Evenes kommune

Arkiv:
JournalpostID: 26/4498
Saksbehandler: Rune Hjallar
Dato: 19.10.2026

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
72/26	Formannskapet	02.11.2026

Skoletomta i Bogen - videre utvikling

Bakgrunn for saken:

Formannskapet behandlet 2. juli 2026 sak 56/26 om videre prosess for utvikling og mulig salg av Skoletomta i Bogen til boligformål. Formannskapet stilte seg positivt til å inngå opsjonsavtale og ba kommunedirektøren sikre at alle interesserte aktører fikk mulighet til å presentere sine planer, slik at formannskapet kunne velge det beste forslaget.

På bakgrunn av vedtaket inviterte Evenes kommune interesserte utbyggere og andre relevante aktører til å sende inn boligkonsepter. Opprinnelig frist var 4. september 2026. Fristen ble senere utsatt til 1. oktober 2026, med sikte på politisk behandling i november.

Saken legges frem for å avklare videre utvikling av Skoletomta og grunnlaget for en eventuell opsjonsavtale.

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

1. Formannskapet ønsker kommersiell boligutvikling på Skoletomta i Bogen, uten at kommunen forplikter seg til en langsiktig leieavtale for boligene. Den videre prosessen konsentreres om konseptene fra Genoa Gruppen AS og AB Byggmontering AS.
2. Kommunedirektøren gjennomfører avklaringsmøter med begge aktørene.
3. Genoa Gruppen AS starter forhandlinger på tomt BB jmf. reguleringsplanen, mens AB Byggmontering AS starter forhandlinger på tomt BK1 og BK2 jmf. reguleringsplanen.
4. Hvis forhandlingene med en av aktørene ikke fører frem, gis kommunedirektøren fullmakt til å gå videre med den andre innstilte aktøren.
5. Kommunedirektøren gis fullmakt til å fremforhandle forslag til opsjonsavtale.
6. Opsjonsavtalen skal bygge på rammene i sak 56/26, med seks måneders varighet og mulighet for ytterligere seks måneder på grunnlag av avtalte milepæler og dokumentert framdrift. Forlengelse utover dette vurderes særskilt. Tomta selges til takstpris i henhold til prisliste, KPI-justert fram til transaksjonstidspunktet.
7. Forslag til opsjonsavtale skal gjennomgås av kommunens juridiske rådgiver før det legges fram for formannskapet til godkjenning.

Vedlegg i saken:
Påmelding og konseptbeskrivelse for Skoletomta i Evenes
Presentasjon Skoletunet alternativ 1
Presentasjon Skoletunet alternativ 2

Vedlegg i saken:
Presentasjon Skoletunet alternativ 3
Folk i Husan Skoletomten, Bogen
Folk i Husan_Skoletomta
Narvik Bygg AS Skoletomta - boligkonsept
AD Opsjon på Skoletunet i Bogen Evenes Skoletomta - boligkonsept
Genoa Gruppen kort versjon juni 2026

Formannskapet 02.11.2026

Behandling:
nytt pkt 8, foreslått av Terje Bartholsen, Arbeiderpartiet
Evenes kommune er positiv til initiativet fra Folk i Husan og ønsker å fortsette dialogen om flere omsorgsplasser etter denne modellen plassert nær EOS.

Det ble fremsatt tilleggspunkt nr 8 fra representant Terje Bartholsen (AP).

Kommunedirektørens innstilling og tilleggspunkt vedtatt enstemmig.

