FAUSKE KOMMUNE

Møteinnkalling for Formannskap

Tid: 17.12.2021 kl.: 10:00 - 12:00
Sted: Møterom Saulo/ Teams

Eventuelle forfall meldes på telefon 901 87 192

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:

SAKSLISTE: - MØTE NR 13/2021

Sak nr.	Sakstittel
121/21	Åsmyra Industripark - ønske om opsjon tomt - behandling av salg av travbanetomta
122/21	Tildeling av kompensasjonsmidler tredje runde

Fauske, 14.12.21

Marlen Rendall Berg
Ordfører

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 21/14906 Arkiv sakID.: 18/1643	Saksbehandler: Trond Heimtun

Sak nr.		Dato
116/21	Kommunestyre	10.12.2021
121/21	Formannskap	17.12.2021

Åsmyra Industripark - ønske om opsjon tomt - behandling av salg av travbanetomta

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

1. Åsmyra Industripark AS gis 12 måneders ytterligere henstand i forhold til en innløsning av tomt 103/1451 og 113/55 med tilbakekjøp av Fauske kommune. Ny opsjon vil gjelde fra den 1.januar 2022 til og med den 31.12. 2022. Formål som er regulert i den opprinnelige kontrakt vil likevel ligge til grunn for type etablering. Det kan ikke skje endring i forhold til reguleringsformål i den opprinnelige kontrakt datert 04.09.2018. Eiendommene overskjøtes ny eier Åsmyra Industripark AS snarest mulig i 2022. Tidligere varsel fra Fauske kommune vedrørende at et mulig tilbakekjøp kan skje, vil være gjeldene i hele opsjonens lengde. Øvrige vilkår er beskrevet i vedlagte kontrakt «Kontrakt grunnerverv Fauske kommune – Åsmyra Industripark AS».

a. Åsmyra Industripark AS får opsjon på tomtene 103/170,103/176 og 103/177, herunder kalt «Campingtomta». Opsjonen sees under ett og gis som en separat opsjon med varighet til dato 31.12.2022. Totalt areal ca 76.591 m2. Opsjonsavgift faktureres pålydende NOK 130.000. Innløsning av opsjon skal varsles skriftlig til Fauske kommune innen 3 måneder før utløp av opsjon, altså den 30 september 2022. Øvrige vilkår er beskrevet i vedlagte kontrakt i saken «Kontrakt opsjon – grunnerverv tilleggstomter - Fauske kommune – Åsmyra Industripark AS»
b. Åsmyra Industripark AS gis opsjon på tomtene 103/170 (restareal etter avgitt areal til trafo), 103/442 (heftelse på at det skal gis tillatelse til kabeltrase for fremtidig trafo) og 103/457 (avgrenset). Opsjonen sees under ett og gis som en separat opsjon med varighet til dato 31.12. 2022. Totalt areal ca 10.440 m2. Opsjonsavgift faktureres på NOK 130.000. Innløsning av opsjon skal varsles skriftlig til Fauske kommune innen 3 måneder før utløp av opsjon, altså den 30 september 2022. Øvrige vilkår er beskrevet i kontrakt «Kontrakt opsjon – grunnerverv tilleggstomter - Fauske kommune – Åsmyra Industripark AS»
c. Ved innløsning av opsjon for kjøp av tomtene 103/170,103/176 og 103/177 blir disse solgt for takst. Kostnader for oppmåling og andre avgifter tilfaller kjøper.
d. Ved innløsning av tomtene 103/170 (restareal etter avgitt areal til trafo), 103/442 (heftelse på at det skal gis tillatelse til kabeltrase for fremtidig trafo) og 103/457 blir disse solgt for takst. Kostnader for oppmåling og andre avgifter tilfaller kjøper.
e. Det avsettes areal for etablering av infrastruktur for fremtidig trafostasjon på del av 103/170 (nedre del) på ca 4500 m2. Dette arealet trekkes fra areal i punkt e), og skal følgelig ikke belastes kjøper Åsmyra Industripark AS (ved innløsning). Det skal

opprettes heftelse for etablering av kabeltrase over tomt 103/442. Om det viser seg at en fremtidig trafostasjon likevel ikke blir etablert på nevnte sted når opsjonen utløper, avsettes likevel for fremtidig areal for infrastruktur.

f. Om Åsmyra Industripark AS ikke innløser opsjoner med å kjøpe eiendommene 103/170, 103/176, 103/177, 103/442, 103/457 så skal Fauske kommune ha tinglyst veirett for tilkomst over 103/1451 og 113/55 til disse eiendommene om Fauske kommune ønsker å utnytte, eller selge eiendommene til næringsformål.

g. Dersom Åsmyra Industripark AS ikke oppfyller vilkårene beskrevet i kontrakt vedrørende fremlegging av konkret plan for fremdrift, eller at det ikke oppfylles kontraktuelle vilkår om ferdigstillelse, følger gjenkjøpsrett for Fauske kommune som beskrevet i vedlagte kontrakter i saken.

1. Fauske Industripark AS (selskap under stiftelse) bestående av SKS/ISE/SISO energi, gis opsjon på 1 år fra 1.januar 2022 til 31.12.2022, for å kunne søke om konsesjon på etablering av ny og større trafo på deler av tomt som avsettes til formålet på 103/170, med rett til kabeltrase over 103/442.

Kommunestyre 10.12.2021:

Behandling:

Ronny Borge (H) stilte spørsmål med egen habilitet. Han er neststyreleder i SKS.
Ketil Skår (H) stilite spørsmål med egen habilitet. Han er styreleder i ISE.
Borge og SKår ble enstemmig erklært inhabile.
Nils-Christian Steinbakk (AP) foreslo:
Saken oversendes formannskapet og det delegeres myndighet til formannskapet til å fatte vedtak.

AP's forslag ble vedtatt med 13 (7AP, 2FRP, 1KRF, 1R, 2SV) mot 8 (2H, 5SP, 1UAVH) stemmer.

KOM- 116/21 Vedtak:

Vedtak:
Saken oversendes formannskapet og det delegeres myndighet til formannskapet til å fatte vedtak.

Vedlegg:

03.12.2021	Eiendom 103-176,177,170	1488761
03.12.2021	Planbeskrivelse Åsmyra Industripark AS	1489556
12.10.2021	Re_ Varighet på opsjon tomter	1489558
12.10.2021	Innløsing opsjon - Åsmyra Industripark AS	1489559
03.12.2021	Eiendom 113-55	1489560
03.12.2021	Eiendom 103-1451	1489561
03.12.2021	Kart_Travbanen02_103-170 (rest), 103-442, 103-457 (rest)	1489686
03.12.2021	Fauske kommune - Opsjonsavtale erverv av tomt 6.500.000 04.09.18	1489688
03.12.2021	Revidert fremdrift Åsmyra Industripark AS	1493911
25.11.2021	Revidert henvendelse Åsmyra Industripark	1493912
29.11.2021	Kontrakt opsjon - grunnerverv tilleggstomter - Fauske kommune - Åsmyra Industripark AS	1494139
29.11.2021	Kontrakt grunnerverv Fauske kommune - Åsmyra Industripark AS	1494140
06.12.2021	Tomt Åsmyra Industripark AS	1494574
09.12.2021	Sak 11621 Åsmyra Industripark	1495143
09.12.2021	Sak 116/21 Åsmyra Industripark	1495141
09.12.2021	Sak 116/21 Åsmyra Industripark - Svar på brev	1495142

Sammendrag:
Dette er en kompleks og omfangsrik sak med mange vesentlige forhold som inngår. Ut fra dette er saken delt inn i flere delpunkt for å gi en så god oversikt som mulig, og samtidig kunne gi et godt beslutningsgrunnlag.

Åsmyra Industripark AS har tidligere fått opsjon på Travbanetomta (103/1451 og 113/55) som ligger i området Krokdalsmyra/Åsmyra. Denne er betalt ut i henhold til de muligheter som er beskrevet i avtalen. Forutsetningene var etablering av datasenter. Fauske kommune har skriftlig varslet at dersom det ikke er anlagt datasenter på den nevnte eiendommen innen fristen 31.12.2021, åpner det for at kommunen kan kjøpe denne tilbake for samme pris som den tidligere ble kjøpt for. Et tilbakekjøp må være innbetalt innen 31.12.2021 for å kunne være gyldig i forhold til kontraktens ordlyd. Avtalens ordlyd tar også for seg en «intensjon om opsjon» innenfor det regulerte område. Denne behandles i eget punkt, og er beskrevet grundig senere i saken.

Saksopplysninger:

Selve kontraktens ordlyd har en del utfordringer i seg som gir mange aspekt som må behandles. Saken inneholder flere momenter som behandles hver for seg. Derfor er saken delt inn i følgende punkter:

1. Kontraktens innhold og innløsning av tomt
2. Opsjonsønsker etter kontrakt
3. Opsjonsønsker utenom kontrakt, men i regulert område
4. Innløsning av opsjon, prisfastsettelser, opsjonsavgift og salgspris
5. Etablering av datasenter – størrelse, definisjon og oppfyllelse av kontraktsvilkår
6. Vurdering tilbakekjøp av tomt
7. Avsetting av areal til infrastruktur – fremtidig trafo
8. Kontrakter i forbindelse med opsjoner/innløsning og grunnerverv

<u>Punkt 1: Kontraktens innhold og innløsning av tomt</u>

Fauske kommune inngikk den 4.september 2018 en opsjonsavtale med eksklusiv rett til fremtidig erverv av gnr. 103 bnr 1451 samt gnr 113 bnr 55. Gyldighet er i avtalen regulert til å «legge til rette for fremtidig datasenterindustriutvikling». Retten gjelder dog ikke lengre enn til 31.12.2021. Kontraktens ordlyd med «å legge til rette» er diffus i forhold til hvilken tolkning som skal legges til grunn for om kontrakten er oppfylt eller ikke. Hvorvidt en slik ordlyd indikerer at dette er oppfylt ut fra hva som er gjort hittil, er utfordrende å kunne trekke en klar konklusjon på.

Totalt areal for disse to tomtene er på ca 204.322 m2, og innløsningsbeløp er på MNOK 6.500.000, hvorav kr 500.000 er et forskudd for den eksklusive kjøpsretten som er inngitt. Beløpet vil ikke bli tilbakebetalt om kjøp ikke gjennomføres.

I planen som ble presentert av Åsmyra Industripark AS i 2018, kom det fram at tomtene (som angitt ovenfor) skulle tilknyttes veg (E6) via en «Site entrance» inn til området travbanen. En tilførselsveg via 103/452 som i revidert fremdrift ligger til Holtanvegen, ligger ikke inne i de areal den opprinnelige kontrakt omfatter.

<u>Punkt 2: Opsjonsønsker etter kontrakt</u>

Åsmyra Industripark AS har i brev 14.juni 2021, bedt om innløsning av opsjon iht kontrakt på

«Campingtomta».

Åsmyra Industripark AS ønsker der en opsjon på et areal som ligger innom det regulerte området. Dette omfatter følgende tomter:

- Eiendom 103/176 med areal 18.849 m2
- Eiendom 103/177 med areal 46.101 m2
- Eiendom 103/170 med areal 11.641 m2

Tomtene er i området som lå i den opprinnelige reguleringsplanen som ble utarbeidet av Åsmyra Industripark.

For Fauske kommunes er det ikke ønskelig å dele opp det tomtearealet som er utenfor selve reguleringsområdet, men mener at tomtene selges i sin helhet med det areal som oppmåles før overdragelse. Det resterende arealet vil være svært vanskelig for Fauske kommune å utnytte eller selge til andre formål eller eiere, da dette er integrert i dette området for øvrig. En viss praktisk tilnærming er likevel mulig.

Punkt 3: Opsjonsønsker utenom kontrakt, men i regulert område

Kontrakten inneholder ingen informasjon om at det er tre andre areal som er en del av det regulerte arealet.

Ønskene knytter seg til følgende gnr/bnr:

- Deler av 103/170 med arealstørrelse 7.190 m2, dette området er beskrevet nærmere i punkt 7, under, med begrensning i forhold til etablering av infrastruktur, totalt 4500 m2.
- Hele arealet på 103/442 med arealstørrelse på 2.331 m2. I dette tomtearealet stilles det krav fra Fauske kommune om at det skal settes av areal til kabeltrase til areal 103/170 (infrastruktur trafo)
- Arealet på 103/457 med arealstørrelse på 28.469 m2. Dette arealet er fra Åsmyra Industripark AS ønsker de å avgrense i forhold til reguleringsplanens område. Dette for å unngå å ha et område det ikke er hensiktsmessig å utnytte til det foreskrevne formål (datasenter).

Alle areal av mindre størrelse som tilligger/eller blir skilt ut fra disse tomtene er vanskelig å omsette til annet bruk eller ut i markedet. Disse arealene er eiet av Fauske kommune.

Punkt 4: Innløsning av opsjon, prisfastsettelser, opsjonsavgift og salgspris

Åsmyra Industripark AS kom den 14.juni 2021 med et varsel om innløsning av tomt 103/1451 og 113/55. Denne ble innløst, ref. varsel av 14.juni 2021, og kjøpesummen på MNOK 6 er innbetalt til Fauske kommune.

Åsmyra Industripark kom i samme varsel med forespørsel på opsjon i 12 måneder på «Campingtomta».

I og med at Fauske kommunestyre den 30.september i sak 091/21 vedtok å innføre opsjonsavgift på slike opsjoner, vil disse tomtene da gi en opsjonsavgift på kr 130.000 dersom de sees under ett, og dersom opsjonen ble gitt på et år. Dersom dette sees på som tre separerte opsjoner vil opsjonsavgiften

bli på kr 390.000. Ettersom disse ligger på tre separate tomter, men var regulert inn samtidig, mener kommunedirektøren at det bør sees under ett som en opsjon. Dermed er opsjonsavgiften knyttet til følgende eiendommer:

- Eiendom 103/176 med areal 18.849 m2
- Eiendom 103/177 med areal 46.101 m2
- Eiendom 103/170 med areal 11.641 m2

Fauske kommunestyre vedtok i sak 063/21 prinsipp for salg av næringseiendom og formålsbygg med følgende hovedpunkter som kan berøre denne aktuelle saken:

1. Salg av næringsareal og formålsbygg skal annonseres på det åpne marked, ved bruk av megler, på kommunens hjemmesider og annonsering videre
2. Næringsareal skal selges for takst i det åpne markedet. Det skal innhentes ny takst for hvert 2. år for å kunne ha en orientering mot økning i markedet.

<u>Punkt 5: Etablering av datasenter – størrelse, definisjon og oppfyllelse av kontraktsvilkår</u>

Åsmyra Industripark AS har hele tiden vært klar på deres intensjoner om etablering av datasenter på travbanetomta. Det at etablering og oppstart av bygging har tatt tid er nok også betinget av ulike situasjoner, blant annet koronapandemien som vi kjenner godt til. Dette har medført noen forsinkelser for de avtaler som er nødvendig.

Samtidig, det siste halvannet året har samfunnet gått gjennom en digitalisering som vi aldri kunne sett for oss før pandemien. Datasentrenes betydning som bærebjelker i den digitale grunnmuren har blitt tydeliggjort som «garantister» for sikker tilgang til digitale tjenester for offentlig og privat sektor. Datasenterindustrien er blitt en del av en stadig økende utvikling basert på de enorme behovene for lagring og distribusjon av datamengder. Det er en vekstnæring vi er vitne til, som vil spre seg. Det er etablert flere større datasenter internasjonalt og etter hvert i Norge de siste årene, og det er stadig interesse og forespørsler i den sammenheng. Etablering av datasentre krever tilgang på elkraft i store mengder, industrikompetanse på teknologi, og at det er tilgjengelig næringsareal som kan fylle formål og størrelser for etablering. Nærmere om infrastruktur i punkt 7, under.

<u>Definisjon av hva man kan oppfatte som et datasenter gjengitt under:</u>

«Det er et stort bygg eller kontor der et stort antall datamaskiner og annet utstyr er lagret, og grunnleggerne av det er stort sett store selskaper. De har behov for å lagre og behandle et betydelig volum av informasjon. Avhengig av organisasjonens størrelse, kan det være flere datasentre som er tilgjengelige. Et av hovedtrekkene ved disse virksomhetene er bevaring av utstyr på et fysisk nivå, og for akkurat denne design og pleie brukes når du bygger dem.»

Åsmyra Industripark AS har definert sin etablering i flere trinn, der de i første omgang hadde planlagt å starte med containerdrift. Fauske kommune hadde den 22. november 2021 møte med Åsmyra Industripark/Arctic Capacity AS. Kommunen fikk tilbakemelding om at disse planene var endret. Planen nå er å oppføre et bygg som trinn 1, i en fremdriftsplan som også etter hvert skal innbefatte et byggetrinn 2 med utvidelse i tråd med de planene som lå til grunn i deres presentasjon for ca 3 år siden. Gjengivelse fra deres plan er som følger:

Trinn 1
Forbelastning av grunn for første byggetrinn. Dette ønskes utført så snart som mulig for å muliggjøre oppsett av første bygg i 2022. Planen er å bygge i 2 etasjer, hvor trinn 1 er på 6.000 m2.

Trinn 2
(Etter ny Salten trafo) Trinnvis ekspansjon av datasenter. Ferdig anlegg, etter flere byggetrinn, forventes å få et effektbehov på 100-120 MW. Ny Salten trafo som nå er under bygging, og nye konsesjonssøkte linjer fra Salten trafo til Fauske, muliggjør uttak i denne størrelsesorden.

Oppfyllelse av kontraktsvilkår
Det finnes ingen legaldefinisjon av "kontraktsbrudd", men et kontraktsbrudd er, som ordet tilsier, brudd på en kontrakt. En av kontraktspartene oppfyller da ikke sin del av avtalen, enten helt eller delvis. Kontraktsbrudd brukes også som en fellesbetegnelse på alle måter en kontraktspart kan unnlate å oppfylle sine forpliktelser.

Hvorvidt kontrakten er oppfylt i denne sak må vurderes nøye ut fra kontraktens innhold/betingelser og de vilkår som er fremforhandlet i sin tid i forhold til fremdrift.

For å kartlegge hva som er den riktige forståelsen av avtalen, må det foretas en tolkning av avtaleteksten der spørsmålet som reiser seg er hva partene har forpliktet seg til. Er det i kontrakten et avvik mellom det leverte og det avtalte? Er det en forsinkelse som innebærer at kontraktsobjektet ikke leveres til avtalt tid?

I henhold til kontrakt, og ut fra intensjonen bak, skal det være aktivitet/drift på eiendommen pr 31.12.2021. Det vil vanskelig kunne la seg realisere, slik det ligger i dag.

I tillegg kom det inn en e-post fra Rambøll den 5.november 2021 med følgende ordlyd:

«Emne: Arctic Capacity - forhåndskonferanse

Vi er engasjert av Arctic Capacity AS for å ivareta søkerfunksjonen for et planlagt datalagrings-senter på Åsmyra Industripark. I den anledning ber vi om en forhåndskonferanse for bl.a. å klarlegge hvordan den videre søkeprosessen kan være.

Arctic Capacity har fått utarbeidet en masterplan for utbyggingen (se vedlegg). Utbyggingen vil skje trinnvis, og i første omgang planlegges det å realisere «Data Centre 6» - bygget som ligger helt i sørenden av reguleringsområdet. Masterplanen er på flere punkter i strid med reguleringsplanen for Åsmyra Industripark. Masterplanen vil bli bearbeidet videre med sikte på bedre tilpasning til reguleringsplanen. Det er derfor ønskelig å utsette søknad om rammetillatelse for hele utbyggingen til et senere tidspunkt.

I denne omgang er det ønskelig å få på plass tillatelse til forbelastning av området der «Data Centre 6» planlegges bygget.
Til orientering vedlegges også plan og snitt av en typisk datalagrings-hall.»

Denne henvendelsen ble ikke sendt via kommunens postmottak, men til en saksbehandler.
Det er likevel ingen opplysninger som er ankommet Fauske kommune som tilsier oppstart i 2021, som krever behandling. Denne henvendelsen medfører da at det ikke skal startes med den varslede datalagring med containere, ref. det tidligere nevnte spørsmålet som ble stilt fra Fauske kommune i møte den 22.november 2021.

Det er ingen grunn til å tro at dette er den opprinnelige tanken bak Åsmyra Industripark AS, men heller at markedssituasjonen har virket inn i forhold til oppstart og størrelse på etableringen. Datasenterindustrien vokser i Norge, og det er tidsaktuelt å kunne tilby «byggesteiner» til digital infrastruktur. Personene bak selskapet oppfattes som seriøse aktører, og det synes å være et oppriktig mål for etablering.

Datasentre krever mye strøm og det kan utløse behov for kostbare forsterkninger i kraftnettet. Det fremkommer ikke fra tiltakshaver om det er bindende avtale på leveranse av kraft til et prosjekt av denne størrelse.

Etter tolkning av avtaletekst hva partene har forpliktet seg til, synes det å være avvik mellom det leverte og det avtalte, samt at det er en forsinkelse (plan om datalagring leveres ikke til avtalt tid). Sett opp mot intensjon og fremdrift som har vært frem til nå, er det vanskelig å kunne se at kontrakten er oppfylt.

Det finnes eksempler i Norge der kommuner har avgitt areal ut fra fremlagte planer om større etableringer med datasenter, og med lovnad om mange nye arbeidsplasser, men som ikke har ført frem. I noen tilfeller viser det seg at datasenteretablering er i form av noen containere med begrenset datalagring. Fauske kommune har verdifulle arealer og bør forvalte eiendommene på en god og hensiktsmessig måte for ikke å komme i den situasjonen.

Punkt 6: Vurdering tilbakekjøp av tomt.

Åsmyra Industripark AS har som nevnt i punkt 4, innløst opsjonen og betalt den avtalte kjøpesummen. Fauske kommune varslet til Åsmyra Industripark AS at den samme tomten kan bli kjøpt tilbake for nevnte kjøpesum dersom kontrakten ikke var oppfylt innen 31.12.2021.

Hvorvidt planene som er fremlagt er av en slik kategori at et planlagt datasenter er etablert før den 31.12.2021, som beskrevet i kontrakt og tidlige planer, er ikke realistisk å innfri. Fauske kommune har derfor anledning til å kjøpe tilbake tomten som beskrevet i kontrakt, og etter varsel om dette før 30.juni 2021 (opprinnelig kontrakt fra 2018). Tilbakekjøp kan dermed skje etter 31.12.2021.

For Fauske kommune kan dette arealet dermed brukes til eventuell annen etablering, eller at Åsmyra Industripark AS kan få komme tilbake med mer konkret etableringsønske når et større konsept er klart.

Hvorvidt dette er ønskelig i forhold til de endrede planer som Åsmyra Industripark AS har nå, og med de mer konkrete fremdriftsplaner, vil derfor være et springende punkt som må vurderes inngående.

Punkt 7: Avsette areal til infrastruktur – fremtidig trafo

Kraftsituasjonen i regionen er blitt ekstremt krevende, og behovet for energi til etableringer er mye større enn det som nå er planlagt av utbygginger i kraftnettet. Det kommer stadig inn forespørsler til Fauske kommune fra etablerere som vil kjøpe næringstomt, men som samtidig får utfordringer med å kunne hente ut nok kraft til sin etablering.

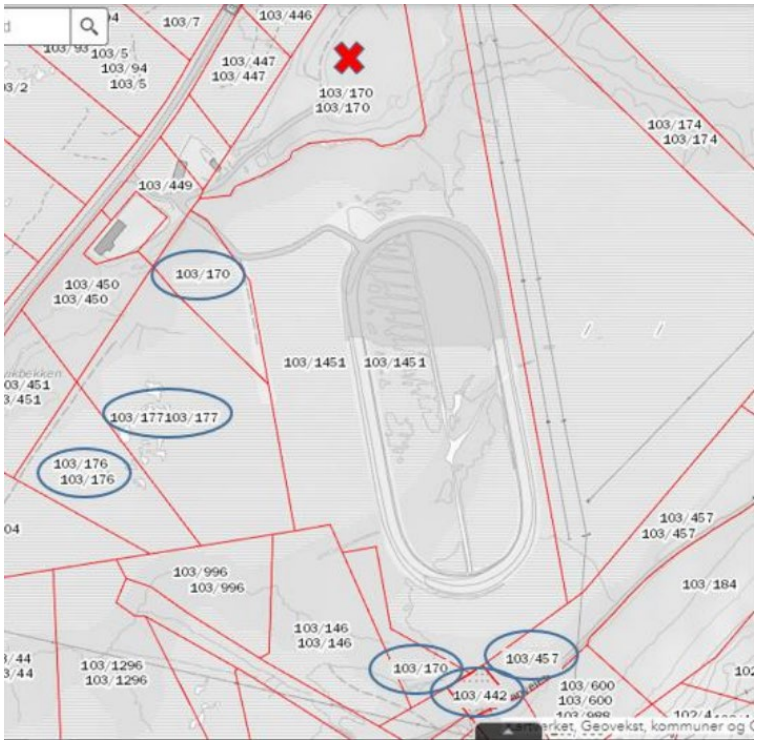
Lokalt har det kommet i gang et initiativ i forhold til utvidelse av Fauske trafo. Selskapet består av ISE, SKS og SISO energi AS. Selskapet er under stiftelse i Brønnøysundregistrene og vil ha navnet Fauske Industripark AS.

