

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 12/3377	
	Arkiv sakID.: 12/873	Saksbehandler: Per Gunnar Pedersen
Sluttbehandlede vedtaksinnstans: Formannskapet		
Sak nr.: 075/12	FORMANNSKAP	Dato: 23.04.2012

ORIENTERING VEDRØRENDE STATUS HAGENESHAUGEN

- Vedlegg:
- Brev fra kommunens advokat, datert 12. april 2012
 - Brev fra kommunen til Furnes/Vollan, datert 29. mars 2012

Sammendrag:

Den 15. oktober 2005 ble det inngått en avtale mellom Byggmester Robert Hovland AS og grunneier Runar Hagen. Avtalen gikk ut på at utbygger hadde ansvar for å bygge ut infrastrukturen i feltet mens grunneier satt på hjemmel til eiendommen og foretok direkte overskjøting til den enkelte tomtkjøper. Byggmester Robert Hovland gikk konkurs høsten 2008.

Veien i byggefeltet framstår i dag som en anleggsvei uten lys og fast dekke.

Kommunen har nå over tid forsøkt å få grunneierne til å iverksette tiltak for og få ferdigstilt både vei og avløp. Det har vært avvirket flere møter det siste halve året med mål om å hjelpe til med å finne akseptable løsninger. Da grunneierne ikke har ønsket å ferdigstille verken vei eller avløp kan saken avsluttes fra kommunens side.

Kommunen er av den oppfatning at veien i feltet er et privat anliggende som grunneierne selv må ferdigstille før kommunens overtagelse. Dersom veien skal brøytes av kommunen vinteren 2012/2013 må beboerne påkoste utbedringer av vei tilsvarende 50.000,-. Kommunen avventer beboernes initiativ i saken.

I hvilken grad dagens midlertidige tillatelser til avløp skal forlenges må vurderes fortløpende ut fra hva som vil være teknisk forsvarlig.

Viser for øvrig til brev fra kommunens advokat i sakens anledning.

INNSTILLING :

Formannskapet tar rådmannens orientering til etterretning.

Even Ediassen
rådmann

E-post

Mottaker	Fauske kommune Kommunalsjef Per Gunnar Pedersen
Vår telefon	75 52 05 58
Vår e-post	thomas.benson@eurojuris.no

Referanse: 201100155

Sted/dato: Bodø, den 12. april 2012

Fauske kommune – Hageneshaugen.

1. Kort om sakens bakgrunn

Den 15. oktober 2005 ble det inngått en avtale mellom Byggmester Robert Hovland AS og grunneier Runar Hagen. Avtalen gikk ut på at utbygger hadde ansvar for å bygge ut infrastrukturen i feltet mens grunneier satt på hjemmel til eiendommen og foretok direkte overskjøting til den enkelte tomtekjøper.

Byggmester Robert Hovland gikk konkurs høsten 2008.

Før konkursen ble 8 tomter skilt ut fra gnr. 58, bnr. 30, i Fauske kommune. 6 av disse tomtene er nå utbygd. Gnr. 58, bnr. 38 og nr. 58, bnr. 37 var ikke bebygd.

Som følge av konkursen falt utbyggingsavtalen med Byggmester Robert Hovland bort.

Før konkursen var anlegget ikke ferdigstilt. Det betyr at Fauske kommune ikke har overtatt vann, vei og gatelys.

Når det gjelder veien er det i dag kun en anleggsvei uten lys som benyttes.

Avløpsspørsmålet for bnr. 38, bnr. 37, bnr. 33 og en ikke fradelt tomt måtte avklares. Begrunnelsen er at disse 4 enhetene ikke har naturlig fall.

2. Sakens rettslige side

På grunn av konkursen til Byggmester Robert Hovland er Fauske kommune ikke bundet av den utbyggingsavtale som ble inngått mellom Hovland og Hagen.