FS - 72/26 Vedtak:

1. Formannskapet ønsker kommersiell boligutvikling på Skoletomta i Bogen, uten at kommunen forplikter seg til en langsiktig leieavtale for boligene. Den videre prosessen konsentreres om konseptene fra Genoa Gruppen AS og AB Byggmontering AS.
2. Kommunedirektøren gjennomfører avklaringsmøter med begge aktørene.
3. Genoa Gruppen AS starter forhandlinger på tomt BB jmf. reguleringsplanen, mens AB Byggmontering AS starter forhandlinger på tomt BK1 og BK2 jmf. reguleringsplanen.
4. Hvis forhandlingene med en av aktørene ikke fører frem, gis kommunedirektøren fullmakt til å gå videre med den andre innstilte aktøren.
5. Kommunedirektøren gis fullmakt til å fremforhandle forslag til opsjonsavtale.
6. Opsjonsavtalen skal bygge på rammene i sak 56/26, med seks måneders varighet og mulighet for ytterligere seks måneder på grunnlag av avtalte milepæler og dokumentert framdrift. Forlengelse utover dette vurderes særskilt. Tomta selges til takstpris i henhold til prisliste, KPI-justert fram til transaksjonstidspunktet.
7. Forslag til opsjonsavtale skal gjennomgås av kommunens juridiske rådgiver før det legges fram for formannskapet til godkjenning.
8. Evenes kommune er positiv til initiativet fra Folk i Husan og ønsker å fortsette dialogen om flere omsorgsplasser etter denne modellen plassert nær EOS.

Saksopplysninger:

I sak 56/26 vedtok formannskapet følgende rammer for prosessen:

1. *Evenes kommune stiller seg positiv til å inngå opsjonsavtale for salg av Skoletomta for utvikling av boliger.*
2. *Opsjonsavtalens varighet settes til seks måneder, med mulighet for forlengelse i ytterligere seks måneder etter fremforhandlede milepælsmål for første opsjonsperiode. Forlengelse utover dette må vurderes særskilt av Evenes kommune ut fra fremdriften i prosjektet.*
3. *Tomta selges til takstpris i henhold til prisliste. Prisen KPI-justeres frem til transaksjonstidspunktet.*
4. *Formannskapet ber administrasjonen sikre at alle som er interessert, får muligheten til å presentere sine planer for Evenes kommune, slik at formannskapet kan velge det beste forslaget.*

5. *Kommunedirektøren gis fullmakt til å fremforhandle avtaler. Etter juridisk gjennomgang av kommunens juridiske rådgiver skal avtalen legges frem for politisk godkjenning sammen med konseptvalget.*
6. *Beslutningen skal behandles på nytt i formannskapet 15. september 2026.*

Kommunens invitasjon etterspurte konkrete, attraktive og gjennomførbare boligkonsepter. Interessentene ble bedt om å beskrive boligkonsept og målgruppe, type og antall boliger, disponering av tomta, fremdrift, organisering og gjennomføringsevne. Det ble også åpnet for å beskrive løsninger som kan gi prosjektet særlig verdi for Evenes-samfunnet.

Invitasjonen presiserte at vedtaket ikke innebar valg av utbygger eller inngåelse av endelig salgsavtale.

Evenes kommune har mottatt forslag og henvendelser fra fire aktører etter utlysningen av Skoletomta i Bogen: **Genoa Gruppen AS, Folk i Husan AS, AB Byggmontering AS og Narvik Bygg AS**.

AB Byggmontering AS leverte et konseptforslag med flere alternative utbyggingsmodeller (se vedlegg). Forslaget viser en fleksibel utbygging med mellom 17 og 28 boenheter, bestående av både leiligheter og kjedede eneboliger. Boligene varierer fra mindre toromsleiligheter på om lag 50 m² til familieboliger på om lag 130 m².

Selskapet legger vekt på at prosjektet skal kunne tilpasses markedsbehovet underveis og bidra til god boligrotasjon i kommunen ved at eldre og enslige gis mulighet til å flytte fra større boliger til mer lettstelte boformer. AB Byggmontering AS fremhever videre betydningen av samhandling mellom kommunen og utbygger for å utvikle en boligprofil som understøtter kommunens helse- og omsorgstjenester.

