

## FAUSKE KOMMUNE

### SAKSPAPIR

	JournalpostID: 12/4173	
	Arkiv sakID.: 04/2774	Saksbehandler: Paul Erik Aakerli
Sluttbehandlede vedtaksinnstans: Formannskapet		
Sak nr.: 072/12	PLAN- OG UTVIKLINGSUTVALG	Dato: 22.05.2012
087/12	FORMANNSKAP	06.06.2012

### FAUSKEGRUPPEN AS. SØKNAD OM FORLENGELSE AV GITT OPSJON FOR ERVERV AV RESTAREAL CA. 16 DAA AV FAUSKE KOMMUNES EIENDOM I HAUAN VESTRE

- Vedlegg:
1. Kopi av søknad fra Fauskegruppen datert 15.03.2012
  2. Kopi av brev fra Fauske kommune til Fauskegruppen AS datert 24.09.2007
  3. Kopi av F-sak 126/05
  4. Kopi av F-sak 087/07
  5. Kopi av vedtatt reguleringsplan for Hauanbakken

#### Sammendrag:

Fauskegruppen AS søker i brev av 15.03.2012 om forlengelse av gitt opsjon for erverv av restareal, ca. 16 daa, av Fauske kommunes eiendom gnr. 103 bnr. 653 beliggende i Hauan vestre.

I forbindelse med realisering av byggetrinn 1 ble ca. 4 daa. ervervet – slik at i gjenværende del av opsjonsarealet er ca. 16 daa.

Opsjon ble første gang gitt i F-sak 199/04 og forlenget med ett år i F-sak 126/05 med varighet fram til 01.09.2006.

I F-sak 29/05, datert 27.03.2006, ble kjøpesum for ervervet fastsatt. I vedtaket står: «*Dersom prosjektet ikke blir realisert innen fem år, skal arealet tilbakeføres til Fauske kommune til samme pris – indeksregulert i hht Statistisk Sentralbyrås byggekostnadsindeks*».

Ovennevnte betyr at Fauskegruppen AS hadde frist fram til 27.03.2011 til å realisere prosjektet.

Av søknaden framkommer at 1. byggetrinn er realisert og at planlegging av byggetrinn 2 er igangsatt.

Rådmannen bemerker: Fauskegruppen AS har hatt opsjon på angjeldende areal siden 2004. Det tok tid å få på plass reguleringsplan. Planen ble vedtatt høsten 2007. Området har således vært klart for utbygging i lengre tid.

I vedtatt reguleringsplan for Hauanbakken ligger det inne en rekkefølgebestemmelse som sier at utbygging av området ikke kan skje før gang-/sykkelveg på strekningen Hauan bru – X Terminalveien/Holtanveien er etablert. Planen tar ikke stilling til hvem som skal bygge denne, men rekkefølgebestemmelsen ligger inne som et absolutt krav. Det vil ikke bli gitt igangsettingstillatelse før gang-/sykkelvegen er bygget.

I K-sak 013/10 vedtok kommunestyret retningslinjer for opsjon på kommunale boligtomter.

Det ble vedtatt at opsjon på boligtomter normalt ikke skal gis. Rådmannen gis fullmakt til, i spesielle tilfeller å innvilge opsjon på kjøp av boligtomter på maksimalt 6 måneder. I de spesielle tilfeller hvor opsjon gis, skal det betales forskuddsvis en opsjonspremie på 6 % p.a. av tomtens salgsverdi på det tidspunktet opsjonen inngås, Opsjonspremien refunderes ikke.

I angjeldende tilfelle er kjøpesummen på restarealet ca. kr. 900.000, og en opsjonspremie vil beløpe seg til ca. kr. 54.000.

Fauskegruppen AS har hatt lang tid på seg til å planlegge og realisere prosjektet. Rådmannen er av den formening at det ikke lengre bør gis opsjon på tomtekjøpet. Fauskegruppen bør erverve området og få hjemmel til arealene. Vedtatte retningslinjer for tomtekjøp gir bestemmelser hva angår frister for når ervervet areal skal være tatt i bruk etc.

Kjøpesum er satt til kr. 50,- pr. m<sup>2</sup>, jfr. F-sak 087/07. Indeksregulert fram til 01.01.2012 utgjør denne nå kr. 56,- pr. m<sup>2</sup>.

---

## **INNSTILLING :**

Søknad fra Fauskegruppen AS hva angår ytterligere forlengelse på gitt opsjon for erverv av ca. 16 daa av Fauske kommunes eiendom i Hauan vestre innvilget ikke.

Det inngås bindende kjøpekontrakt med Fauskegruppen AS.

Pris for ervervet skal skje i hht. vedtak i F-sak 087/07, indeksregulert fram til ervervsdato.

Fauskegruppen AS bærer alle omkostninger i forbindelse med ervervet.

Leder plan/utvikling rekvirerer oppmålingsforretning.

---

## **PLUT-055/12 VEDTAK- 16.04.2012**

Kathrine Moan Larsen (FL) stilte spørsmål med egen habilitet. (Ansatt i en bedrift som står bak Fauskegruppen og er i slektskap med en av eierne i Fauskegruppen). Larsen ble enstemmig erklært inhabil etter forvaltningsloven § 6.

**Kjetil Sørbotten (FL) fremmet følgende utsettelsesforslag:**  
Saken utsettes til kontrollutvalgets vedtak er behandlet i kommunestyret/formannskapet.

FL's utsettelsesforslag ble forkastet med 7 mot 1 stemmer.

**Ari Tollånes (H) foreslo:**

Saken foreslås sendt tilbake til rådmannen for juridisk behandling ved kommuneadvokaten.

H's forslag ble enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Saken foreslås sendt tilbake til rådmannen for juridisk behandling ved kommuneadvokaten.

---

## NYE OPPLYSNINGER I SAKEN

Nye vedlegg:

Søknad fra DAHLBYGG vedrørende erverv av areal datert 12.04.2012

Juridisk betenkning fra adv. Holm og Benson datert 19.04.2012.

