



## MØTEINNKALLING - Formannskapet

---

**Sted:** Rakkestad Kulturhus, Formannskapssalen  
**Dato:** 19.3.2014  
**Tid:** 09:00

---

### OFFENTLIG SAKSLISTE

<b>Saksnr.</b>	<b>Arkivsaksnr.</b>	<b>Tittel</b>
18/14	14/352	<b>GODKJENNING AV PROTOKOLL - MØTE I FORMANNSKAPET DEN 26.2.2014.</b>
19/14	12/3248	<b>RAKKESTAD BOLIGSTIFTELSE - AVVIKLING AV STIFTELSEN OG KOMMUNAL OVERTAGELSE AV LEILIGHETER</b>
20/14	14/470	<b>DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR OPPFØRING AV BOENHETER FOR SOSIALT VANSKELIGSTILTE PÅ BODAL</b>
21/14	13/314	<b>FORSLAG TIL VEDTEKT OM TILKNYTNINGSPLIKT TIL FJERNVARME I RAKKESTAD KOMMUNE</b>
22/14	14/349	<b>EIENDOMSSKATT - FRITAK ETTER EIENDOMSSKATTELOVEN § 7</b>
23/14	14/364	<b>Unntatt offentlighet offl §13 SØKNAD OM FRITAK FOR POLITISK VERV - SUPPLERINGSVALG TIL HELSE- OG OMSORGSUTVALGET</b>

#### Orientering:

- Status områdereguleringsplaner.

Eventuelt forfall meldes til Servicekontoret tlf. 69 22 55 00

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Rakkestad, 12. mars 2014

Ellen Solbrække  
Ordfører

## 18-14 GODKJENNING AV PROTOKOLL - MØTE I FORMANNSKAPET DEN 26.2.2014.

---

Saksbehandler: May-Britt Lunde Nordli  
Arkivsaksnr.: 14/352

---

Arkiv: **033**

**Saksnr.: Utvalg**  
18/14 Formannskapet

**Møtedato**  
19.03.2014

---

### Rådmannens forslag til vedtak

Møteprotokoll fra Formannskapetets møte den 26.2.2014 godkjennes.

### Vedlegg

Møteprotokoll fra møte 26.2.2014.

## 19-14 RAKKESTAD BOLIGSTIFTELSE - AVVIKLING AV STIFTELSEN OG KOMMUNAL OVERTAGELSE AV LEILIGHETER

---

Saksbehandler: Alf Thode Skog  
Arkivsaksnr.: 12/3248

---

Arkiv: **613**

**Saksnr.: Utvalg**  
19/14 Formannskapet  
/ Kommunestyret

**Møtedato**  
19.03.2014

---

### Rådmannens forslag til vedtak

Rakkestad kommunestyre samtykker i at styret for Rakkestad Boligstiftelse avvikler Rakkestad Boligstiftelse.

Rakkestad kommune overtar stiftelsens leiligheter i Ellestadveien i Degernes for den sum som Rakkestad kommune og Rakkestad Boligstiftelse blir enige om gjennom forhandlinger.

Rakkestad kommune bruker leilighetene videre primært til det formålet de er bygget til – som ungdomsboliger.

Rakkestad kommunestyre gir formannskapet fullmakt til å godkjenne et forhandlingsresultat på overtakelse av leilighetene på inntil to millioner kroner.

Rakkestad kommune finansierer kjøpet av leilighetene i Ellestadveien i Degernes innen det fastsatte investeringsbudsjettet for 2014.

Rakkestad kommunestyre legger til grunn for sitt vedtak at overskytende midler i stiftelsen etter at alle forpliktelser er dekket, tilfaller Rakkestad kommune som oppretter av stiftelsen.

Rakkestad kommunestyre oppretter følgende avviklingsstyre for Rakkestad Boligstiftelse:

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

**Vedlegg**  
Ingen.

### **Saken gjelder**

Rakkestad Boligstiftelse vil avvikle stiftelsen og avhende de fire leilighetene den eier i Ellestadveien i Degernes til Rakkestad kommune. Den vurderer sin virksomhet som økonomisk og driftsmessig, faktisk ineffektiv, og mener at de aktuelle boligene best kan bli drevet framover i samsvar med sitt formål av kommunen.

Stiftelsen tok opp det aktuelle spørsmål med kommunen første gang i november 2012, men – fordi det ikke var satt av penger til et slikt formål i budsjett 2013 – er saken satt på dagsordenen først i 2014.

Rakkestad Boligstiftelses styre ønsker ikke å fungere som avviklingsstyre – også av den grunn at det ikke er fornøyd med kommunens saksbehandling og øvrige prosess. Det mener at prosessen har gått for sent, og at kommunikasjonen mellom partene har vært for dårlig. Fra kommunal side er det bare å beklage.

