

# FAUSKE KOMMUNE

## Møteinnkalling for Formannskap

**Tid: 14.06.2021 kl.: 17:00 - 19:30**

**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:

Fra kl. 17.00 - 18.30 har vi besøk av KS-leder Bjørn Arild Gram.

Fra kl. 18.30 blir et ekstraordinært møte i formannskapet.

### **SAKSLISTE: - MØTE NR 9/2021**

Sak nr.	Sakstittel
064/21	Salg av Løkåsåsen - Valnesfjord
065/21	Terminalveien Øst - opsjon - ønske om kjøp - Fazenda utvikling as
066/21	Inngåelse av opsjonsavtale med Nordkraft AS og AS Norske Shell

Fauske, 08.06.21

Marlen Rendall Berg  
Ordfører

# FAUSKE KOMMUNE

## SAKSPAPIR

	JournalpostID: 21/8932	
	Arkiv sakID.: 21/1350	Saksbehandler: Trond Heimtun
Sak nr.		Dato
064/21	Formannskap	14.06.2021
	Kommunestyre	

## Salg av Løkåsåsen - Valnesfjord

### Kommunedirektørens forslag til innstilling:

1. Fauske kommune selger tomteområdet Løkåsåsen i Valnesfjord til utbygger RB UTVIKLING AS, organisasjonsnummer 925 786 888 til takst MNOK 13,4. Til fratrekk på kjøpesum kommer meglers honorar.
2. Fauske kommunes standard kontrakter skal benyttes til salget der også fremdrift skal beskrives. Overtakelse av området skjer senest 1.desember 2021.

### Vedlegg:

08.06.2021	20210603 Budskjema Skoleveien 4, Valnesfjord	1478561
08.06.2021	20210603 Vedlegg til budskjema Skoleveien 4, Valnesfjord	1478562

### Sammendrag:

Da Valnesfjord nye skole ble bygd og ferdigstilt i desember 2018, ble det også jobbet med å gjøre området der den gamle skolen sto, klar for salg med til boligformål. Dette ble da også regulert i egen reguleringsplan.

Valnesfjord gamle skole (hovedbygget med Samfunnshuset), har i mellomtiden blitt revet, og igjen på tomta står den gamle ungdomsskolen. Denne er ikke revet med henblikk på at den kan utvikles til leilighetsbygg. I tillegg har den fungert som midlertidig barnehage i tidsrommet Valnesfjord barnehage ble ombygd.

Det har også blitt utarbeidet en reguleringsplan for området.

### Saksopplysninger:

Fauske kommune gjennomførte en konkurranse på meglertjenester på dette oppdraget med henblikk på å nå et større marked.

Megler1 fikk salgsoppdraget, og har hatt den ute i markedet siden februar 2021. Tilbakemeldingen fra markedet har vært veldig god, det har vært en god del interessenter, men de fleste venter til de er ferdig med dagens prosjekter de er inne i.

Firmaet «Bolig for folket», representert ved Roger Rasmussen, har hatt flere møter med Fauske kommune, der det har vært sett på muligheter og på den grunnlagsdokumentasjon som er for prosjektet. Utbygger har fremlagt flere referanseprosjekt, og har også presentert grunntanken for deres

prosjekt; fortetting og at inngangsbilletten er oppnåelig for flere.

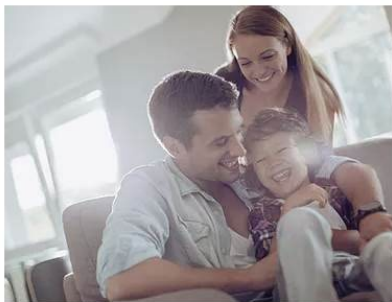
Det har vært en inngående kontakt mot utbygger over de siste månedene med fysiske møter og kontakt på e-post og telefon.

Utbyggeren har vært engasjert og har vært aktiv med å sjekke ut grunnlagsdata for VA, sjekke ut forhold rundt den bygningsmassen som er gjenstående på tomta, samt andre forhold rundt tomteområdet som er essensielt for å få et best mulig prosjekt.

Fauske kommune har vært åpen på at det kan være mulig med tilvisningsavtaler på deler av bygningsmassen, men dette vil være en sak man må komme tilbake til etter hvert som prosjektet går fremover.

Utdrag fra utviklers presentasjon:

Visjon:



### Gi flere muligheten

Bolig for Folket har som visjon å tilby nye, stilfulle kvalitetsboliger til en fornuftig pris.

Dette vil gi flere en mulighet til å etablere seg i boligmarkedet.



### Moderne og effektive

Våre boliger skal være moderne og funksjonelle - med smarte løsninger og høy kvalitet.

Standardløsningene, inngangsbilletten, om du vil, er slik at flere skal kunne oppfylle boligdrømmen, med mulighet for oppgraderinger for dem som ønsker det.



### Lagspiller

Vi vet at langsiktige og sterke relasjoner er nøkkelen til gode prosjekter. For oss er det derfor viktig å finne gode lagspillere, både i form av samarbeidspartnere, leverandører, kollegaer og kunder.

Vi skal spille hverandre gode, og heie på hverandre.

Link til utbyggers hjemmeside:

[Bolig for Folket](#)

Plan for prosjektet:

Innledende tanker for Løkåsåsen- prosjektet (tekst gjengitt fra utbygger)

*«Som vi har snakket om har vi store forhåpninger, som dere, for utviklingen av dette prosjektet. Vi ønsker å innlede arbeidet med å lage noen skisser for en «masterplan» for hele området, og bruke dette som basis for det videre arbeidet knyttet til å bli kjent med nærområdet, nærmiljøutvalget og de planmessige grepene som vi skal gjennomføre for å kunne få til den fortetningen som både vi og dere som kommune ønsker. Vi sikter oss inn på en god miks av boliger i form av leiligheter og rekkehus, som skal være attraktivt priset i markedet.»*

*Dette arbeidet vil vi starte umiddelbart etter den 17. juni, og etter at vi har fått signert den endelige*

*kjøpekontrakten.»*

I dette ligger det altså en plan for fortetting av området, og Fauske kommune ser positivt på dette. I tillegg er det i tidligere dialog fremkommet som et hovedønske fra befolkningen i Valnesfjord, at leiligheter er å foretrekke. Temaet vært gjennomgående på de workshops som har vært avholdt i Valnesfjord tidligere.

«Bolyst-undersøkelsen» som er gjort tidligere av nærmiljøutvalget fastslår også at det er stort ønske om at det bygges leiligheter av variert størrelse for å møte behov for å få fristilt eneboliger for øvrig i området Valnesfjord. Det er etterspørsel etter eneboliger rundt om i Valnesfjord, og markedet på eneboliger har vært stabilt over år.

