FAUSKE KOMMUNE

Tilleggsinnkalling for Formannskap

Tid: 08.06.2021 kl.: 10:00 - 18:00
Sted: Kommunestyresalen, administrasjonsbygget

Eventuelle forfall meldes på telefon 75 60 40 20

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.
Vi ber om at sakspapirer ikke kastes etter møte, da møteprotokoll fra møtet kun vil inneholde innstilling og vedtak i sakene.

Merknader til møtet:
Det vil komme en sak ang. finansiering av Erikstad renseanlegg i tilleggsinnkalling.
Saken er forsinket grunnet seine konkurransefrister.

SAKSLISTE: - MØTE NR 8/2021

Sak nr.	Sakstittel	
062/21	Salg av Vestmyra barnehage Hvit	
063/21	Nytt Erikstad renseanlegg - Finansiering	Unntatt offentlighet

Fauske, 03.06.21

Marlen Rendall Berg
Ordfører

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 21/8829 Arkiv sakID.: 21/1269	Saksbehandler: Trond Heimtun

Sak nr.		Dato
062/21	Formannskap	08.06.2021
	Kommunestyre	

Salg av Vestmyra barnehage Hvit

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

1. Fauske kommunestyre gir garanti på inntil kr 1.385.000 for å stille sikkerhet for resterende beløp som er differansen mellom taksten på eiendommen kr 4.300.000 og budet.
2. Det oppfordres til at budgivere aktivt jobber med å sikre nye inntektskilder for å finansiere kjøpet av eiendommen fullt ut.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å følge opp avtale/garantistillelsen ut fra garantivilkår ihht Forskrift om garantier og finans- og gjeldsforvaltning i kommuner og fylkeskommuner, jf. § 2.

Vedlegg:

03.06.2021	Takst Vestmyra Hvit - Tiurveien 2	1478261
03.06.2021	Anmodning om overtakelse av Hvitbarnehagen (356105)	1478271
03.06.2021	Anmodning om overtakelse av Hvitbarnehagen på Vestmyra (356104)	1478272

Sammendrag:

Fauske kommune har 2 barnehager lokalisert på Vestmyra.
Dette er; Vestmyra Rød og Vestmyra Hvit, der Vestmyra Hvit vil bli tømt og flyttet til Erikstad barnehage omtrent ved nytt barnehageår 2021/2022.

Fauske kommune har fått inn skriftlig bud på Vestmyra Hvit som er på 3 millioner kroner inkludert alle avgifter med salget. Reell kjøpesum blir 2.915.000 kroner.
Takst for dette aktuelle bygget er 4,3 millioner kroner.

Vestmyra Hvit er et bygg som er aktuelt på det åpne markedet for utviklere av eiendom, og der det er lagt til rette for at dette bygget kan omreguleres til bolig, og derav utvikles som det. Det er kommet flere henvendelser på dette bygget, og det er uten tvil interesse i markedet. Vestmyra Hvit har ikke vært annonsert på det åpne marked, og grunnen til dette er at grenser, oppmåling og tilpasning av areal mot Vestmyra Rød først måtte komme på plass.
Dersom kommunen selger eiendom under markedspris, så må differansen mellom salgsprisen og markedspris (takst) kostnadsføres i driftsregnskapet som et tilskudd.

I saken videre er interessegruppen kalt «konstellasjonen», da det er en sammensetning av flere interessegrupper.

Saksopplysninger:

Brukere av Vestmyra Hvit barnehage

Utenom barnehagedrift, er det i dag også noen lag og foreninger som har sitt oppholdssted i denne bygningen.

- Salten karateklubb for barn, ungdom og voksne, oppgitt til 30 aktive medlemmer
- Dans Fauske for barn, ungdom og voksne, oppgitt til 220 medlemmer
- Squash hall der det drives i all hovedsak voksen aktivitet, oppgitt til 20 – 30 personer

Dans Fauske har i dag også aktivitet i Fauske samfunnshus sammen med Fauske ungdomsklubb.

Bud på Vestmyra Hvit barnehage

Det er innkommet et skriftlig bud på Vestmyra, datert 27 mai 2021, der budet er utformet som følger:
«Ovennevnte foreninger fremmer et bud på kroner 2.195.000 for kjøp av bygget som sammen med dokument- og etableringsavgifter gir en samlet kjøpesum på 3.000.000 (tre millioner)»
Budgiverne har indikert at dette er den grense finansinstitusjonene kan være med å låne til dette formålet.

Avvikling av barnehagedrift

Vestmyra Hvit er vedtatt solgt i forbindelse med at den fristilles for kommunal drift og skal selges siden det ikke var åpenbar annen virksomhet som kunne flytte inn. Vestmyra Hvit har nå fått satt nye grenser, og oppmåling vil skje før sommerferien. I tillegg vil det bli satt opp gjerder som skiller arealet til Vestmyra Rød og Vestmyra Hvit.
Flytting av selve barnehagedriften vil sannsynlig skje i løpet av august/september (flytting og rydding/vask).

Overtakelse for nye eiere

I forbindelse med at barnehagedrift og rydding/vasking må gjøres før en overtagelse, ser vi at det blir hektisk for å kunne fristille eiendommen for overtagelse før 1 oktober 2021. En mer konkret dato vil avhenge av når man her kontroll med når Erikstad barnehage er ferdig for innflytting. Det må derfor være slik at man har en tett dialog mellom kommunen og nye eiere for å avtale mer konkret dato.

Forutsetninger i salget

I sak 038/21 Prinsipp for salg av næringseiendom og formålsbygg er det tatt et forbehold i punkt nr 3 er det satt følgende forbehold (fordrer vedtak):

3. Kommunale formålsbygg skal selges på det åpne markedet for takst eller høyere. Hvis kommunale formålsbygg likevel blir solgt under takst, skal det medfølge en klausul om at et videresalg ikke kan skje på 3 år. Om så likevel skjer skal kommunen ha 30% av overskudd av opprinnelig kjøpsverdi fratrukket påkostninger i perioden.

Punktet er et utgangspunkt for at kommunale eiendommer som kan havne i en kategori der bygg overtas for formål som beskrevet i denne saken for en lavere sum enn markedsverdi, kan i løpet av kort tid selges videre med stor avanse.

Finansiell risiko

Budgiverne som har lagt inn et tilbud på 3 millioner kroner inkludert avgifter, representerer brukergrupper som i hovedsak beskjeftiger barn og unge. De nevnte lag Dans Fauske og karateklubben, er kjente og aktive lag, som over år har stått for en positiv aktivitet for mange personer i Fauskesamfunnet.
I denne kategorien er det betimelig å vurdere hvorvidt dette kan være en «samfunnsnyttig aktivitet». Igjen kan dette vurderes opp mot spesielle kriteria for å kunne se på muligheter i form av at Fauske kommune kan stille andre garantier for at denne gruppen kan få videreført sin aktivitet i lokaler som er egnet for dem.

Dersom bygget selges til en kommersiell aktør under markedspris, så må det også vurderes om det er snakk om ulovlig statsstøtte etter statsstøtteregelverket. Dette vil ikke være en faktor dersom det selges til en aktør som driver «samfunnsnyttig aktivitet».

