

Saksbehandler: Laila Rognaldsen

Telefon:

Drift av Bolærne øyene

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Partssammensatt utvalg	11.06.2025	027/25
Formannskap	11.06.2025	084/25
Kommunestyret	18.06.2025	072/25

Kommunedirektørens innstilling

Færder kommune arbeider for å avvikle kommunal drift av restaurant, kiosk og utleie ved Østre Bolæren. Bygningene på Østre Bolærne lyses ut til leie. Kommunal område Teknikk og miljø tar over driften av gjestehavnen. Daglig tilsyn med havneavgift og gjestehavn kan eventuelt avtales med leietager.

Det er en forutsetning at leiepris minimum dekker Færder kommunes kostnader til drift, forvaltning og vedlikehold av byggene som leies ut.

Alternative vedtak:

1. Den kommunale driften på Østre Bolæren fortsetter som i dag med gjestehavn, restaurant, overnatting og kiosk.
2. Deler av anlegget og bygninger legges ut til salg etter 01.01.2026 og klausul om tilbakebetaling er utløpt.

Innkomne forslag:

Forslag fra ordfører, foreslått av Tom Mello, Høyre

Endret punkt 1: Bygningene på Østre Bolæren, hvor det ikke er avtale om disponering med frivilligheten, lyses ut til leie. Dette inkluderer bl.a. befalsforlegningen, sjøbua mot Kongshavnsund, mannskapsforlegningen (1990-bygget) restaurantbygget ved mannskapsforlegningen, spisestedet ved havna (Kompasset) og kiosken.

Uendret punkt 2: Det er en forutsetning at leiepris minimum dekker Færder kommunes kostnader til drift, forvaltning og vedlikehold av byggene som leies ut.

Nytt punkt 3: Relevante frivillige lag og foreninger inviteres til dialogmøte for utveksling av tanker og ideer.

Nytt punkt 4: Ny sak fremmes når muligheter for utleie foreligger.

Nytt punkt 5: Dersom det i løpet av 2025 ikke foreligger konkrete utleiemuligheter for enkelte av ovennevnte bygg, vil sak fremmes med forslag om disponering av disse.

Vedtak som innstilling fra Partssammensatt utvalg, 11.06.2025

Tatt til orientering.

Vedtak som innstilling fra Formannskap, 11.06.2025

Bygningene på Østre Bolærne lyses ut til leie.

Det er en forutsetning at leiepris minimum dekker Færder kommunes kostnader til drift, forvaltning og vedlikehold av byggene som leies ut.

Partssammensatt utvalg 11.06.2025:

Behandling:

Partssammensatt utvalg tar saken til orientering.

PART - 027/25 Vedtak:

Tatt til orientering.

Formannskap 11.06.2025:

Behandling:

Saken om videre drift av Bolærne utsettes til etter sommersesongen 2025., foreslått av Robert Ibsen Voith, Felleslista Rødt/Sosialistisk Venstreparti

Begrunnelsen for utsettelsen er å sikre tilstrekkelig tid til dialog med og medvirkning fra aktørene som har virksomhet eller aktiviteter på Bolærne-øyene. En utsettelse vil gi både kommunen og involverte parter anledning til å vurdere konsekvensene av de ulike alternativene for fremtidig drift, herunder behovet for allmenn tilgang, frivillig innsats, økonomiske rammer og langsiktige utviklingsmål for Østre Bolæren.

Saken bes fremmet på nytt høsten 2025, etter at det er gjennomført medvirkningsprosess og dialogmøter med aktører, frivillige organisasjoner og øvrige berørte

Endringsforslag, foreslått av Jon Sanness Andersen, Arbeiderpartiet
Første setning i kommunedirektørens innstilling strykes

Endring i innstilling, foreslått av Anders Mathisen, Fremskrittspartiet
2 siste setninger fjernes i første avsnitt.

Følgende innledning fra kommunedirektør Kristin Kirsebom:

Saken gir en oversikt over aktivitet på alle Bolærne samt en foreslått retning for videre aktivitet på Østre Bolæren.

Ti år er gått siden overtagelsen av Østre Bolæren fra Vestfold fylkeskommune, og kommunedirektøren er i et politisk vedtak bedt om å evaluere dagens driftsform.

Jeg fremmer denne saken nå fordi vi er kommet i en situasjon hvor **avsatte fond til formålet** er brukt opp og avtalene som har bundet oss til å eie bygningene går ut i løpet av 2025. Samtidig er det i utgangspunktet **ikke en kommunal oppgave** å drive restaurant og kiosk i et rekreasjonsområde.

Kommunen står i en situasjon der det må **sparas inn 150 mill for å sikre økonomisk bærekraft**. Da mener jeg alle kommunale oppgaver må vurderes, også med tanke på hva som er lovpålagt og hva som ikke er lovpålagt. Det har en **stor økonomisk risiko** for kommunen å drifte restaurant og kiosk på Østre Bolæren, og inntektene avhenger mye av sesong.

Det er ingen tvil om at restauranten har vært drevet på en svært god måte.

Færder kommune har en **viktig ressurs i Alex Rossitto**. Rossitto og hans kone er begge fast ansatte i full stilling og drifter de kommunale tilbudene på Østre Bolærene sammen med sesongansatte. Dette har de gjort en årrekke. Rossitto har vært på Bolæren i snart 18 år og ble med i overtagelsen fra fylkeskommunen. Det er en lagt ned en kjempeinnsats fra Rossitto, hans kone og deres team i alle år. De fortjener virkelig anerkjennelse for dette.

Jeg vil også berømmet frivilligheten på øya og presisere at utleie av bygg til frivilligheten skal gå som før.

Flere frivillige aktører har i mange år gjort en formidabel innsats på Bolærene – og **skal ha all ære for sitt arbeid**. Det lagt ned utallige dugnadstimer og hentet inn finansiering for å istandsette bygg. De er med på å sikre aktivitet, vedlikehold og en opplevelsrik øy for både lokalbefolkning og besøkende.

Kommunens aktivitet genererer mye av de besøkende til øyene og tilskuddet til ferja er også avgjørende for at rutebåten skal gå også etter 2027.

Forslag til politisk behandling

Jeg legger frem tre alternativer til videre fremdrift for Østre Bolæren.

Etter en samlet vurdering foreslår jeg at Færder kommune arbeider for å avvikle kommunal drift av restaurant, kiosk og utleievirksomhet på Østre Bolæren. Bygningene lyses ut til leie, med krav om at leieprisen minimum dekker kommunens kostnader til drift, forvaltning og vedlikehold, og noe på infrastruktur. Utleie kan omhandle 1990-bygget, hoved restaurant (messa), havne restaurant (Kompasset), kiosk, befalsforlegning samt leiligheter.

Kommunalområdet Teknikk og miljø kan overta ansvaret for gjestehavna, men tilsyn og innkreving av havneavgift kan eventuelt delegeres til en fremtidig leietaker gjennom avtale.

Alternative vedtak

1. **Fortsette kommunal drift:** Gjestehavn, restaurant, overnatting og kiosk drives videre i kommunal regi som i dag.
2. **Mulig salg:** Deler av anlegget og bygninger legges ut til salg etter 01.01.2026.

Det er gjort mye arbeid for å markedsføre tilbudene på Bolærene

- Det er laget en Bolænefilm som er distribuert bredt i mange kanaler over flere år.
- Visit Vestfold, Færder Tønsberg 365 og Tønsbergslivet promoterer Østre Bolærene etter avtale med kommunen.
- Alex Rossitto jobber med booking den delen av året hvor øya er stengt ned. Lønn hele året.
- Egen nettside for Bolærene øyene er etablert og driftes av kommunikasjonsavdelingen
- Kommunikasjonsrådgivere i kommunen følger opp SoMe løpende.
- I tillegg er det de siste årene kjøpt inn reklame via Radiospotter og reklame bak på lokale busser i sesongen.
- Det er jevnlig artikler i lokale medier, tidsskrifter og alltid en artikkel i pressen i starten av sesongen.

