjennom kommunens generiske evakuerings-, mottaks- og pårørendearbeid og samvirke med nødetater.

Barn og unges behov skal vurderes i alle relevante hendelser, særlig der skole, barnehage, helse, evakuering eller informasjon til befolkningen berøres. Helseberedskap og sårbare grupper skal vurderes på tvers av alle relevante hendelser. Dette omfatter eldre og skrøpelige hjemmeboende, personer med omfattende funksjonsnedsettelser, barn med sammensatte omsorgsbehov, personer med alvorlige psykiske lidelser og eller rusutfordringer, samt tjenestemottakere som er avhengig av strøm, EKOM, medisinskteknisk utstyr eller kontinuerlig bistand fra helse- og omsorgstjenesten.

Egenberedskap i befolkningen og virksomheter er en svært viktig forutsetning for kommunens samlede robusthet ved langvarige eller sammensatte hendelser.

## 5.2 Beskrivelse av uønskede hendelser

| ID | Uønsket hendelse | Beskrivelse av hendelsen | Årsaker / medvirkende faktorer |
|---|---|---|---|
| 10317 | Ekstremvær | Fredrikstad kommune er særlig utsatt for ekstremvær som følge av beliggenhet langs Glomma, lavtliggende områder og kystsonen mot Oslofjorden. Økende nedbørsmengder gir utfordringer knyttet til overvann, flom i vassdrag og belastning på avløpssystemet. Storm og kraftig vind kan føre til skader på bygninger, strømnett og transportinfrastruktur. Hendelsen kan ramme store deler av kommunen samtidig og påvirke kritiske samfunnsfunksjoner. I ekstreme tilfeller kan også vannstandsøkning, erosjon og damrelaterte forhold forsterke konsekvensene. Tørke, hetebølger og sterk kulde er også eksempler på ekstremvær som kan ramme kommunen og medføre behov for beredskapstiltak. | - Klimaendringer med mer intens nedbør<br>- Tette flater i by- og tettstedsområder<br>- Begrenset kapasitet i overvanns- og avløpsnett<br>- Havnivåstigning og stormflo |
| 10421 | Kvikkleireskred/usikre grunnforhold | Store deler av Fredrikstad ligger i områder med marin leire og potensiell kvikkleireproblematikk. Utbygging, terrenginngrep og endret drenering kan bidra til å utløse skred. Et kvikkleireskred kan medføre svært alvorlige konsekvenser for liv, helse, bebyggelse og kritisk infrastruktur. Hendelsen kan inntreffe raskt og med begrenset forvarsel. Forebygging gjennom god planlegging og kontroll med terrenginngrep er avgjørende. | - Geologiske forhold med ustabile masser<br>- Menneskelige inngrep i grunnen<br>- Ekstremnedbør og erosjon<br>- Mangelfulle eller utilstrekkelige grunnundersøkelser |
| 10422 | Brann; storbrann og skog-/utmarksbrann | Brann kan oppstå i tettbebygde områder, industrielle anlegg eller i skog- og utmark, særlig i perioder med tørke. Fredrikstad har både tett bystruktur, eldre bygningsmasse og store grøntområder, noe som gir varierende brannrisiko. Brann kan føre til tap av liv, store materielle skader og langvarige konsekvenser. Skog- og utmarksbrann kan påvirke store arealer og kreve betydelig innsats over tid. Sekundærbranner kan også oppstå etter andre fysiske skader på bygg og infrastruktur, herunder ved svært sjeldne naturhendelser som jordskjelv. | - Menneskelig uaktsomhet<br>- Elektrisk feil og teknisk svikt<br>- Tørkeperioder og klimatiske forhold<br>- Tett bebyggelse og høy objekttetthet<br>- Tilsiktede handlinger |

| ID | Uønsket hendelse | Beskrivelse av hendelsen | Årsaker / medvirkende faktorer |
|---|---|---|---|
| 10423 | Langvarig strømbrudd | Langvarig strømbrudd kan føre til bortfall av kritiske systemer og utstyr samfunnet er avhengig av, herunder bank-/betalingstjenester, næringsliv, helse og omsorg, NAV-relaterte tjenester, vannforsyning, IKT og kommunikasjon. Fredrikstad er avhengig av stabil strømforsyning for drift av samfunnskritisk infrastruktur, herunder pumpestasjoner, behandlingsanlegg og kritiske bygg. Kommunen er også sårbar med tanke på oppvarming av bygg som ikke har andre varmekilder. Hendelsen kan få konsekvenser for medisinsk utstyr, elektronisk journal, legemiddelhåndtering, trygghetsalarmer, oppvarming av institusjoner og hjemmeboende med kritiske hjelpebehov. Hendelsen kan oppstå som følge av ekstremvær, teknisk svikt eller eksterne forhold. Konsekvensene øker betydelig over tid, særlig for sårbare grupper og ved samtidig svikt i EKOM, og påvirker også tilgang til livsnødvendige varer og tjenester. | - Ekstremvær og naturhendelser<br>- Svikt i regional infrastruktur<br>- Begrenset reservekraftkapasitet<br>- Avhengighet av eksterne leverandører og drivstoff<br>- Tilsiktede handlinger eller uhell |
| 10424 | Bortfall av EKOM (elektronisk kommunikasjon) | Bortfall av EKOM kan redusere kommunens evne til å varsle, koordinere og levere tjenester, særlig ved kriser. Svikt i mobilnett, telenett og datakommunikasjon kan ramme både innbyggere og kommunale enheter som trygghetsalarmer og helseteknologiske løsninger, og svekke samvirke med nødetater og andre aktører. Hendelsen kan oppstå lokalt (basestasjon/linjebrudd) eller regionalt (større nettutfall), og vil ofte forsterkes av samtidig strømbrudd, tilsiktede hendelser eller krig. Konsekvensene er særlig store dersom befolkningsvarsling, helsetjenester og kritisk drift mister kommunikasjonskanaler. Det vil blant annet få konsekvenser for samhandling med fastleger, kommunale helsetjenester og sykehus, og behov for manuelle tjenester. Bortfall av EKOM vil også kunne påvirke tilgang til livsnødvendige tjenester og forsterke svikt i andre samfunnsfunksjoner. | - Strømbrudd som slår ut basestasjoner/knutepunkt<br>- Fysisk skade på infrastruktur (pga. vær, brann, anleggsarbeid osv.)<br>- Overbelastning i nettet ved kriser<br>- Leverandørsvikt og manglende redundans<br>- Tilsiktede handlinger |
| 10425 | Alvorlige digitale hendelser | Alvorlige digitale hendelser, som for eksempel cyberangrep, kan gi bortfall av kommunale tjenester, tap av data, svekket tillit og forstyrrelser i kritiske samfunnsfunksjoner. Typiske angrep inkluderer løsepengevirus, phishing, kompromittering av kontoer og | - Trusselaktører og økt digital kriminalitet<br>- Sårbarheter i systemer og feilkonfigurasjon |

| ID | Uønsket hendelse | Beskrivelse av hendelsen | Årsaker / medvirkende faktorer |
|---|---|---|---|
| | | tjenestenektangrep, ofte via leverandørkjeder. Et alvorlig angrep kan redusere kommunens styringsevne, påvirke saksbehandling og skape behov for manuelle nødrutiner. Det kan ha pasientsikkerhetskonsekvenser ved at oppdatert pasientjournal og tiltakskort ikke er tilgjengelig. Angrep på turnus- og bemanningssystemer, responssenter og digitale samhandlingsløsninger vil kunne påvirke både personellsituasjonen og tverrfaglig arbeid. Hendelsen kan også føre til brudd på konfidensialitet (personopplysninger) og krevende kommunikasjon mot innbyggere og media. Selv om angrepet ofte retter seg mot kommunens systemer, kan konsekvensene merkes bredt i samfunnet gjennom bortfall av tjenester og avhengigheter til banker, media, politi og sykehus. Utviklingen innen kunstig intelligens (KI) kan forsterke eksisterende digitale trusler og skape nye. | - Phishing/sosial manipulasjon, for eksempel at ansatte trykker på lenker, skanner QR-koder eller bruker minnepinner ukritisk<br>- Leverandør- og skyløsninger med komplekse avhengigheter<br>- Innside-risiko/tilsiktet handling<br>- Svikt i nettverk, strøm, ekom, kritisk personell |
| 10426 | Pandemi/alvorlig smittsom sykdom | En pandemi eller alvorlig smittsom sykdom kan få omfattende konsekvenser for Fredrikstad kommune som tjenesteyter, arbeidsgiver og lokal samfunnsaktør. Hendelsen kan føre til høyt sykefravær blant ansatte og langvarig personellmangell, stor belastning på helse- og omsorgstjenestene og redusert kapasitet i andre kommunale tjenester. Erfaringene fra covid-19 viser at konsekvensene kan bli langvarige og sammensatte, og det kan blant annet bli behov for prioritering av kritiske tjenester, massevaksinasjon og smittesporing. Videre vil kommunen måtte håndtere smittevernlogistikk, psykososial belastning, ivaretakelse av sårbare grupper og kommunikasjon til grupper som er vanskelig å nå. Pandemier kan også skape betydelige samfunnsmessige og økonomiske ringvirkninger og bidra til mangel på livsnødvendige varer og innsatsfaktorer. Effektiv håndtering forutsetter god planlegging, koordinering og kommunikasjon. | - Smittsomme sykdommer med høy spredningsevne<br>- Global mobilitet og reisevirksomhet<br>- Begrenset immunitet i befolkningen<br>- Mangel på personell over tid<br>- Tilsiktede handlinger eller uhell |
| 10427 | Akutt forurensning (land og sjø) | Akutt forurensning kan oppstå som følge av uhell, utslipp fra industri, transporthendelser eller skipstrafikk. Fredrikstad har industriområder, havn og elveløp som øker risikoen for utslipp til land, grunn og sjø. | - Industriell virksomhet og lagring av farlige stoffer |

| ID | Uønsket hendelse | Beskrivelse av hendelsen | Årsaker / medvirkende faktorer |
|---|---|---|---|
| | | Hendelsen kan få alvorlige konsekvenser for miljø, naturverdier, næringsliv og befolkningens helse. Den kan kreve langvarig opprydding og koordinert innsats mellom flere aktører. Hendelsen kan også utløses som følge av krig, sabotasje eller andre tilsiktede handlinger. | - Skipstrafikk og havneaktivitet<br>- Transport av kjemikalier<br>- Mangelfull sikring eller teknisk svikt<br>- Krig eller sabotasje |
| 10428 | Alvorlig industriulykke | En alvorlig industriulykke kan inntreffe ved industriområder eller virksomheter med farlige prosesser og stoffer. Fredrikstad har industri og logistikk knyttet til havn og næringsområder som representerer en potensiell risiko. Hendelsen kan føre til personskader, miljøforurensning og behov for evakuering. Den kan også gi konsekvenser utover kommunegrensen og kreve regional samordning. CBRNE-relaterte komponenter kan i enkelte tilfeller være en del av slike hendelser. | - Teknisk svikt i industrielle prosesser<br>- Menneskelig feil<br>- Manglende sikkerhetsrutiner<br>- Brann, eksplosjon eller utslipp<br>- Tilsiktede handlinger |
| 10429 | Alvorlig transportulykke (vei, sjø, jernbane) | Fredrikstad har et transportnett med vei, jernbane og sjøtransport. En alvorlig transportulykke kan føre til mange skadde eller omkomne og kreve betydelig innsats fra nødetater og kommune. Hendelsen kan gi brudd i fremkommelighet og logistikk, og skape behov for evakuering eller helseoppfølging. Transportulykker kan inntreffe plutselig og med komplekse rednings- og evakueringsbehov. Hendelsen omfatter også skipsulykker og andre storulykker med mange berørte, og kan i noen tilfeller medføre sekundære konsekvenser som akutt forurensning, oljeutslipp eller hendelser med farlig gods. Langvarige konsekvenser kan utvikle seg til bortfall av kritiske transportårer, jf. egen hendelse. | - Trafikkulykker og teknisk svikt<br>- Høy trafikkbelastning<br>- Vær- og føreforhold<br>- Menneskelig feil<br>- Farlig gods |
| 10430 | Svikt i vannforsyning/ drikkevannskvalitet | Svikt i vannforsyning eller redusert drikkevannskvalitet kan få alvorlige konsekvenser for befolkningens helse og kommunens evne til å levere grunnleggende tjenester. Hendelsen kan skyldes forurensning, teknisk svikt eller bortfall av strøm. Fredrikstad er avhengig av sikre vannkilder, godt vedlikeholdte anlegg og stabil | - Forurensning av vannkilder<br>- Teknisk svikt i behandlingsanlegg<br>- Strømbrudd<br>- Aldrende infrastruktur |