Ettersom Fauske kommune er innmeldt i ROBEK, så vil slike tilskuddselement som må kostnadsføres i driftsregnskapet påvirke tiltaksplanen i ROBEK. Alle endringer i tiltaksplanen skal godkjennes av Statsforvalteren, og kommunen kan ikke forvente å få godkjent nye tiltak som ikke er knyttet til oppfyllelse av lovpålagte krav. Statsforvalteren har vært tydelig på at brudd på tiltaksplanen vil føre til at det ikke utbetales skjønnsmidler til Fauske kommune.
Det Fauske kommune kan gjøre selv om vi er innmeldt i ROBEK, er å stille garanti for beløp som er lavere enn 2 MNOK, jf. § 4 i forskrift om garantier og finans- og gjeldsforvaltning i kommuner og fylkeskommuner. En slik garanti skal ikke godkjennes av Statsforvalteren. Det er viktig at saken om garantistillelsen inneholder en risikovurdering av det aktuelle garantiforholdet der risikoen for mislighold/kommunalt tap vurderes.

Dersom en kommunal garanti på mellomvære mellom takst og et konkret bud under takst kan bidra til at kjøper får finansiert et kjøp til takst, så bortfaller problematikken ift. kostnadsføring i driftsregnskapet og brudd på tiltaksplanen.

Å stille en garanti til en aktør som skal benytte bygget til samfunnsnyttige formål, vil være i tråd med tidligere praksis, der blant annet Fauske IL har fått kommunal garanti i forbindelse med bygging av nytt rulleskianlegg i Klungsetmarka. Det bør fremgå av garantien at den bortfaller dersom bygget selges videre. Slike garantier kan ikke videreføres til annen aktivitet som er basert på kommersiell basis/næringsaktivitet. Hvis så skjer vil garantien fra Fauske kommune bortfalle umiddelbart.
I denne saken vil det derfor være aktuelt å stille en garanti som gjør at totalbeløpet på 4,3 millioner kroner blir ivaretatt, der garantien på 1,385 millioner kroner dekker opp mellomværet.

Hvilken risiko løper kommunen hvis konstellasjonen ikke klarer å dekke sine kostnader?
Hvis konstellasjonen ikke klarer å følge opp sine forpliktelser overfor finansinstitusjonen vil det medføre at finansinstitusjonen vil tre inn og selge bygget. Med det markedet som er på eiendommer som kan omreguleres til leilighetsbygg, samt de signaler vi har fått fra interessenter, er det høyst sannsynlig at markedsprisen ligger høyere enn 4,3 millioner kroner.

Lengde på en gitt garanti vil måtte avklares nærmere hvis det blir fattet vedtak om en slik garanti skal gis i dette spesifikke tilfellet.

Forholdet mot offentlig regelverk

Forskrift om garantier og finans- og gjeldsforvaltning i kommuner og fylkeskommuner:

- ***§ 4 Kommunale garantier for små beløp***

  Et garantivedtak som er truffet av en kommune skal ikke være gjenstand for godkjenning av departementet, jf. kommuneloven § 14-19 andre ledd første punktum, hvis beløpet som kommunen garanterer for er lavere enn eller lik den beløpsgrensen som gjelder for kommunen etter andre ledd.

Beløpsgrensen for kommuner som:

a. ikke har over 3 000 innbyggere, er 800 000 kroner
b. har over 3 000, men ikke over 10 000 innbyggere, er 2 000 000 kroner
c. har over 10 000, men ikke over 30 000 innbyggere, er 4 000 000 kroner
d. har over 30 000, men ikke over 100 000 innbyggere, er 7 000 000 kroner
e. har over 100 000 innbyggere, er 10 000 000 kroner.

Det er innbyggertallet i kommunen 1. januar i året før garantivedtaket som avgjør hva som er beløpsgrensen for kommunen.

Saksbehandlers vurdering:

Denne saken har mange parameter som er viktig å vurdere i en totalsammenheng, der også noen forhold må belyses på en objektiv måte sett ut fra et samfunnsperspektiv. Det er derfor utfordrende å finne en løsning som kan sikre videre aktivitet.

- Dans Fauske kan være i den situasjon at de står uten lokaler hvis Fauske samfunnshus blir vedtatt revet. I den sammenheng er det gunstig at det kan finnes en mulig dekning for deres aktivitet i et formålstjenlig bygg.
- Samme er faktum for Karateklubben hvis Fauske samfunnshus blir revet, og de vil ikke ha optimale lokaliteter av denne type størrelse i andre kommunale bygg, da deres aktivitet krever en del areal og spesiell bruk.
- Squash medlemmene har disponibel en egen hall i Vestmyra Hvit som er spesialbygd for dette formålet. Det er ikke andre haller for squash i Fauske kommune.

Ingen av de ovennevnte foreningene har Fauske kommune i utgangspunktet noe ansvar for å huse i utgangspunktet, men sett i betraktning av at Fauske som kommune skal være med å tilrettelegge for aktivitet for lag og foreninger, så kan dette være et viktig perspektiv å likevel søke å finne en løsning som ivaretar videre drift, og tilbud til, disse lag og foreninger.
Som nevnt tidligere vil denne type aktivitet kunne falle inn under begrepet «samfunnsnyttig aktivitet».

Kommunal økonomisk bærekraft
Fauske kommunestyre har vedtatt at alle politiske beslutninger skal vurderes opp mot beslutningen dette har for kommunal økonomisk bærekraft, i dette tilfellet, netto driftsresultat.
Dersom det vedtas å fravike prinsippene som er omhandlet i denne saken, må dette tapet av potensiell inntekt dekkes inn ved å redusere kostnadene på et annet område for ikke å øke kommunens

budsjettunderskudd ytterligere.

Fauske kommune har da følgende alternativ:

1. Gi en garanti til konstellasjonen Dans Fauske, karateklubben samt interessegruppen rundt squashhallen. Konstellasjonen må selv se på muligheter for andre inntektsmuligheter, utleie og inntektspotensiale i for eksempel statlige støttemidler/spillemidler eller andre aktuelle ordninger.
2. Gjennomføre salget av Vestmyra Hvit og føre mellomværet mellom takst 4,3 millioner kroner og bud på 2.915.000 kroner. I tillegg kommer avgifter som regulerer summen til 3 millioner kroner.

Uansett valg av alternativ, vil begge alternativ måtte avklares, og avgjort, av Statsforvalteren i Nordland.

Ellen Beate Lundberg
kommunedirektør

Norsk takst

TAKSTDOKUMENT

Barnehage
Tiurveien 2, 8207 FAUSKE

Gnr 104: Bnr 664
1841 FAUSKE KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Ingeniør Kenn Charles Arntsen
Telefon: 951 35 218
E-post: kenn@byggcon.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 755 77560
Organisasjonsnr: 920 936 229

Dato befaring:	22.03.2021
Utskriftsdato:	20.04.2021
Dato verdisetting:	20.04.2021
Oppdrag nr:	7110

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag 3
3 Introduksjon 4
3.1 Informasjon fra kunden 4
3.2 Generell informasjon 4
3.3 Beskrivelse av eiendommen 6
3.3.1 Eiendomsinformasjon 6
3.3.2 Matrikkeldata 6
3.3.3 Beskrivelse av tomt 6
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt 7
3.3.5 Andre forhold 7
3.4 Bygninger på eiendommen 7
3.4.1 Barnehage 7
4 Verdigrunnlag 11
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler 11
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet 12
4.3 Inntekter/kostnader 12
5 Verdisetting 13
5.1 Tomteverdi 13
5.2 Teknisk verdi 13
5.3 Nettokapitalisering 14
5.4 Kontantstrømsanalyse 15
5.5 Følsomhetsanalyse 17

Vedlegg:

Reguleringsplaner

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Beskrevne eiendom har beliggenhet i tilknytning til Vestmyra, ca. 1 km nord for Fauske sentrum. Område bestående av eneboliger og rekkehus på romslige tomter. Lett/direkte adkomst til eiendommen - trafikkmessig sikker beliggenhet med noe begrensede profileringsmuligheter. Flat tomt - tomteareal i opparbeidet og beplantet på deler av tomten. Normalt gode lys og solforhold og noe frisikt.