I forhold til de konsesjonssøknader som ligger inne i dag, er det ikke mulig å møte fremtidige behov for energi. Fauske kommune har vært i møte med blant annet Fauske Industripark AS vedrørende de utfordringer som ligger til grunn. Utfordringsbildet som fremkommer, er at det ikke er tilstrekkelig

tilgang på kraft eller kapasitet - sett til behovene i de fremtidige områdene som er under regulering til næring. En slik situasjon vil kunne medføre at ferdig regulerte næringsareal kan bli vanskelig å få utnyttet til tenkt formål, og Fauske kommune kan gå glipp av fremtidige etableringer og arbeidsplasser. Det er derfor viktig å tenke fremover, og tidsfaktoren er i dette tilfellet svært relevant i og med at det er flere etablerere som nå er inne i bildet, nettopp med interesse for Fauske som lokaliseringssted.

Behandling av en ny konsesjon vil ta cirka ett år, og i dette ligger også at det er viktig å ha areal tilgjengelig for etablering av en slik sentralt plassert trafostasjon.
Det er sett på et tomteareal som ligger sentralt plassert i forhold til fremtidige etableringer for hydrogentomta, samt også aksen Krokdalsmyra/Terminalveien Øst samt Travbanetomta. Dette arealet er inne i det beskrevne areal som Åsmyra Industripark AS ønsker videre opsjon på (del av 103/170) med arealstørrelse på 4500 m2. Dette arealet bør derfor tas ut av opsjonsønske for dette spesifikke arealet (se eget kart under).

I tillegg skal det på 103/442 gis tillatelse til gjennomføring av kabeltrase til en ny planlagt trafostasjon. Disse rettighetene skal medfølge en eventuell opsjon.



Kommunedirektøren fremholder viktigheten av være fremoverlent i arbeidet med å tilrettelegge for infrastruktur og arealavsetning, for å sikre at Fauske kommune har tilgjengelig ferdig regulerte områder som er attraktive og klargjort. I tillegg å sørge for å tilrettelegge for tilstrekkelig og disponibel kraft. Sett fra Fauske kommunes synspunkt vil dette være en vinn/vinn situasjon, både for Fauske kommune, nye etablerere, men også leverandørene av infrastruktur og kraft.

Tomtearealet bør avsettes til fremtidig etablering av infrastruktur for energi, og innarbeides som eget areal i plankart. Fauske Industripark AS ønsker opsjon på arealet 103/170 med arealstørrelse på 4500 m2 i forhold til utarbeidelsen av en ny konsesjonssøknad. De har bedt om opsjon på dette arealet frem til den 31.12.2022, for å kunne være sikre på at de har tilstrekkelig areal for en slik etablering. I det tidsrommet regner de med å være innenfor den tiden som kreves for å få svar på søknad om konsesjon.

<u>Opsjonsavgift – samfunnsnyttige formål – viktig infrastruktur</u>

Fauske kommunestyre har i egen sak innført opsjonsavgift. I dette tilfellet vil det være et spørsmål om det er en ren kommersiell virksomhet, eller om det vil være av en spesiell samfunnsnyttig karakter.

Sett i lys av at det ikke er nok tilgjengelig kraft i området, vil det påvirke samfunnssikkerhet og beredskap, foruten at sentralt beliggende eiendom bindes opp for fremtidig etablering.
Vurdering av summen av behov, konsepter, infrastruktur (kraft), tidslinjer og framdrift, tilsier at området bør avsettes til fremtidig infrastruktur, og at det gis opsjon for Fauske Industripark AS på ønsket lengde til 31.12.2022. Det bør gjøres unntak for betaling av opsjonsavgift for det nevnte areal.

Det er et kommunalt vedtak på at nærings- eller boligareal skal selges for takst.
Hvis arealet som avsettes for etablering av infrastruktur ikke skal selges for takst, må dette være begrunnet av samme årsak som ved opsjon (samfunnsnyttige og beredskapsmessige forhold). Ettersom Fauske kommune er på ROBEK, må det gjøres avsjekk med Statsforvalteren i Nordland om dette er mulig. I motsatt fall må arealet selges og overdras til eier av infrastruktur. Et slikt salg må da skje til takst. Dette vil da avgjøres når tilbakemelding fra Statsforvalteren foreligger.

Forankring i kommunalt planverk:

063/21 – Prinsipp for salg av næringsareal
091/21 – Innføring av opsjonsavgift
Detaljregulering Åsmyra Industripark - Planbeskrivelse

Punkt 8: Kontrakter i forbindelse med opsjoner/innløsning og grunnerverv

Innholdet i den opprinnelige kontrakten har gitt noen utfordringer i forhold til ordlyd, og det er derfor viktig å ha kontrakter som er tydelige og som gir begge parter en forutsigbarhet i forhold til videre fremdrift. Det er utarbeidet nye oppdaterte kontrakter. De oppdaterte kontraktene har også krav til gjennomføring og ferdigstillelse av innløst areal.

Det er utarbeidet følgende kontrakter:

- Kontrakt opsjon – grunnerverv tilleggstomter – Fauske kommune – Åsmyra Industripark AS
- Kontrakt grunnerverv Fauske kommune – Åsmyra Industripark AS

Saksbehandlers vurdering:

Denne saken er kompleks, mange variabler ligger til grunn, og kontraktsgrunnlaget er i noen grad uklart. Kontrakten er lite konkret med hensyn til å definere areal, størrelser på opsjonsareal, samt at det ligger areal inne i saken som ikke er definert med gnr/bnr. Saken slik den ligger er likevel grundig gjennomgått. Det har vært ført samtaler med representanter for Åsmyra Industripark AS, og derav definert og fått klarhet i hvilke areal og ønsker som omfattes av kontrakten.

Fauske kommune har et oppriktig ønske om at det skal komme etableringer som tilfører kommunen ny industri, ny aktivitet og nye arbeidsplasser. Ringvirkningene av en slik etablering kan være store, og hele regionen vil kunne dra nytte av både tilflytting og bruk av lokalt næringsliv.

Åsmyra Industripark AS har jobbet lenge med dette prosjektet, og har synliggjort et klart ønske om å lykkes, men noen forsinkelser har det naturlig nok blitt i forhold til den kjente koronapandemien, og

derav satt investeringer på vent.

At optimismen i samfunnet nå er på rask veg opp etter noe stillstand, kommer til syne ved at stadig flere aktører kontakter kommunen for å gjøre sonderinger, og noen med ønske om etablering i Fauske kommune på våre næringsarealer. Kommunen er for øvrig i gang med regulering av flere større areal, og disse vil også kunne gi plass til flere etableringer som er plasskrevende.

Det er positivt med plan om etablering av datasenter, men på den annen side er binding av såpass store areal til en aktør - over mange år – uheldig. Andre interessenter med plasskrevende virksomhet avskjæres fra å kunne planlegge aktivitet og etablering på areal som ikke er virksom. Dette kan ha negativ innvirkning for Fauske kommune som trenger nye etableringer, som igjen fører til nye arbeidsplasser.
Det at arealene er ferdig regulert, og i utgangspunktet har vært klar for etablering over år, er et moment som kan vektlegges. Kommunedirektøren er av en oppfatning av at de ressursene som er nedlagt fra Åsmyra Industripark AS, samt de mer konkrete planer for gjennomføring, kan tilsi å gi henstand i ett år til 31.12.2022 for å sikre at de kan ha muligheter for etablering. Det er svært viktig at det stilles krav til Åsmyra Industripark AS i forhold til fremdrift og fremlegging av mer bindende og klare planer. Dette er omhandlet i kontraktsformularene.

<u>Kontraktuelle bestemmelser – videreføring i en ny kontrakt mellom partene – et resymé:</u>

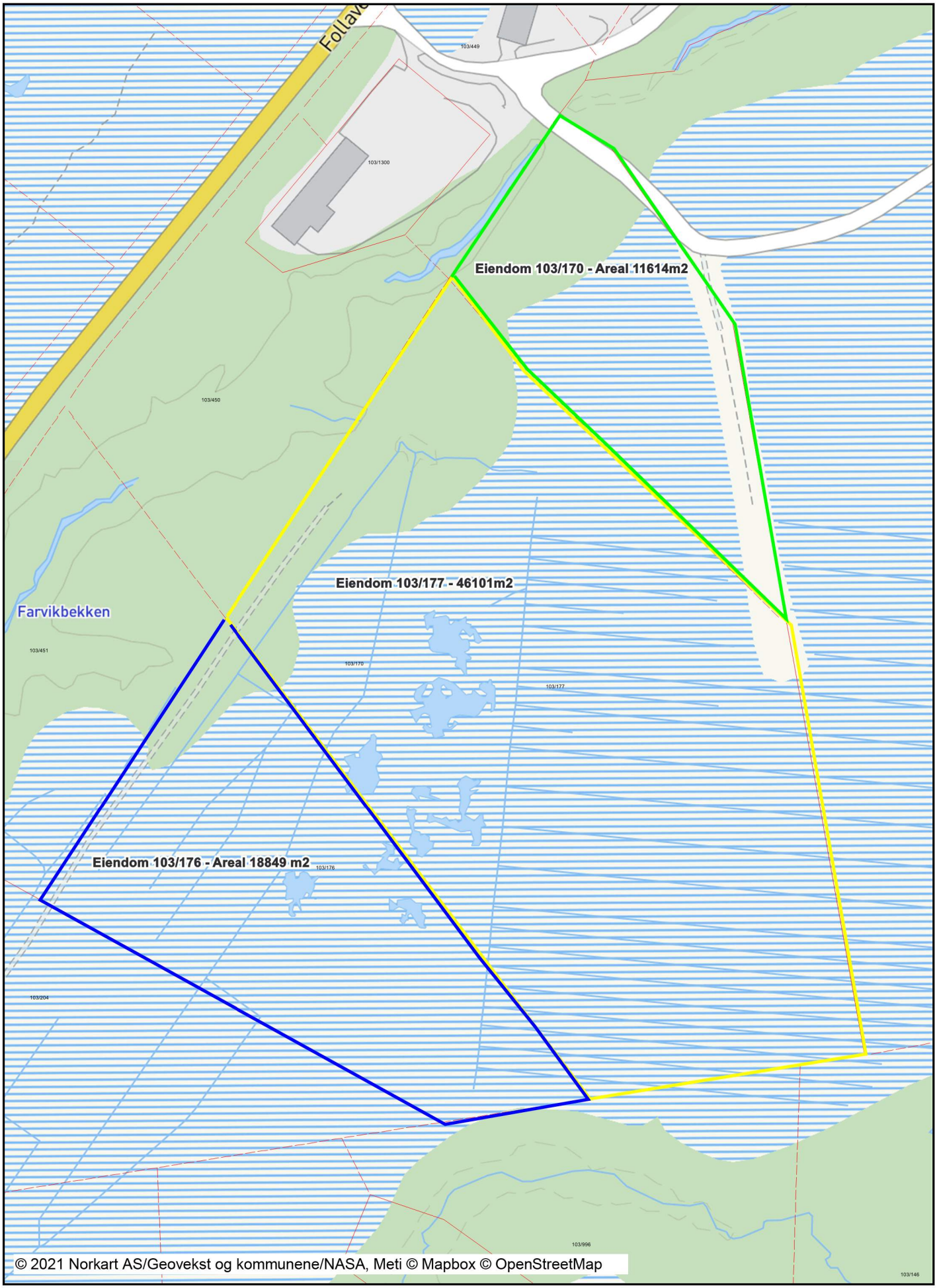
Det er viktig å sikre at ny kontrakt benyttes dersom det gis en videre opsjon. Oppdatert kontrakt inneholder klare føringer med konkrete frister for oppfyllelse av kontrakt. I ny kontrakt inngår også vilkår om at formål ikke kan endres på, samt at det er lagt inn forutsetninger for videresalg m.v. Det er i tillegg fastsatt hva som kreves for å kunne definere for hva som reguleres, og hvor mye som skal være ferdigstilt innen opsjonens utløp. Et oppstartet arbeid vil alltid ha en verdi. Det er ivaretatt i kontrakt at det er den faktiske verdien på utlegg av det som er utført, som skal legges til grunn ved evt. tilbakekjøp sammen med tomtearealet, og ingen reell verdiheving av selve tomteareal basert på at arbeidet er kommet i gang.
Det vises til vedlagte kontakter i saken.

Ellen Beate Lundberg
kommunedirektør

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 04.10.2021 Målestokk: 1:2000 Koordinatsystem: UTM 33N

N



Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense omtvistet
- Målte grenser
- Målte grenser
- Eiendomsteig
- Abc — Gårds- og bruksnummer

Oppdragsgiver
Åsmyra Industripark AS

Dokument type
Planbeskrivelse

Dato
Februar 2019

DETALJREGULERING ÅSMYRA INDUSTRIPARK PLANBESKRIVELSE

RAMBØLL

DETALJREGULERING ÅSMYRA INDUSTRIPARK
PLANBESKRIVELSE

Oppdragsnavn	**Åsmyra Industripark**
Prosjekt nr.	**1350030514**
Dokument type	**Rapport**
Versjon	**00**
Dato	**14.01.2019**
Utført av	**Andrea Marthinsen**
Kontrollert av	**Eirik Lind**
Godkjent av	**Eirik Lind**
Beskrivelse	**Planbeskrivelse**

Rambøll
Kobbes gate 2
PB 9420 Torgarden
N-7493 Trondheim

T +47 73 84 10 00
www.ramboll.no

Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	**Bakgrunn**	**3**
1.1	Hensikten med planen	3
1.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	3
1.3	Krav om konsekvensutredning (KU)	4
2.	**Planprosessen**	**5**
2.1	Oppstartsmøte	5
2.2	Varsel om oppstart	5
3.	**Planstatus og rammebetingelser**	**6**
3.1	Statlige planer og føringer	6
3.2	Regionale planer	6
3.3	Kommunale planer	7
3.4	Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner	7
3.5	Analyser og utredninger	8
4.	**Eksisterende forhold**	**9**
4.1	Beliggenhet	9
4.2	Dagen arealbruk	11
4.3	Stedets karakter, bebyggelse og landskap	12
4.4	Kulturminner og kulturmiljø	12
4.5	Naturmangfold	13
4.6	Landbruk/naturressurser	13
4.7	Trafikkforhold	13
4.8	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk	13
4.9	Barns interesser	13
4.10	Teknisk infrastruktur	14
4.11	Grunnforhold	14
4.12	Støyforhold	15
4.13	Forurensning	15
4.14	Samiske interesser	17
5.	**Planforslaget**	**20**
5.1	Planens hensikt, avgrensning	20
5.2	Reguleringsformål	23
5.3	Parkering	25
5.4	Trafikk	26
5.5	Miljøfokus	27
5.6	Teknisk infrastruktur	27
5.7	Rekkefølgebestemmelser	28
6.	**Virkninger**	**29**
6.1	Overordnede planer	29
6.2	Stedets karakter, byform, estetikk og landskap	29
6.3	Kulturminner og kulturmiljø	29
6.4	Trafikkforhold	29
6.5	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	30

6.6	Barns interesser	30
6.7	Forurensning	31
6.8	CO2-utslipp	31
6.9	Teknisk infrastruktur	31
6.10	Reindrift	32
7.	**Risiko og sårbarhet**	**33**
8.	**Innkomne innspill**	**34**
9.	**Referanser/kilder**	**37**
10.	**Vedlegg**	**38**

FIGURLISTE

Figur 1 Avisannonse	5
Figur 2 Gjeldende kommunedelplan	7
Figur 3 Gjeldende reguleringsplan	8
Figur 4 Planområdets beliggenhet i Fauske	9
Figur 5 Planområdets avgrensning	10
Figur 6 Planområdet med flyfoto	11
Figur 7 Travbanen innenfor planområdet	11
Figur 8 Flyfoto med planlagt jernbanetrasé (Kilde: Nordland fylkeskommune)	12
Figur 9 Adkomst til planområdet fra E6	13
Figur 10 Høyspentlinjer og trafo i området	14
Figur 11 Støyvarselkart for Fauske kommune	15
Figur 12 Grunnforurensning i området	16
Figur 13 Spredt brukte høstvinterbeite	17
Figur 14 Senvinterbeite, intensivt brukt	18
Figur 15 Flyttlei nord for planområdet	19
Figur 16 Illustrasjonsplan - datasenter med kontainerløsning	20
Figur 17 Illustrasjonsplan - datasenter med hangarer	21
Figur 18 Illustrasjonsplan - større industribygg/fabrikkhaller	22
Figur 19 Eksempel på kontainerløsning	24
Figur 20 Eksempel på større industribygg (Kilde: nordlys.no)	24
Figur 21 Adkomst til næringsområde	26
Figur 22 Kryssutforming	27

1. BAKGRUNN

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å omregulere deler av gjeldende reguleringsplan for Krokdalsmyra travbane. Planen skal legge til rette for etablering av datalagringssenter, samt annen industri.

Regjeringen har en datasenterstrategi der det ønskes at «*Norge skal være en attraktiv nasjon for datasentre og annet databasert næringsliv. Data kommer i økende grad til å bli en sentral ressurs og innsatsfaktor for næringsliv og samfunn fremover …*».

De siste årene er det etablert flere storskala datasentre i Norden for å håndtere informasjonsmengdene til store internasjonale datafirma. Nord-Europa er attraktivt på grunn av tilgang til billig fornybar energi, kjølig klima og til dels store ubebygde areal.

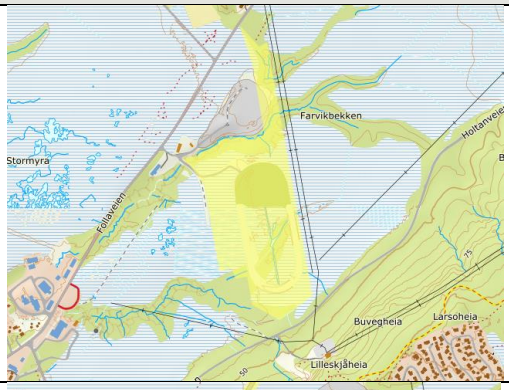
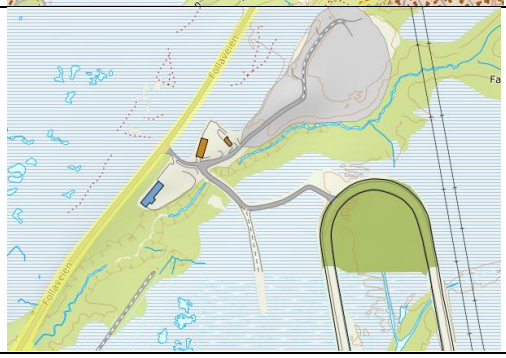
1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

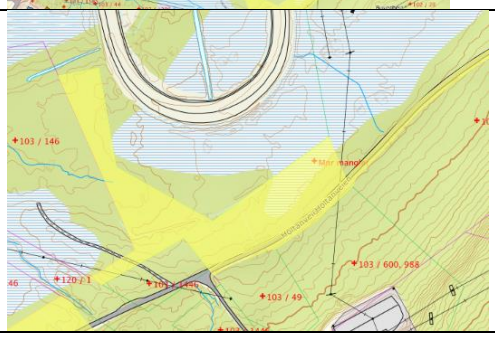
Forslagsstiller er Åsmyra Industripark AS. Prosjektleder er Lasse Bang.

Konsulent er Rambøll. Oppdragsleder er Andrea Marthinsen.

Eierforhold

Tabellen gir en oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet består av, slik det fremkommer i kommunens eiendomsregister.

GNR/BNR	EIER	STØRRELSE (daa)	KARTUTSNITT
103/1451	Fauske kommune	189	
120/1	Statens vegvesen	539	

103/170	Fauske kommune	-	
Mangler	Uavklart	15	

1.3 Krav om konsekvensutredning (KU)

Det er vurdert behov for KU i forbindelse med planarbeidet, jamfør Forskrift om konsekvensutredninger av 1. juli 2017 med vedlegg. I vedlegg 1 og 2 til forskrift om KU angis hva som automatisk fører til konsekvensutredning og hva som skal vurderes om bør konsekvensutredes.

Fauske kommune har vurdert tiltaket til å utløse krav om konsekvensutredning. Tiltaket kommer inn under forskrift om konsekvensutredninger jf. § 6, bokstav b, Vedlegg I, punkt 24; «*Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg med allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²*».

For planer som utløser krav om konsekvensutredning etter § 6, bokstav a og b, skal det utarbeides forslag til planprogram.

Planprogrammet

Planprogrammet skal avklare premisser og klargjøre hensikten med planarbeidet. Det skal videre gis en beskrivelse av innholdet i planen og omfanget av planarbeidet. Omfanget av planarbeidet er en beskrivelse av alternative problemstillinger som vil bli belyst og utredninger som ansees nødvendig for å gi et samlet bilde av tiltakets konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn. Se også Forskrift for konsekvensutredninger, § 6.

Planprogrammet ble lagt ut til offentlig ettersyn i 6 uker fra 18.09.2018. Se kapittel 8 om merknader og behandling.

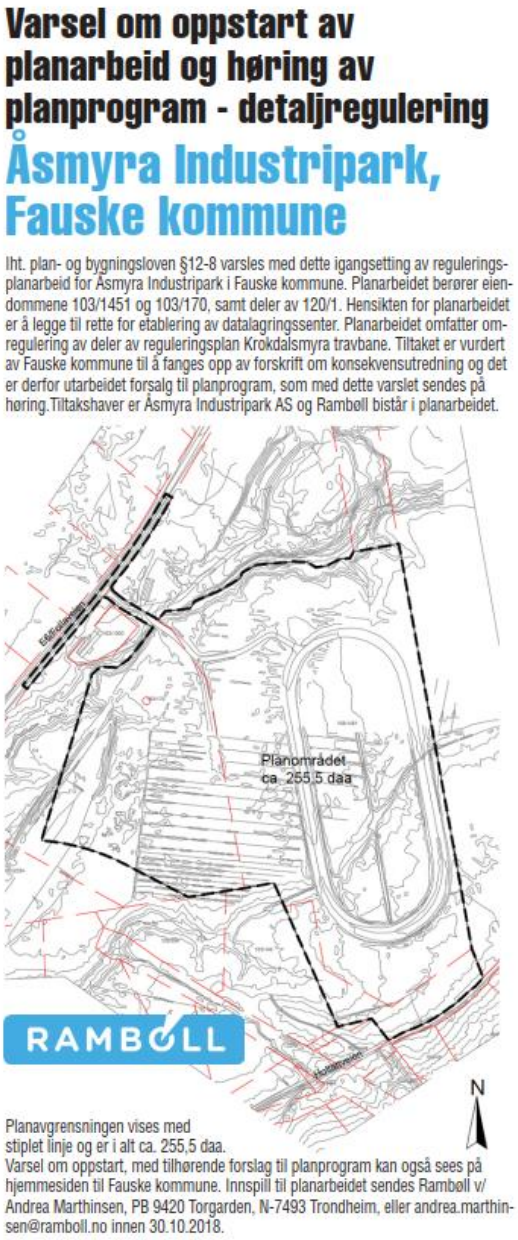
2. PLANPROSESSEN

2.1 Oppstartsmøte

Oppstartmøte med kommunen ble avholdt 11.09.2018.

2.2 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart av planarbeidet ble annonsert på kommunens nettsider samt i Saltenposten. Det ble sendt ut varsel til berørte eiendommer og regionale myndigheter etter adresselister fra Fauske kommune. Frist for uttalelser var 30.10.2018.



Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram - detaljregulering

Åsmyra Industripark, Fauske kommune

Iht. plan- og bygningsloven §12-8 varsles med dette igangsetting av regulerings-planarbeid for Åsmyra Industripark i Fauske kommune. Planarbeidet berører eiendommene 103/1451 og 103/170, samt deler av 120/1. Hensikten for planarbeidet er å legge til rette for etablering av datalagringssenter. Planarbeidet omfatter omregulering av deler av reguleringsplan Krokdalsmyra travbane. Tiltaket er vurdert av Fauske kommune til å fanges opp av forskrift om konsekvensutredning og det er derfor utarbeidet forsalg til planprogram, som med dette varslet sendes på høring.Tiltakshaver er Åsmyra Industripark AS og Rambøll bistår i planarbeidet.

Planavgrensningen vises med stiplet linje og er i alt ca. 255,5 daa.
Varsel om oppstart, med tilhørende forslag til planprogram kan også sees på hjemmesiden til Fauske kommune. Innspill til planarbeidet sendes Rambøll v/ Andrea Marthinsen, PB 9420 Torgarden, N-7493 Trondheim, eller andrea.marthinsen@ramboll.no innen 30.10.2018.

Figur 1 Avisannonse

3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Statlige planer og føringer

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)
Den statlige retningslinjen setter nasjonale mål for klima- og energiplanleggingen i kommuner og fylkeskommuner. De skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging.

Kommunene skal i kommuneplanen eller i en egen kommunedelplan innarbeide tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser og sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i tråd med denne retningslinjen.

Revisjon av planer som behandler klima- og energispørsmål, skal vurderes regelmessig og minst hvert fjerde år i forbindelse med kommunal planstrategi.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)

Støy er et miljøproblem som rammer svært mange mennesker. Støy bidrar til redusert velvære og mistrivsel, og påvirker derfor folks helsetilstand. Formålet med denne retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer.

Retningslinjen gir anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye boliger og annen bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. Gjennom å synliggjøre områder med potensielle støyproblemer vil utbygger og arealplanleggere bevisstgjøres på at spesielle hensyn til støy kan være nødvendig. Bruk av støysoner som virkemiddel er derfor et viktig virkemiddel i retningslinjen.

Retningslinjen skal legges til grunn av kommunene, regionale myndigheter og berørte statlige etater ved arealplanlegging etter plan- og bygningsloven.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)

Retningslinjen er statlige anbefalinger om hvordan luftkvalitet bør håndteres i kommunenes arealplanlegging.

Planlegging etter plan- og bygningsloven skal bidra til at arealbruk og bebyggelse blir til størst mulig gavn for den enkelte og samfunnet, deriblant ved å legge til rette for gode bomiljøer og fremme befolkningens helse. Lokal luftforurensning gir negative helseeffekter i befolkningen ved dagens konsentrasjonsnivåer i byer og tettsteder. Hensikten med denne retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging.

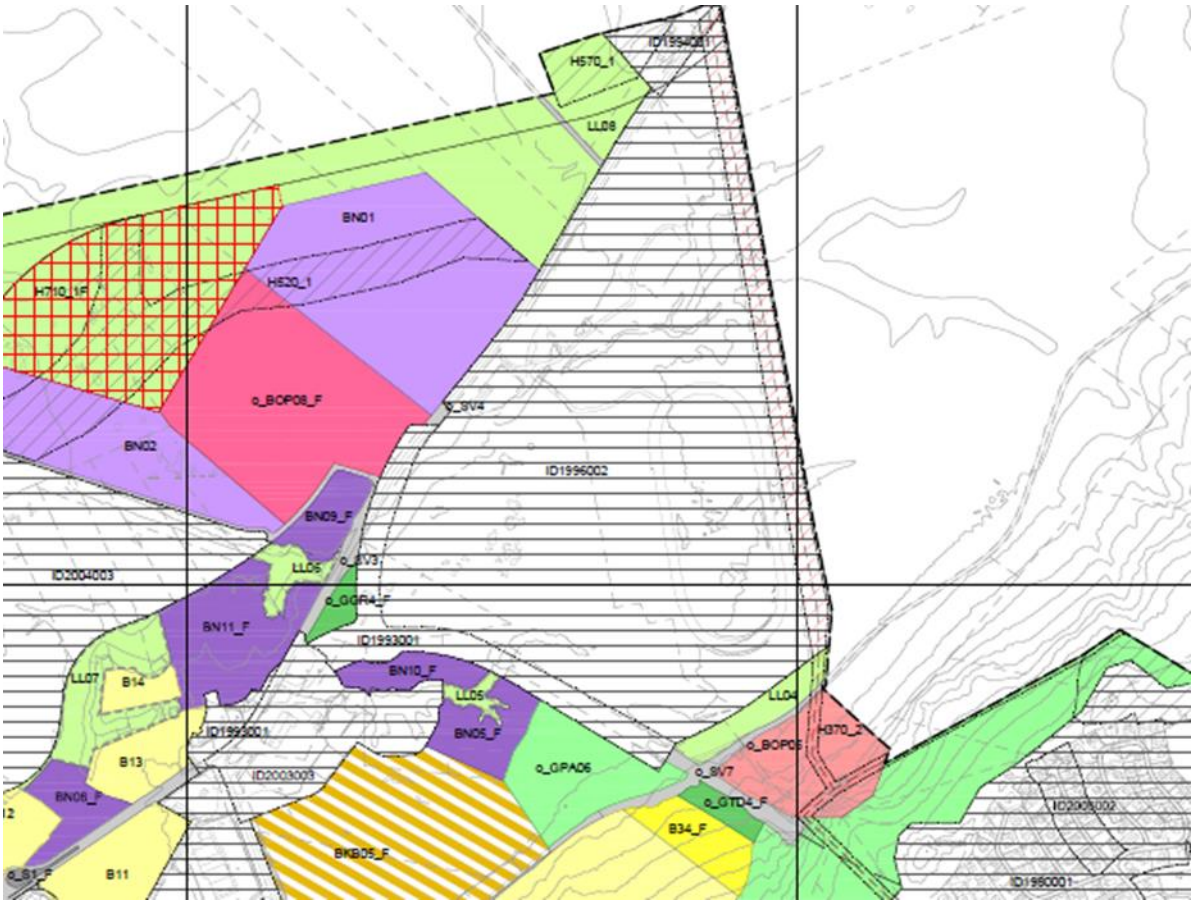
3.2 Regionale planer

Regional plan – klimautfordringene i Nordland 2011-2020
Regional plan – Klimautfordringene i Nordland tar for seg fylkeskommunens egen virksomhet, i tillegg til andre tiltak som kan føre til at Nordlandssamfunnet i sin helhet kan redusere klimagassutslipp. Planen inneholder forslag til konkrete tiltak. Noen av tiltakene er av direkte karakter og kan gjennomføres med de virkemidlene fylkeskommunen har til rådighet. Andre må skje i samarbeid med andre aktører i fylket. En rekke av tiltakene er langsiktige og av mer politisk karakter. I tillegg inneholder planen tiltak som på sikt kan føre til holdningsendringer.

3.3 Kommunale planer

3.3.1 GJELDENDE KOMMUNEDELPLAN

Planområdet er regulert til *gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde* i kommunedelplan for Fauske sentrum. Tilgrensende områder er regulert til næring, offentlig eller privat tjenesteyting og LNFR.



Figur 2 Gjeldende kommunedelplan

3.4 Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner

3.4.1 GJELDENDE REGULERINGSPLAN

I gjeldende reguleringsplan er området regulert til campingplass, travsportanlegg, parkering, kjøreveg, forretning/kontor og friluftsområde.

Figur 3 Gjeldende reguleringsplan

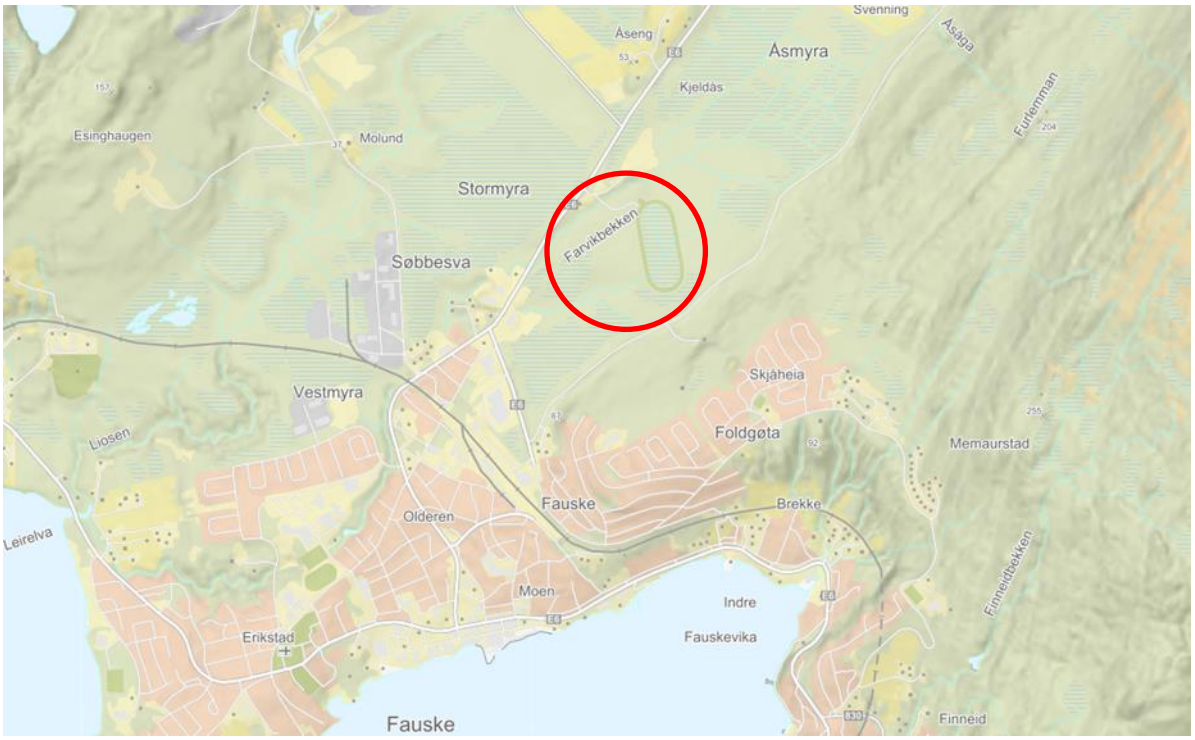
3.5 Analyser og utredninger

Rambøll har gjennomført geoteknisk vurdering for området, G-NOT-001 1350019790-009 datert 31.05.2018. Rapporten ligger som vedlegg.

4. EKSISTERENDE FORHOLD

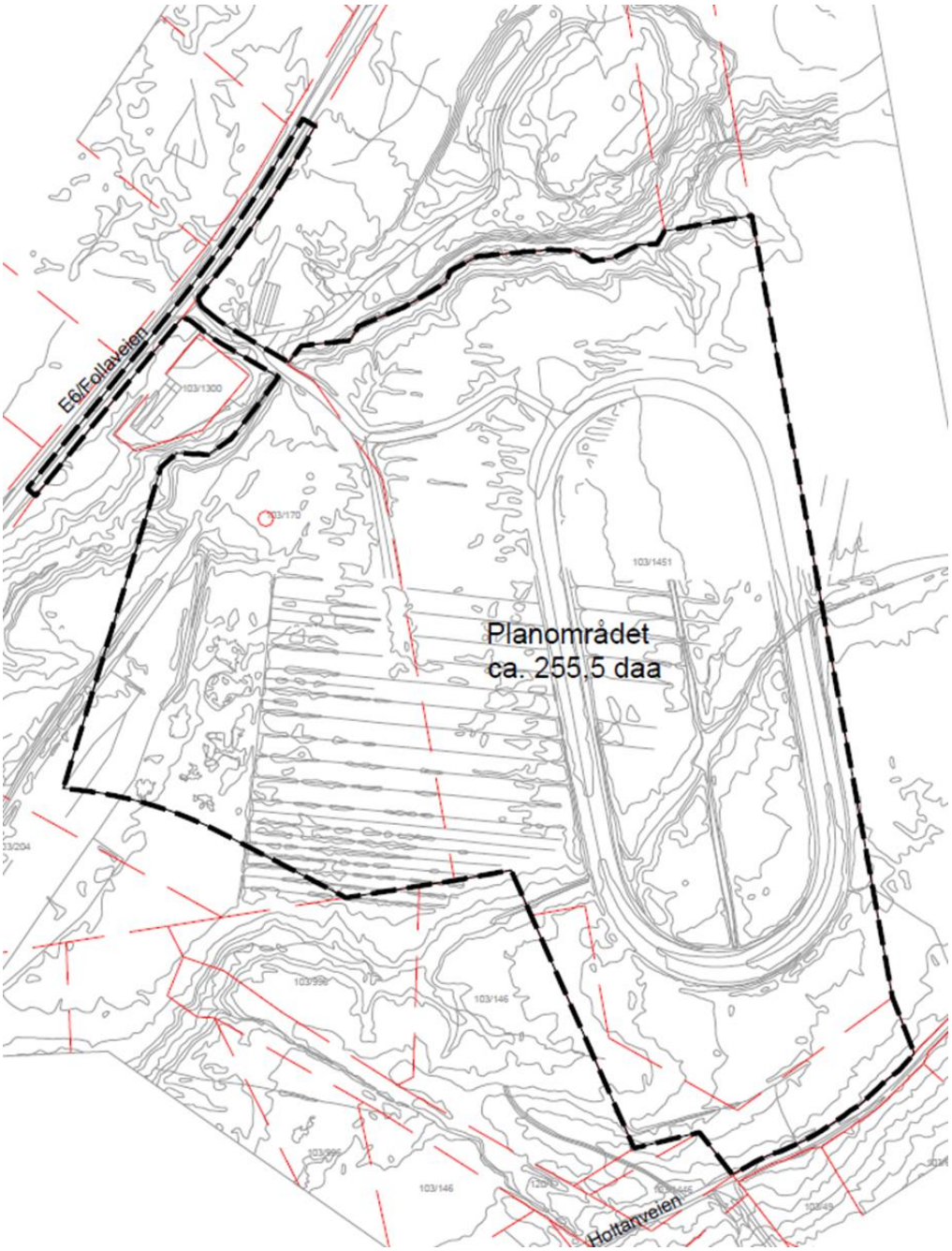
4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger like nord for Fauske sentrum langs E6 nordover og omfatter eiendommene 103/1541 og 103/170, samt deler av 120/1.



Figur 4 Planområdets beliggenhet i Fauske

Planområdet er på ca. 255,5 daa og omfatter «campingtomta» og travbanen i gjeldende reguleringsplan for Krokdalsmyra travbane. Planområdet er avgrenset av Holtanveien i sørøst, høyspentlinjen i øst og bilopphuggeriet og E6 i nordvest. Adkomst til området vil være fra eksisterende avkjørsel fra E6 i nordvest. Eksisterende avkjørsel fra E6 er tatt med i planområdet for å sikre adkomst til nytt næringsareal. Plangrensa er lagt i senterlinja. I sørøst er plangrensa avgrenset i Holtanveien for å gi muligheten for å etablere en gang-/sykkelforbindelse mot Fauske sentrum.



Figur 5 Planområdets avgrensning

4.2 Dagen arealbruk

Planområdet består i dag av opparbeidet travbane, drenert myr med en del vegetasjon og original udrenert myr. Det er også noen bekker i tilknytning til området, med Farvikbekken som avgrenser området mot nord, og en sidebekk til Farvikbekken som ligger sør og sørvest for planområdet.

Tilgrensende planområdet i nordvest ligger et bilopphuggeri og langs østsida av planområdet går det høyspentlinje med trafo i sørøst. Et datalagringssenter har stort kraftbehov og områdets beliggenhet med nær tilgang til energi gjør området attraktivt for etablering av datasenter.

Figur 6 Planområdet med flyfoto

Figur 7 Travbanen innenfor planområdet

4.3 Stedets karakter, bebyggelse og landskap

Planområdet ligger i starten av dalføret Fauskeeidet/ytterkanten av Fauske sentrum. Området er allerede delvis regulert til næringsbebyggelse og grunnforhold begrenser bebyggelsens høyde. Tilgrensende områder er regulert til næringsbebyggelse i kommunedelplan for Fauske sentrum og noen områder er utbygd med industri/næring i dag.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er foretatt en utsjekk i databaser(kulturminnesok.no) for kulturminner. Det er ingen registrerte kulturminner, eller kulturmiljøer, innenfor planområdet. Fylkeskommunen har imidlertid opplyst om en planlagt tysk jernbanestasjon fra 2. verdens krig – Bahnhof Fauske – innenfor planområdet. Den bevarte delen av jernbane traséen over Fauskemyrene er et viktig krigsminne og har internasjonal interesse.

Figur 8 Flyfoto med planlagt jernbanetrasé (Kilde: Nordland fylkeskommune)

4.5 Naturmangfold

Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Miljødirektoratet og i Artsdatabankens artskart. Det er ikke registrert viktige naturtyper i området. Det er registrert bare sparsomt med arter i artskart, med for det meste vanlige arter. Ingen registrerte arter innenfor planområdet. Av rødlistearter er det registrert nebbstar (NT) i utkanten av planområdet i sør.

4.6 Landbruk/naturressurser

Området består i hovedsak av skog og myr. Dyrka mark berøres ikke.

4.7 Trafikkforhold

Fauske ligger langs E6 og er handels- og transportknutepunkt i Salten. Planområdet har adkomst fra E6 i nordvest. Forbi planområdet har E6 en fartsgrense på 80 km/t og en ÅDT på 4 080. Det er ingen gang-/sykkelveg langs E6. Det er ikke registrert trafikkulykker i nærheten av krysset. Langs E6 forbi området er det ikke kollektivholdeplasser.

Figur 9 Adkomst til planområdet fra E6

4.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk

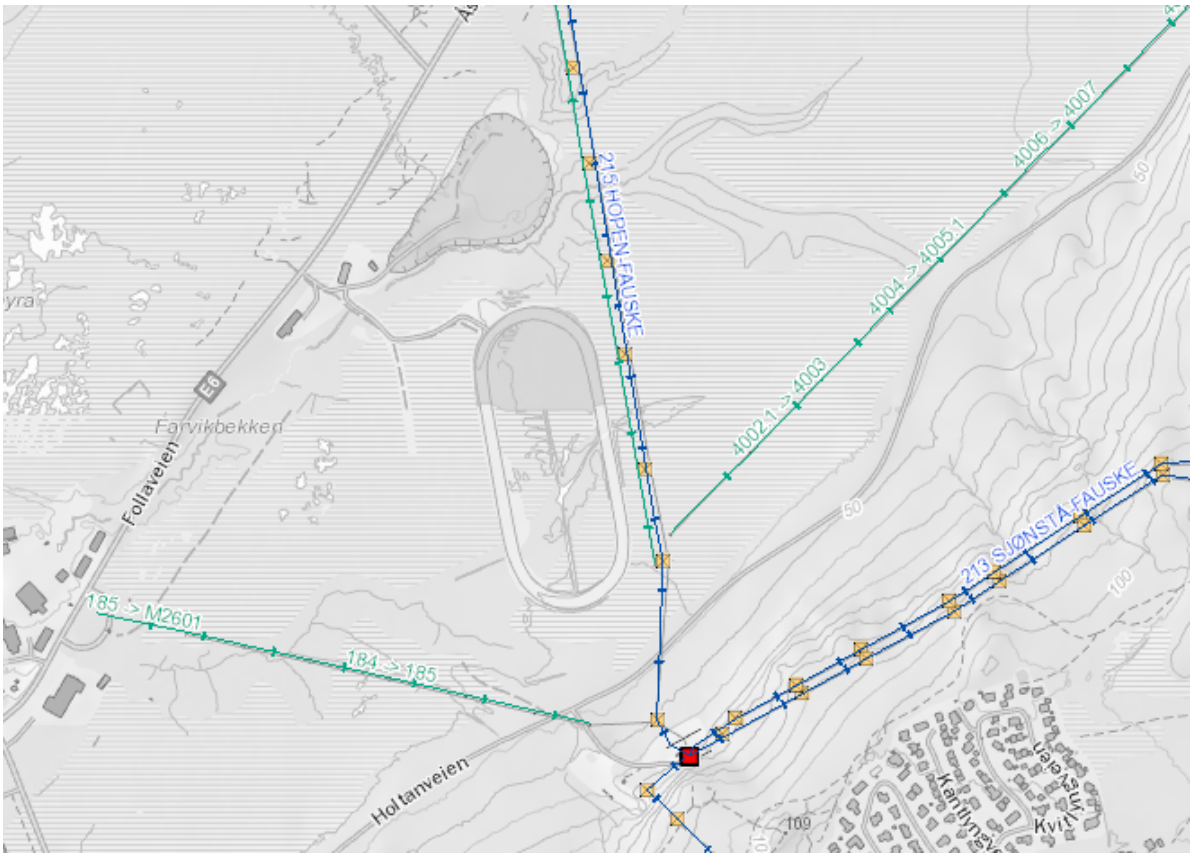
Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Miljødirektoratet. Det er ikke registrert friluftsområder innenfor planområdet. Området består av myr og skogdekte områder som er lite egnet til friluftsliv og området har ikke kvaliteter turområder bør ha. Holtanveien langs sørsiden av planområdet er imidlertid registrert som sommersti. I og med at travbanen er opparbeidet kan området benyttes til fritidsaktiviteter som for eksempel motorsport. Salten motorsport har imidlertid egen bane ca. 25 km utenfor Fauske sentrum.

4.9 Barns interesser

Planområdet er ikke registrert som et område som benyttes av barn og unge, og berører ikke skoleveier, barnehager eller skoler.

4.10 Teknisk infrastruktur

Langs østsida av planområdet går det høyspentlinjer, både regionalt nett og distribusjonsnett. Sør for planområdet går det også høyspentlinje tilknyttet distribusjonsnettet. Høyspentlinjene ender i trafostasjon sørvest for planområdet, sørsiden av Holtanveien.



Figur 10 Høyspentlinjer og trafo i området

4.11 Grunnforhold

På karttjenesten til Norges geologiske undersøkelser er det ikke merket av skredhendelser (steinsprang, leirskred, jordskred, flomskred eller snøskred). Store deler av området ligger imidlertid innenfor aktsomhetsområde for flom og det er påvist kvikkleire langs eksisterende E6 og reguleringsplan for ny E6 sør for planområdet.

Rambøll har i tillegg gjennomført geoteknisk vurdering av det aktuelle området våren 2018, G-NOT-001 1350019790-009. Grunnundersøkelsene viser i hovedsak 1,0-1,5 m myr over leire til berg. Leira er i de fleste punkt sensitiv/kvikk, men i mange punkt er det 15-20 m med ikke-kvikk leire øverst. Stor dybde til berg, over 75 m sentralt i området.

Området er dårlig egnet for tunge eller setningsømfintlige bygg og lagring av masser pga bløt leire og stor dybde til fjell. Ferdig opparbeidet tomt er imidlertid godt egnet for lette bygg med maksimalt 2-3 etasjer.

4.12 Støyforhold

Planområdet består av deler av E6. Områder nærliggende E6 ligger innenfor gul støysone. Det planlegges ikke for støyfølsom bebyggelse innenfor planområdet.

