

Arkivsaknr:	2017/942
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Iren Førde

**Saksgang**

Formannskapet

**Møtedato**

18.09.2017

**Søknad fra Sundsfjord Smolt AS om kjøp av tomteareal i Sundsfjord fra kommunal eiendom G/B 40/3 mfl.**

---

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Gildeskål kommune selger tomt på ca 5440 m<sup>2</sup> til Salten Havbrukspark. Tomta ligger i områdene kalt I1 og K1.

2. Pris settes til kr

3. Kjøper må bære kostnadene med fradeling, oppmåling, matrikulering av ny tomt; samt tinglysing av skjøte.

4. Tomta tildeles på følgende vilkår:

Det må være søkt om byggetillatelse innen 1 år fra erverver får tinglyst hjemmel. Dersom det ikke blir søkt om byggetillatelse innen fristen, skal tomta tilbakeføres til Gildeskål kommune.

Tomta tilbakeføres for samme kjøpesum; uten indeksregulering/rentekompensasjon.

Bygging må være satt i gang senest 3 år etter at byggetillatelse er gitt. Vesentlig grunnarbeid må være utført (grunnmur med mer) før en kan si at bygging er satt i verk.

**Bakgrunn for saken:**

Saken gjelder søknad fra Sundsfjord Smolt AS om erverv av industritomt i Sundsfjord.

## Søkers begrunnelse

Sundsfjord Smolt AS ber om å få kjøpe oppfylt industritomt beliggende mellom eksisterende smoltanlegg og «bedehus» i Sundsfjord.

Markedet etterspør større smolt, noe som betyr at vi må se på nye løsninger.

Tomta er tenkt brukt til videre utvikling av smoltanlegget i en slik retning der vi nå ser på en betydelig utvidelse som må komme i eget bygg.

## Området og planstatus

Området er regulert i reguleringsplan for Sundsfjord havbrukssenter, vedtatt 19.06.2013. Kommunen har kjøpt alt areal som er regulert til industri og akvakultur; med unntak av den tomte Sundsfjord Smolt AS leier. Omsøkt tomt ligger delvis i område for industri og lager kalt I1, og delvis i område kalt K1 – regulert til kontor/industri.

## Omsøkt tomt

Den omsøkte tomte består av areal som er oppfylt og tilnærmet byggeklart; oppmålt til ca 4100 m<sup>2</sup>.

Kommunen kjøpte arealene i Sundsfjord for kr 30 pr m<sup>2</sup> landareal.

Kostnadene med oppfylling kom på ca kr 1.600.000. Fjerning av matjord før oppfylling: kr 93.400. Oppfylling med steinmasser/byggeklar tomt hadde en sluttsum på kr ca 1,5 Mnok.

## Rammeavtalen

Kommunen har inngått en rammeavtale med Salten Havbrukspark (SH). Avtalens punkt 3 omhandler leieavtaler/ervert/avhending og opsjoner. Punkt 3.5 og 3.6 omhandler ervert:

3.5 SH har en avtalt fortrinnsrett i å ervert(kjøpe) kommunalt eid grunn dersom GK anser det hensiktsmessig å avhende grunnen.

3.6 GK står fritt å avhende (selge) egen grunn til annen tredjepart dersom SH ikke benytter seg av fortrinnsretten nevnt i pkt 3.5.

Avtalens punkt 4 omhandler økonomiske forhold:

### 4.0 Økonomiske forhold

4.1 GK vil legge selvkost til grunn for beregningen av leien av arealene. Leiekostnadene vil reflektere de kostnader GK har hatt med opparbeidingen av det gitte arealet. Det kan medføre at ulike arealer kan ha forskjellige priser.

4.2 GK vil ved overdragelse av grunnen legge til grunn en markedsmessig pris på arealene.

Kommunen orienterte SH i mail av 13.09.17 om søknaden fra Sundsfjord Smolt. Styreleder sendte følgende svar:

« Salten Havbrukspark AS (SHP) er absolutt positivt innstilt til at Sundsfjord Smolt (SS) får videreutviklet sin virksomhet, og at nødvendige arealer blir gjort tilgjengelig for salg så snart som mulig. I tråd med behovet for å ha et tett og godt samarbeid med SS, blant annet ved å se på muligheten til å disponere noe av arealene i det planlagte nybygget, ønsker vi å sørge

for at denne salgsprosessen går gjennom SHP. Vi melder derfor behov for at SHP vil benytte seg av fortrinnsretten i rammeavtalen som du henviser til.

Det praktiske arbeidet rundt salgsprosessen håper jeg vi raskt får avklart i samarbeid med kommunen, herunder beregning av kjøpesum, slik at vi kan melde konkret tilbake til kjøper vilkårene for kjøpet.»

Sundsfjord Smolt ble orientert om svaret fra SH, og har følgende tilbakemelding:

«Hvem vi kjøper fra er i utgangspunktet ikke så viktig i denne sammenheng bare vilkårene blir slik vi har oppfattet at de er og at dette kommer raskt på plass.

Når det gjelder SHP`s innspill om at de skal være med i prosessen for å sikre egne interesser hvis vi bygger nytt stiller saken seg annerledes, helt konkret jobber vi nå etter en stram timeplan med ett konkret konsept som SHP ikke kommer til å være en del av.

Deres arealbehov må finne sin løsning på en annen måte.»

### **Vurdering:**

Smoltanlegget har utvidet siden oppstarten, og det er udelt positivt at det igjen er behov for ekspansjon.

Arealene i Sundsfjord er kjøpt av kommunen med tanke på videresalg til næringslivet. Havbruksparken har fortrinnsrett på leie og kjøp, jf rammeavtalen, og har meldt at de ønsker å bruke denne. Rådmannen vil derfor anbefale at kommunen selger tomta til bedriften.

Oppfylt areal utgjør ca 4100 m<sup>2</sup>. Sundsfjord Smolt ønsker å kjøpe noe tilliggende areal for å få ei hensiktsmessig tomt. Totalt areal oppmålt i kart til ca 5440 m<sup>2</sup>.

I henhold til rammeavtalen skal markedspris legges til grunn ved salg. Rådmannen foreslår at tomta selges for kr ?. Prisen bør differensiere mellom oppfylt areal og råtomt; med en pris pr m<sup>2</sup> for de to arealtypene.

Dersom vedtak om salg fattes og vilkårene godtas vil kommunen sørge for fradeling av arealet/oppretting av ny eiendom. Skjøte på eiendommen sendes kjøper når kjøpesummen er mottatt.

Omkostninger med tinglysning av skjøte bekostes av kjøper; tinglysningsgebyr og dokumentavgift. Dette er utgifter som betales til Statens kartverk som besørger tinglysning.

### **Konklusjon:**

Rådmannen anbefaler å selge tomt på ca 5440 m<sup>2</sup> til Salten Havbrukspark som omsøkt. Tomta ligger i område kalt I1 og K1.

Prisen anbefales satt til kr ?? pr m<sup>2</sup> for opparbeidet areal, og kr ? for råtomt.

Kjøper bør bære kostnadene med fradeling, oppmåling og matrikulering av ny tomt.