### **Fakta**

Rakkestad Boligstiftelse ble etablert i 1988 som en selveiende stiftelse etter initiativ av Rakkestad kommune.

Stiftelsens formål er – uten eget forretningsmessig formål – å skaffe til veie og drifte boliger for tidsbegrenset utleie. Målgruppen er ungdom i etableringsfasen, studenter og skoleelever og vanskeligstilt – herunder funksjonshemmede – ungdommer.

Boligstiftelsen bygget leiligheter i Hulderveien på Holøsåsen, Lundborgveien ved Bergenhus og Ellestadveien i Degernes. Til sammen forvaltet stiftelsen 24 leiligheter som mest.

I 2004 ble Boligstiftelsens leiligheter i Hulderveien og Lundborgveien solgt og omdannet til borettslag. Salget og omdanningen hadde sitt grunnlag i likviditetsproblemer i stiftelsen. Etter dette salget, satt Boligstiftelsen tilbake med bare fire relativt nybygde leiligheter i Ellestadveien i Degernes. Årsaken til at ikke også disse ble solgt for ti år siden, var at Husbanken hadde bevilget kr. 1 114 000 i boligtilskudd til byggingen av dem. Et slikt tilskudd nedskrives med 10 prosent pr. år. Stiftelsen måtte betale tilbake en forholdsmessig del av tilskuddet ved salg av boligene.

Boligtilskuddet ble overført fra Husbanken 19.02.01, og var altså ferdig nedskrevet i 2011.

Rakkestad Boligstiftelse har i lengre tid diskutert stiftelsens berettigelse, framtid og ikke minst bruk av de aktuelle leilighetene, når det nå har gått mer enn ti års siden de ble skaffet til veie.

Styret mener at det ikke særlig økonomisk eller faktisk formålstjenlig å opprettholde en stiftelse som bare har som formål å opprettholde fire leiligheter. Det ønsker av den grunn å avvikle stiftelsen og selge leilighetene.

Rakkestad Boligstiftelse har diskutert ulike modeller/løsninger for avhendelse av eiendommene:

Borettslag,  
Sameie,  
Andelslag,

Full kommunal overtakelse av enhetene.

Det ble bestemt å rette en henvendelse til Rakkestad kommune med tanke på en kommunal overtakelse av leilighetene.

Rakkestad kommune forvalter allerede en betydelig boligmasse, og har som sådan et visst apparat disponibelt til også å kunne drifte boligene. De kan i så fall brukes videre i samsvar med sitt formål – dersom det skulle være et vilkår for å oppheve stiftelsen.

Stiftelsestilsynet gjør vedtak om å avvikle en stiftelse, og vil ved behandlingen av en slik anmodning trolig legge enkelte forutsetninger og krav til grunn som best kan ivaretas av Rakkestad kommune.

Leilighetene er på 77 kvadratmeter og består av stue, kjøkken og to soverom. De har dessuten hver sin carport og utvendige bod. Eiendommens standard blir beskrevet som relativt god.

Månedlig husleie er på kr. 4 650.

Ellestadveien kostet i sin tid drøye 3,4 millioner kroner. Bokført verdi var pr. 31.12.13 på kr. 1 804 846 og den langsiktige gjelden utgjorde kr. 1 432 488.

### Økonomi

Rakkestad Boligstiftelse sitt resultatregnskap for 2012 og 2013 er som følger:

År	2012	2013
Inntekter:		
Driftsinntekter (husleieinntekter),	220 000	218 500
Sum driftsinntekter,	220 000	218 500
Kostnader:		
Driftskostnader,	180 834	198 243
Sum driftskostnader,	180 834	198 243
Finansinntekter/finanskostnader:		
Renteinntekter,	-206	-196
Pantelånsrenter,	34 258	31 091
Netto finanskostnader,	34 052	30 895
Overskudd/Underskudd,	5 114	-10 638

Driften er omtrent i balanse både i 2012 og 2013 – svakt pluss i 2012 og svakt minus i 2013. Siste års underskudd skyldes tap på fordringer på ca. kr. 20 000.