Brev fra Fauskegruppen AS datert 08.05.2012.

Fauske kommune mottok 13.04.2012 en søknad fra DAHLBYGG, der firmaet søker om erverv av de resterende 16 daa av håndgitt areal i Sjøheia vestre. Planutvalget ble orientert om innkommet søknad i møte den 16.04.

Rådmannen har i hht vedtak i PLUT-sak 055/12 innhentet en juridisk betenkning av «opsjonssaken».

Advokat T. Bensons konklusjon:

- *«Da Fauskegruppen AS ikke har benyttet seg av opsjon kan heller ikke opsjon forlenges. Fauskegruppen måtte i så fall ha søkt om forlengelse av opsjon før 27.03.2011.*
- *Fauske kommune kan derfor selge eiendommen. EØS-avtalens regler om offentlig støtte må likevel følges.*

Advokat T. Benson skisserer videre i sin betenkning to prosedyrer for salg av offentlig eiendom. Begge har til hensikt å utelukke offentlig støtte.

Det står Fauske kommune fritt å velge til hvem man vil selge, men EØS-avtalens regler om offentlig støtte må ivaretas. Dette kan gjøres ved at kommunen innhenter en markedsverditakst av arealene. For kvalitetssikre en slik prosess kan det være hensiktsmessig å innhente to takster. Dersom det blir stilt vilkår om at arealene skal nyttes til etablering av ungdomsboliger, må taksten gjenspeile dette.

Salg av fast eiendom er ikke enkeltvedtak i forvaltningslovens forstand, og kan således ikke påklages av tredjepart.

I brev av 08.05.2012 kommer Fauskegruppen AS med en redegjørelse for sin oppfatning av saken. Av redegjørelsen framkommer at Fauskegruppen AS har vært av den formening at ytterligere opsjon ikke har vært nødvendig. De viser til mottatt brev fra Fauske kommune datert 24.09.2007. Det kan tyde på at Fauskegruppen AS har mistolket opsjonsdatoen.

Videre - med bakgrunn i at de trodde at alt var i orden, har de startet med realisering av prosjektet, (byggetrinn 1 – oppføring av boligene i Gryttingveien).

Krav om at utbygger må stå for bygging av regulert gang-/sykkelveg har også vært et hinder for at byggetrinn 2 ikke er igangsatt.

Fauskegruppen har tatt arealene i bruk. Det er lagt ned en betydelig sum i grunnlagsinvesteringer for byggetrinn 1. Grunnlagsinvesteringer som kommer byggetrinn 2 til gode (Ungdomsboligene) er estimert til ca. kr. 300.000.

Fauskegruppen har tatt kostnadene til å regulere området, anslagsvis ca. kr. 200.000. Videre er det er det påløpt planleggingskostnader.

Rådmannens vurdering:

Intensjon med byggeprosjektet i Hauanbakken er at det skal bygges rimelige ungdoms/studentboliger i hht stadfestet reguleringsplan.

Med bakgrunn i det som har skjedd i saken fram til nå, anser rådmannen Fauskegruppen AS å være den aktør som kan realisere prosjektet både rimeligst og på kortest tid.

Fauskegruppen AS har lagt ned betydelig beløp/innsats i prosjektet.

Med bakgrunn i ovennevnte anbefaler rådmannen at Fauskegruppen AS får erverve 16 daa av Fauske kommunes eiendom i Sjøheia vestre til. Kjøpesum fastsettes ved takst.

---

#### **NY INNSTILLING:**

Søknad fra Fauskegruppen AS hva angår ytterligere forlengelse på gitt opsjon for erverv av ca. 16 daa av Fauske kommunes eiendom i Hauan vestre innvilges ikke.

Det inngås bindende kjøpekontrakt med Fauskegruppen AS hva angår erverv av ca. 16 daa av Fauske kommunes eiendom gnr. 103 bnr. 653.

Det stilles som vilkår at arealene skal nyttes til oppføring av ungdomsboliger.

Kjøpesum fastsettes ved takst.

Rådmannen gis i oppdrag å innhente to takster for angjeldende areal.

Fauskegruppen AS bærer alle omkostninger i forbindelse med ervervet.

---

#### **PLUT-072/12 VEDTAK- 22.05.2012**

Kathrine Moan Larsen (FL) stilte spørsmål med egen habilitet. (Ansatt i en bedrift som står bak Fauskegruppen og er i slektskap med en av eierne i Fauskegruppen). Larsen ble enstemmig erklært inhabil etter forvaltningsloven § 6.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

---

---

**INNSTILLING TIL FORMANNSKAPET:**

Søknad fra Fauskegruppen AS hva angår ytterligere forlengelse på gitt opsjon for erverv av ca. 16 daa av Fauske kommunes eiendom i Hauan vestre innvilges ikke.

Det inngås bindende kjøpekontrakt med Fauskegruppen AS hva angår erverv av ca. 16 daa av Fauske kommunes eiendom gnr. 103 bnr. 653.

Det stilles som vilkår at arealene skal nyttes til oppføring av ungdomsboliger.

Kjøpesum fastsettes ved takst.

Rådmannen gis i oppdrag å innhente to takster for angjeldende areal.

Fauskegruppen AS bærer alle omkostninger i forbindelse med ervervet.

---

Even Ediassen  
rådmann

Fauskegruppen AS

Fauske kommune	
PLW	Saksbeh: PEA
21/3-12	
Klassering	
J. ID 12/2693	S. ID 04/2774

Fauske Kommune

15.03.2012

### Forlengelse av opsjon, på resterende felt.

Viser til brev av 24.09.07.

Vi er i dag i gang med utbygging av 1.bygetrinn i Gryttingveien.

For nedre del, øremerket ungdomsboliger/nyetablerer, holder våre gamle planer ikke mål i forhold til dagens krav. Vi er derfor godt i gang med å revidere gamle planer til dagens krav, TEK 10 og ny husbankstandard.