- Rutebåttransportør har i sin kontrakt å promotere Bolærneøyene som del av avtalen for å få tilskudd.

Kostnader som ikke belastes driften av restaurantene er:

- Promotering og kommunikasjon
- Lønnskjøring
- Rekrutteringsbistand
- Regnskapsføring
- Revisjon
- I tillegg har Virksomhetsdirektør/ Kommunalsjef hatt betydelig arbeid med å sørge for koordinering av aktivitet, vedlikehold, transport, samarbeid med frivillige og rammebetingelser for driften.

Oppsummering

Færder kommune må foreta **tydelige prioriteringer i årene som kommer**. Det aktuelle spørsmålet er om det er riktig å bruke fellesskapets midler på virksomhet som ligger utenfor kommunens kjerneoppgaver. Østre Bolæren er et verdifullt rekreasjonsområde, som fortsatt skal være tilgjengelig for alle, men det bør vurderes om fremtidig drift skal ivaretas av andre og ikke minst frivillighet.

Alternativt kan fremtidig drift ivaretas av andre og eventuelt flere frivillige få muligheter til aktivitet på øyene. Ved å lyse ut byggene til leie med vilkår om konsept og tilgjengelighet, vil også andre kunne drive næring på øyene. Jeg sikter da til byggene det tidligere har vært næringsdrift som 1990 bygget, hoved restaurant (messa), befalsforlegning og evt da også havnerestaurant og kiosk.

-

Utsettelsesforslaget fra Robert Ibsen Voith (FRSV) falt med 2(1FRSV,1Krf) mot 9.

Forslaget fra Jon Sanness Andersen (Ap) enstemmig vedtatt.

Forslaget fra Anders Mathisen (Frp) enstemmig vedtatt.

FS - 084/25 Vedtak:

Bygningene på Østre Bolærne lyses ut til leie.

Det er en forutsetning at leiepris minimum dekker Færder kommunes kostnader til drift, forvaltning og vedlikehold av byggene som leies ut.

Kommunestyret 18.06.2025:

Behandling:

Forslag fra ordfører, foreslått av Tom Mello, Høyre

Endret punkt 1: Bygningene på Østre Bolæren, hvor det ikke er avtale om disponering med frivilligheten, lyses ut til leie. Dette inkluderer bl.a. befalsforlegningen, sjøbua mot Kongshavnsund, mannskapsforlegningen (1990-bygget) restaurantbygget ved mannskapsforlegningen, spisestedet ved havna (Kompasset) og kiosken.

Uendret punkt 2: Det er en forutsetning at leiepris minimum dekker Færder kommunes kostnader til drift, forvaltning og vedlikehold av byggene som leies ut.

Nytt punkt 3: Relevante frivillige lag og foreninger inviteres til dialogmøte for utveksling av tanker og ideer.

Nytt punkt 4: Ny sak fremmes når muligheter for utleie foreligger.

Nytt punkt 5: Dersom det i løpet av 2025 ikke foreligger konkrete utleiemuligheter for enkelte av ovennevnte bygg, vil sak fremmes med forslag om disponering av disse.

Formannskapetets innstilling ble ikke votert over.

Fellesforslag fremmet av Tom Mello (H) enstemmig vedtatt.

KS - 072/25 Vedtak:

1: Bygningene på Østre Bolæren, hvor det ikke er avtale om disponering med frivilligheten, lyses ut til leie. Dette inkluderer bl.a. befalsforlegningen, sjøbua mot Kongshavnsund, mannskapsforlegningen (1990-bygget) restaurantbygget ved mannskapsforlegningen, spisestedet ved havna (Kompasset) og kiosken.

2: Det er en forutsetning at leiepris minimum dekker Færder kommunes kostnader til drift, forvaltning og vedlikehold av byggene som leies ut.

3: Relevante frivillige lag og foreninger inviteres til dialogmøte for utveksling av tanker og ideer.

4: Ny sak fremmes når muligheter for utleie foreligger.

5: Dersom det i løpet av 2025 ikke foreligger konkrete utleiemuligheter for enkelte av ovennevnte bygg, vil sak fremmes med forslag om disponering av disse.

Kortversjon

Ti år etter overtagelsen av Østre Bolærne fra Vestfold fylkeskommune er det behov for å avklare hvilken drift og aktivitet Færder kommune skal ha på Bolærne øyene i fremtiden. Erfaringene fra både samarbeid med privat bookingselskap og drift i kommunal regi har representert utfordringer og kostnader for kommunen.

Bolærne øyene og særlig Østre Bolæren er svært populære rekreasjons øyer for fastboende og tilreisende. Både gjester som ankommer med rutebåt og de som besøker øyene med egne båter benytter fasilitetene, aktivitetene og nyter naturen.

Fra 01.01.2021 har mannskapsforlegningen, 1990-bygget, vært avstengt. Fra samme tidspunkt har kommunen selv stått for drift av utleie av befalsforlegning, leiligheter, drift av restaurant og kiosk i tillegg til driften av gjestehavnen.

Innledning

Tidligere Nøtterøy kommune overtok 1.1.2016 hele eierskapet for Bolærne øyene. Formålet med overtagelsen var å sikre allmennheten tilgang til øyenes natur- og kulturhistoriske kvaliteter og tilby øyene som rekreasjonsområde for innbyggere og tilreisende.

Hver av de tre øyene har sitt særpreg. Navnet Bolæren (Bolærne som flertallsform) kommer antagelig av norrønt "borð", som betyr "kant" eller "rand". Dette refererer til at øyene ligger som en rand mot havet og skjærgården.

Østre Bolæren tilbyr overnatting til ferie og fritidsopphold, men også kurs og konferanse. Det har vært leirskole på øya i flere omganger. Østre Bolæren byr på en rekke muligheter som overnatting, restaurant, kiosk, teltplass, padlehuk og aktiviteter. Kyst- og kulturlivet kombineres med forsvarshistorie som det fremdeles er tydelige spor etter. Blant annet finnes det fortsatt kanonstillinger og signalstasjon som er strategisk plassert på toppen av øya, med fantastisk utsikt over Oslofjorden og Skagerak. Østre Bolæren har også en populær gjestehavn med servicebygg og plass til 100 fritidsbåter. Østre Bolæren har langt mer omfattende bebyggelse enn de andre øyene i skjærgården. Det er både en mulighet og en utfordring.

Mellom Bolæren har en lang og variert historie. Her finnes spor fra krig, gravrøyser fra bronsealderen og rester av en fangeleir for russiske krigsfanger, spor etter skipsfart og karrig landbruk. Øya er også levested for en rekke truede plante- og dyrearter, blant annet sjeldne urter og gammel edelløvskog. Mellom Bolæren er ett av i alt 37 utvalgte kulturmiljøer med regional og nasjonal verneverdi i Vestfold. På Mellom Bolærne står kystsmåbruket Rønningen og en av landets eldste jakthytter Grevestuen som ble bygget av grev Peder Anker Wedel Jarlsberg rundt 1845. Forsvaret overtok tømmerbygningen i 1916. I senere tid er Grevestuen restaurert av Mellem-Bolærens Venner – en frivillig dugnadsgruppe som over mange år har restaurert bygningene på øya samt ryddet i vegetasjonen.

Vestre Bolæren var den siste av Bolærne-øyene som ble frikjøpt fra Forsvaret. Inne i fjellet er det sprengt frem over 20 000 m² med haller og tunneler fra forsvarets tid, og nordøst på øya er det flere militære bygninger. På Vestre Bolæren finner du også synlige spor etter bosetninger fra 1700-tallet, og gravrøyser fra bronsealderen oppe på åsen 50 moh. Øya har også spennende naturområder, fine kyststier og to flotte badestrender, i tillegg til egen teltplass på Kalvenga nordøst på øya.