| ID | Uønsket hendelse | Beskrivelse av hendelsen | Årsaker / medvirkende faktorer |
|---|---|---|---|
| | | drift. En langvarig hendelse kan påvirke husholdninger, næringsliv, legevakt, storkjøkkendrift, smittevern og institusjoner. Tilsiktede handlinger eller krig kan også påvirke vannforsyningen direkte eller indirekte. | - Tilsiktede handlinger/krig |
| 10431 | Brudd i kritiske transportårer | Brudd i kritiske transportårer kan oppstå som følge av naturhendelser, teknisk svikt, ulykker eller tilsiktede handlinger, og medføre langvarig bortfall eller vesentlig redusert tilgjengelighet på sentrale transportforbindelser. For Fredrikstad kan dette omfatte stengte eller utilgjengelige bruer, jernbanestrekninger, viktige vegforbindelser eller havnefunksjoner. Slike brudd kan få betydelige konsekvenser for logistikk, forsyning, pendling, nødetaters fremkommelighet og kommunens evne til å levere kritiske tjenester. Hendelsen kjennetegnes ofte av lang varighet og store ringvirkninger, også utenfor kommunens grenser. Dette påvirker også tilgang til livsnødvendige varer og innsatsfaktorer og skiller seg fra akutte transportulykker ved at den omfatter langvarig bortfall av transportfunksjon. | - Ekstremvær, flom, skred eller erosjon som påvirker infrastruktur<br>- Tekniske feil eller strukturelle skader på broer/jernbane<br>- Ulykker, brann eller sammenstøt som medfører stenging over tid<br>- Få omkjøringsmuligheter og høy belastning<br>- Sikkerhetstiltak eller tilsiktede handlinger mot infrastruktur |
| 10432 | Tilsiktede handlinger (PLIVO, sabotasje, terror) | Tilsiktede handlinger som PLIVO (pågående livstruende vold), sabotasje eller terror kan ramme kommunen direkte eller indirekte. Selv om sannsynligheten vurderes som lav, kan konsekvensene bli svært alvorlige for liv, helse og samfunnets trygghet. Fredrikstad har offentlige bygg, større arrangementer og infrastruktur som kan være potensielle mål. Hendelsen krever rask koordinering med nødetater og tydelig kriseledelse. Hendelsen kan også omfatte desinformasjon, påvirkningsoperasjoner og i enkelte tilfeller CBRNE-komponenter som svekker tillit og påvirker befolkningens atferd og kommunens situasjonsforståelse. | - Radikalisering og ekstremisme<br>- Uønskede tilsiktede handlinger<br>- Mangelfulle sikringstiltak<br>- Samfunnsmessige spenninger<br>- Desinformasjon og påvirkningsoperasjoner |

| ID | Uønsket hendelse | Beskrivelse av hendelsen | Årsaker / medvirkende faktorer |
|---|---|---|---|
| 10433 | Redusert styringsevne og samordning ved komplekse hendelser | Redusert styringsevne og samordning kan oppstå i situasjoner med samtidige, langvarige eller komplekse hendelser som legger betydelig press på organisasjonen. Det er utfordrende for en kommune å skulle planlegge for ukjente trusler og man vet aldri hva som kan inntreffe. Eksempler kan være store, men svært sjeldne, naturkatastrofer som solstorm, meteoritt-nedslag, jordskjelv eller vulkanutbrudd. Det kan også være store endringer i verdensordenen, global samhandling (handel osv.) eller brå endringer i nasjonale styringsforhold som gir utslag i at kommunen rammes og endrer rammebetingelsene vesentlig fra dagens situasjon. For Fredrikstad kan dette innebære utfordringer med å etablere, opprettholde og samordne effektiv kriseledelse over tid, særlig der flere sektorer rammes samtidig. Hendelsen kan føre til forsinkede beslutninger, uklar prioritering av ressurser og mangelfull koordinering med eksterne aktører. Konsekvensene kan forsterkes dersom hendelsen sammenfaller med bortfall av strøm, EKOM eller høy belastning på nøkkelpersonell. Dette kan også forsterkes av økonomiske eller finansielle kriser som påvirker kommunens handlingsrom, samt av desinformasjon som svekker situasjonsforståelse og etterlevelse av råd. Helse er et kritisk beslutningsområde ved ressursknapphet, med behov for blant annet avløsningsplaner/personell og tydelig prioritering av forsvarlige minimumstjenester.<br>Ved å planlegge for utholdenhet, kontinuitet, redundans og standard prosedyrer og metodikk innen krisehåndtering og beredskap kan vi likevel til en viss grad forberede oss og bygge resiliens mot det uforutsette og ukjente. | - Sammensatte og samtidige hendelser med høy kompleksitet<br>- Langvarig belastning på kommuneledelse og kriseorganisasjon<br>- Uklar rolle- og ansvarsfordeling mellom strategisk og operativt nivå<br>- Mangelfull utholdenhet i kriseledelse og støttefunksjoner<br>- Begrenset tilgang på beslutningsstøtte og situasjonsforståelse<br>- Hendelser vi per nå ikke klarer å forutse, men som vil gi kommunen store utfordringer med styringsevne og/eller ressurstilgang |
| 10434 | Sikkerhetspolitisk krise/krig | En sikkerhetspolitisk krise eller krig kan få omfattende konsekvenser for Fredrikstad kommune som lokal forvaltningsmyndighet og tjenesteyter. Hendelsen kan påvirke samfunnsfunksjoner, forsyninger, personell og befolkningens trygghet. Kommunen vil få en viktig rolle i sivil motstandsdyktighet, støtte til nasjonale myndigheter og ivaretakelse av befolkningen. Kommunens oppgaver ved en sikkerhetspolitisk krise eller krig er blant annet: | - Internasjonale konflikter<br>- Økt geopolitisk spenning<br>- Hybrid påvirkning og sammensatte trusler |

| ID | Uønsket hendelse | Beskrivelse av hendelsen | Årsaker / medvirkende faktorer |
|---|---|---|---|
| | | Opprettholde ledelse, beslutningsevne og krisehåndtering.<br>Sikre kritiske tjenester til befolkningen.<br>Samordne innsatsen mellom kommunale tjenester, politi, helseforetak, Forsvaret, Statsforvalteren, Sivilforsvaret og frivillige aktører.<br>Prioritere liv, helse og samfunnskritiske funksjoner når ressurser er knappe.<br>Bidra til beskyttelse av sivilbefolkningen, herunder evakuering, tilfluktsrom og informasjon til innbyggerne.<br>Pasienter kan bli sendt hjem fra spesialisthelsetjenesten og legge større press på kommunale helsetjenester.<br>Hendelsen kan være langvarig og preget av usikkerhet. Helhetlig beredskap, utholdenhet og samordning er avgjørende, og kommunen er som del av totalforsvaret med på å sikre at samfunnet i størst mulig grad kan fortsette å fungere også under krise og krig, herunder ved hybride trusler og i særlige tilfeller atom- og strålerelaterte konsekvenser. | |

### 5.3 Analyse av uønskede hendelser

(Definisjoner av de ulike kriteriene er beskrevet i «Vedlegg 1 Tabeller for sannsynlighet og konsekvens».)

| ID | Uønsket hendelse | Sannsynlighet for hendelsen | Konsekvens | Oppsummering av samlet vurdering av sårbarhet | Kunnskapsstyrke | Styrbarhet |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 10317 | Ekstremvær | D. Høy | **Liv og helse:** 4. Stor<br>**Samfunnsstabilitet:** 4. Stor<br>**Natur og miljø:** 4. Stor<br>**Materielle verdier:** 4. Stor | Høy<br>**Behov for befolkningsvarsling?** Ja<br>**Behov for evakuering?** Ja | Middels | Lav |
| 10421 | Kvikkleireskred/ usikre grunnforhold | C. Middels | **Liv og helse:** 4. Stor<br>**Samfunnsstabilitet:** 3. Middels<br>**Natur og miljø:** 3. Middels<br>**Materielle verdier:** 4. Stor | Høy<br>**Behov for befolkningsvarsling?** Ja<br>**Behov for evakuering?** Ja | Middels | Middels |
| 10422 | Brann; storbrann og skog-/utmarksbrann | C. Middels | **Liv og helse:** 5. Svært stor<br>**Samfunnsstabilitet:** 3. Middels<br>**Natur og miljø:** 5. Svært stor<br>**Materielle verdier:** 4. Stor | Middels<br>**Behov for befolkningsvarsling?** Ja<br>**Behov for evakuering?** Ja | Sterk | Middels |
| 10423 | Langvarig strømbrudd | C. Middels | **Liv og helse:** 4. Stor<br>**Samfunnsstabilitet:** 5. Svært stor<br>**Natur og miljø:** 0. Ingen / ikke relevant<br>**Materielle verdier:** 3. Middels | Høy<br>**Behov for befolkningsvarsling?** Ja<br>**Behov for evakuering?** Ja | Middels | Middels |
| 10424 | Bortfall av EKOM (elektronisk kommunikasjon) | C. Middels | **Liv og helse:** 4. Stor<br>**Samfunnsstabilitet:** 5. Svært stor<br>**Natur og miljø:** 0. Ingen / ikke relevant | Høy<br>**Behov for befolkningsvarsling?** Ja<br>**Behov for evakuering?** Nei | Middels | Middels |

| ID | Uønsket hendelse | Sannsynlighet for hendelsen | Konsekvens | Oppsummering av samlet vurdering av sårbarhet | Kunnskapsstyrke | Styrbarhet |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | **Materielle verdier:** 4. Stor | | | |
| 10425 | Alvorlige digitale hendelser | D. Høy | **Liv og helse:** 4. Stor<br>**Samfunnsstabilitet:** 5. Svært stor<br>**Natur og miljø:** 1. Svært små<br>**Materielle verdier:** 4. Stor | Høy<br>**Behov for befolkningsvarsling?** Ja<br>**Behov for evakuering?** Nei | Svak | Høy |
| 10426 | Pandemi/alvorlig smittsom sykdom | D. Høy | **Liv og helse:** 5. Svært stor<br>**Samfunnsstabilitet:** 4. Stor<br>**Natur og miljø:** 0. Ingen / ikke relevant<br>**Materielle verdier:** 4. Stor | Høy<br>**Behov for befolkningsvarsling?** Nei<br>**Behov for evakuering?** Nei | Sterk | Middels |
| 10427 | Akutt forurensning (land og sjø) | C. Middels | **Liv og helse:** 3. Middels<br>**Samfunnsstabilitet:** 2. Små<br>**Natur og miljø:** 5. Svært stor<br>**Materielle verdier:** 3. Middels | Middels<br>**Behov for befolkningsvarsling?** Ja<br>**Behov for evakuering?** Ja | Sterk | Middels |
| 10428 | Alvorlig industriulykke | B. Lav | **Liv og helse:** 5. Svært stor<br>**Samfunnsstabilitet:** 3. Middels<br>**Natur og miljø:** 4. Stor<br>**Materielle verdier:** 4. Stor | Middels<br>**Behov for befolkningsvarsling?** Ja<br>**Behov for evakuering?** Ja | Svak | Middels |
| 10429 | Alvorlig transportulykke (vei, sjø, jernbane) | B. Lav | **Liv og helse:** 4. Stor<br>**Samfunnsstabilitet:** 2. Små<br>**Natur og miljø:** 1. Svært små | Middels<br>**Behov for befolkningsvarsling?** Nei | Middels | Middels |

| ID | Uønsket hendelse | Sannsynlighet for hendelsen | Konsekvens | Oppsummering av samlet vurdering av sårbarhet | Kunnskapsstyrke | Styrbarhet |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | **Materielle verdier:** 2. Små | **Behov for evakuering?** Nei | | |
| 10430 | Svikt i vannforsyning/ drikkevanns-kvalitet | B. Lav | **Liv og helse:** 3. Middels<br>**Samfunnsstabilitet:** 4. Stor<br>**Natur og miljø:** 1. Svært små<br>**Materielle verdier:** 2. Små | Høy<br>**Behov for befolkningsvarsling?** Ja<br>**Behov for evakuering?** Nei | Middels | Høy |
| 10431 | Brudd i kritiske transportårer | C. Middels | **Liv og helse:** 2. Små<br>**Samfunnsstabilitet:** 5. Svært stor<br>**Natur og miljø:** 1. Svært små<br>**Materielle verdier:** 4. Stor | Høy<br>**Behov for befolkningsvarsling?** Nei<br>**Behov for evakuering?** Nei | Svak | Middels |
| 10432 | Tilsiktede handlinger (PLIVO, sabotasje, terror) | B. Lav | **Liv og helse:** 5. Svært stor<br>**Samfunnsstabilitet:** 3. Middels<br>**Natur og miljø:** 1. Svært små<br>**Materielle verdier:** 2. Små | Middels<br>**Behov for befolkningsvarsling?** Ja<br>**Behov for evakuering?** Ja | Middels | Middels |
| 10433 | Redusert styringsevne og samordning ved komplekse hendelser | C. Middels | **Liv og helse:** 4. Stor<br>**Samfunnsstabilitet:** 5. Svært stor<br>**Natur og miljø:** 2. Små<br>**Materielle verdier:** 3. Middels | Høy<br>**Behov for befolkningsvarsling?** Nei<br>**Behov for evakuering?** Nei | Svak | Høy |
| 10434 | Sikkerhets-politisk krise/krig | C. Middels | **Liv og helse:** 5. Svært stor<br>**Samfunnsstabilitet:** 5. Svært stor<br>**Natur og miljø:** 3. Middels | Middels<br>**Behov for befolkningsvarsling?** Ja | Svak | Lav |

| ID | Uønsket hendelse | Sannsynlighet for hendelsen | Konsekvens | Oppsummering av samlet vurdering av sårbarhet | Kunnskapsstyrke | Styrbarhet |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | **Materielle verdier:** 5. Svært stor | **Behov for evakuering?** Ja | | |

# 6 Fremstilling av risiko- og sårbarhetsbilde

Denne helhetlige kommunale ROS-analysen er utarbeidet i 2026, «Totalforsvarsåret». Norske myndigheter har over tid beskrevet en alvorlig og mer uforutsigbar sikkerhetspolitisk situasjon, med behov for økt motstandskraft, bedre samhandling og styrket beredskap i hele samfunnet. Dette har medført nye og tydeliggjorte krav, oppgaver og forventninger til kommunenes rolle innen samfunnssikkerhet, beredskap og totalforsvar. Særlig gjelder dette kommunenes rolle ved sikkerhetspolitisk krise og krig, kontinuitetsplanlegging, forsyningssikkerhet, digital sikkerhet, vertslandsstøtte, evakuering, samordning med Forsvaret og øvrige totalforsvarsaktører og opprettholdelse av kritiske tjenester under langvarige kriser. Nye veiledere fra DSB og nasjonale initiativer som Totalforsvarsåret 2026 og «Norge øver» har bidratt til å konkretisere kommunenes roller og forventede bidrag.

