

Arkivsaknr:	2015/1116
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Iren Førde

**Saksgang**

Formannskapet

**Møtedato**

08.06.2016

**Nygårdsjøen Utleiebygg AS, kjøp av tilleggsareal i Ertenvåg havn**

---

**Rådmannens forslag til vedtak:**

1. Gildeskål kommune selger tomt som omsøkt til Nygårdsjøen Utleiebygg AS i område kalt I-2 i reguleringsplan for Ertenvåg.
2. Før salg må kommunen foreta fradeling, oppmåling og matrikulering av tomten. Da vil også nøyaktig areal bli fastslått. Kostnadene med dette dekker kommunen.
3. Det tinglyses en forkjøpsrett som beskrevet i saksutredningen. Dette skal skje samtidig med at skjøtet tinglyses.
4. Pris settes til kr 30 pr m<sup>2</sup>.

## Vedlegg

- 2 CCE11052016\_0001
- 3 To kart over området
- 4 Flybilde

**Bakgrunn for saken:**

Nygårdsjøen Marina AS søker om å få kjøpe ca 3000 m<sup>2</sup> industriareal i Ertenvåg havn; i området benevnt som I-2 i reguleringsplanen. Bedriften trenger mer innendørs areal for å sikre driften og utvikle bedriften videre, og trenger da mer tomt. Nygårdsjøen Utleiebygg AS vil stå som kjøper og byggherre. Målet er å få på plass noe i sommer/tidlig høst.

Nygårdsjøen Utleiebygg AS eier i dag gnr 53/71, 111 og 119; tilsammen ca 7000 m<sup>2</sup> i samme område. Eiendommene nyttes av Nygårdsjøen Marina AS som også disponerer gnr 53/55 som eies av Bjørnar Nymo.

Det er oppført næringsbygg på alle eiendommene. I 2015 ble det bygd ny båthall. Hallen har bebygd areal på 1219 m<sup>2</sup> og bruksareal på 1195 m<sup>2</sup>.

Nygårdsjøen Marina AS søkte i august 2015 om opsjon på kjøp av tilleggsareal i Ertenvåg havn. Formannskapet behandlet saken i møte den 05.11.15 som sak 54/15. Vedtaket lød som følger:

*Saken sendes til Planutvalget for en grundig gjennomgang av disponeringen av hele arealet i Ertenvåg havn, sett opp mot denne søknaden fra Nygårdsjøen Marina AS.*

Pr dd har Planutvalget ikke fått saken til behandling.

**Planstatus**

Ertenvåg havn ble ferdigstilt av Kystverket ca 1980. For havnen gjelder stadfestet reguleringsplan, "Ertenvåg", først godkjent 18.12.85 og senere korrigert 10.10.91. samt mindre vesentlig reguleringsendring av 16.02.04.

Det omsøkte arealet er regulert til industri og er betegnet som I-2. Kommunen er grunneier.

Det omsøkte arealet er regulert til industri/lager; I-2. I reguleringsbestemmelsene § 5 står det følgende; utdrag:

Området kan oppdeles etter de enkelte bedrifters behov. Ingen tomt i I-1 og I-2 kan bebygges før det foreligger en godkjent tomtedelingsplan som også viser felles trafikkareal internt i områdene.

Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å vill medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av området eller til andre industristrøk. Det tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk, støy eller lys vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk. Bygningsrådet kan tillate at vaktmesterleilighet o.l. innpasses i området.

Størst tillatte gesimshøyde over ferdig planert terreng er 7,5 m og størst tillatte mønehøyde er 10 m.

Bebygd grunnareal (inkl. garasje, lager o.l.) dividert på netto tomteareal skal ikke overstige 0,45.

## **Lovanvendelse**

En godkjent reguleringsplan er bindende for alle tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 innen planens område. Grunnen kan heller ikke på annen måte tas i bruk eller fradeles til formål som vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen.

## **Næringsarealer i Ertenvåg havn**

I-1 eies i hovedsak av Svenn Isaksen. Han nytter deler av arealet selv og leier noe ut til Arctic Seafood Group AS som lagrer utstyr her. Sørligste del av I-1 eies av Leif Pettersen.

Av industriarealet kalt I-2 er det ca 10 daa igjen. Dette eier kommunen. Den nordligste delen, nord for kommunens pumpestasjon, ble solgt til Skanse AS i 2015. Arealet utgjør ca 8,8 daa. Nygårdsjøen Utleiebygg har tidligere ervervet ca 4,9 daa. Gjenværende areal er ikke opparbeidet og krever oppfylling før bygging kan skje.

Arealene i I-3 eies av Bjørnar Nymo og Nygårdsjøen Utleiebygg AS og nyttes av Nygårdsjøen Marina AS. Det samme gjelder F/I; eier Nygårdsjøen Utleiebygg AS.

I-4 eies av kommunen. Arealet disponeres av Arctic Seafood Group AS som har festeavtale med kommunen.

I-5 er et lite område tilhørende kommunen, og er regulert med formål fiskeforedling/fiskemottak. Området burde vært omregulert til annet formål da vedtatt formål anses å være lite aktuelt.

F/I er i privat eie. En mindre del nyttes til verkstedbygg.

## Vurdering:

Ertenvåg havn er ei fiskerihavn hvor fiskefartøyer og aktiviteter knyttet til fiskerinæringa skal ha høyest prioritet. I dag har oppdrettsnæringa også etablert seg i fiskerihavnene, og er i ferd med å sidestilles med den tradisjonelle fiskerinæringa. Videre prioriteres annen næringsvirksomhet og til sist fritidsformål.