Balanseregnskapet:

År	2012	2013
<b>Aktiva:</b>		
<b>Omløpsmidler:</b>		
Bank,	179 255	178 898
Fordringer,	18 040	3 107
Sum,	197 295	182 005
<b>Anleggsmidler:</b>		
Nybygg, Ellestadveien, Degernes,	1 853 519	1 804 846
Sum,	1 853 519	1 804 846
Sum, aktiva,	2 050 814	1 986 851
<b>Passiva:</b>		
<b>Kortsiktig gjeld:</b>		
Diverse kortsiktig gjeld,	2 606	17 316
Sum,	2 606	17 316
<b>Langsiktig gjeld:</b>		
Husbanken,	1 500 523	1 432 488
Sum,	1 500 523	1 432 488
<b>Egenkapital:</b>		
Grunnkapital,	200 000	200 000
Annen egenkapital,	347 685	337 047
Sum,	547 685	537 047
Sum, passiva,	2 050 814	1 986 851

Balansen viser at boligstiftelsen har en ordnet økonomi. I tillegg til grunnkapitalen er det bygget opp en egenkapital på ca. kr. 350 000 i virksomheten.

For Rakkestad kommune beløper en overtakelse av boligene seg til totalt 1,5 - 2,0 millioner kroner. På disse forutsetningene regner rådmannen med at renter og avdrag (avskrivninger) på lån til tiltaket utgjør kr. 120 000 – kr. 125 000 det første året. Med normal utleie, bør derfor husleie ganske greit dekke de drifts- og finanskostnader som følger med kjøpet.

Rakkestad kommune sitter følgelig ikke tilbake med netto utgifter ved å overta eiendomsretten til Ellestadveien i Degernes.

### **Rådmannens vurderinger**

Rådmannen går inn for å imøtekomme Rakkestad Boligstiftelses henvendelse.

For en stiftelse er det ikke spesielt effektivt å eie og drive fire ungdomsleiligheter i Degernes. Fortsatt bruk av enhetene til sitt formål – som er viktig for både Rakkestad- og Degernessamfunnet – blir trolig best ivaretatt av Rakkestad kommune.

Rådmannen aksepterer at den aktuelle utleieform og – innretning er krevende for boligstiftelsen. Den har i virkeligheten ikke de ressurser som trengs for å lykkes med denne aktiviteten over tid. Rådmannen er ikke i tvil om at et slikt tiltak egentlig bør være kommunalt. Det var temmelig sikkert økonomiske og finansielle hensyn som begrunnet at leilighetene i sin tid ble lagt til en stiftelse.

Tidspunktet er derfor modent for at Rakkestad Boligstiftelse blir lagt ned og at kommunen overtar de fire boligene som den eier.

Dessuten kan kommunen med normal utleie fullt ut forsvare sine kostnader ved å erverve og drive de aktuelle leilighetene.

Rådmannen mener at Rakkestad kommune kan finansiere kjøpet innenfor investeringsrammen for 2014. Det gjør budsjetteffekten av tiltaket stor – sannsynligvis opp mot kr. 250 000 pr. år.

Saksgangen ved oppløsning av stiftelser er:

*Når vedtak om avvikling er gjort, skal Stiftelsestilsynet som hovedregel kunngjøre det.*

*Eventuelle kreditorer får en frist på to måneder fra første kunngjøringsdato til å melde krav mot stiftelsen.*

*Når kreditorfristen er ute, må avviklingsstyret lage en revidert avviklingsbalanse og sende den til Stiftelsestilsynet. Alle eiendeler skal gjøres om i penger, så langt det er nødvendig for å dekke stiftelsen sine forpliktelser. Medlemmene i avviklingsstyret er personlig ansvarlig overfor alle kreditorer som ikke får dekning under avviklingen. De overskytende midler (etter at alle forpliktelser er dekket) skal deles ut slik som styret bestemmer når de gjør vedtak om avvikling. Den reviderte avviklingsbalansen skal gå i null og vise at midlene er brukt i samsvar med vedtaket.*



Avviklingen bør økonomisk sett være temmelig uproblematisk. Det er verdier i stiftelsen til å dekke forpliktelsene. Dessuten er kommunal overtakelse av eiendommen i Degernes grunnlaget for hele disposisjonen. Det er altså en kjøper til stiftelsens aktiva.

Sånn som rådmannen ser det, er det naturlig at overskytende midler i stiftelsen etter at gjeld er betalt, tilfaller Rakkestad kommune. Noen overføring av ressurser til andre aktører som følge av kommunalt kjøp av boenhetene, vil i så fall ikke finne sted.

I vedtektene heter det om styret blant annet:

*Stiftelsen skal ha et styre som består av leder og fire andre medlemmer.*

*Styret oppnevnes av oppretteren – Rakkestad kommunestyre. Et av styrets medlemmer oppnevnes blant leietakerne etter at disse har fått anledning til å uttale seg.*

*Varamedlemmer oppnevnes på samme måte.*

*Styrets leder oppnevnes av oppretteren – Rakkestad kommunestyre.*

Rakkestad kommunestyre må oppnevne avviklingsstyre for Rakkestad Boligstiftelse.

