



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

MØTEINNKALLING

Utvalg: Formannskapet
Møtedato: 03.07.2013
Møtested: Kommunestyresalen, Rådhuset
Møtetid: Kl. 10:00

Ved eventuelt forfall, er representantene selv ansvarlig for å innkalle vara.

Varamedlemmer møter etter nærmere innkalling.

Kirkenes, 25.06.2013

Cecilie Hansen
Ordfører

SMW

SAKSLISTE:

Saksnr.:	Sakstittel:	ArkivsakID:	
038/13	MAKESKIFTEAVTALE MED TSCHUDI KIRKENES AS - 27/444 MOT 27/469 Saksordfører: Bror Sundstrøm (brsundstrom@alten.no)	13/261	
039/13	INNFESTINGSSUM FOR BOLIGTOMTER - FASTSETTELSE FOR ENKELTTOMTER Saksordfører: Aksel Emanuelsen (ema-aks@online.no)	13/1414	
040/13	KJØP AV TOMT 23/20, 23/352 Saksordfører: Aksel Emanuelsen (ema-aks@online.no)	12/400	
041/13	NYE KIRKENES SYKEHUS - SAMARBEIDSPROSJEKTER OG MEDFINANSIERING Saksordfører: Lena Norum Bergeng (noruberg@online.no)	13/1613	
042/13	FORSLAG TIL PLANPROGRAM FOR RULLERING AV KOMMUNEPLANENS AREAL- OG SAMFUNNSDEL Saksordfører: Linda Beate Randal (lindarandal4@gmail.com)	13/263	
043/13	REDUKSJON I LÅNEOPPTAK 2013 Saksordfører: Tove Alstadsæter (tas@svk.no)	13/1507	
044/13	TANGENLIA - OMSORGSBOLIGER - HUSLEIE OG DRIFT Saksordfører: Agnar Jensen (horselshjelperen@gmail.com)	11/234	

Institusjonsbesøk av Eldrerådet 30.05.2013.

Rapport:

Kl.11.30 møtte eldrerådet på Wesselborgen i strålende sol og der sansehagen virkelig kom til sin fulle rett. Mange av beboerne satt ute under store parasoller og ble servert is, melon, brus, kaffe og kaker. "Dersom man ikke kan bo hjemme er dette det beste alternativ vi kan ha" var svaret på spørsmål om hvordan det var å bo på Wesselborgen.

Fra eldrerådet møtte leder Henry Håkonsen, Roger Sivertsen, Eva Henriksen, June Lillebil Danielsen og Odd Emanuelsen. Eldrerådets medlemmer var opptatt av hvordan beboerne og betjening trivdes. Likeledes om det var ting som manglet og måtte rettes på.

Enhetsleder Randi Kuban ga en fyldig og god redegjøring om forholdene ved Wesselborgen.

Sansehagen mangler asfalt slik at det blir lettere for rullestol brukere. Videre var eldrerådets medlemmer enig i at Wesselborgen er blitt et lyst og trivelig sted for beboerne og betjening, og vi mener bestemt at planene om nedlegging bør tas opp til ny vurdering.

De ansatte gjør en flott jobb med å skape et godt sosialt tilbud til beboerne bl.a. tanken om en "Wesselborgen-bar" i stua i 1. etg. Her er det en ubrukkelig vedpeis og de ansatte syntes at det kunne vært hyggelig en gasspeis i denne. Dette ønsket skulle ikke være en uoverkommelig gave å oppfylle og være en takk for innsatsen for trivsel i hverdagen. Aktivitørens innsats ble satt veldig pris på av den øvrige betjening.

Videre fikk vi også se at det ikke var montert sprinkelanlegg og det er derfor viktig at det satses på gode varslingsrutiner og at betjeningen er opplært for å mestre en brann. Det er viktig at det blir holdt regelmessige brannøvelser og eldrerådet ønsket å være representert når en slik øvelse holdes.


Vi merket oss at inngangspartiet hadde dørstokk som egnet seg dårlig for rullestolbrukere. Dette er en bagatell å rette på.

Ellers merket vi oss at beboerne ikke hadde noen representant som kunne være talerør for disse. Informasjon/beskjeder/forespørsler/etc. kom ikke frem og ble ikke besvart, så det er på sin plass å gjennomgå prosedyrer for kommunikasjon ledelse/ansatte/beboere/pårørende imellom.

Det ble også opplyst at det mange ganger var vanskelig med å få nok betjening til helgene (helgestillinger).

Kirkenes,04.06.2013

For Sør-Varanger Eldreråd



Henry Håkonsen
leder.

Institusjonsbesøk av Eldrerådet 30.05.2013 på Prestøyhjemmet.

Rapport:

Kl.13.00 møtte følgende fra eldrerådet:

Leder Henry Håkonsen, Roger Sivertsen, Eva Henriksen og June Lillebil Danielsen.

Enhetsleder Grethe Bernhardsen fortalte oss at det var plass til 40 beboere på institusjonen og at den var fullt belagt. Noen av plassene på rehabiliteringsavdelingen skulle være forbeholdt samhandlingen, men dersom det var fullt belegg måtte pasientene sendes til Wesselborgen eller hjem. Dette er en negativ løsning sett fra eldrerådets ståsted. Eldrerådet er gjort kjent med at pasienter er sendt hjem uten den spesialoppfølging som vedkommende trengte.

Videre opplyste hun at etter Samhandlingsreformen trådte i kraft skrev sykehuset ut pasienter tidligere enn før noe som eldrerådet har merket seg. Fordi pasientene skrives ut tidlig kreves det større kompetanse av sykepleierne på Prestøyhjemmet. Bernhardsen opplyste at der det er behov for spesialbehandling fikk pleierne fra Prestøyhjemmet opplæring på Kirkenes klinikken. Dette samarbeidet kom i gang etter samhandlingsreformen og må sees som svært positivt.

Hun opplyste at det var vanskelig med å få tilsatt nok sykepleiere.

Etter redegjørelsen fikk vi omvisning og det som vi kunne se at foajeen er stor og med mange store vinduer. Her må det kunne ordnes med skjerming for sol om sommeren og skjerming av kulde på vinteren. Videre skulle det ha vært Parasoller på uteplassen. Her mangler det også montering av en port slik at beboerne kunne gå fritt omkring. Dette skulle være en enkel sak å få ordnet.

Vi påpekte også viktigheten av opplæring i brannsikring og at det måtte avholdes regelmessige brannøvelser.

Ledelsen var fornøyd med beboerarealet, men hjemmet mangler skikkelig lagerplass og undervisningslokaler. Mangel på undervisningsrom skulle kunne løses ved ombygging/ utnyttelse av takhøyden i foajeen samtidig som man kunne finne en løsning på varme/kulde problematikken.

Kirkenes, 04.06.2013

For Sør-Varanger Eldreråd


Henry Håkonsen

Leder



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Ellen Mari Lindkvist Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 22.05.2013
Arkivkode: GBN-, K2-L00	Arkivsaksnr.: 13/261
Saksordfører: Bror Sundstrøm	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Kommunestyret		
Formannskapet	03.07.2013	038/13

MAKESKIFTEAVTALE MED TSCHUDI KIRKENES AS - 27/444 MOT 27/469

Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	16.01.2013	MAKESKIFTEAVTALE MED TSCHUDI KIRKENES AS - 27/444 OG 27/469
2	23.05.2013	KST 270213 - FORSLAG FRA SAMARBEIDSPARTIENE
3	23.05.2013	KST 270213 - FORSLAG FRA AP OG SV
4	23.05.2013	AVTALE OM MAKESKIFTE med Tschudi Kirkenes AS.docx
5	23.05.2013	27_469 - situasjonsplan 4151,9 kvm.pdf
6	23.05.2013	27_444 - situasjonsplan 1986,8 kvm.pdf

Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
19.10.2011	I	Tschudi Kirkenes AS	PUMPESTASJON - MAKESKIFTE
06.12.2011	I	Tschudi Kirkenes AS	PUMPESTASJON - MAKESKIFTE
16.05.2012	I	Tschudi Kirkenes AS	PUMPESTASJON - MAKESKIFTE
02.01.2013	I	Tschudi Kirkenes as	PUMPESTASJON - MAKESKIFTE
16.01.2013	U	Tschudi Kirkenes AS; Tschudi Kirkenes AS	VEDRØRENDE PUMPESTASJON - MAKESKIFTE
25.02.2013	I	Pål K. Gabrielsen	SPØRSMÅL SAK 014/13 MAKESKIFTE - KOMMUNESTYREMØTE 27.2-13
27.02.2013	U	Saksordfører Bror Sundstrøm	SVAR PÅ SPØRSMÅL VEDRØRENDE MAKESKIFTE TIL KOMMUNESTYREMØTET
28.02.2013	U	Saksbehandler Ellen Lindkvist	MELDING OM VEDTAK FRA KOMMUNESTYRET 27.02.13:

Kort sammendrag:

Sør-Varanger kommune vedtok i sak 014/13 at makeskifte mellom kommunen og Tschudi Kirkenes AS vedrørende eiendommene 27/444 og 27/469, skulle utsettes da kommunen ikke har vedtatt regler for slag av næringseiendommer. I den forbindelse ble det stilt en rekke spørsmål, blant annet vedrørende beregningen av prisen på begge arealene.

Faktiske opplysninger:

Utgangspunktet er at kommunen tok i bruk tomt 27/444 eid av Tschudi Kirkenes AS uten at det forelå noen skriftlig avtale vedrørende oppgjør for tomten. Området ble valgt for nedsetting av pumpestasjon, da det ble ansett som den mest hensiktsmessige plasseringen. Kommunen var i dialog med Tschudi Kirkenes AS før byggingen ble igangsatt vedrørende overtakelse av eiendommen, men området ble tatt i bruk før man var kommet til enighet. Tschudi Kirkenes as ønsket dernest å innløse sin festetomt 27/469 i bytte mot dette arealet i et såkalt makeskifte. Tschudi Kirkenes AS ga videre i brev av 19.10.2011 et tilbud på kr 300,- pr. kvm for differansen mellom arealet på de forannevnte tomtene, til sammen kr 649 530,-, under forutsetning av styrets godkjenning

Vurderingen:

Administrasjon har vurdert Tschudi Kirkenes AS forslag til makeskifte som den mest hensiktsmessige løsningen for oppgjør for tomt 27/444.

Sør-Varanger kommune vil måtte overta eiendommen 27/444, da den allerede er tatt i bruk. Kostnadene kommunen påtar seg i fremtidig vedlikehold av arealet som er avsatt til park, tomt 27/444, vil være uavhengig om kommunen kjøper det til takst eller overtar det ved et makeskifte. Prisen ved takst er derimot vanskelig å forutse, da område i fremtiden vil kunne omreguleres til for eksempel næring dersom kommunen ønsker det, og da vil være en svært sentrumsnær og attraktiv tomt.

Prissettingen av arealene til kr 300,- per kvm er, som tidligere nevnt, nok basert på kommunens vedtak om fastsettelse av innfestingssum i Kirkenesområdet. Tomtefesteloven gir ikke festere av næringstomter en automatisk innløsningsrett, men hvis man tar utgangspunkt i lovens beregning av pris, det vil si oppjustert festeavgift til dagens nivå x 25, utgjør dette kr 315,75 per kvm. Tilbudt pris er dermed svært nær lovens beregning.

Man kan heller ikke sammenligne pris ved kjøp av næringstomt med prisen dersom man skal innløse en festetomt. I det siste tilfellet har man allerede betalt en gang for tomten da den ble etablert, og det er kun den som fester som kan kjøpe den, den kan ikke utlyses på det frie markedet. Dette gjenpeiles derfor i prisen, som vil være mye lavere enn ved et ordinært kjøp av næringstomt. Et moment i saken er også at inntekten på eiendomsskatt vil øke, da eiendommen nå vil være en selveiertomt og ikke festetomt.

Ut ifra disse vurderingene synes forslag til løsning å være rimelig, spesielt med tanke på at kommunen har tatt i bruk et areal uten at avtale foreligger.

Kommuneplanens hovedmål:

Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i hele den kommunale organisasjon i planperioden. Ut fra dette, skal det gjøres vurderinger i forhold til følgende satsingsområder:

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

Universell utforming, jfr. bestemmelser i plan- og bygningslov:

Alternative løsninger:

Forslag til innstilling:

Sør-Varanger kommune inngår en makeskifteavtale med Tschudi Kirkenes AS vedrørende tomtene 27/444 og 27/469, med de vilkår gitt i vedlagt forslag til avtale.

Bente Larssen
rådmann

- Dette dokumentet er godkjent elektronisk i Sør-Varanger kommune og har derfor ingen signatur. -



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Ellen Mari Lindkvist Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 29.01.2013
Arkivkode: GBN-, K2-L00	Arkivsaksnr.: 13/261
Saksordfører: Bror Sundstrøm	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Formannskapet	13.02.2013	008/13
Kommunestyret	27.02.2013	014/13

MAKESKIFTEAVTALE MED TSCHUDI KIRKENES AS - 27/444 OG 27/469

Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	21.01.2013	27_444 - situasjonsplan 1986,8 kvm.pdf
2	21.01.2013	27_469 - situasjonsplan 4151,9 kvm.pdf
3	21.01.2013	AVTALE OM MAKESKIFTE med Tschudi Kirkenes AS.docx

Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
19.10.2011	I	Tschudi Kirkenes AS	PUMPESTASJON - MAKESKIFTE
06.12.2011	I	Tschudi Kirkenes AS	PUMPESTASJON - MAKESKIFTE

16.05.2012	I	Tschudi Kirkenes AS	PUMPESTASJON - MAKESKIFTE
02.01.2013	I	Tschudi Kirkenes as	PUMPESTASJON - MAKESKIFTE
16.01.2013	U	Tschudi Kirkenes AS; Tschudi Kirkenes AS	VEDRØRENDE PUMPESTASJON - MAKESKIFTE
25.02.2013	I	Pål K. Gabrielsen	SPØRSMÅL SAK 014/13 MAKESKIFTE - KOMMUNESTYREMØTE 27.2-13
27.02.2013	U	Saksordfører Bror Sundstrøm	SVAR PÅ SPØRSMÅL VEDRØRENDE MAKESKIFTE TIL KOMMUNESTYREMØTET

Kort sammendrag:

Sør-Varanger kommune hadde i forbindelse med renovering av vann- og avløp i Kirkenes de siste årene, et behov for areal til pumpestasjon. Kommunen fant den mest hensiktsmessige plasseringen for denne på tomt 27/444 ved Brunosten. Tomt 27/444 eies av Tschudi Kirkenes AS. I denne forbindelse var kommunen i dialog med Tschudi Kirkenes AS om overtakelse av en del av tomten. Tschudi Kirkenes AS så det ikke hensiktsmessig å dele opp området, og ønsket derfor å selge hele arealet på ca 1 987 kvm. Som motytelse ønsket de å kunne innløse en næringstomt de i dag fester fra kommunen, og etter en del diskusjon falt valget på Rådhusplassen 1, 27/469 (tidl. Brannstasjon). Arealet på tomt 27/469 er ca 4 152 kvm, og Tschudi Kirkenes AS ga i brev av 19.10.2011 et tilbud på kr 300,- pr. kvm for differansen mellom arealet på de forannevnte tomtene, til sammen kr 649 530,-, under forutsetning av styrets godkjenning. Sør-Varanger kommune tok i bruk tom 27/444 i 2012 uten at partene hadde underskrevet en avtale.

Faktiske opplysninger:

Arealet på Tschudi Kirkenes AS sin tomt 27/444 er på 1 987 kvm, mens arealet på kommunens tomt 27/469 er 4 152 kvm, en differanse på 2 165 kvm. Med en pris på kr 300,- per kvm, utgjør dette til sammen kr 649 530,-.

Tomtefesteloven av 20.12.1996 gir ikke festere av næringseiendommer, i motsetning til festere av bolig- og fritidstomter, en automatisk rett til innløsning av festetomten. Dette kan avtales, eller grunneier kan som i vårt tilfelle, vedta en allmenn adgang til innløsning. Sør-Varanger kommune har i forbindelse med budsjett vedtatt at kommunen skal selge 1/3 av næringstomtene de i dag fester bort. Vilårene for hvilke tomter som skal kunne innløses er ikke vedtatt, og heller ikke prisen for arealet.

Tschudi Kirkenes AS betaler i dag kr 51 756,- i festeavgift for tomt 27/469, noe som utgjør kr 12,46 per kvm. Forslaget til pris på kr 300,- per kvm er basert på kommunens vedtak av 24.03.2011 vedrørende regulering av innfestingssummen for næringstomter, hvor prisen for området Kirkenes ble satt til kr 300,- per kvm.

