



Arkiv: FE-150, FE-033
JournalpostID: 26/39020
Saksbehandlar: Kristine Dahl
Dato: 22.08.2026

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
26/092	Stad formannskap	03.09.2026
26/094	Stad kommunestyre	10.09.2026

Budsjett 2027 og handlingsprogram 2027 - 2030 - Investeringsdelen

Bakgrunn for saka:

Stad kommunestyre vedtok i møte 12. mars 2026, sak 26/013, å starte arbeidet med Budsjett 2027 og handlingsprogram 2027 – 2030. Dette i tråd med kommunen sitt økonomireglement, som legg til grunn at økonomiplanlegginga skal skje gjennom heile året.

For den politiske møterunden i september skal kommunestyret etter planen ha følgjande budsjettsaker:

- Sak til kommunestyret knytt til vidare handlingsprogram 2027 – 2030
- Sak til kommunestyret knytt til investeringar 2027 – 2030

Stad kommunestyre får framlagt ei eiga sak som skisser kort det vidare arbeidet med kommunen sitt handlingsprogram, og dette er såleis ikkje tema i denne saka her. Denne saka her følgjer spesifikt opp kommunestyret sitt arbeid med økonomiplanen sin investeringsdel for perioden 2027 – 2030, med unntak sjølvkostområda vatn og avlaup.

Stad kommunestyre har vedteke ein ny handlingsregel for låneopptak, og årlege låneopptak er no sett tilsvarande 50 % av budsjetterte avdrag. Saka har som formål å synleggjere kommunestyret sitt knappe handlingsrom for investeringar i økonomiplanperioden, og førebu kommunestyret på tøffe prioriteringar mellom tiltak. I tillegg må kommunestyret ta særskilt stilling til korleis ein skal handtere det vidare finansieringsarbeidet av byggjefelt. Kommunedirektøren kjem såleis ikkje med eit utkast til investeringsdel for økonomiplanperioden i denne saka.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

1. Stad kommunestyre ønskjer primært å fasthalde kommunen sin handlingsregel for låneopptak.
2. Kommunestyret tek til vitande at med ei investeringsramme på ca. 28 mill. for låneopptak i 2027, så vil fullfinansiering av brannstasjonen i Selje og utløysinga av bustadfeltet på Hjelle binde opp kommunestyret si låneramme for 2027. Kommunestyret ser at utfordring for kommunen si tenesteyting, og ber difor om at kommunedirektøren fram mot neste politiske møterunde arbeider

vidare med investeringsdelen til økonomiplanen, med mål om å avdekke om det er mogleg å skaffe seg eit større økonomisk handlingsrom gjennom finansiering av restmidlar frå prosjekt eller ved å omprioritere tiltak. Dersom dette ikkje er mogleg, vil kommunestyre vurdere å halde delar av bustadfeltprosjekta utanfor handlingsregelen for låneopptak for 2027. Ei slik tilråding føreset i så fall at ein ser på samarbeidsformer med privat næringsliv, slik at utbyggingane kan bli så kostnadseffektive som mogleg. Endeleg vurdering blir å kome attende til.

Vedlegg i saka:

03.09.2026 Skriv til kommunedirektør Kristine Dahl - Stad eldreråd 1880228
31.08.2026

Stad formannskap 03.09.2026:

Handsaming:

Det vart røysta over kommunedirektøren sitt framlegg som vart samrøystes vedteke.