Figur 11 Støyvarselkart for Fauske kommune

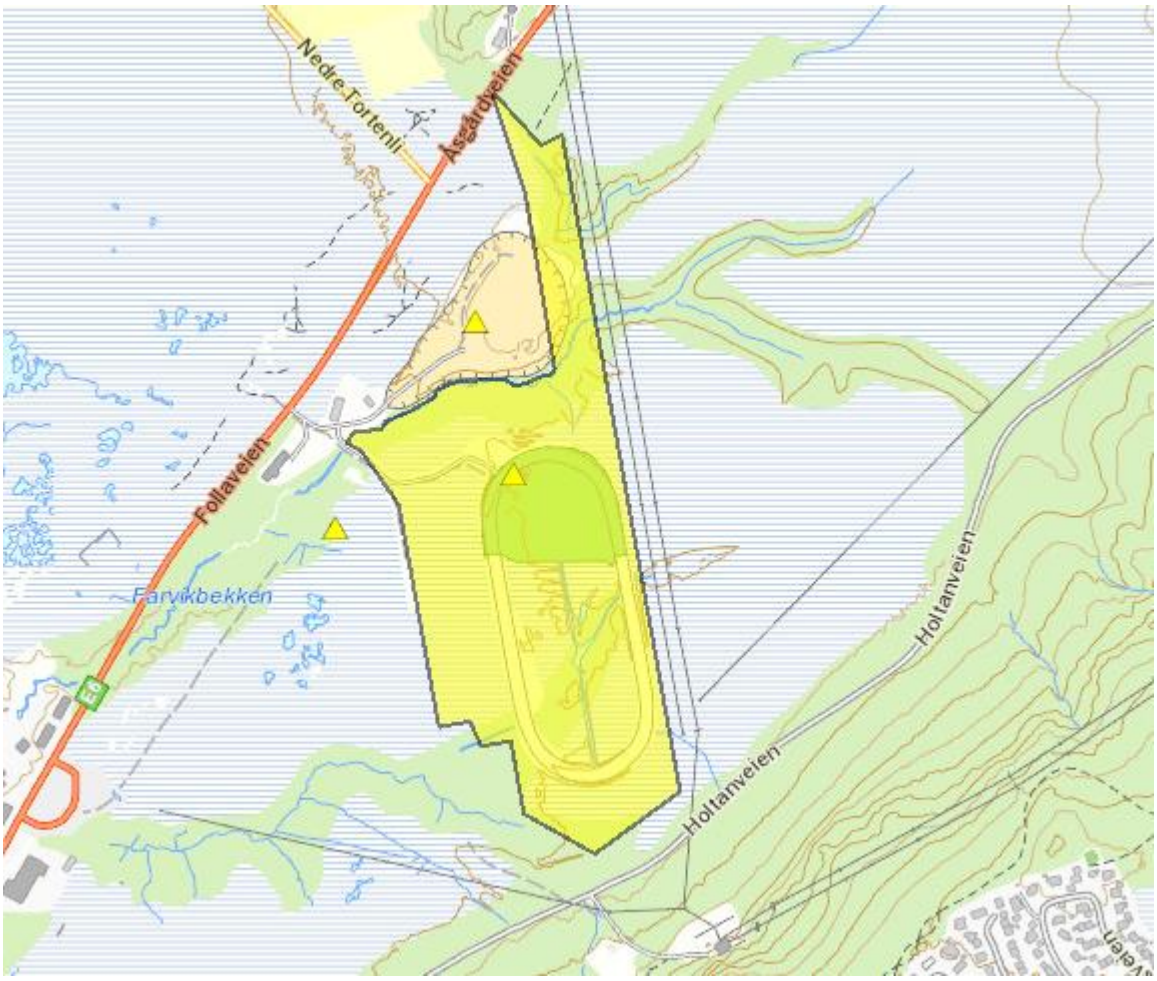
4.13 Forurensning

I store deler av planområdet, der det er myr, oppfattes terrenget å være uberørt. Myra på planområdet er i stor grad drenert og bevokst. Selve travbanen ligger på oppfylte masser. Langs travbanen på østsiden kan det være lagt opp torv fra grøfting og/eller masseutskifting for travbanen, som kan forklare høyere terrengnivå og større torvmektighet. Ytterligere detaljer vedr grunnarbeid og evt masseutskiftning for travbanen er ikke kjent. Geotekniske grunnundersøkelser viser at grunnforholdene består av et topplag av torv over normalkonsolidert leire til stor dybde. (G-not-001 1350019790-009, Rambøll).

Norgeibilder.no sine flyfoto av området går bare tilbake til 2004, men eneste inngripen i planområdet ser ut til å være travbanen som ligger på fyllmasser. Vedtak for Travbanen fra 2003 forteller at anlegget ble bygd av en videregående skole fra 98-04 og ble etablert med steinmasser. Torv/myr har ligget uberørt og kan inneholde naturlig forurensning i form av hydrokarboner. Masseutskiftning anbefalt av geoteknikk er å fjerne all torv/myr på alt areal med planer om fremtidig utnyttelse.

Vest for reguleringsplanområdet, eiendom 103/1300, er det registrert bilopphuggingsvirksomhet på seeiendom.no.

Søk i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase viser tre punktmarkeringer og et stort skravert område markert med Dompen avfallsplass – nedlagt kommunal fylling. I tillegg er et mindre delområde i vest benyttet til biloppstillingsplass, noe som gir grunn til å tro at det er forurensning på området. I følge Grunnforurensningsdatabasen er det utarbeidet en avslutningsplan for deponiet, og overvåkning av sigevann pågår.



Figur 12 Grunnforurensning i området

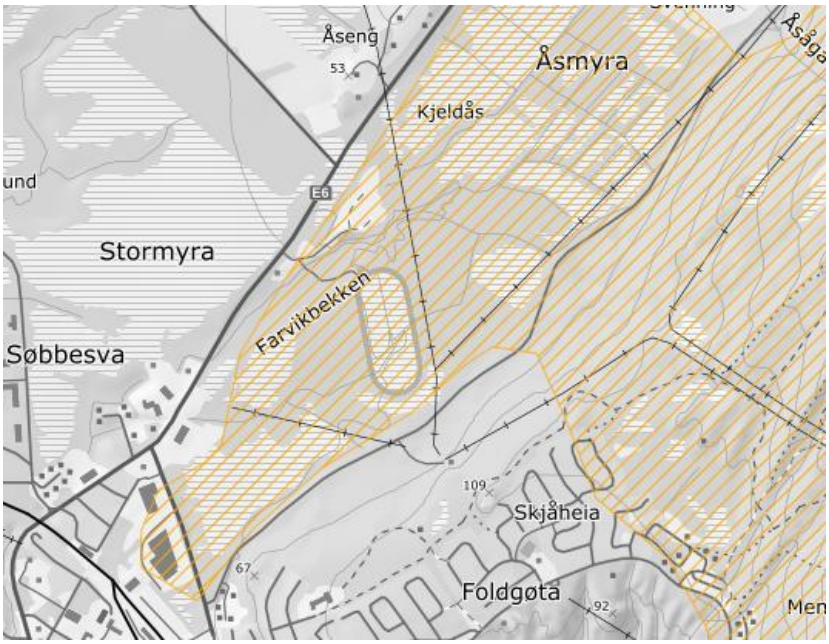
Basert på kart, tegninger, notater og rapporter som beskriver Dompen avfallsplass ser det ikke ut til at deponiet har utstrekning inn i reguleringsområdet. Fauske kommune har etablert sigevannsoppsamling i kulvert fra fyllinga som gjør at det er lite sannsynlig at forurenset sigevann renner mot reguleringsområdet.

Ut i fra eksisterende rapporter har det ikke blitt foretatt noen miljøtekniske grunnundersøkelser verken på Dompen eller planområdet. I Norconsults rapport «*Tiltaksplans for avslutning, kontroll og etterdrift av nedlagte kommunale avfallsplasser*» fra 1998 ble det tatt 3 vannprøver i Farvikbekken som viste at sigevann fra fyllinga dreneres til bekken, Norconsult 1998, Figur 4.

De 3 punktene i grunnforurensningsdatabasen er mest sannsynlig disse 3 vannprøvene eller andre vannprøver tatt i ettertid. Siden rapportene ikke inneholdt noen koordinater har nok prøvene blitt tilegnet egne tomter og ført opp som store skraverte områder. Blant disse er travbanetomten, gnr/bnr 103/1451. Travbanetomten kan også ha blitt markert fordi dens nordlige del overlapper deponiet mot øst.

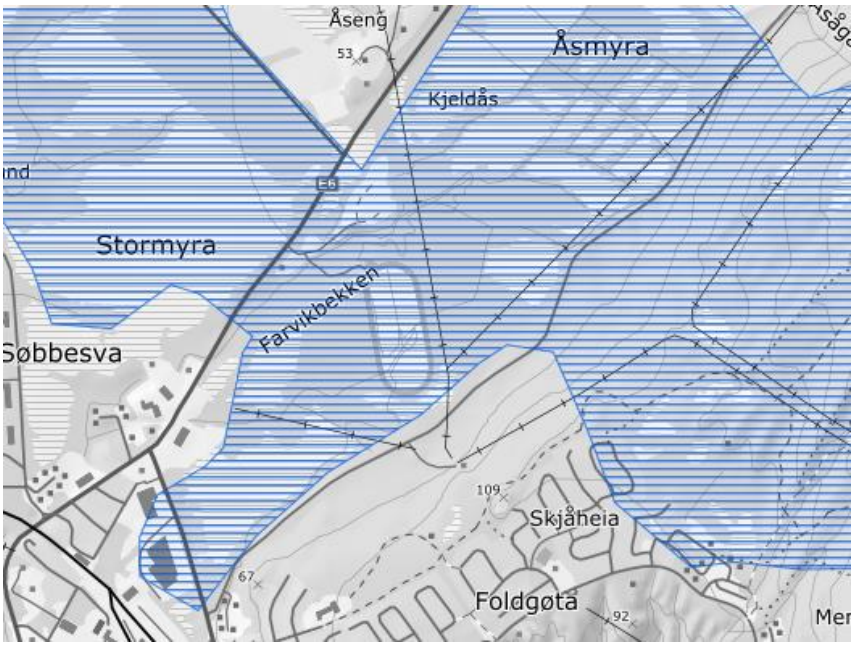
4.14 Samiske interesser

Planområdet ligger innenfor høstvinterbeite og vinterbeite. Høstvinterbeite skilles mellom tidlige høstvinterbeite og spredt brukte områder. Tidlig høstvinterbeiter er området som ofte pakkes til med snø og blir utilgjengelige for reinen utover vinteren. Spredt brukte områder er området som benyttes i samme periode som intensivt brukte områder. Planområdet ligger innenfor spredt brukte områder.



Figur 13 Spredt brukte høstvinterbeite

Vinterbeite skiller mellom senvinterland og tidlig vinterland. Senvinterland er områder som normalt er mest sikre mot store snømengder og nedising på midt- og senvinteren. Tidlig vinterland benyttes tidlig, ofte lavere liggende vinterområder, som regel mindre intensivt brukt. Planområder ligger innenfor senvinterland.

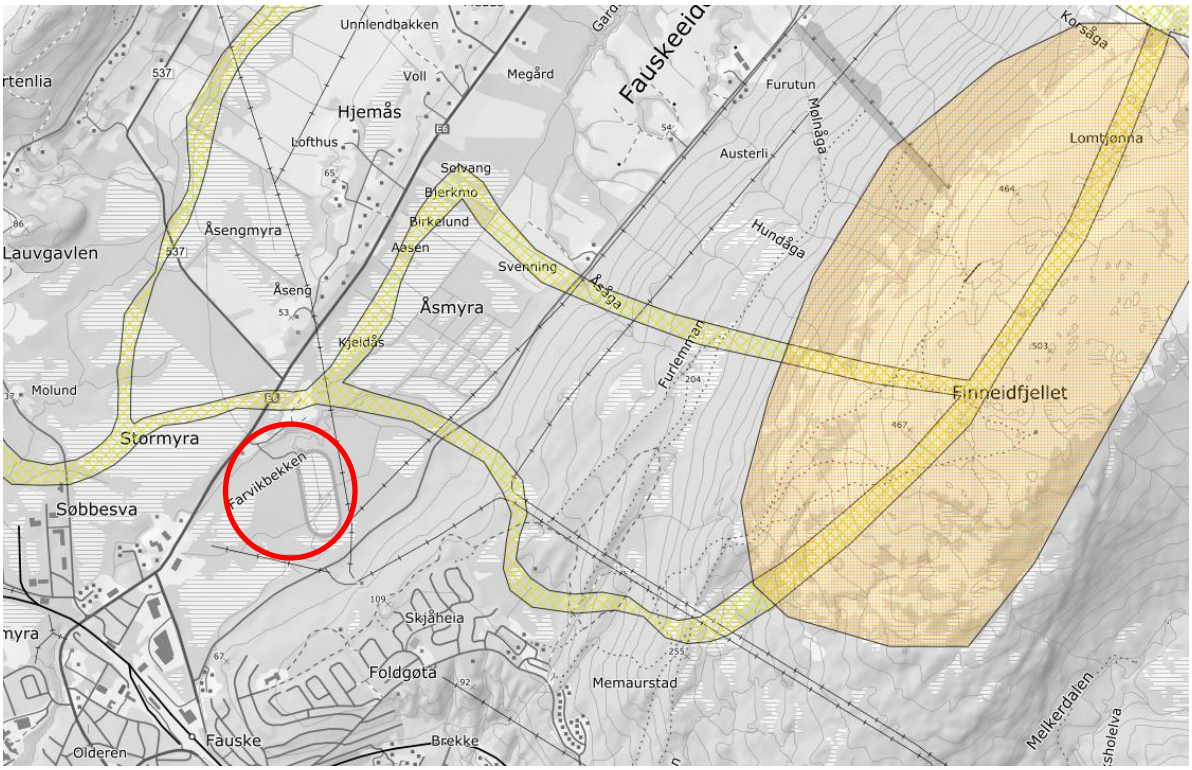


Figur 14 Senvinterbeite, intensivt brukt

Nord for planområdet er det kartlagt en flyttlei for rein. En flyttlei er en lei eller trasé i terrenget der reinen enten drives eller trekker selv mellom årstidsbeitene. Flyttleien kobler beiteområder lenger vest i distriktet med beiteområder øst for E6 og oppsamlingsområdet på Finneidfjellet.

Hovedsakelig symboliserer flyttlei en aktiv flytting/driving av rein, og ifølge reindriftsloven § 22 må ikke reindriftens flyttleier stenges.

Bredden vil variere, blant annet etter terrenget og snøforholdene samt størrelsen og samlingen på flokken. Beitelommer/overnattingsbeite er markert som utvidelser. Høstflyttingen foregår som oftest mer spredt og over adskillig lenger tid enn vårflyttingen. Derfor er fote høstleia bredere.



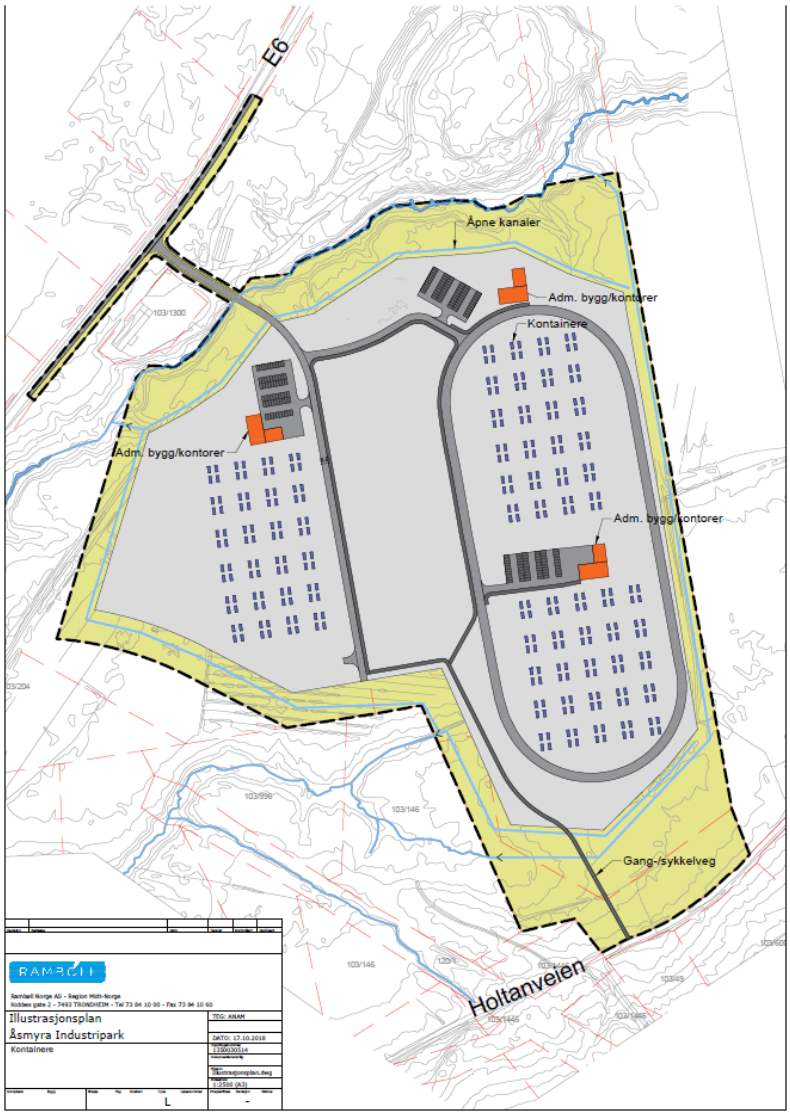
Figur 15 Flyttlei nord for planområdet

5. PLANFORSLAGET

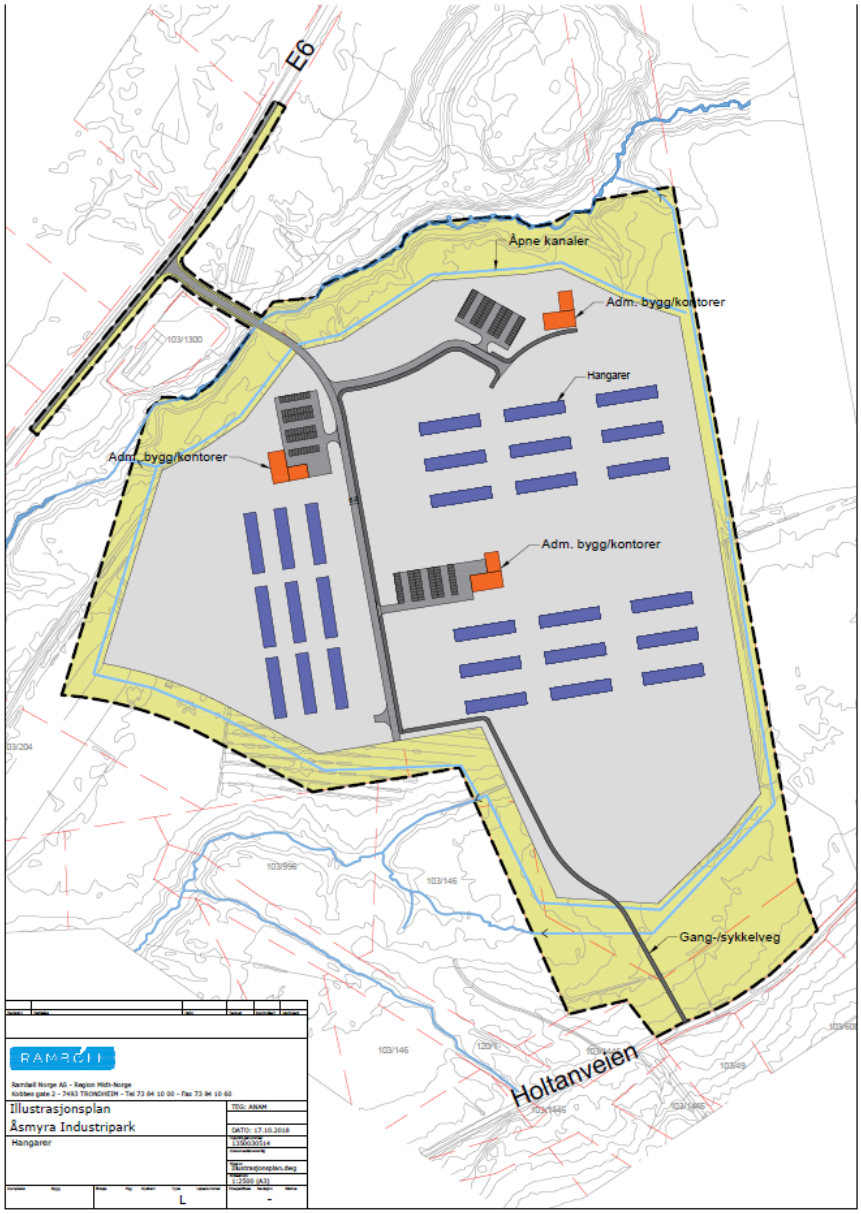
5.1 Planens hensikt, avgrensning

Planforslaget omfatter forslag til detaljregulering av industriområde i Fauske kommune. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for industrivirksomhet, som krever store arealer, og som relativt sett har få arbeidsplasser i forhold til volum. Området er tiltenkt kraftkrevende industrivirksomhet som datasenter og/eller batteriproduksjon, men annen industri kan også være aktuelt. Planforslaget er derfor utarbeidet med fleksibilitet innenfor industriformålet.

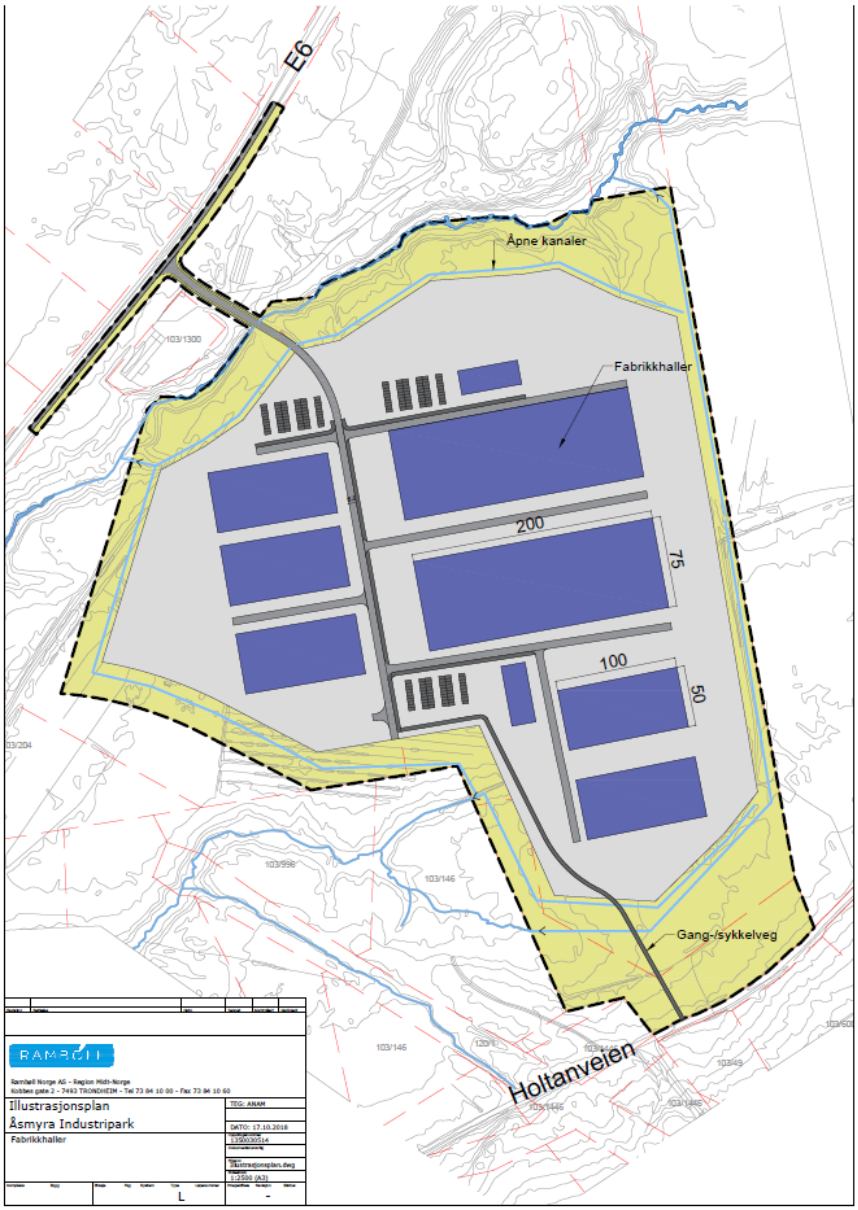
Aktører innenfor datasenterbransjen vil ha ulike preferanser og måte å bygge og arrondere sitt anlegg på. Planforslaget er av den grunn gjort fleksibelt med tanke på plassering av bebyggelse innenfor industriformålet.