Vurdering:

Sør-Varanger kommune tok i bruk tomten 27/444 uten at det forelå en skriftlig avtale med Tschudi Kirkenes AS. På bakgrunn av den dialogen som var mellom i partene i forkant, ble

det klart at begge parter ønsket en makeskifteavtale hvor kommunen overtok arealet de behøvde mot at Tschudi Kirkenes AS fikk innløse en av sine festetomter. Valget falt på Rådhusplassen 1, og kommunen har ikke gitt noen innsigelser på det. Kommunestyrets budsjettvedtak om salg av næringstomter åpnet videre for en slik løsning.

Sør-Varanger kommune har som nevnt ovenfor ennå ikke vedtatt hvilke vilkår og hvilken pris som skal gjelde ved salg/innløsning av næringstomter. Tschudi Kirkenes AS forslag til pris synes ikke urimelig under de spesielle forhold med at kommunen tok i bruk tomt 27/444 før en avtale var på plass. Senere vedtak om pris ved salg av næringseiendommer må derfor ses uavhengig av denne avtalen.

Kommuneplanens hovedmål:

Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i hele den kommunale organisasjon i planperioden. Ut fra dette, skal det gjøres vurderinger i forhold til følgende satsingsområder:

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

Universell utforming, jfr. bestemmelser i plan- og bygningslov:

Alternative løsninger:

Sør-Varanger kommune inngår ikke en makeskifteavtale med Tschudi Kirkenes som skissert ovenfor. Sør-Varanger kommune kjøper tomten 27/444 fra Tschudi Kirkenes etter takst.

Forslag til innstilling:

Sør-Varanger kommune inngår en makeskifteavtale med Tschudi Kirkenes AS vedrørende tomtene 27/444 og 27/469, med de vilkår gitt i vedlagt forslag til avtale.

Behandling 13.02.2013 Formannskapet

Saksordfører: Bror O. Sundstrøm. I saksordførers fravær orienterte Tove Alstadsæter.

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Formannskapets vedtak i sak 008/13:

Formannskapet avgir følgende innstilling til kommunestyret:

Sør-Varanger kommune inngår en makeskifteavtale med Tschudi Kirkenes AS vedrørende tomtene 27/444 og 27/469, med de vilkår gitt i vedlagt forslag til avtale.

Behandling 27.02.2013 Kommunestyret

Saksordfører: Bror O. Sundstrøm

H, Sp og FrP fremmet følgende forslag:

Saken utsettes med bakgrunn i at kommunen ikke har vedtatt regler for salg av nærings-
tomter.

Prisfastsettelsen på tomt ved "Brunosten" eiendom 27/444 er ikke tilfredsstillende.

Administrasjonen bes om å reforhandle avtalen eller å finne en ny løsning på saken.

Ap og SV fremmet følgende forslag:

1. Vi vet at tomt 27/444 er regulert til park, og etter mange diskusjoner med den som eier resten av arealet rundt Sydvarangers gamle administrasjonsbygg, vet vi at eiere av slike tomter er pålagt å sørge for klipping og vedlikehold av slike tomter. Vi må forutsette at dette også vil gjelde for SVK, som eventuelt ny eier.

Hvilken kostnad vil SVK måtte bruke for å følge opp sine forpliktelser i tomten?

2. I mange år har vi hatt en holdning fra kommunestyret der vi har ønsket av private festere har fått mulighet til å kjøpe tomten der de har sitt hus. Etter det vi vet prises disse tomtene til festeavgiften multiplisert med 25.

For oss ser det ut som man har forhandlet fram en pris på disse næringstomtene, som er "billigere" på næringstomter enn private festere må betale. Er det riktig? I så fall hvorfor ser man bort fra denne nøkkelen i dette spesifikke tilfellet? Er også en tanke med taksering av næringstomter fra eksterne takstfirma en vei å gå?

3. Vi ønsker at administrasjonen forelegger formannskapet andre alternative løsninger for å rydde opp i denne situasjonen.
4. Uavhengig av sakens utfall mener vi at vi plikter å igangsette tiltak for å redusere den visuelle forurensningen, som etablering av en pumpestasjon er, i dette området som er tiltenkt å være en grønn lunge, og bidra til at inkomsten til Kirkenes blir attraktiv. Dette kravet så vi til at Sydvaranger gruve fulgte opp, i forhold til når de skulle

etablere sin pumpestasjon ved førstevann. Vi kan ikke ta lettere på dette ved egne etableringer, enn det vi pålegger andre aktører rundt oss.

Det ble votert samlet over samarbeidspartiernes forslag og Ap/SVs forslag. Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak i sak 014/13:

Saken utsettes med bakgrunn i at kommunen ikke har vedtatt regler for salg av nærings-tomter.

Prisfastsettelsen på tomt ved "Brunosten" eiendom 27/444 er ikke tilfredsstillende.

Administrasjonen bes om å reforhandle avtalen eller å finne en ny løsning på saken.

1. Vi vet at tomt 27/444 er regulert til park, og etter mange diskusjoner med den som eier resten av arealet rundt Sydvarangers gamle administrasjonsbygg, vet vi at eiere av slike tomter er pålagt å sørge for klipping og vedlikehold av slike tomter. Vi må forutsette at dette også vil gjelde for SVK, som eventuelt ny eier.

Hvilken kostnad vil SVK måtte bruke for å følge opp sine forpliktelser i tomten?

2. I mange år har vi hatt en holdning fra kommunestyret der vi har ønsket av private festere har fått mulighet til å kjøpe tomten der de har sitt hus. Etter det vi vet prises disse tomtene til festeavgiften multiplisert med 25.

For oss ser det ut som man har forhandlet fram en pris på disse næringsstomtene, som er "billigere" på næringsstomter enn private festere må betale. Er det riktig? I så fall hvorfor ser man bort fra denne nøkkelen i dette spesifikke tilfellet? Er også en tanke med taksering av næringsstomter fra eksterne takstfirma en vei å gå?

3. Vi ønsker at administrasjonen forelegger formannskapet andre alternative løsninger for å rydde opp i denne situasjonen.
4. Uavhengig av sakens utfall mener vi at vi plikter å igangsette tiltak for å redusere den visuelle forurensningen, som etablering av en pumpestasjon er, i dette området som er tiltenkt å være en grønn lunge, og bidra til at inkomsten til Kirkenes blir attraktiv. Dette kravet så vi til at Sydvaranger gruve fulgte opp, i forhold til når de skulle etablere sin pumpestasjon ved førstevann. Vi kan ikke ta lettere på dette ved egne etableringer, enn det vi pålegger andre aktører rundt oss.

Bente Larssen
rådmann

AVTALE OM MAKESKIFTE

Følgende avtale er inngått mellom:

Sør-Varanger kommune, org.nr 942 110 286

og

Tschudi Kirkenes AS, org.nr 916 505 051/

Tschudi Kirkenes Eiendom AS, org.nr. 990 612 447

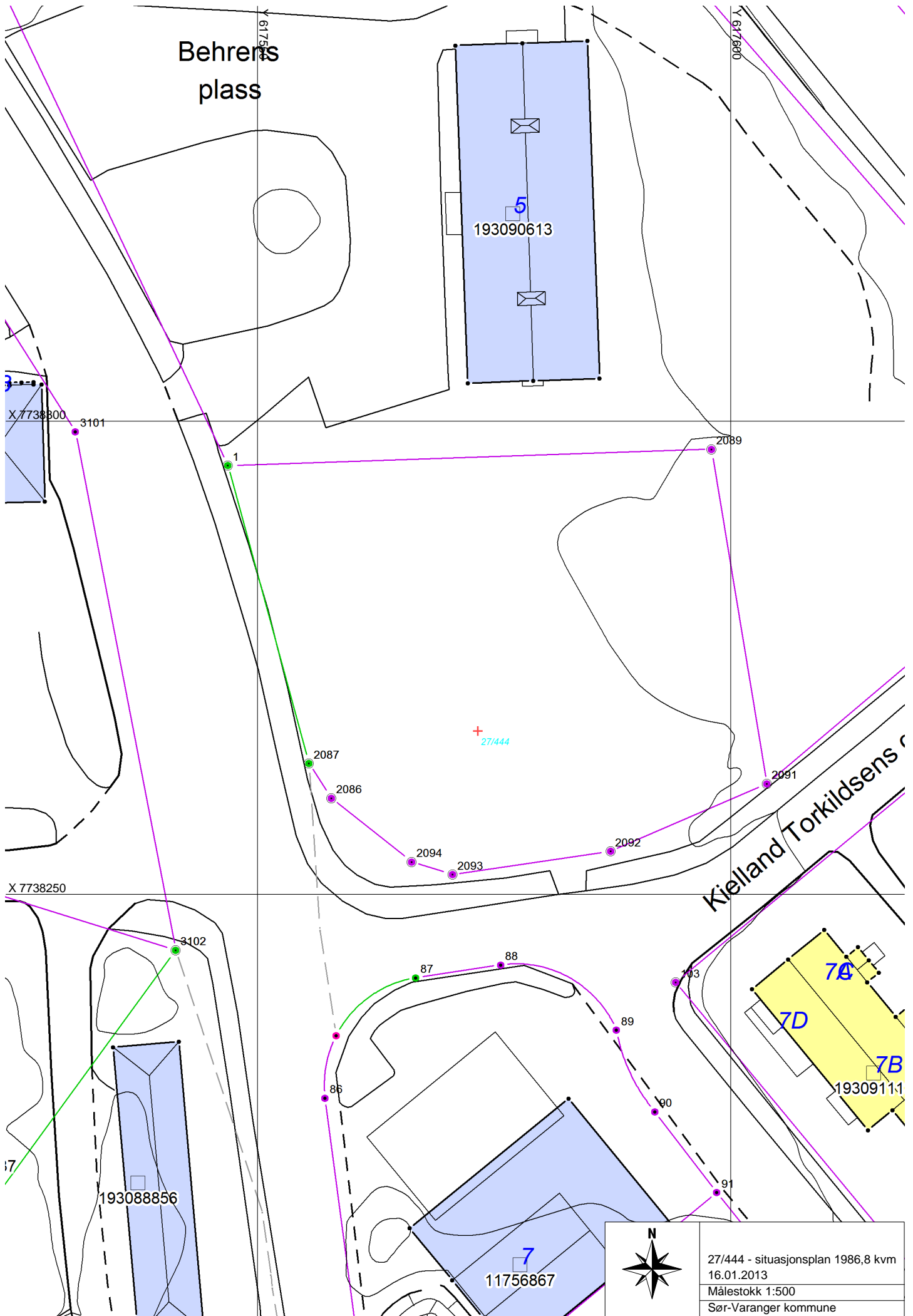
1. Arealer som omfattes av denne avtalen er vist på vedlagte kartutsnitt datert 16.01.2013 merket ” 27/469 - situasjonsplan 4151,9 kvm” og ” 27/444 - situasjonsplan 1986,8 kvm”
2. Tschudi Kirkenes AS overskjøter grunneiendommen gnr. 27 bnr. 444 i Kirkenes til Sør-Varanger kommune. Eiendommens areal er på ca 1 986,8 kvm og regulert til parkområdet. Kommunen har benyttet området til nedsetting av pumpestasjon.
3. Som erstatning lar Sør-Varanger kommune Tschudi Kirkenes Eiendom AS få innløse sin festetomt gnr 27 bnr 469. Arealet er på ca 4 151,9 kvm og regulert til offentlig virksomhet og forretning/kontor.
4. For differansen i areal mellom de to eiendommene, ca 2 165,1 kvm, betaler Tschudi Kirkenes AS Sør-Varanger kommune kr 300,- pr kvm, til sammen kr 649 530,-.
5. Kostnadene ved overføring av eiendommene, tinglysing og dokumentavgift, står kjøper ansvarlig for.
6. Grunneiendommer som overskjøtes skal være fri for pengeheftelser. Overskjøting skjer umiddelbart etter underskrift av begge parter på makeskifteavtalen.
7. Partene overtar arealene etter forutgående besiktigelse
8. Partene er kontraktsmessig forpliktet til å rette seg etter reguleringsbestemmelsene for området og eventuelle andre godkjente bestemmelser.
9. Eventuelle tvister som måtte oppstå om forståelse av bestemmelser i denne avtalen og som ikke lar seg løse av partene i felleskap, løses ved voldgift i samsvar med Lov om voldgift av 14.05.2004.
10. Avtalen inngås under forutsetning av Formannskapetets godkjenning og aksept av styret i Tschudi Kirkenes AS.
11. Avtalen utstedes i to eksemplarer hvorav partene beholder hver sitt.

Sted/dato _____

For Sør-Varanger kommune

For Tschudi Kirkenes AS

For Tschudi Kirkenes Eiendom AS



Behrens
plass

5
193090613

X 7738800
3101

2089

27/444

2087

2086

2094

2093

2092

2091

X 7738250

Kielland/Torkildsens c

3102

193088856

17

7
11756867

7A
7D
7B
19309111



27/444 - situasjonsplan 1986,8 kvm
16.01.2013
Målestokk 1:500
Sør-Varanger kommune



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Ellen Mari Lindkvist Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 21.05.2013
Arkivkode: K1-231	Arkivsaksnr.: 13/1414
Saksordfører: Aksel Emanuelsen	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Kommunestyret		
Formannskapet	03.07.2013	039/13

INNFESTINGSSUM FOR BOLIGTOMTER - FASTSETTELSE FOR ENKELTTOMTER

Vedlagte dokumenter:

Kort sammendrag:

Sør-Varanger kommune har i dag en del enkelttomter som er ubebygd og for det meste ikke tildelt i de forskjellige boligområdene i sentrumsnære strøk. I den forbindelse ønsker man å fastsette en tomtepris/innfestingssum som skal gjelde for disse.

Med hensyn til ny prissettingen av boligtomter, har man tatt forbehold om dette ved to tildelinger, slik at deres pris vil være i samsvar med dette vedtaket.

Faktiske opplysninger:

Prisen er i dag kr 250 000,- for enkelttomter.

Ved utbyggingen av boligfeltet B2e, Skytterhusfjellet, ble eneboligtomtene prissatt til mellom kr. 430 000,- og kr. 530 000,-. Dette skal dekke kommunens utgifter ved utbygging av infrastruktur til området.

Tomter som blant annet en endring av pris vil gjelde for, er Ekveien 24, Parnassveien, og Håbet. I tillegg kommer det nye feltet ved Ellen Aannerudsvei. Prisen vil også gjelde for fremtidige enkelttomter som for eksempel vil bli stående igjen på Skytterhusfjellet.

Vurderinger:

Utgangspunktet er at prisen kommunen opererer med i forhold til eneboligtomter, skal dekke de kostnadene som kommunen har hatt med tilrettelegging av vei, vann og avløp. Dette blir kalt innfestingssum/refusjonsbeløp, og er i utgangspunktet beregnet etter selvkostprinsippet. I praksis er det anbudssummen for opparbeidningen av tomtene, som blir delt på antall tomter, og dette blir innfestingssummen/refusjonskravet.

Likevel ser man at alle utgifter ikke blir dekt, da inntektene ikke kommer like raskt som utgiftene påløper da kommunen forskutterer for utgiftene i forkant av utbyggingen. Kommunen subsidierer derfor til en viss grad opparbeidningen av tomter.

Sør-Varanger kommune har i dag en del eldre enkelttomter som har blitt stående igjen i utbygde boligfelt, eks Ekveien. Disse tomtene har på lik linje som nylig opparbeidete tomter, varierende kvalitet/beliggenhet. Disse tomtene har gjerne vært tildelt en rekke ganger, men har av ulike årsaker ikke blitt bebygd. Kostnadene kommunen da har hatt med utbyggingen av feltet, har dermed ikke blitt fullt ut dekt inn med innfestingssum. Dette har videre ført til en merkostnad for kommunen.

For å kompensere for det økonomiske tapet som påføres kommunen, er det derfor viktig at man justerer prisen for enkelttomter.

På bakgrunn av at disse tomtene oppstår av ulike årsaker, ønsker man å differensiere tomteprisen.

Eldre tomter som blir stående igjen i utbygde felt, som oftest på bakgrunn av at de er utfordrende å utbygge, prissettes ved en indeksregulering av dagens pris, tilsvarende kr 280 000,-.

Nye mindre felt som tilrettelegges, men hvor kommunen ikke har store ekstra kostnader på grunn av allerede eksisterende infrastruktur, jfr nytt felt på Ellen Aannerudsvei, prissettes likt som felt på Skytterhusfjellet. Dette for at disse tomtene ikke skal konkurrere med hverandre og man skaper mindre skille mellom nye og eldre tomter. Prisen settes dermed til kr 490 000,- per tomt som er gjennomsnittet for området B2e på Skytterhusfjellet.

Prissettingen av enkelttomter vil være uavhengig av prissettingen ved større utbygging av boligfelt hvor kommunen får nye kostnader ved tilrettelegging av infrastruktur. Kommunen vil da som tidligere bruke selvkostprinsippet for å fastsette innfestingssummen for disse tomtene.

