



Stad kommune

Stad Energi- og Eigedomsutvikling KF

Arkiv: FE-00, FA-U05
JournalpostID: 26/37596
Saksbehandlar: Svein Otto Melheim
Dato: 10.08.2026

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
26/008	Stad Energi- og Eigedomsutvikling KF	31.08.2026
	Stad kommunestyre	

Avtale mottak av massar Moldestad

Bakgrunn for saka:

Stad kommunestyre godkjende i sak [KS-25/161](#) intensjonsavtale mellom Kystverket og Stad kommune om mottak av om lag 220 000 m³ steinmassar frå bygginga av Stad skipstunnel til utvikling av Moldestad næringspark. Intensjonsavtalen vart inngått for å etablere dei overordna rammene for vidare samarbeid og forhandlingar om ein framtidig gjennomføringsavtale.

I samband med gjennomføringa av Stad skipstunnel har Kystverket arbeidd vidare med planlegging, anskaffingar og avklaring av dei praktiske og økonomiske forholda knytt til handtering av overskotsmassar frå tunnelarbeidet. Intensjonsavtalen la til grunn at endeleg avtale om levering og mottak av massar fyrst kunne inngåast når Kystverket hadde avklart gjennomføringsmodell, val av entreprenør og dei økonomiske konsekvensane av å levere massar til eksterne mottakarar samanlikna med eigne regulerte mottaksområder. Kommunen tok i den vedtekte intensjonsavtalen atterhald om endeleg kommunestyrebehandling før inngåing av ein gjennomføringsavtale. Vidare vart det lagt til grunn at kommunen, etter nærare informasjon frå Kystverket om praktiske og økonomiske rammer for leveransen, skulle ta stilling til om kommunen ønskte å gå vidare med mottaket av massar til Moldestad næringspark.

Med grunnlag i dette har Kystverket i etterkant av Stortingsvedtak om oppstart av Stad skipstunnel framlagt Stad kommune ein gjennomføringsavtale med svarfrist 15 september 2026.

Framlagt gjennomføringsavtale regulerer partane sine rettar og plikter knytt til levering, mottak, ansvarsfordeling, framdrift og økonomiske forhold ved utfylling og opparbeiding av Moldestad næringspark.

Saka vert lagt fram for kommunestyret som oppfølging av tidlegare vedteken intensjonsavtale og for å ta stilling til om Stad kommune skal inngå endeleg gjennomføringsavtale med Kystverket om mottak av steinmassar frå Stad skipstunnel til Moldestad næringspark. I tråd med tidlegare vedtak om ansvarsdeling saka, går saka til kommunestyret frå Stad Energi- og eigedomsutvikling KF.

Dagleg leiar si tilråding:

- Stad Energi- og eigedomsutvikling KF rår Stad Kommunestyre til ikkje å inngå avtale med

Kystverket om mottak av massar frå utbygginga av Stad skipstunnel til Moldestad Næringspark.

Vedlegg i saka:

24.08.2026 Avtale Steinmasser - Moldestad, Stad Kommune 24.08.2026 1878142

Stad Energi- og Eigedomsutvikling KF 31.08.2026:

Handsaming:

SEEFK- 26/008 Vedtak:

- Stad Energi- og eigedomsutvikling KF rår Stad Kommunestyre til ikkje å inngå avtale med Kystverket om mottak av massar frå utbygginga av Stad skipstunnel til Moldestad Næringspark.

Saksopplysningar:

Stad Energi- og eigedomsutvikling (SEEFK) har utarbeidd ei kalkyle som viser eit kostnadsgrunnlag for mottak av massar og tilrettelegging av næringsareal med tilhøyrande infrastruktur på Moldestad næringsområde. Området vil få eit areal på 29 dekar, tilsvarande 29 000 m² opparbeidd salbart næringsareal, tilrettelagt for framtidig kaianlegg.

Prosjektet omfattar mellom anna fase 1- reguleringsplan godkjent KS sak 23/039. Vidare arbeid fase 2 er mudring, utfylling, geotekniske tiltak og etablering av nødvendig infrastruktur. Den samla investeringskostnaden er berekna til om lag 66,82 mill. kroner inkl. mva,. som svarar til om lag kr 2 300,- per/m² ferdig opparbeidd næringsareal. I kostnadsoverslaget er det ikkje tatt med eventuelle grunnervervskostnader, administrasjon, forvalting, drift, avgifter og gebyr. Det er vidare lagt til grunn at det vil påkome årlege rente og kapitalkostnader på om lag 4,0 mill. kroner ved ei rente på 6 %.

Saka vert lagt fram for å vurdere risikoen ved investeringa og moglegheita for å omsetje næringsarealet i ein kommersiell marknad.

Dagleg leiar tilrår at kommunen ikkje inngår avtale om mottak av massar frå Stad Skipstunnel. Risikoen knytt til investering, finansiering og framtidig omsetning av næringsareala vert vurdert som for høg sett opp mot dagens marknadsgrunnlag. Det vert tilrådd å marknadsføre og tilby området ut i marknaden, og avklare interessa frå potensielle etablerarar. Dette må samordnast med Kystverket, om det er mogleg å gjennomfører ein slik prosess innfor ein ny tidsfrist. Vidare arbeid knytt til dette vil krevje ressursar og økonomisk finansiering.

