



Arkiv: FE-033, FA-Q3
JournalpostID: 26/37213
Saksbehandlar: Svein Otto Melheim,
prosjektavdeling
Dato: 05.08.2026

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
26/099	Stad formannskap	03.09.2026
26/102	Stad kommunestyre	10.09.2026

Utbyggingsavtale Lesto og Kjøde næringsområde

Bakgrunn for saka:

I dei vedtekne reguleringsplanane for Lesto og Kjøde er det fastsett rekkefølgekrav til utbygging av infrastruktur som skal sikrast oppfylt gjennom utbyggingsavtale mellom Stad kommune og Kystverket. Kravet er følgt opp og det er utarbeidd ein felles utbyggingsavtale omtalt som «Utbyggingsavtale mellom Kystverket og Stad kommune, Lesto næringsområde og Kjøde kai og næringsområde». Denne ver no lagt fram for Stad kommunestyre for godkjenning.

Følgjande vedtekne reguleringsplanar ligg til grunn for utbyggingsavtalen:

- Reguleringsplan for Kjøde kai og næringsområde, planID 4649_2022013, vedtatt 24.10.2024, med administrative endringar vedtatt 07.05.2026.
- Reguleringsplan for Lesto næringsområde, planID 4649_2022014, vedtatt 24.10.2024, med administrative endringar vedtatt 07.05.2026. Rekkefølgekrava er sikra gjennom utbyggingsavtalen, og er innarbeidde i kapittel 6 «Tiltak omfatta av utbyggingsavtalen – forpliktingar og rettar».

Til grunn for samarbeidet mellom Stad kommune og Kystverket om utvikling av desse områda ligg elles Intensjonsavtale mellom Stad kommune og Kystverket om utvikling av Lesto og Kjøde, jf. sak KS 22/081. Føremålet med samarbeidsavtalen var å gi kommunen og Kystverket ei felles plattform for vidare utvikling av området «Lestovika – Eide» og Kjøde med tilhøyrande rettar og plikter. Avtalen gir overordna føringar knytt til regulering, grunnnerv, utfylling og opparbeiding inkl. tilhøyrande teknisk infrastruktur for desse to områda.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

1. Kommunestyret godkjenner «Utbyggingsavtale Lesto og Kjøde næringsområde» mellom Stad kommune og Kystverket slik den ligg føre.
2. Ordføraren får fullmakt til å signere avtalen på vegner av kommunen.

Vedlegg i saka:

06.08.2026 Utbyggingsavtale Lesto og Kjøde næringsområder-signert 1874659
Kystverket-juni 26

Stad formannskap 03.09.2026:**Handsaming:****Framlegg frå ordførar:**

Saka vert sendt tilbake til administrasjonen for vidare handsaming.

Kommunedirektøren sitt framlegg vart satt opp mot framlegg frå ordførar. Framlegg frå ordførar vart samrøystes vedteke.

F - 26/099 Vedtak:

Saka vert sendt tilbake til administrasjonen for vidare handsaming.

Saksopplysningar:

Førande for avtaleprosessen, og avtalen sitt innhald er reglane om utbyggingsavtalar etter plan- og bygningslova § 17-2. Utbyggingsavtaler er eit viktig verkemiddel for gjennomføring av vedtekne reguleringsplanar. Før kommunen kan inngå slike avtalar må kommunestyret gjere eit prinsippvedtak med retningslinjer som klargjer når utbyggingsavtalar er ein føresetnad for utbygging og kva type tiltak det kan vere aktuelt å forhandle om i avtalane. Stad kommunestyre godkjende i møte 7. mai 2026 sak KS-25/082 Stad kommune sine oppdaterte retningslinjer for bruk av utbyggingsavtalar, og avtalen er utarbeidd i tråd med desse.

Føremålet med utbyggingsavtalen Lesto og Kjøde næringsområde mellom Stad kommune og Kystverket, er å følgje opp reguleringsplanen og tilhøyrande planføresegner.

Avtalen skal sikre erverv av grunn og opparbeidd areal med nødvendig infrastruktur for mottak og disponering av overskotsmassar frå etableringa av Stad skipstunnel på Lesto og Kjøde.

