

MALMKLANG  
ÅPEN PLAN- OG IDEKONKURRANSE

KONKURRANSEGRUNNLAG



Sør-Varanger kommune

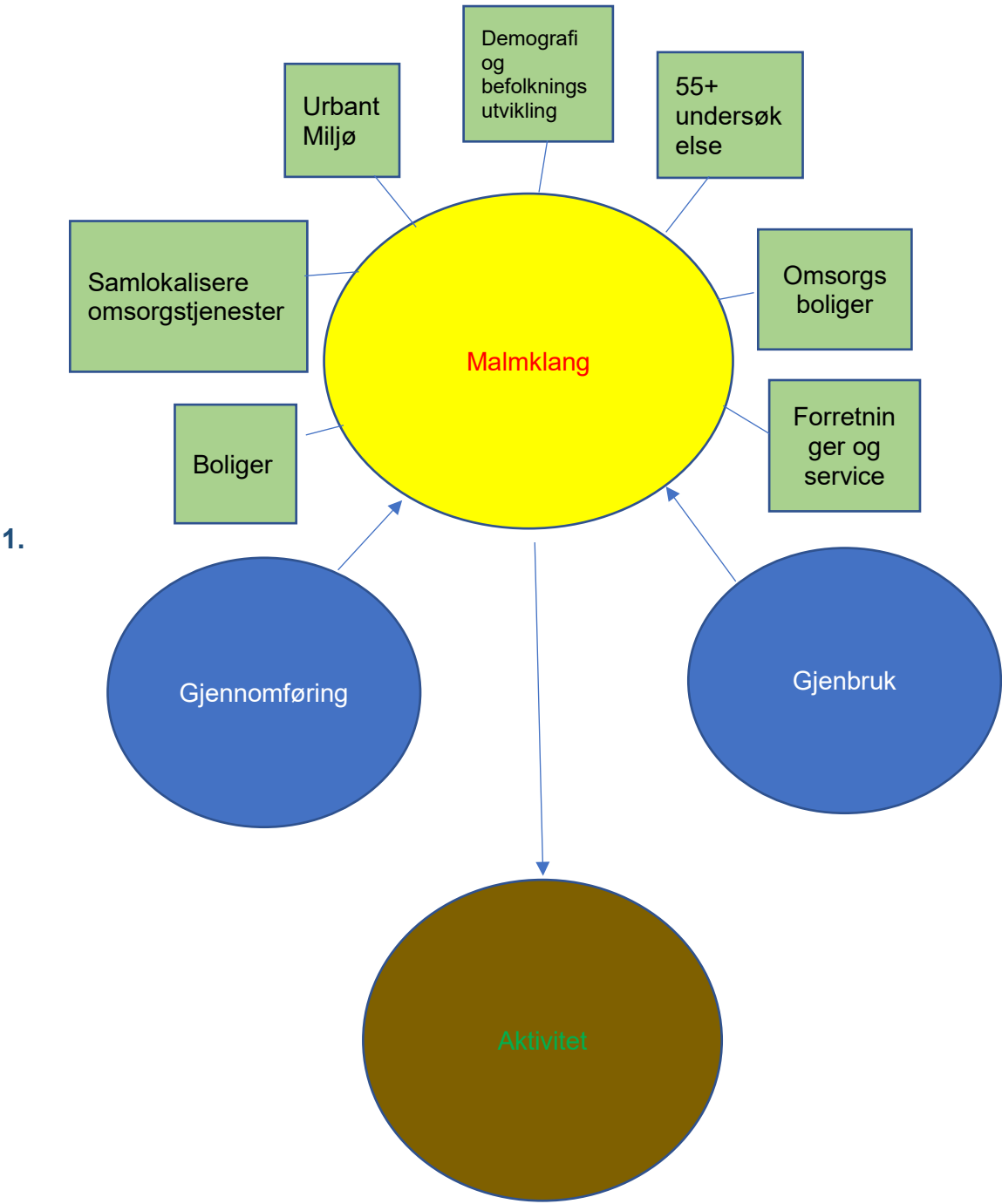


Foto: Yngve Grønvik

## Innhold

<b>1. OPPDRAGSGIVER.....</b>	<b>4</b>
<b>2. KONKURANSEN .....</b>	<b>4</b>
2.1. MÅL .....	4
2.2. KONKURRANSEOMRÅDET.....	4
2.3. OMFANG.....	4
<b>3. PROSEDYRE .....</b>	<b>6</b>
3.1. ANSKAFFELSESPROSEDYRE.....	6
3.2. TIDFRISTER .....	6
3.3. TILDELINGSKRITERIER.....	6
3.4. PROSJEKTFASER.....	6
3.5. IMMATERIELLE RETTIGHETER .....	7
3.6. KONTRAKTSTYPE.....	7
3.7. KONTRAKTENS VARIGHET.....	7
3.8. FORBEHOLD OG PRESISERINGER .....	7
<b>4. TILBUDETS UTFORMING OG LEVERING.....</b>	<b>8</b>
4.1. INNLEVERINGSSTED.....	8
4.2. TILBUDETS STRUKTUR .....	8
4.3. FORBEHOLD.....	8
4.4. OFFENTLIGHET .....	8
4.5. BEHANDLINGSPROSEDYRE .....	8
4.6. OFFENTLIG STØTTE .....	8

Funksjonsdiagram



## 1. OPPDRAGSGIVER

Oppdragsgiver for konkurransen er Sør-Varanger kommune.

## 2. KONKURRANSEN

### 2.1. Mål

Det inviteres til åpen idekonkurranse for 27/374, Malmklang.

Formålet med konkurransen er å inngå en opsjonsavtale med en eiendomsutvikler for å skape en videreutvikling av området.

Sør-Varanger kommune ønsker at det skal legges til rette for nye boliger og aktivitets- og formidlingstilbud i Kirkenes sentrum, og mener at en inngåelse av en opsjonsavtale vil kunne bidra til en slik utvikling

### 2.2. Konkurransområdet

Tomt 27/137 er på 1118 kvm og er regulert til offentlig formål —samfunnshus. Bygget på tomten, Malmklang, er brannskadet samfunnshus/teater/konsertbygning.

Nabotomten 27/374, som også er eid av kommunen, er på 1622 kvm og er regulert til offentlig parkering.



For hele kvartalet kan utbygging kan skje etter gjeldene reguleringsplan for Kirkenes Sentrum fra 1997. Det er mulig å omregulere område til ny bruk. En eventuell omregulering av området må skje for tilbyders egen regning

### 2.3. Konkurransens omfang

Området har en attraktiv beliggenhet, sentralt i sentrum, med kort vei til alle tjenester.

I dag er området lite publikumsvennlig. Malmklang har, utenom sporadiske arrangementer, vært lite tilgjengelig for kommunens befolkning siden brannen i 2005.