Da vi har lagt mye kostnader og arbeide i prosjektet med regulering, prosjektering og fremføring av vann og avløp ønsker vi å få forlenget vår opsjon til vi får igangsettelsestillatelse.

Ønsker dere presentasjon av revidert prosjekt så stiller vi gjerne opp.

For Fauskegruppen AS

Jan A. Ueber  
Torbjørn Tofte



FAUSKE KOMMUNE  
Plan/næring

KOPI

Fauskegruppen AS  
Boks 496  
8201 FAUSKE

Saksbehandler: Paul Erik Aakerli - Telefon: 75 60 07 69 - Telefaks: 75 60 07 63

Deres ref.:

Vår ref.: 07/9632/PEA

Dato: 24.09.2007

### FAUSKEGRUPPEN AS - HÅNDGIVELSE AV TOMT

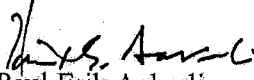
Viser til tidligere oversendt vedtak i F-sak 87/07.

Her fremgår at formannskapet har vedtatt å overdra angjeldende areal til Fauskegruppen AS for en pris stor kr. 50,- pr. m<sup>2</sup>.

MB. } Det gjøres videre oppmerksom på vedtak i F-sak 29/06 (samme oversendelse), hvor det står at "Dersom prosjektet ikke realiseres innen 5 år, skal arealet tilbakeføres Fauske kommune til samme pris – indeksregulert i hht Statistisk Sentralbyrås byggekostnadsindeks.

Av ovennevnte framgår at ytterligere opsjon ikke er nødvendig.

Med hilsen

  
Paul Erik Aakerli  
Plansjef

vedlegg

## FAUSKE KOMMUNE

### SAKSPAPIR

	JournalpostID: 2005011417	
	Arkiv sakID.: 2004002774	Saksbehandler: Paul Erik Aakerli
Sluttbehandlede vedtaksinstans: Formannskap		
Sak nr.: 094/04	PLAN- OG UTVIKLINGSUTVALG	Dato: 07.10.2004
199/04	FORMANNSKAP	18.10.2004
083/05	PLAN- OG UTVIKLINGSUTVALG	17.11.2005
126/05	FORMANNSKAP	28.11.2005

### FAUSKEGRUPPEN - HÅNDGITT TOMT. SØKNAD OM FORLENGELSE AV HÅNDGIVELSE

- Vedlegg:
1. Kopi av søknad fra Fauskegruppen datert 30.08.04
  2. 2 stk. kartkopi

#### Sammendrag:

Fauskegruppen er et selskap under stiftelse og har sitt utspring fra Fauske Håndverk & Industriforening. Formålet med selskapet er å ta tak i/prosjekttere/gjennomføre diverse byggeprosjekter i kommunen. Et konkret prosjekt det satses på er planlegge/gjennomføre bygging av ungdoms-/studentboliger sentralt i Fauske.

Med bakgrunn i avholdt møter med administrasjonen fremmer Fauskegruppa i brev av 30.08.d.å. en søknad om opsjon på erverv av et areal stort ca. 20 daa. beliggende i Hauan vestre.

Omsøkt område er i stadfestet kommunedelplan for Fauske sentrum regulert til boligformål. Søknaden er således i tråd med overordnet plan. Området ligger sentralt til med nærhet til kommunikasjon/jernbane. Med tanke på studentboliger/pendling til/fra Bodø vil denne beliggenheten være et pre - kort vei til jernbane/Agendatog.

Prosjekt ungdoms-/studentboliger er i hht søknaden tenkt gjennomført som et samarbeidsprosjekt mellom Indre Salten Boligbyggelag og Fauske kommune.

Rådmann ser positivt på det initiativet Fauskegruppen har tatt i denne saken, og anbefaler at de får opsjon på erverv av et areal i størrelsesorden ca. 20 daa i området Hauan vestre til utvikling/bygging av ungdoms-/studentboliger.

For å sikre en forsvarlig framdrift i prosjektet anbefaler rådmann at det settes en tidsfrist for håndgivelsen. Planlagt prosjekt er ganske omfattende. Det krever utarbeidelse av reguleringsplan/prosjektering/framføring av veg, vann og avløp etc. Med bakgrunn i dette anbefales at Fauskegruppen får opsjon på erverv av omsøkt areal fram til 1. september 2005. Håndgivelse/tomtepris samt andre betingelser i forbindelse med en eventuell overdragelse av omsøkt areal behandles som egen sak når/dersom prosjektet blir å realisere. Fauske kommunes deltakelse i prosjektet må avklares.

#### INNSTILLING PLUT 094/04:



Fauskegruppen gis opsjon på erverv av et areal stort ca. 20 daa. av Fauske kommunes eiendom i Hauan vestre fram til 1. september 2005.

Fauske kommunes deltakelse i prosjektet må avklares.

---

#### **PLUT-094/04 VEDTAK- 07.10.2004**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

##### **INNSTILLING:**

Fauskegruppen gis opsjon på erverv av et areal stort ca. 20 daa. av Fauske kommunes eiendom i Hauan vestre fram til 1. september 2005.

Fauske kommunes deltakelse i prosjektet må avklares.

---

#### **FOR-199/04 VEDTAK- 18.10.2004**

Plan- og utviklingsutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

##### **VEDTAK:**

Fauskegruppen gis opsjon på erverv av et areal stort ca. 20 daa. av Fauske kommunes eiendom i Hauan vestre fram til 1. september 2005.

Fauske kommunes deltakelse i prosjektet må avklares.

---

#### **NYE OPPLYSNINGER I SAKEN**

Vedlegg: Kopi av søknad datert 30.09.05

Fauskegruppen søker i brev datert 30.09.05 om forlengelse av gitt opsjon på erverv av ca. 20 daa. av Fauske kommunes eiendom beliggende i Hauan vestre. De ønsker opsjonen forlenget fram til 01.09.06.