I hovedsak normalt vedlikehold på innvendige/ utvendige flater/innredninger, men noe generelt vedlikehold kan påregnes. Normal og tidstypisk standard med hensyn til materialvalg og utrustning - normal utførelse. Rom og arealfordeling til dels tidstypisk for byggeår - i rimelig grad normal modernitet.

Bygningen fremstår som funksjonell og betraktes som normalt attraktiv og har normal beliggenhet, relatert til nærområdet. Mulighet for profilering av de virksomheter som tenkes å benytte bygget er noe begrenset og hvor adkomst til de forskjellige arealer er funksjonell. Eiendommen betraktes markedsmessig som kurant.

Med bakgrunn i mottatte opplysninger, oppgaver og verdiberegninger ansettes følgende verdi av eiendommen med adresse Tiurveien 2 i Fauske:

Kr 4 300 000,-

Det er ikke gitt for noen å beregne eksakt verd i for denne type eiendom, da ulike investorer vurderer de forskjellige verdiparameterne svært ulikt.

Kunde/rekvirent:

Fauske kommune, enhet Fauske Komunale Eiendommer
Postboks 93, 8201 FAUSKE

Formål med taksten:

Oppdraget omfatter besiktigelse og utarbeidelse av verditakstrapport.

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.

Denne rapporten benytter nettokapitalisering og teknisk verdi. Markedsverdi er den verdi som fremkommer ved bruk av de angitte parametre. Den merpris en særinterresse kan være villig til å gi er ikke vurdert.

Egne forutsetninger:

Det er kun foretatt besiktigelse av et utvalg av arealer. Utvendig er bygningen besiktiget fra bakkenivå. Det er lagt til grunn at opplysninger gitt fra oppdragsgiver er korrekte. Det er ikke gjennomført ENØK analyse for bygningen. Det er ikke gjort undersøkelser om der foreligger offentlige påbud og krav. Det er ikke foretatt kontroll om det er innhold av PCB- holdige materialer og/ eller asbest i bygningen.

Verdi:

Kr. 4 300 000

Dato verdisetting:

20.04.2021

Takstmann:

Kenn Charles Arntsen Tlf.: 755 77560

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 755 77560

Norsk takst

BODØ, 20.04.2021

Ingeniør
KENN C. ARNTSEN
Autorisert takstøkonom

Ingeniør Kenn Charles Arntsen
Telefon: 755 77560

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart			Innhentet	
Tegninger			Innhentet	
Reguleringsplaner			Innhentet	
Infoland			Innhentet	
Eier			Fremvist	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne eiendom er beliggende på Vestmyra ca. 1 km nord for Fauske sentrum. Nærområdet bestående i hovedsak av eneboliger og rekkehus. Adkomst til eiendommen direkte fra kommunalt vei areal.

Eiendommen omhandler en barnehage. Bygningen er oppført i perioden 1989. Bygningen holder i hovedsak en normal standard på arealer.

Det er også uthus/vognskur på tomten, det er etablert gjerder rundt store deler av eiendommen.

Hva slags verdi (markedsverdi etc)

Markedsverdi

Kunde/rekvirent:

Fauske kommune, enhet Fauske Komunale Eiendommer
Postboks 93, 8201 FAUSKE

Formålet med oppdraget

Verditaksering ifm finansiering/salg.

Standarder som legges til grunn

Den internasjonale standarden "International Valuation Standards" IVS, og den europeiske standarden "European Valuation Standards" EVS er lagt til grunn.

Retningslinjer

Gjeldende felles etiske retningslinjer som alle takstmenn tilknyttet Norsk Takst er forpliktet til å etterleve.

Takstmannens status og erfaring

Kenn Charles Arntsen er utdannet ved Narvik Ingeniørhøyskole, Nord Universitet og Norges Eiendomshøyskole og har en MBA i økonomi og ledelse, er autorisert takstøkonom fra 2004 og medlem av Norsk Takst og har sertifikat innenfor taksering av :

Skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyse og forsikringsskade/skjønn. Innehar DNV godkjenning for taksering.
Kenn Arntsen er også faglig meddommer i Salten Tingrett og har over 20 års ingeniørpraksis.

Innehar TEGoVA Recognised European Valuer sertifikat (REV) Europas fremste godkjenning for verditaksering av næringseiendom.

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 22.03.2021
Vaktmester.
Kenn Charles Arntsen. Tlf. 755 77560

Forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Barnehage
Konsesjonsplikt	Nei
Adkomst	Eiendommen har adkomst fra kommunalt veiareal.
Vann	Tilknyttet offentlig vannverk.
Avløp	Privat stikk tilknyttet offentlig avløp
Regulering	Vestmyra skolesenter, datert 27.09.2005 Område A1, BYA= 25 % som vil endres til BYA 35 %.
Kommuneplan	Det vises til Kommuneplanens arealdel 2018-2030 Fauske kommune.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1841 FAUSKE Gnr: 104 Bnr: 664
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 866 m² Arealkilde: Arealene er innhentet fra infoland- Fauske kommune
Hjemmelshaver:	Fauske Kommune
Adresse:	Tiurveien 2, 8207 FAUSKE
Kommentar:	Tomten vil bli utvidet fra 2647,3 m2.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Barnehage med uteområder.
Tomtens form	I hovedsak flat tomt
Grunnforhold og fundamentering	Ikke vurdert, antatt stabil grunn ved bygningen.
Miljø og forurensning	Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten. I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser av grunnen med tanke på forurensing.
Utnyttelse	Tomten er bebygget, og det kan være muligheter for videre utnyttelse, ved at BYA endres til 35 % og at tomten utvides.
Utbyggingspotensiale	Det inngår ikke i oppdraget å belyse utbyggingspotensialet. Det kan imidlertid bestilles som eget oppdrag. Det henvises til gjeldende reguleringsplan/ kommunedeløplan for nærmere info, og eventuelt en forhandskonferanse med Fauske kommune.

Om tomten

Oppgitt tomteareal med referanse til infoland- Fauske kommune hvor areal på tomt utgjør 2647 m2 og denne vil bli utvidet til 2866 m2. Tomt beliggende i grense med gate og naboboliger.

Innkjøring til eiendommen fra asfaltert parkeringsal tilliggende bygningen mot øst- adkomst/ inngang til bygningen fra samme område.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år 1970-1990

Områdene rundt Nærområdet består i hovedsak av eneboliger og rekkehus.

Transport og kommunikasjon Bygget ligger sentralt på Vestmyra med kort vei til busstopp.