#### **Saksbehandlers vurdering:**

Sett i kontekst at en utbygging av Løkåsåsen har vært ønsket over tid etter at Valnesfjord gamle skole ble revet, er det optimisme å spore når vi nå ser begynnelsen på slutten av korona-pandemien. Flere aktuelle kjøpere har vært avventende og forsiktig med hensyn på hvor lenge pandemien skulle vare.

En utbygger må naturlig nok ta en slik utbygging stegvis for å sikre sin økonomi, og at det er en forsvarlig og bærekraftig utvikling av området. God kontakt med lokale aktører som Valnesfjord nærmiljøutvalg kan gi gode parameter for en god utvikling basert på det langvarige arbeidet som er gjort med hensyn på å få flere tilflyttere til bygda.

En fortetting av dette området er fornuftig. Og sett i lys av potensialet som området har, og den meget gode beliggenheten ift skole, barnehage, butikker, tog og buss, bør det være et godt fundament for å utvikle et godt og variert botilbud.

#### Bud og kontrakt

Fauske kommunes standard kontrakter skal benyttes, og i dette ligger det også avtale om fremdrift basert på et fornuftig tidsaspekt.

Det fordres utarbeidelse og signering av kontrakter før sommerferien 2021.

Bud ble gitt torsdag den 3 juni klokken 14.25 med svarfrist fredag 4 juni klokken 14.00.

Budgiver er RB UTVIKLING AS (utbyggingsselskap).

Budet er akseptert med forbehold om politisk godkjenning.

Området selges for takst, denne er på 13,4 MNOK. Til fratregg kommer meglers honorar for markedsføring av salget.

Ellen Beate Lundberg  
kommunedirektør

**BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN**

Skoleveien 4, 8215 Valnesfjord  
 Gnr. 56, bnr. 23 i Fauske kommune  
 Oppdragsnr: 26210001 / Daniel Eriksen Martinsen

Bud stort kr.: 13.400.000 Skriver kr.: trettenmillionfirehundretusen kroner

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: Se eget vedlegg

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

**FINANSIERINGSPLAN**

Lån i Sparebank 1 Nord-Norge v/ Geir Inge Benonisen tlf. 934 53 982 kr 9.000.000

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i Sparebank 1 Nord-Norge v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr Resterende kjøpesum

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: ja  nei

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besøkt eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og FINN.no. Alternativt kan budskjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontoret. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet.

**BUDGIVER 1**

Navn: Se eget vedlegg for informasjon

Personnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

**BUDGIVER 2**

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## VEDLEGG TIL BUDSKJEMA FOR GNR 56 BNR 23 I FAUSKE KOMMUNE, SKOLEVEIEN 4, 8215 VALNESFJORD

Med bakgrunn i tidligere dialog og møte med Fauske kommune ved Trond Heimtun om kjøp og utvikling av Løkåsåsen boligfelt, gnr 56 bnr 23 i Fauske kommune, fremsettes det av RB Utvikling AS (org nr 925 786 888), eller annet nyopprettet selskap som datterselskap av RB Utvikling AS og som skal utpekes før overtakelse, **(Budgiver)**, bud på kjøp av gnr 56 bnr 23 i Fauske kommune **(Eiendommen)**. Eier av Eiendommen, Fauske kommune **(Selger)** representeres av Trond Heimtun, kommunalsjef for eiendom, plan og samfunnsutvikling.

Tilbudet fremsettes som nedenstående, under følgende betingelser:

**Kjøpsobjekt:** Gårdsnummer 56 og bruksnummer 23 i Fauske kommune, jf salgsoppgave fra Eiendomsmegler 1, oppdrag 2621001, ved megler Daniel Eriksen Martinsen.

**Kjøpesum for Eiendommen:** NOK 13.400.000, jf Budskjema.

**Kjøpekontrakt:** Det forutsettes enighet om endelig kjøpekontrakt basert på alminnelige og markedsmessige betingelser, herunder med normale garantier for Eiendommen.

**Overtakelse:** Dato for overtakelse av Eiendommen settes til 1. desember 2021.

**Oppgjør:** Oppgjør vil finne sted iht Kjøpekontraktens bestemmelser, senest 3 dager før Overtakelse. Pt er Sparebank1 Nord- Norge preferert samarbeidspartner på finans – dette kan endre seg fram mot overtakelse, og da eventuelt til vår prosjektbank Pareto Bank ASA.

**Rådighet:** Det forutsettes en tinglyst urådighet og generalfullmakt på Eiendommen frem til overtakelse. Generalfullmakten utstedes ved signering av kjøpekontrakt. Bakgrunnen for dette er at Kjøper ønsker å påbegynne utviklingsarbeidet knyttet til Eiendommen, jf dialogen som har vært med Selger.

Etter overtakelse vil Eiendommens hjemmel overføres til Budgiver.

**Tilgang:** Jf punktet ovenfor, gis Budgiver tilgang til Eiendommen ved behov i perioden frem til overtakelse, for reguleringsendring, prosjektering, planlegging, markedsarbeid og lignende. Budgiver gis også full anledning til å iverksette/videreføre søknadsprosesser på Eiendommen i perioden frem til Overtakelse.

**Særlige forhold:** Ingen

**Forbehold:** Budgiver forutsetter at eiendommen overtas fri for heftelser, leiekontrakter eller andre forpliktelser.

Kostnader knyttet til fradeling av den delen av eiendommen som skal beholdes av Fauske kommune til barnehage (ca 6 da) og tinglysning av veirett, jf detaljer i salgsoppgave, skal bæres av Selger.

Som del av kjøpekontrakten skal det særskilt beskrives i hvilken stand eiendommen skal overleveres, herunder og spesielt med hensyn til den påstående skolebygningen. Budgiver har ikke vært inne i bygningen og gjort befaring, det vil være ønskelig å gjøre det før signering av kontrakten.

I utkastet til kjøpekontrakt, ligger det inne en standardformulering knyttet til gjennomføringskrav på tre år. Dette oppleves å være mer aktuelt i de tilfeller hvor Selger avhender en enkelttomt for eksempelvis bygging av en enebolig. I dette tilfelle, vil markedet i stor grad styre tidslinjen på utviklingsprosjektet og Budgiver har naturlig nok alle incentiver for å få til en rask prosess. Budgiver ønsker ikke at det avsnittet om frist på tre år skal formuleres på denne måten, og ber om at man ser på dette i forhandlingen om endelig kjøpekontrakt.

Det tas sikte på at en signering av kjøpekontrakt kan skje så snart som mulig.

**Eksklusivitet:**

Budgiver gis eksklusiv adgang til å gjennomføre transaksjonen fra aksept av bud til kjøpekontrakt er inngått og alle forbehold eventuelt er løftet, alternativt at Budgiver har formidlet at forbeholdene ikke vil bli løftet.