I saken som ble forelagt kommunestyret i 2016 ble det pekt ut en strategi for utvikling av Østre Bolæren.

Følgende punkter ble satt opp som rettesnor for den videre utvikling:

Østre Bolæren skal være åpen for alle og nye driftskonsept skal bygge på øyas natur- og kulturhistoriske kvaliteter.

Østre Bolæren skal være et nav i utviklingen av Færder nasjonalpark og et foretrukket opplevelsessted og reisemål i Oslofjordregionen.

Det skal søkes samarbeid med organisasjoner og frivillige aktører om aktiviteter samt drift og vedlikehold av anleggsdelene på Østre Bolæren.

Driften av Østre Bolæren skal gå i økonomisk balanse.

Ved overtagelsen av øyene Boløerne fra Vestfold fylkeskommune i 2015 ble det politisk vedtatt at all drift ved Østre Bolæren skal ha utgangspunkt i at øya er åpen for allmenheten og at all drift skal bygge på øyas natur- og kulturhistoriske kvaliteter. Dette ble også gjentatt i vedtak i sak 102/20 i Færder kommunestyre fra 16.09.2020.

Videre har det vært en klar forutsetning fra Færder kommunestyre at drift ved Østre Boløerne ikke skal belaste kommunens driftsbudsjett og at det ikke skal brukes mer midler til investeringer på øya, om de ikke er selvfinansierende.

Historiske vedtak som har styrt driften på Boløerne øyene:

Kommunestyrets vedtak av 28.10.2015, KS-sak 071/15, Nøtterøy kommune:

1. 1990 bygget med restaurantbygget rives ikke nå.
2. Det avsettes 7 millioner kroner til eventuell rivning på Østre Bolæren.

3. Rådmannen bes å forhandle videre med gruppen « Nye Bolæren». Fremforhandlet avtale legges frem til behandling i løpet av 1.kvartal 2016.

4. Drift av Østre Bolæren **skal ta utgangspunkt i at øya skal være åpen for alle og nye driftskonsept skal bygge på øyas natur- og kulturhistoriske kvaliteter.** Nøtterøy kommune som eier ønsker at Østre Bolæren skal være et nav i utviklingen av Færder nasjonalpark og et foretrukket opplevelsessted og reisemål i Oslofjordregionen. Det skal søkes samarbeid med organisasjoner og frivillige aktører om aktiviteter samt drift og vedlikehold av anleggsdelene på Østre Bolæren

KS-016/096 Vedtak Nøtterøy kommune:

1. Drift og utvikling av Østre Bolæren videreføres i en modell med kommunen som driftsansvarlig i **nært samarbeid med frivillige organisasjoner og private aktører.** Driften skilles fra kommunens ordinære drift i regnskapet. Rådmannen gis fullmakt til å inngå driftsavtaler med private aktører. Effektive samarbeidsorganer skal etableres for å øke aktiviteten på Østre Bolæren.

2. Østre Bolæren videreutvikles som overnattingssted i randsonen til Færder nasjonalpark med bruk av eksisterende bygningsmasse inklusive 1990 anlegget. Kommunestyrets vedtak av 28.10.2015, KS-sak 071/15, om avsetning av 7 millioner kroner til eventuell rivning på Østre Bolæren oppheves.

3. Det gjennomføres en evaluering av driftsformen senest i 2020.

4. Rådmannen gis fullmakt til å inngå leieavtaler for bygg og anlegg på Østre Bolæren med aktører som vil bidra til økt aktivitet og nye opplevelser på Østre Bolæren.

KS -102/20 vedtak Færder kommunestyre fra 16.09.2020.

1. Mannskapsforlegningen – 1990 bygget stenges midlertidig fra 01.01.2021.

2. Driften av Østre Bolæren videreføres fra 01.01.2021 med utleie av befalsforlegningen med bespisning i hoved restauranten og/eller i havnerestauranten ved lavt belegg. Driften innbefatter gjestehavn, utleie av befalsforlegning og leiligheter, havnerestaurant og kiosk. Det vurderes å sette i stand leilighet i havna for utleie. Idrettshall og peisestue i 1990- bygget holdes åpne ved behov.

3. Driften evalueres innen 31.12.2022.

4 a) Kommunedirektøren bes parallelt om å undersøke muligheter for å annonsere salg, evt leie av bygg som ikke ivaretas i avtaler med frivillig organisasjoner.

b) Gjestehavn og restaurant Kompasset og kiosk ivaretas i kommunal drift i perioden frem til 01.01.22.

c) Det skal sikres tilgang for allmennheten hele året.

KS- 023/22 Vedtak i Færder kommunestyre

Intensjonsavtalen med Foreningen Færder folkehøyskole om leie av bygg på Østre Bolæren for drift av folkehøyskole vedtas. Avtalen har en varighet på to år.

I etterkant av at undervisningsdirektoratet har godkjent Foreningen Færder folkehøyskoles søknad om folkehøyskole vil Kommunedirektøren forhandle om endelig avtale om leie av bygg ved Østre Bolærne.

Foreningen Færder folkehøyskole fikk ikke godkjenning som folkehøyskole og det ble ikke inngått noen leieavtale med Færder kommune.

Videre har budsjettvedtak for årene 2023-2025 gitt rammer for den kommunale driften på øyene.

Status på Bolærne øyene pr mai 2025:

Færder kommune drifter restaurant "Kompasset", kiosken, gjestehavnen og håndterer utleie av leiligheter og rom ved befalsforlegning for inntil 120 personer. Driften har frem til 1. mai vært organisert som en enhet under kommunalområdet administrasjon, kultur og levekår. Forvaltningen av øya har vært et samarbeid med kommunens eiendomsforvaltning, drift og anlegg og administrasjon, kultur og levekår. Flere av bygningene på øya er leid ut til frivillige lag og foreninger som ivaretar forvaltning og drift. Fra 1. mai vil drift av restaurant, gjestehavn, overnattings utleie og kiosk være organisert i kommunal området innovasjon, medborgerskap og kultur. Koordinering og kontakt med leverandør av rutebåttjenester ligger også her. Forvaltning av øyene, bygg og brygger vil være organisert i kommunalområdet plan, teknikk og miljø. Så ledes velger kommunen å gå bort fra tidligere praksis med en helhetlig styring av aktiviteten på øyene og legge drift og vedlikeholdsoppgavene til fagavdelingene.

Inntekter fra driften av utleie, restaurant kiosk og gjestehavn er i 2025 budsjettet til 9,6 millioner kroner hvorav 1,9 mill er budsjetterte inntekter i gjestehavna.

Inntektene som genereres i løpet av sesongen dekker ikke bare varekostnad, lønnskostnad og renhold. Inntektene dekker også kostnader til vedlikehold av bygningene, vaktmester i 70% stilling, tilskudd til rutebåt, 0,18 mill i tilskudd til skjærgårdstjenesten, kostnader til drift av båter som benyttes av kommunen, forvaltning av utearealer, strøm til anlegget på øya på ca 0,6-0,7 mill pr år, forsikringer, samt kommunale avgifter.

Driften av Østre Bolærne har i årene fra 2018 til 2023 gått tilnærmet i balanse etter fondsdisposisjoner. I 2021 genererte driften et overskudd på kroner 0,5 mill. kroner som ble satt på fond. Fond knyttet til Østre Bolærne ble etablert i forbindelse med overtagelsen av øyene i 2016. Kostnadene har økt betraktelig i årene 2023 og 2024 samtidig som avsatte midler på fond er brukt opp, disse årene representer et merforbruk på henholdsvis 1,5 mill. kroner og 0,83 mill. kroner. Kostnader til lønn, strøm, vedlikehold, drivstoff, reparasjoner, Skjærgårdstjenesten (Havnøy), utbedring av fiber/ internett og kontroller av det elektriske anlegget og lukking av avvik etter kontroller har økt kostnadsnivået på driften.