Figur 16 Illustrasjonsplan - datasenter med kontainerløsning



Figur 17 Illustrasjonsplan - datasenter med hangarer



Figur 18 Illustrasjonsplan - større industribygg/fabrikkhaller

5.2 Reguleringsformål

REGULERINGSFORMÅL (PBL §12-5)	BETEGNELSE (jf. kart)	STØRRELSE (daa)
Nr. 1 Bebyggelse og anlegg		
Industri	*I*	225,6
Nr. 2 Samferdselsanlegg og infrastruktur		
Kjøreveg	*KV*	2,1
Gang-/sykkelveg	*GS*	0,1
Annen veggrunn – grøntareal	*AVG*	2,1
Nr. 3 Grønnstruktur		
Vegetasjonsskjerm	*GV*	25,4
Hensynssoner (PBL §12-6)		
a.1 Sikringssoner		
Frisikt	*H140*	0,8
a.3 Faresoner		
Ras- og skredfare	*H310*	11,0
c særlige hensyn til landskap og grønnstruktur samt bevaring av natur- eller kulturmiljø		
Bevaring kulturmiljø	*H570*	3,0

5.2.1 INDUSTRI

Området reguleres til industri og er i hovedsak tiltenkt datasenter, men andre industrivirksomheter er også aktuelt. Det tillates å oppføre industribygg, samt andre nødvendige anlegg som administrasjonsbygg, anlegg for nødstrøm, parkeringsplasser, interne veier, logistikk- og servicebygninger etc. innenfor arealet. Grunnforholdene begrenser bebyggelsens høyde. Det tillates etablert lette konstruksjoner med maks 2-3 etasjer. Maksimal gesimshøyde er satt til 11 meter og maksimal utnyttelse av tomta er satt til 50% BYA.

Datasenter

Det arbeides med etablering av datasenterindustri på området. Et datasenter er et anlegg bestående av servere og andre komponenter som brukes til å organisere, behandle, lagre og spre store mengder data. Dataserverne genererer varmeenergi og det vil vurderes om det er mulig å nytte gjøre seg av denne varmen til oppvarmingsformål. Et datasenter kan utformes på flere måter.

Eksempler på hvordan et datasenteranlegg kan utformes:

- Kontainerløsning: Flere frittstående kontainere og frittstående fordelingstrafoer
- Hangarløsning: Flere hangarer
- Større industribygg

Figur 19 Eksempel på kontainerløsning

Figur 20 Eksempel på større industribygg (Kilde: nordlys.no)

Utbyggingstrinn
Planområdet er stort og vil ha flere utbyggingstrinn. Ved etablering av datasenter vil det i første omgang være aktuelt å bygge ut datasenter ca. 20 kontainere, tilsvarende 20 MW (megawatt). Det er opplyst at det er ledig kapasitet i Fauske trafo. Videre ønskes det tilgang på ytterligere 50 MW. Ytterligere 130 MW ønskes når ny Salten trafo er operativ (2022-2023). Totalt utgjør dette 200 MW. Videre ekspansjon av datasenter/batteriproduksjon kan bli aktuelt på et senere tidspunkt. Illustrasjonsplanen illustrerer derfor bebyggelse med behov for ca. 300 MW.

5.2.2 KJØREVEG
Planområdet har adkomst fra E6/Follaveien i nord. Videre reguleres adkomsten fram til industriområdet. Kjørevegene skal være offentlige og opparbeides med bredde anvist på plankartet. Kjørevegene og kryss med E6 er dimensjonert etter håndbok N100.

5.2.3 GANG-/SYKKELVEG
Det reguleres gang-/sykkelveg fram til industriområdet fra Holtanveien. Gang-/sykkelvegen skal være offentlig og opparbeides med bredde anvist på plankartet.

5.2.4 VEGETASJONSSKJERM
Det reguleres en vegetasjonsskjerm langs Farvikbekken i nord, samt mot Holtan veien i sør. Vegetasjonsskjermen skal fungere som en visuell avgrensing mot omkringliggende området og skal beplantes med stedegen vegetasjon.

5.2.5 BESTEMMELSESOMRÅDER
Utforming (#1)
Området av avsatt til overvannshåndtering. Det skal innenfor arealet etableres åpne kanaler som skal fungere som både transportvei for overvann og fordrøyningsmagasin.

5.2.6 HENSYNSSONER
Ras-/skredfare
Det er avsatt en 20 meter bred sone mot Farvikbekken. Sonen skal fungere som en sikringssone mot Farvikbekken, da det er observert erosjon i bekken. Det tillates ikke bebyggelse innenfor arealet.

Bevaring kulturmiljø
Den bevarte delen av jernbanetraséen fra andre verdenskrig ligger innenfor planområdet i vest, og anses som et viktig krigsminne. Det er lagt inn hensynssone for å sikre bevaring av krigsminnet.

5.3 Parkering
I kommuneplanen for Fauske er det parkeringskrav for ulike typer tiltak differensiert på hvor det er i kommunen. Planforslaget ligger innenfor sone C og har da krav på 1 bil p-plass og 0,5 sykkelplasser pr. 100 m^2 industri.

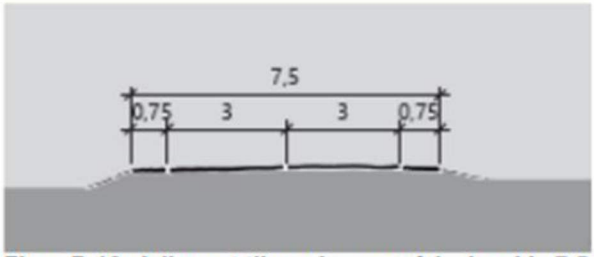
Tabell 1 Parkeringsnormen for Fauske kommune

Virksomhet	Enhet	Sone A		Sone B		Sone C		Sone D	
		Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel

Industri/vare/lager	100 m^2 BRA	0,5-1,0	0,5	0,5-1,0	0,5	1	0,5	-	-

5.4 Trafikk

Området har adkomst for kjøretøy fra eksisterende kryss med E6. Eksisterende E6 kan betraktes som H1-veg med ÅDT < 6000 og fartsgrense 80 km/t. Internveg i området er dimensjonert etter ny N100 med 2x3,0 m kjørebane og 2x0,75 m skulder, totalt 7,5 m.

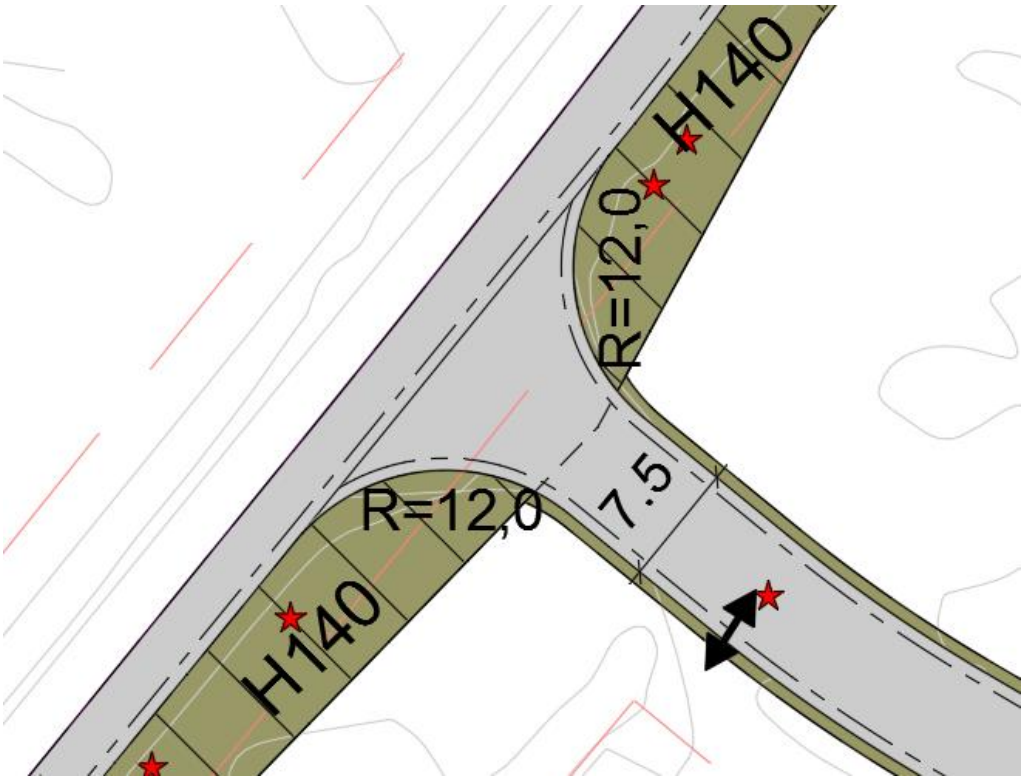


Figur B.16: Adkomst til næringsområde, bredde 7,5 m (mål i m)

Behov for egne tiltak for gang- og sykkeltrafikken vurderes særskilt fra prosjekt til prosjekt. Krav til linjeføring er gitt i kapittel B.2.

Figur 21 Adkomst til næringsområde

Krysset med E6 er utformet etter ny N100 med lastebil som dimensjonerende kjøretøy. Radius er satt til 12,0 m og siktlinjer til 10x138 m.



Figur 22 Kryssutforming

Det legges opp til gang-/sykkelveg i sør mot Holtanveien. Dette gir mulighet for forlengelse av regulert gang-/sykkelveg langs Holtanveien i Terminalveien øst prosjektet og fram til planområdet.

5.5 Miljøfokus

Dataserverne genererer varmeenergi og det vil vurderes om det er mulig å nytte gjøre seg av denne varmen til oppvarmingsformål. Bygninger skal utformes med grønne tak, om mulig. Dette avhenger av utbyggingsform.

5.6 Teknisk infrastruktur

5.6.1 OVERVANNSHÅNDTERING OG VA-PLAN

Det er utarbeidet en overordnet VA-plan med tilhørende VA-notat, som er gitt som vedlegg. En oppsummering er gitt nedenfor.

Vann hentes fra kum fra kum i sør som er knyttet til 225 mm PE-ledning, kummen var oppgradert i 2017. Plassering er vist i VA-planen. Spillvann sendes nord til pumpestasjon som pumper drensvann fra Dompen til avløpsrenseanlegg. Kapasiteten er ukjent og pumpestasjon kan måtte oppgraderes, avhengig av avløpsmengden.

Det legges opp til overvannshåndtering med åpne kanaler rundt hele industriområdet. Avskjærende grøft i øst tar avrenning fra myra utenfor planområdet og sender det til Farvikbekken/Krokdalsbekken. Kanalene rundt industriområdet fungerer som både transportveg

for overvann og som fordrøyningsmagasin. Det etableres utløpskontroll til bekk. Drensrør/overvann/takvann fra planområdet føres til nærmeste kanal.

Det må være 5% helning fra planområdet til kanal for av overflatevann skal renne av.

5.6.2 EL-FORSYNING

Første utbyggingstrinn har behov for 20 MW. Det er opplyst at det er tilgjengelig kapasitet i Fauske trafo. Deretter ønskes det tilgang på ytterligere 50 MW, og videre ytterligere 130 MW når ny Salten trafo er operativ (2022-2023).

5.7 Rekkefølgebestemmelser

5.7.1 KJØREVEGER

Kjøreveger og gang-/sykkelveg skal opparbeides før det gis brukstillatelse.

5.7.2 GEOTEKNIKK

Det skal foreligge dokumentasjon som oppfyller kravene om sikker byggegrunn i TEK17 og PBLs §28-1 før det gis igangsettingstillatelse.

5.7.3 PLAN FOR VA

Det skal foreligge plan for overvannshåndtering før det gis igangsettingstillatelse. Planen skal inneholde dokumentasjon på at valgt løsning ikke øker belastningen på dagens overvannsnett nedstrøms planområdet.

5.7.4 BYGGE- OG ANLEGGSVIRKSOMHET

Plan for masseutskiftning skal være en del av byggesøknaden.

Nødvendige beskyttelsestiltak for å hindre økt belastning på dagens overvannsnett skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

6. VIRKNINGER

6.1 Overordnede planer

Området er i gjeldende reguleringsplan regulert til byggeområde og travbane er opparbeidet. Tiltaket medfører omreguleringen av området til industri og tiltaket er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan. Det er derfor blitt utarbeidet et planprogram, der temaene forurensning, vann- og avløp (særlig overvann) og CO2-utslipp er pekt på som temaer for utredning.

6.2 Stedets karakter, byform, estetikk og landskap

Planområdet er et relativt flatt myrområde som ligger i bunnen av et dalføre. Nærliggende områder er regulert til industri/næring i kommuneplanens arealdel og området sørover er utbygd til industri/næring. I sørøst stiger terrenget opp mot et boligområde. Dalsida er skogkledd men anlegget er stort og vil likevel kunne være synlig fra boligområdet.

Planlagt bebyggelse er begrenset til 11 meter og områdene rundt planområdet er skogkledt som gjør tiltaket mindre synlig for nærliggende områder. I tillegg reguleres det inn en vegetasjonsskjerm mot Farvikbekken i nord/vest og mot Holtanveien i sør. Vegetasjonsskjermen skal fungere som en visuell avgrensning av området og skal beplantes med stedegen vegetasjon.

6.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet. Dersom det oppdages kulturminner under byggearbeidene, gjelder varslingsplikten jf. KML § 8.2, 2.ledd. Fylkeskommunen har imidlertid opplyst om krigsminne innenfor planområdet og det er lagt inn hensynssone i plankartet.

6.4 Trafikkforhold

6.4.1 TRAFIKKVEKST E6

I forbindelse med NTP 2018-2029 er det utarbeidet fylkesvise trafikkprognoser for persontransport og godstransport på veg. Prognosene er gjengitt i TØI-rapport 1554/2017 og 1555/2017. Forventet trafikk på E6 kan anslagsvis beregnes ut fra disse prognosene.

Forenklet ÅDT 2017 med 4 080 kjt/døgn med 15% lange (over 5,5 m) vurderes slik:

- Persontransport 2017: 3 470 kjt/døgn
- Godstransport: 610 kjt/døgn

Trafikkvekst i henhold til trafikkprognosene tilsier: 4,9% vekst for godstransport og 9,4% vekst for persontransport.

I 2040 kan det da forventes en trafikkmengde på E6 på ca.:

- 3 800 kjt/døgn for persontransport
- 900 kjt/døgn for godstransport
- Totalt ca. 4 700 kjt/døgn

Dimensjonerende time E6 i 2040 (12% av ÅDT, ref. håndbok V713): 560 kjt/t.

6.4.2 INDUSTRIOMRÅDET

Det skal etableres inntil 200 nye arbeidsplasser ved etablering av datasenter. I første omgang 60-100 arbeidsplasser.

SVVs håndbok V713 angir turproduksjon for ulike typer aktivitet/næring:

- Industri og kontor har ca. 2,5 bilturer pr. ansatt pr. døgn i gjennomsnitt.

Tiltaket alene vil da gi en turproduksjon på ca. 500 kjt/døgn for 200 arbeidsplasser.

Åsmyra vil ha noe større trafikkandel i maksimaltimen: anslag 15%, ca. 110 kjt/t. Morgenrushet vil være dimensjonerende med tanke på eventuell kanalisering i krysset.

Retningsfordeling:
85% avsving fra E6: 94 kjt/t
15% utkjøring til E6: 16 kjt/t

Det kan forventes at de fleste vil komme fra sør (Fauske sentrum) – anslag 80%.
Høyresving inn til Åsmyra: 94*0,8 = 75 kjt/t
Venstresving inn til Åsmyra: 94*0,2 = 19 kjt/t

Ut fra første byggetrinn er det ikke behov for venstresvingefelt/passeringslomme i krysset. På sikt kan det bli behov for en form for kanalisering. Krysset har i dag samme standard som nærliggende kryss på E6.

6.4.3 GANGE/SYKKEL OG KOLLEKTIVTRANSPORT

Det legges opp til gang-/sykkelforbindelse mot Holtanveien, da dette gir kortest avstand mot Fauske sentrum. Når Holtanveien får forbindelse med Krokdalsmyra vil områdene i sør og vest for Fauske sentrum ha mulighet for adkomst uten å benytte E6.

I forbindelse med tiltaket er det ikke forutsatt endringer i kollektivtilbudet. I Terminalveien er det holdeplasser (lokalrute).

6.5 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Området er ikke registrert som et friluftsområde og består av myr og skogdekte områder som er lite egnet til friluftsliv. Området grenser også til både et bilopphuggeri, deponi og høyspentlinjer. Området anses ikke å ha kvaliteter et turområde bør ha og tiltaket berører ikke kartlagte friluftsområder eller potensielle friluftsområder.

Holtanveien er imidlertid registrert som turveg på sommerstid. Det reguleres inn en vegetasjonsskjerm mot Holtanveien som vil fungere som en visuell avgrensing.

6.6 Barns interesser

Området består av store myrområder, samt grenser til både E6, et bilopphuggeri, deponi og høyspentanlegg, som gjør området lite egent for barn og unge. Planområdet berører heller ikke skoleveier, barnehager eller skoler.

6.7 Forurensning

Forurensningsnotat er gitt som eget vedlegg.

Planområdet består hovedsakelig av uberørt myr/torv, bortsett fra Travbanen som er etablert med steinmasser, som normalt er rene masser.

Markeringene i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase viser mest sannsynlig vannprøver tatt i Farvikbekken i 1998, noe som har ført til skraveringer av bl.a. hele Travbanetomta.

Verken deponiet eller bilopphuggingstomta ligger i selve planområdet, og det er ikke behov for en omfattende miljøteknisk grunnundersøkelse på planområdet.

Det er ikke usannsynlig at det kan påtreffes forurenset grunn ved omarbeiding av adkomstvei til reguleringsplanområdet, nord for bilopphuggingstomta. I forurensningsforskriftens §2-4 står det: *Dersom det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i området, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i* 6/6 *grunnen.* Siden omfanget av forurensede masser vil være begrenset til en kort strekning langs adkomstvei, kan det lages en rammeplan som beskriver hvordan eventuelle forurensede masser skal håndteres. Det er tilstrekkelig å utføre prøvetaking av massene i forbindelse med tiltaksgjennomføring.

6.8 CO2-utslipp

Konsekvensvurdering av CO2-utslipp med avbøtende tiltak er gitt som vedlegg.

CO2-regnskapet er basert på gjennomsnittstall og referanseverdier, estimatet fører derfor med seg en betydelig usikkerhet.

Utgraving og deponering av myra kan føre til utslipp tilsvarende 70 500 tonn CO2, noe som tilsvarer utslippet til 8 200 nordmenn i ett år. Arealeffektiv arealbruk vil være et godt avbøtende tiltak da det vil redusere omfanget av inngrepet. Videre kan man restaurere direkte effekter av inngrepet ved å bruke utgravde torvmasser til rehabilitering av myrer i nærområdet. Dette bidrar både til å redusere nedbrytingen av utgravde masser og en redusert nedbryting av eksisterende grøfter/drenert myr. Dette er et tiltak som kan gi dobbel effekt og kan føre til et negativt klimagassutslipp da man tar vare på utgravd myr og hindrer allerede drenert myr å nedbryte.

6.9 Teknisk infrastruktur

6.9.1 VANN, AVLØP OG OVERVANN

VA-notat er gitt som vedlegg.

Vann hentes fra kum i sør som er knyttet til 225 mm PE-ledning. Spillvann sendes nord til pumpestasjon som pumper drensvann fra Dompen til avløpsrenseanlegg. Kapasiteten er ukjent og pumpestasjons kan måtte oppgraderes.

VA-planen legger opp til en overvannshåndtering som ikke skal forverre dagens situasjon. Det legges opp til kanaler rundt området med to utløp, et ti Farvikbekken i nord og et til Krokdalsbekken

i sør. Kanalene vil fungere som fordrøyningsmagasin samt transportvei for overvannet. Utløpene forslås med vannbrems som vil gi et maksimalt utløp på 190 l/s til hvert av bekkeløpene.

Kanalløsningen gir mulighet for å redusere belastningen til bekkeløpene. Kanalene som er skissert i VA-planen har et samlet fordrøyningsvolum på 10 000 m^3 og tiltaket har kun behov for 2 600 m^3. Ved å benytte halve fordrøyningsvolumet (5 000 m^3), kan utløp til hvert av bekkeløpene halveres til 95 l/s.

6.9.2 EL-FORSYNING

Energibehovet er beskrevet i kap. 5.6.2.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Fauske trafo. Tilførsel av kabel fra trafo til tomt vil dermed kunne gjøres uten store utfordringer. Kabeltilførsel vil ses i sammenheng med etablering av nytt blålysbygg på Fauske der tilførsel av kraft også skal hentes fra Fauske trafo.

Tiltakshaver har søkt om uttak av kraft. Arbeid/avtaler/tariff i forbindelse med kabel fra Fauske trafo til tomt avtales med områdekonsesjonshaver Indre Salten Energi.

6.10 Reindrift

Planområdet ligger i utkanten av beiteområder og berører ikke parrings- eller kalvingsområder, trekkleier eller oppsamlingsplasser. Det er imidlertid kartlagt en flyttlei nord for området som leder opp til oppsamlingsplass på Finneidfjellet.

Flytting fra vinterbeite til vårbeite foregår normalt i slutten av april. Kalvingen er i mai, noe som innebærer at reinen er mest var og utsatt om våren. Planområdet ligger ikke innenfor vårbeite. Flyttleien som er markert nord for planområdet er ikke en nøyaktig kartlegging og planområdet kan også brukes som flyttlei. Planområdet anses imidlertid ikke som et naturlig område å flytte rein da det medfører kryssing av bekker, områder med tett skog og store myrområder, samt et bilopphuggeri som må passeres.

Tiltakets påvirkning på reindrifta vurderes ut fra direkte påvirkning og indirekte påvirkning. Direkte påvirkning handler om tiltaket konkurrerer ut reindrift direkte, for eksempel gjennom annektering av areal som brukes i drifta.

Det er stor avstand til viktig beiteområder som kalvings- og parringsområder. Området berører imidlertid høstvinterbeite og vinterbeite, og det tillates inngjerding av området som gjør det utilgjengelig som beiteareal.

Indirekte påvirkning handler om vurdering av influensområdet og tiltakets forstyrrende effekt på reindrifta, for eksempel menneskelig aktivitet og støy.

Tiltaket vil medføre støyende aktivitet som vil kunne påvirke reindrifta negativ. Området er i dag allerede preget av menneskelig aktivitet og tekniske installasjoner, blant annet deponi, høyspentanlegg med trafo og bilopphuggeri, som anses som støyende aktivitet. Støyende aktivitet vil kunne påvirke flyttleien som er markert nord for området. Det reguleres inn en bred vegetasjonsskjerm mot nord som både vil fungere som en visuell skjerm, samt støydempende.

7. RISIKO OG SÅRBARHET

Det er utført en egen ROS-analyse som er vedlegg til dette dokumentet.

Risiko- og sårbarhetsanalysen har identifisert 6 aktuelle hendelser som har betydning for vurdering av risiko- og sårbarhet ved gjennomføring av reguleringsplanen:

- Flom og overvann
- Ustabil grunn
- Akutt forurensning
- Brann
- Bortfall av energiforsyning
- Svikt i vannforsyning

Av disse fremsto planområdet som sårbart overfor flom og overvann, akutt forurensing, brann, bortfall av energiforsyning og svikt i vannforsyning. Det ble derfor gjennomført en risikovurdering av de nevnte tema.

Det er foreslått gjennomføring av tiltak for flere av de identifiserte farer og uønskede hendelsene. Ved å gjennomføre de foreslåtte tiltakene vil risikonivået holde uendret eller reduseres på en tilfredsstillende måte når planen skal gjennomføres.

Videre kan det bemerkes at planområdet ble også vurdert som sårbart overfor ustabil grunn. Det ble likevel ikke gjennomført en risikovurdering av temaet ettersom de geotekniske vurderingene vurderes å ha identifisert nødvendig sårbarhetsreduserende tiltak. Temaet følges også opp i videre prosjektering av området.