**Budets varighet:**

Budgiver forstår det slik at Selger har forhåndsgodkjent et salg av Eiendommen til takst. Med bakgrunn i dette settes akseptfrist til **4. juni 2021 kl 14:00.**

---

Svolvær, 3. juni 2021

Med vennlig hilsen  
RB Utvikling AS



Roger Rasmussen  
Styreleder

# FAUSKE KOMMUNE

## SAKSPAPIR

	JournalpostID: 21/8874	
	Arkiv sakID.: 21/1341	Saksbehandler: Trond Heimtun
Sak nr.		Dato
065/21	Formannskap	14.06.2021
	Kommunestyre	

### Terminalveien Øst - opsjon - ønske om kjøp - Fazenda utvikling as

#### Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Fauske kommunestyre gir Fazenda utvikling AS, orgnr. 815346572, opsjon på tomt F/K/T – 2 i Terminalveien Øst næringsområde. Opsjonen inntreer etter politisk godkjenning og utløper den 31.10.2021.

Fauske kommune skal varsles senest 3 – tre – uker før opsjonens utløp.

Kjøpekontrakt utarbeides med de faste vilkår og signeres snarest mulig av begge parter etter politisk godkjenning, og er en forutsetning for opsjonens inngivelse.

#### Vedlegg:

04.06.2021	Kart F-K-T - 2 - Terminalveien Øst	1478355
04.06.2021	Terminalveien øst - kart	1478356
07.06.2021	Bekreftelse opsjonsavtale	1478588

#### Sammendrag:

Fauske kommune har et regulert område beliggende på Krokaldsmyra, der Blålysbyggprosjektet er i gang. Det nye området kalles Terminalveien Øst.

Fauske kommune opplever en stadig økende etterspørsel på tomteareal på dette særdeles attraktive tomteområde, som har en unik plassering sett i fremtidig utviklingsperspektiv. I attraktivitet ligger blant annet sentral plassering mot E6 og RV 80 (ved omlegging i fremtiden), men ikke minst sett i klyngen av forretningsvirksomhet som er kommet i dette området fra før.

Megler1 har oppdraget med å profilere eiendommene gjennom sitt salgsapparat.

Denne spesifikke tomten har en takst på 750 kr pr m2.

#### Saksopplysninger:

Fauske kommune har flere henvendelser på etableringer i disse tomteområdene, og det foregår en god prosess mot interessenter for å få solgt og få etableringer på disse tomtene. Kommunen har tatt en aktiv rolle for å hjelpe med spørsmål, avklaringer, muligheter og ikke minst; legge til rette for interessenter.

Følgende tomtefordeling er gjeldende:

- F/K/I-1: 14,4 da
- F/K/I-2: 18,6 da
- F/K/I-3: 19,9 da
- F/K/I-4: 16,1 da
- F/K/T – 2: 9,7 da



- F/K/T – 1: 20,9 da (dagens Blålystomt)

Konkret har en større utvikler, Fazenda Utvikling AS tatt kontakt og vil kjøpe og utvikle eiendommen F/K/T – 2, areal 9680 m<sup>2</sup>. Utvikleren er i gang med markedsundersøkelser for å finne riktig segment for å kunne utvikle et konsept som går på «Smart lagring». De har også andre utviklingsformål for eiendommen hvis dette konseptet er av en slik art, at det skulle vise seg, at de ikke vil satse på konseptet likevel.

For å kunne ha en mer konkret markedsanalyse av dette behovet, samt å finne riktig segment i markedet, ber Fazenda utvikling AS om en opsjon datert til den 31.10 2021. Fauske kommune har satt en frist for tilbakemelding om hvorvidt kjøper ønsker å innfri opsjonen på 3 – tre – uker før utløp av opsjonen.

Ved kjøp vil dette salget medføre en inntekt for Fauske kommune på kr 7.260.000. Fratrasket dette beløpet kommer blant annet meglers honorar. Dette inntreffer når endelig innløsning av opsjon tiltrer innen frist.

Tomtesalg på Terminalveien Øst er en del av finansieringen av Blålysbygget.

### **Saksbehandlers vurdering:**

Det er verdt å merke seg at de næringsareal som Fauske kommune besitter, har en pris i markedet som appellerer til etablerere for kjøp av eiendom sentralt i Fauske kommune.

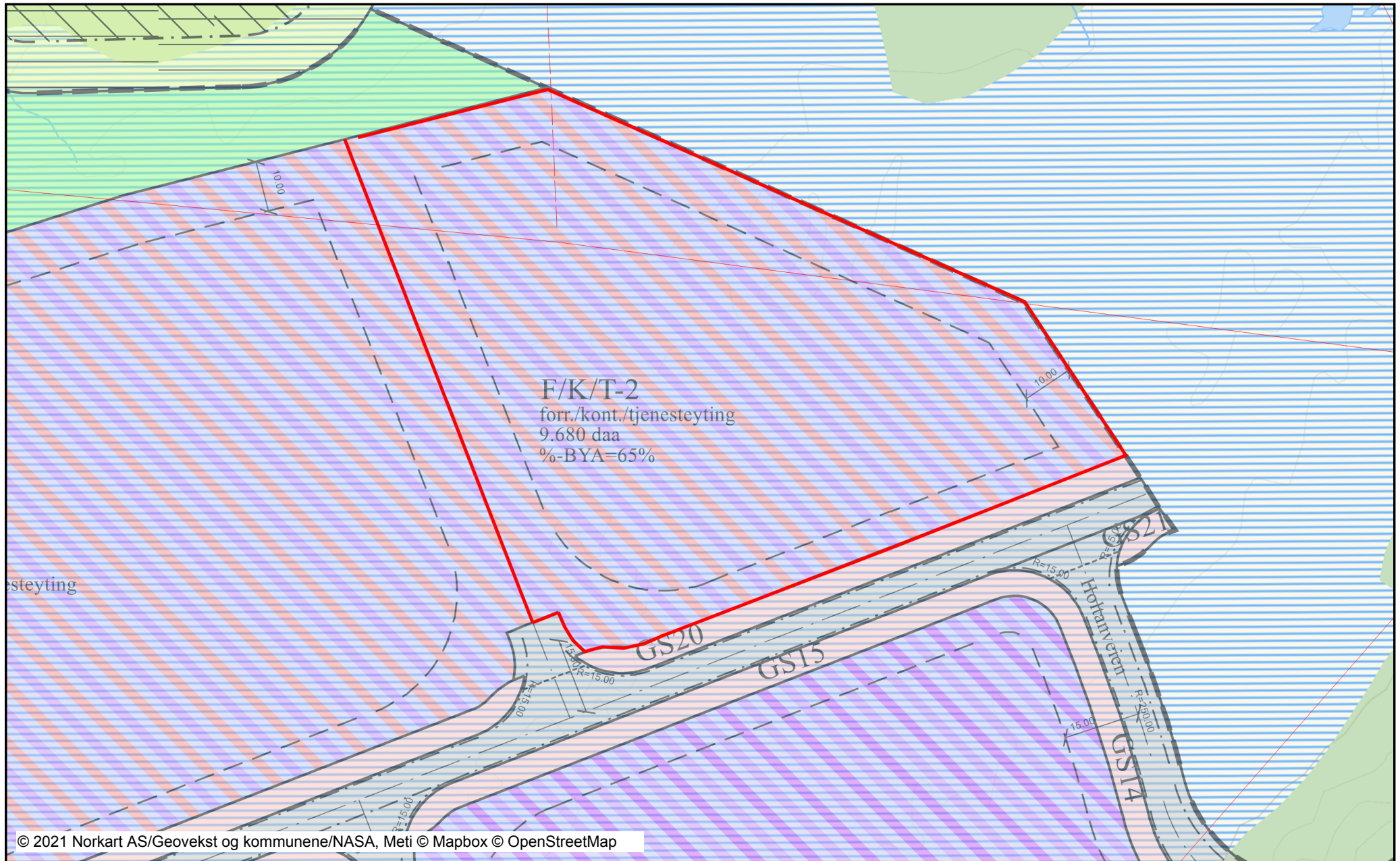
Det at Terminalveien Øst er et område som nå kommer frem som interessant, viser at satsningen var riktig for Fauske kommune.

