

# FAUSKE KOMMUNE

## Tilleggsinnkalling for Formannskap

**Tid: 29.11.2022 kl.: 09:00 - 17:00**

**Sted: Kommunestyresalen, administrasjonsbygget**

**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:

Orienteringer fra kommunedirektør

Det er satt av 30 minutter til lunsj, så ta med mat.

### **SAKSLISTE: - MØTE NR 13/2022**

|         |                                                                                             |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sak nr. | Sakstittel                                                                                  |
| 107/22  | Terminalveien Øst - anmodning om opsjon på regulert areal<br>F/K/I-1 - Fazenda Utvikling AS |

Fauske, 23.11.22

Marlen Rendall Berg  
Ordfører

## FAUSKE KOMMUNE

### SAKSPAPIR

|         |              |                         |                              |
|---------|--------------|-------------------------|------------------------------|
|         |              | JournalpostID: 22/17935 |                              |
|         |              | Arkiv sakID.: 22/2290   | Saksbehandler: Rune Reisænen |
| Sak nr. |              | Dato                    |                              |
| 107/22  | Formannskap  | 29.11.2022              |                              |
|         | Kommunestyre |                         |                              |

### Terminalveien Øst - anmodning om opsjon på regulert areal F/K/I-1 - Fazenda Utvikling AS

#### Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Fazenda Utvikling AS, org.nr. 815 346 672, innvilges opsjon på tomt F/K/I-1 Terminalveien Øst næringsområde med en opsjonsavgift på kr 80 000.

Opsjonen er gyldig fra vedtak i saken og til den 30.06.2023.

Fauske kommune skal varsles senest 3 uker før opsjons utløp om hvorvidt kjøper ønsker å innfri opsjonen. Ved kjøp utarbeides kjøpekontrakt i henhold til Fauske kommunes gjeldende kjøpekontrakt på industritomter.

Ved kontraktinngåelse dekker kjøper alle omkostninger i forbindelse med fradeling, oppmåling og offentlige gebyrer.

Ved innløsning av opsjon og salg til opsjonshaver, fratrekkes innbetalt opsjonsavgift fra kjøpesummen.

#### Vedlegg:

|            |                                        |         |
|------------|----------------------------------------|---------|
| 22.11.2022 | Opsjonsavtale tomt F/K/I-1             | 1528292 |
| 23.11.2022 | Krokdalsmyra - kart som viser opsjoner | 1528397 |

#### Sammendrag:

Fauske kommune har et regulert område beliggende på Krokdalsmyra, der Blålysbyggprosjektet er i gang. Det nye området er Terminalveien Øst. Fauske kommune opplever en stadig økende etterspørsel på tomteareal i dette området. Ut fra etterspørselen å regne, fremstår det som et attraktivt tomteområde som også har en unik plassering sett i fremtidig utviklingsperspektiv. I attraktivitet ligger blant annet sentral plassering mot E6 og RV 80 (ved omlegging i fremtiden), og klyngen av forretningsvirksomhet som er etablert i dette området fra før.

Kommunen har mottatt forespørsel fra Fazenda Utvikling AS om opsjon på tomten F/K/I-1 Terminalveien Øst næringsområde. Området er regulert til forretning/kontor/industri.

#### Saksopplysninger:

Fauske kommune har flere henvendelser på etableringer i disse tomteområdene, og det er løpende prosesser mot interessenter for å få solgt, og få til etableringer på disse tomtene. Kommunen har tatt en aktiv rolle for å hjelpe med spørsmål, avklaringer, muligheter og det å legge til rette for interessenter.

Fazenda Utvikling AS er en stor aktør i forbindelse med utvikling av næringsbygg/areal. De kjøper opp tomer og utvikler arealene for ulike kunder. Eksempel på et slikt prosjekt er det nye næringsområdet som nå er under etablering på Mørkved i Bodø kommune.