Områder slik som Håbet, gir andre utfordringer da man i kommuneplanen har vedtatt spredt boligbygging, uten at kommunen har tilrettelagt vei og vann/avløp. Ved tildeling av tomt i disse områdene, får husbygger adkomstrett fra kommunen, men må selv stå for utbygging av vei, samt vann og avløp. Tomtekostnaden må dermed reduseres for disse tomtene tilsvarende hva en slik utbygging vil koste. Dette må estimeres i hvert enkelt tilfelle. I disse tilfellene tar man utgangspunkt i prisen for enkelttomter i eldre områder.

Sør-Varanger kommune er nå godt i gang med utbyggingen av Skytterhusfjellet. Det første eneboligfeltet er nesten fylt opp, og man er i gang med detaljregulering av det neste. Prisene på eneboligtomtene her er i utgangspunktet fastsatt etter selvkostprinsippet, men med en liten differensiering etter beliggenhet/størrelse. Over tid vil man også her kunne oppleve at enkelte tomter blir stående igjen, og ikke bebygde.

På bakgrunn av dette er det også viktig at man etter et visst antall år, har adgang til å regulere disse prisene. Administrasjonens forslag er at man i den sammenheng indeksregulerer den vedtatte innfestingssummen hvert 5. år fra og med 01.01.2019 for å dekke inn også fremtidige rentekostnader på de investeringer som kommunen gjør i forbindelse med tilrettelegging av tomter.

Kommuneplanens hovedmål:

Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i hele den kommunale organisasjon i planperioden. Ut fra dette, skal det gjøres vurderinger i forhold til følgende satsingsområder:

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

Universell utforming, jfr. bestemmelser i plan- og bygningslov:

Alternative løsninger:

Forslag til innstilling:

Sør-Varanger kommune fastsetter prisen for gjenværende enkelttomter i gamle felt til kr. 280 000,-.

For nye felt fastsettes tomteprisen til kr 490 000,- per tomt, der hvor selvkostprinsippet ikke kommer til anvendelse.

Tomteprisen for området ikke tilrettelagt med vei, vann og avløp, prissettes særskilt med utgangspunkt i en tomtepris på kr 280 000,-.

Prisene indeksreguleres hvert 5. år etter konsumprisindeksen, fra og med 01.01.2019.

Bente Larssen
rådmann

- Dette dokumentet er godkjent elektronisk i Sør-Varanger kommune og har derfor ingen signatur. -



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Bernt Kvamme Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 06.06.2013
Arkivkode: K2-L83, GBN-23/20, GBN-23/352	Arkivsaksnr.: 12/400
Saksordfører: Aksel Emanuelsen	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Formannskapet	03.07.2013	040/13

KJØP AV TOMT 23/20, 23/352

Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	06.06.2013	utkast utbyggingsavtale 15.04 endringer vist med rødt og overstreking
2	06.06.2013	utkast utbyggingsavtale 15.04
3	06.06.2013	kartbilag 03.09.12

Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
16.01.2012	I	Sundquist Eiendom AS	SØKNAD OM KJØP AV DELER AV TOMT 23/20 OG TOMT 23/352
04.07.2012	U	Saksbehandler Bernt Kvamme	MELDING OM VEDTAK FRA FORMANNSKAPET 04.07.12: KJØP AV TOMT
23.08.2012	U	adresseliste	KUNNGJØRING OM IGANGSATT FORHANDLING OM UTBYGGINGSAVTALE
14.09.2012	U	Saksbehandler Bernt Kvamme	MELDING OM VEDTAK FRA FORMANNSKAPET 12.09.12:

24.05.2013	I	SVK v/ Bente Larssen	SØKNAD OM DELING / REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING 23/20
31.05.2013	U	Statens Kartverk	23/437 TINGLYSING
07.06.2013	I	Statens Kartverk	RETUR AV TINGLYST MATRIKKELBREV 23/437

Kort sammendrag:

Sundquist Eiendom AS har tidligere søkt om å få kjøpe del av eiendom gnr. 23, bnr. 20, ca. 5100 m² på Sandnes. Formålet er utvikling og bygging av boliger med tilhørende fasiliteter i henhold til reguleringsplan fra 2005.

I sak 62/12 vedtok formannskapet følgende;

"Formannskapet godkjenner forslag til utbyggingsavtale datert 03.09.12 for gnr. 23, bnr. 24 og del av bnr. 20, samt kjøpekontrakt for del av gnr.23, bnr. 20. Områdene er kartfestet i reguleringsplan av 23.06.2005, og kartbilag datert 03.09.12.

Rådmannen gis fullmakt til å underskrive avtalen."

Siden dette vedtaket har utbygger blant annet brukt tiden til markedsundersøkelser, prosjektering av vann og avløpsnett med mer. I mars måned mottok imidlertid kommunen en henvendelse fra utbygger i forhold til mva-kompensjon som nødvendiggjør en endring i utbyggingsavtalen

Faktiske opplysninger:

Området ved Solenga ble regulert i reguleringsplaner vedtatt henholdsvis i 2001 og 2005. Reguleringsplan vedtatt i 2001 var et samarbeidsprosjekt mellom familien Knut Persen og Sør-Varanger Kommune. Begge disse partene har senere solgt sine respektive eiendommer til Kirkenes Eiendom som har bygd boliger og utviklet området i henhold til reguleringsplanen. I 2005 utarbeidet Andreas Mathisen reguleringsplan for sin eiendom gnr. 23, bnr. 80. Planen omfatter også del av kommunens grunneiendom bnr. 20. Bakgrunnen for dette var å få til en bedre reguleringsteknisk løsning og derigjennom bedre arealutnyttelse. Denne planen har ennå ikke kommet til realisering og Sundquist Eiendom har nå kjøpt bnr. 80 fra Mathisen. Forespørsel om kjøp av del av kommunens eiendom på bnr 20 tar således utgangspunkt i reguleringsplanen fra 2005.

Om utbyggingsavtalen

Utbyggingsavtaler er regulert i Plan og bygningslovens kap. 17, §§17-17-7, og er i juridisk forstand en sivilrettslig kontrakt mellom utbygger på den ene siden og Sør-Varanger Kommune på den annen. Vilkårene oppstilt i kontrakten er dermed ikke et utslag av forvaltningsrettslig myndighetsutøvelse, noe som for øvrig fremgår av Plan og bygningslovens § 17-5, ”utbyggingsavtaler kan ikke påklages”.

Selve avtalen tar utgangspunkt i mal for utbyggingsavtaler som vedtatt i kommunestyret i saknr. 45/08. Naboer som har tilstøtende eiendomsgrense til utbyggingsområde er tilskrevet, jfr. Plan og bygningslovens § 17-4 og § 1-9

Det har vært avholdt møte med utbygger, hvor punktene i avtalen er gjennomgått og kjøpspris avtalt.

Avtalen er delt opp i 12 punkter, med diverse underformål;

- Formål, grunnlag, definisjoner, eiendomsforhold, plan for gjennomføring, kommunalteknisk infrastruktur, generelle bestemmelser, rett til disponering av tomter og boenheter, kommunale avgifter og gebyrer, andre bestemmelser, tvister, ikrafttreden og forbehold.

Bakgrunnen for endringen av utbyggingsavtalen er en henvendelse fra utbygger som innebærer at kommunens avgiftsposisjon kommer utbygger til gode. Denne problemstillingen er vel kjent fra utbyggingsavtaler andre steder i landet og er der som her at utbygger må helt eller delvis opparbeide og bekoste infrastruktur som etter ferdigstillelsen overføres vederlagsfritt til kommunen.

To modeller kan brukes for å redusere utbyggers mva-kostnader;

- Justeringsmodellen
- Anleggsbidragsmodellen

Begge modellene har vært benyttet andre steder i landet i mange år. Rådmannen kommer imidlertid ikke nærmere inn på disse modellene i det der er under utarbeidelse en prinsipiell sak vedrørende dette.

Formannskapet skal således se særskilt på det nye punktet 10.6 i utbyggingsavtalen;

10.6. MVA-fritak. Kommunen har under saksbehandling en sak hvor kommunens avgiftsposisjon kommer utbyggere til gode, enten etter justeringsreglene eller anleggsbidragsmodellen. Dersom kommunen på et senere tidspunkt går inn for dette, er denne avtalen omfattet av dette.

Dette nye punktet har til hensikt å ikke avskjære utbygger fra mva-fritak om kommunen på et senere tidspunkt går inn for dette. Om kommunen velger å ikke gjøre dette, får det ingen praktisk betydning.

Avtalen er ellers endret noe, og dette er særskilt merket i utbyggingsavtalen.

Nytt pkt. 5.10. hvor denne er endret i hht krav/ anbefaling i NS 8405.

Pkt. 6.10 er helt nytt, men tar opp i seg bla at kommunal infrastruktur forutsettes å ha tilstrekkelig kapasitet.

Pkt. 10.6 er også nytt, og omfatter den ovennevnte moms-kompensasjon.

Kommuneplanens hovedmål:

Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i hele den kommunale organisasjon i planperioden. Ut fra dette, skal det gjøres vurderinger i forhold til følgende satsingsområder:

Næringsutvikling: bygger opp under kommuneplanens hovedmål / satsingsområde om flere mennesker og derav også arbeidsplasser

Infrastruktur: utbygging av boligområder er viktig i forhold til kommuneplanens hovedmål.

Barn og ungdom: gode bomiljøer er viktig i forhold til identitet og stedstilhørighet

Kompetansebygging: ingen spesielle

Økonomi: Ingen spesielle. Men administrasjonen mener å ha tatt hensyn til tidligere utbyggingserfaringer og mulige følger ved eventuelt konkurs

Universell utforming, jfr. bestemmelser i plan- og bygningslov:

Ingen spesielle. Dette er ivaretatt under det tidligere arbeidet med reguleringsplanen og vil bli det i den videre prosjektering og byggesaksbehandling.

Alternative løsninger:

Forslag til vedtak:

Formannskapet godkjenner forslag til utbyggingsavtale datert 15.04.13 for gnr. 23, bnr. 24 og del av bnr. 20. Områdene er kartfestet i reguleringsplan av 23.06.2005, og kartbilag datert 03.09.12

Rådmannen gis fullmakt til å underskrive avtalen

Bente Larssen
rådmann

- Dette dokumentet er godkjent elektronisk i Sør-Varanger kommune og har derfor ingen signatur. -

UTBYGGINGSAVTALE

for

gnr. 23, bnr.24 og del av gnr. 23, bnr. 20, som vist i reguleringsplan for gnr. 23, bnr. 24 m fl, Sandnes, vedtatt 23.06.05.

Mellom

Sør-Varanger kommune, org.nr. 942 110 286, videre benevnt "kommunen", på den ene side Og Sundquist Eiendom, Johan Knudtzensgate 18, 9900 Kirkenes, org.nr. 996 380 602, videre benevnt "utbygger", på den annen side, er det i dag inngått følgende utbyggingsavtale;

1. Formål

1.1 Formålet med denne utbyggingsavtale er:

- å sikre at det stilles de samme krav til disponering av grunn og ferdigstillelse av anlegg innenfor – og i tilknytning til – det regulerte område avtalen omhandler, når utbyggingen skjer i privat regi, som om kommunen selv hadde stått for gjennomføringen.
- å sikre at de anlegg m.v. som kommunen etter utbyggingen skal overta til eiendom og/eller vedlikehold holder de standarder som slik overtakelse krever.
- å sikre at eventuelle krav som måtte bli fremsatt fra statlige myndigheter, på grunn av utbyggers planløsninger og gjennomføringsmåte, blir oppfylt og bekostet av utbygger, og ikke senere kan gjøres til gjenstand for refusjonskrav eller ansvar mot kommunen, eller utbyggere i tilstøtende områder, ut over hva som er fastsatt i denne avtale.

2. Grunnlag

2.1 Avtalen gjelder for utbygging av ovenfor beskrevne område, i samsvar med reguleringsplan for gnr. 23, bnr. 24, Sandnes, vedtatt av kommunestyret 23.06.05.,

2.1. Vedlagt denne avtale følger kartutsnitt for utbyggingsarealet, med gjeldende reguleringsbestemmelser.

3. Definisjoner

3.1 For denne avtale er alle begrep sammenfallende med de definisjoner som fremgår av Plan- og bygningsloven, med tilhørende forskrifter og senere endringer, når ikke annen henvisning er oppgitt.

4. Eiendomsforhold

4.1 Kommunal grunn som inngår i utbyggingsområdet selges til utbygger for en pris av 22 kr pr. m². Størrelsen på det endelige areal fastsettes på bakgrunn av oppmåling og utarbeidelse av matrikkelbrev.

4.2 Dersom arealet som skal bygges ut berører eiendom eller rettigheter som ikke disponeres av kommunen eller utbygger, er utbygger ansvarlig for å erverve grunn eller sikre de nødvendige rettigheter ved avtale. Det samme gjelder dersom grunn eller rettigheter utenfor utbyggingsarealet må sikres for å gjøre tomtene byggeklare.

4.3 For utbygging på areal som ikke er kommunens eiendom bærer utbygger alle

kostnader med grunnerv, herunder mulig ekspropriasjon, innløsning og erstatningskrav som måtte følge av reguleringen. Nødvendig ekspropriasjonshjemmel må dokumenteres.

4.4 Utbygger skal dokumentere ved avtale med grunneier(e) ugjenkallelig fullmakt til å underskrive fradelings- og sammenføyningsbegjæringer, stifte tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendommen(e), samt opprette kjøpekontrakter og skjøte. Likeledes skal, om nødvendig, utbygger dokumentere konsesjon for erverv, tillatelse til bruksendring m.v.

4.5 For veggrunn og trase for kommunalteknisk ledningsnett i en bredde på 2 –to meter på hver side av ledningen skal, for så vidt anlegg ligger utenfor kommunal eiendom, kommunen sikres rett til nødvendig vedlikehold av anleggene ved tinglyst hefte på eiendommen(e). **Hefelser vedørende VA-anlegg planlagt på kommunal grunn i forbindelse med gang –og sykkelvei ved Flyktingemottaket tinglyses av kommunen ved behov.**

4.6 Utbygger dekker alle kostnader til dokumentavgifter, tinglysning og målebrev for eiendommer kommunen skal overta eller ha tinglyste rettigheter til.

5. Plan for gjennomføring

5.1 Utbyggingsrekkefølge og utbyggingstempo skal være som angitt i aktuelle vedtatte kommunale planer, eller, dersom slike vedtak ikke foreligger, som beskrevet i denne avtale. Innenfor disse rammer utarbeider utbygger fremdriftsplan for totalprosjektet.

5.2 Utbygger er ansvarlig for gjennomføring av utbyggingsprosjektet, teknisk, økonomisk og juridisk, og dekker alle kostnader i forbindelse med planlegging og prosjektering fra inngåelse av denne avtale, samt bygging og anleggskontroll for de kommunaltekniske anlegg og annen infrastruktur han har ansvar for etter denne avtale.

5.3 Ved utbygging av kabelnett for energiforsyning og telekommunikasjon, og eventuell rørledning for fjernvarme, skal utbygger sørge for at dette skjer i samarbeid med berørte leverandører. Fremtidig drifts-, vedlikeholds- og eiendomsforhold skal være avklart. Elektriske anlegg skal være godkjent av Varanger Kraft Nett AS.

5.4 Utbygger skal levere plan for lekeplasser, samt utstyrliste med produktinformasjon, og (dersom planlagt) plan for ballsletter som viser oppbygging, fallforhold og bane-/toppdekke.

5.5 Utbygger skal levere plan for nødvendig drenering av overflatevann fra veggrunn, lekeplasser og grøntareal.

5.6 Utbygger skal levere en vurdering av om det i utbyggingsområdet er farlig terreng som bør sikres så vel i anleggsperioden som ved ferdigstillelse, og hvilke sikringstiltak som vil bli gjennomført.

5.7 Feltinterne veger, som ikke skal overtas av kommunen, skal om nødvendig planlegges med snuplass, i henhold til Vegnormalens definisjon, dimensjonert for renovasjonsselskapets innsamlingskjøretøy.

5.8 Til samlet plan for utbyggingsområdet skal det utarbeides kart som viser hvilke

areal og anlegg kommunen ved ferdigstilling skal overta til drift og vedlikehold. Dette gjelder i hovedsak utbedret eksisterende vei til idrettsstadion, adkomstvei og snuplass som vist i reguleringsplan, VA-anlegg og belysningsanlegg.

5.9 Utbyggingen forutsetter at ekstern og intern kommunalteknisk infrastruktur, herunder også kabler for energiforsyning og telekommunikasjon, samt eventuelt fjernvarmeanlegg, er ferdig utbygd frem til tomtegrenser/tilkoblingspunkt, og om nødvendig sikret, og at sosial/grønn infrastruktur som hovedregel skal være etablert, før annet anleggsarbeid og oppføring av boliger/bygninger innen området tillates igangsatt.

