**ÅRSBERETNING FREDRIKSTAD HYTTEFORENING 2023 - 2024.**

Fredrikstad Hytteforening avholdt sitt 13. ordinære årsmøte på Onsøy Rådhus 19. august 2023. Til stede var 14 foreninger med 963 betalende medlemmer. 1 enkeltmedlem var også tilstede.

**Styret har i perioden bestått av:**

- Leder Rolf A. Hauge - Østre Torgauten Vel

- Nestleder Ivar Enok Hansen – Nordre Ødegårdskilen Velforening

- Sekretær Anders Sørhuus – Humlekjær Velforening

- Kasserer Tom Odvar Olsen – Skjæløy Vel

- Styremedlem Per Christian Nielsen, enkeltstående medlem , Onsøy

- Varamedlem Steinar G. Ileby – Skjæløy Vel

- Varamedlem Rolf M. Gjermundsen, Strømtangen Vel

- Revisor Yngvar Carlsen - Østre Torgauten Vel

Styret har avholdt 3 styremøter: 12.9. 2023, 25.4.2024 og 20.6.2024

Utenom styremøtene har det vært hyppig telefon og mailkontakt med styremedlemmene.

På medlemsmøtet etter årsmøtet 19. august ble det tatt opp :

* Kommunens arealplan
* Hinder i strandsonen
* Eiendomsskatten

Se separat referat sendt medlemmene i protokoll fra årsmøtet lørdag 19.8.2023.

**Medlemmer pr 1.1.24**

Fredrikstad Hytteforening har 39 medlemsforeninger og 8 enkeltmedlemmer - 2.300 medlemmer som utgjør ca 53 % av de 4349 hyttene i kommunen og som fordeler seg slik: Kommunedel Onsøy 22 foreninger – 1436 medlemshytter av kommunedelens 3.090 hytter(46%),Kråkerøy 11 foreninger – 625 medlemshytter av kommunedelens 820 hytter (76%) og Borge 6 foreninger -239 medlemshytter av kommunedelens 440 hytter ( 54%).

|  |  |
| --- | --- |
| **Kommunedel Onsøy:** | Antall hytter: |
|  |  |
| Buvikfjellets vel |  8 |
| Elingaardskilen Drift AVSA | 18 |
| Faratangen Midtre Vel | 13 |
| Golfsvingen Vel | 30 |
| Havikkollen Vel | 23 |
| Helleskilen Vel | 105 |
| Hubukta vei og Bryggeforening | 89 |
| Hytteveien Vel | 10 |
| Lensmannsfjellets Vel | 20 |
| Sameiet Onsøy Vest Sandbuka og Vadsund Hyttevel  |  12 55 |
| Skjellumfjellet og Kirkeberget Vel | 205 |
| Skjæløy Vel | 186 |
| Stensvik og Basteviken Vel | 147 |
| Strømtangen Vel | 80 |
| Valle Vel | 7 |
| Vestre Faratangen Vel  | 65 |
| Østre Faratangen Vel | 65 |
| Østre Oksrød Velforening | 136 |
| Østre Torgauten Vel | 90 |
| Øyenkilen Hytteforening | 23 |
| Øytangen Hyttevel | 49 |
| **Totalt:** | **1436** |
|  |  |
| **Kommundel Kråkerøy:** |  |
|  |  |
| Enhuskilen Vel | 49 |
| Femdalsund Hyttelag | 87 |
| Granholmen Hytteforening | 46 |
| Kaholmen Hytteforening | 87 |
| Langøya Hytteforening | 60 |
| Sandvika Vann og AvløpslagSandviken Hyttevel  | 68 |
| Søndre Kjøkøy Hytteeierforening | 45 |
| Toppen HyttelagTyttebærtangen Vel | 2367 |
| Vestre Gytilen Hytteeierforening | 38 |
| Østre Gytilen Vel | 55 |
| **Totalt:** |  **625** |
|  |  |
| **Kommunedel Borge:** |  |
|  |  |
| Herretangen Vel | 26 |
| Humlekjær Hytteforening | 32 |
| Nordre Ødegårdskilen Velforening | 60 |
| Refsalholmen Velforening | 78 |
| Sika BåtforeningØstre Havna Hyttevel  | 1726 |
|  | **239** |
|  |  |
| **Totalt alle kommunedeler:** | **2300** |
|  |  |
|  |  |
| **Enkeltstående medlemmer:** | **8** |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

**Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:**

Kontakt mot kommunen: Vi er kommet med som høringsinstans i saker som omfatter hyttesaker generelt.

**Eiendomsskatt**

På vår hjemmeside www.fredrikstadhytteforening.no, finner du FHF s korrespondanse med Fredrikstad kommunen angående eiendomsskatt.

Med vår mail til kommunen 04.02.2024 tar vi opp og belyser en rekke spørsmål som kommunen har kommentert i sin svarmail 06.02.2024. Svarene er kun av generell karakter, og gir ikke svar på det vi spør om. Yndet svar er at kommunen har engasjert profesjonelle takstmenn som sikrer riktige takster. Men tross slik uttalelse er det jo kommunens veiledende rammer og retningslinjer takstmennene skal benytte. Av den grunn synes vi det er underlig at eiendomsskattesjefen ikke svarer oss.

Vi har satt fokus på kommunens arealpriser. Fredrikstad kommune takserer tomteprisen for hytter utfra avstand fra sjøen, noe som gir store utslag sammenlignet med tomteprisen for boliger som takseres i soner og ikke i avstand fra sjøen. Av den grunn virker bruken av generell faktor vilkårlig. Takstgrunnlaget er den samme for hytta og bolig kr 25000/m2 som vi anser som en akseptabel normalpris.

