

Arkivsaknr:	2016/236
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Iren Førde

Saksgang

Formannskapet

Møtedato

03.05.2016

Kommunale sjøtomter Sørarnøy

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Gildeskål kommune selger de 3 sjøtomtene som tilhører gnr 82/22 og gnr 82/317. Begrunnelsen er at tomtene ligger spredt mellom private eiendommer, de minste tomtene kan best utnyttes sammen med nabotomta og kommunen kan ikke tilby parkeringsareal ved bortfeste.
2. Prisen settes til kr 30 pr m² + gebyrer/omkostninger med deling og matrikulering av tomtene.
3. Ved salg settes det vilkår om tinglyst avtale om parkering/adkomst på annen eiendom. Det tas forbehold om at vegvesenet godkjenner biloppstillingsplass for hver enkelt tomt før salg kan gjennomføres.
4. Det delegeres til rådmannen å prioritere mellom interessenter med de kriteriene som står i saksutredninga.

Vedlegg

1 Kart

Bakgrunn for saken:

Gildeskål kommune eier arealer i Sørarnøy havn. Det meste er regulert til industri og forretningsareal og ligger ved fergeleiet på begge sider av fylkesveien og på Buskjæret. I

tillegg eier kommunen 4 tomter/sjøareal beliggende mellom fylkesveien og sjøen; mellom private eiendommer – se kart. De siste årene har vi hatt mange henvendelser om kjøp av disse 4 tomtene; fra både fastboende og fritidsbeboere.

Rådmannen fremmer denne saken for å avklare hvorvidt kommunen skal selge tomtene eller tilby feste.

Planstatus

Havna er ei statlig fiskerihavn, utbygd med offentlige midler. Ny reguleringsplan for Sørarnøy havn ble vedtatt av kommunestyret 20. desember 2012.

De omsøkte tomtene ligger alle i et byggeområde kalt BA, hvor det er åpnet for bygging av brygger/naust/sjøboder/fritidshus/næring/bolig.

Det tillates utleie samt begrenset næringsvirksomhet som kan tilpasses i området. I bestemmelsene er det gitt føringer mht hvilken næringsvirksomhet som tillates, utnyttelsesgrad, utforming av ny bebyggelse med mer.

Dagens bebyggelse i området er blandet; brygger, naust, bolig, næringsbygg.

Tomtene

Tomt 1 har et areal på ca 79 m², tomt 2 har et areal på ca 155 m², tomt 3 har et areal på ca 288 m² og tomt 4 har et areal på ca 968 m². Tomt 4, bnr 317, har et påstående gammelt skur/naust.

Ingen av tomtene er opparbeidet. De ligger mellom andre eiendommer hvorav noen er bebygd og andre ubebygd. Adkomst er ei utfordring.

Kommunen henvendte seg til vegvesenet i november 2013 for å avklare adkomst til tomtene. I brev av 21.01.14 uttaler vegvesenet at i utgangspunktet er det krav til at hver eiendom skal ha godkjent avkjørsel med biloppstillingsplass og snuhammer til offentlig vei. Det er det ikke mulig å få til på noen av tomtene. Dette fordi de er særdeles smale og skrånere bratt ned mot sjøen. Det er derfor nødvendig med alternative løsninger.

Vegvesenet anmoder om at kommunen foretar en mindre vesentlig reguleringsendring for å regulere inn en felles biloppstillingsplass for de sjøtomtene som ikke vil være bolig i gangavstand til eiendommene samt en eller flere lommer ut av fylkesveien til loss og lass.

Avslutningsvis skriver vegvesenet at de i dette tilfellet vil kunne avse kravet om godkjent avkjørsel hvis det kan vises til alternativ, dokumentert biloppstillingsplass i gangavstand til eiendommene dette gjelder.

Kommunale nausttomter i andre havner

I havnene Ertenvåg og Storvik fester kommunen bort nausttomter. Dette er tomter som ligger på rad og rekke og som festes til fritidsbruk. Fiskere fester andre tomter som er mer egnet til større båter; tomter som ligger på moloer eller ved kaier.

I Vågosen havn har kommunen festet bort tomter til fiskere i område avsatt til fiskeri. Her har det så langt ikke vært etterspørsel etter nausttomter selv om formålet er regulert inn.

Pris

Ved et salg bør pris på tomtene fastsettes utfra tomtenes beskaffenhet og egnethet, samt kommunens kostnader med regulering og erverv.