For å kunne ha en mer konkret markedsanalyse av dette behovet, samt å finne riktig segment i markedet, ber Fazenda Utvikling AS om en opsjon på tomtearealet F/K/I-1.

Forankring i kommunalt planverk:

Reguleringsplan Terminalveien Øst, datert 30.04.2018.

Planbestemmelser til områderegulering for Terminalveien Øst.

Vedtak om opsjonsavgift på tomter:

Det ble i Formannskapet fattet vedtak i sak 084/21 om innføring av opsjonsavgift på opsjoner på nærings- og boligareal i Fauske kommune. Saken ble endelig behandlet i Kommunestyret den 30.september 2021 i sak 091/21.

**Saksbehandlers vurdering:**

Området er regulert til Forretning/kontor/industri. Tomten F/K/I-1 har et areal på 14,4 da.

En evt. etablering er innenfor kategori forretning med plasskrevende handel.

Fazenda Utvikling AS ønsker opsjon på tomten fra tidspunktet etter et evt vedtak foreligger.

Opsjonsavgift på tomten er basert på opsjonens lengde, vel 6 måneder. Opsjonsavgiften settes til kr 80.000. Kommunen har satt en frist for tilbakemelding om hvorvidt kjøper ønsker å innfri opsjonen på 3 uker før utløp av opsjonen.

Innløsning av opsjon:

Ved et evt kjøp, vil dette salget medføre en inntekt for Fauske kommune på ca kr. 13 700 000. Dette inntreffer når endelig innløsning av opsjon tiltrer innen frist.

Salg av tomter på Terminalveien Øst er en del av finansieringen av Blålysbygget.

I utgangspunktet kan det være bra for kommunen å være restriktiv til å inngå opsjonsavtaler på salg av eiendom, især av lengre varighet. Imidlertid, forhold som omhandler regulering, markedsanalyser o.l., kan likevel være grunnlag for å gjøre konkret vurdering i hvert tilfelle. I noen tilfeller trenger etablerere opsjonsavtaler i forbindelse med f.eks anbudsprosesser. Det kan være en nødvendighet å gi det i forhold til utlyste anbud for etablerere eller lignende avklaringer.

Det kan være gunstig for kommunen at etablerere får sjansen til å gjøre relevante markedsanalyser, og samtidig at det gjøres en riktig utviklingsvurdering av et konkret tomteareal. Det kan bidra til å få mer innsikt i prosjektene og til å skape større forutsigbarhet for alle parter.

Opsjonen kan virke noe lang, men for en utvikler er dette en relativt kort periode ved større etableringer. Det oppfattes at kommunen har med en seriøs aktør å gjøre der faktiske etableringer er vist til i saken, blant annet på Mørkved i Bodø som er under etablering.

Det anbefales å utvide opsjon på tomt i næringsområdet F/K/I-1 Terminalveien Øst. Opsjonens varighet er fra vedtak til den 30.06.2022. Dette vil kunne gi et godt incentiv for å få til en etablering.

Ellen Beate Lundberg  
kommunedirektør

---

**Fra:** Petter Jacobsen <petter@fazenda.no>  
**Sendt:** mandag 21. november 2022 14.01  
**Til:** Rune Reisænen  
**Emne:** Opsjonsavtale tomt F/K/I-1

Hei Rune,

Viser til hyggelig telefonsamtale, og sender som avtalt mail vedr. vårt ønske om opsjonsavtale på tomt F/K/I-1 (Terminalveien Øst).

Vi vil gjerne ha en opsjonsavtale på nevnte tomt, med mulig innløsning til sommer (utgang av juni) 2023.

Det vil være plasskrevende handel som er ønskelig på tomten.

