

Arkivsaknr:	2016/963
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Iren Førde

Saksgang

Formannskapet

Møtedato

19.09.2019

Søknad fra Ivar Nordnes, Sverre Holm og Øyvind Henriksen om kjøp av næringsarealer i Vågsosen havn

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Gildeskål kommune selger et areal på ca 7000 m², som omsøkt, i F/I-3 i reguleringsplan for Vågsosen havn. Skjøte kan ikke utstedes før firmaet Vågsosen Marina AS er stiftet.
2. Pris settes til kr 100/m². Kjøpesummen regnes ut nøyaktig når tomta er oppmålt.
3. Det settes som vilkår at tomta utnyttes til bygging innen 3 år. I motsatt fall har kommunen rett til gjenkjøp til samme pris.
4. Kommunen må behandle fradeling av tomt før salget kan gjennomføres.
5. Gebyrer og omkostninger med fradeling, oppmåling og tinglysing dekkes av kjøper.
6. Det tilbys festetomt for omsøkt areal på Selbuskjæret. Festetid 10 år. Pris for feste settes i henhold til gjeldende betalingsregulativ.

Vedtaket kan påklages innen 3 uker jf vedlagte orientering om klageadgang.

Vedlegg

- 1 Søknad om kjøp av tomt
- 2 Kart omsøkte tomter
- 3 Kart 2.byggetrinn Selbuskjæret
- 4 Kart Eukaryo

5 Reguleringsplankart

6 Ortofoto

Bakgrunn for saken:

Vågsosen Marina (SUS) har søkt om kjøp av næringsarealer i Vågsosen havn. De har planer om båthotell, service og vedlikehold av motorer og skrog, samt salg av båter. Bak selskapet står Ivar Nordnes, Sverre Holm og Øyvind Henriksen; alle bosatt på Sandhornøy.

Det er avholdt flere møter og befaringer i havna i forbindelse med saken. Siste befaring var med Formannskapet 25.juni i år. Bakgrunnen for denne befaringen var at vi har flere aktører som søker om næringsareal i havna, og det er tildels søkt på samme areal.

Under befaringen i juni, uttrykte Eukaryo at de hadde behov for 1-2 daa i det samme området som Vågsosen Marina ønsker å bygge. 29.juli mottok kommunen en søknad fra Eukaryo hvor de ønsker å erverve ca 5 daa. Deres søknad kommer da i klar konflikt med søknaden fra Vågsosen Marina.

Saksbehandler har vært i dialog med Vågsosen Marina og bedt dem gjøre en vurdering av hvilket areal de trenger for å bygge på i første byggetrinn, og samtidig orientert om søknaden fra Eukaryo. Søker har derfor sendt oss et nytt kart hvor det tas hensyn til søknaden fra Eukaryo.

Det søkes om å kjøpe areal for bygging i F/I-3, og et areal ute på Selbuskjæret, til båtutsett. Arealet for båtutsett er regulert til F/I-5, F/I-4 og veiareal.

Omsøkt areal på Selbuskjæret er ca 2500 m², og omsøkt areal i F/I-3 er på ca 7000 m².

Søkers begrunnelse, utdrag

Prosjektet handler om å utvide og videreutvikle driften som Holm Bil og Båt AS driver med idag.

Holm Bil og Båt AS driver i hovedsak lagring av båter for kunder, og med årene har det vært økning i antall forespørsler om service og vedlikehold av motorer og skrog. I tillegg har det vært stor pågang om salg av båter med motor.

Vi ser et voksende marked med behov for lagring av båter, vedlikehold, stell av båter, båtmotorer og annet utstyr båtene har. I tillegg har det presset veldig på med salg av både motorer og båter med motor. I den forbindelse er det behov for å utvide, og vi trenger mer plass, slik at vi kan tilby et bedre og mer effektivt konsept til kundene. Dette vil på sikt skape flere arbeidsplasser, noe vi virkelig trenger her i kommunen.

Vi har hatt god dialog med andre aktører i markedet, og er veldig klar på hva som trengs for veien videre. Vi har samarbeidet med Kiil Santangen AS om utvikling av konseptet og forslag til forskjellige byggetrinn. I den forbindelse har vi fått laget bilder og tegninger som viser eksempler på byggetrinn, båt-oppsett og forskjellige bygnings-muligheter.