Denne utviklingen har også konsekvenser for kommunens organisering, kompetanse og ressursbehov innen samfunnssikkerhet og beredskap. Ressursbehovet følger ikke først og fremst av enkeltstående planer eller øvelser, men av summen av oppgaver som krever tverrfaglig involvering, koordinering og kontinuerlig oppfølging. Flere av oppgavene krever regelmessig oppdatering, øving, kompetansebygging, samordning og revisjon av planverk. Kommunen må blant annet videreutvikle sin evne til å håndtere bortfall av elektronisk kommunikasjon (ekom), kontinuitet i kritiske tjenester, forsyningssikkerhet, evakuering, sivile beskyttelsestiltak og andre konsekvenser av alvorlige og langvarige kriser.

Samfunnssikkerhet og beredskap angår hele samfunnet og må ivaretas som et helhetlig ansvar i kommunen. Ansvaret går på tvers av organisatoriske og faglige skillelinjer og forutsetter at kommunen planlegger, samordner og handler som én organisasjon. DSB peker blant annet på behovet for at totalforsvarshensyn integreres i kommunens planlegging og at helhetlig ROS benyttes som et sentralt kunnskapsgrunnlag.

Oppfølgingen av denne ROS-analysen må derfor også ses i sammenheng med kommunens samlede kapasitet til å arbeide systematisk og langsiktig med samfunnssikkerhet og beredskap. Nye eller vesentlig utvidede oppgaver som følger av nasjonale krav, føringer og forventninger kan medføre behov for økte ressurser, både innen det sentrale beredskapsarbeidet og i kommunens tjenesteområder. Dette gjelder blant annet oppgaver knyttet til totalforsvar, sikkerhetspolitisk krise og krig, sivile beskyttelsestiltak, forsyningssikkerhet, nødstrøm, sikring av kritisk infrastruktur, sikkerhetsarbeid og opprettholdelse av kritiske kommunale tjenester.

Nye eller vesentlig utvidede statlige krav og oppgaver kan medføre økte ressursbehov. Eventuelle økonomiske konsekvenser må vurderes gjennom kommunens ordinære plan- og budsjettprosesser.

## 6.1 Eksisterende og fremtidige risiko- og sårbarhetsfaktorer i kommunen

Fredrikstad kommunes risiko- og sårbarhetsbilde påvirkes både av eksisterende lokale forhold og av langsiktige samfunnsendringer. Kommunens beliggenhet ved Glomma og Oslofjorden, kritiske transportforbindelser, industri- og havnevirksomhet, kvikkleireområder og avhengighet av teknisk og digital infrastruktur representerer sentrale sårbarheter. Klimaendringer, økt digitalisering, endringer i den sikkerhetspolitiske situasjonen og økende avhengigheter mellom kritiske samfunnsfunksjoner forventes å påvirke risiko- og sårbarhetsbildet fremover.

Analysen viser særlig behov for å planlegge for langvarige og sammensatte hendelser der flere samfunnsfunksjoner svikter samtidig. Kommunens evne til kontinuitet, omstilling og opprettholdelse av kritiske tjenester vil derfor være sentral for den samlede motstandsdyktigheten.

### 6.2 Risiko og sårbarhet utenfor kommunens geografiske område

Fredrikstad er avhengig av en rekke infrastrukturer, forsyningskjeder og tjenester som ligger helt eller delvis utenfor kommunens geografiske område og direkte kontroll. Hendelser andre steder kan derfor få betydelige konsekvenser lokalt. Dette gjelder blant annet strøm- og ekomforsyning, transport og logistikk, drivstoff, mat og legemidler, spesialisthelsetjenester og digitale tjenester.

Også hendelser i nabokommuner, regional eller nasjonal infrastruktur og internasjonale forhold kan påvirke Fredrikstad. Kommunens beredskap må derfor bygge på samarbeid og samordning med nabokommuner, Statsforvalteren, nødetater, infrastruktureiere, næringsliv, frivillige organisasjoner og øvrige aktører i totalforsvaret.

### 6.3 Hvordan ulike risiko- og sårbarhetsfaktorer påvirker hverandre

De analyserte hendelsene må ikke betraktes isolert. Flere hendelser kan oppstå samtidig, utløse nye hendelser eller forsterke konsekvensene av hverandre. Særlig er det sterke gjensidige avhengigheter mellom strøm, EKOM, digitale systemer, vann og avløp, transport, forsyninger og kommunens styringsevne.

Et langvarig strømbrudd kan eksempelvis påvirke EKOM, vannforsyning, helse- og omsorgstjenester, digitale løsninger, drivstofftilgang og kommunens krisehåndtering. Tilsvarende kan ekstremvær eller tilsiktede handlinger føre til samtidige bortfall av flere kritiske funksjoner. Kommunens beredskap må derfor ta høyde for følgehendelser, samtidighet og kaskadeeffekter, og ikke bare håndtering av enkeltstående hendelser.

### 6.4 Sårbarheter i kritiske samfunnsfunksjoner og påkjenninger i beredskapen

| ID | Uønsket hendelse | Hvilke samfunnskritiske funksjoner kan den uønskede hendelsen ha konsekvenser for? |
|---|---|---|
| 10317 | Ekstremvær | Fremkommelighet og transport<br>Nød- og redningstjeneste<br>Forsyning av mat, varme og medisiner<br>Forsyning av drivstoff<br>Forsyning av energi<br>Elektroniske kommunikasjonstjenester<br>Drikkevannforsyning<br>Helse og omsorg<br>Avløpshåndtering |
| 10421 | Kvikkleireskred/usikre grunnforhold | Fremkommelighet og transport<br>Nød- og redningstjeneste<br>Drikkevannforsyning<br>Helse og omsorg<br>Avløpshåndtering |
| 10422 | Brann; storbrann og skog-/utmarksbrann | Fremkommelighet og transport<br>Nød- og redningstjeneste<br>Forsyning av mat, varme og medisiner<br>Drikkevannforsyning<br>Helse og omsorg |
| 10423 | Langvarig strømbrudd | Nød- og redningstjeneste<br>Forsyning av mat, varme og medisiner<br>Forsyning av drivstoff<br>Forsyning av energi<br>Elektroniske kommunikasjonstjenester<br>Styringsevne og kriseledelse<br>Digital sikkerhet (IKT)<br>Drikkevannforsyning |

| ID | Uønsket hendelse | Hvilke samfunnskritiske funksjoner kan den uønskede hendelsen ha konsekvenser for? |
|---|---|---|
| | | Helse og omsorg<br>Avløpshåndtering<br>Krisekommunikasjon |
| 10424 | Bortfall av EKOM (elektronisk kommunikasjon) | Nød- og redningstjeneste<br>Forsyning av mat, varme og medisiner<br>Elektroniske kommunikasjonstjenester<br>Styringsevne og kriseledelse<br>Digital sikkerhet (IKT)<br>Drikkevannforsyning<br>Helse og omsorg |
| 10425 | Alvorlige digitale hendelser | Nød- og redningstjeneste<br>Forsyning av mat, varme og medisiner<br>Elektroniske kommunikasjonstjenester<br>Styringsevne og kriseledelse<br>Digital sikkerhet (IKT)<br>Drikkevannforsyning<br>Helse og omsorg |
| 10426 | Pandemi/alvorlig smittsom sykdom | Forsyning av mat, varme og medisiner<br>Forsyning av drivstoff<br>Styringsevne og kriseledelse<br>Helse og omsorg |
| 10427 | Akutt forurensning (land og sjø) | Fremkommelighet og transport<br>Nød- og redningstjeneste<br>Styringsevne og kriseledelse<br>Helse og omsorg<br>Avløpshåndtering |
| 10428 | Alvorlig industriulykke | Fremkommelighet og transport<br>Nød- og redningstjeneste<br>Styringsevne og kriseledelse<br>Helse og omsorg |
| 10429 | Alvorlig transportulykke (vei, sjø, jernbane) | Fremkommelighet og transport<br>Nød- og redningstjeneste<br>Forsyning av mat, varme og medisiner<br>Styringsevne og kriseledelse<br>Helse og omsorg |
| 10430 | Svikt i vannforsyning/ drikkevannskvalitet | Forsyning av mat, varme og medisiner<br>Styringsevne og kriseledelse<br>Drikkevannforsyning<br>Helse og omsorg<br>Avløpshåndtering |
| 10431 | Brudd i kritiske transportårer | Fremkommelighet og transport<br>Nød- og redningstjeneste<br>Forsyning av mat, varme og medisiner<br>Forsyning av drivstoff<br>Forsyning av energi<br>Styringsevne og kriseledelse<br>Helse og omsorg |
| 10432 | Tilsiktede handlinger (PLIVO, sabotasje, terror) | Fremkommelighet og transport<br>Nød- og redningstjeneste<br>Forsyning av mat, varme og medisiner<br>Styringsevne og kriseledelse |

| ID | Uønsket hendelse | Hvilke samfunnskritiske funksjoner kan den uønskede hendelsen ha konsekvenser for? |
|---|---|---|
| | | Drikkevannforsyning<br>Helse og omsorg |
| 10433 | Redusert styringsevne og samordning ved komplekse hendelser | Nød- og redningstjeneste<br>Styringsevne og kriseledelse<br>Helse og omsorg |
| 10434 | Sikkerhetspolitisk krise/krig | Fremkommelighet og transport<br>Nød- og redningstjeneste<br>Forsyning av mat, varme og medisiner<br>Forsyning av drivstoff<br>Forsyning av energi<br>Elektroniske kommunikasjonstjenester<br>Styringsevne og kriseledelse<br>Digital sikkerhet (IKT)<br>Drikkevannforsyning<br>Helse og omsorg<br>Avløpshåndtering |

### 6.5 Kommunens evne til å opprettholde og gjenoppta tjenesteproduksjon

Analysen viser at kommunens evne til å opprettholde kritiske tjenester er særlig avhengig av tilgang på personell, strøm, EKOM, digitale systemer, vann, transport og nødvendige varer og innsatsfaktorer. Langvarige eller samtidige bortfall kan medføre behov for å redusere eller omprioritere ordinær tjenesteproduksjon for å opprettholde de mest kritiske tjenestene.

Det er derfor nødvendig å videreutvikle kommunens kontinuitetsplanlegging, herunder identifisere kritiske tjenester og minimumsnivå for drift, kritisk personell og kompetanse, nødvendige innsatsfaktorer, alternative arbeidsmåter og manuelle rutiner. Planleggingen må også ta høyde for langvarige hendelser med betydelig personellfravær eller redusert tilgang på eksterne leveranser og tjenester.

Evnen til rask gjenoppretting etter hendelser bør inngå som en integrert del av beredskapsarbeidet og øves sammen med evnen til å opprettholde tjenester under selve hendelsen.

### 6.6 Behov for befolkningsvarsling og evakuering

Fredrikstad kommune har via vann- og avløpsavdelingen et adressevarslingssystem, men ikke et eget befolkningsvarslingssystem for informasjon til personer som befinner seg i et gitt område - da er det politiets nødvarslingssystem som er alternativet. Evakueringsplanverk utvikles parallelt med utarbeidelse av ROS, og revideres jevnlig. Kommunen har avtale med lokalt hotell for innkvartering ved akutt boligmangel (eksempelvis brann) som håndteres fra legevakt, og lokalt evakuert- og pårørendesenter (EPS) med kapasitet til 200 personer. I regionen har Fredrikstad og nabokommunene avtale med Røde Kors Østfold, politiet og Statsforvalter om regionalt EPS ved behov for et større antall evakuerte.

Analysen viser at flere av de identifiserte hendelsene kan medføre behov for rask varsling eller evakuering av større eller mindre deler av befolkningen. Kommunen bør derfor videreutvikle planverk for befolkningsinformasjon og evakuering, herunder alternative informasjonskanaler ved bortfall av EKOM, transportbehov, mottakskapasitet og særskilt ivaretakelse av personer som trenger bistand ved evakuering. Planverket bør omfatte evakuering av større geografiske områder ved hendelser som kan medføre akutt fare for befolkningen. Blant annet bør planverket oppdateres med tanke på nye statlige føringer for krigsutflytting når disse planene blir revidert.

# 7 Oppfølging

Denne ROS-analysen peker særlig på økende sårbarhet knyttet til høy avhengighet av strøm, EKOM, drikkevann og digitale systemer, klimaendringer og mer ekstremvær, samt sårbarhet i kritiske transportforbindelser som kan påvirke logistikk og fremkommelighet. Flere hendelser kan opptre samtidig eller forsterke hverandre. Handlingsdelen angir prioriterte tiltak formulert for oppfølging i kommunens styringssystem og kommunens ROS-/planverktøy, og må kobles til økonomiplan og årlige budsjettprosesser.