## 20-14 DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR OPPFØRING AV BOENHETER FOR SOSIALT VANSKELIGSTILTE PÅ BODAL

Saksbehandler: Bernt-Henrik Hansen  
Arkivsaksnr.: 14/470

Arkiv: **142 &18**

**Saksnr.: Utvalg**  
20/14 Formannskapet

**Møtedato**  
19.03.2014

### Rådmannens forslag til vedtak

1. Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel etter plan- og bygningslovens § 19-3 for oppføring av 2 - 4 boenhet for sosialt vanskeligstilte på eiendommen gnr. 112 bnr. 21.
2. Dispensasjonen gjelder inntil arealbruken er endelig fastlagt ved rullering av arealplanen.
3. Berørte naboer varsles i forkant, i samsvar med plan- og bygningslovens § 21-3
4. Det gis dispensasjon fra områdets reguleringsplankrav.

### Vedlegg

1. Kart over eiendommen.

### Bakgrunn

Rakkestad kommune, seksjon Bo og aktivitetstjenester søker om dispensasjon for å etablere inntil 4 modulbygg for sosialt vanskeligstilte personer på kommunens eiendom på Bodahl gnr. 112 bnr. 21.

Rakkestad kommune er i en situasjon hvor flere personer med rusproblemer skaper mistriksel og utrygghet i etablerte bomiljøer.

Kommunens boligsosiale handlingsplan, sak 10/538 gir en samlet oversikt og strategi over kommunens boligsosiale tiltak. Totalt sett fremgår av denne handlingsplanen at det er hensiktsmessig å redusere kommunens totale antall boliger. Kommunen er samtidig i den situasjon at det er behov for rimelige, solide mindre boliger for brukere med rusproblemer.

Det heter i handlingsplanen at for målgruppen rus må det skilles tydelig på boliger som brukes i ettervern og aktive rusbrukere. Det er nødvendig å planlegge boliger til denne gruppen med noe avstand til ordinære bomiljøer. I gitte situasjoner kan disse innbyggerne både skape mistriksel og utrygghet for omgivelsene.

Kommunen har en lovpålagt oppgave å skaffe bolig til alle grupper av vanskeligstilte evt midlertidig husvære for de som ikke klarer dette selv. Dette kan løses ved å kjøpe, bygge, eller leie riktige boliger i markedet.

Rådmannen ønsker derfor så raskt som mulig å etablere et skjermet bomiljø for gruppen, sosialt vanskeligstilte personer. Det planlegges å etablere tilfredsstillende boliger med nærhet til offentlig kommunikasjon og med mulighet for oppfølging samtidig som boligene blir liggende skjermet fra andre bomiljøer.

Rådmannen har vurdert flere, alternative løsninger som kjøp av eksisterende boliger kontra oppføring av spesielt tilpassede boliger. Tilpassede boenheter der beboeren kan styre hverdagen selv er mest formålstjenlig. Kommunen ønsker å etablere 2- 4 boenheter på samme sted av rasjonelle grunner for kommunens tjenester.

Rådmannen har vurdert ulike alternativer for lokalisering av disse boligene. I dag finnes det ikke ideelle tomter i regulerte boligområder eller områder for offentlig formål i kommuneplanens arealdel. Kommunen bør vurdere å avsette slike områder ved rullering av kommuneplanens arealdel.

### **Helse- og miljøkonsekvenser**

Kommunen er i en situasjon der innbyggere med rusproblemer kan skape mistriivsel og utrygghet i etablerte bomiljøer.

Rådmannen vurderer området som kommunen har tilgjengelig på Bodal som best egnet til formålet. Området ligger skjermet i forhold til etablerte bomiljøer og ca. 1 km fra offentlig kommunikasjon. Området ligger godt til for tilkobling av vann, avløp og strøm.

Kommunelegen har vurdert området som tilfredsstillende i forhold til sjenerende lukt fra rensesanlegget. Dette begrunnes bl.a. med at det aktuelle området ligger syd for rensesanlegget og at den fremherskende vindretning er syd/sydvest.

### **Økonomi**

Kommunen har avsatt kr 3 mill til tiltaket i budsjettet for 2014. Tiltaket er berettiget tilskudd fra Husbanken på 40%.

De samfunnsøkonomiske kostnadene ved ikke å gjennomføre tiltaket vurderes høye.

### **Administrasjonens vurdering**

Rådmannen vurderer omtalte område på Bodal som best egnet til formålet. Området er avsatt til framtidig næringsområde i tilknytning til eksisterende næringsvirksomhet på eiendommen gnr.112 bnr.3, jfr. Vedlagte kartutsnitt.