Da søknaden fra Fauskegruppen ble behandlet første gang fant rådmann det naturlig å sette en frist for håndgivelsen. Dette for å sikre en forsvarlig framdrift av prosjektet. Frist ble da satt til 01.09.05.

Arbeidet med reguleringsplanen har tatt lengre tid enn forutsatt, men i flg søknaden er planarbeidet nå inne i slutfasen. Planen forventes lagt fram for planutvalget til 1. gangs behandling i nær framtid.

Rådmann vurderer søknaden som kurant, og anbefaler opsjonen forlenget fram til 01.09.06.

---

**NY INNSTILLING:**

Gitt opsjon vedrørende erverv av ca. 20 daa av Fauske kommunes eiendom i Hauan vestre forlenges fram til 01.09.06.

---

**PLUT-083/05 VEDTAK- 17.11.2005**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

**INNSTILLING:**

Gitt opsjon vedrørende erverv av ca. 20 daa av Fauske kommunes eiendom i Hauan vestre forlenges fram til 01.09.06.

---

**FOR-126/05 VEDTAK- 28.11.2005**

Tom Vidar Karlsen (AP) ble enstemmig erklært inhabil, jfr. forvaltningslovens § 6.


Plan- og utviklingsutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt

**VEDTAK:**

Gitt opsjon vedrørende erverv av ca. 20 daa av Fauske kommunes eiendom i Hauan vestre forlenges fram til 01.09.06.

---

Rett utskrift/bekreftes

  
Berit Vestvann Johnsen  
formannskapssekretær

Utskrift sendes:

Plansjef til videre forføyning

## FAUSKE KOMMUNE

### SAKSPAPIR

	JournalpostID: 2007007882	
	Arkiv sakID.: 2006000319	Saksbehandler: Paul Erik Aakerli
Sluttbehandlede vedtaksinstans: Formannskapet		
Sak nr.: 027/06	PLAN- OG UTVIKLINGSUTVALG	Dato: 13.03.2006
<i>AB!</i> 029/06	FORMANNSKAP	27.03.2006
070/07	PLAN- OG UTVIKLINGSUTVALG	04.09.2007
087/07	FORMANNSKAP	12.09.2007

### FAUSKEGRUPPEN AS - ERVERV AV AREAL I SJÅHEIA VESTRE - FASTSETTELSE AV KJØPESUM

- Vedlegg:
1. Kopi av brev fra Fauskegruppen datert 19.01.06
  2. Kopi av F-sak 126/05
  3. Kartkopi
  4. Kopi av reguleringsplan

#### Sammendrag:

I F-sak 126/05 fikk Fauskegruppen AS håndgitt ca. 20 daa. av Fauske kommunes eiendom til bygging av ungdoms-/studentboliger. Håndgivelsen ble satt/forlenget fram til 01.09.06.

Fauskegruppen AS har fremmet reguleringsplan for angjeldende område – Hauanbakken. Planen har vært ute til offentlig ettersyn. Det er innkommet innsigelse fra Jernbaneverket. Innsigelsen går i korte trekk ut på følgende: Utbygging av ca. 70 boliger i Hauanbakken vil generere gangtrafikk som svært sannsynlig vil krysse over sporområdet på Fauske jernbanestasjon, og vil forsterke den allerede utstrakte villkryssing over jernbanens område. Jernbaneverket er kjent med at det foregår arbeide med en reguleringsplan for "Terminalområdet". Disse 2 planene må ses i sammenheng. Jernbaneverket antyder i sin innsigelse at det må tas inn en rekkefølgebestemmelse i reguleringsbestemmelsene, slik at avbøtende tiltak/bygging av nødvendig undergang/overgang blir utført før bygging av boliger i Hauanbakken igangsettes.

Reguleringsplanforslag for "Terminalområdet" blir fremmet som egen sak i møtet 13. mars d.å. med anmodning om offentlig ettersyn. Når merknad fra Jernbaneverket foreligger for dette planforslaget, vil rådmann ta kontakt med Jernbaneverket med den hensikt å få "ryddet av vegen" innsigelsesgrunnlaget for Hauanbakken. Hvilke konsekvenser dette får for framdriften av "prosjekt Hauanbakken" er vanskelig å forskottere, men oppstart i april/mai d.å. som nevnt i brev fra Fauskegruppen AS er ikke realistisk. Endelig planvedtak for Hauanbakken vil tidligst foreligge 26. juni d.å.

Overdragelse av omsøkt areal til Fauskegruppen AS er imidlertid en kurant sak. Fauskegruppen AS ber om at angjeldende areal overdras vederlagsfritt. Rådmann har vurdert søknaden og finner at Fauske kommune bør avhende omsøkt areal til råtomtepris. Bakgrunn

for dette er bl.a. de planer Fauske kommune har vedrørende eventuell utbygging/avhending av kommunalt boligareal i Finneidlia.

Fauske kommune har er i ferd med å erverve privat grunn innenfor planområdet Finneidlia 2. Adv. Tore Benson har på vegne av Fauske kommune sendt skjønnsbegjæring til Salten Tingrett. Erstatningen til grunneierne vil bli avgjort av skjønnsretten.

Arealene i Finneidlia og Sjøheia vestre er av lik beskaffenhet. Rådmann anbefaler derfor at den erstatning skjønnsretten kommer fram til i Finneidlia legges til grunn ved salg av håndgitt areal til Fauskegruppen AS.

---

#### **INNSTILLING :**

Fauske kommune overdrar til Fauskegruppen AS ca. 20 daa av eiendommen gnr. 103 bnr. 653 som omsøkt.

Kjøpesummen/pris pr. m<sup>2</sup> settes lik den erstatning som tilkommer grunneierne i Finneidlia.

Erverver bærer alle omkostninger i forbindelse med ervervet.