## 7.1 Anbefalte oppfølgingstiltak

(Ansvar, frister og eventuelle økonomiske konsekvenser fastsettes som del av den videre administrative oppfølgingen etter politisk behandling av analysen.)

| ID | Tiltak | Ansvarlig | Status | Opprettet dato |
|---|---|---|---|---|
| **Ekstremvær** | | | | |
| 10419 | Implementere anbefalinger fra DSBs veiledere om samfunnssikkerhet i arealplanlegging. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10435 | Oppdatering av flom- og overvannskart. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10539 | Implementere prioriterte tiltak fra rapport "Klimatilpasning i Fredrikstad kommune – Statusbeskrivelse og videre anbefalinger (2026)", herunder tydeliggjøring av roller og ansvar, etablering av tverrfaglig samordning, kompetanseheving, systematisk læring etter ekstremværhendelser og styrket integrering av klimatilpasning i planlegging, beredskap og investeringsprosesser. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| **Kvikkleireskred/ usikre grunnforhold** | | | | |
| 10437 | Styrke intern kompetanse på grunnforhold og vurdere systematisk gjennomgang av eldre reguleringsplaner. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10438 | Etablere rammeavtale for geoteknisk kompetanse. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10440 | Bedre rutiner for samhandling mellom overordnet beredskap og arealutvikling, infrastrukturplanlegging, planarbeid og byggesak. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| **Brann; storbrann og skog-/utmarksbrann** | | | | |
| 10442 | Videreutvikle og oppdatere brannvesenets ROS-analyser og beredskapsplanverk. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |

| ID | Tiltak | Ansvarlig | Status | Opprettet dato |
|---|---|---|---|---|
| 10443 | Videreutvikle samvirkeøvelser for storbrann/utmarksbrann. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10444 | Systematisk oppdatering av risikoobjekter og innsatsplaner, vurdere økt forebygging i eldre bebyggelse og særskilte brannobjekter. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| **Langvarig strømbrudd** | | | | |
| 10445 | Vurdere å utvide reservekraft/nødstrøm på flere kritiske lokasjoner. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10447 | Bedre oversikt over strømavhengige brukere og tjenester, herunder oppdatere oversikt over strømavhengige brukere med kritisk medisinsk utstyr og tjenestesteder med behov for reservekraft/nødstrøm. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10448 | Oppdatere tiltakskort for langvarige hendelser (48–72 timer+) og flere øvelser med sammensatte bortfall (strøm+ekom). | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10450 | Nye avtaler om drivstoff til aggregater og kjøretøy. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| **Bortfall av EKOM (elektronisk kommunikasjon)** | | | | |
| 10451 | Kartlegge og prioritere kommunens kritiske samband (kriseledelse, legevakt, vann/avløp), vurdere å øke redundans/backup for kritiske enheter (f.eks. satellitt/alternativt samband). | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10452 | Etablere/oppdatere avtaler med ekomleverandører om prioritet ved feilretting. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10453 | Oppdatere/utarbeide og øve manuelle rutiner ved bortfall av elektronisk pasientjournal (EPJ), fagsystemer, telefoni/EKOM, responssenter og helseteknologiske løsninger. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10454 | Øve beredskapsorganisasjonen på “bortfall EKOM” med etablering av fysiske informasjonspunkter og test av samband med øvrige beredskapsaktører (nødnett og satellitt-telefon). | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10455 | Etablere ny antenne på rådhustaket for styrket nødnett-dekning i kommunen. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |

| ID | Tiltak | Ansvarlig | Status | Opprettet dato |
|---|---|---|---|---|
| **Alvorlige digitale hendelser** | | | | |
| 10460 | Etablere/oppdatere plan for hendelseshåndtering (IR) med roller, kontaktpunkter og beslutningsstøtte. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10461 | Kommunens sikkerhetsnivå utvikles i takt med økt digitalisering, teknologisk utvikling og endringer i trusselbildet, herunder videreutvikle rutiner for sikker backup av data og styrke redundans på kritiske systemer. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10462 | Øke bevissthet i organisasjonen om konsekvenser av alvorlige digitale hendelser og mulige risikoreduserende tiltak. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10463 | Gjennomføre regelmessige øvelser og evalueringer. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| **Pandemi/alvorlig smittsom sykdom** | | | | |
| 10466 | Jevnlig oppdatering av pandemiplan, smittevernplan og plan for massevaksinasjon. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10467 | Oppdatere kontinuitetsplaner, herunder:<br>1. Årlig revisjon og øvelse av kontinuitetsplaner i alle helsetjenester (ansvar Helse)<br>2. Overordnet kommunal kontinuitetsplan for å sikre personal (ansvar Beredskapsstab)<br>3. Evaluering og oppdatering av oversikt over samfunnskritiske funksjoner i kommunen (ansvar HR) | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10468 | Følge opp vaksinasjon etter gjeldende vaksinasjonsprogram og anbefalinger. God dekning i barnevaksinasjonsprogram, voksenvaksinasjonsprogram og at anbefalinger fra helsemyndigheter for øvrig følges er med å redusere sårbarheten for utbrudd. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10469 | Videreutvikle planverk for helsemessig og sosial beredskap. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| **Akutt forurensning (land og sjø)** | | | | |
| 10472 | Styrke kompetanse innen miljøhendelser og øving av forurensningsberedskap. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10473 | Tydeligere samhandlingsrutiner med eksterne aktører (som Kystverket, Bane Nor og Statens Vegvesen). | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| **Alvorlig industriulykke** | | | | |

| ID | Tiltak | Ansvarlig | Status | Opprettet dato |
|---|---|---|---|---|
| 10474 | Styrke samordning mellom kommunen og industrivirksomheter, oppdatere oversikt over risikovirksomheter. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10475 | Øke øvelser rettet mot industriulykker. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| **Alvorlig transportulykke (vei, sjø, jernbane)** | | | | |
| 10478 | Videreutvikle kommunens rolle ved masseulykker, blant annet ved å lage eget tiltakskort for hendelsen med fokus på evakuering, mottak og helsetjenester ved alvorlige ulykker. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10480 | Styrke samhandling med regionale aktører (som Kystverket, Borg Havn, Bane Nor, Statens Vegvesen og fylkeskommunen). | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| **Svikt i vannforsyning/drikkevannskvalitet** | | | | |
| 10482 | Videreutvikle reservevanns-kapasitet og utrede om det er øvrige tjenester eller utstyr vi som kommune har behov for slik at vi er bedre rustet. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10483 | Forsterke sikring av kritiske punkter og utrede hvilke infrastrukturinvesteringer som vil redusere risiko. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10485 | Regelmessige øvelser for vannberedskap og vedlikehold av oversikt for kritiske og prioriterte abonnenter. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| **Brudd i kritiske transportårer** | | | | |
| 10486 | Kartlegge og prioritere kritiske transportforbindelser og avhengigheter, og styrke samordning og kontaktflater med infrastruktureiere. Planlegge for redundans ved brudd i kritiske transportårer. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10488 | Gjennomføre beredskapsanalyser for avhengighet av kritiske leveranser, for eksempel innen legemidler, matforsyning osv. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10489 | Inkludere transportbrudd i tverrsektorielle øvelser og sammensatte scenarioer. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| **Tilsiktede handlinger (PLIVO, sabotasje, terror)** | | | | |
| 10490 | Videreutvikle og øve kommunens planer for opprettelse av evakuert- og pårørendesenter (EPS) og psykososialt kriseteam. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10491 | Jevnlig oppdatering av kommunens evakueringsplan, blant annet med fokus på psykososial beredskap, inkludering av sårbare grupper, transportplaner og ivaretakelse av grunnleggende behov. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |

| ID | Tiltak | Ansvarlig | Status | Opprettet dato |
|---|---|---|---|---|
| 10492 | Regelmessige tversektorielle øvelser med relevante samvirkeaktører. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10493 | Systematisk gjennomgang av sikringstiltak for kommunale bygg og tjenester. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| **Redusert styringsevne og samordning ved komplekse hendelser** | | | | |
| 10495 | Styrke utholdenhet gjennom bemannings- og avløsningsplaner for kriseledelse og krisestab (kontinuitetsplaner). Vurdere å reetablere en utvidet krisestab med personer som får opplæring og kan bidra med krisehåndtering. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10496 | Sørge for nødvendig kompetanse gjennom opplæring og kurs for personer som skal ha en rolle i kommunens krisehåndtering. Opprette en fast årlig budsjettpost for beredskapsarbeid, -opplæring og -øvelser for kommuneområdene og felles for kommunen, med krav om evaluering og oppfølging etter gjennomførte kurs og øvelser. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10498 | Etablere/forbedre rutiner for situasjonsforståelse, beslutningsstøtte og dokumentasjon, blant annet opplæring i proaktiv stabsmetodikk og bruke standard metodikk og verktøy uavhengig av hva slags krise man står ovenfor. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10499 | Styrke håndtering av ryktespredning og desinformasjon, herunder oppdatere plan for krisekommunikasjon. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10540 | Oppdatere kommunens ressursoversikt jevnlig for å ha oversikt over antall ansatte, samfunnskritiske stillinger, beredskapslager/utstyr, maskinpark, kompetanse, styrkedisponerte til Forsvaret/Sivilforsvaret, viktige ressurser hos eksterne beredskapsaktør osv. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| **Sikkerhetspolitisk krise/krig** | | | | |
| 10500 | Oppdatere planverk for å tydeliggjøre kommunens rolle i totalforsvaret, herunder sivile beskyttelsestiltak, forsyningssikkerhet, nødstrøm og sikring av kritisk infrastruktur. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10502 | Gjennomføre beredskapsøvelser med tema krise og krig i samarbeid med andre aktører i totalforsvaret. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |
| 10503 | Videreutvikle planverk for sivil motstandsdyktighet og opprettholdelse av samfunnsfunksjoner under krig, herunder kontinuitetsplaner og kartlegging av personell | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |

| ID | Tiltak | Ansvarlig | Status | Opprettet dato |
|---|---|---|---|---|
| | som er styrkedisponert til Forsvaret og Sivilforsvaret og vurdere å søke fritak. | | | |
| 10542 | Kartlegge og utrede behov for tilfluktsrom og sikre tilfluktssteder i tråd med nasjonale lovverk og anbefalinger. | - | Identifisert (påventer avgjørelse) | - |

# 8 Referanser

## 8.1 Referanser til ROS-analysen

- Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse for Fredrikstad kommune (2022)
- FylkesROS Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus 2026–2030 (Statsforvalteren)
- DSB: Veileder for helhetlig kommunal risiko- og sårbarhetsanalyse
- DSBs veiledere for kommunene i samfunnssikkerhet og beredskap
- Helhetlige ROS-analyser fra Moss, Hvaler, Lillestrøm, Sandnes og Risør kommuner
- Pandemiplan Fredrikstad kommune og øvrige relevante sektorplaner
- Erfaringer fra faktiske hendelser, øvelser og beredskapsarbeid i Fredrikstad kommune

## 8.2 Vedlegg

Vedlegg 1 Tabeller for sannsynlighet og konsekvens
Vedlegg 2 Helhetlig overordnet ROS Fredrikstad kommune - samlet risikobilde

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2026/32795
**Dokumentnr.:** 2
**Løpenr.:** 368615/2026
**Klassering:** Q80

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Teknisk utvalg | 25.11.2026 | 47/26 |

# Representantforslag til Teknisk utvalg fra Ken Aslak Falleth (FrP): Vurdering av kjøreretning i krysset Gunnar Nilsens gate og Brochs gate

### Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler Teknisk utvalg å fatte følgende vedtak:

1. Dagens regulering med påbudt venstresving i krysset Gunnar Nilsens gate og Brochs gate videreføres inntil videre.
2. Muligheten for å åpne for ordinær motorisert trafikk rett fram mot Damstredet vurderes som del av den samlede evalueringen av trafikkmønsteret i sentrum. Dersom evalueringen gir grunnlag for endret regulering, legges dette fram for Teknisk utvalg til politisk behandling.

### Sammendrag
Saken gjelder et representantforslag fra Ken Aslak Falleth (FrP) om å vurdere å fjerne påbudet om venstresving i krysset Gunnar Nilsens gate og Brochs gate. Forslaget innebærer at ordinær motorisert trafikk igjen skal kunne kjøre rett fram mot Damstredet.

Dagens regulering inngår i gjennomføringen av Plan for gatenett- og gatebruk i Fredrikstad bysentrum. Reguleringen må derfor vurderes i sammenheng med kollektivknutepunktet, sykkelforbindelsen gjennom sentrum og trafikkfordelingen i omkringliggende gater.

En åpning kan gi kortere kjørevei for enkelte trafikanter. Det foreliggende kunnskapsgrunnlaget dokumenterer imidlertid ikke hvilken virkning en åpning vil få for trafikken i Glemmengata og øvrige deler av gatenettet. Konsekvensene for trafikksikkerhet, kollektivtrafikk, gående og syklende er heller ikke tilstrekkelig avklart.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at dagens regulering videreføres inntil videre, og at spørsmålet vurderes som del av den samlede evalueringen av trafikkmønsteret i sentrum.

