

Arkivsaknr:	2016/963
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Iren Førde

### Saksgang

Formannskapet  
Plan og eiendomsutvalget  
Plan og eiendomsutvalget  
Formannskapet

### Møtedato

27.11.2019  
18.02.2020  
21.04.2020  
30.04.2020

## **Ny behandling av søknad fra Vågsosen Marina As (SUS) om kjøp av næringsareal i Vågsosen havn**

---

### **Rådmannens forslag til vedtak:**

1. Gildeskål kommune tilbyr festetomt for det båtutsettet som vender inn i havna, ute på Selbuskjæret. Arealet er merket I på vedlagte kart i saken. Festetid 10 år med anledning til forlengelse etter avtale. Ved vurdering av spørsmål om forlengelse vil det bli lagt avgjørende vekt på om tomta fortsatt nyttes til formål som forutsatt, og at utsett av båt fungerer tilfredsstillende i havna.
2. Pris for feste settes i henhold til gjeldende betalingsregulativ. Festeavgiften kan endres ved inngåelse av ny avtale.
3. Gildeskål kommune vil ikke inngå festeavtale for areal merket II på nåværende tidspunkt. Begrunnelsen er at det er uklart om det er inngått en avtale med Skiposen båtforening. Videre kan vi ikke se at dette festet er avgjørende for at søker skal komme i gang med sin etablering.

### Vedlegg

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

- 2 Søknad om kjøp av tomt
- 3 Kart 2.byggetrinn Selbuskjæret
- 4 Kart Eukaryo
- 6 Selbuskjæret - tomteområde
- 7 Reguleringsplankart
- 8 Ortofoto
- 9 Kart fra søker - påført I og II

### **Bakgrunn for saken:**

Formannskapet behandlet den 19.09.19 en søknad fra Vågsosen Marina AS om kjøp av næringsareal i Vågsosen havn.

Søker har i mail av 21.10.19 innvendinger til noen punkter i vedtaket. Saken legges fram for vurdering av søkers momenter.

Vedtaket i sak 45/19 lød som følger:

1. *Gildeskål kommune selger et areal 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/m<sup>2</sup>. 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.*

Rådmannen hadde i sin innstilling et punkt 6: Det tilbys festetomt for omsøkt areal på Selbuskjæret. Festetid 10 år. Pris for feste settes i henhold til gjeldende betalingsregulativ.

Formannskapet vedtok ikke dette punktet med den begrunnelse at de ønsker en mer detaljert beskrivelse.

### **Søkers momenter til vedtaket**

1: Dette er vi inneforstått med og vil sette i gang prosessen med stiftelse så snart vi er enige om pris for tomt.

2: Vi skjønner at det tidligere er solgt tomt for 100 kr pr. m<sup>2</sup>. Men vi vil minne om tidligere møter med kommunen der vi ble hentydet priser på 30-40 kroner pr. m<sup>2</sup>. Vi har budsjettert med 45 kr. pr. m<sup>2</sup> og vi må få minne om at dette er et firma i oppstartfase som vil trenge en starthjelp.

I tillegg er det ikke tatt hensyn i utregning fra dere at det er flere kvadrat meter med fjell midt på tomten. Dette er en kostnad som må tas hensyn til. Det er ikke alt av omsøkt tomt som er ferdig opparbeidet. Grovt regnet er kanskje ca 1/3 av det totale arealet vi har søkt om som er ferdig opparbeidet. Vi kan forstå at det vil koste 100 kr pr m<sup>2</sup> ferdig opparbeidet tomt. Men ikke alt som ligger utenfor.

Vi ønsker og at det blir fratrukk i tomtepris for kostnad av tilkobling av vann og avløp.

3: Dette er vi helt enig i.

4: Dette er vi enig i. Vi ønsker samtidig å få vite hvor kommunen ser for seg å bidra i forhold til vedtatt satsingsområdet for næringsutvikling og flere arbeidsplasser til kommunen.

5: Dette punktet er vi enig.

6: Når det gjelder Selbuskjæret ser vi for oss en kostnad på rundt 1 million for å ruste opp og utvide eksisterende oppsett. Og med en sånn investeringskostnad er 10 år festekontrakt ikke akseptabelt. Om kommunen ikke ser annen løsning enn festekontrakt må det vurderes eventuelt opsjon på videre leie. Vi foreslår minimum 25 år om det skal være festekontrakt. Dette for blant annet at vi må finansiere dette gjennom bank, og de kommer ikke til å godta 10 år sikring.

Om salg av området vi søker om på Selbuskjæret blir aktuelt, kan en klausul være at kommunen har forkjøpsrett ved en eventuell konkurs. Her må nesten kommunen komme med forslag og tanker. Vi skal være imøtekomende. For dette ønsker vi å få til.

Vi kan være med på at alle kan bruke oppsettet. Men det må være med klare forbehold om at vi må ha en førsterett på bruk, og at ingen kan sette båt i, på eller ved siden av oppsett. Vi er som nevnt i søknad svært plassavhengig og dette oppsettet blir faktisk livsnerven til firmaet.

Planen er å gjøre oppsettet ca 3 meter bredere mot øst. I tillegg slake det ut. Så skal det forskales, legges varmekabler og støpes slik at vi kan ha en helårlig drift i oppsettet. Til dette må det tilføres strøm. Vi ønsker videre å få sette opp lys i tråd med kystverket og kommunen. Dette for å gjøre området og arbeidsoppgavene sikrere.