~~5.10 Før kommunen kan tillate fysisk tilrettelegging i utbyggingsområdet plikter utbygger å stille full bankgaranti (påkravsgaranti) som sikkerhet for oppfyllelse av de krav denne avtale og avtalens vedlegg stiller til kvalitet, dimensjonering og frister for ferdigstilling av de kommunaltekniske anlegg som inngår i avtalen, herunder opprydding etter anleggsarbeidet, samt som sikkerhet for prosjektets gjennomføring ved en eventuell betalingsinnstilling i utbyggers virksomhet. Bankgarantien, tilsvarende NOK beløp, skal fremlegges for, og godkjennes av, kommunen. Garantien nedreguleres ved kommunal overtakelse av anleggene, jfr Norsk Standard 8405.~~

5.10. Før kommunen overtar eiendomsrett og/ eller drifts – og vedlikeholdsansvar for de kommunaltekniske anlegg plikter utbygger å stille bankgaranti pålydende kr. 100.000 i en periode på 3 år etter kommunal overtakelse i hht NS 8405. Garantien skal stilles som sikkerhet for at anlegget som kommunen overtar oppfyller de krav denne avtale og avtalens vedlegg stiller til kvalitet og dimensjonering.

6. Kommunalteknisk infrastruktur

6.1 De kommunaltekniske anlegg for veg, vann- og avløpsledninger (herunder nødvendig tilknytning mellom eksisterende offentlig veg og rørledningsnett og utbyggingsarealet), samt de interne anlegg for veg, vann, behandling av avløps- og overflatevann, kabelføringer og offentlige fellesareal, skal utføres etter de ~~til enhver gjeldene~~ retningslinjer og bestemmelser som måtte eksistere for VA, veg, gateløp, krav til lekeplasser og lignende ~~som foreligger ved søknadstidspunktet.~~

6.2 Anleggene skal utføres i henhold til de beskrivelser, tegninger, detaljtegninger, profiler m.v. som utbygger har fremlagt og fått godkjent av kommunen. Anleggsarbeid kan ikke startes opp før kommunen har godkjent alle planer og detaljer for det aktuelle anlegg, eller den aktuelle etappe i trinnvis utbygging.

6.3 Det skal bare brukes rene masser, definert som i SFTs faktablad TA nr 1853/2002, i forbindelse med de kommunaltekniske anlegg og som fyll-/planeringsmasse ved fellesareal.

6.4 Pumper og lignende tekniske innretninger skal utstyres for fjernovervåkning, og kommunikasjonsmessig tilpasses kommunens øvrige overvåkningsprogrammer for vann og avløp.

6.5 Kommunen overtar både eiendomsretten og drift og vedlikehold av de kommunaltekniske anlegg for vei, vann og avløpsledninger. Kommunen overtar ikke parkeringsplasser, lekeplasser eller private veger og stikkledninger til drift og vedlikehold.

6.6 Inntil kommunen har overtatt eiendomsrett og/eller drifts- og vedlikeholdsansvar for de kommunaltekniske anlegg kan ingen annen enn utbygger koble seg på, eller på

annen måte gjøre bruk av, den infrastruktur som er utviklet innenfor denne avtale, uten utbyggers tillatelse. Etter at kommunen har overtatt anleggene, er det kommunen som gir slik tillatelse.

6.7 Dersom utbygger vil fremme krav om refusjon overfor andre private grunneiere eller utbyggere etter Plan- og bygningsloven, skal planer og kostnadsoverslag være forelagt disse, og refusjonsretten godkjent av kommunen, før anleggsstart. Utbygger plikter selv å sørge for at et eventuelt krav fremsettes rettidig. Kommunen fatter endelig vedtak om refusjonens størrelse på basis av godkjent regnskap for prosjektet. Det kan bare kreves refusjon for den forholdsmessige del av hovedanlegg som skal betjene annen eksisterende bebyggelse, eller fremtidige utbygginger i henhold til vedtatt reguleringsplan for området.

6.8 Når anleggsarbeidet er avsluttet holdes ferdigbefaring og overtakelsesforretning for de anlegg og områder som skal overtas av kommunen. Kommunen overtar ikke utendørsanlegg på snødekt mark. Følgende dokumenter og utstyrsdokumentasjon skal fremlegges:

- Produsenters opplysninger vedrørende monterings- og vedlikeholdsanvisninger
- Eventuelle sertifikater for ettersyn og prøving
- Spesielle prosjekterings- og anbudsdokumenter
- Ajourførte kart og profiler
- Kumtegninger og kabelplaner, inkludert gatelysplan
- FDV-dokumentasjon
- Utfylte kontrollskjema og innmålinger av VA-anlegg

*

*

6.9 ~~Krav til utbedringer som kommunen stiller i forbindelse med Mangler som er protokollert ved~~ overtakelsesforretningen skal ~~oppfylles utbedres~~ av utbygger for dennes regning. Overtakelse skal, som hovedregel, ikke skje før ~~utbedringsarbeidene~~ utbedring av manglende er ~~slutt~~ utført. Utbygger dekker mulige driftskostnader før overtakelsen er gjennomført. Det skal gjelde 3 –tre- års garantitid for anleggene. (jfr. også pkt. 5.10)

6.10. Utbyggeren utbedrer/ flytter eksisterende kommunal veitrase i kryss ved nordre del av Sikdalsveien/ Langfjordveien i hht reguleringsplan og tilknytter til kommunalt VA-nett på samme sted. Gangvei og vann/ avløpsledning tilknyttes kommunal vei/VA-nett i Langfjordveien ved Flyktningemottak. Kommunal infrastruktur forutsettes å ha tiltrekkelig kapasitet.

7. Generelle bestemmelser for opparbeidelse av arealet

7.1 Utbygger plikter å undersøke eksistensen av, og få påvist, eventuelle offentlige eller private kabler, rørledninger og andre nedgravde installasjoner før utbygging igangsettes. Eventuell flytting/omlegging av slik infrastruktur bekostes av utbygger. Likeledes skal utbygger bekoste flytting, omlegging eller fjerning av bygg/anlegg, veger, løyper/stier og luftspenn, når dette er forutsatt i vedtatt reguleringsplan.

7.2 Tiltak for sikring av vegetasjon, gjennomgående stier/løyper, bekkedar og lignende avtales med kommunen før hogst, fjerning av humuslag eller terrengbearbeidelse igangsettes.

8. Rett til disponering av tomter og boenheter

8.1 Ved salg/bortfeste av ubebygd tomteareal kan utbygger ikke stille andre vilkår til valg

av hustype enn de som fremgår av vedtatt reguleringsplan.

8.2 Utbygger skal utarbeide og bekoste nødvendig salgsmateriell, som skal omfatte priser og øvrige salg-/festebetingelser for samtlige boenheter/tomter, ~~regnskap for utbyggingskostnadene, inkludert verdien av grunn som skal inndeckes i tomteprisen, og fordelingen av disse på den enkelte boenhet/tomt.~~

8.3 Utbygger forplikter seg til å gi alle tomtekjøpere, festere, boligkjøpere eller leietakere, en grundig orientering om regulerings-/bebyggelsesplanen med tilhørende bestemmelser, tinglyste heftelser og annet som setter rammer for hvordan den enkelte tomt kan benyttes og bebyggelsens omsettelighet.

9. Kommunale avgifter, gebyrer og eiendomsskatt

9.1 Matrikelbrev for tomtene utarbeides av kommunen etter gjeldende satser og regelverk.

9.2 For tomter i området betales det til en hver tid gjeldende kommunale tilknytningsgebyr for vann og avløp. Tilknytningsgebyret forfaller til betaling når byggemelding for det enkelte boligbygg er godkjent.

9.3 De årlige gebyrer for vann, avløp, renovasjon, feiing og branntilsyn som kommunestyret måtte fastsette, gjøres gjeldende for alle tomter og bygninger i utbyggingsfeltet, på samme måte som for andre eiendommer i sammenlignbare deler av kommunen.

9.4 For areal regulert til boligformål innenfor utskrivningsområdet, samt for verk og bruk i hele kommunen, innkreves eiendomsskatt.

10. Andre bestemmelser

10.1 Dersom det i utbyggingsområdet, i henhold til regulerings-/bebyggelsesplan, skal oppføres bolighus med mer enn 4 boenheter, eller "boligtun" med mer enn 4 frittstående boenheter, kan kommunen kreve at utbygger sørger for at det opprettes lokal velforening som skal ha ansvar for drift og vedlikehold av nærlekeplasser, grøntanlegg og privat parkeringsplass eller garasjeanlegg. Utbygger skal sørge for at pliktig medlemskap og partielt økonomisk ansvar blir tinglyst på den enkelte eiendom, og inntatt i aktuelle leiekontrakter.

10.2 Navn på veger i området fremgår av reguleringsplanens planbeskrivelse. Gatenavnskilt, eventuelle trafikkskilt og kumskilt settes opp av ~~kommunen for~~ utbygger. ~~kostnad.~~ Nødvendige skiltvedtak og skilters plassering fastsettes av kommunen.

10.3 Utbygger kan ikke, uten kommunens samtykke, overføre denne avtale, med tilhørende rettigheter og plikter, helt eller delvis til andre.

10.4 Dersom utbygger ikke oppfyller de forpliktelser han har påtatt seg gjennom denne avtale, har kommunen rett, men ikke plikt, til å fullføre alle anleggsarbeider som det i henhold til ovenstående pkt 5.12 er stilt påkravgaranti for. Utbygger plikter, gjennom avtale, når grunneier er annen enn kommunen, å sikre kommunen en slik rettighetsoverføring.

10.5 Når kommunen eller utbygger selv ikke er grunneier til areal som omfattes av denne avtale, skal utbygger bekjentgjøre avtalen for grunneier, og fremskaffe hans aksept, for så vidt gjelder hans berørte rettigheter, før avtalen undertegnes av partene. Aksepten skal vedlegges denne avtale.

10.6. MVA-fritak. Kommunen har under saksbehandling en sak hvor kommunens avgiftsposisjon kommer utbyggere til gode, enten etter justeringsreglene eller anleggsbidragsmodellen. Dersom kommunen på et senere tidspunkt går inn for dette, er denne avtalen omfattet av dette.

11. Tvister

11.1 Eventuell tvist mellom partene om forståelsen av denne avtale skal primært søkes løst gjennom forhandlinger. Dersom dette ikke fører frem kan hver av partene, med 14 –fjorten- dagers varsel, bringe tvisten inn for de ordinære domstoler.

11.2 Partene anerkjenner Øst-Finnmark tingsrett som rett verneeting.

12. Ikrafttreden og forbehold

12.1 Avtaledokumentet gjøres tilgjengelig på kommunens servicekontor og kommunens hjemmeside, www.svk.no

12.2 Utbyggingsavtale som bygger på plan tidligere godkjent av Sør-Varanger kommunestyre trer i kraft fra det tidspunkt den er underskrevet av signaturberettiget person for begge parter.

12.3 Denne avtale er utferdiget i 2 –to- eksemplar, hvorav partene beholder hvert sitt.

Kirkenes, den

For utbygger

For Sør-Varanger kommune

.....
Vedlegg

Regulerings-/bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser
Detaljkart i målestokk 1: _

UTBYGGINGSAVTALE

for

gnr. 23, bnr.24 og del av gnr. 23, bnr. 20, som vist i reguleringsplan for gnr. 23, bnr. 24 m fl, Sandnes, vedtatt 23.06.05.

Mellom

Sør-Varanger kommune, org.nr. 942 110 286, videre benevnt "kommunen", på den ene side Og Sundquist Eiendom, Johan Knudtzensgate 18, 9900 Kirkenes, org.nr. 996 380 602, videre benevnt "utbygger", på den annen side, er det i dag inngått følgende utbyggingsavtale;

1. Formål

1.1 Formålet med denne utbyggingsavtale er:

- å sikre at det stilles de samme krav til disponering av grunn og ferdigstillelse av anlegg innenfor – og i tilknytning til – det regulerte område avtalen omhandler, når utbyggingen skjer i privat regi, som om kommunen selv hadde stått for gjennomføringen.
- å sikre at de anlegg m.v. som kommunen etter utbyggingen skal overta til eiendom og/eller vedlikehold holder de standarder som slik overtakelse krever.
- å sikre at eventuelle krav som måtte bli fremsatt fra statlige myndigheter, på grunn av utbyggers planløsninger og gjennomføringsmåte, blir oppfylt og bekostet av utbygger, og ikke senere kan gjøres til gjenstand for refusjonskrav eller ansvar mot kommunen, eller utbyggere i tilstøtende områder, ut over hva som er fastsatt i denne avtale.

2. Grunnlag

2.1 Avtalen gjelder for utbygging av ovenfor beskrevne område, i samsvar med reguleringsplan for gnr. 23, bnr. 24, Sandnes, vedtatt av kommunestyret 23.06.05.,

2.1. Vedlagt denne avtale følger kartutsnitt for utbyggingsarealet, med gjeldende reguleringsbestemmelser.

3. Definisjoner

3.1 For denne avtale er alle begrep sammenfallende med de definisjoner som fremgår av Plan- og bygningsloven, med tilhørende forskrifter og senere endringer, når ikke annen henvisning er oppgitt.

4. Eiendomsforhold

4.1 Kommunal grunn som inngår i utbyggingsområdet selges til utbygger for en pris av 22 kr pr. m². Størrelsen på det endelige areal fastsettes på bakgrunn av oppmåling og utarbeidelse av matrikkelbrev.

4.2 Dersom arealet som skal bygges ut berører eiendom eller rettigheter som ikke disponeres av kommunen eller utbygger, er utbygger ansvarlig for å erverve grunn eller sikre de nødvendige rettigheter ved avtale. Det samme gjelder dersom grunn eller rettigheter utenfor utbyggingsarealet må sikres for å gjøre tomtene byggeklare.

4.3 For utbygging på areal som ikke er kommunens eiendom bærer utbygger alle

kostnader med grunnerv, herunder mulig ekspropriasjon, innløsning og erstatningskrav som måtte følge av reguleringen. Nødvendig ekspropriasjonshjemmel må dokumenteres.

4.4 Utbygger skal dokumentere ved avtale med grunneier(e) ugjenkallelig fullmakt til å underskrive fradelings- og sammenføyningsbegjæringer, stifte tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendommen(e), samt opprette kjøpekontrakter og skjøte. Likeledes skal, om nødvendig, utbygger dokumentere konsesjon for erverv, tillatelse til bruksendring m.v.

4.5 For veggrunn og trase for kommunalteknisk ledningsnett i en bredde på 2 –to meter på hver side av ledningen skal, for så vidt anlegg ligger utenfor kommunal eiendom, kommunen sikres rett til nødvendig vedlikehold av anleggene ved tinglyst hefte på eiendommen(e). Heftelser vedørende VA-anlegg planlagt på kommunal grunn i forbindelse med gang –og sykkelvei ved Flyktingemottaket tinglyses av kommunen ved behov.

4.6 Utbygger dekker alle kostnader til dokumentavgifter, tinglysning og målebrev for eiendommer kommunen skal overta eller ha tinglyste rettigheter til.

5. Plan for gjennomføring

5.1 Utbyggingsrekkefølge og utbyggingstempo skal være som angitt i aktuelle vedtatte kommunale planer, eller, dersom slike vedtak ikke foreligger, som beskrevet i denne avtale. Innenfor disse rammer utarbeider utbygger fremdriftsplan for totalprosjektet.

5.2 Utbygger er ansvarlig for gjennomføring av utbyggingsprosjektet, teknisk, økonomisk og juridisk, og dekker alle kostnader i forbindelse med planlegging og prosjektering fra inngåelse av denne avtale, samt bygging og anleggskontroll for de kommunaltekniske anlegg og annen infrastruktur han har ansvar for etter denne avtale.

5.3 Ved utbygging av kabelnett for energiforsyning og telekommunikasjon, og eventuell rørledning for fjernvarme, skal utbygger sørge for at dette skjer i samarbeid med berørte leverandører. Fremtidig drifts-, vedlikeholds- og eiendomsforhold skal være avklart. Elektriske anlegg skal være godkjent av Varanger Kraft Nett AS.

5.4 Utbygger skal levere plan for lekeplasser, samt utstyrliste med produktinformasjon, og (dersom planlagt) plan for ballsletter som viser oppbygging, fallforhold og bane-/toppdekke.

5.5 Utbygger skal levere plan for nødvendig drenering av overflatevann fra veggrunn, lekeplasser og grøntareal.

5.6 Utbygger skal levere en vurdering av om det i utbyggingsområdet er farlig terreng som bør sikres så vel i anleggsperioden som ved ferdigstillelse, og hvilke sikringstiltak som vil bli gjennomført.

5.7 Feltinterne veger, som ikke skal overtas av kommunen, skal om nødvendig planlegges med snuplass, i henhold til Vegnormalens definisjon, dimensjonert for renovasjonsselskapets innsamlingskjøretøy.

5.8 Til samlet plan for utbyggingsområdet skal det utarbeides kart som viser hvilke

areal og anlegg kommunen ved ferdigstilling skal overta til drift og vedlikehold. Dette gjelder i hovedsak utbedret eksisterende vei til idrettsstadion, adkomstvei og snuplass som vist i reguleringsplan, VA-anlegg og belysningsanlegg.