Rådmannen er imidlertid usikker på om det er rett arealbruk å videreutvikle dette området som et næringsområde. Kommunen bør vurdere dette ved neste rullering av kommuneplanens arealdel.

Rådmannen vurderer som riktig samfunnsmessig å gi midlertidig dispensasjon fra eksisterende kommuneplan ved å tillate oppføring av 2 - 4 boenhet for sosialt vanskeligstilte på eiendommen. Dispensasjonen skal gjelde inntil arealbruken er endelig fastlagt ved rullering av arealplanen. Dersom boligene blir i strid med framtidig regulering skal tiltaket tilbakestilles.

Rådmannen innstiller også på dispensasjon fra reguleringsplankravet for området. Begrunnelsen for dispensasjon fra reguleringplankravet er at etableringene av 2 - 4 mindre boliger, ca 30 m<sup>2</sup>, i et næringsområde ikke vil medføre konsekvenser for natur, miljø eller omgivelser. Avstand til nærmeste bolig er ca 300 meter. Eventuelle innvendinger fra naboer

eller berørte mot tiltaket blir behandlet i dispensasjonssaken. Berørte naboer må varsles i samsvar med plan- og bygningslovens § 21-3 før dispensasjonssøknaden oversendes statlige- og regionale myndigheter.

## 21-14 FORSLAG TIL VEDTEKT OM TILKNYTNINGSPLIKT TIL FJERNVARME I RAKKESTAD KOMMUNE

---

Saksbehandler: Bernt-Henrik Hansen  
Arkivsaksnr.: 13/314

---

Arkiv: **S23**

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
16/14	Teknikk-, miljø- og landbruksutvalget (uttalelse)	11.03.2014
21/14	Formannskapet	19.03.2014

---

### Rådmannens forslag til vedtak

Forslag til vedtekt til plan- og bygningslovens § 27-5 om tilknytningsplikt til fjernvarme datert 18.2.2014 legges ut til høring og offentlig ettersyn.

### Behandling i Teknisk- miljø og landbruksutvalget den 11.3.2014 sak 16/14

#### Behandling

Rådmannens forslag enstemmig vedtatt.

#### Teknikk-, miljø og landbruksutvalgets uttalelse til Formannskapet

Forslag til vedtekt til plan- og bygningslovens § 27-5 om tilknytningsplikt til fjernvarme datert 18.2.2014 legges ut til høring og offentlig ettersyn.

#### Vedlegg

1. Forslag til vedtekt til plan- og bygningslovens § 27-5 om tilknytningsplikt til fjernvarme i Rakkestad kommune, datert 18.02.2014

#### Bakgrunn

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) ga Østfold Energi fjernvarmekonsesjon i Rakkestad sentrum og på Rakkestad industriområde 10.juni 2013.

Varmen fra fjernvarmeanlegget skal baseres på eksisterende avfallsbaserte varmesentralen på Rakkestad industriområde. Varmesentralen søkes samtidig utvidet med en ny gasskjel til spiss- og reservelast.

I Rakkestad kommune er det per i dag et energiforbruk på omkring 160 GWh som er forventet økt til 180 GWh i løpet av en ti-års periode. Per i dag utgjør elektrisitet ca.100 GWh, avfall fra fjernvarmeanlegget ca.20 GWh, biobrensel på ca.20 GWh og olje ca.20GWh. Utvidelse av fjernvarmeanlegget vil kunne redusere framtidig oljeforbruk i kommunen og bidra til å få sanert gamle oljefyringsanlegg og oljetanker.

Netto energileveranse fra fjernvarmeanlegget er beregnet til 19 GWh per år fra og med 2019. I et normalt driftsår vurderes 90% av varmeproduksjonen å skje med utgangspunkt i avfallsforbrenning og 10% fra gass. NVE har gjort en enkel samfunnsøkonomisk lønnsomhetsberegning av anlegget. Kostnadene ved fjernvarmeløsningen er sammenlignet med et teoretisk alternativ med lokale varmeløsninger. Drifts- og vedlikeholdskostnadene ved fjernvarmeanlegget er satt til 35 øre/kWh. Beregningene viser en klar samfunnsøkonomisk gevinst ved fjernvarmeutbyggingen.