F - 26/092 Vedtak:

1. Stad kommunestyre ønskjer primært å fasthalde kommunen sin handlingsregel for låneopptak.
2. Kommunestyret tek til vitande at med ei investeringsramme på ca. 28 mill. for låneopptak i 2027, så vil fullfinansiering av brannstasjonen i Selje og utløysinga av bustadfeltet på Hjelle binde opp kommunestyret si låneramme for 2027. Kommunestyret ser at utfordring for kommunen si tenesteyting, og ber difor om at kommunedirektøren fram mot neste politiske møterunde arbeider vidare med investeringsdelen til økonomiplanen, med mål om å avdekke om det er mogleg å skaffe seg eit større økonomisk handlingsrom gjennom finansiering av restmidlar frå prosjekt eller ved å omprioritere tiltak. Dersom dette ikkje er mogleg, vil kommunestyre vurdere å halde delar av bustadfeltprosjekta utanfor handlingsregelen for låneopptak for 2027. Ei slik tilråding føreset i så fall at ein ser på samarbeidsformer med privat næringsliv, slik at utbyggingane kan bli så kostnadseffektive som mogleg. Endeleg vurdering blir å kome attende til.

Saksopplysningar:

Finansielle måltal og handlingsreglar for økonomiplanperioden

Kommunelova krev at kommunen skal fastsetje finansielle måltal med handlingsreglar for utviklinga av økonomien til kommunen. Desse skal nyttast i planlegging og styring, som grunnlag for å ta i vare den økonomiske handleevna over tid.

Stad kommunestyre vedtok i møte 7. mai 2026, sak KS-26/044, følgjande finansielle måltal og handlingsreglar for økonomiplanperioden 2027 – 2030:

- a. *Stad kommunestyre vil arbeide kontinuerleg for eit snarleg betring av forventa netto driftsresultat og fastheld handlingsregelen om at korrigert netto driftsresultat skal vere på minimum 1,25 % av samla driftsinntekter innan 2028.*
- b. *Stad kommunestyre har som mål om å etablere ein handlingsregel for bruk av fond til*

viktige drifts- og investeringsføremål og til samskapingsprosjekt. Stad kommunestyre ber kommunedirektøren kome tilbake med ei sak som viser korleis ein slik handlingsregel kan innrettast.

c. *Stad kommunestyre ber om at det i møte 18. juni 2025 vert løfta opp ei eiga sak om*

investeringar og vurdering av handlingsregel for låneopptak utanom sjølvkostområdet.

Når det gjeld oppfølging av vedtakets punkt 3, varsla kommunedirektøren at sak om investering og vurdering av handlingsregel for låneopptak utanom sjølvkostområdet vart utsett til den politiske møterunden i september.

Kommunestyret fekk i møte 18. juni 2026, sak KS-26/068, lagt fram ei vurdering av Stad kommune sitt driftsbudsjett for økonomiplanperioden 2027 – 2030 ut frå slik budsjettet for 2026 er vedteke og ut frå kommuneproposisjonen for 2027 som blei lagt fram 12. mai 2026. I tabellen er det lagt inn låneopptak i åra 2027-2030 tilsvarande 50 % av budsjetterte avdrag, som er i samsvar med kommunestyret sitt verbalvedtak i sak til budsjett 2026 og handlingsprogram 2026 – 2029.

Driftsbudsjettet og investeringsdelen (med unntak av sjølvkostområdet) for ein kommune heng uløysleg saman. Avdrag på ordinære lån vert i rekneskapen rekna som ei utgift til drift, og midlane til å betale avdrag og renter kjem frå kommunen sine frie inntekter og eventuelle frie fondsmidlar. I den forbindelse kan det minnast om at Stad kommune sin økonomiplan er balansert ved bruk av disposisjonsfond, sidan driftsinntektene ikkje er venta å bli høge nok til å dekkje drifta av kommunen. Kvart låneopptak og kvar renteendring påverkar difor kommunen sitt økonomiske handlingsrom generelt og kommunalområda sine driftsbudsjett spesielt.

Investeringsramme utanom VA 2027 - 2030

Når Stad kommune sin handlingsregel utanom sjølvkostområdet no er sett til 50 % av budsjetterte avdrag på lån, har kommunestyre ei låneramme på om lag kr 28 mill. for 2027. Desse midlane er i det vesentlege bundne opp til fullfinansiering av brannstasjonen i Selje. Estimert kostnad for brannstasjonen er 49,9 mill., og finansiering er gjort gjennom vedtak i 2024 og 2025. Førebels ramme for fullfinansiering i 2027 er sett til kr 18,2 mill. Endeleg kostnad for prosjektet veit ein ikkje før tilboda er komne inn og vurderte i løpet av september månad.