Det vises til muligheter gjennom Husbankens finansieringsordninger, startlån og andre boligpolitiske virkemidler. Selskapet opplyser at det vil benytte standardiserte boligkonsepter gjennom sitt samarbeid med BoligPartner.

Genoa Gruppen AS har meldt interesse for å utvikle hele Skoletomta gjennom etablering av et Boverian-konsept med minimum 30 leiligheter. Konseptet er basert på et boligmiljø med leiligheter organisert rundt et felles innendørs hageanlegg. I tillegg ønsker selskapet å planlegge for en tre-avdelings barnehage på eller i tilknytning til området dersom kommunen ønsker dette.

Selskapet har oversendt utkast til opsjonsavtale og bedt om opsjon på hele området for å kunne gjennomføre nødvendige analyser, planlegging, markedsvurderinger og forhåndssalg før en eventuell realisering. Det er opplyst at mulighetsstudie allerede er bestilt, og at det vil bli gjennomført videre prosjektutvikling i en eventuell opsjonsperiode.

Folk i Husan AS leverte et konkret konseptforslag for utvikling av Skoletomta med etablering av omsorgsboliger for eldre. Forslaget omfatter universelt utformede leiligheter med fellesarealer og personalbase for hjemmetjenesten. Konseptet er rettet mot eldre som ikke lenger ønsker eller er i stand til å bo i egen enebolig, men som fortsatt kan mestre hverdagen med støtte fra hjemmetjenesten.

Som utgangspunkt foreslås oppføring av 20-24 leiligheter på 55-70 m² fordelt på to etasjer med heis. Prosjektet skal etter forslaget finansieres, bygges, eies og forvaltes av selskapet, mens kommunen inngår langsiktig leieavtale, beholder tildelingsretten til boligene og fremleier disse til beboerne. Det legges til grunn at Husbankens investeringstilskudd til omsorgsboliger kan inngå som en del av finansieringsmodellen.

Forslagsstiller viser til erfaring fra utvikling og drift av boliger i Evenes og Tjeldsund og beskriver prosjektet som et tiltak som kan bidra til å møte framtidige omsorgs- og boligbehov i kommunen, samtidig som større eneboliger frigjøres til barnefamilier og tilflyttere.

Narvik Bygg AS meldte sin interesse for utvikling av Skoletomta i Bogen, men hadde innen fristens utløp ikke anledning til å utarbeide et konkret boligkonsept eller gi tilbud på kjøp av eiendommen.

Selskapet opplyser at det på grunn av stor oppdragsmengde ikke har hatt anledning til å utarbeide et konkret boligkonsept eller gi tilbud på kjøp av eiendommen innen den fastsatte fristen. Narvik Bygg AS uttrykker imidlertid interesse for prosjektet og ønsker dialog med kommunen om en eventuell opsjonsavtale og videre konseptutvikling.

I sin henvendelse viser selskapet til erfaring med utvikling av boligprosjekter og feltutbygginger gjennom om lag 20 år, og fremholder at Skoletomta i Bogen vurderes som et attraktivt prosjekt som kan passe inn i selskapets fremtidige prosjektportefølje. Det foreligger ikke et konkret konseptforslag fra Narvik Bygg AS som beskriver boligløsning, målgruppe, omfang, disponering av tomta, fremdrift eller gjennomføringsmodell. Eventuell videre dialog må avklare om selskapet ønsker å utarbeide et konkret konsept som kan legges fram for politisk behandling i henhold til føringene i sak 56/26.

Vurderinger:

Det er positivt at Evenes kommune har mottatt interesse fra flere aktører med ulike perspektiver på utviklingen av Skoletomta. Forslagene viser et bredt spenn av muligheter, fra omsorgsboliger og seniorboliger til ordinære familieboliger og større leilighetsprosjekter. Dette gir kommunen et godt grunnlag for å vurdere hvordan området best kan utvikles i tråd med kommunens langsiktige mål for bosetting og samfunnsutvikling.