Sortert regnskapsrapport for den kommunale driften på Østre Bolærne:

Summer av Beløp	Kolonnetiketter									
Radetiketter		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totalsum
☐ Fond	-	2 517 192	-1 996 182	- 652 776	551 990	1 620	- 1 620			- 4 614 159
Fond	-	2 517 192	-1 996 182	- 652 776	551 990	1 620	- 1 620			- 4 614 159
☐ Inntekter	-	7 735 663	-7 307 535	-6 440 992	-8 282 869	-8 024 216	-8 993 061	-9 005 607	- 232 277	-56 022 220
Inntekter	-	7 735 663	-7 307 535	-6 440 992	-8 282 869	-8 024 216	-8 993 061	-9 005 607	- 232 277	-56 022 220
☐ Investeringer										
Investeringer										
☐ Kostnader		6 079 351	5 447 109	4 064 868	3 835 012	3 842 378	5 611 873	4 998 463	1 253 938	35 132 992
Andre kostnader		457 256	286 095	219 467	222 937	176 451	295 512	249 692	82 370	1 989 780
Drivstoff		137 835	53 175	31 755	70 591	73 598	100 786	110 323	10 494	588 557
Forsikring		100 771	95 466	88 612	101 525	102 249	106 359	111 088	131 976	838 046
Kommunale gebyrer		9 240	71 703	19 204	38 541	58 209	54 160	79 326	37 841	368 224
Kurs og reise		5 118	1 281	653	497	10 410	426	2 880	942	22 207
Markedsføring		49 520	46 170		7 060		15 000	15 000		132 750
Rutebåttransport		518 925	560 385	516 779	457 785	520 760	717 386	549 677	566 662	4 408 357
Strøm		657 350	696 375	551 007	599 450	650 717	1 115 626	631 015	198 072	5 099 612
Vedlikehold bygg		1 627 742	1 446 825	804 621	201 784	202 413	578 085	471 523	28 172	5 361 164
Renovasjon		82 342	60 105	26 926	41 583	34 232	37 993	45 209	1 531	329 921
Mat til videresalg		2 095 822	1 707 870	1 521 003	1 721 234	1 808 594	2 003 243	2 070 380	162 110	13 090 256
Reparasjoner		171 031	283 727	162 818	223 977	53 390	226 633	174 419	5 206	1 301 201
Stiftelsen Havnøy							110 400	122 400		232 800
Underholdning		40 000	32 235			25 260	56 102	44 000	257	197 854
Tønsberg forsvarsforening			30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000		180 000
Badetrapp		40 300								40 300
Arbeidstøy		2 810	2 247	4 462	2 933		1 915	477	500	15 343
Alarmlinjer		6 138	3 828	7 934	3 173	3 885				24 957
Leie båtplass Arås			4 150	4 900		5 400	5 670	8 297	8 030	36 447
Gigafib		126	2 970				25 192	83 404		111 692
Terminaler		32 411	20 601	21 991	37 858	16 728	16 728	21 156	10 158	177 631
Visbook		44 613	41 901	52 737	57 887	70 082	98 959	98 064	9 619	473 862
Årskontroll					16 200		15 698	80 135		112 032
☐ Lønn		4 195 807	3 852 741	3 131 924	3 888 523	4 199 864	4 938 074	4 843 107	1 087 728	30 137 769
Lønn		4 195 807	3 852 741	3 131 924	3 888 523	4 199 864	4 938 074	4 843 107	1 087 728	30 137 769
Totalsum		22 302	- 3 866	103 024	- 7 343	19 646	1 555 266	835 963	2 109 390	4 634 382

I gjennomsnitt har vedlikehold og reparasjoner på bygg og anlegg på Østre Bolærne hatt en kostnad på 951 000 kroner pr år i årene 2018-2024. I tillegg kommer lønnskostnader til vaktmester og annet personell fra teknikk og miljø, totalt ca 1 mill. kroner pr år. Det ble gjort en større gjennomgang av alle bygg på Østre Bolæren i 2019 med tilstandsvurderinger ved hvert enkelt bygg. Noen av disse byggene brukes ikke i dag, og for noen bygg er ikke videre bruk avklart. Vedlikeholdsetterslepet på byggene og anlegget vil være kostnadskrevenende også i årene som kommer. Det er estimert et samlet vedlikeholdsetterslep på bygningene på Østre Bolærne. På bygg som er i bruk pr mai 2025 er vedlikeholdsetterslepet estimert til 3-4 mill kroner. I dette estimater er mannskapsforlegningen, 1990-bygget, ikke medberegnet da det ikke er i bruk. Inkluderer vi dette største bygget vil estimert etterslep være betydelig større. Det er viktig å påpeke at nevnte estimat ikke er noe form for kvalitetsheving, kun verdibevarende vedlikehold. Nevnte beløp er også anslag med bakgrunn i eiendomsforvaltningens erfaring.

Denne saken tar utgangspunkt i de historiske vedlikeholdskostnadene som har påløpt i de årene kommunen har driftet bygningsmasse på Østre Bolærne. Utført vedlikehold frem til i dag vil ikke være tilstrekkelig for å opprettholde og utvikle nivået på bygningsmassen opp til dagens standard og krav. Det er for denne saken valgt og ikke medta/estimere dette økte vedlikeholdsbehovet, da vedlikeholdsbehovet blant annet vil være avhengig av ønsket retning for driften av Østre Bolærne. Det vurderes hensiktsmessig at det påbegynnes en kartlegging hvor ønsket retning for driften ligger som utgangspunkt for kartleggingen. Med denne linken mellom strategisk retning og kartlegging av bygningsmassen, vil det kunne gjøres vurderinger som knytter fremtidig drift opp mot hvilke bygg som skal bevares, hvilke bygg som eventuelt skal rives, tilstand på bygningsmassen med behov for vedlikehold og investering og anbefalte, aktuelle tiltak for utførelse i en tiltaksplan. Ved en tilnærming med kartlegging og etterfølgende tiltaksplan vil det kunne være mulig å søke tilskudd til hele/deler av kartleggingen og tiltaksplanen avhengig av fokuset til kartleggingen og tiltakene som følger av dette.

Befalsforlegningen som i dag benyttes som overnatting har behov for en modernisering. Standard på rom og bad er lav. Skal 1990- bygget tas i bruk vil bygget ha behov for en større modernisering av gulv, vinduer og garderober/ fellesbad.

For Vestre Bolæren er det fremmet sak om en kartleggings- og utførelsesplan i 3-trinn. J.f kommunestyresak 036/25.

Trinn 1 er kartlegging med etterfølgende sikring av skjæringer, omlegging vannledninger og riving av bygningsmasse:

- Miljøkartlegging for riving av eksisterende bygningsmasse
- Klimavennlig riving (tilskuddsmidler fra Klimasats)
- Fjellsikring og sikring med gjerder i fjellskjæringene rundt inngangene til fjellhallene
- Ombygging av vanninstallasjoner som gir vann til østsiden av Vestre Bolærne (Jensesund) og videre ut til Østre Bolærne.

Trinn 2 er en kartlegging og etterfølgende fjerning av utstyr inne i hallene og en avstenging av hallene på vestsiden + eventuelt østsiden. Eventuell tilkomst til haller vurderes mest hensiktsmessig fra Jensesund/østsiden for de hallene som skal være tilgjengelige. Det vil i trinn 2 ses på mulighet for at ingen av hallen må ha tilkomst for opprettholdelse av infrastruktur - strøm og vann - til bygg på Jensesund/østsiden som i dag.