Fauske kommune som et knutepunkt i Salten har en beliggenhet som er sentral i forhold til aktivitet som er i utvikling, og også for aktører som profilerer seg for større veiprosjekter som er vedtatt lenger frem i tid.

Man skal i utgangspunktet være restriktiv til å inngi opsjoner på salg av eiendom, især av lengre varighet. Forhold som omhandler regulering, markedsanalyser med mer, kan likevel gi en nødvendighet å gi i forhold til utlyste anbud for etablerere eller lignende avklaringer.

Det kan også være en fordel at etablerere kan få sjansen til å gjøre en markedsanalyse, og samtidig gjøre en riktig utviklingsvurdering av et konkret tomteareal. En relativ kort opsjon som denne, vil derfor kunne gi et godt incentiv for å få en etablering.

Ellen Beate Lundberg  
kommunedirektør



## Tegnforklaring

<b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1)</b>		<b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985</b>	
	Område for boliger med tilhørende		Regulerings- og bebyggelsesplanomr
	Frittliggende småhusbebyggelse		Planens begrensning
	Konsentrert småhusbebyggelse		Faresonegrense
	Område for industri/lager		Formålsgrense
	Område for offentlige bygninger (st.		Regulert tomtegrense
	Område for særskilt angitt almennytt		Byggegrense
	Bensinstasjon		Planlagt bebyggelse
<b>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985)</b>			Bebyggelse som inngår i planen
	Område for jord- og skogbruk		Bebyggelse som forutsettes fjernet
<b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985)</b>			Regulert senterlinje
	Kjøreveg		Frisiktslinje
	Annen veggrunn		Regulert kant kjørebane
	Gang-/sykkelveg		Regulert kjørefelt
	Gangveg		Regulert parkeringsfelt
	Bussterminal		Regulert fotgjengerfelt
	Jernbane		Målelinje/Avstandslinje
<b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985)</b>			Vegstegning/ fysisk spore
	Park		Stenging av avkjørsel
	Skiløype		Avkjørsel
	Anlegg for lek		Abc Påskrift feltnavn
	Annet friområde		Abc Påskrift reguleringsformål/arealform.
<b>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985)</b>			Abc Påskrift areal
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje)		Abc Påskrift utnytting
	Område med rasfare		Abc Påskrift bredde
	Område med flomfare		Abc Påskrift radius
<b>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985)</b>			Abc Påskrift plantilbehør
	Privat veg		Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - p
	Parkbelte i industristriøk	<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg (PBL1985)</b>	
	Friluftsområde (på land)		Veg
	Område for anlegg i grunnen		Kjøreveg
	Frisiktsone ved veg		Fortau
	Annet spesialområde		Gang/sykkelveg
<b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985)</b>			Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Felles avkjørsel		Annen veggrunn - grøntareal
<b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985)</b>			Bane (nærmere angitt baneformål)
	Forretning/Kontor		Trase for jernbane
	Forretning/Industri		Parkering
	Vegserviceanlegg (Beverting/Bensinstasjon)		Parkeringsplasser med bestemmelse
<b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985)</b>		<b>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL1985)</b>	
	Grense for restriksjonsområde		Friområde
<b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985)</b>			Vegetasjons skjerm
	Bebyggelse og anlegg	<b>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og miljø (PBL1985)</b>	
	Boligbebyggelse		LNFR-areal for nødvendige tiltak for
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		Friluftformål
	Tjenesteyting	<b>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø (PBL1985)</b>	
<b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkter (PBL1985)</b>			Naturområde i sjø og vassdrag
	Sikringsonegrense	<b>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2000)</b>	
	Angitthensyngrense		Faresone - Ras- og skredfare
	Bestemmelsegrense		Faresone - Flomfare
<b>Reguleringsplan-Regulerings- og bebyggelsesplan (PBL1985)</b>			Faresone - Høyspenningsanlegg (in
	Sikringsonegrense		Sikringsone - Frisikt
	Angitthensyngrense		Angitthensyngrense - Hensyn reindrift
	Bestemmelsegrense		Angitthensyngrense - Bevaring kultur
<b>Reguleringsplan-Regulerings- og bebyggelsesplan (PBL1985)</b>		<b>Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL1985)</b>	
	Sikringsonegrense		Bestemmelseområde-Anlegg- og rig
	Angitthensyngrense		Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense	<b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkter (PBL1985)</b>	
<b>Reguleringsplan-Regulerings- og bebyggelsesplan (PBL1985)</b>			Sikringsonegrense
	Sikringsonegrense		Angitthensyngrense
	Angitthensyngrense		Bestemmelsegrense
	Bestemmelsegrense	<b>Eiendomsinformasjon (PBL1985)</b>	
<b>Reguleringsplan-Regulerings- og bebyggelsesplan (PBL1985)</b>			Eiendomsgrense omtvistet
	Sikringsonegrense		Målte grenser
	Angitthensyngrense		Målte grenser
	Bestemmelsegrense		Eiendomsteig
<b>Reguleringsplan-Regulerings- og bebyggelsesplan (PBL1985)</b>			Gårds- og bruksnummer
	Sikringsonegrense	<b>Eiendomsinformasjon (PBL1985)</b>	
	Angitthensyngrense		Eiendomsgrense omtvistet
	Bestemmelsegrense		Målte grenser
<b>Reguleringsplan-Regulerings- og bebyggelsesplan (PBL1985)</b>			Målte grenser
	Sikringsonegrense		Eiendomsteig
	Angitthensyngrense		Gårds- og bruksnummer
	Bestemmelsegrense	<b>Eiendomsinformasjon (PBL1985)</b>	
<b>Reguleringsplan-Regulerings- og bebyggelsesplan (PBL1985)</b>			Eiendomsgrense omtvistet
	Sikringsonegrense		Målte grenser
	Angitthensyngrense		Målte grenser
	Bestemmelsegrense		Eiendomsteig
<b>Reguleringsplan-Regulerings- og bebyggelsesplan (PBL1985)</b>			Gårds- og bruksnummer

