



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 19/13006-26
Saksbehandler Leo Christian Zaal

Utvalg	Møtedato
Miljø- og teknisk utvalg	11.06.2025
Kommunestyret	19.06.2025

Utbygging offentlig vann og avløp på Fie

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunens utbygging av vann og avløp til Fie og Krabbesund, inkluderer et anlegg til Fiesund med planlagt sluttpunkt ved kumgruppe 31 øst for Fiestrand

Vedlegg

Gjennomgang miljø- og teknisk utvalg 15.01.2025

Kort resymé

Kommunestyret fattet følgende vedtak 13.06.2024, i saken om utbygging av offentlig vann og avløp (VA) til Fie og Krabbesund:

"Risør kommune gjennomfører full utbygging til Fie og Krabbesund som inkluderer et anlegg til Fiesund. Dette estimeres å beløpe seg til 30,6 millioner. Kostnadsramme, inkludert sikkerhetsmargin for slik utbygging, estimeres til 35 millioner. Nødvendige subsidiering er estimert til 18.7 millioner. Investeringen er lånefinansiert."

Utbyggingen er i gang, men det har kommet tilbakemeldinger fra enkelte grunneiere på Fiesund, som mener at utbyggingen ikke strekker seg langt nok inn mot Fiesund og dermed er i strid med det politiske vedtaket. Fiesund er et delområde i området Fie.

Denne saken søker å forklare administrasjonens forståelse og håndtering av vedtaket, samt klargjøre kommunens praksis ved utbygginger som dette.

Saksopplysninger

Bakgrunn

13.06.2024 (sak nr. 24/71) vedtok Kommunestyret en utbygging av offentlig vann og avløp (VA) til Fie og Krabbesund som inkluderer et anlegg til Fiesund. Kommunestyret fattet et vedtak som lyder:

"Risør kommune gjennomfører full utbygging til Fie og Krabbesund som inkluderer et anlegg til Fiesund. Dette estimeres å beløpe seg til 30,6 millioner. Kostnadsramme inkludert sikkerhetsmargin for slik utbygging estimeres til 35 millioner. Nødvendig subsidiering er estimert til 18.7 millioner. Investeringen er lånefinansiert."

Utbyggingen er i gang, men det har kommet tilbakemeldinger fra enkelte grunneiere på Fiesund som mener at utbyggingen ikke strekker seg langt nok ut mot Fiesund, og dermed er i strid med det politiske vedtaket.

Ved tidspunktet saken var til behandling, var VA-trasé planlagt og detaljprosjektert fra Trollbergvika frem til henholdsvis Fiestrand og videre til Krabbesund.

I grunnlaget for saken i juni 2024, hadde kommunedirektøren på tidspunktet ikke vurdert i detalj hvor langt inn og hvor i Fiesund anlegget burde etableres. Formuleringer i saken mht. omfang av utbygging i delområdet var et utgangspunkt for å anslå mulige kostnader og dermed sikre tilstrekkelig økonomisk handlingsrom.

I saksopplysningene i juni 2024 fremgår følgende på side 15:

"Utredning av kostnadsalternativ for full utbygging som i tillegg omfatter strekningen fra Fiestrand til Fiesund ble vedtatt ved forrige behandling av saken (sak 23/11 og 23/24). Det vil være tale om ca. 4 - 500 meter ekstra offentlig VA-trasé. Ettersom det ikke er gjennomført detaljprosjektering av et anlegg her, er estimatet for ekstrakostnader heftet med større usikkerhet enn for øvrig del av utbyggingen. En utvidelse dit vil uansett utgjøre en nokså avgrenset del av den totale utbyggingen."

Vurderinger på det tidspunktet, mht. Fiesund, omfattet ingen forutgående prosjektering og heller ikke oppgang med grunneiere i delområdet, men 4-500 meter ble lagt til grunn for å få frem et grovt kostnadsestimat i saken.

