



Arkiv: FE-033
JournalpostID: 26/27174
Saksbehandlar: Hilde Hovden
Dato: 29.05.2026

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
26/101	Stad formannskap	03.09.2026

Finansiering av fordrøyningsanlegg ved sal av tomter i Hogaåsen

Bakgrunn for saka:

8 byggetomter i Hogaåsen fekk i 2025 salsstopp som følge av utfordringar knytt til kommunal overvasshandtering nedstrøms frå bustadfeltet.

Overvasshandtering frå Hogaåsen er ei utfordring då det ved utbygging av Hogaåsen blei bestemt å utsette investeringar knytt til eige overvasssystem til trinn 2, dvs realisering av Langelandsåsen. I dag er overvatn frå Hogaåsen ført inn på eksisterande overvassløysing.

Revidering av reguleringsplanen for Langelandsåsen er starta opp, men er forseinka mellom anna på grunn av andre prioriterte reguleringsplanar. Realisering av Langelandsåsen vil uansett ta tid også knytt til at kommunen er i ein anstrengt økonomisk situasjon. Når Langelandsåsen skal byggast ut er overvassløysing og veg det som har særleg høg prioritet.

Det er 6 bustadtomtar i Hogaåsen bustadfelt som ikkje er selde. Tomtene er regulert for enkeltbustadar.

Det er to tomter i tillegg i bustadfeltet som det også er byggestopp på, regulert for fortetta bebyggelse. Desse tomtene må sjåast på særskilt knytt til overvasshandtering, og er ikkje den ein del av denne saka.

Det er ønskeleg å setje i gong igjen sal av resterande bustadtomter i Hogaåsen, og føremålet med denne saka er å presentere forslag til teknisk løysing, samt vurdere moglegheiter for finansiering slik at tomtene kan frigjerast for sal og utbygging.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

1. Kommunestyret tek orienteringa til vitande.
2. Kommunestyret ber administrasjonen legge fram resterande 6 bustadtomter i Hogaåsen for sal, der kommunen tek kostnaden til innkjøp av 6 stk fordrøyningsanlegg når tomtene blir selde. Kostnaden på kr 1.032.000,- vert finansiert frå kommunen sitt disposisjonsfond (finansieringsmodell 2).

Vedlegg i saka:

15.07.2026	Fagrapport OV Nordfjordeid	1871695
15.07.2026	Temaplan Overvatn	1871696
21.08.2026	VA Norm Fjordane og Ytre Sogn 19.05.26	1877888
21.08.2026	B7 Overvassnorm Fjordane og Ytre Sogn	1877889

Stad formannskap 03.09.2026:**Handsaming:****Fellesframlegg frå formannskapet:**

1. Kommunestyret tek orienteringa til vitande.
2. Kommunestyret ber administrasjonen legge fram resterande 6 bustadtomter i Hogaåsen for sal. Innkjøp av 6 fordrøyningsanlegg vert finansiert ved å auke kvadratmeterprisen på bustadtomtene frå 967 kr/m2 til 1167 kr/m2 (finansieringsmodell 1).

Det vart røysta over punkt 1 i kommunedirektøren sitt framlegg som vart samrøystes vedteke.

Punkt 2 i kommunedirektøren sitt framlegg vart satt opp mot fellesframlegg frå formannskapet. Fellesframlegg frå formannskapet vart samrøystes vedteke.

F - 26/101 Vedtak:

1. Kommunestyret tek orienteringa til vitande.
2. Kommunestyret ber administrasjonen legge fram resterande 6 bustadtomter i Hogaåsen for sal. Innkjøp av 6 fordrøyningsanlegg vert finansiert ved å auke kvadratmeterprisen på bustadtomtene frå 967 kr/m2 til 1167 kr/m2 (finansieringsmodell 1).

Saksopplysningar:

Det er 6 bustadtomtar i Hogaåsen bustadfelt som ikkje er selde. Tomtene er regulert for enkeltbustadar. Det er i tillegg to tomter i bustadfeltet som det også er byggestopp på, regulert for fortetta bebyggelse. Dei to siste tomtene må sjåast på særskilt knytt til overvasshandtering, og er ikkje den ein del av denne saka.

Ny tilknytning til eksisterande leidningsnett vil gje enda meir avrenning og vassføring til kommunalt overvasssystem, som har begrensa kapasitet og tilstand, på nordsida av E39 og til og med Uldegrova. Kapasiteten på leidningsnettet er i dag på grensa, og det kan potensielt vere risiko for erosjon og flaum. Nyare undersøkingar av overvassnettet viser at røyra nedstrøms er i svært dårleg tilstand med fare for samanbrot(2026).

Dagens kapasitet på overvassnettet frå Hogaåsen og ned til Uldegrova er ikkje god nok til å kunne påføre og belaste overvassnettet noko meir. Konsekvensen av dette vart byggestopp og salsstopp av 8 resterande tomter i Hogaåsen i 2025, inntil løysing på overvasshandtering nedstrøms bustadfeltet var på plass.

Ei løysing som kan fungere er å utbygge eit fordrøyningsanlegg for kvar enkelt tomt. Det er estimert ein kostnad på 172 000 kroner for eit slikt fordrøyningsanlegg på 1,8 m3 per tomt. Funksjonen til eit fordrøyningsanlegg er å samle opp og halde vatnet tilbake(mellom lagring), med føremål å redusere det som blir ført vidare til overvassnettet. Fordrøyningsanlegget er dimensjonert slik at ei gitt

vassmengde renn kontrollert inn på overvassnettet, for å forhindre overbelastning.