### Vedlegg
Representantforslag fra Ken Aslak Falleth (FrP).

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Plan for gatenett- og gatebruk i Fredrikstad bysentrum, vedtatt av bystyret 10.04.2025, med tilhørende trafikkanalyse og kart.
Skiltvedtak og skiltplaner for Gunnar Nilsens gate og Brochs gate.

### Saksopplysninger
I tråd med Fredrikstad kommunes reglement for saksbehandling i folkevalgte organer kan medlemmer av folkevalgte organer fremme representantforslag innen organets myndighetsområde. Ifølge reglementet kan typiske representantforslag være anmodninger om utredninger eller enklere tiltak. Et representantforslag bør inneholde forslag til eventuell

nødvendig videre saksgang, for eksempel å bestille en sak fra administrasjonen.

Representantforslaget, innsendt av Ken Falleth (FrP), lyder som følger:

*Bakgrunn*
*I forbindelse med omleggingen av trafikkmønsteret i Fredrikstad sentrum, som en del av fase 2 i sentrumsutviklingen, er det innført nye kjøreregler og skiltreguleringer i området rundt Torvbyen.*

*I krysset mellom Gunnar Nilsens gate og Brochs gate er det satt opp skilt med påbudt kjøreretning til venstre. Dette innebærer at bilister som ønsker å fortsette rett frem, ikke lenger har anledning til dette.*

*Konsekvensen er at trafikken må kjøre ned mot krysset ved Glemmengata og deretter tilbake opp igjen for å komme videre i ønsket retning.*

*Vi mener at trafikkreguleringer i sentrum må være forståelige, praktiske og bidra til god trafikkflyt.*

*Selv om det er viktig å prioritere kollektivtrafikk, syklister og gående, må man også sørge for at løsninger for øvrig biltrafikk ikke medfører unødvendige omveier og økt trafikkbelastning i andre gater.*

*Dersom trafikksikkerheten og hensynet til kollektivtrafikken tillater det, bør det derfor vurderes å åpne for ordinær kjøring rett frem i dette krysset igjen.*
*Forslag til vedtak*

1. *Teknisk utvalg ber administrasjonen vurdere å fjerne påbudet om venstresving i krysset Gunnar Nilsens gate / Brochs gate, slik at ordinær motorisert trafikk igjen kan kjøre rett frem.*

2. *Administrasjonen bes utrede konsekvensene for trafikkavvikling, trafikksikkerhet, kollektivtrafikk og sykkeltrafikk ved en slik endring.*

3. *Dersom det ikke foreligger tungtveiende trafikksikkerhetsmessige eller trafikkfaglige grunner til å opprettholde dagens løsning, bes administrasjonen gjennomføre nødvendige endringer i skilting og trafikkregulering.*

Dagens regulering og planlagt bruk
Trafikkreguleringen ved Gunnar Nilsens gate og Brochs gate inngår i gjennomføringen av Plan for gatenett- og gatebruk i Fredrikstad bysentrum, vedtatt 10. april 2025. Planen skal bidra til et mer sammenhengende tilbud for gående, syklende og kollektivreisende, samtidig som tilgjengeligheten til sentrum ivaretas.

Gunnar Nilsens gate mellom Brochs gate og Damstredet inngår i plangrunnlaget som del av kollektivknutepunktet og som en viktig sykkelforbindelse gjennom sentrum. Begrensningen av ordinær biltrafikk må derfor ses i sammenheng med funksjonen til hele strekningen, og ikke bare med svingebevegelsen i det aktuelle krysset. Det vurderes også en mulig midlertidig bussplattform i Brochs gate.

Foreliggende trafikkgrunnlag
Kommunen har gjennomført og skal gjennomføre flere trafikkmålinger i Glemmengata, Brochsgate og Farmannsgate sommeren, høst og vinter 2026.
Målingene gir informasjon om trafikkmengde og kjørehastighet, men dokumenterer ikke hvor trafikken kommer fra eller hvilken virkning en åpning mot Damstredet vil få.

En åpning kan endre rutevalgene i gatenettet og gjøre enkelte forbindelser mer attraktive. Det er imidlertid ikke dokumentert om dette vil redusere trafikkbelastningen i Glemmengata eller føre til økt trafikk i andre gater.

En nærmere vurdering bør bygge på:

- oppdaterte trafikktellinger
- registrering av svingebevegelser
- vurdering av endrede rutevalg
- vurdering av kø og tilbakeblokkering i tilstøtende kryss
- trafikksikkerhetsvurdering av krysset
- konsekvenser for kollektivtrafikk, gange og sykling.

Spørsmålet bør ses i sammenheng med den samlede evalueringen av trafikkmønsteret i sentrum. En slik samlet vurdering vil gi et bedre grunnlag for å vurdere trafikkforskyvning og eventuelle avbøtende tiltak i flere gater.

Trafikksikkerhet og fremkommelighet
Å åpne for kjøring rett fram mot Damstredet kan gi kortere kjørevei for enkelte trafikanter. Samtidig vil en ny kjøretøybevegelse kunne påvirke trafikksikkerheten og framkommeligheten for andre trafikantgrupper.

En eventuell endring må vurderes konkret med hensyn til:

- siktforhold og hastighet
- kjøretøyenes plassbehov
- konflikter med gående og syklende
- kryssing av gang- og sykkelforbindelser
- inn- og utkjøring fra holdeplasser
- bussens framkommelighet og regularitet
- trafikkbelastning i tilstøtende gater og kryss.

At kjøring rett fram er fysisk mulig, er ikke i seg selv tilstrekkelig til å dokumentere at løsningen er trafikksikker eller i samsvar med den planlagte gatebruken. Konsekvensene må vurderes samlet og i dialog med relevante vei- og kollektivmyndigheter.

Veivisning og forståelse av kjøremønsteret
Reguleringen skal være tydelig og forståelig for trafikantene. Dersom dagens kjøremønster oppleves som uklart, bør det først vurderes om dette kan avhjelpes gjennom bedre veivisning, informasjon, skiltplassering eller oppmerking.

Slike tiltak kan gjøre reguleringen enklere å forstå uten å endre gatebruken eller åpne for nye kjøretøybevegelser gjennom området.

**Relevante bestemmelser**
Bruk av offentlige trafikkskilt reguleres av vegtrafikkloven § 5 og skiltforskriften. Skiltforskriften inneholder regler om skiltenes gyldighet, påbudsskilt og myndighet til å treffe vedtak om trafikkregulerende skilt.

Et politisk vedtak om ønsket gatebruk erstatter ikke nødvendige formelle skiltvedtak. Statens vegvesen er skiltmyndighet for den aktuelle reguleringen. Før en eventuell endring kan gjennomføres, må gjeldende skiltvedtak kontrolleres, nødvendige uttalelser innhentes og nødvendig skiltvedtak treffes av Statens vegvesen.

Eventuell omregulering må også prosjekteres i samsvar med gjeldende normaler for trafikkskilt og veioppmerking. Dersom endringen påvirker forutsetningene i vedtatt gatenett- og gatebruksplan, må behovet for ny politisk avklaring vurderes.

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
En eventuell endring kan påvirke trafikksikkerheten og tilgjengeligheten for gående, syklende og kollektivreisende. Hensynet til barn, eldre og personer med funksjonsnedsettelser må ivaretas ved holdeplasser, gangfelt og andre krysningspunkter.

Kortere kjørevei kan bedre tilgjengeligheten for enkelte bilavhengige reisende. Samtidig kan flere kjøretøybevegelser gi økt risiko for konflikter med gående og syklende.

Konsekvensene må vurderes særskilt dersom det utarbeides et konkret forslag til endret regulering.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Videreføring av dagens regulering medfører ingen særskilte investeringskostnader.

Den samlede evalueringen vil kreve administrative ressurser og kan innebære behov for supplerende trafikktellinger eller ekstern trafikkfaglig bistand.

En eventuell endring kan medføre kostnader til:
- trafikkanalyse og prosjektering
- behandling av skiltvedtak
- skilting og oppmerking
- informasjonstiltak
- eventuelle fysiske tilpasninger.

Kostnader og finansiering må avklares dersom det fremmes et konkret forslag om endret regulering.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Et forutsigbart og sammenhengende transportsystem er viktig for handel, tjenestetilbud, varelevering og byliv.

En åpning kan gi kortere kjørevei for enkelte bilreiser. Dette må veies mot mulige virkninger for bussens framkommelighet, trafikkbelastningen i nabogater og forholdene for gående og syklende.

Tilgjengelighet til eiendommer, parkeringsanlegg, varelevering og andre nødvendige transporter må inngå i en samlet vurdering.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Kortere kjørevei kan isolert sett redusere kjørelengden og utslippene for enkelte reiser. Samtidig kan en mer attraktiv gjennomkjøringsmulighet påvirke rutevalg, trafikkmengde, støy og lokal luftkvalitet.

Endringen kan også påvirke framkommeligheten og attraktiviteten for kollektivtransport, gange og sykling. Netto miljøvirkning kan derfor ikke fastslås uten et bedre trafikkfaglig grunnlag.

**Ansattes medbestemmelse**
Saken gjelder trafikkregulering og inneholder ikke forslag til endringer i kommunens organisering eller ansattes arbeidsforhold. Det er derfor ikke identifisert særskilte medbestemmelsesspørsmål.

**Vurdert for uttalelser i rådene**
En eventuell omregulering kan påvirke tilgjengelighet og trafikksikkerhet for barn og unge, eldre og personer med funksjonsnedsettelser.

Dersom det utarbeides et konkret forslag til endret regulering, bør forslaget forelegges aktuelle råd før endelig beslutning. Dette gjelder særlig dersom løsningen påvirker holdeplasser, gangfelt eller sammenhengende ferdselslinjer.

**Vurdering**
En trafikkregulering må vurderes ut fra den funksjonen gaten skal ha og virkningene for det samlede gatenettet. I dette området må framkommeligheten for biltrafikken veies mot hensynet til kollektivtrafikk, gående og syklende, trafikksikkerhet og trafikkbelastningen i omkringliggende gater.

En åpning for kjøring rett fram fra Gunnar Nilsens gate mot Damstredet kan gi kortere kjørevei for enkelte trafikanter. Samtidig kan endringen påvirke rutevalg og trafikkmengde i andre deler av gatenettet. De tilgjengelige trafikkmålingene gir ikke tilstrekkelig grunnlag for å fastslå den samlede effekten av en slik endring.

Gunnar Nilsens gate inngår i området for kollektivknutepunktet og er en del av sykkelforbindelsen gjennom sentrum. En eventuell endring må derfor vurderes opp mot trafikksikkerhet, kollektivtrafikkens framkommelighet, forholdene for gående og syklende og virkningen for omkringliggende gater.

Det foreliggende grunnlaget dokumenterer ikke at en åpning vil redusere trafikkbelastningen i Glemmengata. Det er heller ikke tilstrekkelig dokumentert hvilke virkninger en åpning vil få for kollektivtrafikken eller for gående og syklende.

Gjeldende gatenett- og gatebruksplan gir føringer om prioritering av kollektivtransport, gange og sykling i området. Kommunedirektøren vurderer derfor at dagens regulering bør videreføres inntil eventuelle endringer er vurdert på grunnlag av oppdaterte trafikkdata og sett i sammenheng med resten av gatenettet.

Kommunedirektøren anbefaler at kjøreretningen vurderes som del av den samlede evalueringen av trafikkmønsteret i sentrum. Dersom evalueringen viser at en endring samlet sett er hensiktsmessig, trafikksikker og forenlig med planlagt gatebruk, bør et konkret forslag legges fram for politisk behandling.

**Alternative løsninger**

<u>Alternativ 1: Særskilt utredning av åpning mot Damstredet</u>
Teknisk utvalg kan be om at muligheten for kjøring rett fram mot Damstredet utredes særskilt, uavhengig av den samlede evalueringen av trafikkmønsteret.

En slik utredning bør omfatte:
- oppdaterte trafikktellinger og svingebevegelser
- vurdering av rutevalg og trafikkfordeling
- trafikksikkerhetsanalyse
- konsekvenser for kollektivtrafikk, gående og syklende
- nødvendige skiltvedtak og myndighetsavklaringer

- kostnader og finansiering
- eventuell tidsavgrenset prøveordning med evalueringskriterier.

Alternativt forslag til vedtak

1. Administrasjonen bes gjennomføre en særskilt utredning av muligheten for å åpne for ordinær motorisert trafikk rett fram fra Gunnar Nilsens gate mot Damstredet.
2. Utredningen legges fram for Teknisk utvalg med vurdering av trafikksikkerhet, trafikkavvikling, kollektivtrafikk, gange, sykling, kostnader og nødvendige myndighetsavklaringer.

Alternativ 2: Videreføre dagens regulering uten videre utredning
Teknisk utvalg kan beslutte at dagens regulering skal opprettholdes uten at spørsmålet inngår i den samlede evalueringen.

Dette vil gi en tydelig avklaring, men innebærer at reguleringen ikke vurderes på nytt på grunnlag av oppdaterte trafikktall og erfaringene med det nye trafikkmønsteret.

Alternativt forslag til vedtak

1. Dagens regulering med påbudt venstresving i krysset Gunnar Nilsens gate og Brochs gate opprettholdes. Representantforslaget tas ikke til følge.