Tomteeierne er derfor selv forpliktet til å ferdigstille vann, vei og gatelys dersom dette ønskes overtatt av kommunen.

Kommunen har imidlertid engasjert seg i saken med sikte på sikre at vann, vei og gatelys på Hageneshaugen kunne ferdigstilles og overtas i kommunen.

Kommunen har hatt flere møter hvor en har forsøkt å få avklart om tomteeierne og potensielle utbyggere vil ferdigstille området.

3. 19.09.11: Møte Swenor og Furnes/Vollan

Den 16. september 2011 ble det avholdt et møte med Swenor og Svein Jørgen Vollan, samt bostyrer Øyvind Eidnes og bostyrers bank Sparebanken Nord-Norge.

Tor Allan Furnes og Svein Jørgen Vollan har kjøpt det ubebygde tomteområde av grunneier Runar Hagen, gnr. 58, bnr. 30. Swenor er en potensiell utbygger av området.

På møtet ble det orientert om at den utbyggingsavtale som ble inngått mellom Hovland og Hagen var falt bort som følge av konkursen og at dersom Allan Furnes og Svein Jørgen Vollan ønsket å utbygge den øvrige delen av boligfeltet måtte de søke om ny godkjenning og inngå en ny utbyggingsavtale.

På møtet ble også eierforholdet til infrastruktur for gnr. 58, bnr. 38 Hunstad og Thuv diskutert. Furnes/Vollan gjorde gjeldende at de var eiere av infrastrukturen og at gnr. 58, bnr. 38 Hunstad og Thuv ikke kunne bebygges før Hunstad og Thuv hadde inngått avtale med Furnes/Vollan.

4. Byggetillatelse

Kort tid etter møtet ble gnr. 58, bnr. 38 Hunstad og Thuv gitt byggetillatelse.

Begrunnelsen var for det første at det fremkommer av tomtekontrakten at det ved hjemmelsoverføring ikke skal påhvile heftelser eller rådighetsinnskrenkinger på tomten.

For det andre hadde Byggmester Robert Hovland AS påbegynt fremførelsen av vei, vann, kloakk og elektrisitet. Da fremførelsen var påbegynt må den også være overført til Hunstad/Thuv.

For det tredje hadde Sparebank 1 Nord-Norge og Byggmester Robert Hovland AS/Byggteam Fauske AS frafalt sitt krav på kr 350 000,00. De har akseptert en kjøpesum for nåværende tomt på kr 120.000,00. Det er også naturlig hensett til at de tekniske anleggene kun er påbegynt, men ikke ferdigstilt.

Gnr. 58, bnr. 38 Hunstad og Thuv har nå påbegynt bygging av eiendommen.

5. Avløp

5.1 02.11.11 og 08.11.11: Møte med berørte tomteeiere

Etter konkursåpningstidspunktet har Robertsen og Strømsnes, gnr. 58, bnr. 33 fått midlertidig tillatelse til privat enkeltutslipp.

Gnr. 58, bnr. 38 – Hunstad og Thuv, er gitt en midlertidig tillatelse til å føre kloakken gjennom en pumpeløsning.

Den 2. november 2011 ble det forsøkt avholdt et felles møte med bnr. 38 (Hustad/Tuv), bnr. 37 (Brunstad), bnr. 33 (Robertsen og Strømsnes) og en ikke fradelt tomt (Furnes/Vollan). Begrunnelsen er at disse 4 enhetene ikke har naturlig fall og det måtte derfor foretas en endelig og varig avklaring av avløpsspørsmålet for disse tomtene.

Eierne av bnr. 38 og bnr. 37 møtte ikke. De ble innkalt til et nytt møte 8. november 2011 og møtte opp.

På begge møtene fremla kommunen et alternativ til avløpsspørsmålet.

I den opprinnelige utbyggingsavtalen med Robert Hovland var det forutsatt at avløpet skulle gå på nedsiden av eiendommen. Dette er en relativt kostbar løsning.