5.9 Utbyggingen forutsetter at ekstern og intern kommunalteknisk infrastruktur, herunder også kabler for energiforsyning og telekommunikasjon, samt eventuelt fjernvarmeanlegg, er ferdig utbygd frem til tomtegrenser/tilkoblingspunkt, og om nødvendig sikret, og at sosial/grønn infrastruktur som hovedregel skal være etablert, før annet anleggsarbeid og oppføring av boliger/bygninger innen området tillates igangsatt.

5.10. Før kommunen overtar eiendomsrett og/ eller drifts – og vedlikeholdsansvar for de kommunaltekniske anlegg plikter utbygger å stille bankgaranti pålydene kr. 100.000 i en periode på 3 år etter kommunal overtakelse i hht NS 8405. Garantien skal stilles som sikkerhet for at anlegget som kommunen overtar oppfyller de krav denne avtale og avtalens vedlegg stiller til kvalitet og dimensjonering.

6. Kommunalteknisk infrastruktur

6.1 De kommunaltekniske anlegg for veg, vann- og avløpsledninger (herunder nødvendig tilknytning mellom eksisterende offentlig veg og rørledningsnett og utbyggingsarealet), samt de interne anlegg for veg, vann, behandling av avløps- og overflatevann, kabelføringer og offentlige fellesareal, skal utføres etter de retningslinjer og bestemmelser som måtte eksistere for VA, veg, gatelys, krav til lekeplasser og lignende.

6.2 Anleggene skal utføres i henhold til de beskrivelser, tegninger, detaljtegninger, profiler m.v. som utbygger har fremlagt og fått godkjent av kommunen. Anleggsarbeid kan ikke startes opp før kommunen har godkjent alle planer og detaljer for det aktuelle anlegg, eller den aktuelle etappe i trinnvis utbygging.

6.3 Det skal bare brukes rene masser, definert som i SFTs faktablad TA nr 1853/2002, i forbindelse med de kommunaltekniske anlegg og som fyll-/planeringsmasse ved fellesareal.

6.4 Pumper og lignende tekniske innretninger skal utstyres for fjernovervåkning, og kommunikasjonsmessig tilpasses kommunens øvrige overvåkningsprogrammer for vann og avløp.

6.5 Kommunen overtar både eiendomsretten og drift og vedlikehold av de kommunaltekniske anlegg for vei, vann og avløpsledninger. Kommunen overtar ikke parkeringsplasser, lekeplasser eller private veger og stikkledninger til drift og vedlikehold.

6.6 Inntil kommunen har overtatt eiendomsrett og/eller drifts- og vedlikeholdsansvar for de kommunaltekniske anlegg kan ingen annen enn utbygger koble seg på, eller på annen måte gjøre bruk av, den infrastruktur som er utviklet innenfor denne avtale, uten utbyggers tillatelse. Etter at kommunen har overtatt anleggene, er det kommunen som gir slik tillatelse.

6.7 Dersom utbygger vil fremme krav om refusjon overfor andre private grunneiere eller utbyggere etter Plan- og bygningsloven, skal planer og kostnadsoverslag være forelagt disse, og refusjonsretten godkjent av kommunen, før anleggsstart. Utbygger plikter selv å sørge for at et eventuelt krav fremsettes rettidig. Kommunen fatter endelig vedtak om refusjonens størrelse på basis av godkjent regnskap for prosjektet.

Det kan bare kreves refusjon for den forholdsmessige del av hovedanlegg som skal betjene annen eksisterende bebyggelse, eller fremtidige utbygginger i henhold til vedtatt reguleringsplan for området.

6.8 Når anleggsarbeidet er avsluttet holdes ferdigbefaring og overtakelsesforretning for de anlegg og områder som skal overtas av kommunen. Kommunen overtar ikke utendørsanlegg på snødekt mark. Følgende dokumenter og utstyrsdokumentasjon skal fremlegges:

- Produsenters opplysninger vedrørende monterings- og vedlikeholdsanvisninger
- Eventuelle sertifikater for ettersyn og prøving
- Spesielle prosjekterings- og anbudsdokumenter
- Ajourførte kart og profiler
- Kumtegninger og kabelplaner, inkludert gatelysplan
- FDV-dokumentasjon
- Utfylte kontrollskjema og innmålinger av VA-anlegg

*

*

6.9 Mangler som er protokollert ved overtakelsesforretningen skal utbedres av utbygger for dennes regning. Overtakelse skal, som hovedregel, ikke skje før utbedring av manglende er utført. Utbygger dekker mulige driftskostnader før overtakelsen er gjennomført. Det skal gjelde 3 –tre- års garantitid for anleggene. (jfr. også pkt. 5.10)

6.10. Utbyggeren utbedrer/ flytter eksisterende kommunal veitrase i kryss ved nordre del av Sikdalsveien/ Langfjordveien i hht reguleringsplan og tilknytter til kommunalt VA-nett på samme sted. Gangvei og vann/ avløpsledning tilknyttes kommunal vei/VA-nett i Langfjordveien ved Flyktingemottak. Kommunal infrastruktur forutsettes å ha tiltrekkelig kapasitet.

7. Generelle bestemmelser for opparbeidelse av arealet

7.1 Utbygger plikter å undersøke eksistensen av, og få påvist, eventuelle offentlige eller private kabler, rørledninger og andre nedgravde installasjoner før utbygging igangsettes. Eventuell flytting/omlegging av slik infrastruktur bekostes av utbygger. Likeledes skal utbygger bekoste flytting, omlegging eller fjerning av bygg/anlegg, vegger, løyper/stier og luftspenn, når dette er forutsatt i vedtatt reguleringsplan.

7.2 Tiltak for sikring av vegetasjon, gjennomgående stier/løyper, bekkefar og lignende avtales med kommunen før hogst, fjerning av humuslag eller terrengbearbeidelse igangsettes.

8. Rett til disponering av tomter og boenheter

8.1 Ved salg/bortfeste av ubebygd tomteareal kan utbygger ikke stille andre vilkår til valg av hustype enn de som fremgår av vedtatt reguleringsplan.

8.2 Utbygger skal utarbeide og bekoste nødvendig salgsmateriell, som skal omfatte priser og øvrige salg-/festebetingelser for samtlige boenheter/tomter.

8.3 Utbygger forplikter seg til å gi alle tomtekjøpere, festere, boligkjøpere eller leietakere, en grundig orientering om regulerings-/bebyggelsesplanen med tilhørende bestemmelser, tinglyste heftelser og annet som setter rammer for hvordan den enkelte tomt kan benyttes og bebyggelsens omsettelighet.

9. Kommunale avgifter, gebyrer og eiendomsskatt

9.1 Matrikkelbrev for tomtene utarbeides av kommunen etter gjeldende satser og regelverk.

9.2 For tomter i området betales det til en hver tid gjeldende kommunale tilknytningsgebyr for vann og avløp. Tilknytningsgebyret forfaller til betaling når byggemelding for det enkelte boligbygg er godkjent.

9.3 De årlige gebyrer for vann, avløp, renovasjon, feiing og branntilsyn som kommunestyret måtte fastsette, gjøres gjeldende for alle tomter og bygninger i utbyggingsfeltet, på samme måte som for andre eiendommer i sammenlignbare deler av kommunen.

9.4 For areal regulert til boligformål innenfor utskrivningsområdet, samt for verk og bruk i hele kommunen, innkreves eiendomsskatt.

10. Andre bestemmelser

10.1 Dersom det i utbyggingsområdet, i henhold til regulerings-/bebyggelsesplan, skal oppføres bolighus med mer enn 4 boenheter, eller "boligtun" med mer enn 4 frittstående boenheter, kan kommunen kreve at utbygger sørger for at det opprettes lokal velforening som skal ha ansvar for drift og vedlikehold av nærlekeplasser, grøntanlegg og privat parkeringsplass eller garasjeanlegg. Utbygger skal sørge for at pliktig medlemskap og partielt økonomisk ansvar blir tinglyst på den enkelte eiendom, og inntatt i aktuelle leiekontrakter.

10.2 Navn på veger i området fremgår av reguleringsplanens planbeskrivelse. Gatenavnskilt, eventuelle trafikkskilt og kumskilt settes opp av utbygger. Nødvendige skiltvedtak og skilters plassering fastsettes av kommunen.

10.3 Utbygger kan ikke, uten kommunens samtykke, overføre denne avtale, med tilhørende rettigheter og plikter, helt eller delvis til andre.

10.4 Dersom utbygger ikke oppfylder de forpliktelser han har påtatt seg gjennom denne avtale, har kommunen rett, men ikke plikt, til å fullføre alle anleggsarbeider som det i henhold til ovenstående pkt 5.12 er stilt påkravsgaranti for. Utbygger plikter, gjennom avtale, når grunneier er annen enn kommunen, å sikre kommunen en slik rettighetsoverføring.

10.5 Når kommunen eller utbygger selv ikke er grunneier til areal som omfattes av denne avtale, skal utbygger bekjentgjøre avtalen for grunneier, og fremskaffe hans aksept, for så vidt gjelder hans berørte rettigheter, før avtalen undertegnes av partene. Aksepten skal vedlegges denne avtale.

10.6. MVA-fritak. Kommunen har under saksbehandling en sak hvor kommunens avgiftsposisjon kommer utbyggere til gode, enten etter justeringsreglene eller anleggsbidragsmodellen. Dersom kommunen på et senere tidspunkt går inn for dette, er denne avtalen omfattet av dette.

11. Tvister

11.1 Eventuell tvist mellom partene om forståelsen av denne avtale skal primært søkes løst gjennom forhandlinger. Dersom dette ikke fører frem kan hver av partene, med 14 –fjorten- dagers varsel, bringe tvisten inn for de ordinære domsstoler.

Kirkenes, 15.04.13

11.2 Partene anerkjenner Øst-Finnmark tingsrett som rett verneing.

12. Ikrafttreden og forbehold

12.1 Avtaledokumentet gjøres tilgjengelig på kommunens servicekontor og kommunens hjemmeside, www.svk.no

12.2 Utbyggingsavtale som bygger på plan tidligere godkjent av Sør-Varanger kommunestyre trer i kraft fra det tidspunkt den er underskrevet av signaturberettiget person for begge parter.

12.3 Denne avtale er utferdiget i 2 –to- eksemplar, hvorav partene beholder hvert sitt.

Kirkenes, den

For utbygger

For Sør-Varanger kommune

.....

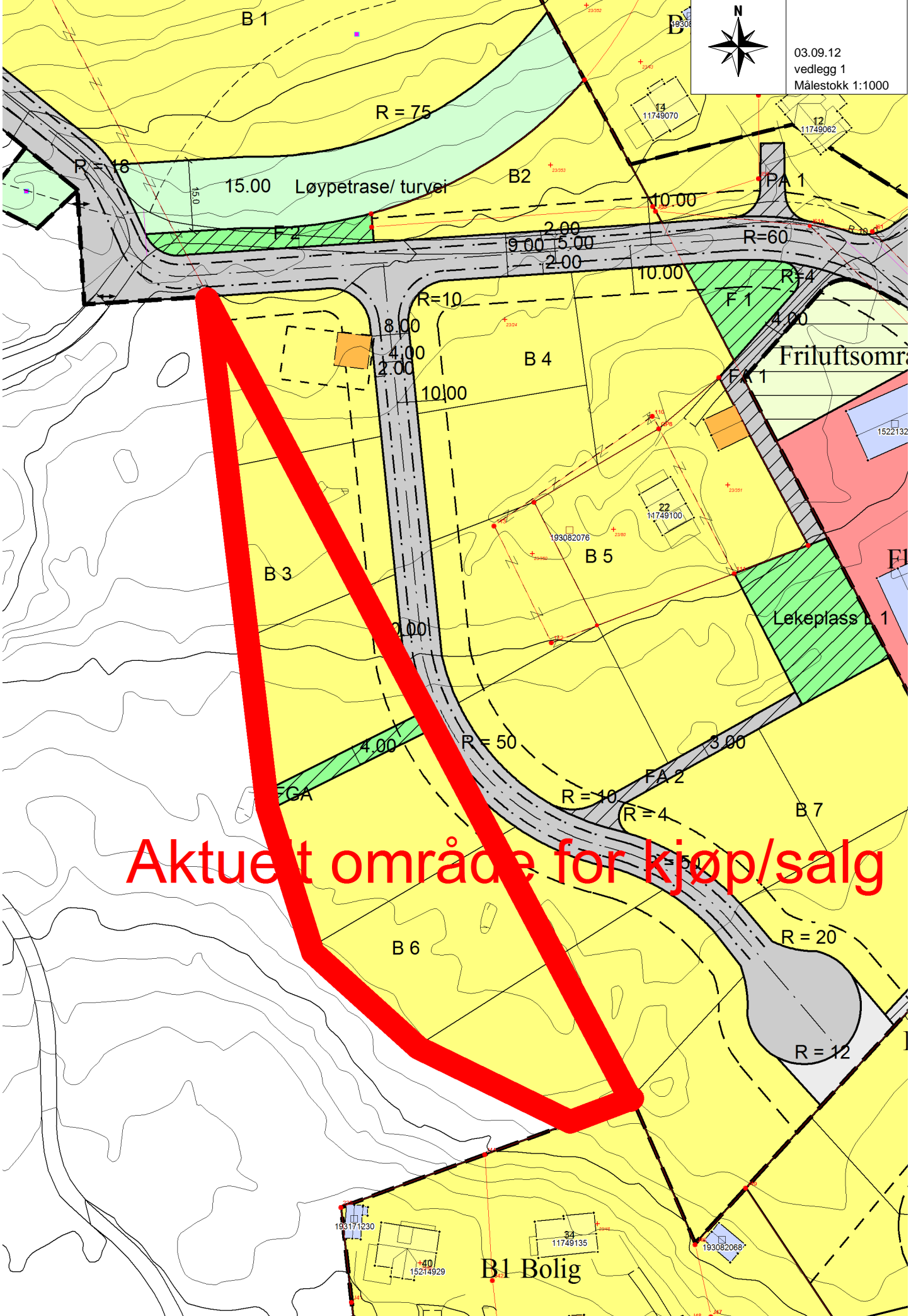
Vedlegg

Regulerings-/bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser

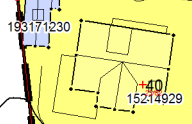
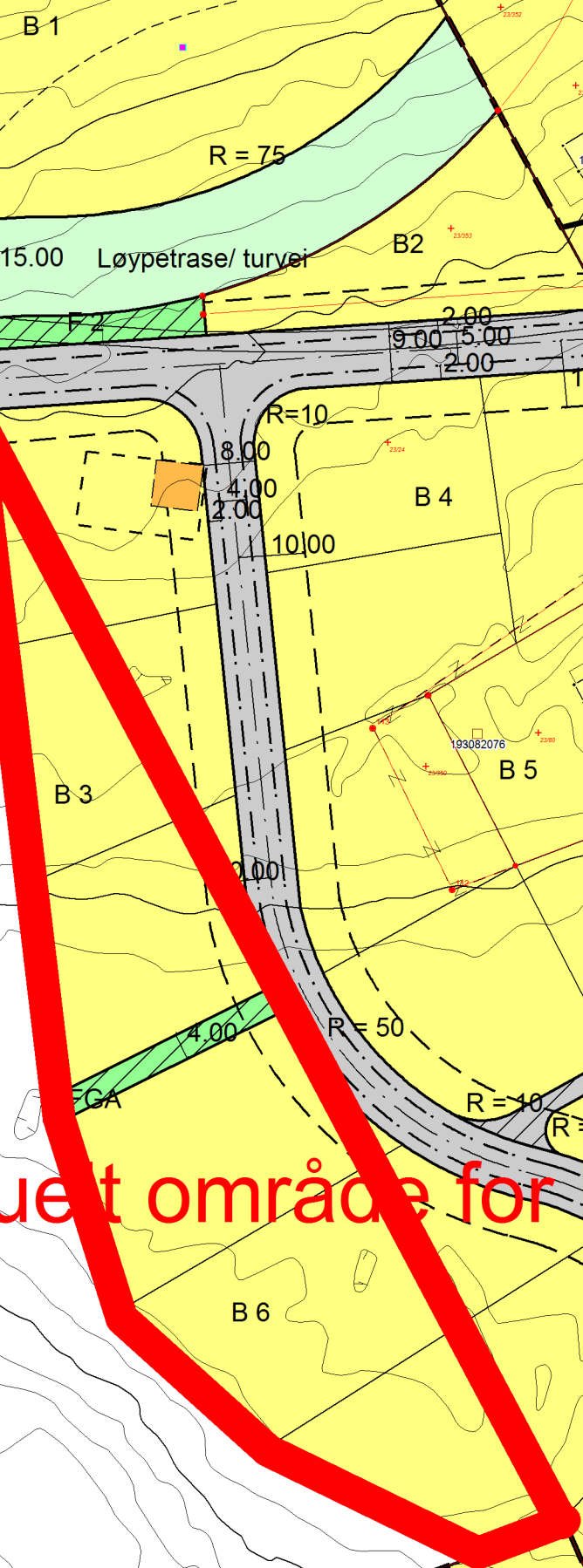
Detaljkart i målestokk 1:



03.09.12
vedlegg 1
Målestokk 1:1000



Aktuelt område for kjøp/salg



B1 Bolig





SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Nina Bordi Øvergaard Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 17.06.2013
Arkivkode: K1-	Arkivsaksnr.: 13/1613
Saksordfører: Lena Norum Bergeng	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Kommunestyret		
Formannskapet	03.07.2013	041/13

NYE KIRKENES SYKEHUS - SAMARBEIDSPROSJEKTER OG MEDFINANSIERING

Vedlagte dokumenter:

Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
14.06.2013	N	Hospitalitet as	NKS - UTKAST TIL REFERAT FRA STYRINGSGRUPPEMØTE 12.06.13
14.06.2013	N	Hospitalitet as	UTKAST TIL REFERAT FRA MØTE MELLOM NKS-PROSJEKTET OG SØR-VARANGER
14.06.2013	I	Hospitalitet as	NKS - SAKSDOKUMENTER TIL STYRINGSGRUPPEMØTE ONSDAG 12.06.13
17.06.2013	N	Økonomiavdelingen - Nina Bordi Øvergaard	NKS 2013-05-27 RIVVA >PGL KOSTNADER INFRASTRUKTUR SOM SKALFORDELES

Kort sammendrag:

Helse Nord skal bygge et nytt sykehus i Kirkenes – nærmere bestemt på Skytterhusfjellet. Sør-Varanger kommune er representert i prosjektets styringsgruppe ved rådmannen og kommuneoverlegen.