8. INNKOMNE INNSPILL

Innspill	Vår kommentar
Avinor, 01.11.2018 Planområdet berører ikke høyderestriksjoner/hinderflater for Bodø lufthavn. Tiltaket vil ikke gi noen negative påvirkninger på våre tekniske systemer i området, verken på radionavigasjons-, kommunikasjon- eller overvåkningsanlegg.	Notert.
Statens vegvesen, 25.10.2018 Planforslaget må omfatte: - Frisiktlinjer og hensynssoner frisiktlinjer - Areal til veigrunn må følge eiendomsgrensen - Dimensjonering av avkjørselen til E6 skal være i henhold til håndbøkene N100 og V121 - Planleggingen må legge til grunn dimensjonerende kjøretøy ut i fra veiens funksjon, trafikkmengden og geometriske krav - Kommunen må sette rekkefølgekrav om at eksisterende avkjørsel må være dimensjonert i henhold til N100 og V121 før byggearbeidene for de planlagte tiltak kan starte opp Trafikkanalyse for planområdet må være et tema som blir grundig utredet i planbeskrivelsen.	Det er tegnet inn frisikt i plankart. Annen veggrunn er tegnet ut til eiendomsgrensa. Avkjørsel og internveg er dimensjonert etter N100 og V121 Lastebil er benyttet som dimensjonerende kjøretøy. Det er satt rekkefølgebestemmelse om opparbeiding av kjøreveger før det gis brukstillatelse. Det er gjort en trafikkvurdering med prognoser som er beskrevet i planbeskrivelsen.
Direktoratet for mineralforvaltning, 23.10.2018 Ingen merknader til planen.	Notert.
BaneNOR, 25.10.2018 Ny arealbruk må ikke slippe mer overvann/flomtopper mot våre anlegg.	Det er utarbeidet en overordnet VA-plan som legger opp til at tiltaket ikke skal medføre økt belastning på dagens overvannsnett nedstrøms planområdet.
NVE, 20.09.2018 Det er ikke påvist kvikkleire innenfor det varslede planområdet, men gjør oppmerksom på at plandokumentene på en tydelig måte skal vise hvordan fare for kvikkleireskred er vurdert og hensynstatt.	Det er gjennomført geotekniske undersøkelser på området og det er lagt inn bestemmelse knyttet til sikker byggegrunn.
Sametinget, 27.09.2018 Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredete samiske kulturminner i det omsøkte området.	Notert.

Fylkesmannen i Nordland, 29.10.2018 *Reindrift* Som en del av planprosessen er det nødvendig å avklare hvor flyttleia faktisk går og hvor det er praktisk mulig å flytte med rein. Et datasenter kan få helt andre konsekvenser for flyttleia enn de formålene som ligger i gjeldende regulering. Konsekvensene av tiltaket for bruken av flyttleia må være et tema i konsekvensutredningen. Støy blir fremholdt som en potensiell utfordring ved etablering av slike datasentre. Støyen vil trolig påvirke et større areal enn selve planområdet. Støyen kan påvirke flyttleia negativt.	Det er ikke gjennomført en egen KU på temaet, men tiltakets virkninger for reindrifta er utdypet i planbeskrivelsen.
Friluftsliv og barn og unge Planbeskrivelsen bør klargjøre mulige framtidig behov og potensiale for friluftsliv og ferdsel gjennom området, inkludert potensiell bruk av barn og unge.	Friluftsliv og barn og unge beskrives i planbeskrivelsen.
Klimagassutslipp Lokalisering av utbyggingstiltak bør skje slik at myr- og våtmarksområdene i størst mulig grad beholdes intakte. *Energibruk* Konsekvensene av alternative former for utbygging bør utredes og klargjøres, sammen med mulige avbøtende tiltak. Planprogrammet bør inneholde følgende krav: energibehovet ved ulike former for utbygging, sekundære konsekvenser som mulig svikt i energiforsyningen til lokale forbrukere og økt behov for nye kraftlinjer eller ny energiutbygging, avbøtende tiltak.	Det vil være nødvendig med utgraving av myra for å oppnå lokal stabilitet. Det er blitt gjennomført et CO2-regnskap med konsekvensvurderinger. Planforslaget tar utgangspunkt i kraftkrevende industri som vil være utbyggingsformen med størst energibehov. ROS-analysen tar for seg konsekvensene av mulig svikt i energiforsyningen.
Vassdrag Det vil være svært viktig at miljøtilstanden i bekkene ikke forringes ytterligere, verken i form av avrenning eller økt overflateavrenning.	Det er utarbeidet et notat som beskriver dagens forurensning i området samt potensialet for forurensning fra området. Det er i tillegg satt av en sikkerhetssone/grøntbelte mot Farvikbekken.

Nordland Fylkeskommune, 31.10.2018 *Planprogrammet* Vurderingen om å utelate pliktig konsekvensutredning er ikke tilstrekkelig begrunnet. Ber om at temaene i forskriften §21 inkluderes i planprogrammet.	Alle temaer i §21 er tatt med i planprogrammet og det er gjennomført KU/utredninger på forurensning, CO2 og VA.
Kulturminnefaglig Planen berører tysk jernbane som ble bygd 1943-45. Den bevarte delen av jernbanetraséen er tet viktig krigsminne og har internasjonal interesse. Anbefaler sterkt at den vestlige delen av planområdet reguleres til grøntområde med hensynssoner H570.	Krigsminnet er omtalt i planbeskrivelsen og det er lagt inn hensynssone i plankartet.

9. REFERANSER/KILDER

- Planlegging.no
- Kommuneplanens arealdel og samfunnsdel
- Statens vegvesens håndbøker
- Miljostatus.no
- Geo.ngu.no/kart/arealisNGU
- www.reindrift.no
- www.skrednett.no
- www.seeiendom.no
- Institutt for skog og landskap: Landskapsregioner i Norge – kart
- Miljødirektoratet: Naturbase kart
- Artsdatabanken
- www.ut.no
- www.dnt.no
- www.skisporet.no
- Kulturminnesok.no
- Askeladden – database for kulturminner
- SEFRAK
- Regjeringen.no: Statlige planretningslinjer

10. VEDLEGG

Vedlegg 1 Plankart

Vedlegg 2 Planbestemmelser

Vedlegg 3 ROS-analyse

Vedlegg 4 Illustrasjonsplan

Vedlegg 5 Overordnet VA-plan

Vedlegg 6 VA-notat

Vedlegg 7 CO2-utslipp

Vedlegg 8 Forurensningsnotat

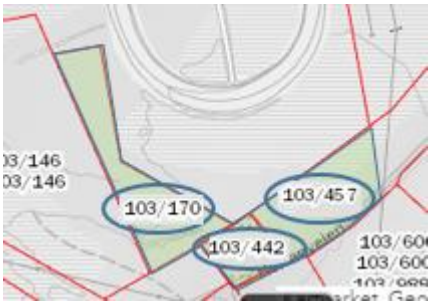
Vedlegg 9 Referat fra oppstartsmøte

Vedlegg 10 Innkomne innspill

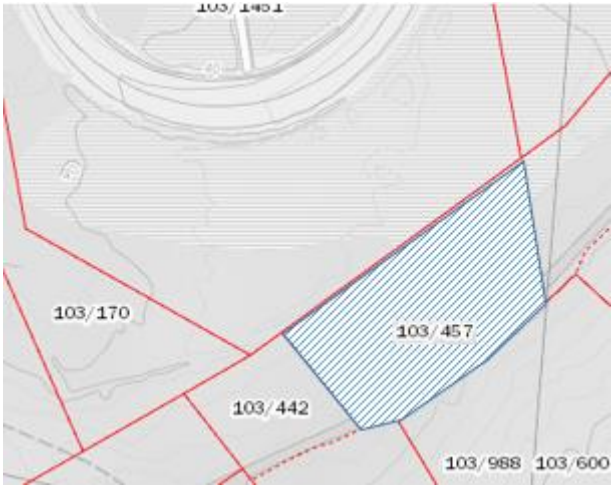
Fra: Lasse Arild Bang <labang@sbnett.no>
Sendt: 5. oktober 2021 18:36
Til: Trond Heimtun
Emne: Re: Varighet på opsjon tomter

Hei

Vi ønsker at tomtene inkluderes i opsjon på tilleggstomt (12 mnd.).



Avgrensning 103/457:



Lasse

Den 05.10.2021 17.17, skrev Trond Heimtun:

> Hei Lasse
> Ref samtale:
> Vi trenger avklaring på følgende:
>
> 1. Skal de små tomtene (nederst i kart) 103/170, 103/442 og andel 103/457 (del av den siste) kjøpes nå direkte eller skal dere ha en opsjon på disse også?
> 2. Hvis opsjon, hvor lenge skal opsjonen vare?
>
> **Med vennlig hilsen**
> **Trond Heimtun**
> **Kommunalsjef Eiendom, Plan og Samfunnsutvikling**

+47 75 60 48 05
+47 97 07 43 51
trond.heimtun@fauske.kommune.no
http://www.fauske.kommune.no

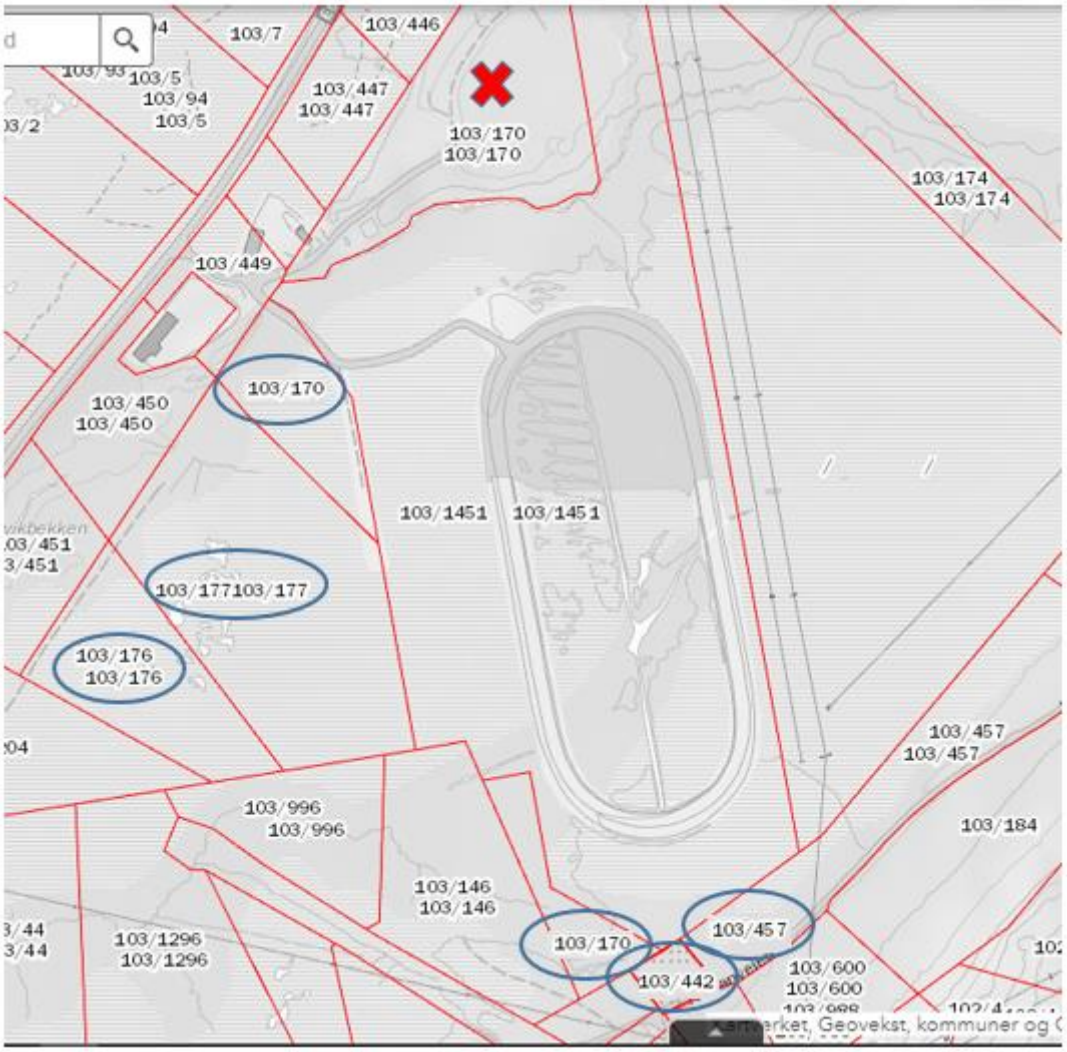
Fra: Lasse Arild Bang <labang@sbnett.no>
Sendt: tirsdag 5. oktober 2021 13:45
Til: Trond Heimtun <trond.heimtun@fauske.kommune.no>
Emne: Re: Varighet på opsjon tomter

Hei Trond

Vi ber om 12 mnd. opsjonstid på tilleggsarealene.

Ser at del av 103/457 og 103/442 som er med i regulert område ikke er tatt med, kan disse inkluderes?

Lasse


103/7
103/446
103/5
103/94
103/5
103/447
103/447
103/170
103/170
103/174
103/174
103/449
103/450
103/450
103/170
103/1451
103/1451
103/451
103/451
103/177103/177
103/176
103/176
103/457
103/457
103/996
103/996
103/184
103/146
103/146
103/1296
103/1296
103/170
103/457
103/442
103/600
103/600

Planområdet
ca. 255,5 daa
RAMBØLL
N
Planavgrensningen vises med

Den 04.10.2021 15.15, skrev Trond Heimtun:

Hei Lasse
I kontrakten har dere en intensjon om opsjon på tilleggstomt til travbanetomta. Disse ligger inne i det regulerte området.
Dette gjelder følgende gnr/brnr:

1. 103/176
2. 103/177
3. 103/170

Hvor lang opsjon er det snakk om for dere å ville ha på disse tomtene?

Med vennlig hilsen
Trond Heimtun
Kommunalsjef Eiendom, Plan og Samfunnsutvikling
+47 75 60 48 05
+47 97 07 43 51
trond.heimtun@fauske.kommune.no
http://www.fauske.kommune.no

FAUSKE KOMMUNE FUOSKO SUOHKAN

AVG This email has been checked for viruses by AVG antivirus software.
www.avg.com

14. jun. 2021

Til
Fauske kommune
v/ Trond Heimtun

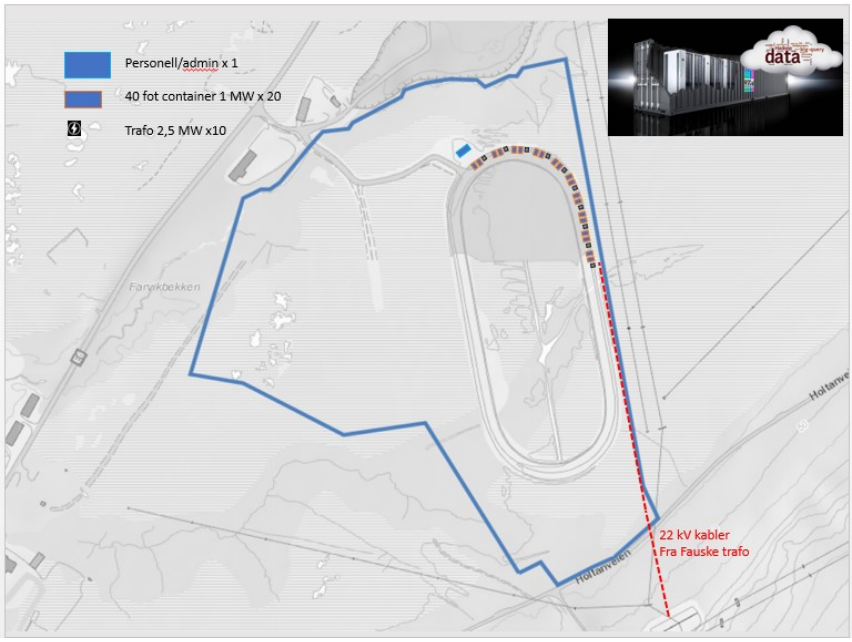
Fra
Åsmyra Industripark AS
v/Lasse A Bang

Innløsing av opsjon

Åsmyra Industripark AS ønsker herved å innløse eiendommene gnr. 103 bnr. 1451 og gnr. 113 bnr. 55 i henhold til opsjonsavtale mellom Fauske kommune og Åsmyra Industripark AS datert 4.9.18

Grunnen til innløsning er planlagt oppstart av datasenter.
Første etableringstrinn planlegges som containerløsning, neste fase med hangarer/fabrikkhall.

Søknad om konsesjon for anlegget på tomten er under utarbeidelse og behandles av NVE.
Planlagt etablering fase 1:



Ber også om opsjon på «campingtomten» i henhold til punkt 10 i gjeldende opsjonsavtale.
Avgrensing i henhold til vedlagt detaljregulering, Åsmyra Industripark planbeskrivelse.

For Åsmyra Industripark AS

Lasse A Bang

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 04.10.2021 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 33N

N

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

Målte grenser

Målte grenser

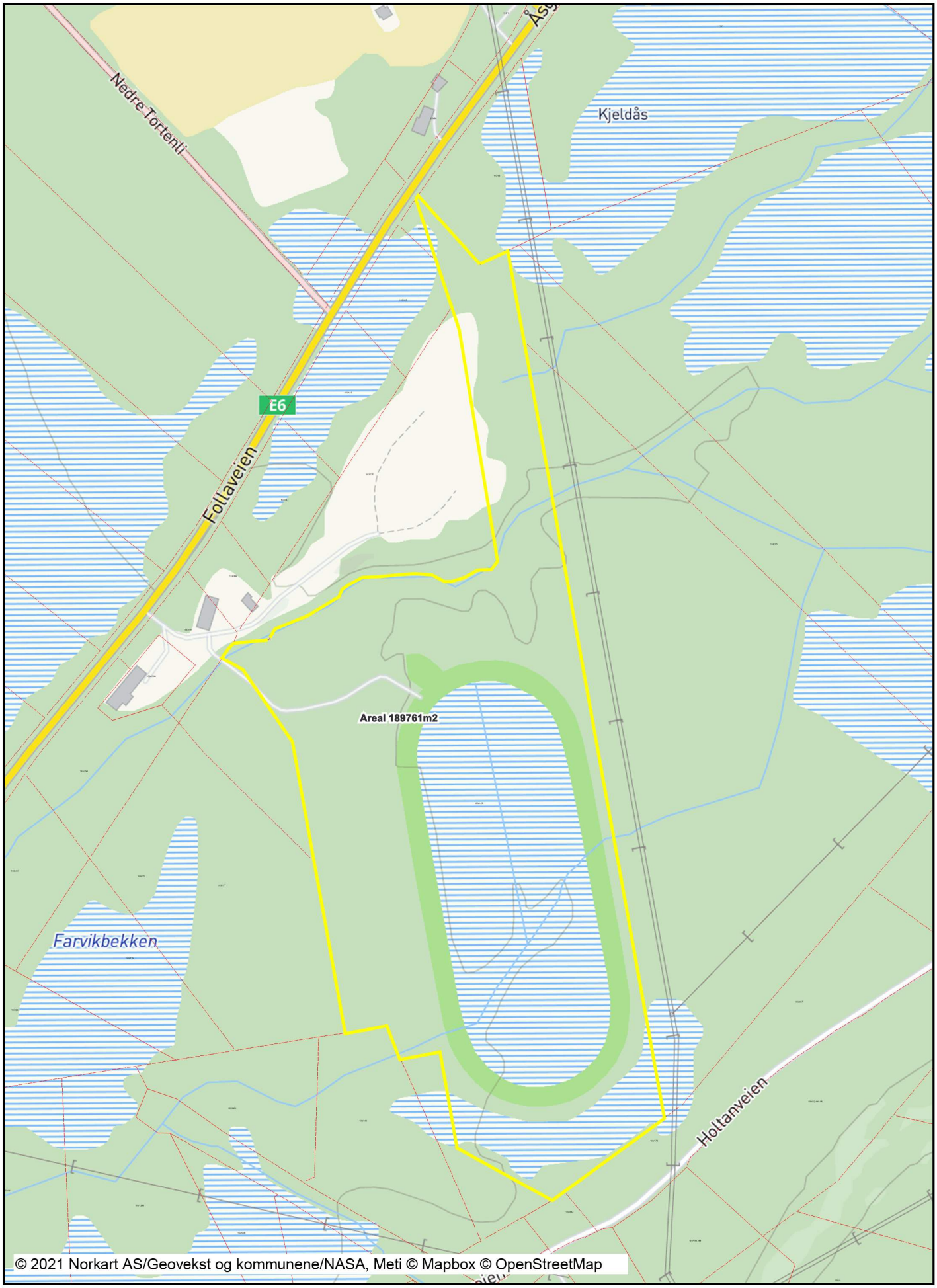
Eiendomsteig

Abc Gårds- og bruksnummer

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 04.10.2021 Målestokk: 1:5000 Koordinatsystem: UTM 33N

N



Tegnforklaring

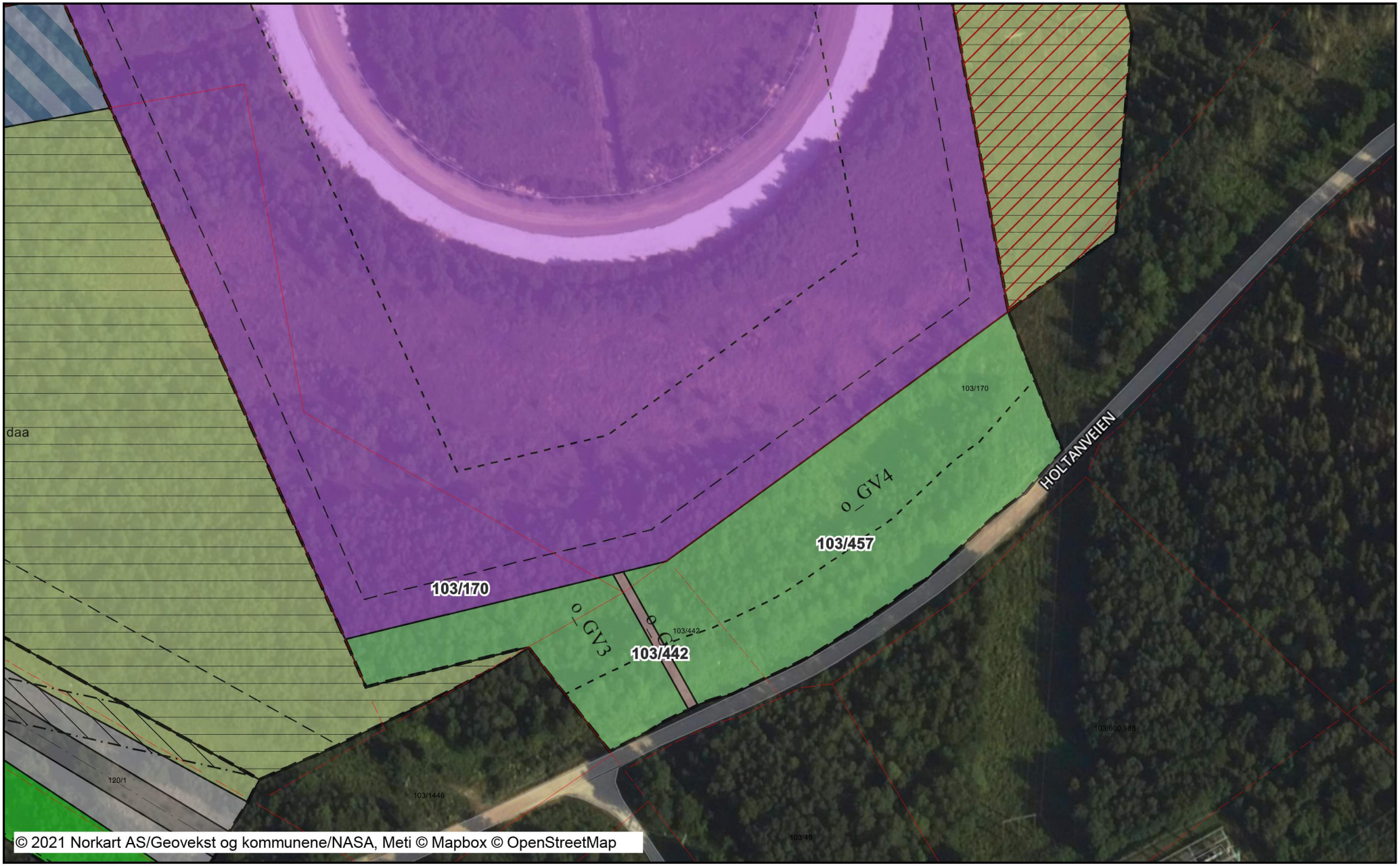
Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense omtvistet
- Målte grenser
- Målte grenser
- Eiendomsteig
- Abc — Gårds- og bruksnummer

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 13.10.2021 Målestokk: 1:1500 Koordinatsystem: UTM 33N

N



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1
- Område for boliger med tilhørende a
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (st.
- Område for særskilt angitt almennyt
- Bensinstasjon

Reguleringsplan-Landbruksområder (
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkomr
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussterminal
- Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985
- Park
- Anlegg for lek
- Annet friområde

Reguleringsplan-Fareområder (PBL19
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje
- Område med rasfare
- Område med flomfare

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL
- Privat veg
- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg i grunnen
- Frisiktsone ved veg
- Annet spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (
- Forretning/Kontor
- Forretning/Industri
- Vegservice anlegg(Bevertning/Bensi

Reguleringsplan-Kombinerte formål (
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anleg
- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Undervisning
- Forsamlingslokale
- Industri
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Godsterminal
- Energianlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsfor
- Bolig/forretning/kontor
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/industri
- Forretning/kontor/tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg c
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Trase for jernbane
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelse

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2
- Turveg
- Friområde
- Park
- Vegetasjonsskjerm
- Kombinerte grønnstrukturformål

Reguleringsplan- Landbruks-, natur c
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for
- Friluftsformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sje
- Naturområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL20
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (in
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Hensyn reindrift
- Angitthensynsone - Bevaring kultur
- Båndlegging etter lov om kulturminn

Reguleringsplan- Bestemmelseområda
- Bestemmelseområde-Anlegg- og rig
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og pu
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingrense nåværende
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985
- Regulerings- og bebyggelsesplanom
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealform.
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - p

Eiendomsinformasjon
- Eiendomsgrense omtvistet
- Målte grenser
- Målte grenser
- Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

OPSJONSAVTALE OM ERVERV AV EIENDOM

Det er inngått slik avtale mellom Åsmyra Industripark AS s.u.s. og Fauske kommune.