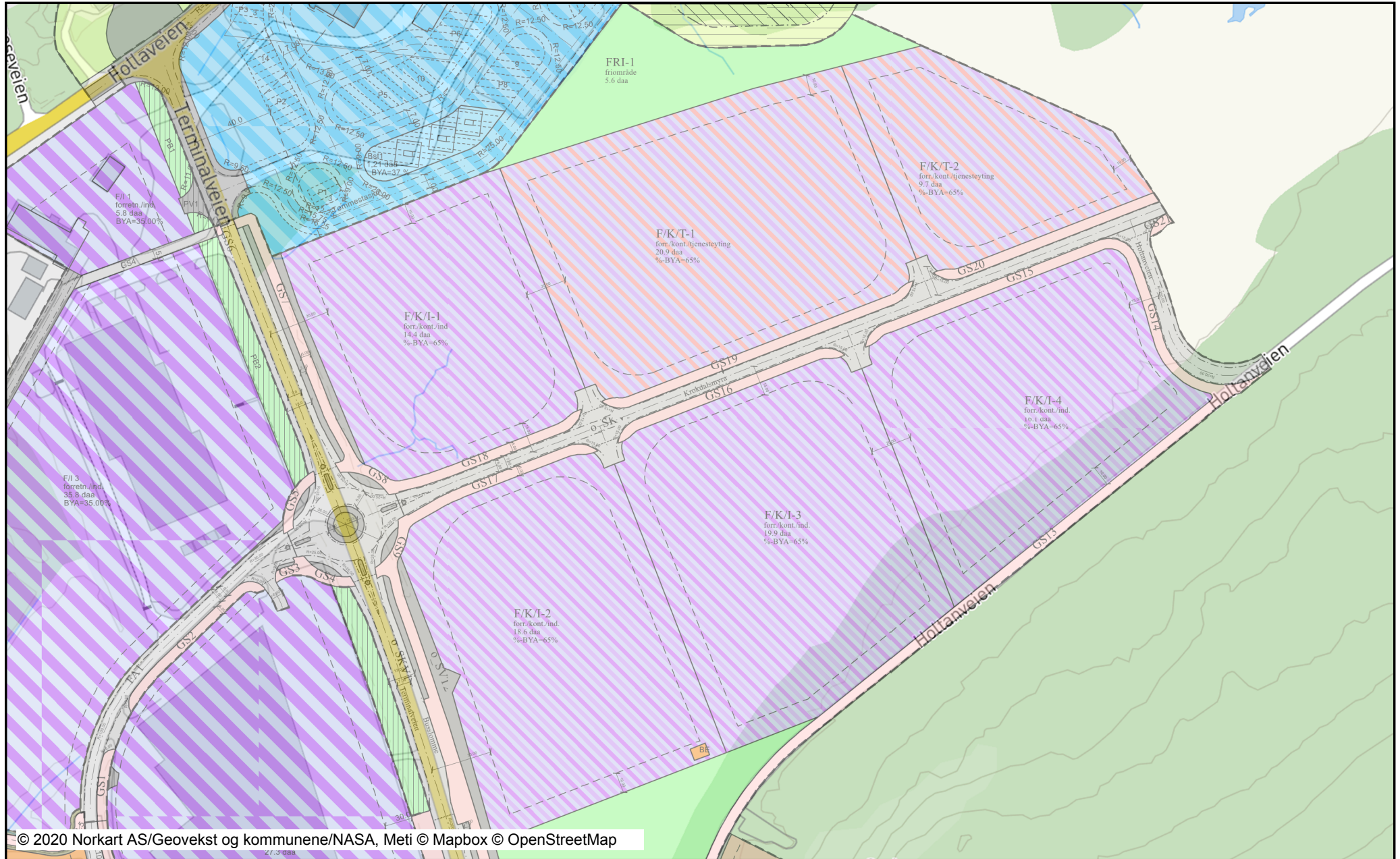


# Gaphaugen, Adresse









































































































Dato: 02.03.2020

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 33N



# Tegnforklaring

<b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1)</b>		 Forsamlingslokale	 Planens begrensning
 Område for boliger med tilhørende s	 Industri	 Faresonegrense	 Formålsgrense
 Frittliggende småhusbebyggelse	 Godsterminal	 Regulert tomtegrense	 Byggegrense
 Konsentrert småhusbebyggelse	 Energianlegg	 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen
 Område for industri/lager	 Uteoppholdsareal	 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Regulert senterlinje
 Område for offentlige bygninger (st.	 Lekeplass	 Frisiktslinje	 Regulert kant kjørebane
 Område for særskilt angitt almennytt	 Kombinert bebyggelse og anleggsfor	 Regulert kjørefelt	 Regulert parkeringsfelt
 Bensinstasjon	 Bolig/forretning/kontor	 Regulert fotgjengerfelt	 Målelinje/Avstandslinje
 Annet byggeområde	 Forretning/kontor	 Vegstegning / fysisk spere	 Stenging av avkjørsel
<b>Reguleringsplan-Landbruksområder (</b>		 Forretning/kontor/industri	 Avkjørsel
 Område for jord- og skogbruk	 Forretning/kontor/tjenesteyting	 Næring/kontor/tjenesteyting	 Påskrift feltnavn
<b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkomr</b>		 Veg	 Påskrift reguleringsformål/arealform.
 Kjøreveg	<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg c</b>		 Påskrift areal
 Annen veggrunn	 Veg	 Kjøreveg	 Påskrift utnyttning
 Gang-/sykkelveg	 Fortau	 Gang/sykkelveg	 Påskrift bredde
 Gangveg	 Annen veggrunn - tekniske anlegg	 Annen veggrunn - grøntareal	 Påskrift radius
 Bussterminal	 Trase for jernbane	 Parkering	 Påskrift plantilbehør
 Jernbane	 Parkeringsplasser med bestemmelse	<b>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2)</b>	
<b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985)</b>		 Friområde	 Regulering- og bebyggelsesplan - p
 Park	 Vegetasjons skjerm	<b>Reguleringsplan- Landbruks-, natur c</b>	
 Skiløype	 Friluftsmål	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for	
 Anlegg for lek	<b>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø</b>		
 Annet friområde	 Naturområde i sjø og vassdrag	<b>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL20)</b>	
<b>Reguleringsplan-Fareområder (PBL19)</b>		 Faresone - Ras- og skredfare	
 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje)	 Faresone - Flomfare	 Faresone - Høyspenningsanlegg (in	
 Område med rasfare	 Sikringsone - Frisikt	 Angitthensynsone - Hensyn reindrift	
 Område med flomfare	 Angitthensynsone - Bevaring kultur	<b>Reguleringsplan- Bestemmelseområ</b>	
<b>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL</b>		 Bestemmelseområde	
 Privat veg	<b>Reguleringsplan- Juridiske linjer og p</b>		
 Parkbelte i industristøk	 Sikringsonegrense	<b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985</b>	
 Friluftsområde (på land)	 Angitthensyngrense	 Bestemmelsegrense	
 Område for anlegg i grunnen	<b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (</b>		
 Frisiktsone ved veg	 Forretning/Kontor	<b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (</b>	
 Annet spesialområde	 Forretning/Industri	 Grense for restriksjonsområde	
<b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1:</b>		 Vegserviceanlegg (Beverting/Bensi	
 Felles avkjørsel	<b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anleg</b>		
<b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (</b>		 Bebyggelse og anlegg	
 Grense for restriksjonsområde	 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		
<b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anleg</b>		 Tjenesteyting	
 Bebyggelse og anlegg	<b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985</b>		
 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	 Regulerings- og bebyggelsesplanomr		
 Tjenesteyting			