Håper du klarer å få dette inn i formannskapsmøte på denne siden av nyttår.

mvh

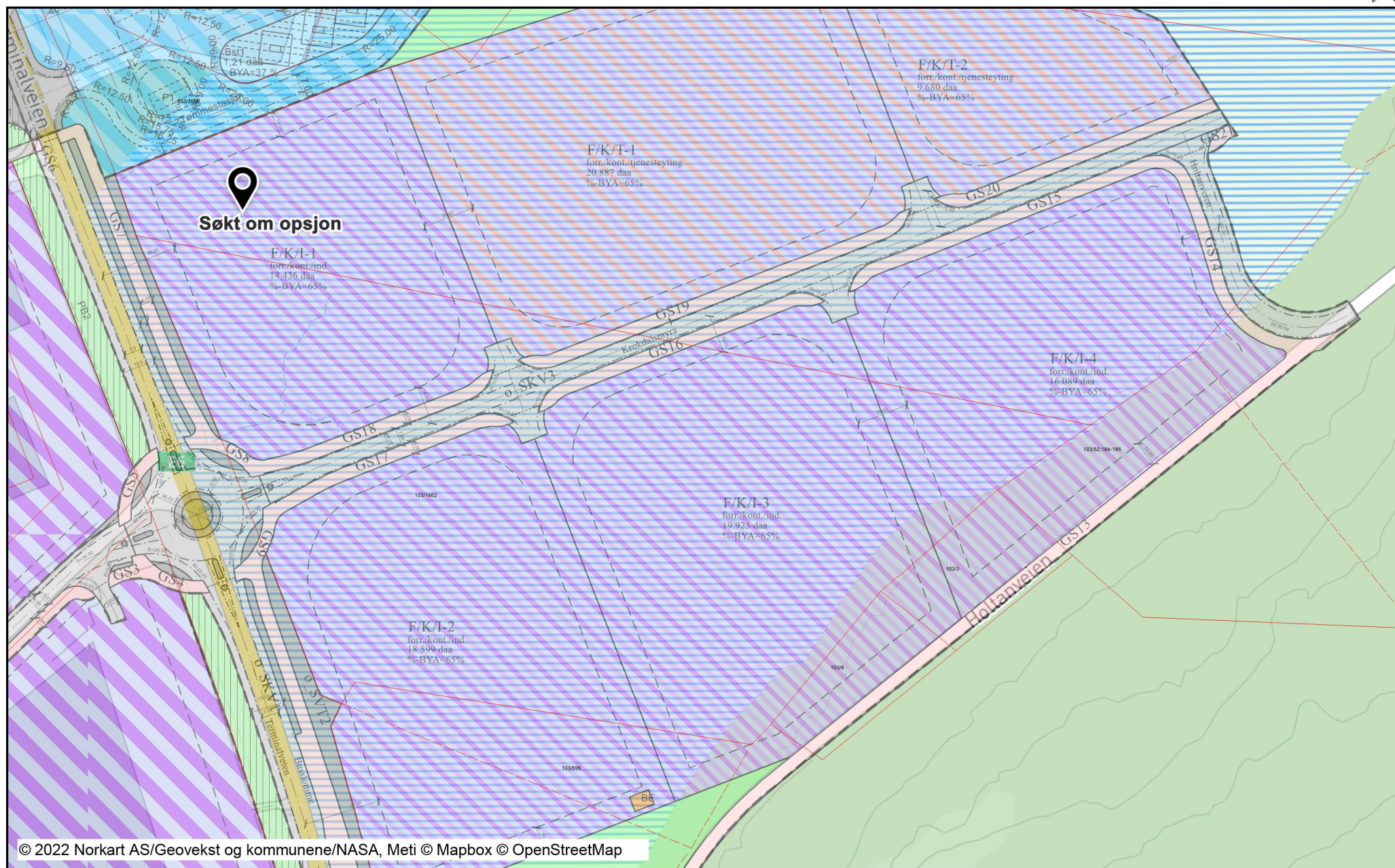
Petter Jacobsen  
Fazenda Utvikling AS

# FAZENDA

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

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







## Tegnforklaring

|                                              |                                      |                                            |                                       |
|----------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1</b>    |                                      | <b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985</b> |                                       |
|                                              | Område for boliger med tilhørende    |                                            | Regulerings- og bebyggelsesplanomr    |
|                                              | Frittliggende småhusbebyggelse       |                                            | Planens begrensning                   |
|                                              | Konsentrert småhusbebyggelse         |                                            | Faresonegrense                        |
|                                              | Område for industri/lager            |                                            | Formålsgrense                         |
|                                              | Område for offentlige bygninger (st. |                                            | Regulert tomtegrense                  |
|                                              | Område for særskilt angitt almennyf  |                                            | Byggegrense                           |
|                                              | Bensinstasjon                        |                                            | Planlagt bebyggelse                   |
| <b>Reguleringsplan-Landbruksområder (</b>    |                                      |                                            | Bebyggelse som inngår i planen        |
|                                              | Område for jord- og skogbruk         |                                            | Bebyggelse som forutsettes fjernet    |
| <b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkomr</b> |                                      |                                            | Regulert senterlinje                  |
|                                              | Kjøreveg                             |                                            | Frisiktslinje                         |
|                                              | Annen veggrunn                       |                                            | Regulert kant kjørebane               |
|                                              | Gang-/sykkelveg                      |                                            | Regulert kjørefelt                    |
|                                              | Bussterminal                         |                                            | Regulert parkeringsfelt               |
|                                              | Jernbane                             |                                            | Regulert fotgjengerfelt               |
| <b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985</b>   |                                      |                                            | Målelinje/Avstandslinje               |
|                                              | Park                                 |                                            | Vegstegning/ fysisk spere             |
|                                              | Anlegg for lek                       |                                            | Avkjørsel                             |
|                                              | Annet friområde                      |                                            | Påskrift feltnavn                     |
| <b>Reguleringsplan-Fareområder (PBL19</b>    |                                      |                                            | Påskrift reguleringsformål/arealform. |
|                                              | Høyspenningsanlegg (høyspentlinje)   |                                            | Påskrift areal                        |