Forslaget fra **Folk i Husan AS** retter seg mot framtidige behov for aldersvennlige boliger og omsorgstjenester. Konseptet fremstår som gjennomarbeidet med en tydelig målgruppe, organisering og finansieringsmodell. Løsningen kan bidra til at eldre kan bo lengre i egen kommune og samtidig frigjøre eksisterende eneboliger til familier og tilflyttere. Prosjektet forutsetter imidlertid en langsiktig avtalerelasjon mellom kommunen og utbygger, og det vil være nødvendig å avklare de økonomiske og driftsmessige konsekvensene nærmere før kommunen kan ta endelig stilling til konseptet.

Forslaget fra **AB Byggmontering AS** legger opp til et variert boligtilbud for flere målgrupper og livsfaser. Konseptet omfatter både mindre leiligheter og større familieboliger, og gir dermed fleksibilitet til å møte ulike boligbehov i kommunen. Kommunedirektøren vurderer at forslaget kan bidra til økt boligrotasjon, bedre utnyttelse av eksisterende boligmasse og et mer attraktivt boligmarked. Selv om enkelte forhold knyttet til finansiering, framdrift og gjennomføring må konkretiseres videre, fremstår konseptet som både realistisk og tilpasset kommunens behov for et bredt og variert boligtilbud.

Forslaget fra **Genoa Gruppen AS** representerer det mest omfattende utbyggingsalternativet. Et Boverian-konsept med minimum 30 leiligheter kan bidra til å etablere et attraktivt og særpreget bomiljø i Bogen, og prosjektet kan gi et betydelig tilskudd til boligtilbudet i kommunen. Muligheten for etablering av barnehage i tilknytning til prosjektet kan også gi merverdi for området. Samtidig er dette det konseptet som innebærer usikkerhet med hensyn til markedsgrunnlag, gjennomføringstid og realisering. Disse forholdene vurderes som naturlige elementer å avklare gjennom en opsjonsperiode.

Narvik Bygg AS har ikke lagt fram et konkret konseptforslag som kan vurderes opp mot de øvrige alternativene. Selv om selskapet har relevant erfaring og uttrykker interesse for området, foreligger det ikke et tilstrekkelig grunnlag for å vurdere gjennomførbarhet, boligtilbud eller samfunnsmessige gevinster på lik linje med de øvrige forslagene.

Kommunedirektøren vurderer samlet at de mottatte forslagene representerer ulike strategiske retninger for utviklingen av Skoletomta. Valg av videre prosess bør derfor bygge på hvilken type boligutvikling kommunen ønsker å prioritere i Bogen, hvilke målgrupper man ønsker å tilrettelegge for, og hvilke økonomiske, samfunnsmessige og langsiktige konsekvenser de ulike alternativene kan ha.

Før det inngås en eventuell opsjonsavtale bør kommunen sikre at nødvendige økonomiske, juridiske og planmessige forhold er tilstrekkelig avklart. Det bør også stilles tydelige krav til framdrift og milepæler slik at eiendommen utvikles innen rimelig tid og i tråd med kommunens målsettinger for området.

Kommunedirektøren vurderer at videre utvikling av Skoletomta bør bygge på kommersiell boligutvikling, der utbygger har ansvar for finansiering, gjennomføring og salg eller utleie av boligene. Kommunen ønsker ikke en løsning som forutsetter en langsiktig kommunal leieavtale.

Forslaget fra Folk i Husan AS har kvaliteter knyttet til aldersvennlige boliger, fellesarealer og nærhet til tjenester. Den foreslåtte gjennomføringsmodellen forutsetter imidlertid at kommunen inngår en langsiktig leieavtale og framleier boligene til beboerne. Dette er ikke i tråd med ønsket utviklingsmodell for Skoletomta. Kommunedirektøren anbefaler derfor ikke å gå videre med konseptet slik det foreligger.