Nygårdsjøen Marina anses som annen næringsvirksomhet med tilknytning til sjøen. Bedriften driver med service og lagring av båter mm, og har utvidet virksomheten betydelig siden oppstarten i 1995. Kommunen har tidligere solgt næringsarealer til Nymo; sist i juli 2015.

Da de søkte om opsjon på mer areal i august i fjor ble det opplyst at fra oppstarten i 1995 er bedriften økt fra et halvt årsverk til tre og et halvt, og det er investert i bygningsmasse og utstyr. Den nye båthallen har gjort dem til en av Nord-Norges største båthotell.

Formannskapet ba i sak 54/15 om at Planutvalget skulle ha en grundig gjennomgang av disponeringen av hele arealet i Ertenvåg havn, sett opp mot søknaden fra Nygårdsjøen Marina AS. Denne saken har ikke blitt prioritert i vinter. Rådmannen ber om at Formannskapet likevel behandler søknaden fra Nygårdsjøen Marina AS.

Dette er en lokal bedrift som ekspanderer og stadig har behov for mer areal. De omsøkte arealene i havna har ligget unyttet siden reguleringsplanen var ferdig i 1985. Pr i dag har vi ingen andre søkere på næringsareal i havna. Det er naturlig at søker får kjøpe tilleggstomt som grenser til de eiendommene de allerede har ervervet og bebygd.

Skanse AS er i ferd med å etablere seg i havna, og har fylt opp deler av den tomta de fikk kjøpe i 2015. De har også inngått festeavtale med kommunen for flere sjøtomter. De planlegger å bygge verksted- /kontorbygg for lagring og vedlikehold av maskiner og utstyr, samt bygge kai/ flytebryggeanlegg for båter. Samme bedrift har kjøpt Framnes gamle handelssted, samt det regulerte hytteområdet på Framnes. Pr i dag har de ikke søkt om mer tomt.

Safety Consult AS eier eiendom i Morsdal og driver næringsaktivitet i tilknytning til eiendommen. De har nå meldt interesse for å kjøpe/leie sjøtomt i havna for å ha flytebryggeanlegg til sine båter. De har ikke meldt om behov for næringsareal. Firmaet driver blant annet med overnatting, kurs, friluftsliv, jakt og fiske. Dette innebærer totalarrangementer med overnatting, servering, transport og opplevelse.

Når det gjelder disponering av det totale arealet i havna, ser rådmannen behov for noe omregulering. Dette gjelder først og fremst behovet for mer parkeringsareal, samt en omregulering av I-5. Det er uvisst når det kan settes av ressurser til dette arbeidet. Behovet for en reguleringsendring bør, etter rådmannens mening, ikke stå i veien for å selge mer areal til etablerte bedrifter som har behov for utvidelse.

I Formannskapetets sak 40/15, salg av tomt til Skanse står det følgende i saksutredninga:

*I planbestemmelsene er det vedtatt at I-2 ikke kan bebygges før det foreligger en tomtedelingsplan som også viser felles trafikkareal internt i området. Etter rådmannens vurdering er det naturlig å se I-2 som delt i to i og med at kommunen har anlagt en vei over området fram til pumpestasjonen. Veien og området rundt dette anlegget må beholdes som kommunal eiendom. Ved å tildele omsøkt tomt til Skanse har kommunen disponert den delen av I-2 som ligger nord for pumpestasjonen. Rådmannens vurdering er at kravet til tomtedelingsplan med dette anses oppfylt. Så må tomtedeling av resten av I-2 vurderes nærmere når det kommer søkere her. Nygårdsjøen Marina har antydnet at de kan ha behov for ytterligere arealer.*

Før salg må kommunen foreta fradeling, oppmåling og matrikulering av tomta. Da vil også nøyaktig areal bli fastslått. Kostnadene med dette dekker kommunen.

Ved salg foreslår rådmannen en pris på kr 30/m<sup>2</sup>; den samme som ble nyttet i 2015 ved salg av ikke opparbeidet areal i samme område. Arealet må fylles opp før utbygging.

Kommunen ønsker å sikre at tomta blir utnyttet i henhold til reguleringsformålet, og vil av den grunn tinglyse en forkjøpsrett ved eventuelt salg i framtida. Forkjøpsretten skal bare benyttes dersom formålet med salget ikke sikrer fortsatt bruk i henhold til reguleringsformålet. Dersom tomta selges sammen med resten av bedriften med hensikt å utnytte eiendommene sammen til næringsformål/i henhold til gjeldende reguleringsplan, er det ikke aktuelt for kommunen å nytte forkjøpsretten.

Løsningsretten kan ikke gjelde lenger enn 25 år, jf lov om løysingsrettar § 6.

Pris ved eventuelt forkjøp fastsettes til indeksregulert kjøpesum, samt verdiøkningen av eventuelle påkostninger som er gjort på eiendommen. Det siste i henhold til lov om løysingsrettar § 19.

Det settes også som vilkår at arealene blir brukt i hht reguleringsplanen med bestemmelser og at hele eller deler av arealet blir tatt i bruk innen 2 år. I motsatt fall tilbakeføres arealet til kommunen til samme pris.

### **Konklusjon:**

Rådmannen anbefaler at Nygårdsjøen Utleiebygg AS får kjøpe omsøkt areal til kr 30/m<sup>2</sup>, og at det settes vilkår som foreslått i vurderingene. Parkering vil være inne på eget område.