Valgt sluttpunktet vurderes å være i tråd med tidligere praksis hos Risør kommune, der en ved utbygginger til bebygde områder har fremført VA-anlegg i kommunal standard frem til et gitt punkt, og så har private grunneiere selv opparbeidet sitt sprednett og fellesledninger frem til kommunens anlegg. Slik søker kommunen å ikke "favorisere" visse grupper av eiendommer, men forestå en

mulighet. Fiesund er et lokalt sted med eiendomskonsentrasjon, slik man finner andre steder i kommunen der private over tid typisk har etablert sitt sprednett.

Vurderinger høsten 2024

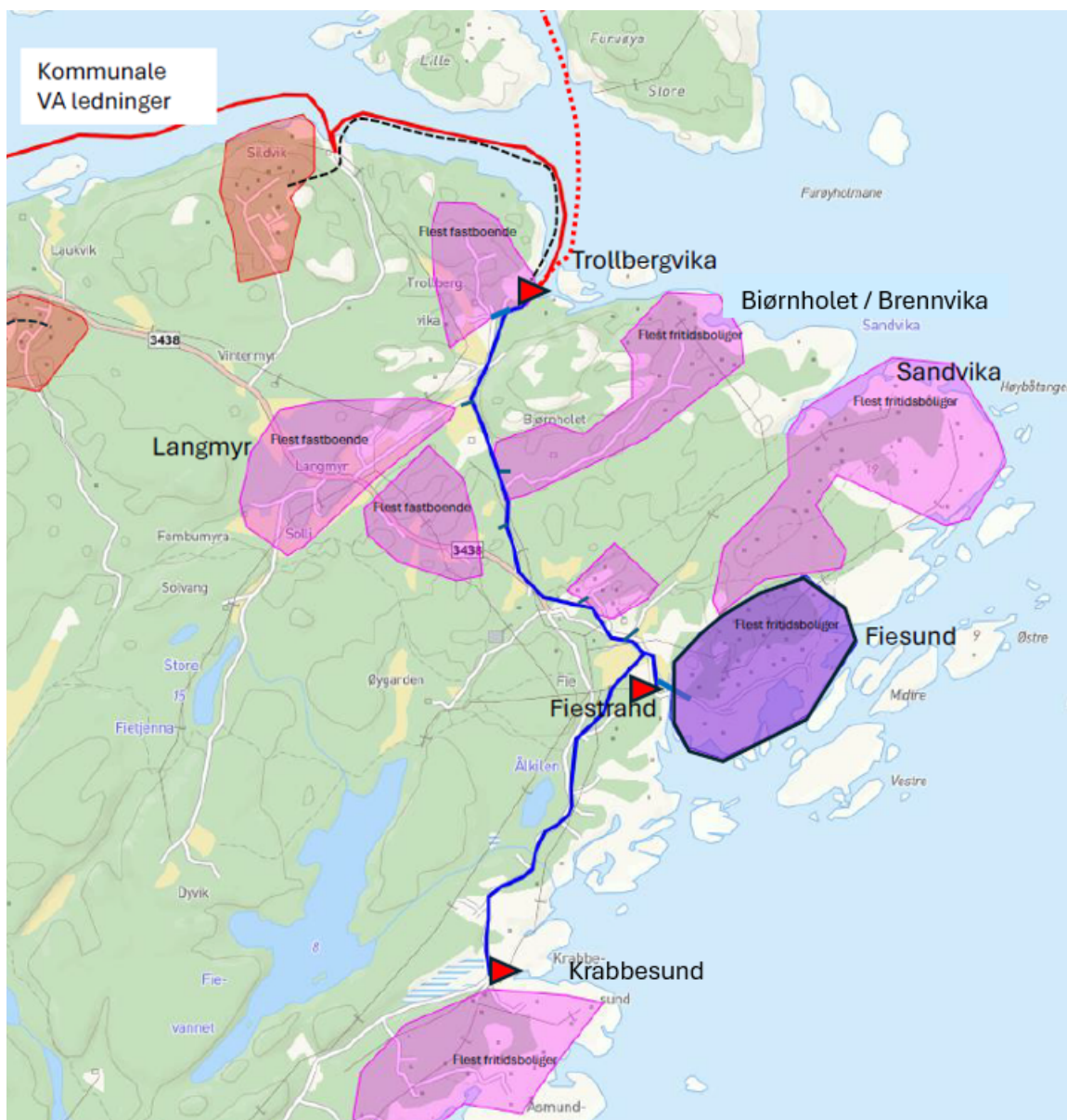
Som konsekvens av vedtaket, gjorde kommunedirektøren høsten 2024 nærmere vurderinger på hvordan et offentlige anlegg fra Fiestrand mot Fiesund kunne etableres. Det ble etter hvert klart at et hensiktsmessig sluttpunkt bør ligge på veien som går til Fiesund, og da ca.100 meter øst for Fiestrand. Videre øst og nordøst for dette punktet beveger man seg inn området imellom tomter, og VA-trasé kan dessuten føres i noe ulike retninger (eksakt hvilken retning avhenger bl.a. av muligheter for avtaler med grunneiere). Uansett trasé videre fra nevnte sluttpunkt (mot øst eller nordøst), vil man ende i situasjon der visse eiendommer ville fått en tydelig fordel i forhold til de øvrige i samme delområde, som følge av eiendommens avstand til offentlig trasé. Nærhet til offentlig trasé gjør at man (vanligvis) får lavere kostnader i forbindelse med privat ledning for tilknytning.