**Konklusjon**
Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag for å anbefale endring av dagens kjøreretning. Kommunedirektøren anbefaler derfor at reguleringen videreføres inntil videre, og at spørsmålet vurderes som del av den samlede evalueringen av trafikkmønsteret i sentrum.

**PS 48/26 Vakt og sikringstjenester i Fredrikstad kommune - oppdatert sak - ettersendes**

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2026/32794
**Dokumentnr.:** 2
**Løpenr.:** 368586/2026
**Klassering:** U63

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Teknisk utvalg | 25.11.2026 | 49/26 |

# Representantforslag til Teknisk utvalg fra Ken Aslak Falleth (FrP): Bestefars isbar AS for mobil salgsvogn på Fisketorget - sesongen 2027

### Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler teknisk utvalg å fatte følgende vedtak:
1. Vedtak om å ikke tildele leieavtale til Bestefars Isbar AS på Fisketorget for sesongen 2027 opprettholdes.
2. Kommunedirektøren bes legge frem forslag til revidert regelverk for leie og bruk av kommunale utendørsarealer til politisk behandling.

### Sammendrag
Representanten Ken Aslak Falleth (FrP) har på vegne av FrP, H og KrF fremmet forslag om at Bestefars Isbar AS gis anledning til å videreføre sin virksomhet på Fisketorget for sesongen 2027.

Forslaget er begrunnet med at virksomheten er et kjent og populært innslag i bybildet, bidrar til aktivitet på Fisketorget og skaper lokale sesongarbeidsplasser.

Gjeldende regelverk åpner for både korttids- og langtidsleie til mobile salgsvogner, men gir ikke tidligere leietakere fortrinnsrett til videre leie. For 2027 er de tre plassene på Fisketorget tildelt to nye aktører og én aktør som fikk plass i 2026.

En direkte omgjøring til fordel for én navngitt søker, uten en ny samlet vurdering av øvrige søkere og foretatte tildelinger, kan reise spørsmål om likebehandling.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at det administrative vedtaket opprettholdes. Samtidig anbefales det å revidere regelverket for å tydeliggjøre søknadsprosess, tildelingskriterier og avveiingen mellom kontinuitet for etablerte aktører og muligheten for nye etableringer.

### Vedlegg
1. Representantforslag fra FrP, H og KrF.
2. Gjeldende regelverk for leie og bruk av kommunale utendørsarealer

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

### Saksopplysninger
I tråd med Fredrikstad kommunes reglement for saksbehandling i folkevalgte organer, kan medlemmer av folkevalgte organer fremme representantforslag innen organets myndighetsområde. Teknisk utvalgsmedlem Ken Aslak Falleth (FrP) har sendt inn følgende representantforslag på vegne av FrP, H og KrF.

*Forslag*
*Bestefars Isbar AS har gjennom flere år drevet salg av is fra mobil salgsvogn på Fisketorget i Fredrikstad. Virksomheten har blitt et kjent og populært innslag i bybildet, og bidrar til aktivitet og liv på torget i sommerhalvåret.*

*Virksomheten har også bidratt til lokale arbeidsplasser, ikke minst for ungdom, og representerer et positivt tilbud for både byens innbyggere og besøkende.*

*Kommunens avslag på søknaden for 2027 er begrunnet med et ønske om variasjon i tilbudet og å gi nye aktører mulighet til å etablere seg på kommunale arealer.*

*Vi mener det er viktig å legge til rette for nye næringsdrivende, men mener samtidig at kommunen må kunne verdsette og ivareta virksomheter som over tid har vist at de fungerer godt og skaper aktivitet i byen. Kommunens eget regelverk, punkt 4.4, åpner uttrykkelig for både korttids og langtidsleie av kommunale arealer til mobile salgs vogner. Fisketorget er særskilt nevnt som et område hvor salgs vogner kan stå uten å måtte flyttes daglig.*

*Det er ikke vist til mangler ved Bestefars Is sin drift, brudd på vilkår eller andre konkrete forhold som tilsier at virksomheten ikke bør få fortsette Kommunale arealer bør brukes på en måte som skaper aktivitet, trivsel og næringsutvikling.*
*Det bør være et mål at kommunen ikke unødvendig vanskeliggjør driften for lokale næringsdrivende som allerede har etablert et godt tilbud og skapt arbeidsplasser.*

*Et ønske om variasjon og muligheter for nye aktører er i seg selv et legitimt hensyn. Det bør imidlertid ikke automatisk veie tyngre enn kontinuitet, etablerte arbeidsplasser, lokal verdiskaping og et tilbud som innbyggerne setter pris på.*

*Bestefars Is har gjennom flere år vist at konseptet fungerer på Fisketorget. Fremskrittspartiet mener derfor at det er gode grunner til å videreføre leieforholdet for sesongen 2027.*

*Dette innebærer ikke at andre aktører skal utestenges fra kommunale arealer, eller at Bestefars Is skal ha noen permanent enerett til plassen.*

*Målet er å sikre likebehandling, åpenhet og større forutsigbarhet for næringsdrivende som leier eller ønsker å leie kommunale utearealer.*

*Eventuelle forslag til endringer i regelverket legges fram for politisk behandling.*

*Forslag til vedtak*
*1. Teknisk utvalg mener at Bestefars Isbar AS bør gis anledning til å videreføre sin virksomhet på Fisketorget for sesongen 2027.*

*2. Kommunedirektøren bes om å omgjøre avslaget på søknaden fra Bestefars Isbar AS og tildele virksomheten leie av samme areal som tidligere, på ordinære leievilkår og i samsvar med gjeldende regelverk..*

*3. En videreføring av leieforholdet for 2027 skal ikke innebære permanent enerett til arealet eller hindre kommunen i å legge til rette for andre aktører og tilbud på kommunens øvrige utearealer.*

*4. Kommunedirektøren bes om å gjennomgå regelverkets punkt 2.3 og 2.4, som omhandler søknadsfrister, administrativ behandling og politisk behandling av søknader om leie av kommunale utearealer. Gjennomgangen skal særlig vurdere behovet for tydeligere kriterier*

*for tildeling av arealer, videreføring av eksisterende leieforhold og når hensynet til etablerte leietakere skal veies opp mot ønsket om å gi nye aktører mulighet til å etablere seg.*

**Relevante bestemmelser**
Gjeldende regelverk fastsetter at søknader om leie av kommunale arealer som ikke omfattes av arrangementsområdene i punkt 5.1 behandles fortløpende, og at hovedregelen er «først i tid, best i rett».

For mobile salgsvogner fremgår det at det kan søkes om både korttids- og langtidsleie av kommunalt areal, og at plass tildeles etter søknad.

Videre fremgår det at Fisketorget er ett av de arealene hvor mobile salgsvogner kan gis tillatelse til å stå uten krav om daglig flytting.

Regelverket åpner også for flerårige leieavtaler, men slike avtaler krever politisk behandling og vurderes skjønnsmessig i det enkelte tilfelle.

Utdrag fra Utleiereglement - utendørsarealer:
4.4 Salg av mat fra mobile salgsvogner

Det kan søkes om både korttids- og langtidsleie av kommunalt areal til mobile salgsvogner. Plass tildeles etter søknad. Som hovedregel skal salgsvogner flyttes hver dag, dersom det ikke framgår annet i avtale om leie av areal, eller i annen tillatelse gitt av kommunen. Det er imidlertid avsatt et begrenset antall plasser for mobile salgsvogner, hvor det ikke er nødvendig å flytte salgsvognen hver dag.

Dette gjelder følgende areal:
• Hans Nielsens Hauges plass - syd for rondellen
• Fisketorget - nedstrømssiden av gangbrua, 3 plasser
• Cicignon fergeleie

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
Fisketorget er et sentralt byrom som skal være tilgjengelig for ulike aktiviteter, næringsdrivende og publikum. Et variert tilbud kan bidra til økt aktivitet, attraktivitet og opplevelsesverdi i sentrum.

Kontinuitet og forutsigbarhet for etablerte virksomheter kan samtidig bidra til lokal sysselsetting og næringsutvikling. Utleie av torgplasser må avveies mot andre aktiviteter, arrangementer og øvrig næringsliv i sentrum.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
   Ingen direkte konsekvenser

b) Samfunnsmessige konsekvenser
   Bestefars Isbar AS bidrar til lokal næringsaktivitet og sesongarbeidsplasser. Kommunen skal samtidig forvalte offentlige arealer på en måte som ivaretar likebehandling, forutsigbarhet og mulighet for nye etableringer.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Ingen

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant

**Vurdert for uttalelser i rådene**
Ikke vurdert som aktuelt for uttalelse i rådene.

**Vurdering**
Representantforslaget bygger på hensynet til kontinuitet for etablerte virksomheter, lokale arbeidsplasser og et tilbud som over tid har bidratt til aktivitet på Fisketorget. Dette er relevante hensyn ved utforming av kommunens utleiepraksis.

Kommunens avgjørelser må samtidig bygge på gjeldende regelverk og grunnleggende krav til saklighet og likebehandling. Regelverket åpner for både korttids- og langtidsleie til mobile salgsvogner, men gir ikke tidligere leietakere automatisk rett eller fortrinnsrett til videre leie.

Punkt 4.4 åpner for langtidsleie og angir Fisketorget som et areal der salgsvogner kan stå uten daglig flytting. Bestemmelsen regulerer imidlertid ikke hvordan plassene skal fordeles når flere aktører ønsker samme areal. Den gir derfor ikke grunnlag for å konkludere med at Bestefars Isbar AS har krav på videreføring av tidligere leieforhold.

Fisketorget har tre avsatte plasser og er et etterspurt salgsområde. For 2027 er plassene tildelt to nye aktører og én aktør som fikk plass i 2026. Tildelingen innebærer dermed både kontinuitet og rullering. Aktører som ikke får plass på Fisketorget, får vanligvis tilbud om andre aktuelle kommunale arealer i sentrum.

En direkte omgjøring til fordel for én navngitt søker, uten en ny samlet vurdering av øvrige søkere og allerede foretatte tildelinger, kan reise spørsmål om likebehandling. Representantforslagets punkt 2 innebærer dessuten at plassen skal tildeles Bestefars Isbar AS samtidig som tildelingen skal skje i samsvar med gjeldende regelverk. Når regelverket ikke gir etablerte leietakere fortrinnsrett, er disse føringene vanskelige å forene.

Saken viser samtidig at regelverket bør gi tydeligere føringer for søknadsfrister, tildelingskriterier og avveiingen mellom kontinuitet for etablerte virksomheter og muligheten for nye aktører. En revisjon vil kunne gi større forutsigbarhet og sikre at eventuelle nye føringer gjelder likt for alle nåværende og framtidige søkere.

**Alternative løsninger**
Teknisk utvalg kan alternativt be kommunedirektøren foreta en ny samlet vurdering av tildelingen av plassene på Fisketorget for 2027. En slik vurdering må omfatte alle aktuelle søkere og ta hensyn til allerede foretatte tildelinger.

**Konklusjon**
Gjeldende regelverk gir ikke Bestefars Isbar AS en særskilt rett til videre leie på Fisketorget. En direkte tildeling til én navngitt aktør, uten en ny samlet vurdering av øvrige søkere og foretatte tildelinger, kan utfordre hensynet til likebehandling. Kommunedirektøren anbefaler derfor at det administrative vedtaket opprettholdes. Bestefars Isbar AS kan tilbys plass på et annet egnet kommunalt areal i sentrum.

Kommunedirektøren anbefaler samtidig at regelverket revideres og legges frem til politisk behandling. Revisjonen bør tydeliggjøre søknadsprosess, tildelingskriterier og hvordan hensynet til etablerte leietakere skal avveies mot ønsket om variasjon og nye etableringer.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

# Regelverk for leie og bruk av kommunale utendørsarealer i Fredrikstad kommune

**Vedtatt av formannskapet 27.04.2023**

**1. INNLEDNING ..... 4**
1.1 Formål ..... 4
1.2 Virkeområde ..... 4
1.3 Definisjoner ..... 4
**2. GENERELLE REGLER FOR LEIE OG BRUK AV KOMMUNALT AREAL ..... 4**
2.1 Avtaler og frister ..... 4
2.2 Søknadsfrister for leie av kommunalt areal egnet for store arrangementer ..... 5
2.3 Søknadsfrister for leie av annet areal ..... 5
2.4 Flerårige leieavtaler ..... 5
2.5 Framleie ..... 5
2.6 Leiepriser ..... 5
2.7 Installasjoner ..... 5
2.8 Leie av strøm og elektriske installasjoner ..... 6
2.9 Renhold og avfallshåndtering ..... 6
2.10 Miljø og klima ..... 6
2.11 Bruk av lyd ..... 6
2.12 Nabovarsling ..... 7
2.13 Sikkerhet ..... 7
2.14 Fjerning av utstyr og ansvar for skade ..... 7
2.15 Universell utforming ..... 7
2.16 Salg utenfor egen virksomhet i gågatene i sentrumsområdet ..... 7
**3. LEIE AV KOMMUNALE GATER OG PLASSER TIL UTESERVERING ..... 7**
3.1 Uteservering ..... 7
3.2 Utforming av uteservering ..... 8
3.3 Andre godkjenninger ..... 8
**4. LEIE AV KOMMUNALE AREALER TIL AKTIVITETER AV MINDRE OMFANG ..... 8**
4.1 Stands ..... 8
4.2 Torgsalg ..... 8
4.3 Gatesalg ..... 9
4.4 Salg av mat fra mobile salgsvogner ..... 9
4.5 Gateartister ..... 9
4.6 Andre aktiviteter ..... 9
4.7 Kontroll av gyldig tillatelse ..... 9
**5. LEIE AV KOMMUNALE AREALER TIL ARRANGEMENTER ..... 9**
5.1 Arealer som er egnet for større arrangementer ..... 9
5.2 Kommunale friområder, parker og grøntområder ..... 10

5.3 Kaiplasser og brygger ..... 10
5.4 Andre arealer ..... 10
**6. SÆRLIGE REGLER FOR GAMLEBYEN, ISEGRAN OG KONGSTEN FORT ..... 10**
6.1 Generelt om Gamlebyen, Isegran og Kongsten fort ..... 10
6.2 Gamlebyen ..... 11
6.3 Isegran og Kongsten fort ..... 11

# 1. INNLEDNING

Bestemmelsene i dette regelverket angir krav og vilkår for leie og bruk av kommunalt utendørsareal. Regelverket omfatter ikke øvrige tillatelser som kreves for gjennomføring av arrangementer og aktiviteter på kommunalt utendørsareal.