**Fra:** Petter Jacobsen <[petter@fazenda.no](mailto:petter@fazenda.no)>  
**Sendt:** mandag 7. juni 2021 11:22  
**Til:** Trond Heimtun <[trond.heimtun@fauske.kommune.no](mailto:trond.heimtun@fauske.kommune.no)>  
**Kopi:** Otto K. Blix Hulbak <[Otto@fazenda.no](mailto:Otto@fazenda.no)>  
**Emne:** Bekreftelse opsjonsavtale

Hei Trond,

Viser til hyggelig telefonsamtale på fredag.  
Som nevnt i samtalen, så bekrefter vi at vi ønsker å inngå opsjonsavtale med Fauske kommune vedr. mulig kjøp av tomt (gnr. 103, bnr. 757).  
Avtalen blir signert av vår styreformann og sendt til dere ila denne uken.

mvh

Petter Jacobsen  
Fazenda Utvikling AS

# FAZENDA

Mobile: +47 40 55 18 88  
E-mail: [petter@fazenda.no](mailto:petter@fazenda.no)  
Web: [www.fazenda.no](http://www.fazenda.no)

Besøksadresse: Grundingen 2, 0250 Oslo  
Postboks 1421 Vika, N-0115 Oslo

# FAUSKE KOMMUNE

## SAKSPAPIR

	JournalpostID: 21/9017	
	Arkiv sakID.: 21/1356	Saksbehandler: Trond Heimtun
Sak nr.		Dato
066/21	Formannskap	14.06.2021
	Kommunestyre	

## Inngåelse av opsjonsavtale med Nordkraft AS og AS Norske Shell

### Kommunedirektørens forslag til innstilling:

1. Fauske kommune gir Nordkraft AS og AS Norske Shell, opsjon på areal 100 da som skal reguleres til formål som er industriformål med henseende etablering av hydrogenfabrikk.
2. Opsjonen gis med lengde fra vedtak er fattet og til dato for grunnerverv 31.12.2022.
3. Dersom Nordkraft AS og Norske Shell AS ikke vinner anbudet, bortfaller opsjonen 28.02.2022.
4. Endelig pris for arealene blir gjort senere ved at det tas to uavhengige takster. Området selges for takst. Inngåelse av opsjonsavtale fordrer politisk godkjenning.

Vedlegg:

08.06.2021	Opsjonsavtale - avtale til signering	1478675
07.06.2021	Kart kun av planavgrensning.	1478676

### Sammendrag:

Fauske kommune har fått henvendelse av aktører som vil se på muligheten av å etablere en hydrogenfabrikk i Fauske kommune. Aktørene er Nordkraft AS og AS Norske Shell. Bakgrunnen for henvendelsen er at det kommer ut konkurranse på leveranse av hydrogen til drift av de nye fergene som kommer med denne type drift.

Fauske kommune har avholdt flere møter med aktørene med henblikk på å se hvilke muligheter som ligger i å kunne etablere en slik fabrikk.

### Saksopplysninger:

#### Oversikt over aktører og formål med henvendelsen

Aktørene som har tatt kontakt med Fauske kommune om mulig etablering av hydrogenfabrikk er Nordkraft AS og AS Norske Shell.

Anbudsprosessen er nå klar og fremdrift er satt som følger:

## 2 Tidsplan

Aktivitet	Dato
Kunngjort i DOFFIN og TED	04.05.2021
Frist for spørsmål til konkurransegrunnlaget	15.10.2021 – kl. 12:00
<b>Frist for innlevering av tilbud</b>	<b>29.10.2021 – kl. 12:00</b>
Tilbudsevaluering	Uke 44-46, 2021
Kontraktstildeling	Uke 47, 2021
Klagefrist	10 kalenderdager
Kontraktsignering	Uke 49, 2021
Vedståelsesfrist	4 mnd. regnet fra tilbudsfrist – kl. 12:00

Statens vegvesen (SVV) har lyst ut anbudskonkurranse om hydrogenleveranser til riksvegfergesambandet over Vestfjorden (Bodø-Røst-Værøy-Moskenes). Anbudet ble kunngjort i begynnelsen av mai med frist for innlevering av tilbud 29.10.2021 og planlagt kontraktstildeling er i slutten av november 2021.

Kontraktperioden for anbudet er 01.10.2025 – 30.09.2040.

Norske Shell og Nordkraft har gått i partnerskap for få bygd et produksjonsanlegg som kan levere flytende hydrogen til fergene og skape grunnlaget for en hydrogenklynge med nye grønne arbeidsplasser i Nord-Norge. Målet å skape et knutepunkt for produksjon og distribusjon av hydrogen. Partnerne ser for seg å bygge produksjonsanlegget i Saltenområdet, der det er god tilgang på kraft og gode forhold for transport til Bodø og omegn. På bakgrunn av dette er det ønske om å inngå avtale med Fauske kommune som gir tilgang til tomt på Åsmyra.

Hydrogen har en sentral plass i Shell sin globale strategi og de har god kompetanse på området. Nordkraft har god lokalkunnskap i Nord-Norge og ekspertise på kraftforsyning.

Norske Shell har allerede gjennomført en teknisk mulighetsstudie av prosjektet der teknisk gjennomførbarhet er sett på for hele verdikjeden. Planen er å kunne produsere 5 000 tonn årlig – 2 000 tonn mer enn fergene trenger. Et slik volum vil kunne åpne et større hydrogenmarked og gi lavere kostander per produsert tonn. Anbudet kan utløse et marked i nord på opptil 10-15 000 tonn i året før 2030. Når anlegget kommer i drift, kan det gi 20-30 arbeidsplasser og i prosjektfasen vil det kunne bli arbeid og oppdrag for langt flere.