Denne saken omhandler tilrettelegget av et eventuelt fremtidig kommunalt bygg med tilknytning til det nye sykehuset. Sykehuset har tilbytt seg å tilrettelegge for et kommunalt bygg innomhus, mot at kommunene yter dekning av noen infrastruktur kostnader utenomhus.

Faktiske opplysninger:

Kirkenes nye sykehus har skissert en modell for Sør-Varanger kommune hvor de tenker at kommunen kan ta noen av de infrastrukturelle kostnader knyttet til vann, avløp og innfartsvei, mens de tar de innomhus tekniske installasjoner. Dersom kommunen signerer en slik avtale vil Kirkenes nye sykehus dimensjonere de tekniske innomhus installasjoner slik at også et kommunalt bygg kan benytte samme infrastruktur. Rådmannen mener at løsningen er god og anbefaler kommunestyret å gi sin tilslutning til en slik avtale.

Utenomhus infrastrukturen har en beregnet foreløpig kostnadsramme slik:

Adkomstvei	kr. 1 293 000,-
Omlegging vannledning	kr. 1 117 000,-
Avløpsanlegg	kr. 2 260 000,-

Tilsvarende gjelder de tekniske anleggene i sykehuset som skal oppgraderes til å kunne forsyne et kommunalt bygg gjelder:

- Vann
- Avløp
- Varme og varmtvann
- Nødstrøm
- Reservevann til sprinkling.

Rådmannen understreket at kommunen ikke skal drive disse infrastrukturanleggene, selv om kommunen skal være med på finansieringen.

Kommuneplanens hovedmål:

Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i hele den kommunale organisasjon i planperioden. Ut fra dette, skal det gjøres vurderinger i forhold til følgende satsingsområder:

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

Universell utforming, jfr. bestemmelser i plan- og bygningslov:

Alternative løsninger:

Sør-Varanger kommunestyre vedtar å ikke inngå en samarbeidsavtale med Nye Kirkenes sykehus om utenomhus infrastruktur og innenomhus tilrettelegging for kommunalt bygg.

Forslag til innstilling:

Sør-Varanger kommunestyre vedtar å inngå en avtale med Nye Kirkenes sykehus om dekning av utenomhus infrastruktur, adkomstvei, omlegging vannledning samt avløpsanlegg med inntil 5,0 mill.kr, mot at Nye Kirkenes sykehus tilrettelegger innomhus infrastruktur tilstrekkelig til et kommunalt bygg. Kostnaden og tilhørende finansiering innarbeides i økonomiplan.

Rådmannen delegeres myndighet til utforming av avtale i henhold til vedtak.

Bente Larssen
rådmann

- Dette dokumentet er godkjent elektronisk i Sør-Varanger kommune og har derfor ingen signatur. -



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Ørjan Stubhaug Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 10.06.2013
Arkivkode: K1-140	Arkivsaksnr.: 13/263
Saksordfører: Linda Beate Randal	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Utvalg for plan og samferdsel		
Formannskapet	03.07.2013	042/13

FORSLAG TIL PLANPROGRAM FOR RULLERING AV KOMMUNEPLANENS AREAL- OG SAMFUNNSDEL

Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	10.06.2013	Forslag til planprogram for rullering av kommuneplanen

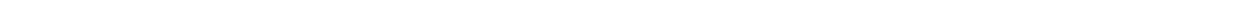
Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
22.03.2013	U	Saksbehandler Ørjan Stubhaug	MELDING OM VEDTAK FRA KOMMUNESTYRET 20.03.13:

Kort sammendrag:

Kommunestyret har den i den kommunale planstrategien for 2012-2015 vedtatt at kommuneplanens areal- og samfunnsdel skal rulleres med oppstart 2012. I henhold

kommunestyrevedtaket fremmes her forslag til rullering av kommuneplanens areal- og samfunnsdel. Det foreslås at forslag til planprogram legges ut til offentlig ettersyn i 8 uker.



Faktiske opplysninger:

Det er viktig å understreke at kommuneplanens samfunnsdel i stor grad er et politisk og strategisk styringsdokument. Det vil si at det er i samfunnsdelen kommunestyret skisserer opp ønsket fremtidsutvikling.

Plan- og bygningsloven stiller krav om at det skal utarbeides et planprogram for alle kommuneplaner som har vesentlig påvirkning på samfunn og miljø. En utarbeidelse av selve planprogrammet blir første del av kommuneplanprosessen. I henhold til plan- og bygningsloven redegjør vedlagt dokument for planarbeidet, planprosessen og opplegg for medvirkning.

Det er kommunestyret som endelig fastsetter planprogrammet som skal legges til grunn for det planarbeidet.

Det er viktig å understreke at i kapittel 5 i planprogrammet er stikkord for satsningsområder ment å fungere som pekepinne hva som kan være aktuelt for hvert enkelt område. Stikkordene er følgelig ikke uttømmende, det er rom for å endre eller tilføye flere stikkord. Samfunnet står fritt til å uttale seg om hvilke stikkord man mener burde inngås i hvert av satsningsområde.

Det er også viktig å understreke at satsingsområdene eller temaene det skal fokuseres på i arbeidet har en tverrsektoriell karakter. På en eller annen måte berører satsningsområdene hele kommunesamfunnet og hele kommuneorganisasjonen.

Planprogrammet legger opp til at folkehelse skal utgjøre et nytt satsningsområde i kommuneplanen. Folkehelse vil komme i tillegg til gjeldende satsningsområder som kompetanse, infrastruktur, næringsutvikling og barn og ungdom består i den nye planperioden.

Rådmannens vurdering:

Det er rådmannens vurdering at forslag til planprogram for kommuneplanens areal- og samfunnsdel vedtas behandlet etter plan og bygningslovens §§ 11-1 og 11-5 samt forskrift om konsekvensutredning § 6 med varsel om oppstart av planarbeid og høring/offentlig ettersyn av forslag til planprogram.

Kommuneplanens hovedmål:

Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i hele den kommunale organisasjon i planperioden. Ut fra dette, skal det gjøres vurderinger i forhold til følgende satsingsområder:

Næringsutvikling:

Vil opprettholdes som satsningsområde

Infrastruktur:

Vil opprettholdes som satsningsområde

Barn og ungdom:

Vil opprettholdes som satsningsområde

Kompetansebygging:

Vil opprettholdes som satsningsområde

Økonomi:

Universell utforming, jfr. bestemmelser i plan- og bygningslov:

Utvalg for likestilling av funksjonshemmede vil inkluderes i kommuneplanprosessen.

Alternative løsninger:

Forslag til innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 11-1, 11-4 og 11-5, vedtar formannskapet å varsle oppstart av planarbeid og at forslag til planprogram for kommuneplanens areal- og samfunnsdel legges ut til offentlig ettersyn i 8 uker.

Bente Larssen
rådmann

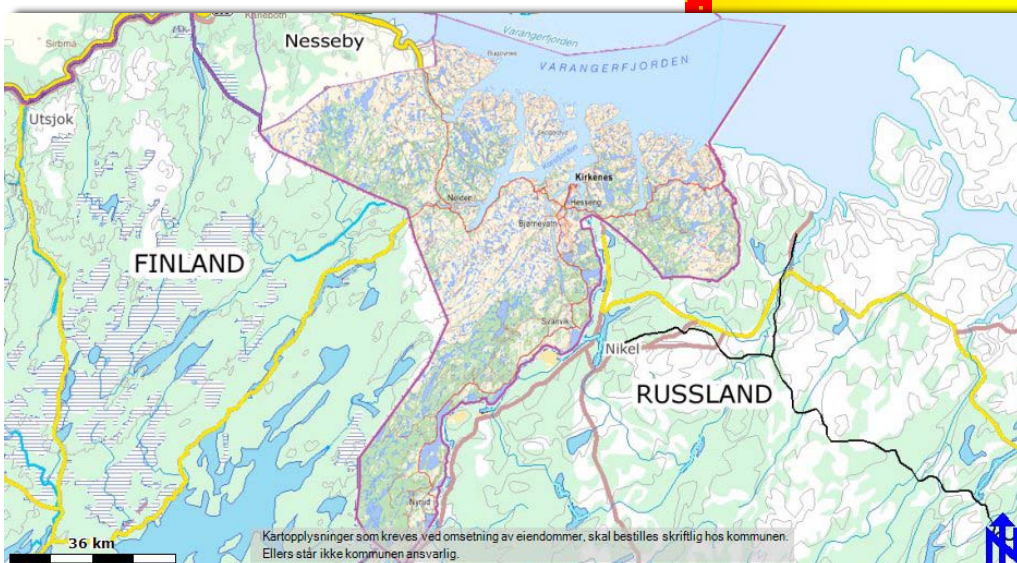
- Dette dokumentet er godkjent elektronisk i Sør-Varanger kommune og har derfor ingen signatur. -



Sør-Varanger kommune

Forslag til planprogram for kommuneplanens areal- og samfunnsdel

2015 – 2027



En grensesprengende kommune

Engasjerte, Grensesprengende, Modige,

Serviseorienterte, tilgjengelige og

Helhetstenkende



Innhold

1.0 Bakgrunn og forutsetninger for planarbeid	4
1.1 kommunal planstrategien	4
1.2 Samfunn og areal en gjensidighet	5
1.3 Gjeldende samfunnsdel.....	5
1.4 Nye statlige føringer	6
1.5 Gjeldende arealdel	6
2.0 Politisk forankring.....	6
3.0 Utredningsbehov	7
3.1 Aktuelle utredningsbehov	7
4.0 Organisering av kommuneplanarbeidet.....	7
4.1 Fremdriftsplan	9
4.2 Medvirkning i kommuneplanprosessen vil løses på flere plan.	10
5 Planarbeidets formål og satsningsområder	10
5.1 Satsningsområder.....	11
5.2. Bakgrunn for satsningsområdene.	11
5.2.1 Næringsutvikling.....	11
5.2.2 Barn og ungdom	12
5.2.3 Kompetansebygging	12
5.2.4 Infrastruktur	12
5.2.4 Folkehelse.....	13
5.2.5 Kommuneplanens arealdel.....	13



Sør-Varanger en Grensesprengende kommune

Kommuneplanens samfunnsdel er kommunens overordnede styringsdokument. Samfunnsdelen inneholder visjon, mål og strategier for ønsket samfunns-, areal- og tjenesteutvikling.

Kommuneplanens arealedel er en vesentlig del at kommunens langsiktige plangrunnlag og skal vise sammenhengen samfunnsutviklingen, behov for vern og utbygging og fremtidig arealbruk. Kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle utvikling vil fremgå av kommuneplanens samfunnsdel.

Arealdelen skal derimot fastlegge hva de forskjellige arealene skal benyttes til, slik at det blir enklere å utarbeide med detaljerte planer for enkeltområder, og slik at det raskt og enkelt kan fattes beslutninger i enkeltsaker i tråd med kommunale mål og nasjonal arealpolitikk. Arealdelen er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de målene som blir vedtatt for kommunens utvikling.

I samsvar med kommunens planstrategi igangsetter Sør-Varanger kommune en rullering av kommuneplanens areal- og samfunnsdel 2015 - 2027, jf. plan- og bygningslovens § 11-12. Med dette varsles oppstart av kommuneplanarbeidet jf. § 11-12. Samtidig legges dette forslaget til planprogram ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. § 11-13.

Planprogrammet beskriver formålet med planarbeidet, viktige problemstillinger, planprosessen med frister og deltakere og opplegg for medvirkning.

Planprogrammet vil endelig fastsettes av kommunestyret og vil være styrende for planprosessen.

I høringsperioden er det svært ønskelig med innspill til innhold i planprogrammet, særlig hva gjelder Sør-Varanger kommunes fem satsningsområder og hva som berører foreslåtte endringer i kommunens arealbruk. I tillegg er det ønskelig med tilbakemelding på hvordan planprosessen legges opp og hvordan medvirkning best ivaretas.

I samsvar med plan- og bygningsloven gis det en høringsfrist på 8 uker. Sør-Varanger kommune setter fristen til ...



1.0 Bakgrunn og forutsetninger for planarbeid

Kommunestyret i Sør-Varanger har i kommunal planstrategi for 2012-2015 vedtatt at kommuneplanens areal- og samfunnsdel skal rulleres med oppstart 2012. Den nåværende kommuneplanens samfunns- og arealdel ble vedtatt 05.10.2005, men det har siden skjedd en del endringer og oppstått nye behov i kommunesamfunnet. Dermed har det vokst frem et behov for en rulling av kommuneplanen.

Plan- og bygningsloven stiller krav om at det skal utarbeides et planprogram for alle kommuneplaner som har vesentlig påvirkning på samfunn og miljø. En utarbeidelse av selve planprogrammet blir første del av kommuneplanprosessen. I planprogrammet redegjøres det for planarbeidet, planprosessen og opplegg for medvirkning. Planprogrammet bør også redegjøre for hvilke alternativ som skal inngå i planarbeidet, og aktuelle utredninger som anses nødvendig for et godt beslutningsgrunnlag.

Planprogrammet skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i 8 uker. Det er kommunestyret som endelig fastsetter planprogrammet som skal legges til grunn for planarbeidet.

1.1 kommunal planstrategien

I den kommunale planstrategien har kommunestyret sagt at en av de største utfordringene Sør-Varanger kommunen står overfor å tiltrekke seg den befolkningsøkningen som er fremskrevet i eksisterende kommuneplan. Derfor har man sagt at en av hovedutfordringene er å stimulere til en økt tilflytting, samt at disse tilflytterne etablerer seg i kommunen over lengre tid. Kommunens befolkning er svært labil, det vil si at det er registrert omfattende inn- og utflyttinger i kommunen hvert år. Å stimulere til økt tilflytting er en viktig prioritet har fordi det i dag finnes flere arbeidsplasser folk i arbeidsaktiv alder.

Kommunestyret har også vedtatt at de ønsker å imøtekomme ny lov og folkehelse ved å innlemme folkehelse som et eget satsningsområde i samfunnsdelen. På folkehelsebarometer ser man at den samlede folkehelsen til kommunens innbyggere kommer dårlig ut sammenlignet med nasjonale snittverdier. For å gjøre noe med folkehelseutfordringene som Sør-Varanger står overfor har man bestemt å tenke folkehelse som et prinsipp i all form for planlegging.

Kommunestyret har i den kommunale planstrategien også sagt at det er viktig å videreutvikle Kirkenes til et sterkt sentrum. Under behandlingen av planstrategien vedtok kommunestyret samtidig at det er *likeså en bred enighet om at det er viktig å styrke distriktenes bærekraft hva angår skole og næringsliv. I distriktene skal det prioriteres nye boligtomter sammen med næringstomter.*



1.2 Samfunn og areal en gjensidighet

Som et viktig prinsipp i ny plan- og bygningslov blir det lagt opp til en sterkere kopling mellom kommuneplanens samfunns- og arealdel. Eksisterende arealressurer og infrastruktur (by, distrikt, veg, scooterløype, havn, LNFR-områder, industri, næringsareal, m.m.) utgjør viktige forutsetninger for hvordan Sør-Varanger-samfunnets kan utvikle seg. Mens på den andre siden vil de prioriteringene man gjør i samfunnsdelen påvirke hva som vil utgjøre de fremtidige og endrede arealressurser og infrastruktur.