Kommunen har ved lignende utbygginger til områder som er bebygd fra før (eksempelvis Gjerneslandet, Sildvika og Trollbergvika) forholdt seg til noen prinsipper for å tilrettelegge noenlunde likt for fremtidige abonnenter:

- Det etableres offentlige hovedledninger som muliggjør at flest mulig får tilkoblingsmuligheter gjennom sine private sprednett (rør).
- Tilstrebing av likebehandling, med tanke på det enkelte fritidsbolig- og boligfelt må legge sine private sprednett.
- Minst mulig terrenginngrep (ledninger legges ofte langs etablert vei, sjø og jorder).

Fiesund er et lokalt sted på Fie med eiendomskonsentrasjon, slik man finner andre steder i Risør der private, enten i fellesskap eller enkeltvis, over tid etablerer sitt sprednett.

På kartutsnittet under er illustrert ulike eksisterende og regulerte områder med konsentrasjoner av eiendommer. VA-trasé er vist med blå farge:



Ved utvikling av nye boligområder (f.eks. Randheia, Rønningsåsen, Oterlia, nytt boligfelt ved tidligere EB osv.) anlegges normalt VA-ledninger sammen med ny vei. VA-anlegg på slike steder overdras til kommunen etter søknad fra utbygger (dersom anlegg godkjennes), men da kostnadsfritt for kommunen. Alle slike steder er det kjøpere av tomtene (og utbygger) som fullt ut står for utbyggingskostnadene, og VA-kostnader ligger innbakt i tomtekostnaden.

Økonomi

Valg av slutt punkt påvirker beløp for investeringen. Kontrahert entreprenør Haugsjø har estimert kostnadene for byggingen til valgt slutt punkt til 550 000 kr. eks. mva. (rigg, kabelpåvisning, innmåling kommer i tillegg). Økonomien i prosjektet er ikke argumentet for forslag til slutt punkt, men det er prinsippene som ligger til grunn for slike utbygginger.

Abonnentpotensialet for tilknytning er i forutgående utredninger forutsatt å ikke avhenge av valgt slutt punkt ved/i lokale eiendomskonsentrasjoner.