Dersom prosjektet ikke blir realisert, skal arealet tilbakeføres Fauske kommune til samme pris - indeksregulert i hht Statistisk Sentralbyrås byggekostnadsindeks.

Leder plan/næring rekvirerer kart- og delingsforretning.

---

#### **PLUT-027/06 VEDTAK- 13.03.2006**

**Rådmannen endret innstillingen 4. avsnitt:**

....innen fem år,.....

**Truls Larsen (FRP) foreslo nytt pkt. 2:**

Fauskegruppen overtar tomten vederlagsfritt til formål ungdomsboliger.

Innstillingens 2. avsnitt ble vedtatt med 6 mot 2 stemmer avgitt for FRP's forslag pkt. 2.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

#### **INNSTILLING:**

Fauske kommune overdrar til Fauskegruppen AS ca. 20 daa av eiendommen gnr. 103 bnr. 653 som omsøkt.

Kjøpesummen/pris pr. m<sup>2</sup> settes lik den erstatning som tilkommer grunneierne i Finneidlia.

Erverver bærer alle omkostninger i forbindelse med ervervet.

Dersom prosjektet ikke blir realisert innen fem år, skal arealet tilbakeføres Fauske kommune til samme pris - indeksregulert i hht Statistisk Sentralbyrås byggekostnadsindeks.

Leder plan/næring rekvirerer kart- og delingsforretning.

---

## **FOR-029/06 VEDTAK- 27.03.2006**

**Leif Lindstrøm (FRP) foreslo nytt pkt. 2:**

Fauskegruppen overtar tomten vederlagsfritt til formål ungdomsboliger.

Plan- og utviklingsutvalgets innstilling 2. avsnitt ble vedtatt med 7 mot 2 stemmer avgitt for FRP's forslag pkt. 2.

Plan- og utviklingsutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

### **VEDTAK:**

Fauske kommune overdrar til Fauskegruppen AS ca. 20 daa av eiendommen gnr. 103 bnr. 653 som omsøkt.

Kjøpesummen/pris pr. m<sup>2</sup> settes lik den erstatning som tilkommer grunneierne i Finneidlia.

Erverver bærer alle omkostninger i forbindelse med ervervet.

Dersom prosjektet ikke blir realisert innen fem år, skal arealet tilbakeføres Fauske kommune til samme pris - indeksregulert i hht Statistisk Sentralbyrås byggekostnadsindeks.

Leder plan/næring rekvirerer kart- og delingsforretning.

---

## **NYE OPPLYSNINGER I SAKEN**

Reguleringsplan for området Hauanbakken ble vedtatt av kommunestyret 27.03.07. Prosjektet kan således iverksettes etter at det er utarbeidet/inngått utbyggingsavtale mellom utbygger og Fauske kommune mhp VVA-delen.

Etter innsigelse fra Jernbaneverket er det foretatt endringer i planbestemmelsene, bl.a skal det bygges gang/sykkelveg med belysning langs Grønåsveien fram til krysset Hauanbrua/Bjørkveien, før det tillates innflytting i de nye boligene. Dette er tilakshavers ansvar.

Skjønn vedrørende grunnerverv Finneidlia/Sjåheia er avhjemlet. Skjønnretten fastsatte erstatningen til grunneierne til kr. 50,- pr.m<sup>2</sup>. Denne prisen er tidligere vedtatt gjort gjeldende i forbindelse med ervervet.

---

## **NY INNSTILLING:**

Kjøpesummen for omsøkt areal i Hauanbakken settes til kr. 50,- pr.m<sup>2</sup>.

Det må inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Fauske kommune v/enhet VVA.

Utover dette står vedtak i F-sak 29/06 ved lag.

---

**PLUT-070/07 VEDTAK- 04.09.2007**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

**INNSTILLING:**

Kjøpesummen for omsøkt areal i Hauanbakken settes til kr. 50,- pr.m<sup>2</sup>.

Det må inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Fauske kommune v/enhet VVA.

Utover dette står vedtak i F-sak 29/06 ved lag.

---

**FOR-087/07 VEDTAK- 12.09.2007**

Plan- og utviklingsutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

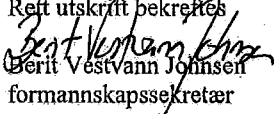
Kjøpesummen for omsøkt areal i Hauanbakken settes til kr. 50,- pr.m<sup>2</sup>.

Det må inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Fauske kommune v/enhet VVA.

Utover dette står vedtak i F-sak 29/06 ved lag.