Trinn 3 vil kartlegge bygningsmassen på østsiden/Jensesund siden og komme med etterfølgende plan og anbefalinger til tiltak. Det er kun Trinn 1a - Kartlegging vestsiden Vestre Bolærne som har finansiering i dag.

I perioden hvor mannskapsforlegningen (1990-bygget) ,etter vedtak KS -102/20, har vært stengt av er kostnader til forsikringer, strøm for å holde en minimumstemperatur i bygget påløpt og belastet den kommunale driften. Det er også utbedret avvik på sprinkleranlegget etter branntilsyn. Avvikene etter tilsyn må utbedres selv om bygget ikke er i ordinær drift. Bygg som ikke er i bruk forringes. Det er også knyttet noe risiko til oppstart av anlegg som f.eks. ventilasjonsanlegg som av vært avstengt i en lengre periode.

Kommunalområdet teknikk og miljø har også hatt kostnader til drift og forvaltning av øyene. Regnskapet viser at kostnaden eiendomsforvaltningen har hatt til drift av vestre- og mellom Bolærne har vært mellom 180 000 og 500 000 pr år.

I sak om vilkår for overtagelse av Østre Bolæren fra 2015 ligger det en forutsetning om at 1990-bygget og hovedrestauranten rives. I saken informeres det om at hvis kommunen viderefører driftsmodellen fra 2015 må det forventes årlige driftsunderskudd opp mot erfaringene fra fylkeskommunen de siste årene før overtagelsen som var 1,5 mill kroner. Samlet overslag over mulige engangskostnader til bygningsvedlikehold, vannforsyning, avløpsanlegg, veier, havneanlegg og rivingskostnader var anslått til 20-23 mill. i 2015.

Etter overtagelsen av øya er det utført arbeid og utbedringer på anlegget finansiert av de 15 mill. kronene som fulgte med overtagelsen. Følgende større utbedringer er utført:

- Utbedringer 1990-bygget, befalsforlegningen, peisestue og restaurant.
- Nytt varmerør
- Utvidelse av gjestehavna
- Utbedringer kai
- Utbedring storkjøkken
- Ny el-kjele 2020
- Østre Bolærne - ny flytebrygge 2020
- Østre Bolærne - oppgradering pumpestasjon 2022-2023
- Østre Bolærne - ny lekeplass. 2019-2020. Finansiert med tilskudd.
- Østre Bolæren - tilpasning av kai for rutebåt for å kunne håndtere rullestoler.

Basert på de siste års kostnadsbilde og forutsatt en driftsmodell som dagens drift, beløper kostnadene for drift av øyene som ikke dekkes inn av inntektene som driften genererer ca 1 -1,5 mill kroner. Færder kommunes kostnader til tilskudd på rutetransport kommer i tillegg. Tilskuddet utgjør ca. 1,1 mill kroner pr år. Inntektene av driften er svært væravhengige og været i sesongen representere en risiko for endelig resultat. Ved havari på båter eller utstyr kan kostnadene bli høyere.

Besøkstall

I årene fra 2016 til 2019 hadde kommunen avtale med et bookingselskap, Gulsrud Booking, om salg av leirskoleopphold på øya. Bookingselskapet booket og driftet overnattingsdelen og aktiviteter, kommunen leverte renhold, mat og drift av øya. 1990-bygget var også en del av driften disse årene. Det krevde mye investeringer og arbeid for å få anlegget opp i en standard som bookingselskapet kunne akseptere til sin leirdrift. Avtalen gav lavere inntekter enn årene etter med utleie uten 1990-bygget (mannskapsforlegningen). En rekke kostnader ble belastet fondet i disse årene og pr 2020 var fondet på 15 mill. kroner brukt opp. Aktiviteten var i avtalen med bookingselskapet ventet å være 12 000 - 13 000 gjestedøgn pr år og økende i avtaleperioden, men maksimalt leverte selskapet 6 600 gjestedøgn.

Overnattingsdøgn:

Årstall	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Prognose 2025
Gjestedøgn inkl 1990 bygget med booking selskap som drev leirskole	4723	6100	6136	6653						
Gjestedøgn i kommunal regi og uten 1990-bygget		400	507	500	882	2189	2563	2650	2250	2700
SUM	4723	6500	6643	7153	882	2189	2563	2650	2250	2700

Gjestedøgn i linjen "Gjestedøgn i kommunal regi uten 1990-bygget" viser gjestedøgn aktivitet i kommunal regi i hele perioden. Altså innsalg utenfor avtalen med bookingselskapet i årene til og med 2019, og all booking fra 2020. Bookinger pr mai 2025 indikerer ca. 2700 gjestedøgn for sesongen 2025.

I tillegg til gjestedøgn i befalsforlegning og leiligheter representerer gjestehavnen en stort antall overnattinger pr sesong. Båtgjester besøker øya hele året. I tilknytning til gjestehavnen drifter kommunen et servicebygg med toaletter, dusj og kjøkkenløsning til fri bruk for båtgjestene. Renhold, tilsyn og kontroll av avgift håndteres av kommunens ansatte.

Gjestedøgn i havna:

Årstall	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Prognose 2025
Gjestedøgn i gjestehavn på Østre Bolæren	4430	5540	5570	5640	2930	7190	5640	5570	5450	5600
Gjestedøgn i gjestehavn på Vestre Bolæren										
SUM	4430	5540	5570	5640	2930	7190	5640	5570	5450	5600

Statistikkene er preget av at både sesong 2020 og 2021 var år med pandemi.



Kiosk og restaurant "Kompasset" på Østre Bolæren

Eiendomsforvaltningen i Færder kommune leier ut bygg på Bolærne øyene til lag og foreninger som har sin aktivitet der ute. Avtalene er differensierte og unike for hvert bygg. Felles for mange av avtalene er at det ikke faktureres leie og at lag og foreninger som har fått avtale med kommunen har ansvaret for vedlikehold og forvaltning av byggene de låner.

Notatet "Oversikt over leieforhold Bolærne øyene vår 2025 ligger vedlagt til saken og gir oversikt over avtaler og aktivitet på øyene.

Aktiviteten på øyene er også beskrevet på nettsiden Bolærne øyene; www.bolaerne.no

Allmenhetens tilgang på øya og samarbeid med frivillige

Kommunedirektøren mener enhver endring i driften ved Bolærne øyene må inneha bestemmelser som sikrer allmenhetens tilgang til øya og friområdene. Blant annet må fotballbaner, frisbeegolf, havneområdet, friområder, teltplass og andre anlegg være tilgjengelige for besøkende på øya.

Samarbeidet mellom aktørene på øyene er svært godt. I forkant av hver sesong har administrasjonen invitert alle aktører med aktivitet på og rundt Bolærne øyene til oppstartsmøte. I møtene har alle aktører informert hverandre om aktivitet i kommende sesong. Rutebåt tilbudet for kommende sesong er lansert og kommunen har lagt frem sine planer for drift og utvikling. Det er også utarbeidet markedsplaner pr sesong. Møtene har hatt deltagere fra alle aktører og transportører og har fungert som et godt forum for samarbeid og informasjonsutveksling. Aktivitetsplanene for sesongene er utformet med sikte på å styrke hverandres aktivitet og initiativ.

Aktiviteten på øyene er avhengig av tilbudet om rutebåt og at gjestehavn, restaurant og overnattingstilbud på Østre Bolærne opprettholdes. Frivillige lag og foreninger har lagt ned utallige dugnadstimer og hentet inn finansiering for å istandsette bygg for å tilby aktiviteter til besøkende i sesong.