1. Gjenstand for overdragelse og forutsetning for håndgivelse / opsjonsavtale

Åsmyra Industripark AS gis en eksklusiv rett til fremtidig erverv av gnr. 103 bnr. 1451 og gnr. 113 bnr. 55 fra Fauske kommune for å legge til rette for fremtidig datasenterindustriutvikling. Retten gjelder dog ikke lengre enn til 31.12.2021.

Fauske kommune forplikter seg til ikke, direkte eller indirekte, selv eller gjennom andre, å innlede eller videreføre forhandlinger med andre om kjøp av eiendommene.

Åsmyra Industripark AS er ved erverv selv ansvarlig for opparbeiding / byggemodning, og detaljregulering av tomten.

Dersom kjøpet gjennomføres vil den omfatte grunneiendommene og bebyggelse med alle nagelfaste innretninger og alle rettigheter og forpliktelser som er knyttet til eiendommen.

Dersom kjøp ikke gjennomføres skal avtalen anses terminert og partene skal ikke utlede rettigheter eller forpliktelser av intensjonsavtalen med unntak av Fauske kommunes rettigheter som er regulert i punkt 7 og 8.

2. Kjøpesum

<u>Dersom kjøp gjennomføres er det enighet om følgende kjøpesum:</u>

Gnr. 103 bnr. 1451 har et areal på 189 762 m² og gnr. 113 bnr. 55 et areal på 14 560 m², totalt utgjør det 204 322 m².

Arealet er regulert til friområde. Arealet er allerede under omregulering til industriformål i regi av Fauske Kommune. Opsjonsavtalen trer ikraft så snart området er vedtatt omregulert til industriformål.

Åsmyra Industripark AS s.u.s. betaler **kr. 6 500 000**. Betalingsfristen er 14 dager etter varslet overtagelse.

Kr. 500 000 av dette beløpet betales som forskudd for den eksklusive kjøpsretten innen 14 dager etter vedtak om omregulering til industriformål er fattet. Beløpet vil ikke bli tilbakebetalt om kjøp ikke gjennomføres.

Selgers bankkontonummer er 4555 07 00348, Merkes Opsjonsavtale Travbanetomten

3. Overtakelse

Fauske kommune har ansvar for alle utlegg, skatter og avgifter knyttet eiendommen frem til overtakelse.

4. Oppgjør

Kjøpesum for nr. 103 bnr. 1451 og gnr. 113 bnr. 55 utbetales ved at Fauske kommune utsteder heftefritt skjøte som Åsmyra Industripark AS s.u.s. besørger tinglyst.

Åsmyra Industripark AS s.u.s. bærer selv omkostningene med tinglysning.

5. Heftelser mv.

Fauske kommune forsikrer at det ikke foreligger andre heftelser enn de som er tinglyst på nr. 103 bnr. 1451 og gnr. 113 bnr. 55 ved overdragelsen. Videre forsikrer Fauske kommune at det ikke foreligger offentlig pålegg som ikke er utført eller betalt.

6. Kostnader

Hver av partene dekker egne sakskostnader.

7. Videresalg

Åsmyra Industripark AS s.u.s. kan kun videreselge eiendommen til datasenterindustriformål.

Dersom Åsmyra Industripark AS s.u.s. selger eiendommene til et annet selskap, som ikke er 100 % eid av Åsmyra Industripark AS s.u.s., skal Fauske kommune ha rett til 10% av kjøpesummen, med fradrag for påløpte investeringsutgifter.

8. Forkjøpsrett

Forkjøpsretten for Åsmyra Industripark AS s.u.s løper frem til 31.12.2021. Fauske kommune gis rett til å få tilbakeført eiendommen vedlagsfritt dersom kjøpsopsjonen for eiendommen ikke er benyttet. Er eiendommen allerede ervervet og eie hos Åsmyra Industripark AS s.u.s kan Fauske kommune kjøpe den tilbake til kroner 6.000.000 kroner dersom eiendommen ikke er benyttet til formålet.

Fauske kommune må da varsle Åsmyra Industripark AS s.u.s. om at de ønsker å kjøpe eiendommen innen 30.06.2021. Overtagelsen må gjennomføres senest innen 31.12.2021. Ved overdragelsen utsteder Åsmyra Industripark AS s.u.s. heftefritt skjøte som Fauske kommune besørger tinglyst. Fauske kommune bærer selv omkostningene med tinglysning.

9. Forutsetning for overdragelsen

Overdragelsen av gnr. 103 bnr. 1451 og gnr. 113 bnr. 55 forutsetter Fauske politisk godkjenning.

10. Intensjon om opsjonsavtale vedr campingtomta.

Inkludert i denne avtale er også en intensjon om å inngå en opsjonsavtale med tilsvarende relative betingelser for Campingtomta. Dette så snart eiendomsforholdene på Campingtomta er endelig avklart. «Campingtomten» er avmerket på eget vedlegg til denne avtale. I forbindelse med politisk godkjenning iht pkt 9 besørges også en fullmakt til ordfører til å inngå en slik opsjonsavtale. Hensikten er at en slik opsjonsavtale da kan inngås hurtigere.

Fauske, den
Fauske kommune

Jørn Steene
ordfører

Fauske, den 4.9.18
Åsmyra Industripark AS s.u.s.

Odd Emil Ingebrigtsen
styreleder

22. 11. 2021

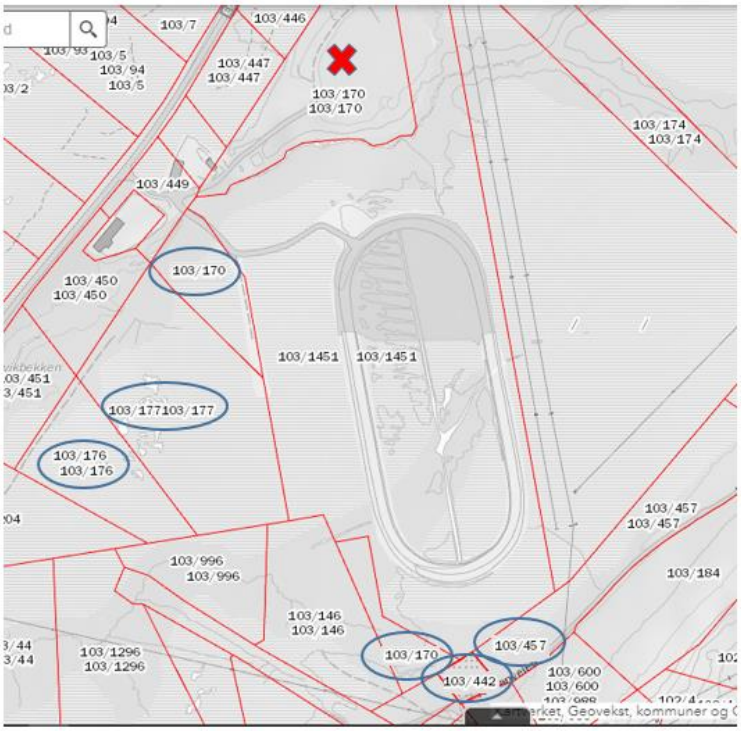
Til
Fauske kommune
v/ Trond Heimtun

Fra
Åsmyra Industripark AS
v/Lasse A Bang

Utstedelse av skjøte og formalisering av opsjon.

I møtet mellom kommunens administrasjon og politisk ledelse 05.07. 21, ble det enighet om å innløse opsjonen med påfølgende innbetaling for tomten. Betalingen ble gjort av Åsmyra Industripark AS (ÅI) 15.07.21 til Fauske Kommune. ÅI ønsker at det utstedes skjøte på tomtene, gnr. 103 bnr. 1451 og gnr. 113 bnr. 55 i henhold til opsjonsavtale mellom Fauske kommune og Åsmyra Industripark AS datert 04.09.2018.

ÅI ber også om at 1 års opsjon formaliseres på resterende areal innenfor regulert område iht. opsjonsavtalen datert 04.09.2018, gjeldende for eiendommene 103/176, 103/177, 103/170, 103/442 og del av 103/457.



Avgrensing i henhold til vedlagt detaljregulering, Åsmyra Industripark planbeskrivelse.

ÅI har siden 2018 ferdigstilt reguleringsarbeidet og arbeider nå med klargjøring og tilrettelegging for etablering av datasenter på Fauske. I tillegg har ÅI vært en vesentlig pådriver for å fremskynde bygging av ny Salten trafo og ny kraftlinje fra Salten Trafo til Fauske Trafo. Dette for å sikre tilgang på kraft for etablering av grønn kraftkrevende industri i regionen.

Tomt på 255 daa på Fauske er, i regi av ÅI, nå ferdig regulert til datalagring samt annen industri, godkjent og vedtatt av Fauske kommune 07.11.19. 204 daa er kjøpt av ÅI fra Fauske kommune 15.07.21.

Grovt overslag for fremføring av 20 MW 22 kV ble mottatt 27.5.21 fra ISE.

ÅI har inngått samarbeid med Arctic Capacity AS og er nå klar til etablering av datasenter på tomten.

Fysisk oppstart med etablering starter så snart vi mottar igangsettelsestillatelse for trinn 1. Det er 05.11.21. sendt forespørsel om forhåndskonferanse til Fauske kommune.
Viser for øvrig til gjennomgang av prosjektet i møte med Fauske kommune i dag.

Kapasitet Fauske trafo
Søknad om uttak av kraft er under behandling av Arva og Statnett.

Detaljprosjektering, endelig pris og leveringstid på kabling fra trafo til tomt, installasjoner i trafo og koblingspunkt på tomt er under utarbeidelse av Indre Salten Energi i samarbeid med Arva.

Etablering av datasenter vil skje trinnvis:

Trinn 1
For-belastning av grunn for første byggetrinn, dette ønskes utført så snart som mulig for å muliggjøre oppsett av første bygg i 2022. Planen er å bygge i 2 etasjer, hvor trinn 1 er på 6.000 m2.

Trinn 2 (Etter ny Salten trafo)
Trinnvis ekspansjon av datasenter. Ferdig anlegg, etter flere byggetrinn, forventes å få et effektbehov på 100-120 MW. Ny Salten trafo som nå er under bygging og nye konsesjonssøkte linjer fra Salten trafo til Fauske muliggjør uttak i denne størrelsesorden.

For Åsmyra Industripark AS
Lasse A Bang

Fra: Lasse Arild Bang <labang@sbnett.no>
Sendt: 22. november 2021 15:59
Til: Trond Heimtun
Emne: Revidert henvendelse Åsmyra Industripark
Vedlegg: AAI_utstedelse_av skjøte.pdf

Hei Trond

Viser til hyggelig møte med Fauske kommune i dag med gjennomgang av prosjektet og veien videre.

Vedlagt som avtalt revidert dokument.

Mvh

Lasse

22. 11. 2021

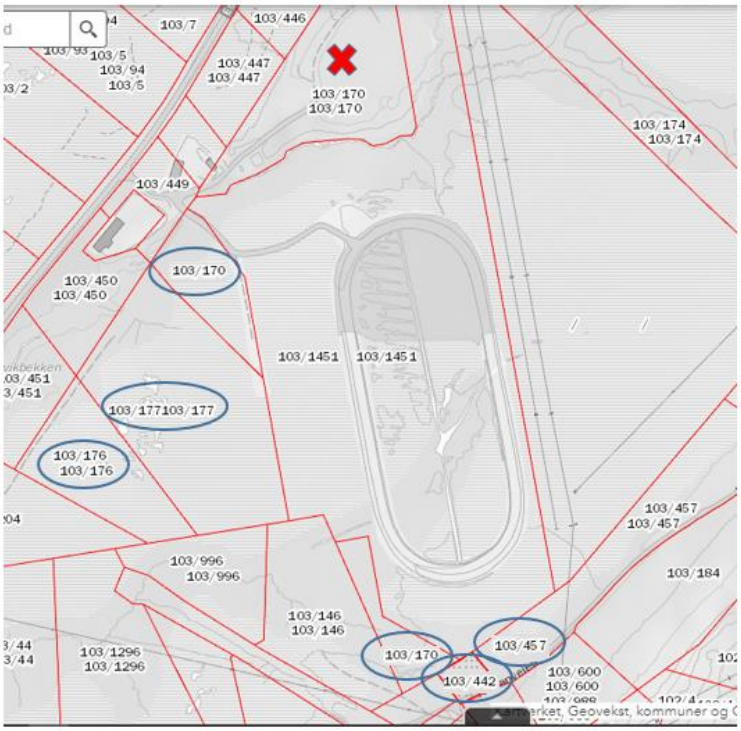
Til
Fauske kommune
v/ Trond Heimtun

Fra
Åsmyra Industripark AS
v/Lasse A Bang

Utstedelse av skjøte og formalisering av opsjon.

I møtet mellom kommunens administrasjon og politisk ledelse 05.07. 21, ble det enighet om å innløse opsjonen med påfølgende innbetaling for tomten. Betalingen ble gjort av Åsmyra Industripark AS (ÅI) 15.07.21 til Fauske Kommune. ÅI ønsker at det utstedes skjøte på tomtene, gnr. 103 bnr. 1451 og gnr. 113 bnr. 55 i henhold til opsjonsavtale mellom Fauske kommune og Åsmyra Industripark AS datert 04.09.2018.

ÅI ber også om at 1 års opsjon formaliseres på resterende areal innenfor regulert område iht. opsjonsavtalen datert 04.09.2018, gjeldende for eiendommene 103/176, 103/177, 103/170, 103/442 og del av 103/457.



Avgrensing i henhold til vedlagt detaljregulering, Åsmyra Industripark planbeskrivelse.

ÅI har siden 2018 ferdigstilt reguleringsarbeidet og arbeider nå med klargjøring og tilrettelegging for etablering av datasenter på Fauske. I tillegg har ÅI vært en vesentlig pådriver for å fremskynde bygging av ny Salten trafo og ny kraftlinje fra Salten Trafo til Fauske Trafo. Dette for å sikre tilgang på kraft for etablering av grønn kraftkrevende industri i regionen.

Tomt på 255 daa på Fauske er, i regi av ÅI, nå ferdig regulert til datalagring samt annen industri, godkjent og vedtatt av Fauske kommune 07.11.19. 204 daa er kjøpt av ÅI fra Fauske kommune 15.07.21.

Grovt overslag for fremføring av 20 MW 22 kV ble mottatt 27.5.21 fra ISE.

ÅI har inngått samarbeid med Arctic Capacity AS og er nå klar til etablering av datasenter på tomten.

Fysisk oppstart med etablering starter så snart vi mottar igangsettelsestillatelse for trinn 1. Det er 05.11.21. sendt forespørsel om forhåndskonferanse til Fauske kommune.
Viser for øvrig til gjennomgang av prosjektet i møte med Fauske kommune i dag.

Kapasitet Fauske trafo
Søknad om uttak av kraft er under behandling av Arva og Statnett.

Detaljprosjektering, endelig pris og leveringstid på kabling fra trafo til tomt, installasjoner i trafo og koblingspunkt på tomt er under utarbeidelse av Indre Salten Energi i samarbeid med Arva.

Etablering av datasenter vil skje trinnvis:

Trinn 1
For-belastning av grunn for første byggetrinn, dette ønskes utført så snart som mulig for å muliggjøre oppsett av første bygg i 2022. Planen er å bygge i 2 etasjer, hvor trinn 1 er på 6.000 m2.

Trinn 2 (Etter ny Salten trafo)
Trinnvis ekspansjon av datasenter. Ferdig anlegg, etter flere byggetrinn, forventes å få et effektbehov på 100-120 MW. Ny Salten trafo som nå er under bygging og nye konsesjonssøkte linjer fra Salten trafo til Fauske muliggjør uttak i denne størrelsesorden.

For Åsmyra Industripark AS
Lasse A Bang

OPSJONSAVTALE OM GRUNNERVERV

Det er inngått følgende avtale mellom Åsmyra Industripark AS 921 557 221 og Fauske kommune, 972 418 021:

1. Betingelser for grunnerverv

Åsmyra Industripark AS ønsker å erverve gnr. 103 bnr. 170 og gnr. 103 bnr. 176 og gnr. 103 bnr. 177 («Campingtomta») i Fauske kommune for å bygge datalagringssenter. Eiendommenes areal som ønskes ervervet utgjør samlet ca. ca. 76.591 m^2, jf. vedlagte skisse. Opsjonsavgiften for dette arealet er på NOK 130 000 og vil bli fakturert med betalingsfrist **31.01.2021**.

Åsmyra Industripark AS ønsker også å erverve deler av gnr. 103 bnr. 170 (restareal etter avgitt areal til trafo), gnr. 103 bnr. 442 (heftelse på at det skal gis tillatelse til kabeltrase for fremtidig trafo) og gnr. 103 bnr. 457 (avgrenset) for å bygge datalagringssenter jf. vedlagte endrede fremdriftsplan fra Åsmyra Industripark AS og vedlagte skisse. Totalt areal 10.440 m^2. Det avsettes areal for etablering av infrastruktur for fremtidig trafostasjon på del av gnr. 103 bnr. 170 (nedre del) på ca. 4500 m^2. Det skal opprettes heftelse for etablering av kabeltrase over tomt gnr. 103 bnr. 442. Opsjonsavgiften for dette arealet er på NOK 130 000 og vil bli fakturert med betalingsfrist **31.01.2021**.
Dersom fremtidig trafostasjon likevel ikke blir etablert på nevnte sted når opsjonen utløper, avsettes det likevel for fremtidig areal for infrastruktur.

Det er også en forutsetning for grunnerverv at Fauske kommune gis veirett over gnr. 103 bnr. 1451 og gnr. 113 bnr. 55, slik at adkomst til fremtidige eiendommer kan sikres. Denne heftelsen tinglyses på eiendommen og gis første prioritert foran andre kreditorer.

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.

Åsmyra Industripark AS er ved erverv selv ansvarlig for eventuell detaljregulering og opparbeiding/byggeklargjøring av tomten. Åsmyra Industripark AS gis rett til å utføre nødvendige undersøkelser på eiendommen for egen regning og etter nærmere avtale med Fauske kommune frem til grunnerverv.

Opsjonsavtalen bortfaller den **01.05.2022** dersom Åsmyra Industripark ikke har fremlagt en detaljert beskrivelse og fremdriftsplan for datalagringssenteret som må godkjennes av Fauske kommune og eventuelt andre offentlige myndigheter. Det må også innen **01.05.2022** fremlegges en spesifikk oversikt over de datalagringsavtaler som er inngått.

Frist for grunnerverv av eiendommen **31.12.2022**. Innløsning av opsjon skal varsles skriftlig til Fauske kommune innen **30.09.2022**.

Dersom opsjonsavtalen bortfaller **01.05.2022**, eller ikke blir godkjent av Fauske kommune og eventuelt andre offentlige myndigheter skal avtalen anses terminert og partene skal ikke utlede rettigheter eller forpliktelser av opsjonsavtalen. Hver av partene dekker egne omkostninger. Det samme gjelder dersom det ikke mottas skriftlig varsel om innløsning av opsjon innen **30.09.2022**. Likeså gjelder også dersom grunnerverv ikke er gjennomført innen **31.12.2022**.

Dersom kjøp gjennomføres, skal datalagringssenteret **«Trinn 1 og Trinn 2»** være ferdigstilt og tatt i bruk innen **31.12.2024**, jf. vedlagte endrede fremdriftsplan fra Åsmyra Industripark AS. Fauske kommune gis rett til å kjøpe tilbake de resterende deler av tomtearealet som ikke er tatt i bruk som datalagringssenter til samme kvadratmeterpris som eiendommene ble kjøpt for

av Åsmyra Industripark. Fauske kommune betaler i tillegg dokumenterte faktiske utgifter til anleggelse av adkomstvei, vann og avløp til eiendommene. Fauske kommune må da varsle Åsmyra Industripark AS om at de ønsker å kjøpe det resterende tomtearealet som ikke er tatt i bruk innen **31.01.2025**. Tilbakekjøp til Fauske kommune skal være gjennomført innen **31.03.2025**. Ved overdragelsen utsteder Åsmyra Industripark AS heftefritt skjøte som Fauske kommune besørger tinglyst. Fauske kommune bærer selv omkostningene med tinglysning. Denne heftelsen tinglyses på eiendommen og gis første prioritert foran andre kreditorer.

2. Kjøpesum

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

Grunnervervserstatning 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. Prisen for grunnerverv fastsettes i en pris pr. kvadratmeter.

Dersom partene ikke kommer til enighet om erstatningssum for grunnerverv 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 Åsmyra Industripark AS til Salten og Lofoten tingrett innen 30 dager dersom Fauske kommune har krevd avtaleskjønn.

Åsmyra Industripark AS vil erstatte de nødvendige utgifter i anledning av skjønnssaken, jf. skjønnsprosessloven § 54.

Åsmyra Industripark AS 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 grunnerverv av eiendommen.

Fauske, den [dato]
Fauske kommune

_____
Marlen Rendall Berg
ordfører

Fauske, den [dato]
Åsmyra Industripark AS

_____
Lasse Arild Bang
styreleder

Fauske, den [dato]
Åsmyra Industripark AS

_____
Grete Bang Ingebrigtsen
styremedlem

Fauske, den [dato]
Åsmyra Industripark AS

_____
Per Reinert Gårseth
styremedlem

AVTALE OM GRUNNERVERV

Denne avtalen erstatter opsjonsavtale av 03.09.2018 mellom Åsmyra Industripark AS, org. nr. 921 557 221 og Fauske kommune, org.nr. 972 418 021.

1. Gjenstand for overdragelse og forutsetning for kjøp

Åsmyra Industripark AS har kjøpt gnr. 103 bnr. 1451 og gnr. 113 bnr. 55 fra Fauske kommune for kr. 6 500 000.

Åsmyra Industripark plikter å bygge datalagringssenter på eiendommene innen 31.12.2022.

Åsmyra Industripark AS er selv ansvarlig for opparbeiding/byggemodning, og detaljregulering av tomtene.

Fauske kommune gis veirett over gnr. 103 bnr. 1451 og gnr. 113 bnr. 55, slik at adkomst til fremtidige eiendommer kan sikres. Denne heftelsen tinglyses på eiendommen og gis første prioritert foran andre kreditorer.

2. Videresalg

Åsmyra Industripark AS kan kun videreselge eiendommene til formål datalagringssenter.

Dersom Åsmyra Industripark AS selger eiendommene til et annet selskap, som ikke er 100 % eid av Åsmyra Industripark AS, skal Fauske kommune ha rett til 10% av kjøpesummen, med fradrag for påløpte investeringsutgifter.

3. Tilbakekjøpsrett

Åsmyra Industripark har ikke kunnet benytte eiendommene til datalagringssenter innen 31.12.2021 som forutsatt.

Åsmyra Industripark AS må derfor innen **01.05.2022** fremlegge en detaljert beskrivelse av datalagringssenteret «**Trinn 1**» som nå skal anlegges, som må godkjennes av Fauske kommune og eventuelt andre

offentlige myndigheter. Det må også være søkt om igangsettelsestillatelsen for «**Trinn 1**» innen **01.05.2022**, jf. vedlagte endrede fremdriftsplan fra Åsmyra Industripark AS. Det må også innen **01.05.2022** fremlegges en spesifikk oversikt over de datalagringsavtaler som er inngått.