Infrastruktur Offentlige adkomstveier, og utbygget område til barnehage og utearealer.

Parkering Parkering langs adkomstvei.

3.3.5 Andre forhold

Ligningsverdi: Ikke oppgitt

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Barnehage

Bygningsdata:

Byggeår: 1989 Kilde: Ifølge infoland

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	454		Entre, wc-rom, bad, kjøkken, kontor, vaskerom, squash hall, teknisk rom, barnehagerom.
2. etasje	391		Trapperom, saler, wc, bøttekott og kontor. Rullestolheis.
Sum bygning:	845	0	

Kommentar areal

Arealer er oppgitt ut fra infoland- Fauske kommune og må betraktes som ca. areal.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bruk av bygningen

Dagens bruk er som barnehage med xx ansatte og xx årsverk. Det er nå xx stykker som benytter barnehagen og det ble opplyst at kapasiteten er xx plasser.

Drenering

Hovedfunksjonen til drensrør i byggegrunnen er å hindre at grunnvannsnivået stiger slik at det skjer en vanninntrenging / fukt i kjelleren. Overflatevann skal i størst mulig utstrekning ledes bort fra grunnmur og ikke merbelaste drensledninger. Materialvalg på drensledninger er svært forskjellige.

Dreneringsforhold som opprinnelig. Naturlig tilstand sett i sammenheng med alder/byggeskikk.

Grunnforhold og fundamenter

Plasstøpte plate på mark, ringmur rundt bygningen på uttrauet morenemasser.

Ringmur har stedvis noen riss og mindre sprekker. Lokale utbedringer kan påregnes.

Kjellervegger

Det er ikke kjeller i bygget

Ytterveggskonstruksjon

Bindingsverk som er kledd med bordkledning

Stedvis noe råte og oppsprekking på bordkledning, noe utskiftinger kan påregnes.

Bæresystem

Bygningen er oppført i trekonstruksjoner og etasjeskille er med trekonstruksjoner. Limtredragere i himling.

Dører og vinduer

To-lags glass trekarmer. Noen vinduer er med punktert glass. Det mangler brannvindu i 1 etasje, hvor trapp fra nordre sal har rømmingsvei ned.

Det mangler sikring/ plattform fra søndre sal i 2 etasje, dør går rett ut i fri luft med brannstige..

Tredører i adkomst og innvendig i bygget. I Brannvegg er det ståldør.

Innervegger

Plassbygde bindingsverksvegger og murte vegger.

De er i hovedsak panel og malte vegger.

Taktekking og konstruksjon

Yttertak er med takplater fra byggeåret. W-takstoler og forenklet undertak.
Stedvis noe fuktmerker i undertak.

Det er etablert utvendige taknedløp som går ned i drenering.

Etasjeskillere

Støpt plate på mark og trebjelkelag til 2 etasje.

Det er i hovedsak vinyl på gulvene og parkett i squash sal, samt teppe i en hall og kontor i 2 etasje.

Sanitæranlegg

Tilpasset dagens bruk.
Det er 2 stk 300 liter VVB i teknisk rom i 1 etasje.
Det er plast avløpsrør fra byggeåret.

Det er garderobe i tilknytning til barnehagesaler

Det er et normalt utbygget kjøkken med spiseplass i 1 etasje.

Varmeanlegg:

Elektrisk med panelovner. Varme i tak/ vegg i 1 etasje, varmevifte på vegg i sal.

Innvendige overflater himling

Det er i hovedsak panel i himling.

Signal- og alarmanlegg:

Det er montert brann alarm.

Brannseksjonering/rømning:

Forutsettes å være i hht. gjeldende forskrifter.
Det er etablert brannvarslingsanlegg, brannslanger og rømmingslys.
Brannskillevegg er murt.

O-plan er etablert.

Det er rømmingstrapp fra sal mot nord,l i varmforsinket stål ned til bakken.

Tilfluktsrom

Det er ikke tilfluktsrom

Ventilasjonsanlegg:

Det er et ventilasjonsanlegg med varmeveksler, fra byggeåret, denne er plassert på loft.

El.anlegg

Hoveinntak med fordelingstavler. Automatsikringer. 230 V

Det er årlig gjennomgang av anlegget av ISE nett.

Heis

Det er en rullestolheis type Schindler i bygget

Radon

Radonmåling er ikke utført.

Inneklima

Det er ikke utført inneklimakartlegging.

Annet

Bygningen er fra 1989, bygget er opprinnelig 32 år og fremstår i hovedsak med opprinnelig standard og utførelse. Generell naturlig aldersslitasje på bygning og overflater. Teknisk anlegg er ikke særskilt vurdert, det vises her til eventuelle servicerapporter.

Det er ikke gjort kartlegginger om der finnes PCB eller asbest i bygget.

Generelt kan noe modernisering påregnes som en naturlig del ut fra alder på bygget.

Andre forhold:

Standard	Bygningsmessig standard vurderes som normal
Tilstand	Bygningsmassens tilstand vurderes som normal

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

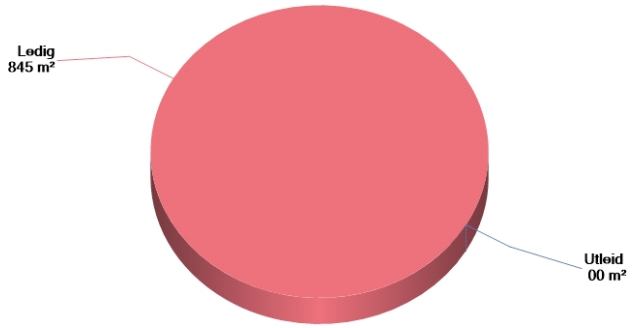
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Barnehage											
-Barnehage											
Ledig	1	845 m²						750	633 750	10/2020	100
Sum:									633 750		
Total:									**633 750**		

Bransjer/leiekontrakter:

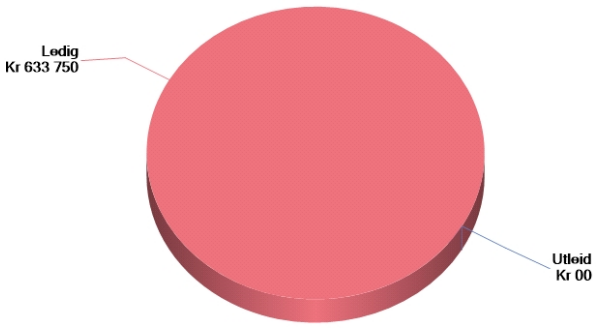
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Barnehage											
-Ledig											
Ledig	1	845 m²						750	633 750	10/2020	100
Sum:									633 750		
Total:									**633 750**		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Utleiepriser

Eksisterende barnehage bruker bygningsmassen, men det er også potensiale for videre utnyttelse av bygget.

Dagens drift er sammenhengende med eiendomsmassen.

Det er derfor stipulert inn leie for alle arealer i bygningen uavhengig av driften.

Markedsutsikter

Generelt har markedet for næringseiendom har vært godt de siste årene med gode leiepriser og eiendomsverdier. Det er fortsatt god aktivitet i salgsmarkedet, men leiemarkedet viser svakhetstegn. Eldre bygninger som ofte er ukurante og vanskelige å ombygge og oppgradere til dagens standard er vanskeligere å omsette til samme verdi.