Investeringskostnadene ved opprettelsen av fjernvarmeanlegg er høye. For å sikre driftsgrunnlag for fjernvarmeanlegg er det innført en anledning til å kreve tilknytning til fjernvarmeanlegg i plan- og bygningsloven. Rakkestad kommune har tidligere uttalt at kommunen vil vurdere tilknytningsplikt for ny bebyggelse innen konsesjonsområdet. Når Østfold Energi nå uttaler at utbygging av fjernvarmenettet er økonomisk krevende å realisere og at det er en forutsetning at kundepotensialet utnyttes maksimalt ser kommunen at et vedtak om tilknytningsplikt er et nødvendig virkemiddel for å sikre utbyggingen. Rådmannen har derfor foreslått en vedtekt med tilknytningsplikt for nybygg med et oppvarmet areal over 500 m<sup>2</sup> BRA, samt alle bygninger med et oppvarmet areal over 500 m<sup>2</sup> BRA som foretar hovedombygging etter plan- og bygningslovens bestemmelser. En vedtekt om tilknytningsplikt etter plan- og bygningsloven skal behandles etter forvaltningslovens § 37 om regler for forskrifter. Det vil si at vedtekten skal legges ut til offentlig ettersyn før endelig vedtak kan fattes av kommunestyret. Forskriften vil tre i kraft ved kunngjøring i Norsk Lovtidend.

Vedtekten om tilknytningsplikt vil gjelde for alle fremtidige byggeprosjekt (over en viss størrelse) innenfor konsesjonsområdet. Det vil si at alle som søker byggetillatelse etter at vedtekten trer i kraft får tilknytningsplikt. Dette vil være uavhengig av bestemmelser i reguleringsplaner.

Tilknytningsplikten innebærer ikke at en kunde plikter å kjøpe eller bruke fjernvarmen. Vederlag i henhold til Energiloven § 5.5 for fjernvarme beregnes i form av tilknytningsavgift, fast årlig avgift og pris for bruk av varme. Prisen for fjernvarme skal ikke overstige prisen for elektrisk oppvarming i forsyningsområdet. Priser og andre leveringsvilkår kan påklages til konsesjonsmyndigheten (NVE).

Et annen viktig plikt som oppstår ved vedtak om tilknytningsplikt er *leveringsplikt*. I Energilovens § 5-4 heter det at:

*”Dersom det er pålagt tilknytningsplikt i medhold av plan- og bygningsloven § 27-5 og bebyggelsen ikke kan tilknyttes fjernvarmeanlegget på grunn av forsinkelser i forhold til fastsatt frist for fullføring, kan konsesjonæren pålegges av departementet å sikre bebyggelsen midlertidig varmforsyning. Konsesjonæren plikter å treffe midlertidige tiltak for i størst mulig utstrekning å avbøte skader og ulemper ved stans i leveringene når det er mulig”.*

Det betyr at ved vedtak om tilknytningsplikt så har konsesjonær/leverandør av fjernvarme uavhengig av lønnsomhetsvurderinger plikt til å levere varme til bygg (over definert terskelstørrelse) innenfor konsesjonsområdet.

## Hjemmel

Etter plan- og bygningslovens § 27-5 kan kommunen ved vedtekt bestemme at ny bebyggelse innenfor konsesjonsområde for fjernvarme må tilknyttes fjernvarmeanlegget (jfr.

Pbl § 35-2, pkt 6 og Energilovens §5-4). Formålet med denne bestemmelsen er blant annet å sikre et kundegrunnlag for anlegget. Tilknytningsplikt kan kun pålegges innenfor det geografiske området det er gitt konsesjon for.

**Formannskapet legger vedtekten ut til offentlig høring. Kommunestyret fatter endelig vedtak i saken.**

**Helse- og miljøkonsekvenser**

Fjernvarmeutbyggingen vil gi en klimarasjonell løsning for varme i Rakkestad. Utbyggingen vil medføre sanering av flere oljefyringsanlegg og nedgravde oljetanker i sentrum. Utbyggingen vil på den måten kunne gi et positivt bidra til lokal luftkvalitet og eliminere faren for lekkasje fra gamle nedgravde oljetanker innen konsesjonsområdet. Kommunen vil også sanere gammelt kommunalt VA-nett på deler av strekningen der det blir lagt fjernvarme.

**Økonomi**

Beregningene gjort av NVE viser en klar samfunnsøkonomisk gevinst ved fjernvarmeutbyggingen. Kommunens kostnad er knyttet til tilknytningsavgift ved kommunale bygg. Prisen for fjernvarme vil ligge 8% under prisen for elektrisk oppvarming i forsyningsområdet.

**Administrasjonens vurdering**

Rakkestad kommune er godt kjent med planene til Østfold Energi. Trasevalg for fjernvarmetraseen er gjort i samråd med kommunen. Kommunen vil også sanere gammelt kommunalt VA-nett på deler av strekningen der det blir lagt fjernvarme. Kommunen vil knyttet seg til fjernvarmenettet med eksisterende bygningsmasse som er tilrettelagt for vannbårent varmesystem.