Fauske kommune gis rett til å kjøpe eiendommene tilbake til kroner **6.000.000** dersom det ikke er igangsatt grunnarbeid og utbygging av et datalagringssenter på minimum 6 000 m^2 med adkomst fra E6 Follaveien innen **31.12.2022**, jf. vedlagte endrede fremdriftsplan fra Åsmyra Industripark AS. Fauske kommune må varsle Åsmyra Industripark AS om at de ønsker å kjøpe eiendommen innen **31.01.2023**. Tilbakekjøp til Fauske kommune skal være gjennomført innen **31.03.2023**. Ved overdragelsen utsteder Åsmyra Industripark AS heftefritt skjøte som Fauske kommune besørger tinglyst. Fauske kommune bærer selv omkostningene med tinglysning. Denne heftelsen tinglyses på eiendommen og gis første prioritert foran andre kreditorer.

Datalagringssenteret «**Trinn 1 og Trinn 2**» skal være ferdigstilt og tatt i bruk innen **31.12.2024**, jf. vedlagte endrede fremdriftsplan fra Åsmyra Industripark AS. Fauske kommune gis rett til å kjøpe tilbake de resterende deler av tomtearealet som ikke er tatt i bruk som datalagringssenter for kr. 29 m^2. Fauske kommune betaler i tillegg dokumenterte faktiske utgifter til anleggelse av adkomstvei, vann og avløp til eiendommene. Fauske kommune må varsle Åsmyra Industripark AS om at de ønsker å kjøpe det resterende tomtearealet, som ikke er tatt i bruk innen **31.01.2025**. Tilbakekjøp til Fauske kommune skal være gjennomført innen **31.03.2025**. Ved overdragelsen utsteder Åsmyra Industripark AS heftefritt skjøte som Fauske kommune besørger tinglyst. Fauske kommune bærer selv omkostningene med tinglysning. Denne heftelsen tinglyses på eiendommen og gis første prioritert foran andre kreditorer.

4. Kostnader

Hver av partene dekker egne sakskostnader.

5. Forutsetning for avtalen

Avtalen forutsetter Fauske kommune kommunestyre sitt samtykke.

Fauske, den [dato]
Fauske kommune

_____
Marlen Rendall Berg
ordfører

Fauske, den [dato]
Åsmyra Industripark AS

_____
Lasse Arild Bang
styreleder

Fauske, den [dato]
Åsmyra Industripark AS

_____
Grete Bang Ingebrigtsen
styremedlem

Fauske, den [dato]
Åsmyra Industripark AS

_____
Per Reinert Gårseth
styremedlem

Åsmyra Industripark

Til
Fauske kommune
V/Ordfører Marlen Berg

Kopi: Kommunedirektør Ellen Beate Lundberg og kommunalsjef Trond Heimtun.

Fra:
Åsmyra Industripark AS
V/Lasse A Bang

Henviser til skriv sendt fra Åsmyra Industripark AS til kommunalsjef Trond Heimtun 22.11.2021 gjeldende utstedelse av skjøte og formalisering av opsjon.

I henhold til opsjonsavtale skulle betaling skje mot overlevering av heftelsesfritt skjøte. Det er nå snart 5 måneder siden vi etter krav fra kommunen betalte for eiendommen.
Vi har ennå ikke mottatt skjøtet, noe som forsinker oppstarten av etableringen på vår tomt i Fauske.

Uten hjemmel til eiendommen kommer vi oss ikke videre i prosjektet. Vi er helt avhengig av å ha tinglyst vårt eierskap før vi kan begynne med grunnarbeid og forberedelser til planlagt bygningsmasse.

En manglende avklaring av tomtekjøpet i kommunestyret 10. desember vil medføre ytterligere forsinkelser. Det er viktig at dette unngås da det er investert betydelige beløp i prosjektet

Det er også viktig for samarbeidspartnere, kunder og investorer at opsjon på resterende av arealet vi har fått regulert til industri innvilges. Størrelse på tilgjengelig areal var en betydelig faktor for å trekke kunder.

På denne bakgrunn vil vi presisere viktigheten av at kommunen oversender oss skjøte på eiendommen og innvilger opsjon på resterende areal så raskt som mulig.
Vi forutsetter at kommunestyrets formelle behandling gjennomføres som planlagt 10 desember 2021.

Lasse A Bang
Åsmyra Industripark AS

Åsmyra Industripark AS Skolevegen 18 8250 Rognan – Telefon +47 906 68 704
Org. nr. 921 557 221 – labang@sbnett.no

Fra: Ellen Beate Lundberg
Sendt: torsdag 9. desember 2021 21:15
Til: Berit Vestvann Johnsen
Emne: VS: Sak 116/21 Åsmyra Industripark
Vedlegg: Sak 116 21_ Åsmyra Industripark_Fauske kommune_KOMMENTAR fra kommunedirektør.pdf

-----Opprinnelig melding-----
Fra: Ellen Beate Lundberg
Sendt: torsdag 9. desember 2021 18:56
Til: Lasse Arild Bang <labang@sbnett.no>
Kopi: Trond Heimtun <trond.heimtun@fauske.kommune.no>; Ronny Borge <ronny.borge@fauske.kommune.no>; Marlen Rendall Berg <marlen.berg@fauske.kommune.no>
Emne: SV: Sak 116/21 Åsmyra Industripark

Hei Lasse,

Jeg har forsøkt å gi noen kommentarer knyttet til det du skriver i brev til kommunen. Jeg forsøker å forklare litt rundt der det synes å være uklart. Se vedlegg.

Kjell Ivar Hansen har tatt kontakt i dag. Jeg regner med at du evt videresender oppklaringer som er nødvendig i deres samarbeid.

Med vennlig hilsen

Ellen Beate Lundberg
Kommunedirektør
M: 915 99 302 | E: ellen.beate.lundberg@fauske.kommune.no

-----Opprinnelig melding-----
Fra: Lasse Arild Bang <labang@sbnett.no>
Sendt: torsdag 9. desember 2021 13:04
Til: Marlen Rendall Berg <marlen.berg@fauske.kommune.no>; Ellen Beate Lundberg <ellen.beate.lundberg@fauske.kommune.no>; Trond Heimtun <trond.heimtun@fauske.kommune.no>; Ronny Borge <ronny.borge@fauske.kommune.no>
Emne: Sak 116/21 Åsmyra Industripark

Hei

Vedlagt dokument gjeldende sak 116/21.

Mvh

Lasse A Bang

Åsmyra Industripark

Til
Fauske kommune
V/Ordfører Marlen Berg, Kommunedirektør Ellen Beate Lundberg, Kommunalsjef Trond Heimtun og Varaordfører Ronny Borge

Fra:
Åsmyra Industripark AS
V/Lasse A Bang

Vi viser til saksfremlegget i sak 116/21 til behandling av kommunestyret 10.12.2021.
Saksfremlegget ble gjort offentlig tirsdags ettermiddag og vi har hatt svært kort tid til å gjennomgå et omfattende saksfremlegget med mange detaljer

I kommunedirektørens forslag til innstilling punkt 1 fremkommer det at saken gjelder henstand i forhold til innløsning av tomt 103/1451 og 113/55. Dette er ikke riktig. Åsmyra Industripark AS har allerede innløst tomtene. Dette skjedde i juli i år da vi etter møte med Fauske Kommune, og i tråd med avtalens bestemmelser betalte Fauske kommune kroner 6.000.000,-. Dette fremkommer da også i innstillingens punkt 6.

Etter avtalen skulle betaling skje mot overlevering av heftelsesfritt skjøte. Det er nå snart 5 måneder siden vi etter krav fra kommunen betalte for eiendommen, men vi har ennå ikke mottatt skjøtet. Så lenge vi ikke har hjemmel til eiendommene kan vi verken fremme byggesøknader eller starte bygging på eiendommen. 05.11.2021 ble det imidlertid bedt om forhåndskonferanse for å avklare byggesøknad/igangsettelses tillatelse. Etter vårt syn er det et åpenbart avvik i henhold til inngått avtale fra kommunens side når den først krever å få betalt for eiendommen, og så etter å ha mottatt betalingen ikke oppfyller sin korresponderende forpliktelse, nemlig å utstede skjøte.

I opsjonsavtalen fremkommer det nærmere betingelser for overdragelsen. Det er blant annet avtalt at dersom eiendommen ikke er benyttet til formålet (datalagring) innen 31.12.2021, kan Fauske kommune kreve å få kjøpe eiendommen tilbake for kroner 6.000.000,-. I saksfremstillingen for kommunestyret synes det å være lagt til grunn at det er et kontraktsbrudd at eiendommen ikke er benyttet til formålet innen fristen. Dette er selvsagt ikke noe kontraktsbrudd i og med at arbeidet er startet – regulering er gjennomført, kraft er bestilt, prosjektering er gjennomført og kundekontrakter inngått. Vi skal ikke legge skjul på at det er flere årsaker til at prosjektet har blitt forsinket, blant annet pandemien slik det er påpekt i innstillingen. Som ovenfor nevnt kunne vi imidlertid uansett ikke tatt eiendommen i bruk uten å ha rettslig hjemmel til den, og det har vi ikke kunnet så lenge kommunen ikke har oppfylt sin plikt til å overlevere skjøte til oss.

Når dette er presisert har vi forståelse for at kommunen ønsker å forlenge tilbakekjøpsklausulen siden ting har blitt som de har blitt. Vi har ingen ambisjoner om å forsøke å komme oss i posisjon til å benytte tomta til annet enn det som er forutsetningene for overdragelsen. Vi har derfor ikke noen innvendinger mot at tilbakekjøpsklausulen, knyttet til aktivitet, forlenges frem til 31.12.2022.

Åsmyra Industripark AS Skolevegen 18 8250 Rognan – Telefon +47 906 68 704
Org. nr. 921 557 221 – labang@sbnett.no

Åsmyra Industripark

Vi ser også at opsjonsavtalen har den svakheten at det ikke er definert hva som skal til for et eiendommen skal ansees å være tatt i bruk til datalagringsformål. Det vil være i begge parters interesser i å få klarlagt dette på en mer tydelig måte. Kriteriene for dette må ivareta kommunens behov for å sikre at eiendommen blir benyttet til det forutsatte formål, men samtidig må det være realistiske krav til fremdrift, som gjør at vi ikke risikerer at vi må gi fra oss store deler av tomten som følge av at utviklingen ikke går så raskt som forventet. Etter vårt syn burde det ikke være problematisk å sette seg sammen og enes om kriterier som er fornuftige og forutsigbare for begge parter.

På denne bakgrunn tillater vi oss å foreslå at kommunestyret vedtar følgende tillegg: Eiendommene gnr 103, bnr 1451 og gnr 113, bnr 55 overskjøtes til Åsmyra Industripark AS på de vilkår som fremkommer av partenes opsjonsavtale, dog slik at kommunens gjenkjøpsklausul etter avtalens punkt 8 forlenges til 31.12.2022, og at partene i forbindelse med overdragelsen enes om de nærmere kriteriene for at eiendommen skal ansees som benyttet til formålet i henhold til nevnte bestemmelse. Administrasjonen får fullmakt til å gjennomføre dette.

Lasse A Bang
Åsmyra Industripark AS

Åsmyra Industripark AS Skolevegen 18 8250 Rognan – Telefon +47 906 68 704
Org. nr. 921 557 221 – labang@sbnett.no

Åsmyra
Industripark

Til
Fauske kommune
V/Ordfører Marlen Berg, Kommunedirektør Ellen Beate Lundberg, Kommunalsjef Trond Heimtun og Varaordfører Ronny Borge

Fra:
Åsmyra Industripark AS
V/Lasse A Bang

Vi viser til saksfremlegget i sak 116/21 til behandling av kommunestyret 10.12.2021. Saksfremlegget ble gjort offentlig tirsdags ettermiddag og vi har hatt svært kort tid til å gjennomgå et omfattende saksfremlegget med mange detaljer

Kommentar fra kommunedirektør:

Det var jeg ikke klar over at saken ikke var ute før det. Saken sendes ut til politikerne 7 dager før møtet. Det må jeg få undersøke nærmere.

Men heldigvis, tidligere kontrakt og innholdet i denne er kjent for partene, ettersom kontrakten ble laget i 2018. I så måte er det ikke noe nytt. I tillegg ble det i møte i juli 2021 mellom Lasse Bang og kommunen, som det vises til senere i deres brev, pekt på kontraktens innhold og forventninger om oppfyllelse av denne. Tidslinjen ble også gjennomgått. Container-løsning ble nevnt som en tenkt løsning for å ivareta kontrakten. Dette er omhandlet i sak 116/21.

I kommunedirektørens forslag til innstilling punkt 1 fremkommer det at saken gjelder henstand i forhold til innløsning av tomt 103/1451 og 113/55. Dette er ikke riktig. Åsmyra Industripark AS har allerede innløst tomtene. Dette skjedde i juli i år da vi etter møte med Fauske Kommune, og i tråd med avtalens bestemmelser betalte Fauske kommune kroner 6.000.000,-. Dette fremkommer da også i innstillingens punkt 6.

Kommentar fra kommunedirektør:

Det er helt riktig, Åsmyra Industripark AS har innløst tomtene. Ordet opsjon skulle vært benyttet fremfor slik det står i innstillingen i saken (ordlyden «henstand»). Det kan jeg se, og jeg ønsker å gi innspill til Ordfører om at ordet «henstand» bør erstattes av «opsjon».

Kommunedirektør har ikke myndighet til å skulle endre innstilling i en politisk sak når den er sendt ut og gjort offentlig. I politisk vedtak kan dette endres.

Etter avtalen skulle betaling skje mot overlevering av heftelsesfritt skjøte. Det er nå snart 5 måneder siden vi etter krav fra kommunen betalte for eiendommen, men vi har ennå ikke mottatt skjøtet. Så lenge vi ikke har hjemmel til eiendommene kan vi verken fremme byggesøknader eller starte bygging på eiendommen. 05.11.2021 ble det imidlertid bedt om forhåndskonferanse for å avklare byggesøknad/igangsettelsestillatelse. Etter vårt syn er det et åpenbart avvik i henhold til inngått avtale fra kommunens side når den først krever å få betalt for eiendommen, og så etter å ha mottatt betalingen ikke oppfyller sin korresponderende forpliktelse, nemlig å utstede skjøte.

Kommentar fra kommunedirektør:

Det er beklagelig at det oppfattes slik. Jeg har undersøkt litt i administrasjonen og får bekreftet at man har ventet på deres respons/fremdriftsplaner.

I orienteringer til kommunen fra Åsmyra Industripark AS, senest i juli 2021, er det fremlagt forslag fra Åsmyra Industripark AS som inneholdt containerløsning plassert på selve travbanen. Verken før møtet eller i etterkant av møtet i juli 2021 har kommunen mottatt forslag til konkret fremdrift som omfattet ønske om oppstartsmøte for rammetillatelse eller oppstartstillatelse. Etter innbetalt beløp i ferien har jeg fått tilbakemelding fra administrasjonen om at kommunen ikke har mottatt ønske om oppstartsmøte etter ferien. Jeg ønsker å undersøke prosessen i egen organisasjon for å verifisere dette. Jeg håper ikke at det er misforståelser som ligger til grunn. Alle vil være tjent med gode prosesser og forutsigbarhet.

I sak 116/21 er det en diskusjon/drøfting om hvorvidt containerløsning er å betrakte som et ledd i å oppfylle kontraktens ordlyd.

Den 22.november var det et nytt møte med dere, der både politisk og administrativ ledelse deltok. Jeg oppfattet ikke at det hadde vært oppstartsmøte mellom dere og kommunens planavdeling. Vi fikk presentert ny løsning, der jeg oppfattet at containerløsning var skrotet. De endrede forutsetninger ift containerløsning er omtalt i sak 116/21.

Det gledelige i dette møtet var at det ble fremmet en mer konkret fremdriftsplan, planlagt oppstart ble skissert og planer for å ta i bruk deler av tomtearealet. Dette er også omtalt i saksgrunnlaget til kommunestyret.

En betraktning. Om skjøtet hadde gjort at containerløsning hadde kommet på plass eller ikke i høst, vet vi ikke. Men tenkt tilfelle, dersom det skulle vise seg at det ble søkt om rammetillatelse/igangsettelse – etter overskjøting, da ville skjøtet uansett blitt koblet inn som sak til politisk behandling, fordi kontraktens innhold ikke er tydelig. Det måtte ha blitt vurdert om kontrakten var oppfylt eller ikke – før eller siden. Jeg har behov for å sjekke nærmere ut om vår kommunikasjon her burde ha vært bedre.

I opsjonsavtalen fremkommer det nærmere betingelser for overdragelsen. Det er blant annet avtalt at dersom eiendommen ikke er benyttet til formålet (datalagring) innen 31.12.2021, kan Fauske kommune kreve å få kjøpe eiendommen tilbake for kroner 6.000.000,-. I saksfremstillingen for kommunestyret synes det å være lagt til grunn at det er et kontraktsbrudd at eiendommen ikke er benyttet til formålet innen fristen. Dette er selvsagt ikke noe kontraktsbrudd i og med at arbeidet er startet — regulering er gjennomført, kraft er bestilt, prosjektering er gjennomført og kundekontrakter inngått. Vi skal ikke legge skjul på at det er flere årsaker til at prosjektet har blitt forsinket, blant annet pandemien slik det er påpekt i innstillingen. Som ovenfor nevnt kunne vi imidlertid uansett ikke tatt eiendommen i bruk uten å ha rettslig hjemmel til den, og det har vi ikke kunnet så lenge kommunen ikke har oppfylt sin plikt til å overlevere skjøte til oss.

Kommentar fra kommunedirektør:

Det er beklagelig dersom saksfremstillingen oppfattes dithen at vi sier at det er kontraktsbrudd. I saksfremstilling til politisk behandling er det alltid en drøftingsdel. Det er det også i denne saken. Her er det drøftet hvorvidt kontrakten var oppfylt eller ikke, men det er ikke slått fast at så har skjedd. Tvert om, **det gis ytterligere opsjon** slik kommunedirektøren har som forslag til innstilling i saken. Dersom kontrakten hadde vært brutt, ville ikke ytterligere opsjon blitt gitt. Jeg ønsker at dere bruker opsjonsperioden godt, fordi det er til alles interesse at dere kommer i gang, tror jeg.

Jeg har for øvrig forsikret meg om at overskjøting vil skje i det nærmeste, senest rett over nytt år.

Når dette er presisert har vi forståelse for at kommunen ønsker å forlenge tilbakekjøpsklausulen siden ting har blitt som de har blitt. Vi har ingen ambisjoner om å forsøke å komme oss i posisjon til å benytte tomta til annet enn det som er forutsetningene for overdragelsen. Vi har derfor ikke noen innvendinger mot at tilbakekjøpsklausulen, knyttet til aktivitet, forlenges frem til 31.12.2022.

Vi ser også at opsjonsavtalen har den svakheten at det ikke er definert hva som skal til for et eiendommen skal ansees å være tatt i bruk til datalagringsformål. Det vil være i begge parters interesser i å få klarlagt dette på en mer tydelig måte. Kriteriene for dette må ivareta kommunens behov for å sikre at eiendommen blir benyttet til det forutsatte formål, men samtidig må det være realistiske krav til fremdrift, som gjør at vi ikke risikerer at vi må gi fra oss store deler av tomten som følge av at utviklingen ikke går så raskt som forventet. Etter vårt syn burde det ikke være problematisk å sette seg sammen og enes om kriterier som er fornuftige og forutsigbare for begge parter.

Kommentar fra kommunedirektør:

Vi opplever at de nye kontraktene imøtekommer deres gode innspill her om forutsigbarhet for partene. Når Fauske kommunes interesser skal ivaretas, er det vesentlig at det stilles krav til fremdriftsplaner som er realistiske. Vi mener at dere har tilstrekkelig tid på nyåret til å utarbeide fremdriftsplan med milepæler, evt også starte gjennomføring.

I tillegg, ettersom kommunen opplever å få flere forespørsler fra potensielle etablerere om aktuelle næringsarealer, aktualiseres forventningene om realistiske planer og forutsigbare milepæler. Av den grunn er det vesentlig å ha fremdrift. Det er det de nye kontraktene forsøker å ivareta.

På denne bakgrunn tillater vi oss å foreslå at kommunestyret vedtar følgende tillegg:

Eiendommene gnr 103, bnr 1451 og gnr 113, bnr 55 overskjøtes til Åsmyra Industripark AS på de vilkår som fremkommer av partenes opsjonsavtale, dog slik at kommunens gjenkjøpsklausul etter avtalens punkt 8 forlenges til 31.12.2022, og at partene i forbindelse med overdragelsen enes om de nærmere kriteriene for at eiendommen skal ansees som benyttet til formålet i henhold til nevnte bestemmelse. Administrasjonen får fullmakt til å gjennomføre dette.

Kommentar fra kommunedirektør:

Som det står i sak 116/21 vil overskjøting skje i det nærmeste. Dette vil senest skje rett over nytt år. Altså, uavhengig av innspillet deres så vil overskjøting skje, forutsatt kommunestyrets vedtak.

Lasse A Bang

Lasse A Bang

Åsmyra Industripark AS

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 21/18561 Arkiv sakID.: 21/2524	Saksbehandler: Heidi Zakariassen

Sak nr.		Dato
122/21	Formannskap	17.12.2021

Tildeling av kompensasjonsmidler tredje runde

Justering av feil i fordelingsnøkkel ved tildeling i andre fordeling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Foretak som mottok kompensasjon fra ordningen Kommunal kompensasjonsordning – del 3 – i andre fordeling, får justert sin sats etter prosentvis reduksjon som følge av rammeforutsetninger fra 42,15% til 63,446%. Dette gjelder:

1. 094/21 Tilskudd kommunal kompensasjonsordning - del 3 - Focus Kafe

Vedtak om kompensasjon på 53.270 kroner. Justert beløp er 80.185 kroner.

2. AS 095/21 Tilskudd kommunal kompensasjonsordning - del 3 - Han Sylte AS

Vedtak om kompensasjon på 70.650 kroner. Justert beløp er 106.342 kroner.

3. 096/21 Tilskudd kommunal kompensasjonsordning - del 3 - JBS Eiendom Nor AS - Brygga Motell. Vedtak om kompensasjon på 37.240 kroner. Justert beløp er 56.055 kroner.

4. 098/21 Tilskudd kommunal kompensasjonsordning - del 3 - Nye Parken Kafe AS

21.160 kroner. Justert beløp er 31.845 kroner.

Mellomlegget etterbetales og dekkes i sin helhet av gjenstående midler på ordningen. Tilskuddet gis som nasjonal notifisert ordning.

Sammendrag:
I forbindelse med revisjon av kompensasjonsordning nummer tre, ble det oppdaget en feil i fordelingen av tilskudd. Dette er sporet til å gjelde tildelingsnøkkel for fire søkere i andre fordeling.

Den prosentvise reduksjonen av de resterende midler etter første tildeling, var satt til 42,15%. Korrekt reduksjon er 63,45% av godkjent kompensasjonsbeløp. Feilen gir derfor de det gjelder – de som har mottatt for lite kompensasjon - en høyere andel enn det som ble tildelt i vedtak i formannskapet 21.10.2021.

I utgangspunktet skal ubenyttede midler tilbakebetales til KMD. Men etter rådføring med Salten Kommunerevisjon, er det mulig å foreta en justering, slik at midlene likevel kommer de aktuelle

aktørene til gode. Gjenstående beløp på kr 92 107 kan derfor fordeles på de foretakene som har mottatt for lav kompensasjon. Det er ikke anledning å foreta en ny tildeling, kun en justering av godkjent søknad.

Sakene det gjelder er:
094/21 Tilskudd kommunal kompensasjonsordning - del 3 - Focus Kafe
Vedtak om kompensasjon på 53.270 kroner. Justert beløp er 80.185 kroner.

AS 095/21 Tilskudd kommunal kompensasjonsordning - del 3 - Han Sylte AS
Vedtak om kompensasjon på 70.650 kroner. Justert beløp er 106.342 kroner.

096/21 Tilskudd kommunal kompensasjonsordning - del 3 - JBS Eiendom Nor AS - Brygga Motell. Vedtak om kompensasjon på 37.240 kroner. Justert beløp er 56.055 kroner.

098/21 Tilskudd kommunal kompensasjonsordning - del 3 - Nye Parken Kafe AS
21.160 kroner. Justert beløp er 31.845 kroner.

Ellen Beate Lundberg
kommunedirektør