Med å ta med utsettet på sørsiden får vi et alternativ til de som ønsker å gjøre alt selv om vi f.eks var opptatt i det andre utsettet samtidig var tanken. Det prekære for oss er nemlig oppe ved veien. Der trenger vi å kan få bredde ut sånn at vi klarer å manøvrere der, men uten å gjøre noe med utsettet på sørsiden.

Vi er som nevnt i søknad svært plass-avhengig og dette oppsettet blir faktisk livsnerven til firmaet!

Vi ønsker å tilby lokalbefolkningen en gunstigere pris med opptak og utsett inkludert bruk av vårt spyleanlegg. Dette for å hindre at folk bare parkerer i og rundt oppsettet slik som det gjøres i dag.

Om det kan være til hjelp for å forstå vårt plassbehov ved manøvrering, kan det være en idé å se til f.eks Nygårdsjøen Marina. De har noe av det samme utstyret som vi tenker å bruke.

Vi har som mål å støtte lokalsamfunnet og vi vil være avhengig av positive tilbakemeldinger skal vi klare å eksistere. Vi lever av at kundene er fornøyd!

## **Vurdering:**

Det vises innledningsvis til saksutredninga i sak 45/19 (særutskrift av saken følger vedlagt).

Når det gjelder pris på råtomt/ikke opparbeidet areal, må Formannskapet vurdere om prisen skal differensieres mellom delvis opparbeidet/oppfylt areal og råtomt. I Sørarnøy havn ble det

både i 2018 og i 2019 solgt råtømter til næringsareal for kr 30/m<sup>2</sup>. Samme pris ble benyttet for råtomt i Ertenvåg havn i 2015 og i 2016.

Rådmannen mener at påkoblingsgebyr for vann og avløp må betales i sin helhet. Dette er selvkostområder hvor abonnentene betaler for de faktiske kostnadene. Det blir i praksis de andre abonnentene som blir belastet dersom noen skal slippe å betale gebyr.

Støtte til næringslivet gis i dag gjennom Sjøfossen Næringsutvikling (SNU) og Gildeskål Invest. Der er ikke satt av penger i kommunens driftsbudsjett til næringsstøtte. Søker oppfordres til å kontakte SNU som også håndterer søknader til Gildeskål Invest.

Søker har kommet med tilleggsopplysninger når det gjelder bruken av båtoppsettet på Selbuskjæret. Oppsettet må utvides og opprustes for å være egnet til den bruken som søker planlegger. Øyvind Henriksen opplyste i telefon 18.11.19 at det ofte står båter og hengere i dette området, og at mange må ha hjelp til å dra opp båtene; de står fast. Vågsosen Marina vil være avhengig av at området er tilgjengelig og at det ikke står båter og hengere i veien.

Rådmannen er opptatt av at alle kan sette ut båt her også i fortsettelsen, da båtutsettet som er anlagt på motsatt side av skjæret, er lite brukelig på grunn av at vannet er grunt her. Etter rådmannens vurdering er det ikke urimelig at selskapet kan ta seg noe betalt for å sette ut båt/ta ut båt her når opprustingen er gjennomført. Det er snakk om store investeringer og båtene vil bli håndtert på en sikker måte.

Den praksis som har utviklet seg i dag med at hengere og båter blir stående i området ved utsettet, er ikke noe som kommunen har gitt tillatelse til, og det er heller ikke ønskelig. Kommunen ønsker ryddige forhold i havnene, og det er positivt dersom en ny aktør kan bidra til dette.

Tilgang til båtutsettet er avgjørende for at selskapet skal etablere seg i havna. På bakgrunn av det, og tilleggsopplysninger fra søker, tilrår rådmannen at det inngås en festeavtale for 10 år med anledning til forlengelse etter avtale. Ved vurdering av spørsmål om forlengelse vil det bli lagt avgjørende vekt på om tomta fortsatt nyttes til formål som forutsatt, og at utsett av båt fungerer tilfredsstillende i havna. Ordlyden tas inn i festeavtalen.

Søkers bankforbindelse har nå godtatt at det inngås en festeavtale for 10 år, med mulighet til forlengelse såfremt bedriften/aktiviteten fortsatt er i drift.

Pris for festet foreslås satt i henhold til betalingsregulativet; med samme satser som for bortfeste av nausttomter: kr 2.180 for tomt på inntil 300 m<sup>2</sup>, og deretter kr 4/m<sup>2</sup> for tomter over 300 m<sup>2</sup> – pr år. Det settes vilkår om opprusting/utnytting av tomta innen 2 år, og at den nyttes i forbindelse med drift av Vågsosen Marina AS.

Når det gjelder å få festetomt også for det andre båtutsettet, vil rådmannen fraråde det på nåværende tidspunkt. Det sies at dette utsettet er etablert av Skiposen båtforening, og at det er de som eier det. Vi har ikke funnet opplysninger om dette i arkivet. Saksbehandler har vært i kontakt med dagens leder av foreninga som ikke vet hva som er forhistorien her, og som heller ikke kan svare på om det foreligger en avtale med kommunen.

Rådmannen kan ikke se at det er nødvendig for søker å få en avtale nå også på det utsettet som foreninga mest sannsynlig har etablert.

Veiareal bør kommunen verken feste bort eller selge. Dersom søker vil utvide veibredden, kan dette søkes om som ei ordinær byggesak, og kommunen kan godkjenne det; både som eier og som bygningsmyndighet.

**Konklusjon:**

Rådmannen anbefaler at det opprettes festetomt for det ene båtutsettet for 10 og de vilkår som er omtalt i saken. Veiareal og båtutsett etablert av båtforeninga festet ikke bort i denne omgang.