Ovannemnde betyr at den samla investeringsramma i 2027 for tiltak som oppgradering av kommunale bygg og vegar, planlegging og etablering av nybygg, bustadfelt, klimatilpassing, overvatn, teknologi, kommunalt arealplanarbeid og utvikling av næringsområde er under 10 mill.

Kommunedirektøren skal fram mot neste politiske møterunde arbeide ut eit framlegg til prioritering av tiltak innanfor vedteken handlingsregel for låneopptak. Dette arbeidet er ikkje heilt enkelt. Fleire prosjekt er under arbeid. Nokre av desse er fullfinansierte, nokre er delfinansierte, nokre vil kunne gje frå seg restmidlar som kan nyttast til finansiering av andre prosjekt medan andre prosjekt vil kunne utløyse betalingsplikt for kommunen på gitte avtaletidspunkt. Det er viktig at kommunestyret er kjend med dette, og at ein tek omsyn til dette vedtak av investeringsdelen i desember.

I kommunestyremøtet 11. september 2026 får kommunestyret presentert kommunestyret sine forpliktingar overfor Kystverket knytt til etableringa av Stad skipstunnel og dei nye næringsareala. Investeringsane gjort i samband med dette prosjektet vil ligge til Stad energi- og eigedomsutvikling KF, men inngår like fullt inn kommunen si samla låneportefølje.

I denne saka her ønskjer kommunedirektøren å gje eit oversyn over vedtak knytt til utvikling av dei ulike bustadfelta i Stad kommune. Av snarlege forpliktingar som vert utløyst for Stad kommune, synes å vere knytt til sluttregulering av bustadfeltet Mogrenda II. Vedteken reguleringsplan føreset at Stad kommune løyser ut avtale om kjøp av tomt av grunneigar. Avtalt pris etter for utkjøp, etter tidlegare avtalar, er 250 kr pr. m², som vil utgjere i underkant av 10 mill. kroner. Det er ikkje sett av midlar til utkjøp verken for 2026, eller for 2027.

I ulike politiske drøftingar har det vore stilt spørsmål ved om utbygging av bustadfelt kan sjåast på som sjølvfinansierande og om det difor kan vurderast å haldast utanom handlingsregelen. Korleis handlingsregelen skal innrettast ligg normalt til kommunestyret sitt frie skjønn å vurdere, så lenge ein held seg til kommunelova sine reglar.

Kommunelova har ingen reglar knytt til sjølvfinansierande låneopptak. Alle nye opptak av lån med unntak av sjølvkostområde vil belaste driftsbudsjettet direkte. Dette er nærare beskrive tidlegare i saka.

I kva grad ein kan sjå på investeringar i bustadfelt som sjølvfinansierande vil vere avhengig av om det er gjort dokumenterte behovsanalysar som tilseier at tomtene vert selde raskt og at kostnadane ved utbygging og infrastruktur av den grunn vert nokså snarleg dekt inn. For å avgrense risikoen kan det vere ein fordel at utbygging skjer etappevis og i samsvar med etterspurnad. Det føreset at alle salsinntekter vert ført tilbake til finansiering eller nedbetaling av prosjektet.

Låneopptak bunde til uselde tomter vil vere ei belastning for kommunen sin driftsøkonomi og kommunen kan kome i ein situasjon der ein må avskrive det som var tenkt på som ein kapital for kommunen.

Per i dag har ikkje kommunen kunnskapsgrunnlag for å seie kva pris marknaden er villig til å betale for tomter eller kor mange tomter som kan seljast på kort sikt. Slik kunnskap må utarbeidast for kvart enkelt bustadområde i tillegg til at ein bør ha intensjonsavtaler med utbyggjarar om sal.