Regelverket suppleres med ytterligere informasjon og veiledning på kommunens nettside www.fredrikstad.kommune.no/arrangement.

### 1.1 Formål

Regelverket skal legge til rette for og regulere aktiviteter på kommunale utearealer i Fredrikstad kommune.

Regelverket har følgende formål:

- Sikre at bruken av fellesarealene i den lille verdensbyen bidrar til å bygge opp under bærekraftsmålene i kommuneplanens samfunnsdel, og bidra til at det er godt å leve, å skape og å møte framtiden i Fredrikstad.
- Bidra til en helhetlig tilnærming og forutsigbar styring av aktiviteter i kommunen.
- Sikre at aktiviteter planlegges og gjennomføres på måter som ivaretar behovet for informasjon og forutsigbarhet for beboere/naboer, arrangører, næringsdrivende, kulturminnehensyn, miljøet, støyvern og sikkerhet.

### 1.2 Virkeområde

Regelverkets bestemmelser gjelder for alt kommunalt areal i Fredrikstad kommune.

Regelverket gjelder alle som ønsker å leie eller bruke utearealer i Fredrikstad kommune til midlertidig aktivitet, herunder aktivitet i forbindelse med kultur, idrett, politikk, salg, servering, m.m.

### 1.3 Definisjoner

- **Kommunalt areal:** Med kommunalt areal menes enhver vei, gate med tilhørende fortau, sti, park, torg, åpne byrom eller lignende, kaiplasser, friluftsområder eller andre steder som er egnet for ferdsel, opphold eller rekreasjon og som eies av og/eller Fredrikstad kommune har bruksrett til.
- **Arrangement:** Et arrangement defineres som sammenkomster på offentlig sted hvor det tilbys og skapes opplevelser rundt en aktivitet innen et gitt tidsrom.
- **Stort arrangement:** Arrangement med stort publikumspotensial og som krever tilrettelegging og særskilte tiltak overfor publikum med hensyn til blant annet sikkerhet.
- **Aktivitet av mindre omfang:** Salg og annen aktivitet som omfatter stands, torgsalg, gatesalg, gatemusikanter og mobile salgsvogner som for eksempel foodtrucks, m.m.

# 2. GENERELLE REGLER FOR LEIE OG BRUK AV KOMMUNALT AREAL

### 2.1 Avtaler og frister

Leie og bruk av kommunalt areal krever avtale. Enkeltpersoner, selskaper, foreninger, lag og liknende kan søke om å leie eller bruke kommunalt areal.

Det gjelder ulike søknadsprosedyrer for ulike typer areal og bruk. Noe lenger behandlingstid for søknader må påregnes i sommersesongen.

### 2.2 Søknadsfrister for leie av kommunalt areal egnet for store arrangementer

Det er egne søknadsfrister for arealene, som framgår i punkt 5.1.

- Det er frist 1. september for leie i perioden mai til og med august påfølgende år, og 1. februar for leie i perioden september til og med april inneværende/påfølgende år. Det vil, så langt det er mulig, være 30 dagers behandlingsfrist.
- Det er unntaksvis anledning til for enkelte særskilte større arrangementer, hvor det er avgjørende med tidlig avklaring om leie av areal, å fravike hovedtildelingsrunden, jamfør kulepunktet over.
- Kommunen kan foreslå alternative arealer, dersom det anses hensiktsmessig.
- Søknadene behandles skjønnsmessig og i tråd med regelverket.
- Dersom arealene nevnt i punkt 5.1 er ledige etter hovedtildelingsrunden, åpnes det for nye søknader. Disse søknadene behandles fortløpende.
- Tildelt areal reserveres til en avtalt frist. Etter denne fristen regnes kontrakten som bindende. Fristen avhenger av tildelt areal og aktivitetens type, og vil fastsettes i forbindelse med tildeling.
- Søknad for arrangementer med varighet mer enn 10 dager (ikke inkludert riggedager) behandles politisk, i teknisk utvalg.

### 2.3 Søknadsfrister for leie av annet areal

- Søknader om leie eller bruk av andre arealer behandles fortløpende.
- Hovedregel er først-i-tid-best-i-rett-prinsippet.
- Fredrikstad kommune skal godkjenne bruk av kommunalt areal som krever sperring for allmennheten, ved for eksempel film- og reklameinnspilling.

### 2.4 Flerårige leieavtaler

Det er mulig å inngå en flerårig avtale om leie av kommunalt areal for et fastsatt tidsrom. Søknad om slik avtale vurderes skjønnsmessig for hvert enkelt tilfelle, og avhenger blant annet av hvilket areal og type aktivitet det søkes om. Det tas forbehold om prisjusteringer fra år til år, som vedtas årlig under bystyrets behandling av egenbetalinger/gebyrer.

Flerårige leieavtaler forutsetter politisk behandling. Ved søknad om flerårige leieavtaler må søker ta høyde for at politisk behandling krever lengre behandlingstid. Det må derfor søkes i god tid før leieavtalen skal inngås.

### 2.5 Framleie

Framleie er ikke tillatt uten Fredrikstad kommunes godkjenning. Med framleie menes i dette tilfellet at leietaker leier arealet videre til andre aktører.

### 2.6 Leiepriser

Priser for leie av kommunalt areal følger av egenbetalinger/gebyrer vedtatt av bystyret.

### 2.7 Installasjoner

Alle installasjoner, både midlertidige og faste, må avklares med Fredrikstad kommune. Det skal framgå av søknad og område-/arenakart hva slags installasjoner som ønskes oppført. Hva slags installasjoner som kan oppføres avhenger av hvor og når arrangementet skal gjennomføres og hvilket areal som leies.

Installasjonene skal være montert på en måte som ivaretar sikkerhet, og skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel, universell tilgjengelighet eller tilgjengelighet for utrykningskjøretøy.

Leietaker er selv ansvarlig for skader på kommunal eiendom.

### 2.8 Leie av strøm og elektriske installasjoner

Det kan leies strøm på enkelte kommunale arealer. Alle som leier strøm må påse at det elektriske utstyret er i orden, dimensjonert for strømforbruket og at det brukes kabler som er beregnet til utendørs bruk.

All tilkobling av elektrisk utstyr til kommunens strømnett skal være godkjent, funksjonelt og være tilpasset bruk utomhus.

Leietaker dekker selv kostnadene knyttet til strømforbruket, og dette kommer i tillegg til kostnad for leie av arealet.

### 2.9 Renhold og avfallshåndtering

Alle som leier eller bruker kommunalt areal plikter å sørge for å holde området rent og ryddig under og etter bruk. Leietaker har også ansvaret for at tilstøtende areal i umiddelbar nærhet til det kommunalt leide arealet, skal holdes rent og ryddig under og etter bruk.

Leietaker plikter å dekke utgifter til håndtering av avfall, og skal legge til rette for dette, herunder leie egne avfallsdunker/beholdere, plassere dem ut, og sikre at avfallet leveres til godkjent mottak. Det er ikke anledning til å tømme avfallet i offentlige avfallsdunker.

Leietaker er ansvarlig for at det er dimensjonert riktig toalettkapasitet. Dette vil reguleres i leiekontrakt.

Frityr-, matolje og annen forurensende væske skal samles i tett beholder og leveres til godkjent avfallsmottak, og må ikke helles i sluk eller søles på bakken.

### 2.10 Miljø og klima

- Bruk av heliumballonger er ikke tillatt.
- Det må søkes om og framgå av leieavtale hvis det skal brukes konfetti.
- Bruk av aggregat for strømforsyning tillates ikke på følgende plasser: Stortorvet, Fisketorget, Blomstertorget og Dampskipsbrygga. Behov for annen type strømforsyning på disse plassene må det gis tillatelse til. Bruk av fossildrevet aggregat skal som hovedregel ikke tillates.
- Arrangører skal legge til rette for kildesortering av avfall.
- Ved tildeling av plass prioriteres blant annet arrangører med miljøsertifisering eller miljøprofil.
- Fredrikstad kommune skal, gjennom leiekontrakt og/eller tilsagnsbrev til de arrangører og festivaler som mottar tilskudd fra kommunen, eller som leier kommunalt areal til arrangementer, oppfordres til grønne arrangementer ved å vise til sertifiseringsordninger og veiledere.

### 2.11 Bruk av lyd

<u>Arrangement</u>

- Det skal framkomme av søknad om og når det skal benyttes høyttalere, mikrofon eller lydforsterkere.
- Det gjøres en skjønnsmessig vurdering av type aktivitet, det aktuelle arealet som ønskes leid, planlagt type og nivå av lyd, m.m.
- Kommunen vil foreslå alternative arealer dersom det lydmessige påtrykket på et enkelt areal oppfattes/vurderes som for belastende for omgivelsen. Det tas utgangspunkt i Helsedirektoratets veileder IS-0327, eller veileder som erstatter denne.
- Naboer skal varsles i god tid før konserter.

<u>Uteservering</u>

- Musikk skal ikke spilles på uteservering etter klokken 23.00, uten spesiell tillatelse.

### 2.12 Nabovarsling

Leietaker har plikt til å sende ut nabovarsel til berørte beboere og næringsliv i god tid før arrangementet, med tanke på stenging av gater, støy og liknende. Nabovarsel bør minimum sendes ut en uke i forveien. Nabovarselet må inneholde hva som arrangeres, tider og hvordan de blir berørt.

### 2.13 Sikkerhet

Det er leietakeren som er ansvarlig for sikkerheten rundt arrangement. Arrangører for større arrangementer skal ta utgangspunkt i DSB sin veileder for sikkerhet ved store arrangementer, eller veileder som erstatter denne.

Arrangementer eller andre leieforhold skal ikke være til hinder for omkringliggende områder. Rigg og oppsett på arealene skal ikke hindre utrykningskjøretøy eller andre livsnødvendige ressurser som kan anvendes ved redningsinnsats på arealet eller i nærliggende områder.

### 2.14 Fjerning av utstyr og ansvar for skade

Leietaker skal bekoste og fjerne utstyr, installasjoner og materialer umiddelbart etter endt aktivitet. Dette inkluderer avfall, plakater og tilsvarende.

Leietaker skal forhindre at vegetasjon, faste elementer og parkutstyr påføres skader i forbindelse med aktiviteten. Leietaker er økonomisk ansvarlig og erstatningspliktig dersom arealene eller tilstøtende arealer påføres forurensning, skade, unødig slitasje og liknende.

### 2.15 Universell utforming

Ved leie eller bruk av kommunalt areal skal tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne og krav om universell utforming ivaretas. Det innebærer at installasjoner og løsninger skal utformes på en slik måte at unødige hindringer skal unngås og at flest mulig kan benytte seg av utleid areal og installasjoner, uten at spesiell tilrettelegging trenger å etableres.

Fredrikstad kommune har vedtatt ordningen med ledsagerbevis for funksjonshemmede. Leietakere som arrangerer åpne arrangementer for publikum på kommunale utendørsarealer forplikter seg til å akseptere gyldig ledsagerbevis som betaling for funksjonshemmedes ledsager.

### 2.16 Salg utenfor egen virksomhet i gågatene i sentrumsområdet

Forretningsdrivere med fast utsalgssted kan benytte areal utenfor egen fasade i gågate der dette passer. Arealet som benyttes skal være innenfor vannrennene der slike finnes, eller tilsvarende areal. Plassering av utstyr som stativ, benker og bord skal ikke hindre framkommelighet.

## 3. LEIE AV KOMMUNALE GATER OG PLASSER TIL UTESERVERING

### 3.1 Uteservering

Uteserveringer tillates som hovedregel kun mot tilliggende fasader. Hver uteservering må forholde seg til godkjent areal. Dersom det skal være alkoholservering kreves det en tydelig markering av serveringsarealet. Dette skal ikke være til hinder for alminnelig ferdsel. Det må være minimum 1,5 meter fri passasje for gående, slik at den generelle framkommeligheten for publikum ivaretas. Søknader om uteserving på fortau som ikke er universelt utformet, blir vurdert i hvert enkelt tilfelle. Hensynet til framkommelighet for utrykningskjøretøy eller annet maskinelt utstyr for vedlikehold av areal må ivaretas.

I gågateområdet, Nygaardsgata, skal arealet til uteservering og installasjoner være innenfor kanten på vannrennen.