Kommuneplanens arealdel skal utgjøre et kartmessig bilde av prioriteringer og satsinger gjort i samfunnsdelen, samtidig som kommunens arealressurser og infrastruktur påvirker utviklingsmulighetene.

Kommuneplanens arealdel skal gjenspeile samfunnsdelens satsninger. Det vil si at det først i arealdelen man iverksetter tiltak som har betydning for Sør-Varanger-samfunnet. Derfor er det svært viktig at kommunens befolkning og interesseorganisasjoner får mulighet til å medvirke i hvordan kommuneutviklingen skal være de neste årene

1.3 Gjeldende samfunnsdel

I gjeldende samfunnsdel er kommunens hovedmålsetting for år 2015;

Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.

I tillegg er følgende temaer satt opp som særlige satsingsområder for Sør-Varanger kommune.

- *Næringsutvikling*
- *Infrastruktur*
- *Barn og ungdom*
- *Kompetansebygging*

Erfaringer med gjeldende kommuneplan viser seg at Sør-Varanger har hatt utfordringer med å tiltrekke seg den befolkningsøkningen som er fremskrevet i planen. Selv om kommunen har opplevd en positiv befolkningsøkning er det fremdeles langt frem til man oppnår en befolkning på 12.000 innbyggere.

I tillegg har man ikke fått på plass den forespeilede olje- og gassvirksomheten som man i 2005 trodde ville komme til Sør-Varanger i planperioden. Det at Syd-Varanger gruver igjen er kommet i drift har medført at kommunen knapt nok har arbeidsledighet. Medregnet innpendling til gruva, sykehus og forsvar er situasjonen i kommunen slik at det finnes flere arbeidsplasser en det finnes folk i yrkesaktiv alder.



1.4 Nye statlige føringer

Etter at ny lov om folkehelse kom på plass 1.1.2012 blir kommuner i mye større grad enn tidligere ansvarliggjort for innbyggernes totale folkehelse. Folkehelse er et mangfoldig begrep, men enkelt sagt kan man se på folkehelse som summen av helsen til hele kommunens befolkning.

Kommunestyret har i den kommunale planstrategien bestemt at folkehelse skal utgjøre en del at kommunens samfunnsplanlegging, og på den måten best stimulere til vi kan tenke folkehelse i alt vi gjør. Det vil altså si at man ønsker at folkehelse skal utgjøre et eget kapittel i kommuneplanen. På den måten ønsker man at folkehelse blir tatt opp i samfunns-, areal- og tjenesteutviklingen i Sør-Varanger.

1.5 Gjeldende arealdel

Gjeldende arealdel var ferdigstilt i 2005 og erfaringer tilsier at dette i hovedsak har fungert som et godt styringsdokument. Likevel er det bred enighet om at deler av planen trengs å rulleres, enten fordi man i planen ikke har tatt høyde for nye industrielle behov og/ eller at enkelte deler av planen ikke har fungert optimalt.

Etter at gjeldende arealdel stod ferdig i 2005 har det oppstått nye behov som man i eksisterende plan ikke her tatt høyde for. I tillegg er det enkelte bestemmelser i planen flere opplever at bør justeres.

2.0 Politisk forankring

Kommuneplanens samfunnsedel er i stor grad et politisk og strategisk dokument. Det er derfor viktig at det er formannskapet som strategiutvalg er delegert myndighet fra kommunestyret. Arealdelen derimot er det dokumentet hvor kommunen med juridisk binding iverksetter samfunnsdelens målsettinger. I så måte er det formålstjenelig at utvalg for plan og samferdsel står som styringsansvarlig for arealdelen. Det vil også være naturlig at utvalg for levekår og at utvalg for miljø og næring involveres på de fokusområder som særskilt dekker deres ansvarsområder.

Det å gjennomføre en rullering av kommuneplanen er et svært omfattende arbeid som krever et stort politisk og administrativt engasjement og innsats. Det er i samfunnsdelen at de strategiske valg for ønsket utvikling blir gjort.

For at kommuneplanen skal være et virksomt dokument som vil være forutsigbart for kommunens ansatte og befolkning er de viktig med god politisk forankring. Altså at politikerne har kjennskap og føler eierskap til de prioriterte satsningsområdene. Lykkes man ikke god politisk forankring vil kommuneplanen ikke fungere som et forutsigbart styringsdokument slik det er ment å være.



3.0 Utredningsbehov

Det er et relevant og aktuelt behov å oppdatere kunnskap om hvordan utviklingen i Sør-Varanger har vært siden kommuneplanen ble vedtatt i 2005. Utviklingen i kommunesamfunnet har på enkelte områder utviklet seg annerledes enn hva som er forespeilet i gjeldende kommuneplan. En kvantifisert gjennomgang av relevant statistikk for å belyse samfunnsutviklingen vil være en nyttig utredning som vil inngå i planprosessen. En slik gjennomgang bør da konsentrere seg om de fokusområdene Sør-Varanger kommune satt i 2005 og linjene i samfunnsutviklingen siden 2005.

3.1 Aktuelle utredningsbehov

- Bolyst og attraktivitet
- Næringsutvikling og konkurransekraft sammenlignet med øvrig Finnmark og Nord-Norge.
- Pågående folkehelsearbeid og folkehelseutfordringer.
- Eksisterende helsefremmende arbeid og folkehelseutfordringer i Sør-Varanger kommune.
- Høyere utdanning
- M.M

4.0 Organisering av kommuneplanarbeidet





Det er kommunestyret som vil ha den overordnede ledelsen av kommuneplanarbeidet. Mens formannskapet og utvalg for plan og samferdsel vil ha et delt styringsansvar.

Rådmannen vil ha det overordnede administrative ansvaret for hele kommuneplanprosessen. Rådmannen vil være det viktigste bindeleddet mellom det politiske og administrative nivå.

Avdeling for Plan og utvikling vil være sekretariat med ansvar for oppfølging av kommuneplanarbeidet. Avdelingens samfunnsplanlegger vil koordinere planprosessen i tillegg til å være prosjektleder for kommuneplanens samfunnsdel. Avdelingens arealplanleggere vil prosjektlede kommuneplanens arealdel.

Prosjektkoordinator vil være ansvarlig for opplegg for medvirkning fra eksterne sektormyndigheter, interesseorganisasjoner og kommunens befolkning. Kommunens innbyggere ansees som viktige støttespillere i kommuneplanprosessen.

Prosjektkoordinatorene vil inneha det operative ansvaret for beslutninger gjort av styringsgruppene. Styringsgruppene skal gi råd og peke på de politiske målsettingene.

Det foreslås å opprette administrative prosjektgrupper innenfor hvert av kommuneplanens strategiske satsningsområder. Deltakerne i disse gruppene bør representere aktuelle fagområder, hvor hvert enkelt medlem skal være ansvarlig for fagkunnskap innenfor sitt respektive fagområde.

Det bør også opprettes referansegrupper som innehar kompetanse og særskilt viktige interesser i kommuneplanarbeidet.

Eksempelvis vil Kirkenes Næringshage kunne delta i en slik gruppe. Blant annet ved rulleringen av kommuneplanens arealdel, men også i samfunnsdelen hvor relevant satsningsområde behandles.



4.1 Fremdriftsplan

År	2013												2014												15
	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1					
Utarbeide forslag til planprogram	■	■																							
Varsle planoppstart og behandle forslag til planprogram		■																							
Høring av forslag til planprogram			■	■																					
Behandle innspill og fastsette planprogrammet					■	■																			
Utredningsarbeid							■	■	■	■	■	■	■	■											
Temamøter iht satsningsområder							■	■																	
Utarbeidelse av forslag til plan										■	■	■	■	■											
Behandle forslag til plan. (Førstegangsbehandling)												■				■									
Offentlig ettersyn av forslag til plan													■				■	■							
Sluttbehandling av plan og kunngjøring.														■	■				■	■					
	Hele kommuneplanen						Samfunnsdel						Arealdel												

Kommuneplanprosessen med både areal- og samfunnsdel vil gå parallelt frem til utredningsarbeidet påbegynner. En slik fremdriftsplan er formålstjenelig av to årsaker. For det første får man til en effektiv og god kommuneplanprosess. For det andre er det viktig at utarbeidelsen av samfunnsdelen går foran arealdelen. Altså at det er en liten faseforskyvning i planarbeidene. Dette vil være et viktig knep for å stimulere til at samfunnsdelen faktisk blir det overordnede og styrende dokumentet slik det er ment å være. Slik kan man stimulere til at man oppnår en ønskelig samfunns-, areal- og tjenesteutvikling.

Formannskapet som strategiutvalg vil ha styringsansvar for hele kommuneplanprosessen frem til utredningsarbeidene påbegynnes. Deretter vil utvalg for plan og samferdsel overta styringsansvaret for selve arealdelen. Likevel vil utvalg for plan og samferdsel hele tiden være orientert i prosessen, samt at utvalget kan gjøre innstillinger til formannskapet.

I den videre prosessen skal det gjøres en vurdering på utvalgslederne skal inkluderes med formannskapet ved behandling av kommuneplanen.

Når vedtak av endelig samfunnsdel skal gjøres vil det være formålstjenelig at det er formannskapet som innstiller til kommunestyret. Mens det er utvalg for plan og samferdsel som innstiller kommuneplanens arealdel.



4.2 Medvirkning i kommuneplanprosessen vil løses på flere plan.

- Gjennom formalkravene i plan- og bygningsloven om varsling, offentlig ettersyn mv.
- Gjennom aktiv informasjon på kommunens hjemmeside.
- Gjennom utnyttelse av sosiale medium for kommunikasjonen med befolkningen.
- Gjennom publisitet i lokal presse.
- Gjennom temamøter om satsningsområdene. Det tas sikte på ett temamøte for hvert satsingsområde. Formannskap, planutvalg, utvalgsledere og administrasjon deltar sammen med inviterte ressurspersoner og miljøer i Sør-Varanger-samfunnet. Man bør benytte seg av allerede etablerte møtearenaer eksempelvis møtene i regi av Kirkenes Næringshage, biblioteket, kafé og lignende.
- Gjennom arbeids- og referansegrupper som skissert i organisasjonsmodellen.
- Ungdomsrådet skal særskilt involveres som en egen ressursgruppe i planarbeidet.
- Utvalg for likestilling av funksjonshemmede vil være naturlig å inkludere i kommuneplanprosessen.
- Det vil bli lagt opp til folkemøter i to omganger på Bugøynes, Neiden, Kirkenes-Halvøya, Jakobsnes, Jarfjord og Svanvik. Første folkemøte blir satt under utarbeidelsen av kommuneplanen. Mens andre folkemøte vil basere seg på forslag til ny kommuneplan. Folkemøtene vil holdes henholdsvis november 2013 og april/mai 2014.

Det er ønskelig at man ikke deler opp medvirkning i kommuneplanprosessen i en samfunns- og en arealmessig medvirkningsprosess. Det vil være bedre å kjøre et felles opplegg for medvirkning for hele kommuneplanen. En slik medvirkningsprosess er formålstjenelig av to årsaker. For det første vil det være vanskelig for de medvirkende å forstå i hvilken prosess man er i, og for det andre vil det være ekstra utfordrende å skape engasjement i befolkningen i to omganger.

5 Planarbeidets formål og satsningsområder

Hovedformålet med planarbeidet er å utarbeide en revidert kommuneplan for perioden 2015-2027 som gir de overordnede strategier og mål for den langsiktige og bærekraftige utviklingen av vårt samfunn og arealressurser.

Videre har rulleringen av kommuneplanen til hensikt å;

- Fornye og tilpasse satsningsområder, strategier og mål til de muligheter og utfordringer som identifiseres og politiske prioriteringer som gjøres for Sør-Varanger kommune kommende 12-årsperiode.
- At plandokumentet blir retningsgivende og et tydelig styrings-dokument med klare føringer for oppfølgende planer og tiltak.
- Forankre planarbeidet godt i kommunen, både politisk og administrativt. Innvolvere politikere allerede i en tidlig fase.



- Skape en arena for overordnede diskusjoner om utviklingen av kommunen og legge til rette for aktiv medvirkning fra innbyggere, næringsliv og organisasjoner.

5.1 Satsningsområder

Erfaringer fra gjeldende kommuneplan er at den holder et høyt nivå med tanke på beskrivelse av Sør-Varanger-samfunnet og målsettinger for planperioden. Likevel må det sies at kommuneplanen har vært dårlig forankret hos politikere og i kommuneorganisasjonen. Dette til tross for at kommunen på mange områder har jobbet mot de skisserte målsettinger.

Kommunen har i tillegg til satsingsområdet *folkehelse* besluttet å konsentrere planarbeidet rundt de fire satsningsområdene som allerede er skissert i gjeldende kommuneplan. Følgende satsningsområder vil være gjeldende;

- Næringsutvikling
- Barn og ungdom
- Infrastruktur
- Kompetanse
- Folkehelse

5.2. Bakgrunn for satsningsområdene.

Stikkordene under satsningsområdene er mest ment som pekepinner på aktuell tematikk innenfor de gitte områder, disse er følgelig ikke uttømmende. Det er rom for å endre eller tilføye flere stikkord. Folk står fritt til å uttale seg om hvilken tematikk man mener burde inkluderes i hvert satsningsområde.

Det er viktig å understreke at satsingsområdene eller temaene det skal fokuseres på i arbeidet har en tverrsektoriell karakter. Det vil si at på en eller annen måte berører kommuneplanen hele kommunesamfunnet. For kommuneorganisasjonen vil det si at temaene som det fokuseres på skal implementeres i alle delplaner, med en beskrivelse av hvordan man ivaretar kommuneplanens satsningsområder.

5.2.1 Næringsutvikling

Aktuelle stikkord til strategi og målformulering under denne overskriften kan være;

- Sør-Varanger som attraktivt investeringssted for næringsaktører
- En nærings- og samfunnsvennlig arealdisponering
- Kirkenes som et regionalt møtested og handelssenter
- En påregnelig kommunal avgifts- og bevillingspolitikk.
- Kommunal medvirkning i næringslivets rammebetingelser lokalt, regionalt og nasjonalt
- Tilrettelegger for næringsetableringer i distriktene
- Kommunal tjenesteyting
- Utdanning



- Transport
- Barentsregion
- Befolkningsøkning

5.2.2 Barn og ungdom

Aktuelle stikkord til strategi og målformulering under denne overskriften kan være;

- Gode oppvekstvilkår
- Barn og unges medvirkning i beslutninger
- Trygge skoleveger
- Boområder
- Sommerjobber til ungdom
- Et helsefremmende arbeid for barn og ungdom på egne premisser
- Fritids- og kulturtilbud
- Byutvikling
- Park- og lekeområder
- Reduksjon i frafall fra videregående skole
- Kvalitet i skolen
- Kommunal rolle

5.2.3 Kompetansebygging

Aktuelle stikkord til strategi og målformulering under denne overskriften kan være;

- Etablering av høyere utdanning i Sør-Varanger
- En bærekraftig opplæring og utdanningsstruktur
- Sommerjobb og lærlingkontrakter
- Helsefremming
- Næringsutvikling
- Kompetanseheving
- Kvalitet i skolen
- Realkompetanse
- Barentssamarbeid

5.2.4 Infrastruktur

Aktuelle stikkord til strategi og målformulering under denne overskriften kan være

- Attraktive industriareal
- Forlenging av rullebane
- Tilrettelegging for reiseliv
- Fortetting og økt urbanitet i Kirkenes
- En infrastruktur som stimulerer fysisk aktivitet
- Legge opp til en tettere hyttebebyggelse med økt bostandard
- Boligområder i by og distrikt



- Klimaendringer og risiko og sårbarhet
- Hurtigruten til sentrum
- Vedlikehold av sykkel- og gangstier
- Mellomriksveien
- Belysning

5.2.4 Folkehelse

Aktuelle stikkord til strategi og målformulering under denne overskriften kan være;

- Hvordan drive helsefremmende arbeid
- Universell utforming
- En fremtidsretta helse- og omsorgstjeneste
- Fysisk aktivitet og kosthold
- Byfortetting i et folkehelseperspektiv
- Park- og lekeområder
- Folkehelse i et livsfaseperspektiv
- Tilgjengeliggjøring av friluft- og aktivitetsmuligheter
- Gode lokalsamfunn
- Barn og unge
- Kommunens ansvarsrolle

5.2.5 Kommuneplanens arealdel

I denne runden legges det opp til en rullering av kommuneplanen, det vil si at det legges opp til mindre endringer og justeringer av arealdelen.

De viktigste og største endringene i kommuneplanens arealdel vil foregå som egne prosesser, disse prosessene berører kommunens industrisatsning Tømmerneset, inklusiv KILA og Forsvarets områder.