Bustadfelt er nødvendig for fleire formål som til dømes rekruttering til kommune og næringsliv, etablering av unge og barnefamiliar, utvikling av prioriterte tettstadar og hindre at byggeklare tomter stoppar private investeringar. Sett opp mot at det er store investeringskostnader knytt til å bygge ut tomter vil det etter kommunedirektøren si vurdering vere viktig å prioritere bustadfelt, men at desse vert bygd ut så kostnadseffektivt som mogleg og aller helst i privat eller privat-offentleg regi.

Om bustadfelt

Det finst i dag både kommunale og private bustadtomter til sals i Stad kommune. Ledige tomter finnes i bustadfelta Hogaåsen, Holmøyane, Løkjastranda, Torvik, Stårheim, Kjølisdalen, Krakereid, Flatraket og Stave.

Stad kommune har gjort vedtak om startfinansiering knytt til fire bustadfelt i kommunen. Dette er:

- Indre Nore Bustadfelt Bryggja
- Haugen Bustadfelt på Haugen
- Mogrenda Bustadfelt på Hjelle

- Langelandsåsen Bustadfelt på Nordfjordeid

Indre Nore Bustadfelt, Bryggja:

Indre Nore bustadfelt blei sett på dagsordenen i forbindelse med kommunesamanslåinga og i sak 21/035 gjorde UAE vedtak om oppstart. Vedteken løyving for oppstart av arbeidet var 2 mill. kroner. UAE fastsette i vedtak 21/122 planprogrammet.

Siste vedtak knytt til finansiering er gjort gjennom: KS-23/178, KS-24/170, KS – 25/183, KS-25/196.

I perioden 2020-2026 er det gjort vedtak om bruk av kr 8,0 mill. ekskl. mva. Vidare blei det i økonomiplanvedtaket for 2026-2029 sett av kr 5,0 mill. ekskl mva i år 2028. Det er brukt 1,9 mill. kroner på reguleringsarbeidet så langt sidan 2020. Prosjektet er ikkje fullfinansiert og ein har møtt fleire utfordringar i planarbeidet som har bremsa framdrift og fått auka kostnader som følgje. Som følgje av dette vart det i oktober 2025 gjort vedtak om ei endra og mindre utbygging av området. Formannskapet gjorde følgjande vedtak i saka(F-25/128):

1. Detaljregulering for Indre Nore bustadfelt II vert i vidare planprosess avgrensa til å omfatte område 2 og delar av område 3, jf. kartutsnitt i saka.
2. Planarbeidet skal leggje til rette for eit avgrensa bustadfelt som kan møte bustadbehovet på Bryggja dei næraste åra. Moglegheitene for ei seinare bustadutvikling i tråd med tidlegare planinitiativ vert vurdert i samband med ny arealdel for kommuneplanen.
3. Kommunedirektøren får i oppdrag å gå i vidare dialog med grunneigar for det arealet som vert vidareført i reguleringsplanen, med sikte på å få avklart premissane for regulering og utbygging av dette området. Sak om dette skal leggjast fram for Stad kommunestyre snarast råd.

Sidan vedtaket vart gjort i oktober 2025 har administrasjonen arbeidd vidare med ein avgrensa reguleringsplan og det har vore dialog med innbyggjarane og med privat utbygger. Reguleringsplanen er snart ferdig frå administrativt hald og kan mogleg leggjast ut på høyring i oktober, eller i november 2026. Sidan området som skal byggast ut er i privat eige, vil utbygging av ferdige bustadtomter kunne gjennomførast av privat utbygger. Dette vil forhåpentlegvis bli nærare avklart hausten 2026, og ein vil då ha oversikt over prosjektet sin økonomiske status og om prosjektet løyver restmidlar til anna investering.