Frittstående uteservering
Det kan søkes om frittstående uteserveringer på Stortorvet, Hans Nielsens Hauges plass, Fisketorget, Blomstertorget og Dampskipsbrygga. Frittstående uteserveringer tillates kun etter spesiell avtale. Det er en forutsetning at uteserveringen kan ryddes bort ved behov for å bruke arealet til andre arrangement.

Det er ikke tillatt med uteservering langs fasaden på Stortorvet 1-3. Dette området skal prioriteres for gående. For virksomheter langs denne fasaden kan frittliggende uteservering på torvet være et aktuelt alternativ.

### 3.2 Utforming av uteservering

- Uteserveringene bør framstå som en naturlig og integrert del av byrommet det skal inngå i. Material- og fargevalg må således harmonere med omgivelsene. I forbindelse med søknaden må nødvendige tegninger og bilder framgå.
- Det er ikke tillatt med faste installasjoner eller etablering av plattinger.
- Markiser skal ha minimum 2,5 meter fri høyde fra fortau til underkant av markise.
- Tak over uteserveringen skal ha en takhøyde på minimum 2,3 meter, målt på det laveste nivået.

Regler for røyking på uteservering:

- Uteservering med tak/markise/parasoll eller tilsvarende kan maksimalt ha 1 hel ordinær vegg. Dette kan kombineres med for eksempel halv-vegger, blomsterkasser og lignende, med høyde på inntil 1,1 meter.

### 3.3 Andre godkjenninger

- Servering- og skjenkebevilling må søkes om spesielt.
- Permanente installasjoner, slik som for eksempel tak, vegger og markiser, er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.

## 4. LEIE AV KOMMUNALE AREALER TIL AKTIVITETER AV MINDRE OMFANG

### 4.1 Stands

Det kan søkes om å leie plass til stands på alle kommunens arealer. Følgende områder er imidlertid spesielt egnet for stands:

- Krysset Kråkerøygata/Nygaardsgata.
- Krysset Nygaardsgata/Arne Stangebys gate/O.M Holwechs gate.
- Plassen Stortorvet/Farmanns gate.
- «Andersplassen» ved krysset Nygaardsgata/Farmannsgate (Det glade hjørne).

### 4.2 Torgsalg

Følgende torg kan leies til torgsalg:

- Stortorvet, Hans Nielsens Hauges plass, Fisketorget, Blomstertorget, Dampskipsbrygga.
- Kongens torv i Gamlebyen.
- Gressvik torg.
- Sellebakk torg.

### 4.3 Gatesalg

Følgende plass kan leies til gatesalg:

- Krysset O.M Holwechs gate/Nygaardsgata.

Plassen kan leies i inntil tre dager sammenhengende. Gatesalg gjelder rimeligere egenproduserte varer. Ambulerende salgsvirksomhet tillates ikke.

### 4.4 Salg av mat fra mobile salgsvogner

Det kan søkes om både korttids- og langtidsleie av kommunalt areal til mobile salgsvogner. Plass tildeles etter søknad. Som hovedregel skal salgsvogner flyttes hver dag, dersom det ikke framgår annet i avtale om leie av areal, eller i annen tillatelse gitt av kommunen. Det er imidlertid avsatt et begrenset antall plasser for mobile salgsvogner, hvor det ikke er nødvendig å flytte salgsvognen hver dag. Dette gjelder følgende areal:

- Hans Nielsens Hauges plass – syd for rondellen
- Fisketorget – nedstrømssiden av gangbrua
- Cicignon fergeleie

Ved salg av mat og drikke fra mobile salgsvogner stilles det følgende krav:

- Det kreves dokumentert serveringsbevilling dersom servering av mat og drikke skal vare i mer enn tre dager.
- Virksomheten skal også meldes til Mattilsynet, uavhengig av om aktiviteten varer i tre dager. Dette må kunne dokumenteres.

### 4.5 Gateartister

Følgende plasser kan brukes av gateartister:

- Krysset Bryggeriveien/Nygaardsgata.
- Krysset Kråkerøygata/Nygaardsgata.
- Krysset Nygaardsgata/Arne Stangebys gate/O.M Holwechs gate.
- «Andersplassen» ved krysset Nygaardsgata/Farmannsgate (Det glade hjørne).
- Gamlebyen – i handlegater og på torg.

Tillatt spilletid er inntil to timer samlet hver dag, og inntil 30 minutter på hver plass. Gatemusikanter kan bli henvist til annen plass dersom musikken er forstyrrende for andre pågående arrangementer.

### 4.6 Andre aktiviteter

Ved ønske om gjennomføring av andre typer aktiviteter vil kommunen behandle søknader særskilt.

### 4.7 Kontroll av gyldig tillatelse

Ved leie av kommunale plasser og torg til mindre utleievirksomhet, skal alltid gyldig tillatelse fra kommunen kunne framvises ved kontroll.

## 5. LEIE AV KOMMUNALE AREALER TIL ARRANGEMENTER

### 5.1 Arealer som er egnet for større arrangementer

Følgende plasser er egnet for større arrangementer, og disse må søkes innen fastsatte frister, jamfør punkt 2.2:

- Dampskipbrygga
- Stortorvet

- Tollbodplassen
- Isegran
- Sellebakk torg
- Gressvik Torg
- Kongsten treningsbane
- Fredrikstad stadion
- Kongens torv

### 5.2 Kommunale friområder, parker og grøntområder

Kommunale friområder, parker og grøntområder skal være åpne og offentlig tilgjengelige arealer. De vil unntaksvis være aktuelle til utleie. Dersom det skal avholdes arrangementer, skal dette som utgangspunkt være åpent for alle og være gjennomført på områdets premisser.

All bruk skal ta hensyn til områdenes flora og fauna. Arrangør skal forhindre skader på vegetasjon og gressplen. Ved våte forhold skal det benyttes plater/matter som dekker gresset. For Isegran gjelder særlige hensyn jamfør punkt 5.2.

### 5.3 Kaiplasser og brygger

Kaiplass og brygger som kommunen forvalter og administrerer kan leies mot avgift. Båtens utforming og vekt skal passe til kaifronten.

Fredrikstad kommune disponerer kaifronten fra forlengelsen av Phønix gate til og med Porselenskaia. Nygaard brygge, Tordenskiolds brygge, Kirkebrygga og Porselenskaia er avsatt til langtidsleie av båtplass. Resterende kaifront mellom kjørebruene er avsatt til gjestehavn og korttidsleie av båtplass, og kan leies mot avgift.

Ved langtidsleie av kaiplass er det krav til å dokumentere gyldig forsikring på båten. Dersom båteier bor i båten er det krav til å dokumentere avtale med firma som kan tømme septikk.

<u>Kaiplasser til/for charter og konsert</u>
Det følger av alkoholpolitisk handlingsplan egne regler for skjenkebevilling.

### 5.4 Andre arealer

En lang rekke kommunale arealer kan leies eller brukes til ulike typer aktiviteter og arrangementer. For kommunale arealer der temaene i dette regelverket aktualiseres, vil dette regelverket komme til anvendelse. Alle arealer som skal brukes og leies må søkes i forkant om dette.

## 6. SÆRLIGE REGLER FOR GAMLEBYEN, ISEGRAN OG KONGSTEN FORT

### 6.1 Generelt om Gamlebyen, Isegran og Kongsten fort

Gamlebyen, Isegran og Kongsten fort er kulturmiljøer av nasjonal betydning som er omfattet av vernebestemmelser etter kulturminneloven og plan- og bygningsloven. Derfor er det i tillegg til det generelle regelverket, særskilte regler for Gamlebyen og Isegran. Leietakere av arealer i Gamlebyen og på Isegran forplikter seg til å sette seg inn i gjeldende lovverk. Arrangementer og aktiviteter skal gjennomføres på kulturmiljøenes premisser og med hensyn til områdenes sårbarhet, og i henhold til gjeldende lovverk.

Kommunale arealer i Gamlebyen omfatter Kongens torv og alle gater med fortau, deler av bryggeområdet samt østre og nordre ravelin. Øvrige offentlig tilgjengelige arealer i Gamlebyen eies av Forsvaret v/Forsvarsbygg (voller, plener, Tøihusplassen, Kommandanthagen og plassen ved Ridehuset). Isegran eies av Fredrikstad kommune, og Kongsten fort disponeres av Fredrikstad Museum.

### 6.2 Gamlebyen

Gamlebyen er boområde, næringsområde og Fredrikstads største turistattraksjon. Området er dessuten et viktig gjennomgangsområde for trafikk til fergestedet og et viktig rekreasjonsområde. Dette må det tas hensyn til ved gjennomføring av aktiviteter i Gamlebyen.

**I Gamlebyen gjelder følgende regler:**

Utforming av installasjoner

I Gamlebyen skal installasjoner, som boder, uteservering, skilt og annet profileringsutstyr med mer, tilpasses Gamlebyens historiske miljø. Utforming og plassering skal avklares med kommunen.

Torgsalg og midlertidige utslag/salgsboder, som ved Jul i Gamlebyen, settes opp på Kongens torv og ved behov, i gater rundt.

Koordinering

Det er begrenset kapasitet til store arrangementer i Gamlebyen, og derfor nødvendig å se alle aktiviteter i sammenheng. De største arrangementsarenaene i Gamlebyen forvaltes av Forsvarsbygg og omfattes ikke av dette regelverk. Koordinering mellom ulike aktører i god tid forhindrer at arrangementer kolliderer, og gir forutsigbarhet for arrangører, beboere og næringsdrivere.

Uteservering

Uteservering kan tillates i Gamlebyen etter søknad og en konkret vurdering i det enkelte tilfelle. Det er særskilte regler som gjelder for Gamlebyen:

- Plassering.
- Utforming og materialvalg.

Vektbegrensning

For alle kommunale gater i Gamlebyen er det egne vektbegrensninger for kjøretøy. Dette gjelder både vekt per aksel og kjøretøyets totale vekt. Statens vegvesen er dispensasjonsmyndighet for begrensning som følger av Statens vegvesen sine veilister for kommunale veier, etter uttalelse fra Fredrikstad kommune. Fredrikstad kommune skal i sin uttalelse ta hensyn til Gamlebyens helhetlige uttrykk og sårbare status som kulturminne. I tilfeller der dispensasjon omfatter tiltak som varer over flere dager, er av stort omfang og går på tvers av vedtatt strategi for Gamlebyen, løftes spørsmålet til politisk behandling, ved ordfører.

Aggregat

Aggregater skal kun skal benyttes på Isegran og i Gamlebyen dersom det kan vises til at effektbehovet til arrangører er større enn tilgjengelig effekt for midlertidig elektriske uttak.

Myndighetsutøvelse

Fredrikstad kommune har ansvar for at de avtaler som er inngått med kommunen følges opp, og kan kreve retting, flytting eller fjerning av midlertidige installasjoner i Gamlebyen.

### 6.3 Isegran og Kongsten fort

Isegran er godt egnet for større arrangementer. Det skal tas nødvendig hensyn til de kulturhistoriske verdiene som er av nasjonal betydning. Festivaler/konserter skal normalt ikke gjennomføres i området ved Empirehuset /Renessansehagen. Arrangementer skal ta nødvendig hensyn til faste virksomheter. Leietaker kan gis tillatelse til å sette opp sperregjerde rundt hele arrangementsområdet.

Leietaker plikter å sørge for informasjon og dialog med næringsdrivende og andre lokale aktører, både i forkant av leieperioden og underveis. Næringsdrivende, personell og båteiere på Isegran skal sikres adkomst i leieperioden.

Kongsten fort eies av Fredrikstad Museum og forvaltes av Østfoldmuseene, som ivaretar nødvendige hensyn ved utleie. Arealene rundt Kongsten fort eies av Fredrikstad kommune.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2026/32522
**Dokumentnr.:** 4
**Løpenr.:** 365086/2026
**Klassering:** 033
**Saksbehandler:** Anders Fjeld

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Teknisk utvalg | 25.11.2026 | 50/26 |

## Spørsmål til utvalgsleder 25.11.26 - Parkeringssituasjonen ved Onsøy rådhus etter avviklingen av innfarsparkeringen på Ørebekk

Fra: Ida Kristine Dutheil (Rødt)

Den kommunale innfartsparkeringen på Ørebekk avvikles fra 1.desember 2026. Det begrunnes med at parkeringsplassen i liten grad benyttes som innfartsparkering, men mer som ansattparkering av de som jobber i området. Fredrikstad kommune viser også til at leiekostnadene er høye og at dagens bruk ikke er i tråd med nullvekstmålet, som er en forutsetning for at det skal finansieres med byvekstmidlene.

Saken synliggjør de generelle parkeringsutfordringene i området. Mange brukere av kommunale tjenester ved Onsøy rådhus opplever at det er vanskelig å finne ledige parkeringsplasser her, på tross av skilting om at plassene er til for besøkende.

På bakgrunn av dette ønsker jeg å stille følgende spørsmål:

1. Har kommunen vurdert hvilke konsekvenser avviklingen vil få for parkeringssituasjonen i området og om den vil føre til økt press på parkeringsplassene ved Onsøy rådhus?

2. Er kommunedirektøren kjent med at besøkende ved Onsøy Rådhus(besøkende til helsestasjonen) ofte opplever mangel på ledige parkeringsplasser og vil kommunen vurdere tiltak for å sikre at parkeringsplassene faktisk er tilgjengelig for besøkende?

**Vedlegg**
Ingen

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**
Ingen