|                                              | Område med rasfare                   |                                            | Påskrift utnytting                    |
|                                              | Område med flomfare                  |                                            | Påskrift bredde                       |
| <b>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL</b>   |                                      |                                            | Påskrift radius                       |
|                                              | Privat veg                           |                                            | Påskrift plantilbehør                 |
|                                              | Parkbelte i industristøk             |                                            | Regulerings- og bebyggelsesplan - p   |
|                                              | Friluftsområde (på land)             | <b>Eiendomsinformasjon</b>                 |                                       |
|                                              | Område for anlegg i grunnen          |                                            | Eiendomsgrense omtvistet              |
|                                              | Frisiktsone ved veg                  |                                            | Målte grenser                         |
|                                              | Annet spesialområde                  |                                            | Målte grenser                         |
| <b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1:</b>  |                                      |                                            | Eiendomsteig                          |
|                                              | Felles avkjørsel                     |                                            | Gårds- og bruksnummer                 |
| <b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (</b>   |                                      |                                            |                                       |
|                                              | Forretning/Kontor                    |                                            |                                       |
|                                              | Forretning/Industri                  |                                            |                                       |
|                                              | Vegserviceanlegg(Bevertning/Bensi    |                                            |                                       |
| <b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (</b>   |                                      |                                            |                                       |
|                                              | Grense for restriksjonsområde        |                                            |                                       |
| <b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anleg</b>   |                                      |                                            |                                       |
|                                              | Bebyggelse og anlegg                 |                                            |                                       |
|                                              | Boligbebyggelse                      |                                            |                                       |
|                                              | Boligbebyggelse - blokkbebyggelse    |                                            |                                       |
|                                              | Undervisning                         |                                            |                                       |
|                                              | Industri                             |                                            |                                       |
|                                              | Andre typer bebyggelse og anlegg     |                                            |                                       |