Haugen:

I sak KS-24/038 vert det gjort ein avgrensa revisjon av kommuneplanen sin arealdel for Eid 2015 – 2027 – Bustadutvikling Haugen. Planen opna for tilrettelegging for bustadutvikling på Haugen i ein radius på inntil 2 km avstand frå Haugen Skule.

I sak KS – 24/091 vart det gjort vedtak om å starte opp arbeidet med bustadfelt på Haugen. Vedtaket vart seinare følgt opp i arbeidet med økonomi og handlingsplan for 2025(KS-24/170), men vart tatt ut av handlingsplanen i revidert budsjett som følgje av innmelding i ROBEK med dertil ei avgrensa låneramme skulle godkjennast av Statsforvaltaren. Kommunestyret godkjende nytt økonomi og handlingsprogram i sak 25/083. I investeringsplanen vedteken i sak 25/196 vart det ikkje sett av midlar til kommunalt bustadfelt på Haugen.

Det blei i 2020 ført over budsjettmidlar på kr 0,8 mill. ekskl. mva. frå tidlegare vedtak i Eid kommune. Vidare blei det i KS 24/190 vedteke å nytte kr 0,25 mill. ekskl. mva. frå disp.fondet til vidare vurderingar av bustadfeltet. Det er hittil brukt kr 0,4 mill. ekskl. mva.

Langelandsåsen, Nordfjordeid:

Reguleringsplanen for bustadfelt i Langelandsåsen vert revidert samtidig med reguleringsplan for tilkomstveg til Langelandsåsen og felles overvassløysing for Hogaåsen og Langelandsåsen. Eksisterande plan legg til rette for 79 tomter for einebustad(utanom austleg del) samt 65 bueiningar i rekkehus. Endeleg tal på bueiningar må avgjerast i samband med revisjonen.

Formannskapet handsama varsel om oppstart den 12.06.2025, sak 25/079. I varsel om oppstart er det lagt vekt på at det er utfordringar knytt til overvatn frå det allereie utbygde bustadfeltet i Hogaåsen og at felles overvassløysing må utgreiast og løysast i forbindelse med arbeidet knytt til Langelandsåsen. Utgreiingsarbeidet er starta opp og det vert gjort alternative vurderingar knytt til dette.

Siste vedtak knytt til finansiering er gjort gjennom: KS-23/178, KS-24/170, KS – 25/183, KS-25/196.

I perioden 2020-2026 er det gjort vedtak om bruk av kr 9,8 mill. ekskl. mva. Vidare blei det i økonomiplanvedtaket for 2026-2029 sett av kr 20,0 mill. ekskl mva i år 2029. Det er brukt kr 0,2 mill. kroner på kunnskapsgrunnlag så langt. Prosjektet er ikkje fullfinansiert og har eit kostnadsestimat på om lag 65 – 70 mill. kroner avhengig av omfang.

Mogrenda bustadfelt, Hjelle:

Arbeid med nytt bustadfelt i Mogrenda på Hjelle starta opp i 2018. Arbeidet har vore svært komplisert mellom anna som følgje av LNF område, geomorfologiske funn i området, fleire motsegner frå regionale styresmakter og krav frå Statsforvaltaren om erstatningsareal. Arbeidet med reguleringsplanen er no slutført og planen som legg til rette for mellom 47 og 55 bueiningar vil bli lagt fram for politisk handsaming og vedtak i oktober 2026. Vedtak av planen føresett forpliktande avtaler om erstatningsareal for det fulldyrka området som skal brukast til bustadfelt. Desse vil bli lagt fram for politisk handsaming samtidig med reguleringsplanen. Vedteken reguleringsplan føreset at Stad kommune løyser ut avtale om kjøp av tomt av Haldor Andreas Leivdal. Avtalt pris for utkjøp er 250 kr pr. m2, som vil utgjere i underkant av 10 mill. kroner. Det er ikkje sett av midlar til utkjøp verken for 2026, eller for 2027.