Vidare skal avtalen leggje til rette for etablering og bruk av mellombelse rigg- og deponiområde, samt nødvendige trasear og løysingar for teknisk infrastruktur, mellom anna teknisk veganlegg, vatn, avløp og overvasshandtering (VAO), straum, fiber og fjordvarme. Utfylling av overskotsmassar skal samstundes leggje grunnlaget for framtidig næringsutvikling i området. Dette omfattar tilrettelegging for tilkomstveg, sjøtilkomst og framtidig etablering av djupvasskai.

Den overordna utbyggingsavtalen blir følgt opp gjennom ein tilhøyrande gjennomføringsavtale, som regulerer den praktiske gjennomføringa av tiltaka og ansvarsfordelinga mellom partane.

Vurdering:

Den framforhandla avtalen er i samsvar med plan- og bygningslova §17-2 og Stad kommune sine retningslinjer for utbyggingsavtalar.

Avtalen sikrar gjennomføring av tiltak som er nødvendige for realisering, med grunnlag i reguleringsføresegnene og inngått intensjonsavtale.

Økonomisk berekraft:

Avtalen inneber økonomiske forpliktingar for kommunen utover framtidig drift og vedlikehald av anlegg som skal overtakast, driftast- og forvaltast av kommunen. Kommunes økonomiske bidrag til tiltaket er berekna ut frå kostnadskalkyle i tabell over, med fastpris kr 9,84 mill. I tillegg kjem indeksregulering, samt kostnadar til eigne ressursar på oppfølging tiltaket. Kystverket si realyting er kr 7,42 mill.

Samla investeringskostnadar og finansiering knytt til denne avtalen vert lagt fram til politisk handsaming i budsjettsak og økonomiplan hausten 2026.

Utbyggingsavtale Lesto og Kjøde næringsområder					
Stad Skipstunnel 2027 - 2032 (estimert 5 år byggetid)					
Tiltak	Mål / hovudinnhald	Investeringskost frå entreprisekalkyler	Finansiering	Inntektsområde	Kost/Inv år
Infrastruktur	Infrastruktur VAO- forberedande arbeid fiber- straum, fjordvarme	SK/KF- Økonomisk bidrag fastpris kr 4,17 mill. KYV - Realtying kr 6,25 mill.	Lån	Sjøvkost, anleggsbidrag og sal areal	år 2032
Tilkomstvegar	V3 til næringsareal BAA1 og BAA2 Lesto, Kjøde- og Kjøde Kai	KF - kr 2,29 mill. Fastpris	Lån	Sal areal	år 2032
Grunnerverv	Næringsareal BAA1 og BAA2 Lesto, Kjøde- og Kjøde kai. Kystverket skal erverve nødvendige areal for nemnte områder, og avhende disse i sin heilheit til Stad kommune. Grunnlag for berekning av kalkylekostnader omfatter kostnader knytt til bl.a. grunnerverv, ekstern bistand og offentlege avgifter knytt til ervervet. Kystverket har utført grunnerverv på vegner av SK	KF - Økonomisk bidrag oppover avgrensa kr 3,38 mill. KYV - Realtying kr 1,12 mill. Dekker overskriding total kalkylen.	Lån	Sal areal	år 2032
Sum Tiltakskost.	Handsaming i samla budsjett og økonomiplan hausten 2026	Kr 9,84 mill.			

Sosial berekraft:

Utbyggingsavtalen legg til rette for føreseieleg gjennomføring av Stad skipstunnel og utvikling av næringsområda på Lesto og Kjøde. Tiltaket vil kunne bidra til verdiskaping, arbeidsplassar og auka aktivitet. Etablering av næringsareal med infrastruktur og tilkomstvegar, samt tilrettelegging for djupvasskai styrkar føresetnadene for framtidig næringsutvikling. Utbyggingsavtalen knytt til tiltaket vil få positive verknadar for sosial berekraft.

Miljømessig berekraft:

Avtalen legg til rette for gjenbruk av overskotsmassar frå Stad skipstunnel til etablering av nytt næringsareal på Lesto og Kjøde. Dette bidreg til god ressursutnytting og ei berekraftig arealutvikling. Gjennom krav til teknisk infrastruktur og overvasshandtering skal utbygginga gjennomførast i samsvar med miljøkrav og reguleringsplanane for området.