Et konsept som tar i bruk malmklangtomta sammen med nabotomten, den offentlige parkeringsplassen, har et stort potensial for å fremme aktivitet i sentrum og utløse nye tilbud til lokalbefolkningen.

Det vil bli lagt vekt på at kvartalet får praktiske løsninger med god arealutnyttelse.



### 3. PROSEDYRE

#### 3.1. KONKURRANSEPROSEDYRE

Oppdragsgiver har til hensikt å inngå opsjonsavtale med den eiendomsutvikleren som lever forslag for den beste utnyttelse av tomtene Sør-Varanger kommune eier. Visjoner for hele malmklangkvartalet teller positivt.

Sør-Varanger kommune ønske å bidra til å revitalisere sentrum i Kirkenes og utvikle et nytt kvartal med ulike funksjoner som, restaurant og utleiearealer, butikk, kontorer og boliger for både unge og eldre.

Konkurransen gjennomføres som en åpen idekonkurranse, og tildeling av opsjonsavtale vil skje basert på tildelingskriteriene satt i denne konkurransen.

Det presiseres at ingen forslagsstillere kan forvente dialog om sitt forslag og derfor må levere sitt beste tilbud.

Leverandøren oppfordres på det sterkeste til å følge de anvisninger som gis i dette konkurransegrunnlaget med vedlegg og eventuelt stille spørsmål ved uklarheter per [epost](#) til kontaktperson.

#### 3.2. TIDSFRISTER

Det gjøres oppmerksom på at tidspunktene etter tilbudsfrist er foreløpige og kan bli gjenstand for justeringer.

Aktivitet	Tidsfrister
Forslagsfrist	15.08.2023
Forslagsåpning	16.08.2023
Evaluering	16.08.2023
Valg av konsept	30.08.2023
Inngåelse av opsjonsavtale	08.09.2023

Det gjøres oppmerksom på at tidspunktene etter frist for å levere forslag er foreløpige og kan bli gjenstand for justeringer.

#### 3.3. TILDELINGSKRITERIER

##### 1. Aktivitet (50%)

- Prosjektet bør bidra til økt aktivitet i sentrum.
- Forslaget bør bidra til flere møteplasser i sentrum,
- Prosjektet bør bidra til aktivitet og løfte kvartalet mellom John Savios Plass og Carl Lundhs gate
- Prosjektet bør ha fleksible løsninger som bidrar til variert bruk av arealene.