Rentenivået er fortsatt på et lavt nivå, noe som gjør at fremtidige renter ikke kan forutsettes å være på dette nivået.

Norges økonomi er fortsatt relativt god og både statlig og privat konsum holder seg på et godt nivå.

Transaksjonsmarkedet innen dette segmentet er fortsatt det mest selektive, noe som bidrar til relativt høy prising på de mest attraktive objektene med lange og sterke leieforhold.

Samtidig er risikopremien noe høyere og omløpshastigheten noe lavere for mindre attraktive objekter med svakere beliggenhet og kortere leieforhold.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype			Kontrakter			Markedsleie
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Barnehage				845	750	633 750
Sum				**845**		**633 750**

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		**633 750**
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
FDV -kostnader med kr. 145,-/m2 (845 m2)	122 000	
Forsikringer stipulert	18 000	
Regnskap stipulert	10 000	
Eiendomsskatt, stipulert	24 000	174 000
Eiendommens inntektsoverskudd		**459 750**

Kommentar eierkostnader: Vedlikehold er antatt utifra normal situasjon, og har ikke hensyntatt eventuelle nødvendig påkostninger.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdi er fastsatt utifra tilsvarende tomter som er solgt i området, og eller erfaringspriser. Tomteverdien baserer seg som råtomtepris uten bygninger.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	**2 866,0 m²**
Sum areal:	**2 866,0 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	**1 719 600**
Verdi tomt:	**1 719 600**

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Barnehage

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	20 449 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	9 800 000	
Sum teknisk verdi – Barnehage		**10 649 000**
Sum teknisk verdi bygninger		**10 649 000**

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Objektrisiko henspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt. (1,0-5,0%)
Denne eiendommen ligger ca. 1 km utenfor Fauske saentrum. Området er vurdert til å ha normal risiko. Det er derfor satt 3,4 %.

Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0-5,0%)
Markedsrisiko vil alltid variere for denne type eiendommer, bygget benyttes til barnehage og annen bruk kan være mer risiko 3,3%.

Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn tatt til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0-5,0%) Bygningen er fra 1989 og har normal tilstand, men behov for oppgraderinger. Det er derfor valgt 2,6 %

Ovennevnte verdier er gjennomsnittlige for sentrale byområder. I mindre sentrale områder er avkastningskravet høyere.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,49 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	**-0,51 %**
Objektrisiko	3,40 %
Markedsrisiko	3,30 %
Eiendomsrisiko	2,60 %
Renteglidning	1,76 %
Realavkastningskrav:	10,55 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	459 750
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 459 750) når realrenten er 10,55%	4 357 820
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	4 357 820
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	**4 360 000**

Kommentar nettokapitalisering:
Effektiv risikofri rente er 10 års Statsobligasjoner pr dato. april 2021
Inflasjon er satt ut fra Norges Banks gjeldende inflasjonsmål.
Objektrisiko er satt ut fra byggets alder, utforming og generelle tilstand.
Markedsrisiko ut fra leietakersammensetning/leiepotensialet og vurdert andel kostnader.
Eiendomsrisiko henføres til kurans, vurdert relativt høyt grunnet eldre bygg, og varierende standard.
Renteglidning er 10 års SWAP-rente NOK - pr dato. oktober .2020

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktenes utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,49 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	**-0,51 %**
Objektrisiko	3,40 %
Markedsrisiko	3,30 %
Eiendomsrisiko	2,60 %
Renteglidning	1,76 %
Realavkastningskrav:	10,55 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	174 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	10,55 %		År:	2021
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	5
Diskontert rente:	12,55 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %			
Kostnadsutvikling:	2,50 %			
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år: 2020		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2021	422 500	116 000			306 500	306 500
2022	646 425	178 350			468 075	415 882
2023	659 354	182 809			476 545	376 195
2024	672 541	187 379			485 162	340 291
2025	685 991	192 063			493 928	307 809
2026	699 711	196 865			502 846	278 425
2027	713 705	201 787			511 919	251 842
2028	727 980	206 831			521 148	227 794
2029	742 539	212 002			530 537	206 040
2030	757 390	217 302			540 088	186 361
2031	257 513	74 245			183 268	56 186
Nåverdi av resultat, sum:						**2 953 325**

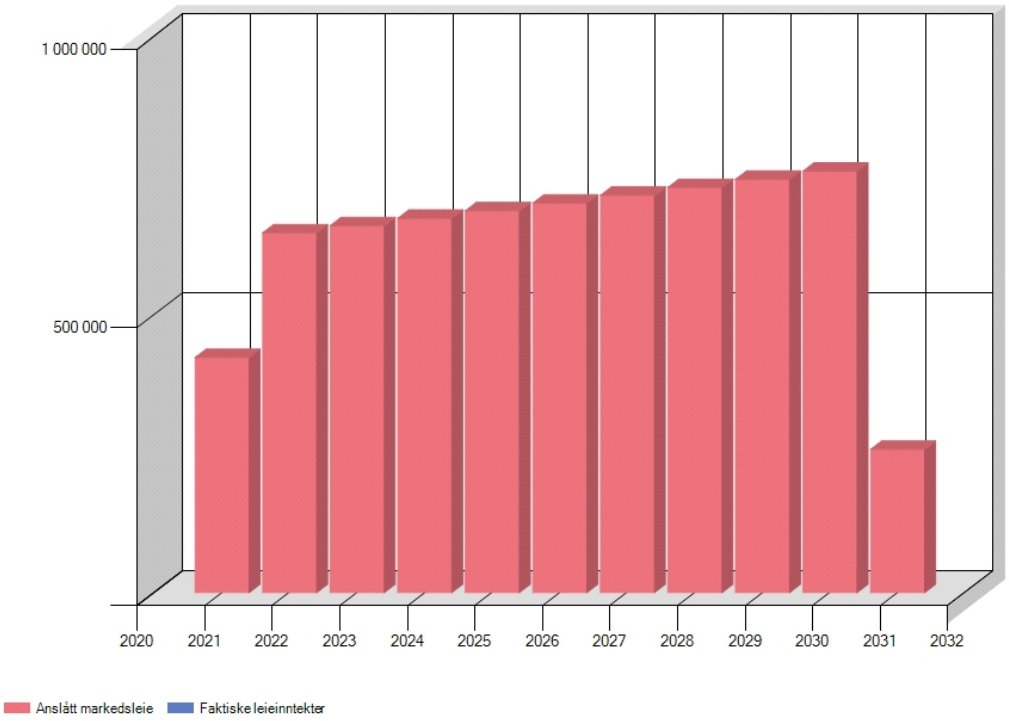
	Estimert	Kalkulert
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:		5 211 403
Nåverdi av restverdi:		**1 597 716**
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:	**2 953 325**	**4 551 041**

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	**2 953 325**	**4 551 041**