Kommunen foreslo for å komme tomteeierne i møte at det ble etablert en varig løsning med to pumper. Det tenktes da å etablere en pumpe for bnr. 38 og bnr. 37 og en pumpe for bnr. 33 og den ikke fradelte tomt. Tomteeierne skulle vurdere en slik løsning.

6. 29.11.11: Møte med berørte tomteeiere, med unntak av Brunstad og Swenor

Tomteeierne fant ikke å kunne imøtekomme kommunes forslag til pumpeløsning.

Tomteeierne fremsatte i møte 29. november 2011 et mulig tredje alternativ. Det er til tross for gjentatte purringer ikke fremlagt en skisse, dokumentasjon eller søknad for dette tredje alternativet.

Den 29. mars 2012 tilskrev kommunen Svein Jørgen Vollan og Tor Allan Furnes med svarfrist til 11. april 2012 på om utredning av dette tredje alternativet ville bli gjennomført. Det ble også opplyst at dersom en ikke mottok svar innen den nevnte dato ville kommunen legge til grunn at det foreslåtte alternativ er lagt bort.

Kommunen har ikke mottatt noe svar på henvendelsen og må legge til grunn at dette tredje alternativ ikke vil bli gjennomført.

7. 05.01.12: Kommunal vei

Kommunen er ikke forpliktet til å overta veien før den blir ferdigstilt.

Veien er i dag privat og kommunen har derfor heller ingen forpliktelser knyttet til veien. Kommunen har brøytet veien. Veien er imidlertid nå i så dårlig stand at den må utbedres for ca. kr. 50 000,00 dersom den skal kunne brøytes neste år.

Kommunen hadde et møte med grunneierne 5. januar 2012 hvor kommunes syn ble fremlagt. Tomteeierne ble anmodet om å ferdigstille veien slik at kommunen kunne overta den. Tomteeierne har ikke igangsatt noen utbedring eller ferdigstillelse av veien.

8. Oppsummering

Kommunen har nå over tid forsøkt å få grunneierne til å iverksette tiltak for og få ferdigstilt vei og avløp.

Da grunneierne ikke har ønsket å ferdigstille verken vei eller avløp kan saken avsluttes.

Veien vil være et privat anliggende som grunneierne selv må ferdigstille før kommunens overtagelse.

I hvilken grad dagens midlertidige tillatelser til avløp skal forlenges må vurderes forløpende ut fra hva som vil være teknisk forsvarlig.

Med hilsen

Thomas Benson
advokat



FAUSKE KOMMUNE
Plan/utvikling

Svein Jørgen Vollan og
Tor Allan Furnes
8215 VALNESFJORD

Saksbehandler: Gudrun Hagalinsdottir - Telefon: 75 60 07 83 - Telefaks: 75 60 07 63

Deres ref.:

Vår ref.: 12/2986/GHA

Dato: 29.03.2012

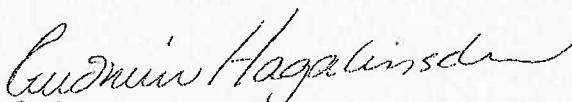
UTREDNING AV AVLØPSLEDNING I HAGENESHAUGEN

Fauske kommune førte høsten 2011 samtaler med tomteeiere i Hageneshaugen med det formål å finne ny avløpsløsning for 4 tomter ved etablering av pumper.

I møte den 8. november 2011 ble det av tomteeierne fremsatt et forslag til alternativ trasé for avløpsledning, dette alternativet skulle utredes nærmere av dere.

Vi ber om skriftlig tilbakemelding fra dere innen 11.04.2012 om utredning av dette alternativet vil bli gjennomført. Hvis vi ikke mottar svar innen nevnte dato legger kommunen til grunn at foreslåtte alternativ er lagt bort.

Med hilsen


Gudrun Hagalinsdottir
Enhetsleder plan/utvikling