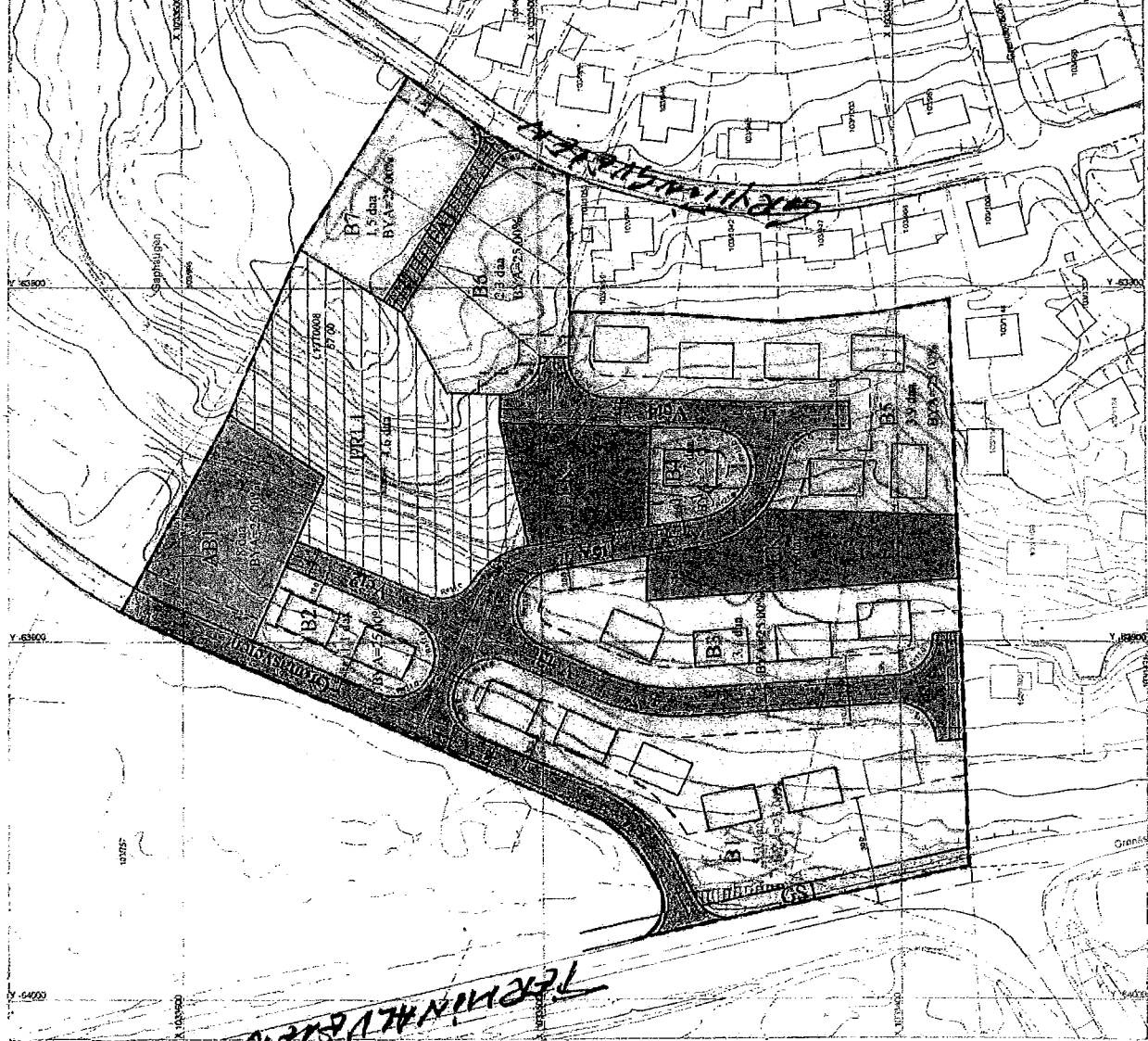
---

Retts utskrift bekreftes

  
Berit Vestvann Johnsen  
formannskapssekretær

Utskrift sendes:

Plansjef til videre forføyning



**TEGNFORKLARING**

PBL § 25 - REGULERINGSFORML

- 1. BYGGEOMRÅDER (PBL §25.1 ledd nr. 1)
  - B - Område for boliger
  - H - Frilandsbebyggelse
  - AB - Annen byggeområde
  - I - Industri
  - O - Offentlige bygninger
- 2. LANDBRUKSOMRÅDER (PBL §25.1 ledd nr. 2)
  - L - Jord- og skogbruk
- 3. OFFENTLIGE TRAFIKOMRÅDER (PBL §25.1 ledd nr. 3)
  - Kjøreveg
  - GS - Gang- og sykkelveg, fortau
- 4. OFFENTLIGE FROMRÅDER (PBL §25.1 ledd nr. 4)
  - Lekeplass
  - Park
- 5. FAREOMRÅDER (PBL §25.1 ledd nr. 5)
  - Krafledning
- 6. SPESIALOMRÅDER (PBL §25.1 ledd nr. 6)
  - Friliktone
  - FR - Friluftsområde på land
  - PV - Privat vei

7. FELLESONRÅDER (PBL §25.1 ledd nr. 7)

- FA - Felles avkjørsel
- FP - Felles parkeringsplass
- FL - Felles lekrområde

STREKSYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Grense for reguleringstomtal
- Byggelinje
- Regulert tomtegrense
- Friskiltinge
- Sentorlinje veg
- Restriksjonsgrense
- Privat avkjørsel
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Omreis av eksisterende bygg som inngår i planen
- Omreis av planlagt bebyggelse
- Vann, sjø, vassdrag



Fauske kommune

Reguleringsplan for

**Hauanbakken**

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøring om bursans planlegg

1. gangs behandling i planutvalget
2. gangs behandling i planutvalget
- Offentlig ettersyn i utskrommet
- Ev. nytt offentlig ettersyn
3. gangs behandling i planutvalget

vedtatt i kommunestyret

Reguleringsplanen vil på laget et i samsvar med kommunestyrets vedtak

Bestemmelsene i planen er vs: eget dokument

Dato 23.08.07

*Susanne Fauske*  
A. SIE KOMMUNE  
Ordfører

PLANEN UTARBEIDET DEN 22.12.2004 BY



A/S Saiten Kartdata  
for Fauskegruppen



Etvidelse 1 m  
Målestokk 1:1000

Planidrett: 2004/072  
Kommunestyret, Fauske kommune  
Planutvalget

Dato	04.08.07
Byggesaksnummer	14.02.2004
Plannummer	14.02.2004
Planens utarbeidelsesdato	20.07.2007
Planens utarbeidelsesdato	27.12.2007

Revidert	
Byggesaksnummer	05.10.2005
Planens utarbeidelsesdato	05.02.2007
J.A.	
T.F.	

**DAHL BYGG**

www.dahlbygg.no

Fauske kommune  
8200 Fauske

Fauske kommune	
PLN	Saksbeh. GHA
13/4-12	
Klassering	
J. ID	S. ID
12/3275	12/846

Dato: 12.04.2012

Søknad om kjøp av areal for bygging av ungdomsboliger, Hauan vestre gnr 103/ bnr 653.