##### 2. Gjennomførbarhet (30%)

- Forslaget bør ha god gjennomførbarhet og det bes om at det beskrives finanseringsplan for prosjektet.
- Oppdragsgiver ønsker et tydelig konsept

##### 3. Gjenbruk (20%)

- Miljøvennlige og bestandige løsninger med forslag til energipositive løsninger

- Gjenbruk av bygget eller deler av bygget i et nytt konsept

Det vil bli gitt en poengscore fra 1-10 for hvert tildelingskriterium, og deretter vil poengsummene omregnes i henhold til relativ vekt for hvert tildelingskriterium. Det forslaget som er nærmest 10 poeng totalt vil være det forslaget som anses det beste basert på de tildelingskriteriene som er angitt ovenfor.

### 3.3. Prosjektfaser og fremdrift

Eiendomsutvikleren skal dele opp prosjektet i tre faser hvor denne har mulighet til å trekke seg etter fase 0 og 1.

Fase 0 vil blant annet bestå av:

- Kostnadsvurdering
- Plantegninger, snitt, fasader
- Fastsettelse av prosjektmål

Avtalens varighet i fase 0 er på 1,5 år. Fase 0 skal gi eiendomsutvikleren anledning til å undersøke prosjektets gjennomførbarhet.

Det betales ikke opsjonspremie i fase 0.

Fase 1 vil blant annet bestå av:

- Inngå opsjonsavtale og fastsette vilkår for festeavtale med Sør-Varanger kommune
- Forprosjektering/detaljprosjektering inkl. funksjonsbeskrivelse
- Kalkulasjon
- Utarbeidelse av reguleringsplan for kvartalet alternativ byggesøknad for malmklangbygget
- Aktøren tegner egen forsikring på bygget

Fase 2 vil blant annet bestå av:

- Gjenstående detaljprosjektering
- Gjennomføring

Prosjektet er strukturert slik at eiendomsutvikleren skal stå for den fullstendige utvikling av tomtene med forpliktelse til prosjektering, bygging og finansiering.

Oppdragsgiver skal nyte godt av utviklerens kompetanse knyttet til alle sider av utvikling, utforming, bygging og finansiering.

Oppdragstaker bærer alle kostnadene med regulering, prosjektering og utbygging av tomtene.

### 3.4. IMMATERIELLE RETTIGHETER

Alle mottatte forslag til idekonkurransen er oppdragsgivers eiendom og kan fritt benyttes av oppdragsgiver både under og etter konkurransen.

### 3.5. KONTRAKTSTYPE – FASE 1

I fase 1 inngås det opsjonsavtale med én forslagsstiller. Det skal i denne fasen betales opsjonspremie.

Opsjonspremie for tomt 27/137 (Malmklang) er på 20 125 kroner, jfr. kommunens gebyrregulativ.

For opsjon på tomt 27/374 er premien 29 196 kroner.

Opsjonstid fastsettes etter prosjektets struktur og omfang.

### 3.6. FORBEHOLD OG PRESISERINGER

Det tas forbehold om det oppgitte omfanget, og at endringer i budsjetter, politiske/administrative vedtak og rutiner som kan påvirke det endelige omfanget.

Dersom det foreligger saklig grunn, kan oppdragsgiver avlyse konkurransen.



## **4. FORSLAGET UTFORMING OG LEVERING**

### **4.1. INNLEVERINGSSTED**

Forslaget skal leveres elektronisk til [postmottak](#) hos Sør-Varanger kommune. Merk eposten med «23/672 – Forslag til konkurransen».

Frist for å levere forslag settes til 15/08/2023.

### **4.2. TILBUDETS STRUKTUR**

Forslaget skal inneholde en foreløpig planskisse for prosjektet.

Planskissen skal ivareta konkurransen intensjoner – økt aktivitet i sentrum – og tydelig vise hvordan målet skal oppnås.

### **4.3. LAGRING AV OPPLYSNINGER OM TILBYDERS KONTAKTPERSONER**

- Lagret informasjon benyttes kun til formål som omfattes av denne konkurransen, og ikke til salg eller markedsføring.
- Lagrede firma- og/eller personopplysninger deles aldri med andre.