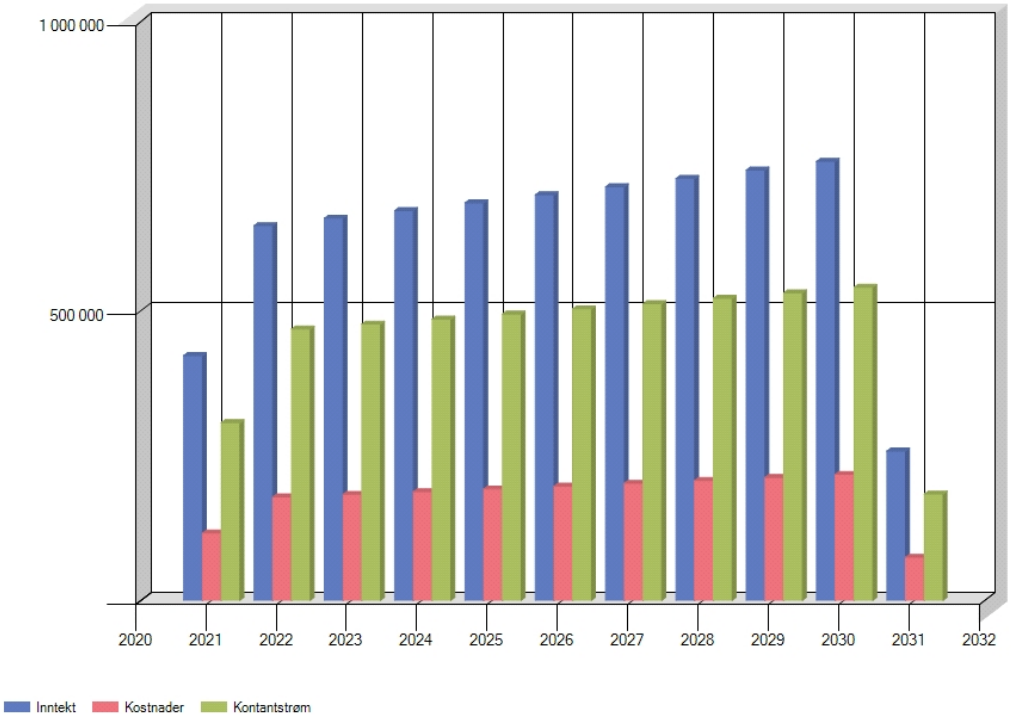
Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 755 77560

Norsk takst

Leieinntekter og anslått markedsleie

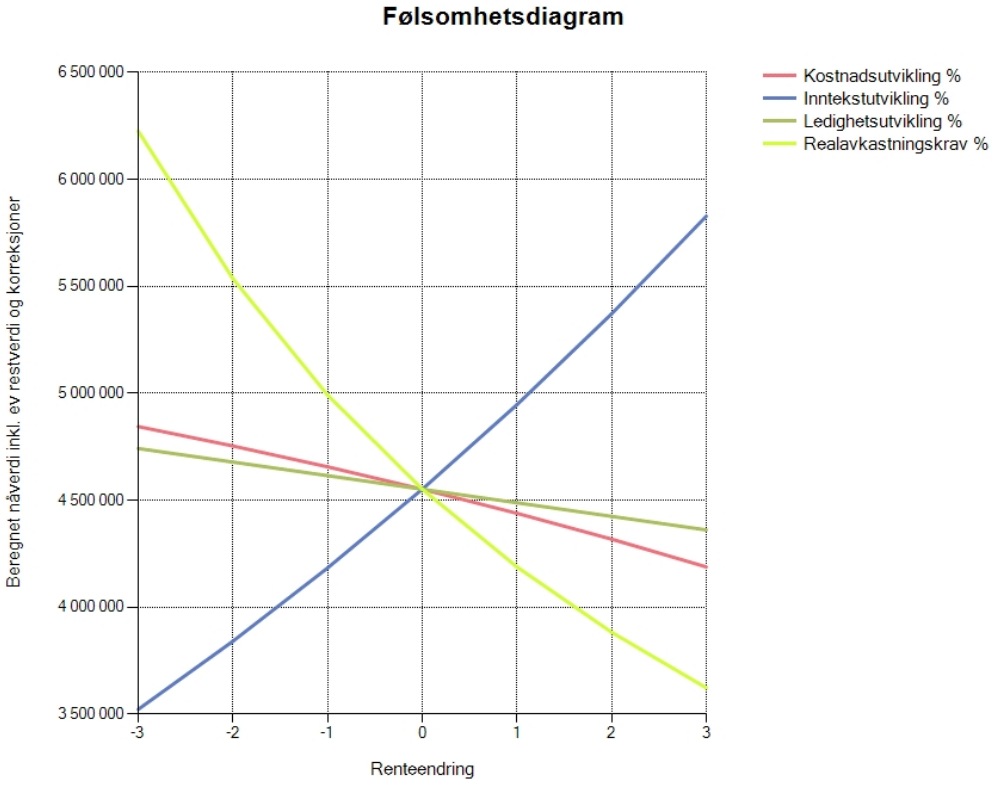


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: Sensitivitetsanalysen er et uttrykk for sammenhengen mellom beregnet nåverdi og sårbarheten ifht. svingninger i nettoinntekter.



Kommentar: Sensitivitetsanalysen viser endringen i verdi etter nettokapitaliseringsmetoden i kroner. Tallene viser i hvilken grad en endring i avkastningskravet og/eller netto leie påvirker verdiberegningen.

Fauske kommune 11. mai 2005 A/S Salten Kartdata

Bestemmelser i tilknytning til

REGULERINGSPLAN FOR VESTMYRA SKOLESENTER
i Fauske kommune

§ 1
GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder: Boliger, skolebygg, barnehage, barnehage/idrettsbygg, idrettshall, kontor/industribygg
2. Offentlige trafikkområder: Bilvei, parkeringsplass og gang-/sykkelvei.
3. Friområder: Områder for parkmessige anlegg, idrettsanlegg.
4. Spesialområder: Friluftsområder, aktivitetsområder, transformatoranlegg, privat vei og parkeringsplass.

§ 2
BYGGEOMRÅDER

Boligbygg med tilhørende uthus skal oppføres med fasader i mur eller tre. For annen bebyggelse kan planutvalget eventuelt godkjenne bruk av andre materialer. Planutvalget skal påse at bebyggelsens form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer harmonerer med bebyggelsen omkring. Tilgjengelighetskriteriene nedfelt i teknisk forskrift gjøres gjeldende for byggeområdene.

2.1. Areal til boligbebyggelse, B 1 - B 2.

Eksisterende bygninger på område B1-B2 kan opprettholdes og vedlikeholdes i sin nåværende størrelse og utforming. Eventuell utvidelse eller endring av bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til form og materialvalg, og det samlede bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 20 %.

Nye bolighus kan føres opp med maks. mønehøyde 7,30 m over gjennomsnittlig planert terreng på tilnærmet flat tomt, og 8,30 m over gjennomsnittlig planert terreng på skrå tomt. I skrått terreng kan det innredes bolig i sokkeletasje. Frittliggende garasjer kan ha en grunnflate på inntil 50 m2 og skal tilpasses bolighuset mht. materialvalg, form og farge.

På eiendommer som grenser mot Farvikdalen skal det i skråning ned mot Farvikbekken ikke gis byggetillatelse for tilbygg/nybygg uten at grunnforholdene er vurdert spesielt. Bygningsmyndighetene kan kreve at det gjennomføres grunnundersøkelser og fremlegges geoteknisk rapport før byggetillatelse gis.

I området merket "ras-/flomfare" på kartet skal det ikke gjøres inngrep eller fyllinger i terrenget, og naturlig vegetasjon skal opprettholdes.