Vi ser at Fauske kommune har et ledig areal for boligbygging i Hauan vestre. Arealet har tidligere vært gitt opsjon på til andre utbyggere, og avhendet med tidsfrist som nå er utløpt. I saksdokumenter ser vi at området pr i dag ikke er bundet opp av noen gyldige avtaler, og vårt firma søker herved om å få kjøpe hele eller deler av området på 16 mål. For arealet ser vi å kunne betale inntil kr 75,- pr m2.

Grunnlaget for denne søknad er at vårt firma ønsker å bygge boliger for ungdom og førstegangsetablerere. Vi ser i media at tidligere aktører ikke har funnet det interessant å realisere dette, og saksdokumenter viser at området ikke er løst inn innen gitte frister for håndgivelse, jfr f.sak 29/06.

Vårt firma er forhandler for merkevaren Systemhus, og vi driver utbygging av både prosjektboliger og eneboliger. Vi er i samarbeid med to ulike arkitektkontor, i tillegg til at kjeden har en god del tegninger som er passende til formålet ungdomsbolig.

Vi føler oss helt sikre på at vi klarer å bygge boliger som skal kunne gi ungdom og førstegangsetablerere de beste betingelser.

Vennlig hilsen  
DAHL-BYGG ASOle Dahl  
Daglig leder**Dahl-Bygg AS**  
Adresse Terminalveien 3  
8208 FAUSKETlf 75 64 62 46  
E-Post post@dahlbygg.noOrg. nr 989 445 812 MVA  
Kontonr 8951 10 84920



ADVOKATFIRMAET

# HOLM OG BENSON

Medlemmer av Den Norske Advokatforening  
Sertifisert i henhold til ISO 9001:2008 standarden



Fauske kommune  
Enhetsleder Gudrun Hagalinsdottir  
Postboks 93  
8201 Fauske

Referanse: 201200151  
e-post: thomas.benson@eurojuris.no  
Sted/dato: Bodø, den 19. april 2012

## **Fauske kommune – opsjon – salg for erverv av restareal, ca. 16 daa. av Fauske kommunes eiendom gnr. 103 bnr. 653 beliggende Hauan vestre.**

### **1. Opsjon**

Fauskegruppen AS ble gitt opsjon første gang i F-sak 199/04 og forlenget med et år i F-sak 126/05 med varighet frem til 01.09.2006.

I F-sak 29/05 datert 27.03.2006 ble kjøpesum for ervervet fastsatt. I vedtaket står det:

*"Dersom prosjektet ikke blir realisert innen 5 år skal arealet tilbakeføres til Fauske kommune til samme pris – indeksregulert i henhold til Statistisk Sentralbyrås byggekostnadsindeks".*

Det betyr at Fauskegruppen hadde frist frem til 27.03.2011 til å benytte seg av opsjon og realisere prosjektet som helhet.

{ Da Fauskegruppen ikke har benyttet seg av opsjon kan heller ikke opsjon forlenges. Fauskegruppen måtte i så tilfelle ha søkt om forlengelse av opsjon før 27.03.2011.

### **2. Salg**

{ Fauske kommune kan derfor selge eiendommen. EØS-avtalens regler om offentlig støtte må likevel følges.

Fornyings- og administrasjonsdepartementet har utarbeidet en veileder for EØS-avtalens regler om offentlig støtte.

Veilederens punkt 3.2. regulerer salg av offentlig eiendom.

Det oppstilles to prosedyrer for salg av offentlig eiendom. Det ene alternativet er åpen budrunde. Det andre er innhenting av uavhengig vurdering av markedsverdien. Begge fremgangsmåtene har til hensikt å utelukke offentlig støtte.

Det kan også stilles vilkår for salget. Et slikt vilkår kan selvsagt være at det skal etableres ungdomsboliger på tomta.

## **2.1 Åpen budrunde**

Det første alternativet er åpen budrunde. Dersom man gjennomfører et salg gjennom en åpen budrunde vil en utelukke støtte.

Budrunden må være uforbeholden. Det betyr at selger ikke kan stille krav til hvem som skal kjøpe eiendommen. Budrunden må være åpen for alle potensielle kjøpere uavhengig av virksomhet. Kommunen kan imidlertid stille reguleringsmessige restriksjoner og spesielle vilkår for bruken av eiendommen. Det er derfor adgang til å stille vilkår om at det skal etableres ungdomsboliger på tomta.

Det kan også til en viss grad stilles krav om tilgjengelighet for offentligheten, etisk standard og utforming. Dette ble akseptert i Tjvholm-saken i Oslo.

Budrunden må også være tilstrekkelig utlyst og kunngjort på forhånd. Hensikten bak dette kravet er at alle potensielle kjøpere skal gjøres oppmerksomme på salget. Utlysning bør derfor i alle tilfeller kunngjøres i lokalavis. Det bør som tommelfingerregel settes en frist på to måneder fra utlysning er publisert til budfrist.

En budrunde som oppfyller de skisserte vilkår, sikrer salg til markedspris. Det har da ingen betydning om det foreligger en takst som er høyere enn salgsprisen.

## **2.2 Uavhengig vurdering av markedsverdien**

Den andre fremgangsmåten som kan benyttes for å utelukke støtte til kjøperen er å innhente en ekstern vurdering av markedsverdien til tomta fra en kvalifisert uavhengig ekspert.

Retningslinjene krever at en slik markedsverditakst innhentes før salgsforhandlinger med potensielle kjøper begynner.

Takstene må være basert på allment aksepterte markedsindikatorer og verdisettingsstandarder og angi minstepris eiendommen kan selges for.

For å kvalitetssikre en slik prosess kan det være hensiktsmessig å innhente to takster.

Takstmennene bør være kvalifiserte takstmenn uavhengig av parter med relevant godkjennelse fra utdanningsinstitusjon el. og med egnet erfaring og kompetanse.

Dersom det blir stilt vilkår om at det skal etableres ungdomsboliger må taksten reflektere dette.