Destinasjonsselskapet *Tønsberg livet* definerer Bolærne øyene som en strategisk destinasjon i Tønsberg-Færder regionen. Øyene er populære reisemål og flere tilreisende finner Bolærne interessant for et dagsbesøk. Besøksstrategien for Færder nasjonalpark omtaler også Bolærne øyene som en viktig inngangsport til skjærgården.

Den vedtatte besøk strategien for Færder nasjonalpark beskriver følgende formål:

- Bidra til å ivareta verneverdiene og øke forståelse for vernet
- Bidra til gode opplevelser for de besøkende
- Bidra til å gi besøkende mulighet til å oppleve stillhet og det enkle friluftslivet
- Bidra til lokal verdiskapning

Regulering og forvaltningsplan for øya

Det foreligger en forvaltningsplan for skjøtsel av øya. Denne skal følges og det forutsettes at leietager vil være ansvarlig for å innhente alle nødvendige tillatelser ved evt tiltak på øya.

Reguleringsplanen for Østre Bolæren omfatter de bebygde delene og nord bukta, se avgrensning nedenfor. Disse inngår ikke i Færder nasjonalpark.

Øvrige arealer inngår i nasjonalparken, som har en egen forvaltningsplan.

Forvaltningsplan for Færder nasjonalpark 2017-2027: <https://ferdernasjonalpark.no/wp-content/uploads/2016/06/Forvaltningsplan-F%C3%A6rder-nasjonalpark-hoveddokument-WEB-1.pdf>

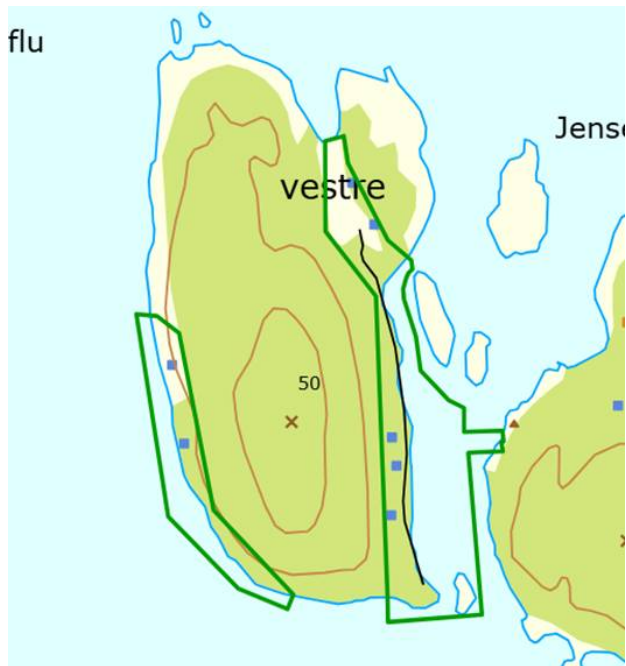
Vedleggene til planen finnes på <https://ferdernasjonalpark.no/dokumentarkiv/>



Det er ikke regulert for fastboende på Østre Bolærne. Opphold og beboelse må være knyttet til driften og innenfor gjeldene arealformål. Ved en alternativ sommerdrift forutsettes det at personale ikke er «bofaste» på øya, men at de overnatter der når de er på jobb.

Vestre Bolæren

Reguleringsplanen for Vestre Bolæren omfatter det bebygde området i øst langs Jensesundet, samt Kalveenga, se avgrensning nedenfor. Området inngår ikke i nasjonalparken. Det gjør heller ikke det bebygde arealet i vest, selv om dette ikke er regulert. Øvrige deler av øya inngår i nasjonalparken, som har en egen forvaltningsplan og besøksstrategi. Det er utarbeidet en egen skjøtselsplan for Kalveenga, og deler av enga skjøttes som slåttemark. Det er mottatt et omfattende skjøtselsinnspill for plantemangfoldet Østre Bolæren, Mellom Bolæren og Kalveenga bestilt gjennom nasjonalparkforvaltningen og Utvalgte kulturlandskap i jordbruket (UKL).



Mellom Bolæren

Hele øya inngår i nasjonalparken, som har en egen forvaltningsplan og besøksstrategi. Kun en svært liten del ved brygga mot Jensesundet er regulert. Området midt på øya, ved den tidligere skytebanen, skjøttes delvis som slåttemark på bakgrunn av skjøtselsinnspill fra Biofokus. Det er mottatt et omfattende skjøtselsinnspill for plantemangfoldet på Østre Bolæren, Mellom Bolæren og Kalveenga på Vestre Bolæren bestilt gjennom nasjonalparkforvaltningen og Utvalgte kulturlandskap i jordbruket (UKL).



Vann og avløps situasjonen

Vann

En offentlig vannledning går fra Breidablikk via Vestre Bolæren til Østre Bolæren. Den offentlige ledningen er ca 7 km lang, og det er begrenset kapasitet på denne i forhold til større vannmengder til feks. brannvann. Det lokale ledningsnettet for vann på Østre og Vestre Bolæren er på nesten 5 km. Ved planlegging av eventuelt bruk/utleie utover dagens situasjon, er det viktig å ta hensyn til den begrensede kapasiteten på kommunalt vann. Deler av stikkledningsnettet på Vestre Bolæren i

fjellhallene som ikke er i bruk bør kobles ut, slik at faren for vannlekkasjer og vedlikehold reduseres. Det må vurderes om noe av stikkledningsnettets på Østre Bolæren kan fjernes. Sikkerheten rundt et eldre vannbasseng som ikke lenger er i bruk må vurderes, og eventuelle tiltak utføres.



Figur 1 Vannledninger Boløyerne

Avløp:

Det er ikke offentlig avløp på øyene. På Vestre Boløya er det et minirensesanlegg fra 2012 som håndterer avløpet fra flere av bygningene på Jensesund. Dette anlegget håndteres av leietaker. På Østre Boløya er bygningene og tømning av båtseptikk koblet til et lokalt avløpssystem som går fra syd via en pumpestasjon til nord hvor det ligger en slamavskiller som er den eneste formen for rensing før vannet går ut i sjøen på ca. 5 meters dyp. Tilstanden på utslippsledningen er ukjent, og bør undersøkes av dykker. Det er kostbart å få tømt slamavskilleren siden septikbil må fraktes ut på lekter for å for å tømme anlegget. Dette gjøres ved behov.

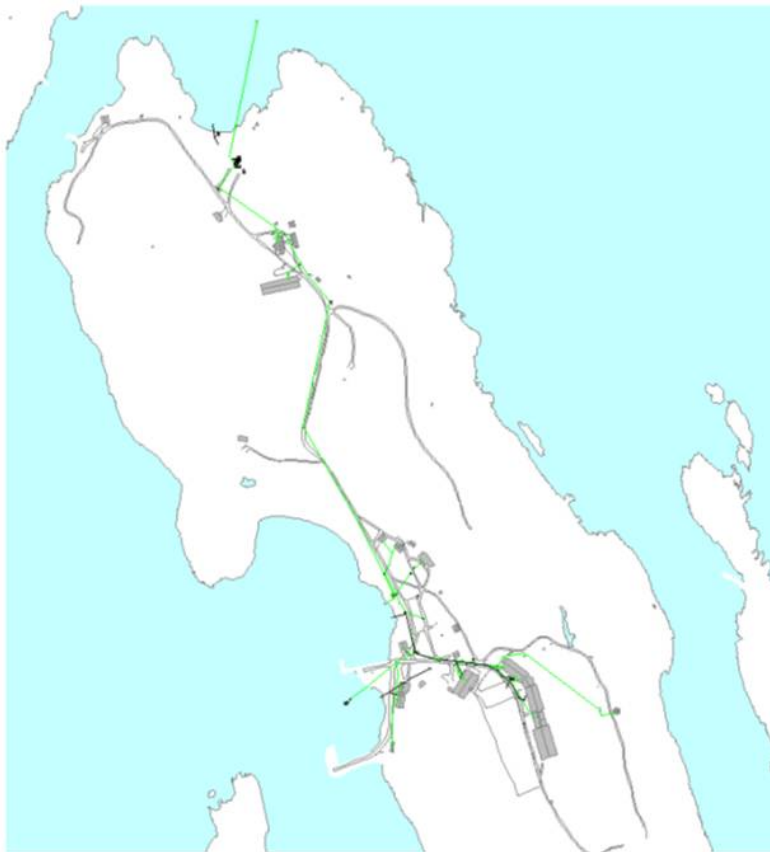
Dagens renseløsning tilfredsstiller ikke kravene i forurensingsforskriften, og kommunen som forurensningsmyndighet har varslet at det vil komme pålegg om at det må gjøres tiltak som bringer avløpsforholdene på øya i samsvar med forskriftens krav. I 2022 ble det gjort et grovt estimat på at et rensesanlegg på Østre Boløyerne ville koste 4,4 millioner i investering, i tillegg kommer årlige driftskostnader.