2.2. Areal til boligbebyggelse, B 3.

På område B3 kan det føres opp bolighus med maks. mønehøyde 7,30 m over gjennomsnittlig planert terreng på tilnærmet flat tomt, og 8,30 m over gjennomsnittlig planert terreng på skrå tomt. I skrått terreng kan det innredes bolig i sokkeletasje. Det samlede bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 20%.

2.3. Areal til skolebebyggelse, O 1 og O 2.

O 1: Vestmyra barne- og ungdomskole.

Eksisterende bygninger kan opprettholdes og vedlikeholdes i sin nåværende form. Ved nybygging kan det innenfor området oppføres skolebygg for utvidelse til klassetrinn 1 – 10. Det samlede bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 35 %. Takvinkelen skal være 0 - 25 °, og mønehøyden skal ikke overstige 7 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Område O 1 skal være bilfritt område. Det tillates imidlertid kjøring med bil for vareleveranse til skolen og for funksjonshemmede.

O 2: Fauske videregående skole.

Eksisterende bygninger kan opprettholdes og vedlikeholdes i sin nåværende form. Ved nybygging kan det innenfor området oppføres skolebygg for utvidelse i forb. med samlokalisering av de videregående skoler på Fauske. Det samlede bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 35 %. Takvinkelen kan være 0 - 25 °, og mønehøyden skal ikke overstige 13 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Område O 2 skal være bilfritt område. Det tillates imidlertid kjøring med bil for vareleveranse til skolen, for funksjonshemmede og for kjøretøyer og maskiner som er til direkte bruk i undervisningsøyemed.

Skolens parkeringsbehov skal dekkes ved anlegg av private parkeringsplasser på område PP 1 som vist på planen.

2.4. Areal til allmennyttige formål, A 1 – A 4.

A 1: Vestmyra barnehage.

Eksisterende bygninger på område A1 kan opprettholdes og vedlikeholdes i sin nåværende størrelse og utforming. Eventuell utvidelse eller endring av bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til form og materialvalg, og det samlede bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 25 %.

Nye bygninger kan føres opp med maks. mønehøyde 7,30 m over gjennomsnittlig planert terreng på tilnærmet flat tomt, og 8,30 m over gjennomsnittlig planert terreng på skrå tomt. Takvinkelen kan være 20 - 25 °. I skrått terreng kan det innredes bruksareal i sokkeletasje.

A 2 – A 3: Område for busstopp.

På områdene kan det oppføres enkle busskur i nødvendig omfang.

A 4: Område for idrettshall.

Eksisterende bygninger på område A4 kan opprettholdes og vedlikeholdes i sin nåværende størrelse og utforming. Eventuell utvidelse eller endring av bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til form og materialvalg, og det samlede bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 30 %.

Nye bygninger kan føres opp med maks. mønehøyde 11 m over gjennomsnittlig planert terreng på tilnærmet flat tomt. Takvinkelen kan være 20 - 25 °.

2.5. Areal til kombinert allmennyttig barnehage/idrettsbygg, A/I 1

A/I 1: Kirkeveien barnehage/idrettsbygg.

På område A/I 1 kan det føres opp bygning for barnehage med maks. mønehøyde 7,30 m over gjennomsnittlig planert terreng på tilnærmet flat tomt, og 8,30 m over gjennomsnittlig planert terreng på skrå tomt. Takvinkelen kan være 20 - 25 °. I skrått terreng kan det innredes bruksareal i sokkeletasje. Det samlede bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 25%.

Det må gjennomføres grunnundersøkelser og fremlegges geoteknisk rapport før byggetillatelse gis.

2.6. Område til kombinert kontor og industri/lager, K/I/L.

Eksisterende bygninger på område K/I/L 1 kan opprettholdes og vedlikeholdes i sin nåværende størrelse og utforming. Eventuell utvidelse eller endring av bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til form og materialvalg, og det samlede bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 30 %.

Nye bygninger kan føres opp med maks. mønehøyde 11 m over gjennomsnittlig planert terreng på tilnærmet flat tomt og 12 m over gjennomsnittlig planert terreng på skrå tomt.. Takvinkelen kan være 0 - 25 °.

Det skal på egen grunn være opparbeidet oppstillingsplasser for bil i et antall som tilfredsstiller parkeringsvedtektene for Fauske kommune.

§ 3
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1. Gang-/sykkelveier, GSV 1-GSV 15.

Det tillates ikke biltrafikk på gang- og sykkelveiene. Det tillates imidlertid kjøring med bil på GSV 2 og GSV 5 kun for vareleveranse til skolene og atkomst for funksjonshemmede.
På GSV 3 tillates det kjøring for vareleveranse og atkomst for funksjonshemmede med utgangspunkt i Fugleveien.

3.2. Kjøreveier.

Vei 1, Vei 2 og Vei 8 skal være hovedatkomst til Vestmyra skolesenter (O 1 – O 2) med tilhørende parkeringsanlegg og særskilte anlegg (SA), omkringliggende friluftsområder (FRL), kontor/industri/lagerområde K/I/L 1 og boligområde B 3.

Vei 3 – Vei 4 er atkomstveier til boligområde B 1. **Vei 5** er atkomstvei til boligområde B 1 og B 2.

Vei 6 er atkomstvei til boligområde B 2.

Vei 7 er atkomstvei til Kirkeveien barnehage/idrettsbygg (A/I 1).

Vei 9 er atkomstvei for Idrettshallen, (A4).

3.3. Parkeringsplasser, P.

P 1 – P 2:
Parkeringsplassene P 1 og P 2 er avsatt til Vestmyra barnehage i område A 1 for foreldres henting/bringing av barn og for barnehagens ansatte.

P 3:
Parkeringsplass P 3 er avsatt for ansatte og besøkende ved Vestmyra barne- og ungdomsskole (O 1) og for publikum ved større arrangementer på idrettsanlegget I 1 og Idrettshallen (A4).

P 4 – P 5:
Parkeringsplassene er avsatt for publikum til idrettsanlegget I 1.

P 6 – P7:
Parkeringsplassene er avsatt for ansatte og brukere av idrettshallen i område A 4.

§ 4
FRIOMRÅDER

4.1. Idrettsanlegg I 1 – I 2.

Område I 1 er avsatt til Idrettsanlegg med tilhørende tribune- og garderobeanlegg. Området kan bare opparbeides/bebygges ytterligere i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.
Område I 2 kan bebygges med mindre idrettsbygg. Det samlede bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 50 %.

§ 5
SPESIALOMRÅDER

5.1. Friluftsområder på land, FRL 1 – FRL 10

Innenfor områdene regulert til friluftsformål skal det ikke føres opp bygninger og andre tekniske anlegg, og det skal heller ikke gjøres terrenginngrep. I området merket "ras-/flomfare" på kartet skal naturlig vegetasjon opprettholdes.

Områdene kan ellers benyttes i henhold til bestemmelsene i friluftsloven og skogbruksloven.

5.2. Friluftsområde i vassdrag, FRV 1 – FRV 3.

I Farvikbekken, FRV 1 – FRV 3, skal det ikke gjøres inngrep som endrer vassdragets naturlige elveløp. Det kan dog gjøres forbygninger i elvekanten for å hindre skadelig erosjon.

Områdene kan ellers benyttes i henhold til bestemmelsene i friluftsloven og vannressursloven.