En vedtekt om tilknytningsplikt følger opp rammene som er gitt gjennom konsesjonen gitt av NVE. Formålet med tilknytningsplikten er å sikre et kundegrunnlag for fjernvarmeanlegget. Tilknytningplikt vil sikre at en utbygging av fjernvarme gir den tilsiktede effekten med hensyn til energiomlegging, at utbygging av fjernvarmeinfrastruktur kan skje kostnadseffektivt, samt gi forutsigbarhet ved etablering av nybygg og ombygginger.

For å ivareta mulighetene for at andre alternative energiforsyninger som også kan gi miljø- og energigevinst, er det åpnet for at byggherre kan søke dispensasjon fra tilknytningsplikten. I slike tilfeller skal det imidlertid påvises en alternativ løsning og begrunnes hvorfor den alternative løsningen kan benyttes fremfor fjernvarmetilknytning. Forslaget til vedtekt er tuftet på tilsvarende vedtekter som innført i andre kommuner.

## 22-14 EIENDOMSSKATT - FRITAK ETTER EIENDOMSSKATTELOVEN § 7

Saksbehandler: Thorbjørn Stubberud  
Arkivsaksnr.: 14/349

Arkiv: 232

**Saksnr.: Utvalg**  
22/14 Formannskapet  
/ Kommunestyret

**Møtedato**  
19.03.2014

### Rådmannens forslag til vedtak

I medhold av eiendomsskatteloven § 7 bokstav a), gir Kommunestyret – for skatteåret 2014 - helt fritak for eiendomsskatt for de eiendommene som er listet opp i nedenstående tabell 2014 – Fritak.

Eiendom tilhørende andre stiftelser / organisasjoner vil bli vurdert fritatt av kommunestyret på grunnlag av søknad.

### Vedlegg

Ingen.

### Bakgrunn

Eiendomsskatt for skatteåret 2014 skrives ut på alle faste eiendommer i Rakkestad kommune, jf KST saknr 44/13 av 12.12.2013.

Enkelte eiendommer *kan* fritas for eiendomsskatt.

I henhold til eiendomsskatteloven § 7 kan kommunestyret vedta å gi eiendommer helt eller delvis fritak for eiendomsskatt. Lovparagrafen har følgende ordlyd (sitat):

*«Kommunestyret kan fritaka desse eigedomane heilt eller delvis for eigedomsskatt:*

- a) Eigedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten.*
- b) Bygning som har historisk verdi.*
- c) Bygning som heilt eller i nokon mon vert nytta til husvære. Fritaket kan gjelda i opptil 20 år frå den tida bygningen vart ferdig. Formannskapet eller det utvalet som er nemnt i kommuneloven § 10, kan få fullmakt til å avgjera einskildsaker om skattefritak.*
- d) Bygning og grunn i visse luter av kommunen.»*

### Hjemmel

Kommunestyret er det organ som har kompetanse til å fatte vedtak om helt eller delvis fritak etter eiendomsskatteloven § 7 bokstav a).

Fritaksvedtaket gjelder for ett år av gangen, jf. eiendomsskatteloven § 10.



## Andre faktaopplysninger

Tabell 2014 – Fritak

Eiendom	Gnr	Bnr	Fnr	Navn
Skrabberud	1	17	0	Rakkestad Speidertropp
Haugstad	6	5	1	R Stad Kjøre- Og Rideklubb
Tryggheim, Lyngby Alle 13	6	1	247	Tryggheim Misjonshus
Klubbhus	6	34	0	R.I.F
Storgata 69	6	1	30	Rakkestad Idrettsforening
Speiderhuset	6	1	17	Rakkestad Speidergruppe
Skogveien 26	7	171	0	Hjemmefrontmuseets Venner
Skoleveien 16	7	2	1	Rakkestadhallene Drift AS
Lyborg, Storgt. 28	7	111	0	Menigheten Betania
Asvotomta	8	4	4	Asvo Rakkestad As
Asvotomta, Industriveien 8	8	220	0	Asvo Rakkestad A/S
Misjonshuset, Skogveien 3	9	21	0	Rakkestad Menighetshus
Skogveien 3	9	21	0	Rakkestad Meinghetshus
Kaaen Sag Og Mølle	13	16	0	Rakkestad Historielag
Dalen Skytebane	33	3	0	Rakkestad Skytterlag
Ballbinge	48	34	1	Østbygda Idrettslag
Klubbhus (Hyllestad)	63	1	1	Rakkestad Sportskytterkl.
Østbygda Idrettsplass	121	21	0	Østbygda Idrettslag
Jonsrud	129	10	3	Skaukameratene O-Lag
Slettemoen	129	10	4	R.D.J.F.F.
Bøndernes Hus, Degernes	144	9		Samfundshuset Bøndernes Hus
151/6/0/0	151	6	0	Degernes Skytterlag
Bedehuset	161	6	0	Linnestrand Bedehus
Spederhytta Langheim	168	1	1	Hafslund Spedergruppe
169/2/0/0 - Strandørne	169	2	0	Rakkestad Mannskor
Halltun	193	79	1	Rakkestadhallene Drift AS
Kirketun	193	19	0	Kirketun Bedehus
Lundheim	225	5	0	Lundheim Misjonshus
Bergveien 13	234	13	0	Sameiet Menighetshuset Holøsåsen
Misjonshus	246	10	0	Heia Misjonshus