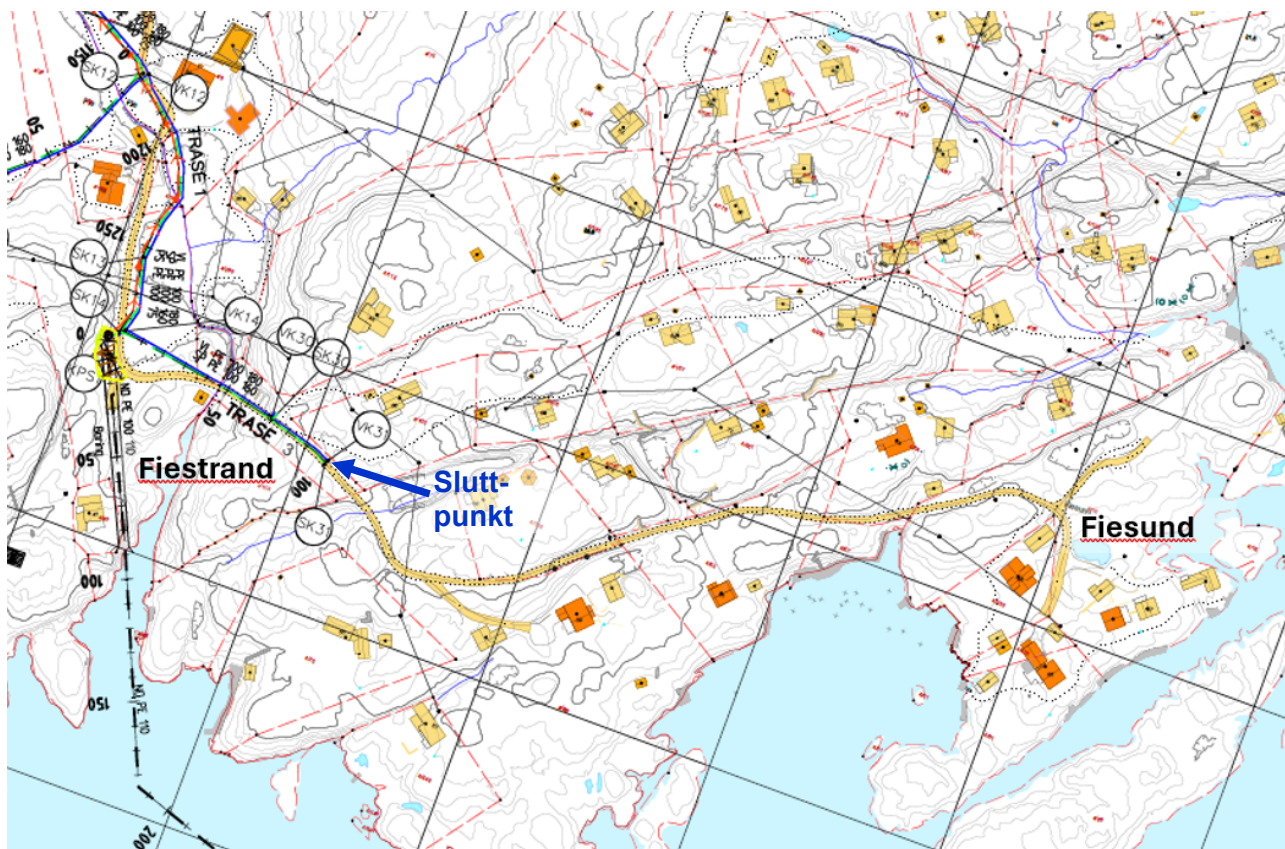
Kommuneplan

Ikke relevant utover vurderinger nevnt i sak 24/71. Full utbygging i alle delområder kan imidlertid øke muligheten for å slukke brann (forutsetter etablering av brannkummer).

Vurderinger

Offentlig VA er et selvkostområde hos kommunen; en form for økonomisk spleiselag mellom alle abonnenter. På den bakgrunn legger kommunedirektøren til grunn, at når kommunen sørger for

utbygginger som dette, så bør kommunen holde seg til en linje der en tilstreber å legge samme prinsipper til grunn for alle abonnenter over tid. En kommunal utbygging av anlegg videre inn blant eiendommene på Fiesund vil bryte med kommunens praksis frem til nå. Derfor legges til grunn at sluttunkt for kommunens anlegg på Fie blir ved kumgruppe 31. Konsekvensen blir at grunneiere videre mot øst og nordøst må bygge private sprednett og fellesledninger, og knytte seg til ved foreslått sluttunkt for utbyggingen.



Dersom Kommuniststyret beslutter at kommunen forestår utbygging videre inn i området mot Fiesund, må det iverksettes et arbeid med videre detaljprosjektering og avtaler med berørte grunneiere må på plass. Entreprenør vil kunne gi pris på dette når grunnlaget er klart, og en vil da kunne bedømme om det vil kunne inngå i eksisterende kontrakt eller om ny konkurranse må gjennomføres.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunen sørger for et anlegg til Fiesund frem til planlagt sluttunkt for utbyggingen, dvs. kumgruppe 31.