Altså vil det i rulleringen av kommuneplan være aktuelt å se på mindre endringer, og stikkord for endringer kan være;

- Byggelinje mot sjø og vassdrag.
- Motorferdsel. Eksempelvis scooterløypenettet og helikopterlanding i Gallok
- Næringshytter ved sjø
- Arealbestemmelser. Både lesbarhet og juss.
- Estetisk veileder for gjenreisningsbebyggelsen.
- Estetiske bestemmelser for Kirkenes sentrum
- Skolestruktur
- Næringsarealer
- Fisketurisme
- Primærnæringer
- Risiko- og sårbarhetsanalyser
- Helsefremmende infrastruktur



- Hensynssoner. Eksempelvis ødemarksområdene.
- Hyttestruktur
- Parkeringsbestemmelser i Kirkenes



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Svanhild Apeland Lande Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 06.06.2013
Arkivkode: K1-25	Arkivsaksnr.: 13/1507
Saksordfører: Tove Alstadsæter	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Kommunestyret		
Formannskapet	03.07.2013	043/13

REDUKSJON I LÅNEOPPTAK 2013

Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	20.06.2013	Status - ledige midler memoriakonti 2013

Dokumenter i saken:

Kort sammendrag:

Kommunestyret vedtok den 12.12.12 følgende investering for 2013;

	2013
Egenkapitalinnskudd KLP	1 767 000
Kirkebygg	2 000 000
Digitalisering byggearkiv	350 000

It-investeringer	2 350 000
Vann	3 000 000
Avløp	3 000 000
Trafikksikkerhet	500 000
Veier	10 000 000
Utstyrsoppgraderinger	1 000 000
Inventar skole	500 000
Brannsikring kommunale bygg	2 000 000
Sprinkling Wesselborgen	3 000 000
Tangenlia omsorgsboliger	45 000 000
Hjelpemidler omsorstjenestene	500 000
Skytterhusfjellet barnehage	15 000 000
Sum investeringer	89 967 000

Samlet finansieringsbehov for investeringer i budsjett 2013 var kr 89 697 000,-, noe som gir et budsjettert låneopptak på kr 64 148 000,-.

Sør-Varanger kommunestyre vedtok 19.06.13 å bygge bolig til flyktningformål med 8 boenheter i Nisseveien i Bjørnevåtn. Prosjektet skal ha en kostnadsramme på kr 25 000 000,- inkl. mva. Momsrefusjon og Husbankens tilskudd til boligformål benyttes som finansiering av prosjektet, og resterende skal lånefinansieres, beregnet til kr 15 000 000,-.

Dette gir et låneopptak for 2013 på kr. 79 140 000,-.

Faktiske opplysninger:

Sør-Varanger kommunes samlede låneportefølje pr 31.12.12 var på 1,13 mrd kr, noe som er gir om lag kr. 113 000,- i lånegjeld pr. innbygger. Kommunalbanken er hovedfinansør med 837,4 mill kr, tilsvarende 73,8 % av samlet lånemasse. Øvrige lån er finansiert av Husbanken og Klp kommunekreditt. Kommunalbanken blir foretrukket som lånegiver da de gir gunstige rentebetingelser både på fast rente og pt.rente

Kommunalbanken har vært i kontakt med kommunen og er bekymret for kommunens anstrengte økonomi og høye lånegjeld. De ber kommunen vurdere fremtidige låneopptak med hensyn på den allerede høye lånebelastningen og sier de vil vurdere en eventuell ny lånesøknad fra kommune med hensyn på kommunens samlede lånebelastning og dertil anstrengte økonomi.

Rådmannen har foretatt en gjennomgang av kommunens memoriakonti for ubrukte lånemidler, samt ubundne investeringsfond, med formål å søke å redusere årets låneopptak til et minimum. Etter rådmannens vurdering vil det budsjetterte lånebehovet, eksklusiv lån til bolig for flyktningformål, kunne reduseres med 48,1 mill. kr, dersom en omprioriterer ubrukte lånemidler og bruker ubundne investeringsfond.

Oversikt over redusert lånebehov:

	Budsjett 2013	
Opprinnelig finansieringsbehov 2013	89 967 000	
Reduksjon kostnad Tangenlia	-5 000 000	
Sum finansieringsbehov	84 967 000	
Finansiering		
Tilskudd fra andre	-14 837 000	
Tilskudd fra fylkeskommunen	-660 000	
Bruk av fond *)		-1 767 000
Momskompensasjon	-11 152 000	
Økt momskomp. fra investering vei	-1 600 000	
Ubrukte lånemidler fra tidligere år	-13 924 203	
Ubrukte lånemidler til bruk for idrettsanlegg		-1 315 766
Bruk av fond 2545011 Feltutbygging boligformål	-6 389 090	
Bruk av fond 2545017 Salg av bygninger	-511 159	
Bruk av fond 2545018 Salg av boligområder/festetomter	-19 892 055	
Reelt lånebehov	16 001 493	
Vedtatt nye låneopptak 2013	64 148 000	
Redusert låneopptak 2013	48 146 507	

*) Bruk av fond på kr 1 767 000,- gjelder egenkapitalinnskudd KLP og kan finansieres av ubundne investeringsfond i stedet for disposisjonsfond slik vedtaket lyder i budsjettsaken.

Ubundne investeringsfond gjelder i all hovedsak inntekter fra salg av tomter og innfestning på boligtomter. Vanligvis benyttes disse midlene til ekstraordinære avdrag på innlån da innfestningsinntekter er forskuttert med låneopptak i utbyggingsprosjekter.

Det er videre forventet at investeringsprosjekt «Tangenlia omsorgsbolig» vil blir 6 mill.kr billigere en først antatt og budsjettert. Dersom en tar hensyn til bortfall av momskompensasjonsinntekter på 80 % av tilhørende andel momskompensasjon, gir det en reduksjon i totalt finansieringsbehov på ca 5 mill.kr. I tillegg er også satsene for tilskudd til omsorgsbolig økt, og Husbanken har gitt tilsagn om investeringstilskudd på 14,8 mill.kr, noe som er 3,8 mill.kr mer enn budsjett.

Det er budsjettert med 10 mill.kr til vei i 2013. Fra 01.01.2013 ble utstyr og arbeid på vei momspliktig, noe som ikke var hensyntatt på budsjetteringstidspunktet. Dette medfører en

refusjon av momskompensasjon på 2 mill.kr. 1,6 mill.kr av dette skal tilbakeføres til investeringsregnskapet.

Ubrukte lånemidler fra tidligere år er spesifisert i eget vedlegg. Det fremgår av oversikten at låneopptak til Slambanken og forprosjekt Saviomuseum inngår som en del finansieringen til reduksjon av låneopptaket. Det opprinnelige låneopptaket til Slambanken var 16 mill.kr. Deler av disse midlene har i påvente av en avklaring av prosjektet vært benyttet til forskuttering av blant annet spillemidler og vedtatte låneopptak gjennom året. Prosjekt Slambanken og forprosjekt Saviomuseet er ikke påbegynt, og en omdisponering av midlene vil medføre at det ikke finnes tilgjengelige midler til disse prosjektene.

Dersom kommunestyret vedtar disse omdisponeringene vil reelt lånebehov inklusiv finansiering av bolig til flyktningformål i Nisseveien, utgjøre 31 mill.kr. for 2013.

Kommuneplanens hovedmål:

Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i hele den kommunale organisasjon i planperioden. Ut fra dette, skal det gjøres vurderinger i forhold til følgende satsingsområder:

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

En reduksjon av årets låneopptak vil redusere fremtidige rente og avdragsutgifter.

Universell utforming, jfr. bestemmelser i plan- og bygningslov:

Alternative løsninger:

Forslag til innstilling:

Sør-Varanger kommunestyre vedtar å redusere låneopptak for 2013, jfr kommunestyrets vedtak i sak 097/12, fra 64,148 mill.kr til 16 mill.kr.

Samlet lånebehov, inklusiv lånebehov til bygging av bolig til flyktningformål vil utgjøre totalt 31 mill.kr.

Kommunestyret vedtar å benytte ubrukte lånemidler i henhold til vedlagte liste til reduksjon av låneopptaket.

Bente Larssen
rådmann

- Dette dokumentet er godkjent elektronisk i Sør-Varanger kommune og har derfor ingen signatur. -

Status - ledige midler memoriakonti 2013

Memoriakonto	Overført til ledige lånemidler 2013	Anbefalt til investering av idrettsanlegg
2910001 KIRKENES SVØMMEHALL		1 315 766,34
2910014 ANLEGG OG IDRETTSPL	31 077,00	
2910031 ANLEGG- OG IDRETTSPLANEN		
2910032 KIRKENES SYKEHJEM	1 497 336,30	
2910040 BJØRNEVATN SKOLE		
2910046 BOLIGFELT JAKOBSNES	100 000,00	
2910056 BJØRNEVATN SVØMMEHALL	182 921,88	
2910058 WESSELBØRGEN SYKEHJEM	0,03	
2910064 RIDEHALL	727 479,60	
2910075 PRESTØYHJEMMET (sikring av utearealer)	317 193,25	
2910078 SAVIOMUSEET	900 000,00	
2910079 GARASJE PÅ BUGØYNES	270,00	
2910082 UTSTYRSINVEST. TRANSPORTMIDLER	37 311,38	
2910083 OPPARB. AV NÆRINGSAR.(SLAMBANKEN)	6 601 507,93	
2910084 VOGN OG SOVESKUR I BARNEHAGE	464 675,74	
2910089 SANDNES SKOLE ADM FLØY	477 919,02	
2910093 BARENTSH., KUNSTGRESS, FJELLH.		
2910094 DIGITALISERING BYGGESAKSARKIV	2 500 000,00	
2910095 GPS/GEODATAPLAN	5 053,61	
2910096 TØMMESTASJON BOBILER	1 448,64	
2910097 NY BRANNBIL	80 009,00	
TOTALT	13 924 203,38	1 315 766,34

Kommentar
Benyttes til idrettsanlegg/-bygg
Ikke igangsatt
Lånt av mem.kto ved manglende låneoppt./forskutt.
Soveskur i Pasvik og Bugøynes bhg 2011, funnet rimeligere løsning.
Budsjett for høyt, fikk lavere pris, gjenstår ca kr 200 000 av prosjektet.



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Ivar W. Kaski Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 02.05.2013
Arkivkode: K1-613	Arkivsaksnr.: 11/234
Saksordfører: Agnar Jensen	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Formannskapet	03.07.2013	044/13

TANGENLIA - OMSORGSBOLIGER - HUSLEIE OG DRIFT

Vedlagte dokumenter:

Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
06.05.2013	U	Ramminn; Skiltsentralen AS	TANGENLIA OMSORGSBOLIGER - EVALUERING AV TILBUDSKONKURRANSE
06.06.2013	I	Skiltsentralen	INNSYN SKILTING AV TANGENLIA OMSORGSSENTER
12.06.2013	U	Skiltsentralen	INNSYN SKILTING AV TANGENLIA OMSORGSSENTER

Kort sammendrag:

I F-skaps sak 099/11 (9.2.2011) ble det besluttet at kommunen overtok byggherreansvaret for utvidelsen i Tangenlia med 16 omsorgsleiligheter. Rådmann ville deretter fremme sak om eierforhold og driftsansvar av boligene.

Byggearbeidene startet opp i juli 2012, bygget ferdigstilles 20. august 2013 i hht avtale med totalentreprenør. Inventar leveres og monteres i tidsrommet 21. august til 2. september 2013.

Faktiske opplysninger:

Følgende forhold avklares:

1. Husleie
2. Eierforhold og driftsansvar.

1.0 Husleie:

I forbindelse med husleieberegningen har vi også valgt å se på leiligheter til samme formål i Sør-Varanger kommune: Leiligheter som kan være sammenlignbare mht størrelse og pris er:

- Standveien som eies og driftes av Stiftelsen bolig bygg.
- Roald Amundsens gate som eies og driftes av Stiftelsen bolig bygg.
- Eldresentret som eies og driftes av Sør-Varanger kommune.

Totalt bruksareal er på 1889 m². Av dette arealet får boenhetene et bruksareal på til sammen 828 m². Legger man til en del av fellesarealet på 240 m² gir det totalt 1068 m² som er grunnlag for husleieberegning.

Til sammenligning er fellesarealet i 2. etasje på Eldresenteret også inkludert i husleieberegningen.

Bygget i Tangenlia inneholder 15 stk 2-roms leiligheter på 52 m² og 1 stk 3-roms leilighet på 62 m² (med to soverom).

Hver leilighet i Tangenlia inneholder følgende:

- Stue/kjøkken 21,6 m².
- Bad 7,1 m².
- soverom 12,8 m².
- bod 10,5 m².

Felles fasiliteter:

- Felles stuer, kjøkken og treffsteder.
- Felles bad.
- Frisør/velvære.
- Treningsrom.

Husleieberegning:

Investering og finansiering av Tangenlia omsorgsboliger har en slik modell:

- Totale byggekostnader	kr. 84.000.000,- inkl mva.
- 25 % mva (mva refusjon)	<u>kr. 16.800.000,-</u>
Investeringskostnad eks mva	kr. 67.200.000,-

- Tilskudd fra Husbanken	<u>kr. 14.837.000,-</u>
Netto investerings kostnad	<u>kr. 52.363.000,-</u>

Andel beboere/leiligheter: kr. 52.363.000,- x 1068m²/1889m² = **kr. 29.600.000,-**

KOSTRA som opererer med nedbetalingstid på 50 år for sykehjem og 40 år for boliger. Vi har valgt å bruke 40 år som nedbetalingstid. Realrenta er for tiden fra 2,5 % til 3,5 %. I vår beregning har vi valgt å bruke 3,0 % realrente. Kommunens siste lån har i dag en rente på 2%.

Nedbetalingstid på 40 år med realrente på 3,0 % gir en annuitetsfaktor på 0,043. Dette gir en månedlig kapitalkostnadsandel i husleia for leilighetene på 52 m² på kr 6.600,-. Den ene leiligheten med 2 soverom og et areal på 62 m² får da ei husleie (kapitalkostnad) på kr 7.000,-.

I tillegg kommer kostnadene til vedlikehold, renhold av felles arealer og oppvarming som er estimert til kr 1.000,- pr måned. Her har vi valgt og ikke skille på leilighetene med 1 soverom og den ene med 2 soverom.

Månedlig husleie for Tangenlia omsorgsboliger:

Leilighet med 1 soverom kr/mnd: kr. 6.600,- + kr. 1.000,- = **kr 7.600,-**.

Leilighet med 2 soverom kr/mnd: kr. 7.000,- + kr. 1.000,- = **kr 8.000,-**.

2.0 Eierforhold og driftsansvar.

Kommunens formålsbygg som skoler, barnehager, pleieinstitusjoner, helsebygg drives og forvaltes av kommunens eiendomsavdeling. Eksisterende bygning i Tangenlia med 8 plasser i bofellesskap og 3 omsorgsleiligheter, driftes av kommunens eiendomsavdeling, FDV.

Eksisterende bygning og nybygget er bygd sammen og blir integrert mht både bygningsdrift og institusjons- og boligdrift.

Det blir felles fasiliteter for personale og beboere, felles aktiviteter og tilbud (felles kjøkken, stuer, bad, treningsrom, medisinerom, lager, garderober etc) er lagt til den nye delen. Flere tekniske anlegg blir også felles.

Med integreringen som nå blir i Tangenlia, er det ikke hensiktsmessig med flere aktører mht bygningsforvaltning og –drift.

Stiftelsen Bolig Bygg eier og driver omsorgsboliger. Alternativet i dette tilfelle vil være at Stiftelsen Bolig Bygg forvalter og drifter hele bygget. Det vil i tilfelle være en endring bort fra ren boligdrift.

Det vil også skape bl.a uklare forhold mht husleieberegning. Kommunen står som eier og har finansiert hele bygget (tilskudd fra Husbanken og låneopptak). Mens SBB skal ha dekt de variable kostnadene (drift og vedlikehold).

For ikke å skape uklare forhold foreslår vi at hele bygningsmassen med nybygget innlemmes i kommunens bygningsdrift.

Kommuneplanens hovedmål:

Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i hele den kommunale organisasjon i planperioden. Ut fra dette, skal det gjøres vurderinger i forhold til følgende satsingsområder:

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

Universell utforming, jfr. bestemmelser i plan- og bygningslov:

Alternative løsninger:**Forslag til vedtak:**

Formannskapet vedtar følgende mht husleie, eierskap og drift av Tangenla omsorgsboliger:

- Månedlig husleie for Tangenlia omsorgsboliger i 2013:

Leilighet med 1 soverom kr/mnd	kr 7.600,-.
Leilighet med 2 soverom kr/mnd	kr 8.000,-.

Sør-Varanger kommunes eiendomsavdeling skal ha ansvar for drift og vedlikehold av Tangenlia omsorgsboliger.

Bente Larssen
rådmann

- Dette dokumentet er godkjent elektronisk i Sør-Varanger kommune og har derfor ingen signatur. -