Vurdering:

Tilgang på næringsareal er ein viktig føresetnad for næringsutvikling, arbeidsplassar og framtidig verdiskaping i kommunen. Eit nytt næringsområde på Moldestad kan leggje til rette for etablering av nye verksemdar og gje eksisterande bedrifter høve til vidare utvikling.

Prosjektet kan såleis styrkje kommunen si attraktivitet som etableringsstad og bidra til eit breiare næringsgrunnlag på sikt.

Det har vore utfordrande å marknadsføre området, dette med grunnlag uvisse om realisering av Skipstunnelen. Å jobbe konkret mot potensielle næringsaktørar er og utfordrande i forhold til den korte tidsfristen Kystverket har gitt om inngå avtale om mottak av massar.

Prosjektet omfattar eit omfattande anleggsarbeid i sjø, mellom anna miljøhandtering, mudring, rigg areal for mottak, opparbeiding av fyllingsfot, utfylling, mottak og massehandtering.

Desse aktivitetane kan innebere risiko for:

- uventa grunnforhold,
- høgare kostnader enn budsjettert,
- krav om ytterlegare miljøtiltak,
- forseinkingar i framdrifta,
- endringar i prisnivå i entreprenørmarknaden.

I tillegg er tiltaket vurdert om SEEKF/ kommunen har økonomisk handlingsrom til å vere eit mottaksapparat, noko kommunen ikkje har i dag.

Det er vidare vurdert som føremålstenleg å prioritere ressursar og kapasitet, i samarbeid med Kystverket, mot dei pågåande infrastrukturprosjekta knytte til Stad skipstunnel. Det vert vurdert at ei prioritering av Kystverket sitt varsla behov for arealutviding til masshandtering er den mest berekraftige løysinga, då dette gir både økonomiske og miljømessige gevinstar samanlikna med Moldestad næringsområde.

Stad molo bør òg inngå i desse vurderingane, men det føreset at prosjektet går vidare som planlagt.

Økonomisk berekraft:

Moldestad næringsområde					
salsareal 29 000m2 (29 dekar)					
Prosjektaktivitet	areal m2	volum m3	enhetspris kr	kostnad eks.mva	kostnad inkl. mva
Forprosjekt med regulering					2,67 mill.
Kjøp av grunn					0
Arkeologi					1,0mill.
Mudring		25 000	400	10 mill	12,5 mill.
Mudring med miljøgrabb/grabb					
Dumping frå splittlekter 500 m tr.					
Miljøoppfølging, turbiditet, rigg					
Mottak og riggmassar kote -4					
Transport fritt levert					
Mottak og utlegging, rigg og drift		250 000	110	27,5 mill	34,4 mill.
Plastring og fyllingsfot					
Geoteknikk etterkontroll					
Miljøovervåking og kontroll					
Infrastruktur	29 000		450	13 mill	16,25 mill.
Veg- kryss					
VAO					
Straum fiber					
Samla kostnad kr inkl.mva					Kr 66,82 mill.
Kostnad kr/pr.m2 inkl.mva					Kr 2 300,-
Tillegg/ ikkje medrekna					
Grunnervervskostnad					
Rente/kapitalkostnad 6 %					Kr 4,0 mill. årleg.
Adm. Tid forvaltning og drift					
Avgifter og gebyr					

Dagleg leiar vurderer den samla investeringskostnad på om lag kr 66,82 mill. gir prosjektet ei vesentleg økonomisk satsing med stor risiko for kommunen.

Det er vidare vurdert at marknadsrisikoen og usikkerheita kring framtidig omsetning som den største risikoen i prosjektet.

SEEKF/Kommunen må bere investerings- og kapitalkostnadar fram til areala vert selde. Ved sein eller gradvis omsetning vil renteutgiftene auke i takt, det vil påverke den samla lønsemda i prosjektet negativt.

Med årlege kapitalkostnader på om lag 4,0 mill. kroner vil ein lengre salsperiode medføre ein betydeleg økonomisk risiko og tap for kommunen.

Den største usikkerheita i prosjektet er knytt til marknaden sin etterspørsel etter næringsareala. For å oppnå økonomisk berekraft må kommunen kunne selje tomtene til ein pris som dekkjer investeringskostnadene og dei fortløpande finansieringskostnadene. Opparbeidingskostnaden er berekna til om lag kr 2 300,- per/m2. + komne kostnadar på grunnerverv, arkeologi etc.

Dersom prisen i marknaden for tilsvarande næringsareal ligg under dette nivået, eller etterspørselen

er svak, kan prosjektet medføre økonomisk tap.

Økonomisk overskriding i prosjektet vil føre til høgare kostnad per kvadratmeter og svekkje den økonomiske bereevna i prosjektet. Ei stor økonomisk investering samt moglege overskridingar vil minske kommunen handlingsrom til andre drifts- og investeringstiltak elles i kommunen.