5.3. Transformatoranlegg, TR 1.

På områdene regulert til transformatoranlegg kan det oppføres tekniske innretninger til det regulerte formål. Bygninger og innretninger som rager over terrengnivå skal gis en tiltalende utforming.

5.4. Særskilte anlegg, SA.

I områdene kan det opparbeides/anlegges uteaktiviteter i tilknytning til Vestmyra barne- og ungdomskole. Områdene kan bare opparbeides i samsvar med særskilt anleggsplan.

I området merket "ras-/flomfare" på kartet skal det ikke gjøres inngrep eller fyllinger i terrenget, og naturlig vegetasjon skal opprettholdes.

5.5. Private veier, PV 1 – PV 2, og privat parkeringslass PP 1.

PV1 er avkjørsel til Fauske videregående skole, O 2.
PV2 er felles avkjørsel Kirkeveien barnehage/idrettsgarderobe, A/I 1.
PP1 er parkeringsplass for Fauske videregående skole, O 2.

§ 6
FELLESOMRÅDER

6.1. Felles avkjørsler/atkomstveier, FA 1 – FA 7.

FA 1 – FA 2:
FA 1 og FA 2 er felles atkomstveier til boligtomtene i område B 1.

FA 3 – FA 4:
FA 3 og FA 4 er felles atkomstveier til boligtomtene i område B 2.

FA 5 – FA 7:
FA 5 og FA 7 er felles avkjørsler til boligtomtene i område B 3.

§ 7
TOMTEGRENSER

Der tomtegrenser er vist i planen, er disse bindende for oppdeling av byggeområdene. Er tomtegrenser ikke vist, kan planutvalget fastsette disse ved mindre vesentlig reguleringsendring dersom tidligere oppmåling ikke foreligger eller er i strid med intensjonene i reguleringsplanen.

§8
DIVERSE BESTEMMELSER

8.1 Utbygging

Det er ikke tillatt å bebygge noen tomt innenfor planområdet før nødvendig opparbeiding av vei, vannforsyning og kloakkavløp har funnet sted.

Gang- og sykkelveiene GSV 2, GSV 5, GSV 6, GSV 10 og GSV 11 skal opparbeides/opprustes og ferdigstilles samtidig med skolenes buss- og parkeringsanlegg (P3, PP1, Vei 8).

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jf. Lov 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner, § 8.

8.2 Tilgjengelighet

Kriterier for tilgjengelighet nedfelt i teknisk forskrift gjøres gjeldende for alle bygg og uteområder.

8.3 Dispensasjoner

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunens planutvalg innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og forskrifter og vedtekter fastsatt i medhold av denne.

Planbestemmelsene utarbeidet den 09.02.2005 av
A/S Salten Kartdata på vegne av Fauske kommune
Revidert 25.02.2005
Revidert 11.05.2005
Revidert 05.09.2005

Fauske, den. 27. sept. 2005

FAUSKE KOMMUNE
Ordfører

Fra:	Gert Hanssen <gert@ti-as.no>
Sendt:	torsdag 27. mai 2021 11:24
Til:	Postmottak
Kopi:	Trond Heimtun; Marlen Rendall Berg
Emne:	Anmodning om overtakelse av "Hvitbarnehagen"
Vedlegg:	Bud på hvitbarnehagen til etablering av foreningssameie på Fauske.pdf

Hei Trond og Marlen,

Jeg viser til orientering om fremtiden til «Hvitbarnehagen», og vi oversender herved vedlagt bud på eiendommen.
For Dans Fauske er det svært viktig at dette behandles på kommende kommunestyremøte med bakgrunn i situasjonen rundt samfunnshuset.

Vi regner med dere tar kontakt dersom noe er uklart eller ønskes utdypet.

For ytterligere Informasjon:
Dans Fauske - Kasserer Marianne Tverå, 916 80540
Salten Karate - Kasserer Ståle Nergård 99588565
Squash - Kontaktperson Gert Hanssen 90530795

Med vennlig hilsen/Best regards,

Gert Hanssen

Bud på «Hvitbarnehagen» i Fauske.

Bakgrunn

Fauske Kommune har vedtatt salg av bygget «Hvitbarnehagen», og det ble i budsjettfremlegg for 2020 vedtatt at den fortrinnsvis skulle selges til eksisterende brukere.

Bygget ble på 1980-tallet bygget som et moderne helse-studio med saler for aerobic, dans, vekttrening og squash. Salene er beholdt og det har til nå vært mulighet for trimbruk for Dans, Karate og Squash.

Dans Fauske, Salten Karate og Squash (Forening under stiftelse) fremmer herved bud som presentert nedenfor.

Deltakerne / initiativtakerne / drift.

- Dans Fauske er etablert i 2003 og har for tiden ca 220 aktive medlemmer hvorav ca 90% barn/unge. De har fostret verdensmestre, europamestre og norgesmestre i flere disipliner dans og er Nord-Norges største miljø og regionens ledende aktør i dans. Foreningen operer på to lokasjoner i Fauske, Samfunnshuset og Kvitbarnehagen. De risikerer for tiden å miste begge disse lokalene.
- Salten Karateklubb ble etablert samtidig med første oppstart på 1980-tallet. Aktiviteten har variert og det er for tiden ca 30 aktive utøvere. Et slikt miljø vil jo alltid være avhengig av nøkkelpersoner og det er et potensiale for økning. Det er for eksempel 60 deltakere i taekwondo i Stokmarknes.
- Squash har vært drevet som trim av 20-30 personer uten formell organisering. Gjennom mindre ombygging som ikke har vært mulig pga barnehagedrift, er det mulig å etablere et klubbmiljø rundt dette. Det er et velutviklet miljø i Bodø og på Lovund for Squash. Det etableres for tiden to haller i Meløy. Squash vil bli etablert som egen forening eller som del av annet lag og en hall vil ha et potensiale for 50-100 brukere.

Samarbeid, organisering og bygget.

Eiendommen kjøpes sammen som et andelslag, hvor hver forening får ansvar for en leie tilsvarende sin andel. Endelig organisering fastsettes i samarbeid med bank, med bistand fra advokat.

Bygget har vært offentlig eiet og anses å være i alminnelig god stand. Det er imidlertid kjent at budsjettert oppgradering av ventilasjon kostnadsberegnet til 2 millioner er omdisponert ettersom bygget skulle selges. Samfunnsløftet gjennom Sparebank1 Nord Norge har gitt tilsagn ca 20% om støtte til kjøpet gjennom Arenaløftet.

Vi oppfordrer kommuneledelse, politikere og eventuelt Statsforvalteren om å befare bygget og å se hvor godt tilrettelagt det er som aktivitetshus. Samtidig nøye vurdere konsekvensene av å frata 2-300 barn og unge mulighet til å drive sin idrett gjennom salg til andre.

Bud

Ovennevnte foreninger fremmer herved et bud på kroner 2.915.000,- for kjøp av bygget som sammen med dokument- og etableringsavgifter gir en samlet kjøpesum på 3.000.000,-.(Tremillioner).

Det er gitt tilbud om finansiering, men vi må ta forbehold om endelig kredittvurdering som vil avklares raskt dersom bud antas.

Fauske 27/5-2021, på vegne av ovennevnte foreninger, Gert Hanssen.