Siste vedtak knytt til finansiering er gjort gjennom: KS-24/170, KS-25/083, KS-25/196.

I perioden 2020-2026 er det gjort vedtak om bruk av kr 2,0 mill. ekskl. mva. Vidare blei det i økonomiplanvedtaket for 2026-2029 sett av kr 8,0 mill. ekskl mva i år 2028. Det er brukt 0,7 mill. kroner på reguleringsarbeidet så langt sidan 2020.

Oppsummering av løyvingar til bustadfelta

Tal i tusen kroner	4901	4902	4903	4904
Alle beløp ekskl. mva.	Haugen	Langel.åsen	Bryggja	Hjelle
Frå Eid kommune	800			
KS 24/190 (disp.fond)	250			
KS 19/067		9 000		
KS 20/201		800		
Frå Selje kommune			1 000	
Frå Eid kommune			1 000	
KS 23/178			6 000	
Frå Eid kommune				1 000
KS 25/083				1 000
Sum gjeldande løyvingar	1 050	9 800	8 000	2 000
Utgifter 2020-2026	-403	-173	-1 872	-664
Restmidlar	647	9 627	6 128	1 336
*Økonomiplan år 2028			5 000	8 000
*Økonomiplan år 2029		20 000		
<i>*Merknad: Midlar som ligg i siste vedteken økonomiplan er ikkje gyldige til bruk før midlane er vedtekne i fyrste året i økonomiplan, dvs neste års budsjett.</i>				

Vurdering:

Kommunedirektøren vurderer det som svært positivt at ein snart er i mål med reguleringsplanar for bustadfelt på Bryggja og i Mogrenda. Det gjer at ein kan prioritere meir kapasitet på andre reguleringsplanar for ferdigstilling, og det ligg også til rette for ny bustadutvikling.

Når det etterkvart ligg føre ferdige reguleringsplanar må ein gjere ei vurdering knytt til korleis bustadfelta skal byggast ut. Indre Nore Bustadfelt vil gjerne bli bygd ut av privat aktør og Stad kommune vil isåfall ikkje få investeringskostnader knytt til sjølve utbygginga. Det vil igjen bety at der står midlar att til andre tiltak, som t.d. Mogrenda II. Men dette er enno ikkje avklart. Mogrenda II er planlagt som eit privat offentleg samarbeid med Norgeshus Andor Hovden AS. Stad kommune kan avvente utbygging, eller selje sin del av arealet for å unngå ytterlegare investeringskostnader, men må likevel stå ansvarleg for utkjøp av området i samsvar med inngått avtale.

Kommunedirektøren vil ikkje tilrå å endre nyleg justert handlingsregel for låneopptak. Men, med ei investeringsramme på ca. 28 mill. for låneopptak i 2027, vil fullfinansiering av brannstasjonen i Selje og ei utløyning av bustadfeltet på Hjelle binde opp kommunestyret si låneramme for 2027. Dette kan bli ei utfordring for kommunen, både når det gjeld handtering av strakstiltak på eldre bygg, utviklinga av velferdsteknologi for helse og omsorg, oppgradering av IKT utstyr til dagens tryggningsnivå, planleggingsmidlar for helse og omsorgsbygg og handtering av overvatn som sikkerheit mot ras og utgliding. For å nemne noko.

På grunnlag av ovannemnde vil kommunedirektøren fram mot neste politiske møterunde jobbe vidare med investeringsdelen til økonomiplanen, med mål om å avdekke om det er mogleg å skaffe seg eit større økonomisk handlingsrom gjennom finansiering av restmidlar frå prosjekt, eller ved å omprioritere tiltak. Dersom dette ikkje er mogleg, vil tilrådinga bli at ein held delar av bustadfeltprosjekta utanfor handlingsregelen for låneopptak for 2027. Ei slik tilråding føreset i så fall at ein ser på samarbeidsformer med privat næringsliv, slik at utbyggingane kan bli så kostnadseffektive som mogleg.