### **4.4. OFFENTLIGHET**

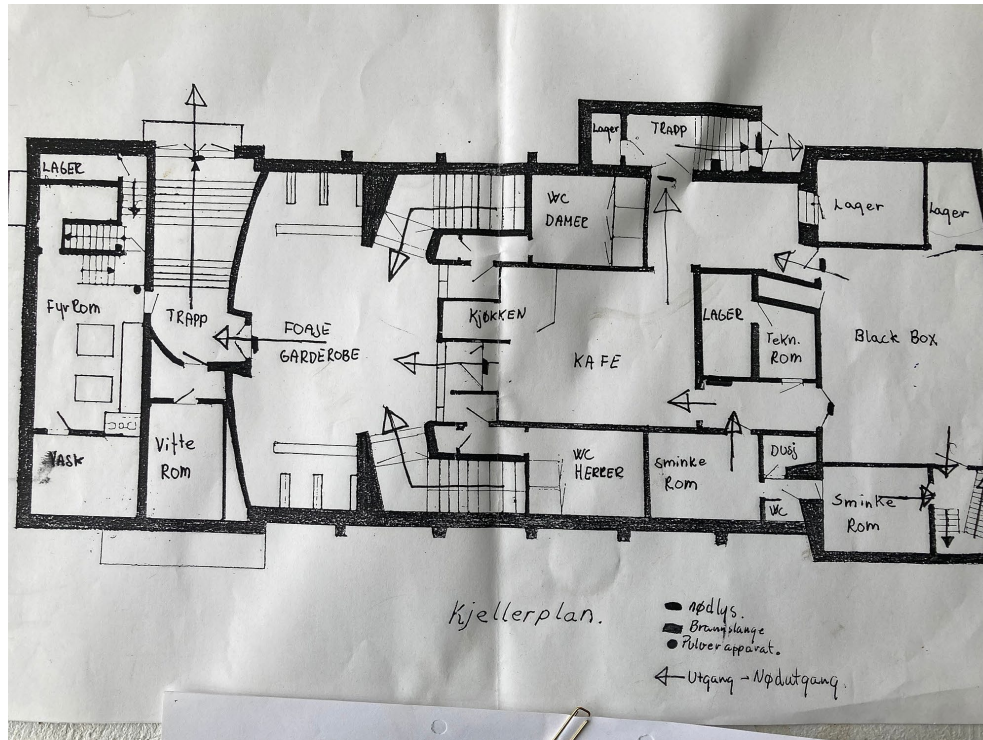


Oppdragsgiver og dennes ansatte plikter å hindre at andre får adgang eller kjennskap til opplysninger om tekniske innretninger og fremgangsmåter eller drifts- og forretningsforhold det vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde, jf. FOA §§ 7-3 og 7-4 og, jf. forvaltningsloven § 13.

#### 4.5. BEHANDLINGSPROSEDYRE

Oppdragsgiver lager en sammenstilling av de innkomne forslag, som presenteres til kommunestyret. Kommunestyret tar den endelige beslutningen om hvilken eiendomsutvikler som tildeles kontrakten.

Kontrakten inngås mellom oppdragsgiver og utvalgt forslag.



#### 4.6. OFFENTLIG STØTTE

Sør-Varanger kommune er omfattet av reglene om offentlig støtte.

For å sikre at en eventuelt fremtidig overdragelse til eiendomsutvikler er i henhold til EØS-reglene skal det tas takst av eiendommen slik at reell markedsverdi er synliggjort.

Utgangspunktet er at det ikke er lovlig å gi bort kommunal eidegdom, eller selge dette under markedspris.

EØS-avtalens artikkel 61(1) angir seks vilkår som alle må være oppfylt for at et tiltak utgjøre ulovlig offentlig støtte:

- Støtten må innebære en økonomisk fordel for mottakeren
- Støtten må være gitt av staten eller av statsmidler (offentlige midler) i enhver form
- Støttmottakeren må drive økonomisk aktivitet (foretaksbegrepet)
- Støtten må begunstige enkelte foretak eller produksjonen av enkelte varer eller tjenester (selektivitet)
- Støtten må vri eller true med å vri konkurransen
- Støtten må være egnet til å påvirke samhandelen mellom EØS-landene

Det finnes enkelte unntak fra dette, og det må vurderes konkret for hvert forslag om de er omfattet av unntaksbestemmelsene.

Sør-Varanger kommune tar forbehold om at overdragelsen av tomtene ikke kan skje dersom det er i strid med EØS-reglene om offentlig støtte. Det tas også forbehold om at det kan bli nødvendig å sende melding til ESA om dette forut for overdragelsen.

Nærmere informasjon finnes her: [Hva er offentlig støtte? - KS.](#)