### Økonomi

Samlet eiendomsskattetakst for eiendommene som er ført opp i «tabell 2014 – Fritak» er beregnet til kr 55 109 000,-. Beregnet skatt for disse eiendommene vil for skatteåret 2014 beløpe seg til kr 288 000,-, utregnet etter 4,75/5,25 promille av gjeldende takstverdier.

### Administrasjonens vurdering

Fritak kan etter eiendomsskatteloven § 7a gis helt eller delvis for eiendommer som blant annet tjener "allmenntilgitt formål".

Rådmannen har latt utarbeide et standardisert skjema for søknader om fritak etter eiendomsskatteloven § 7 bokstav a). Skjemaet bygger på fritakskriterier som er juridisk vurdert av Kommunesektorens Organisasjon (KS) Eiendomsskatteforum.

I henhold til Rådmannens tidligere saksutredning, er fritaksspørsmålet for eiendommene nevnt i «Tabell 2014 – Fritak» vurdert enkeltvis, konkret og helhetlig, jf. sak KST 38/12 av 25.10.2012 og 59/12 av 13.12.2012. Fritak for de spesifiserte eiendommene, er vurdert innenfor rammen av nedenstående kriterier:

1. Organisasjon/stiftelsen baseres på "non-profit".
2. Betegnelse frivillig organisasjon.
3. Enhver kan bli medlem.
4. Kommunen gagnes gjennom at arbeidet som utføres kommer i tillegg til eller erstatter en oppgave som kommunen ellers måtte eller burde ha utført.
5. Organisasjonens tjenester dekker et behov hos mange av kommunens innbyggere gjennom et alminnelig formål.
6. Organisasjonen er et idrettslag, en religiøs, humanitær eller lignende organisasjon og eiendommer brukes til organisasjonens primæroppgaver.

Rådmannen anser at det ville være urimelig å skattlegge virksomheter og eiendommer som er til gagn og nytte for lokalsamfunnet – virksomheter som bygger på "non-profit" og frivillighet.

Da kravene nevnt i punktene 1 – 6 i noen eller stor grad er oppfylt, anser Rådmannen at det kan gis fritak for eiendomsskatt for eiendommene nevnt i ovenstående «tabell 2014 – Fritak». Fritak gis for ett år av gangen, jf eiendomsskatteloven § 10.

Det er viktig å ha oppmerksomhet på likhetsprinsippet. Rådmannen anser derfor at eiendom tilhørende andre stiftelser/ organisasjoner enn nevnt over, kan vurderes fritatt for eiendomsskatt. Kommunestyret kan i nevnte tilfeller gi fritak på grunnlag av søknad.



## **Forskrift om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg, Rakkestad kommune, Østfold**

**Hjemmel:** Fastsatt av Rakkestad kommunestyre den ... med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-5

Nybygg over 500 m<sup>2</sup> BRA, samt alle bygninger over 500 m<sup>2</sup> BRA som foretar hovedombygging etter plan- og bygningslovens bestemmelser, innenfor det til enhver tid gjeldende konsesjonsområde, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Ved tilbygg er det kun selve tilbygget som eventuelt vil få krav om tilknytning med mindre det skal foretas en hovedombygging.

Tilknytningsplikten gjelder ikke for nyoppføring av tilbygg/påbygg under 500 m<sup>2</sup> BRA eller eksisterende bebyggelse som var oppført før området ble underlagt tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget. Tilknytningsplikten gjelder heller ikke for hovedombygging av arealer under 500 m<sup>2</sup> BRA.

Kommunen kan etter innstilling fra konsesjonshaver i spesielle tilfeller gi dispensasjon fra tilknytningsplikten dersom:

- a) bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme
- b) det foretas hovedombygging og en tilknytning til fjernvarmeanlegget vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen eller
- c) det kan dokumenteres at andre løsninger enn tilknytning vil være miljømessig bedre eller
- d) Det av andre grunner vil være urimelig og uhensiktsmessig å kreve tilknytning.

Forskriften trer i kraft fra kunngjøringsdato.