Ved dimensjonering av ny avløpsløsning er det viktig å vite hva fremtidig bruk av øya forventes å være, og det er både maks sommerbelastning, og belastning resten av året når det gjelder forurensing og vannmengder, som vil være bestemmende for løsning og kostnader. Alternative løsninger, som å pumpe avløpet til fastlandet må også vurderes.

Stikkledningsnettets for avløp på Østre er på ca 2 km. Det er problemer med fremmedvann (overvann/drenering/innlekking) inn til pumpestasjonen som fører til unødig drift og overløp i strandkanten ved mye nedbør. For å redusere kostnader til senere renseløsning må det gjøres tiltak for å fjerne dette. En kartlegging må gjennomføres for å se om problemet er tilstand på ledninger og

kummer, eller om det er feilkoblinger som er årsaken til fremmedvannet. Ved overløp på grunn av fremmedvann, eller pumpestopp, vil avløpet renne ut i strandkanten ved pumpestasjonen.

Det er et problem med svanker og dårlig fall på ledningen fra servicebygget i sør forbi restaurant "Kompasset" og opp mot kiosken. For å forhindre tilstopping kreves jevnlig spyling av ledningen. Denne ledningen bør utbedres, feks med en pumpe fra servicebygget med pumpeledning tredd i eksisterende ledning, og ny ledning med selvfall fra restaurant "Kompasset". Da kan avløp fra fettutskiller på restauranten føres til spillvannsnettet istedenfor rett ut i sjøen som i dag.



Figur 2 Avløpsledninger Østre Bolæren

Kostnadene for investering og drift av anleggene på Bolæren går på kommunens ordinære budsjett, og ikke over vann- og avløpsmidler. Unntaket er hovedvannledningen ut til Bolærne. Anleggene på Østre og Vestre Bolæren krever mer ressurser enn tilsvarende anlegg på land pga tilgjengeligheten. Det er viktig at anleggene blir mest mulig robuste i forhold til drift.

Drift og anlegg hadde tilsyn etter forurensingsforskriften den 16.05.25 og har denne betraktingen;

Fettutskillerne: Det er ikke observert noen større feil ved fettavskillerene, men det er litt uklart rundt vedlikehold og tømmerutiner. Færder kommunes forskrift "Forskrift for påslipp av olje-, fettholdig og/eller industrielt avløpsvann til offentlig avløpsnett, Færder kommune" gjelder ikke for fettavskillerene på Østre Bolæren da de ikke er koblet til offentlig nett. Fettavskillerene må da håndteres gjennom utslippstillatelsen. Pr i dag føres fettblandet vann fra fettutskiller til ledning ut i sjø.

Slamavskiller: Slamavskilleren er besiktiget og anses til å ha god funksjon. Vi har ikke klart å finne at det foreligger noen utslippstillatelse for anlegget slik det er i dag. Anlegget oppfyller ikke dagens krav til utslippstillatelse. Ledningsanlegget på Østre er veldig påvirket av fremmedvann og hvilken konsekvens det har for funksjonen på slamavskilleren er usikkert.

Det vil bli sendt varsel om pålegg for utslippstillatelse hvor også ledningsanlegg og fettutskiller er en del av saken. Det må påregnes investeringer på både ledningsanlegg for å fjerne fremmedvann og etablering av renseanlegg eventuelt pumpeløsning for å pumpe til fastlandet.

Rutebåttilbud i sommersesong

Færder kommune har avtale med Flybåten AS om rutebåt transport i fem sesonger fra 2023 til 2027. Kontrakten er uoppsigelig for begge parter. Sesongen regnes som perioden fra palmelørdag i påsken til og med siste søndag i skolens høstferie. Rutebåten går også til Fulehuk i sesongen om det er minimum 6 passasjerer som skal transporteres. Rutetransporten kjøres med tilskudd fra Vestfold Fylkeskommune og Færder kommune. 50% av tilskuddet dekkes av hver av partene. Tilskuddet er i størrelsesorden 2,3 mill kroner i 2025 totalt. Vestfold fylkeskommune sendte i aug 2022 oppsigelse på tilskuddet og ansvaret for transport til Østre Bolærne med virkning fra 01.01.2028. Dette betyr at fra 2028 vil ikke fylkeskommunen lenger være med å dele kostnaden på tilskudd til rutetransport til Bolærne øyene. Færder kommune må i forkant av sesongen 2028 gå ut på nytt anbud for å sikre videre rutetilbud til Bolærne.

Rutebåten har de siste årene fraktet over 14 000 passasjerer til øyene gjennom sesongen.

Passasjertall for rutebåt	Pandemi		Pandemi					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Sum påstigende pax pr sesong	8396	13216	14665	10249	10261	10851	14743	14370

Fiber tilgang Østre Bolærne

Det er etablert internett til Østre Bolærne med sender fra Breidablikk på Nøtterøy. Fiber mellom mannskapsforlegningen (1990- bygget), til befalsforlegningen, administrasjonsbygget og befalsmessen er etablert. Samt til gjestehavn, kiosk og restaurant i havn. En forbedring av hastighet vil kreve ny lisensiering. Dersom evt leietaker ønsker forbedret hastighet forutsettes det at dette bekostes av leietager. Det er svak mobildekning på deler av øyene, spesielt Vestre Bolæren har problemer med mobildekning. Det er også kartlagt fiber mellom Østre og Vestre Bolærne etablert av forsvaret, denne er ikke kontrollert og tatt i bruk.

Juridiske forhold og konsekvenser

Ved vurdering av utleie av bygninger på øyene vil Færder kommune som eier alltid ha det endelige ansvaret for at byggene er i forskriftsmessig stand. Offentligrettslig ansvar kan ikke fraskrives ved avtale. Det vil derav ikke kunne gis noen garanti for at utleie av byggene er kostnadsfri for kommunen i årene som kommer.

Det er en forutsetning at ventet leiepris som minimum må dekke Færder kommunes kostnader til drift, forvaltning og vedlikehold av byggene.

Forholdet til merverdiavgift.

En eventuell utleie av bygg må også vurderes i forhold til merverdiavgifts regelverket. Regelverket rundt merverdiavgift (mva) er sammensatt og kan utgjøre en risiko for avkortning av fradrag både på kostnader til drift og investeringer avhengig av hvilken aktivitet det er i byggene kommunen eier og leier ut. Eksempelvis tilsier regelverket rundt merverdiavgift for folkehøyskoler at private folkehøyskoler vil kunne falle utenfor kompensasjonsloven. Fylkeskommunale folkehøyskoler er normalt sett innenfor. Dette betyr at det for eksempel foreligger en risiko for at kommunen mister rett til fradrag for mva ved utleie til en privat folkehøyskole. Avkortning av fradrag vil gjelde både kostnader til drift/vedlikehold og investering for den delen av anlegget folkehøyskolen har sitt virke. Det er aktiviteten som til enhver tid foregår i byggene som vil bestemme hvilket merverdiavgifts regelverk som skal benyttes. Kommunen som eier av byggene vil bære en risiko for evt justeringsavtaler og kostnader ved avkortning i fradragsrettigheter om leietagere møter utfordringer med driften.