### **3. VA-ledning etablert av Fauskegruppen.**

I forbindelse med realisering av byggetrinn I ble ca. 4 daa ervervet av Fauskegruppen AS.

En forutsetning for ervervet og senere rammetillatelse/byggetillatelse var at Fauskegruppen AS skulle ferdigstille hele feltets vann, kloakk og overvannsledning.

Dersom Fauske kommune beslutter å gjennomføre en åpen budrunde må man før budrunden iverksettes komme til enighet med Fauskegruppen AS om fordeling av de merkostnader det har vært for Fauskegruppen AS å bygge ut et vann- og avløpsnett for å dekke hele feltet. Det vil da være naturlig at Fauske kommune dekker den merkostnaden som Fauskegruppen AS har hatt ved å bygge ut et fullskaladimensjons VA-anlegg kontra behovet for de byggene som er etablert i dag på den fradelte tomte.

Enhetsleder for VVA Frank Zahl har vurdert denne merkostnaden til ca. kr. 300 000,00.

### **4. Oppsummering**

Dersom det skulle ha vært noen ytterligere spørsmål så er det bare å ta kontakt med meg.

Med hilsen


---

Thomas Benson  
advokat

Fauskegruppen AS

Postboks 496

8201 Fauske

 Fauske kommune	
Saksbeh.	
Klassering	
J. ID	S. ID
	04/2774

Fauske Kommune v/rådmannen

8200 Fauske

Viser til møte i går 8.mai 2012 hvor vi presenterte Fauskegruppen AS og ga informasjon om byggeprosjektet i Hauanbakken.

Fauskegruppen ble stiftet i 2004 og består i dag av 8 håndverksbedrifter i Fauske Kommune.

Nico Håndverk AS

Fauske Rør AS

Fauske Drogeri & Fargehandel AS

Fauske Elektro AS

A.Moan AS

Murmester Sigurd Tverå AS

Byggmester Sten Andersen AS

Brødrene Palmesen ANS

Disse eierne sysselsetter til sammen 70 ansatte og omsatte i 2010 for ca 95 millioner.

Prosjekt Nyhaven er gjennomført med 20 leiligheter – ferdigstilt i 2011.

Fauskegruppen har siden 2004 jobbet med å realisere prosjektet ungdomsboliger i Hauanbakken.

Vi vil med dette gi en oversikt av saksgangen og realitetene i prosjektet så langt:

- september 2004 vi fikk opsjonsavtale på byggefeltet i Hauanbakken
- 2007 – vi fikk regulert området og reguleringsplanen ble godkjent i 2007
- I brev av 24.9.2007 får vi svar på vår søknad om forlengelse av opsjonen. I brevet står det tydelig at ytterligere opsjon ikke er nødvendig.

- Med bakgrunn i at vi mener å ha alt i orden starter vi realiseringen av prosjektet som planlegges gjennomført i flere trinn. Dette på grunn av omfanget og alle instanser som må på banen og for å få god og sikker økonomi i prosjektet.
- Innsigelser: det har vært flere innsigelser som har forsinket våre planer. Jernbanelaget med krav om gjerde etc. Fauske Kommune med krav om at utbygger må stå for gang og sykkelvei og pumpeledning. Vi har hatt flere møter med kommunen for å få til en løsning på dette da vår mening har vært at det ikke kan være Fauskegruppes ansvar alene å bygge gang og sykkelvei.
- Vi har fått tillatelse til å starte utbyggingen av området B7 – B8 som i planene aldri var ment å være ungdomsboliger. For å starte utbyggingen i et så stort felt som dette som mangler alt av infrastruktur så var det viktig å få i gang noe som kunne gi oss startkapital. Kostnadene som har påløpt og som vil påløpe for at dette området skal kunne tas i bruk er betydelige. Vi legger ved en oversikt over de påløpte og kalkulerte kostnader som må finansieres i dette prosjektet. Fauskegruppen anså da at prosjektet er kommet i fasen "å realisere prosjektet" når vi påtok oss kostnader med å bygge vei, legge rørledninger og sørge for strømtilførsel. Siden opsjonen jo gjaldt hele området så har vår oppfatning av at prosjektet med dette var kommet i gang innenfor den fristen som var satt av kommunen.
- Ungdomsboliger – Reguleringsplanen viser 18 boliger med 4 leiligheter per bolig totalt 72 boliger er planlagt som ungdomsboliger. Markedet for ungdomsboliger og finansieringen på denne delen av prosjektet er utfordringer vi står overfor nå.

Vi har vært i dialog med kommunen under hele perioden og lagt frem våre planer underveis i prosessen. Vi ville ikke startet opp med bygging av det feltet som pågår nå dersom vi hadde vært i tvil om våre rettigheter til resten av feltet. Kostnadene må sees i sammenheng med utbygging av hele feltet. Vi ser også at opsjonen nå er gått ut og da er også tiden inne for å betale regningen for tomte. Når vi i mars søkte om forlengelse av opsjon så hadde vel det rette vært å heller søke om en betalingsutsettelse da vi har vært av den oppfatningen at dette med opsjonen var i orden. Vi ber om at saken vurderes ut fra dette og at fakturaen på tomteområdet oversendes til Fauskegruppen AS slik at vi kan fortsette arbeidet og unngå flere utsettelser.

Fauske 8.5.2012

*Torbjørn Tofte*  
Torbjørn Tofte

Fauskegruppen AS

Prosjekt Haubakken – oversikt over kostnader med vei/vann/avløp og strøm

Gravingsarbeider og anleggsvei	A.Moan AS	822.850
Rørleggerarbeide	Fauske Rør AS	879.239
Strøm	Fauske Lysverk AS	506.000
Konsulenter	Gjerskvål ,Salten Kartdata,	90.000
	Unikus	96.604
Tomt / dok avgift- betalt	Fauske Kommune	235.000
Administrasjon etc	Fauskegruppen AS	120.000
Sum foreløpig budsjett		2.749.693