Vågsosen Havn er midt i leia, og vil være en naturlig plass å etablere vår virksomhet. Her er det lett tilgjengelig for folk, og her er allerede etablert for folk som vil handle mat eller drivstoff. Det vil også være fint for våre kunder å kan komme enten med buss eller båt for å hente sine båter. Likeså komme seg hjem om de har levert en båt hos oss.

Første byggetrinn vil være en lagerhall som deles opp slik at vi får en egen verkstedhall for båtene. I tilknytning til verkstedet er planen en liten butikk der vi kan tilby kundene artikler av maritimt tema. Tanken er og at det skal være et hjørne hvor kundene kan slappe av mens de venter.

Vi ser for oss flere byggetrinn. Et eksempel på hvordan det kan se ut er lagt ved saken.

Vi har også tenkt å lage en avspylings-plass med utstyr for oppsamling og rensing. Dette er tenkt plassert under tak i tilknytning til bygget.

I samme byggetrinn må vi ruste opp båtoppsettet. Det vi tenker å gjøre med oppsettet er å forme nedkjøringen bredere, og om mulig litt slakere. Deretter må det støpes. Vi blir avhengig av litt plass rundt oppsettet med tanke på å kan manøvrere sikkert og uten å være i veien for andre. Her er det snakk om å frakte store verdier, og da er det viktig at vi har nok plass å manøvrere på.

Samlet sett er behovet for plass ganske stort. Til byggetrinn 1 med en hall for lager og verksted, butikk og utendørs spyleplass og iregnet båtoppsettet nærmer vi oss vel ca 6000 m².

Området og planstatus

Det omsøkte arealet for bygging av hall og verksted er i reguleringsplan for Vågsosen havn regulert til Forretning/industri, F/I-3. Området de ønsker å kjøpe til båtutsett er regulert til F/I-5, F/I-4 og veiareal.

Pris

Mesteparten av omsøkt areal er oppfylt og må regnes som delvis opparbeidet.

Ved siste salg av areal i havna, tomt til Spar-butikken, som ble gjennomført i år; ble prisen satt til kr 100/m².

Vurdering:

Planlagt bruk av arealene anses å være i tråd med reguleringsplanen. Prosjektet har to byggetrinn, og rådmannen anser at det er naturlig at kommunen selger areal etterhvert som prosjektet realiseres.

Søker har vært løsningsorientert og valgt å ta hensyn til søknaden fra Eukaryo. Dersom bedriftene får ytterligere behov for arealer i framtida, kan kommunen regulere og fylle sjøarealene som har benevnelsen H710_3 i arealplanen.

Arealet ute på Selbuskjæret bør ikke selges. Mye av omsøkt areal er regulert til veiareal og resten er båtutsett. Rådmannen mener dette arealet kan leies ut i 10 år; med vilkår om at båtutsettene fortsatt kan nyttes av alle.

Kommunen har tidligere solgt areal for etablering av båthotell og verksted; både i Ertenvåg havn og i Sørarnøy havn. Rådmannen viser til de planene som er framlagt, og er positiv til etablering av samme formål på Sandhornøya. Søker har også planlagt verksted og salg av båter; noe som gir bedriften flere ben å stå på, og som betyr etablering av flere arbeidsplasser. Antallet fritidshus og hytter er stort på øya, og det tilsier at her er et marked både for lagring av båt og for reparasjoner/vedlikehold.

Den regulerte veien inn til omsøkt område bør ligge slik den er regulert og ikke inngå i salget. Den skal gi adkomst også til det tilstøtende næringsareal. Det vil være enkelt å fylle noe ut i sjøen slik at adkomst fra Selbuskjæret og inn til omsøkt tomt blir god; også for større kjøretøy.

Det bør settes vilkår om at arealet blir bebygget innen 3 år. I motsatt fall tilbakeføres arealet til kommunen til samme pris.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at søker får kjøpe omsøkt areal i F/I-3 for kr 100/m². Det må settes frist for å ta tomta i bruk/bygge. Parkering vil være inne på eget område.

For arealet ute på Selbuskjæret opprettes festekontrakt for 10 år.