FHF følger nøye med hva eiendomsskattesjefen uttaler og holder oss ajour hva politikerne foretar seg. Foreløpig har vi ingen planer om å ta dette opp juridisk, da det vil påføre FHF og medlemmene en økonomisk kostnad vi ikke kjenne svaret på.

Aksjonen Nei til økt eiendomsskatt i Fredrikstad tapte i Tingretten, men har anket til Lagmannsretten. Saken er berammet torsdag 13. februar 2025 kl 0900 i Borgarting lagmannsrett, Oslo. Hadde kommunen rett til å foreta ny taksering etter lovens begrensning på 10+3 år etter forrige taksering i 2005. Det er hovedspørsmålet. Aksjonen mente at kommunen var flere år for sent ute, og således ikke kunne gjennomføre ny taksering.

Får aksjonen medhold i Lagmannsretten vil kommunen måtte oppheve takseringen med virkning fra 2022 og tilbakebetale innbetalt skatt. Antagelig blir da takstene fra 2005 kontorjustert. FHF følger med og avventer ankesaken.

Vi har tidligere besluttet ikke å ta aktivt del i aksjonen, men vi oppfordrer våre medlemmer til å gi økonomisk støtte til aksjonen- noe flere har gjort, se vedlagte skriv fra aksjonskomitéen.

**Kommunens arealplan**

Den store saken de siste par årene har vært kommunens arealplan 2020 -2030. Planen erstatter kystsoneplanen fra 2011.

Kommunens forslag til ny arealplan har vært ute til høring med svarfrist for kommentarer/innspill 31. mars 2023. FHF engasjerte arkitekt Per Stenseth fra SG arkitekter som sin faglige konsulent og hjelp i det videre arbeid.

Allerede 20.12. 2021 sendte FHF inn innspill til planen med kart og kommentarer fra arkitekt Stenseth. FHF kan ikke se at det er noe eget kapitel om hytter/fritidseiendommer i planforslaget vi mottok fra kommunen, men noe er tatt med i § 26 fritidsbebyggelse og § 27 fritidsbebyggelse i LNF-B. §29 fritidsbebyggelse i LNF – område i 100 meters beltet og §29.2 fritidsbebyggelse i LNF- område bak 100 meters beltet tar for seg aktuelle regler.

I gjeldene kommuneplan ( kystsoneplan ) for Fredrikstad står det:

* at hytter i 100 meters beltet langs sjøen kan være maksimalt 70 kvm og at det kan gis et tillegg på inntil 10 kvm for etablering av VA rom.
* At hytter bak 100 meters beltet langs sjøen kan være maksimalt 90 kvm og at det kan gis et tillegg på inntil 10 kvm for etablering av VA rom.

I nytt forslag til kommuneplanen er muligheten for å bygge opp mot 10 kvm ekstra for VA rom tatt bort. Dette er en vesentlig skjerpelse og FHF har påpekt dette og ønsker dette innført igjen.

I samfunnsdebatten opplever vi at hytter og hytteliv blir sett på som en vederstyggelighet og en hindring for en god samfunnsutvikling sett fra miljømessig ståsted. FHF ser det ikke slik. FHF ser hytter og hytteliv som en meget god og kortreist ferieform, som godt kan klare et klimaregnestykke i forhold til andre mere langreiste feriealternativer. Vi sier ikke at hyttebygging ikke skal være underlagt miljøkrav og samfunnsmessig styring, men mener at det er fullt mulig å forene ønsket om mer hyttebygging med mål om en bedre miljøpolitikk.

Derfor oppfordrer FHF som et minimum, at bestemmelse gjeldene KPA og bestemmelsene fra Fylkesplanen videreføres når det gjelder arealgrense for hytter 80 og 90 kvm pluss mulighet til opp til 10 kvm ekstra for å innpasse VA rom ved tilkopling til offentlig VA .

**Visit Fredrikstad og Hvaler hytteundersøkelse**

Vi er blitt kontaktet av Visit Fredrikstad og Hvaler som samarbeider med Fredrikstad kommune om en hytteundersøkelse med mål om at Fredrikstad skal bli merket som et bærekraftig reisemål. De ønsker å arbeide langsiktig for økt bærekraft i reiselivet blant annet ved å kartlegge status fordelt på de tre dimensjonene av bærekraft.

* miljø
* samfunn
* økonomi

Vi har sendt den ut til våre medlemmer og vi håper alle har tatt seg tid til å svare på undersøkelsen.

Fredrikstad Hytteforening har i flere år påpekt hyttenes betydning for det lokale næringsliv.

**Hytteeier n** kommer dessverre ikke ut mer. FHF har opprettet en Facebook side samt har hjemmesiden: [www.fredrikstadhytteforening.no](http://www.fredrikstadhytteforening.no) hvor vi vil legge ut informasjon om foreningen og dets arbeide. På hjemmesiden finner du informasjon om hva vi har jobbet med siden FHF ble etablert.

**Arbeid med medlemstallet**. Vi er avhengig at medlemmene melder fra om endring i styret idet FHF generelle kontakt går på mail til foreningens leder ( kontingent til kasserer).

Fredrikstad, 1. juli 2024

Leder Nestleder Sekretær Kasserer Styremedlem

Rolf A Hauge Ivar Enok Hansen Anders Sørhuus Tom Odvar Olsen Per Christian Nielsen

(sign) (sign) (sign) (sign) (sign)