Når det gjelder kostnader med regulering av Sørarnøy havn ble det i 2014 utregnet en tomtepris på kr 27 pr m². Prisen er kun ut fra kostnadene med å få området regulert.

Tomtene som ligger på eiendommen bnr 22 ble ervervet i 1981. Eiendommen var en større eiendom og ble ervervet for å regulere til boligbygging. Prisen var kr 52.000. Sjøtomtene ligger på samme eiendom og fulgte med kjøpet. Dersom Formannskapet vedtar å selge, må kommunen fatte vedtak om deling slik at tomtene 1-3 får eget bruksnummer.

Eiendommen 82/317 ble ervervet i 2004 for kr 7.191. Eiendommen ble ervervet samtidig med mange andre eiendommer med formål utbygging av havna. Denne eiendommen ble ervervet med formål naustbygging jf tidligere reguleringsplan. Det kan være hensiktsmessig å dele opp eiendommen. Dette må vurderes utfra interessen for kjøp og hvilket formål kjøper har.

Tomtene er ikke opparbeidet og har ikke parkeringsmuligheter på tomtene. Gnr 82/317 grenser til sjøareal som må mudres for å kunne utnyttes optimalt. Prisen bør gjenspeile dette. Pris foreslås satt til kr 30 pr m² for alle tomtene. Kostnader med fradeling og matrikulering av tomtene bør legges til salgspris.

Vurdering:

Disse 4 parsellene kan ikke sammenlignes med de etablerte naustområdene på kommunal grunn i Storvik havn og Ertenvåg havn. Tomtene er ikke opparbeidet; det er arealer som ligger mellom andre private tomter, og adkomst er ikke avklart. Kommunen kan pr i dag ikke tilby biloppstillingsplasser dersom vi skulle tilby tomtene for feste. Tomtene som tilhører bnr

22 er alle relativt små, og kan etter rådmannens vurdering best utnyttes sammen med en naboeiendom. Dette er forhold som etter rådmannens vurdering taler for å selge.

Det ideelle er at reguleringsplanen revideres og at kommunen setter av et egnet areal som parkering for de som eier sjøtomter mellom fylkesveien og sjøen. Om og når dette kan skje er uvisst. Det må derfor finnes alternative løsninger mht adkomst.

Ved fradeling av private tomter i område BA har det blitt satt vilkår om tinglyst avtale om parkering/adkomst på annen eiendom. Dette er en løsning som også kan nyttes av de som får feste eller kjøpe tomt av kommunen. De fleste av de som er interessert i kjøp eier eiendom i området fra før, og kan parkere på egen eiendom; enten på egen sjøtomt eller på bolig-/fritidseiendom.

Når det gjelder bnr 317 ble eiendommen ervervet samtidig med mange andre eiendommer med formål utbygging av havna. I den forrige reguleringsplanen var området hvor denne eiendommen ligger avsatt til naustområde. I dag ligger den innenfor BA i gjeldende reguleringsplan. Eiendommen kan om ønskelig deles i flere tomter.

Pr i dag har vi registrert 10 interessenter. Blant interessentene er det en fisker som ønsker å utnytte to av tomtene sammen med egen tomt for å kunne bygge ny kai til fiskebåten da egen tomt er for liten. For han haster det med ei avklaring. Vi har også flere interessenter som søker tomt for næringsformål.

Kriterier ved salg

Det står kommunen fritt som grunneier å velge hvem man vil selge til. Rådmannen anbefaler at det legges vekt på at dette er ei statlig utbygd fiskerihavn, og at arealene av den grunn, i størst mulig grad, bør nyttes til fiskeriformål. I tillegg bør annen næringsvirksomhet prioriteres framfor fritidsfiske/-bruk. Det anbefales videre at fastboende prioriteres framfor fritidsbeboere.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler å selge tomtene framfor bortfeste. Begrunnelsen er at tomtene ligger spredt mellom private eiendommer, de minste tomtene kan best utnyttes sammen med nabotomta og kommunen kan ikke tilby parkeringsareal ved bortfeste.

Rådmannen anbefaler salg av disse 4 tomtene til en pris av kr 30 pr m² + gebyrer/omkostninger med deling og matrikulering.

Ved salg sette vilkår om tinglyst avtale om parkering/adkomst på annen eiendom.

Det delegeres til rådmannen å prioritere mellom interessenter med de kriteriene som står i saksutredninga.