Salg av bygninger på Østre Bolæren.

Både intensjonsavtalen (sak 014/15, 18.03.15) og avtalen om virksomhetsoverdragelse (070/15, 04.11.15) behandlet i Nøtterøy kommunestyre inneholder føringer på ett evt salg.

Pkt 3.1 i Avtale om virksomhetsoverdragelse Østre Bolæren Gnr 132 Bnr 1 i Nøtterøy kommune lyder som følger:

«Dersom kjøper innen 10 år selger hele eller deler av virksomheten, skal kjøper betale selger et beløp som tilsvarer de beregnede riveutgifter (2014-kroner) for bygningsmassen som selges.»

Dette gjør det utfordrende å legge bygningsmasse ut til salg før evt etter 2025. Et salg før denne klausulen går ut vil kreve tilbakebetaling av ett større beløp (j.f sak 084/15).

Kommunedirektøren har derav foreløpig ikke jobbet med vurderinger av salg av bygninger på Østre Bolærne.

Alternative løsninger

Kommunedirektøren har gjort vurderingen ut fra erfaringer, regnskapstall og risiko for økte kostnader. Det er svært utfordrende å drifte Bolærneøyene med mål om at driften skal gå i null. Driften på øyene er væravhengig og en regnfull eller vindfull sommer preger resultatet sterkt. Et eldre og nedslitt anlegg bærer også risiko for at ekstraordinære kostnader påløper. Dette er erfart ved at eksempelvis el-kjele måtte skiftes ut i 2020. Driften på øyene representerer behov for båttransport for all frakt av varer, utstyr og avfall. Kostnadene på reparasjon av båter og drivstoff til båtene har vært økende de siste årene. Usikkerhet for hvilke kostnader øyene vil representere i årene fremover er utfordrende for en stram kommuneøkonomi.

Denne saken tar utgangspunkt i de historiske vedlikeholdskostnadene som har påløpt i de årene kommunen har driftet bygningsmasse på Østre Bolærne. Utført vedlikehold frem til i dag er ikke tilstrekkelig for å opprettholde og utvikle nivået på bygningsmassen opp til dagens standard og krav. Det er for denne saken valgt og ikke medta/estimere dette økte vedlikeholdsbehovet, da vedlikeholdsbehovet blant annet vil være avhengig av ønsket retning for driften av Østre Bolærne. Det vurderes hensiktsmessig at det påbegynnes en kartlegging hvor ønsket retning for driften legges som utgangspunkt for kartleggingen. Med denne linken mellom strategisk retning og kartlegging av bygningsmassen, vil det kunne gjøres vurderinger som knytter fremtidig drift opp mot hvilke bygg som skal bevares, hvilke bygg som eventuelt skal rives, tilstand på bygningsmassen med behov for vedlikehold og investering og anbefalte, aktuelle tiltak for utførelse i en tiltaksplan. Ved en tilnærming med kartlegging og etterfølgende tiltaksplan vil det kunne være mulig å søke tilskudd til hele/deler av kartleggingen og tiltaksplanen.

Kommunedirektøren legger frem tre alternativer til videre fremdrift for Østre Bolæren.

Alternativ a.)

Fortsette driften som i dag med samarbeid om aktivitet på øyene med frivillige lag og foreninger. Kommunen fortsetter å drifte gjestehavn, kiosk, restaurant og leier ut befalsforlegningen og leiligheter i sesong. Den kommunale driften kortes ned til å være konsentrert om sesongen fra påske til høstferie. All aktivitet høst og vinter avvikles med mål om å redusere noe kostnader.

Vurdering av alternativ a.)

Alternativ a.) viderefører praksisen med kommunen som en viktig pådriver og koordinator for aktiviteten ute på øyene. Dette vil gi en forutsigbarhet for lag og foreninger som arbeider for å skape aktivitet på øyene, samt sørge for tilgjengelighet for allmenheten. Kommunen vil ha risiko for kostnadsbildet for driften og vedlikeholdsbehovet i årene fremover, samt kostnader til rutebåttilbud

fra 2028. Samtidig vil kommunen motta alle inntektene som genereres til dekning av driftsforvaltning og vedlikeholdskostnader.

Alternativ b.)

Den kommunale driften ved Østre Bolærne avvikles fra 01.01.2026. Kommunedirektøren får fullmakt til å lyse bygningene ut til leie.

Kommunalområdet teknikk og miljø tar over driften av gjestehavnen. Daglig tilsyn med havneavgift og gjestehavn kan eventuelt avtales med leietager.

Vurdering av alternativ b.)

Å drive utleie av overnatting, kiosk og restaurant er ikke tradisjonelt en kommunal oppgave. Ved å legge ned driften og lyse byggene ut til leie vil man kunne undersøke om det er andre aktører i markedet som ønsker å drive anlegget. Vedlikeholdsetterslepet på byggene er tiltagende og det kan bli krav om modernisering og istandsetting før noen vil leie byggene. Ved vurdering av utleie av bygninger på øyene vil Færder kommune som eier alltid ha det endelige ansvaret for at byggene er i forskriftsmessig stand. Offentligrettslig ansvar kan ikke fraskrives ved avtale. Det vil derav ikke kunne gis noen garanti for at utleie av byggene er kostnadsfri for kommunen i årene som kommer.

Det er en forutsetning at leiepris som minimum må dekke Færder kommunes kostnader til drift, forvaltning og vedlikehold av de aktuelle byggene.

En rekke kostnader til infrastruktur og forvaltning av øyene vil sannsynligvis ligge til kommunen også ved en utleie.

Alternativ c.)

Den kommunale driften ved Østre Bolærne avvikles fra 01.01.2026. Kommunedirektøren får fullmakt til å selge deler av bygningsmassen.

Vurdering av alternativ c.)

I årene etter overtagelsen av øyene har det ikke vært aktuelt å vurdere salg av bygg og anlegg da overtagelsen hadde en klausul om tilbakebetaling av estimert rivingskostnad om kommunen valgte å selge innenfor de 10 første årene. Denne klausulen gjelder ut 2025. Basert på at klausulens tidfesting går ut pr 2025 er det ingen kontraktsmessige hinder for et salg av bygninger.

Hensikten med overtagelsen av øyene var å gjøre disse tilgjengelige for allmenheten. Dette er et viktig tema også ved vurdering av salg.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler å avvikle kommunal drift av restaurant, kiosk og utleie ved Østre Bolæren. Kommunedirektøren anbefaler videre å lyse ut bygningene på Østre Bolærne til leie. Ved vurdering av utleie av bygninger på øyene vil Færder kommune som eier alltid ha det endelige ansvaret for at byggene er i forskriftsmessig stand. Offentligrettslig ansvar kan ikke fraskrives ved avtale. Det vil derav ikke kunne gis noen garanti for at utleie av byggene er kostnadsfri for kommunen i årene som kommer.

Det er en forutsetning at ventet leiepris som minimum må dekke Færder kommunes kostnader til drift, forvaltning og vedlikehold av byggene som leies ut.

Alternative muligheter:

1. Den kommunale driften fortsetter som i dag med gjestehavn, restaurant, overnatting og kiosk.
2. Deler av anlegget og bygninger legges ut til salg etter 01.01.2026 når klausul om tilbakebetaling er utløpt.

Fremdrift

Saken fremmes for Færder formannskap 11. juni og Færder kommunestyre 18. juni.