Hydrogenproduksjon krever mye strøm og hydrogenanlegget vil kreve opptil 40 MW strøm. Det tilsvarer en produksjon av strøm i nærheten av Bodø og Saltenområdet på ca. 320 millioner kilowattimer – dvs. 320 GWh. Det tilsvarer strømforsyning til ca. 16 000 norske husstander. Det er reservert nødvendig kapasitet i Fauske trafo.

### Lokasjon og tilgang på areal

Aktørene har tidligere hatt kontakt med Åsmyra Industripark AS angående eventuell etablering på travbanetomta. Travbanetomta er avsatt i en opsjonsavtale med Åsmyra Industripark AS til spesielt formål datasenter, og er vedtatt skal ikke forlenges med opsjon til rettighetshaverne som har den i dag. Dette skal skriftlig varsles av Fauske kommune innen 30 juni 2021.

I den forbindelse er det sett på muligheten av å regulere inn et nytt område nord for travbanetomta. Dette området er i dag avsatt til industri, men krever en regulering for å kunne bli klart for en slik etablering.

Det har vært viktig i denne fasen å ikke berøre området som reindriften har med reintrekk, og da for å sikre at ikke de næringene som driver i området blir mye berørt.



Saken om reguleringsstart er behandlet i planutvalget og enstemmig vedtatt. Tomten har totalt en størrelse på ca 272.000 m<sup>2</sup>, og arealet som er bedt inn i opsjon er 100.000 m<sup>2</sup>. Fauske kommune eier hele tomteområdet.

Opsjoner skal man i utgangspunktet behandle med restriksjon, men i dette spesielle tilfellet er tilbyderne avhengig av at det er en anbudsprosess som gjør at de er nødt til å være sikker på at de har tilgjengelig areal for en slik etablering hvis de skulle vinne frem i en slik konkurranse.

Opsjonsavtalen dekker også slik at hvis de ikke skulle rekke frem i konkurransen, så opphører opsjonen umiddelbart.

#### Kommunal økonomisk bærekraft

En slik etablering vil kunne ha et potensial på mellom 20-30 arbeidsplasser. I tillegg vil dette kunne medføre tilflytting av kompetanse som igjen kan gi enda flere positive ringvirkninger for lokalsamfunnet og Fauske kommune i sin helhet. Dette er i tråd med god kommunal bærekraft med gode og forutsigbare inntekter over tid, som igjen kan gi kommunen nye muligheter på sikt også for andre relaterte etableringer i samme område.

#### **Saksbehandlers vurdering:**

Bruken av hydrogen som energi til fremdrift, har ikke vært omfattet av kvantesprang hverken i bruk eller videreutvikling tidligere. Likevel; det er ingen tvil om at det i de senere år er blitt stadig større fokus på fleksibel energi, og hydrogen har i dette bildet fått ny og større interesse. Kombinasjonen av batteri og hydrogen på ferger har vist seg å kunne være bærekraftig, og vil være en form for «nullutslippshybrid». Nytt fergedrift på Hjelmeland sambandet i Rogaland er i ferd med oppstart i 2021, og flere fylkeskommuner er i gang med satsning på hydrogendrift i kombinasjon med batteri, på lik linje med tilbudet som nå er ute.

Også innen jernbaneområdet er de i gang med å se på de togstrekninger som i dag drives utelukkende på diesel, og der hydrogen kan være et alternativ. Beliggenheten til jernbane gjør at Fauske også i dette henseende ligger strategisk viktig til.

Det vil derfor kunne være formålstjenlig å gi opsjon på det som er angitt som behov for areal til etablering av en fremtidig hydrogenfabrikk på Fauske. Om det ikke skulle bli etablering av hydrogenfabrikk, vil dette området likevel være svært attraktivt og kunne gjøre at Fauske kommune har attraktive arealer til andre aktører som krever stort areal til etablering.

Tomtearealet har ikke ennå eget gnr/bnr, men dette er i ferd med å ryddes i av oppmålingstjenesten i Fauske kommune.

#### Økonomi

Det er ikke tatt takster på området pga tidsnød, men dette vil bli utført i løpet av høsten 2021 slik at priser er avklart før en eventuell overtakelse av området.

#### Opsjonsavtale/formular

Selve opsjonsavtalen vil bli signert i løpet av inneværende uke, det er feil i navnsetting av ordførers signatur, dette vil bli rettet opp før signering.

Inngåelse av opsjonsavtale fordrer politisk godkjenning.

Ellen Beate Lundberg  
kommunedirektør

# OPSJONSAVTALE OM GRUNNERVERV

*Det er inngått slik opsjonsavtale mellom Nordkraft Prosjekt AS, org. nr. 986 055 959 og A/S Norske Shell org. 914 807 077 og Fauske kommune, 972 418 021:*

## 1. Betingelser for grunnerv

Nordkraft Prosjekt AS og A/S Norske Shell ønsker å erverve deler av **gnr. 103 bnr. 456 og gnr. 103 bnr. 457** for å kunne bygge hydrogenfabrikk og levere hydrogen til riksvegferjesambandet rv. 80 Bodø-Røst-Værøy-Moskenes fra 01.10.2025 – 30.09.2040 for Statens Vegvesen.

Eiendommenes areal som ønskes ervervet utgjør ca. 100 000 m<sup>2</sup>, jf. vedlagte skisse. Overdragelsen vil omfatte grunneiendom og alle rettigheter og forpliktelser som er knyttet til eiendommen. Det vil bli foretatt en oppmålingsforretning. Det tas derfor forbehold om en mindre justering av arealene etter oppmåling. Nordkraft Prosjekt AS og A/S Norske Shell er ved erverv selv ansvarlig for opparbeiding/byggeklargjøring av tomten.

Det er også en betingelse for grunnerv at det blir anlagt en hydrogenfabrikk på eiendommen. Før grunnerv foretas må det fremlegges en detaljert beskrivelse av hydrogenfabrikken som må godkjennes av Fauske kommune og eventuelt andre offentlige myndigheter.

Fauske kommune vil sørge for detaljregulering av tomten. Nordkraft Prosjekt AS og A/S Norske Shell forplikter seg til å fremskaffe alle nødvendige opplysninger for at detaljregulering kan foretas.

Nordkraft Prosjekt AS og A/S Norske Shells gis rett til å utføre nødvendige undersøkelser på eiendommen for egen regning og etter nærmere avtale med Fauske kommune frem til grunnerv.

Opsjonsavtalen bortfaller den **28.02.2022** dersom Nordkraft Prosjekt AS og A/S Norske Shell ikke har inngått kontrakt om å være underleverandør av hydrogen til riksvegferjesambandet rv. 80 Bodø-Røst-Værøy-Moskenes fra 01.10.2025 – 30.09.2040 for Statens Vegvesen. Vedståelsesfristen er 28.02.2022, jf. konkurransegrunnlaget pkt. 2. Fauske kommune forplikter seg frem til 28.02.2022 å ikke selge eiendommen til andre interessenter.