Konseptene fra Genoa Gruppen AS og AB Byggmontering AS representerer to aktuelle retninger for kommersiell utvikling av området.

Genoa Gruppen AS foreslår et Boverian-konsept med minimum 30 leiligheter organisert rundt et felles innendørs hageanlegg, i konseptet viser tegningene til leiligheter mellom 63 og 95 m² for salg. Konseptet kan gi et betydelig tilskudd til boligtilbudet og bidra til et attraktivt og særpreget bomiljø i Bogen. Det er behov for nærmere avklaringer om markedsgrunnlag, arealdisponering, gjennomføringstid og prosjektets økonomiske forutsetninger. En eventuell barnehage må vurderes særskilt ut fra kommunens behov og økonomi. Evenes kommune vurderer det som aktuelt å gå videre med tildeling av tomt BB til Genoa Gruppen AS, gitt konseptet som er foreslått.

AB Byggmontering AS foreslår et variert boligtilbud med både mindre leiligheter og familieboliger. Boligene varierer fra mindre toromsleiligheter på om lag 50 m² til familieboliger på om lag 130 m². Fleksibiliteten i konseptet kan gjøre det mulig å tilpasse utbyggingen til etterspørselen og gjennomføre prosjektet trinnvis. Konseptet kan møte behov hos flere målgrupper og bidra til boligrotasjon. Finansiering, framdrift, utbyggingstrinn og eventuelle forventninger til kommunal medvirkning må konkretiseres nærmere. Evenes kommune vurderer det som aktuelt å gå videre med tildeling av tomt BK1 og BK 2 til AB Byggmontering AS, gitt konseptet som er foreslått.

Kommunedirektøren vurderer at begge konseptene gode kvaliteter som det er ønskelig at kommunen går videre med. Videre dialog bør gi et mest mulig sammenlignbart beslutningsgrunnlag, særlig når det gjelder realiserbarhet, boligtilbud, framdrift og økonomiske konsekvenser for kommunen. Begge aktørene bør få tydelige rammer for å konkretisere sine forslag.

Narvik Bygg AS har meldt interesse, men har ikke levert et konkret konsept som gir grunnlag for vurdering på lik linje med de øvrige forslagene. Kommunedirektøren anbefaler derfor at den videre prosessen nå konsentreres om Genoa Gruppen AS og AB Byggmontering AS.

Oppsummering - konklusjon:

Evenes kommune har mottatt tre konkrete konsepter og én interessemelding om utvikling av Skoletomta i Bogen. Forslagene viser ulike muligheter for å styrke boligtilbudet og bidra til videre utvikling av Bogen.

Kommunedirektøren anbefaler at området utvikles på kommersielt grunnlag, uten at kommunen inngår en langsiktig leieavtale for boligene. Konseptet fra Folk i Husan AS anbefales derfor ikke videreført slik det foreligger. Narvik Bygg AS har ikke levert et konkret konsept som gir tilstrekkelig grunnlag for videre vurdering i denne prosessen.

Konseptene fra Genoa Gruppen AS og AB Byggmontering AS vurderes som aktuelle for videre dialog. Genoa Gruppen AS foreslår et større leilighetsprosjekt med felles innendørs hageanlegg, mens AB Byggmontering AS legger opp til et variert boligtilbud som kan utvikles trinnvis. Kommunedirektøren

anbefaler en rask og avgrenset avklaringsprosess med begge aktørene. Videre prosess skal bygge på rammene i sak 56/26. Opsjonsperioden settes til seks måneder, med mulighet for ytterligere seks måneder på grunnlag av avtalte milepæler og dokumentert framdrift. Tomta selges til takstpris i henhold til prisliste, KPI-justert fram til transaksjonstidspunktet. Forslag til opsjonsavtale skal gjennomgås av kommunens juridiske rådgiver før det legges fram for politisk godkjenning sammen med konseptvalget.