

Arkivsaknr:	2020/808
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Iren Førde

Saksgang

Formannskapet

Møtedato

28.09.2020

Søknad fra Helgeland Smolt AS om opsjon på kjøp av næringsareal i Sundsfjord

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Gildeskål kommune gir opsjon til Helgeland Smolt AS for 3 år fra dags dato, for erverv av g/b 40/39.
2. Pris ved salg vil være kr
3. Dersom reguleringsplanen må endres, er det naturlig at søker engasjerer konsulent som utarbeider forslag til endring av planen; tilpasset søkers behov.

Vedlegg

- 1 tomt sundsfjord sept20
- 2 Kart g/b 40/39
- 3 Plankart
- 4 Ortofoto
- 5 Oversikt over søkers arealer i dag
- 6 Planbestemmelser
- 7 Skredkart

Bakgrunn for saken:

Helgeland Smolt AS søker om opsjon på erverv av mer næringsareal i Sundsfjord. De ønsker en opsjon for 3 år på kjøp av alt ledig areal som kommunen eier.

Området er regulert i reguleringsplan for Sundsfjord havbrukscenter, vedtatt 19.06.2013. Omsøkt areal er regulert til industri/lager. I tillegg er det regulert inn veier.

Søker har fra før ei festetomt, g/B 40/1/1, på 20.469 m², hvor første og andre byggetrinn ble gjennomført. De har tidligere kjøpt areal fra kommunen, og eier nå g/b 40/3, 35, 36 og 40; se vedlagte kart.

Siste kjøp var Formannskapets sak 52/19 den 19.09.19, hvor det ble vedtatt å selge ei tomt på 5845 m² til Helgeland Smolt AS. Prisen ble avtalt til kr 1 million.

Det omsøkte arealet er ikke opparbeidet, men anses som lett å gjøre klart for bygging. Arealet er flatt og består for det meste av dyrka jord.

Det har nylig blitt stilt spørsmål om det kan være fare for skred i området. Vedlagt saken ligger kart fra NVE som viser potensiell fare for skred. Da reguleringsplanen ble utarbeidet var skredfare vurdert i forbindelse med ROS-analysen. I planbeskrivelsen (utarbeidet av vår konsulent Rambøll) står det følgende som kommentar til NVEs uttalelse om at øvre deler av planområdet mot øst er markert som skredutsatt iht. aktsomhetskart for snø- og steinsprang:

«Dersom det utløses skred i fjellveggen øst for planområdet kan den østlige delen av planen være utsatt for utløpet av skredet, men i og med at skredet må krysse fylkesvegen (som vil «bremse» skredet) for å komme inn i planområdet kreves det svært store mengder masse for at det skal være noen fare for planlagt bebyggelse. Det antas derfor å være liten sannsynlighet for at planområdet skal bli utsatt for skred.»

«Vurdering av skred, flom og annen vassdragsrelatert fare skal vises i plandokumentene.»

«I denne planen vurderes det ikke å være flom- og skredutsatt områder som krever restriksjoner til bygging og tiltak.»

Søkers begrunnelse

Oppdrettsnæringen går i en retning der smolten som settes ut nå er vesentlig større enn for få år siden, dette betyr at det må etableres betydelig større produksjonskapasitet på land.

Helgeland Smolt AS jobber med planer om større utvidelser og har ulike prosjekter pågående på nord-Helgeland der en utreder slike muligheter. Styret i Helgeland Smolt ønsker at en også vurderer om en slik stor utvidelse kan gjennomføres i Sundsfjord der vi allerede har betydelig aktivitet?

Vi ser på lokaliteter med nødvendig infrastruktur på vann og strøm samt en tomt som kan romme en bygningsmasse på 15-20.000 m².

Vi har vurdert industriarealet i Sundsfjord mellom vår eksisterende fabrikk og FV 17 som en mulig lokalitet og ser at området kan ha de kvalitetene vi ser etter for å etablere en ny fabrikk? Eksisterende reguleringsplan må trolig justeres og tilpasses noe for å få på plass tilstrekkelige arealer?

I en slik prosess er det mange forhold som må avklares. Helgeland Smolt AS ber derfor om en opsjon på å overta alt ledig kommunalt industriareal i Sundsfjord nedenfor FV 17. Opsjonens lengde bør være 3 år og kommunen som eier må antyde en m²-pris for arealet.

Videre ber vi om at kommunen er behjelpelig med å se på nødvendige endringer/justeringer av eksisterende reguleringsplan slik at området bedre kan tilpasses vårt formål. En slik etablering vil kunne medføre en aktivitet med 30-50 mann i en 2-års anleggsfase og om lag 15 nye faste stillinger når fabrikkene kommer over i driftsfasen.

Vurdering:

Smoltanlegget er utvidet flere ganger siden oppstarten, og det er udelt positivt at det igjen er planer om ekspansjon.

Arealene i Sundsfjord er kjøpt av kommunen med tanke på videresalg til næringslivet.

Endring av reguleringsplanen må gjøres gjennom en ordinær revisjon. Det er naturlig at søker engasjerer plankonsulent til denne jobben. Dersom kommunen skal prioritere og bekoste en revisjon, må kommunestyret vedta det i sin planstrategi.

Kommunedirektøren anbefaler at det gis opsjon som omsøkt. Pris fastsettes av Formannskapet.