VA-norma for Stad kommune peikar også på at overvatn som hovudregel skal handterast lokalt og med kun avgrensa tilførsel til kommunalt overvasssystem.

Eit lokalt fordrøyningsanlegg på kvar tomt skal handtere all ekstra avrenning frå tomta som vil kome etter bygging, ved ei nedbørshending med gjentakintervall på 20 år. På grunn av fjell og grunnen som tomtene står på vil ikkje infiltrasjon til grunnen fungere, og ein må difor mellom lagre vatnet på eiga tomt.

Lokalt teknisk fordrøyningsanlegg vil mellom lagre og forseinke vatnet inn på det ordinære overvassanlegget, slik at vi kan godkjenne overvasstilknytning for dei resterande tomtene i Hogaåsen, slik at dei blir frigjort for utbygging. Eit fordrøyningsanlegg vil medverke til at ein ved utbygging ikkje vil auke overvassmengda og belaste det eksisterande overvassnettet frå Hogaåsen og ned mot Uldegrova over maks nivå.

Dersom kommunen kjøper og leverer anlegg til tomtekjøpar som ein del av tomtekjøpet, vil tomteeigar overta anlegget, ha ansvar for installasjon av anlegget og integrere det i opparbeiding av tomt. Eigar av tomt må sjølv drifte overvassanlegget etter overtaking og etablering.

Etablering av eit lokalt fordrøyningsanlegg vil vere eit søknadspliktig tiltak som kan inkluderast i byggesøknad.

Under vert det skissert ulike finansieringsmoglegheiter for installering av lokale fordrøyningsanlegg:

1. Auke kvadratmeterpris på bustadtomt for å kompensere kostnaden for fordrøyningsanlegget. Dette utgjer ca 200 kr i kostnadsauke pr kvadratmeter. Tomtene er på ca 850 m². Kostnaden for tomtekjøpar vil då auke frå **967 kr/m²** til **1167 kr/m²**. Ved denne modellen er det kjøpar av tomta som betalar for lokalt fordrøyningsanlegg fullt ut.
2. Kommunen tek kostnaden med overvassanlegget, utan å auke tomtepris på bustadtomter. Kostnaden på **1 032 000 kroner** vert då foreslått belasta kommunen sitt disposisjonsfond. Kommunen har ikkje mynde til å gjere låneopptak til anlegg som skal vere i privat eige og ikkje kopla til kommunal grunn. Ved dette alternativet vil kommunen ta kostnad med sjølve fordrøyningsanlegget, medan tomtekjøpar tar ansvar for kostnad knytt til søknad, installasjon og drift slik det er skissert i saka.

Vurdering:

Det er etter kommunedirektøren si vurdering ønskeleg å frigjere resterande tomter i Hogaåsen for sal. I samråd med fageininga er foreslått teknisk løysing ein moglegheit for å kunne frigjere tomtene der ein samtidig tryggjar kapasiteten i høve eksisterande overvassleidning. Ny overvassleidning frå Hogaåsen og Langelandsåsen må likevel vere eit prioritert prosjekt framover då eksisterande leidningsnett er gammalt og på kapasitetsgrensa.

Varsla auka nedbørsmengd framover vil vere kritisk for eksisterande leidningsnett.

Vurdering knytt til finansiering av lokalt overvassanlegg: Ferdig utbygd kommunalt bustadfelt skal omfatte byggeklare tomter med opparbeida infrastruktur tilgjengeleg for på kopling.

Kommunedirektøren tilrår difor at kostnaden ved lokalt fordrøyningsanlegg skal dekkast av Stad kommune.

Ved utbygging av Langelandsåsen vil ein kunne lede vatnet over til eit anna system kor ein får meir kontroll på mengde og handtering nedstraums. Etablering av lokale fordrøyningsanlegg vil ikkje vere naudsynt når Langelandsåsen bustadfelt er opparbeida.

Økonomi:

Etablering av Hogaåsen bustadfelt og sal av bustadtomter vert handtert etter sjølvkostprinsipp for Stad kommune, der tomtepris representerer kommunen sine etableringskostnader ved utbygginga av bustadfeltet. Meirkostnader som kommunen tek på seg vil føre til ein meirkostnad for kommunen på 172 000,- pr bustadtomt som skal seljast.

Tomtekjøpar vil få ein kostnadsauke til plassering og oppfølging av lokalt fordrøyningsanlegg på sin bustadtomt.

Sosial berekraft:

Det er viktig å ha tilgjengelege kommunale bustadtomter i kommunesenteret. Dette gir forutsigbarheit for innbyggjarar, tilflyttarar og utbyggjarar, og er ein føresetnad for vidare utvikling av lokalsamfunnet. Manglande overvasskapasitet har ført til byggestopp og salsstopp, noko som svekkjer bustadtilbodet og den sosiale berekrafta i området. Ei løysing som gjer det mogleg å gjenoppta tomtesalet vil kunne styrke tilflytting og langsiktig bustadutvikling.

Miljømessig berekraft:

Overvasshandtering er ein sentral del av kommunens klima- og miljøarbeid. Dagens kapasitet nedstrøms Hogaåsen er ikkje tilstrekkeleg, og risikoen for erosjon og flaum er reell. Tiltak som lokal fordrøyning vil redusere belastning på leidningsnett, naturmiljø, betre klimatilpassing og sikre trygg avleiing av vatn. Lokal overvasshandtering på eiga tomt kan også bidra til større grøntareal lokalt.