Dersom Nordkraft Prosjekt AS og A/S Norske Shell inngår kontrakt om å være underleverandør av hydrogen før 28.02.2022 til riksvegferjesambandet rv. 80 Bodø-Røst-Værøy-Moskenes er frist for grunnerv av eiendommen **31.12.2022**. Fauske kommune forplikter seg da frem til **31.12.2022** å ikke selge eiendommen til andre interessenter.

Dersom opsjonsavtalen bortfaller **28.02.2022** skal avtalen anses terminert og partene skal ikke utlede rettigheter eller forpliktelser av opsjonsavtalen. Hver av partene dekker egne omkostninger. Det samme gjelder dersom grunnerv ikke er gjennomført innen **31.12.2022**.

## 2. Kjøpesum

Før grunnerv vil det bli utferdiget en egen avtale om grunnerv som må godkjennes av begge parter.

Grunnervserstatning vil bli fastsatt etter forhandlinger mellom partene basert på salgspris for eiendommen. Det skal ved prisfastsettelsen legges til grunn at eiendommen er regulert til

industriformål. Det vil bli innhentet to takster som vil danne grunnlag for fastsettelse av salgspris.

Dersom partene ikke kommer til enighet om erstatningssum for grunnnerverv har partene avtalt avtaleskjønn, jf. skjønnsprosessloven 4. Et avtaleskjønn er en domstolsbehandling der erstatningen blir fastsatt av skjønnsretten. Denne består av en dommer og to eller fire skjønnsmedlemmer (lekfolk). Disse må befare eiendommen og vurdere verdien ut fra gjeldende erstatningsregler. Skjønnsretten skal legge til grunn salgsverdien av eiendommen regulert til industriformål ved erstatningsfastsettelsen, jf. ekspropriasjonserstatningsloven § 6.

Begjæring om avtaleskjønn vil bli sendt av Nordkraft Prosjekt AS og A/S Norske Shell til Salten og Lofoten tingrett innen 30 dager dersom Fauske kommune har krevd avtaleskjønn.

Nordkraft Prosjekt AS og A/S Norske Shell vil erstatte de nødvendige utgifter i anledning av skjønnsaken, jf. skjønnsprosessloven § 54.

Nordkraft Prosjekt AS og A/S Norske Shell bærer også alle kostnadene ved oppmåling/fradeling og tinglysing av eiendommen.

### 3. Samtykke

Avtalen forutsetter Fauske kommune kommunestyre sitt samtykke og at ingen offentlige myndigheter nekter grunnnerverv av eiendommen.

Fauske, den [dato]  
Fauske kommune

---

Marlen Rendahl Berg  
ordfører

Narvik, den [dato]  
Nordkraft Prosjekt AS

---

Anett Ingeborg Kristensen  
styreleder

Tananger, den [dato]  
A/S Norske Shell

---

[navn]  
signaturberettiget

Narvik, den [dato]  
Nordkraft Prosjekt AS

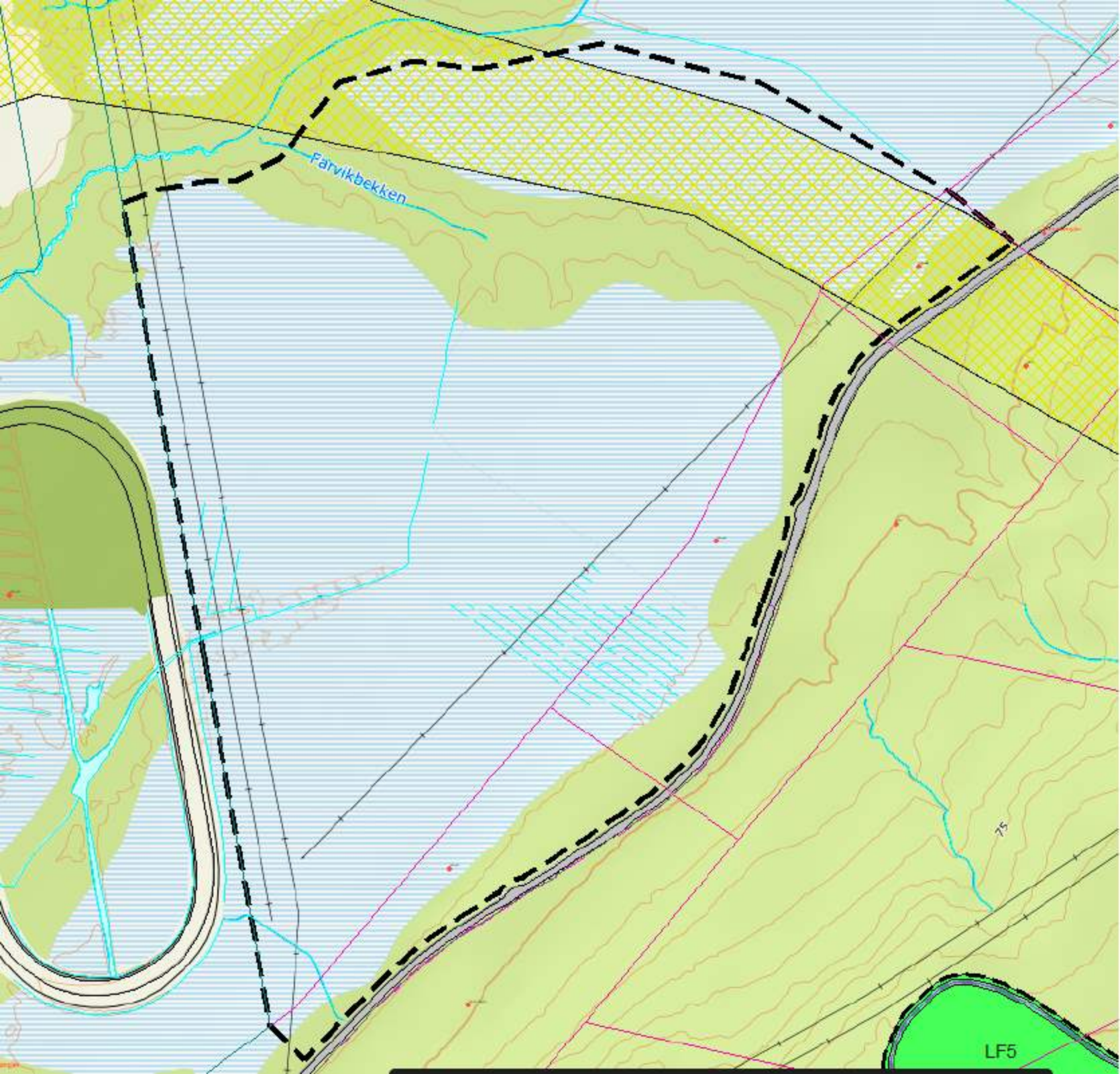
---

Jon Erik Ingebrigtsen  
administrerende direktør

Tananger, den [dato]  
A/S Norske Shell

---

[navn]  
signaturberettiget



Fårvikbekken

LF5

75